

# Gedragscode Hypothecaire Financieringen

## 1. Begrippen

In deze Gedragscode wordt verstaan onder:

### **Gedragscode**

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

### **Hypothecaire financiering**

Een financiering aan een consument bestemd voor de verwerving, verbouwing of herfinanciering van een voor eigen permanente bewoning bestemde woning tot zekerheid voor de terugbetaling waarvan een hypotheek op die woning is of wordt gevestigd.

### **Leencapaciteit**

Het bedrag aan hypothecaire financieringen dat de hypothecair financier maximaal aan de consument mag verstrekken op grond van de bepalingen van de Gedragscode en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

### **Juridische looptijd**

De periode waarvoor een overeenkomst, waarbij een hypothecaire financiering is verstrekt, is gesloten.

### **Economische looptijd**

De periode, waarin een hypothecaire financiering volgens het bij de verstrekking overeengekomen aflossingsschema geheel afgelost zou zijn, ongeacht de juridische looptijd.

### **Hypothecair financier**

Een geldgever, die bedrijfsmatig hypothecaire financieringen verstrekt.

### **Consument**

Een natuurlijk persoon die anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelt.

### **Intermediair**

Een natuurlijk persoon, niet in dienst bij een hypothecair financier, of een rechtspersoon die als tussenpersoon werkzaamheden verricht gericht op het totstandbrengen van hypothecaire financieringen.

### **Woning**

Een gebouw of een afzonderlijk gedeelte daarvan, bestemd voor permanente bewoning, en de bij dat gebouw behorende grond, een duurzaam aan een plaats gebonden woonschip of een woonwagen als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag.

## 2. Toepassingsgebied

De Gedragscode is van toepassing op iedere hypothecaire financiering, die als standaardproduct door een hypothecair financier aan consumenten in het openbaar wordt aangeboden en/of verstrekt.

## 3. Hypotheeklastenberekening

De hypothecair financier of de intermediair zal de consument in verband met de aanvraag van een hypothecaire financiering een hypotheeklastenberekening ter hand stellen. Indien een

intermediair geen hypotheeklastenberekening ter beschikking stelt, zal de hypotheccair financier op verzoek van de consument hiervoor zorgdragen.

De hypotheeklastenberekening bevat, voor zover van toepassing, tenminste de volgende elementen:

- De te betalen rente.
- De te betalen aflossing.
- De premie van de te verpanden levensverzekering\*.
- Het eigenwoningforfait\*\*.
- De erfpachtcanon\*\*.
- De verplichte stortingen ten behoeve van te verpanden beleggingen.

\* Indien de hypotheccair financier gevraagd wordt een hypotheeklastenberekening te maken, wordt (worden) de premie(s) van de te verpanden levensverzekering(en) alleen in de berekening betrokken indien de consument de gegevens aanlevert. Deze gegevens dienen wel te zijn verstrekt ten behoeve van de berekening van de definitieve overeenkomst van geldlening.

\*\* Deze gegevens worden alleen in de berekening betrokken indien de consument de gegevens aanlevert. Deze gegevens dienen wel te zijn verstrekt ten behoeve van de berekening van de definitieve overeenkomst van geldlening.

## 4. Leencapaciteit

### Inkomen

De hypotheccair financier zal – conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) – het maximale bedrag van de bruto lasten verbonden aan een hypothecaire financiering vaststellen op basis van actuele, in de wet vastgelegde financieringslastpercentages

1. Bij het bepalen van de leencapaciteit mag rekening gehouden worden met de toekomstige voor de consument beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn. Onder voor de consument beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen worden verstaan inkomsten die de consument kan besteden zonder dat de vermogensbron wordt aangetast.

Behoudens de gevallen waarin artikel 4 lid 1 of 7 van de TRHK van toepassing zijn, zal voor het bepalen van voor de consument beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen de hypotheccair financier rekenen met ten hoogste drie procent van de waarde van het vermogen. Indien het rentepercentage voor een hypothecaire financiering lager is dan genoemd percentage zal de hypotheccair financier voor het bepalen van voor de consument beschikbare inkomsten uitgaan van ten hoogste het rentepercentage over de hypothecaire financiering.

### Onderpand

2. De hypotheccair financier mag met de consument overeenkomen dat voor een bedrag van ten hoogste 50% van de marktwaarde van de woning op het moment van verstrekking van de hypothecaire financiering geen schema voor aflossing van de hypothecaire financiering of vermogensopbouw bestemd voor aflossing van de hypothecaire financiering wordt overeengekomen.

Een hypotheccair financier komt met de consument voor het deel van de hypothecaire financiering dat het hiervoor vermelde percentage wordt overschreden overeen hetzij een zodanig aflossingsschema van de hypothecaire financiering dat dit deel van de

hypothecaire financiering geleidelijk uiterlijk dertig jaar na verstrekking geheel is afgelost hetzij een verplichting tot opbouw van vermogen tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de hypothecaire financiering.

Wanneer sprake is van een verhoging van een bestaande hypothecaire financiering dan wel een tweede hypothecaire financiering (al dan niet bij dezelfde hypotheccair financier) wordt ten aanzien van de nieuwe financiering voor de hoogte van de verplichte aflossing/opbouw van vermogen rekening gehouden met de eerdere financiering.

3. Hypothecair financiers kunnen in de volgende gevallen afwijken van het in lid 2 van de paragraaf Leencapaciteit bepaalde:
  - a. Bij het oversluiten van een hypothecaire financiering onder de voorwaarden dat de consument in de woning blijft wonen en de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten of een door de consument aan een intermediair betaalde vergoeding ter zake van die hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing.
  - b. Voor het bedrag aan vermogen dat aan de hypotheccair financier is verpand tot zekerheid voor de hypothecaire financiering hoeft geen aflossingsschema of verplichting tot opbouw van vermogen met de consument overeen gekomen te worden.
  - c. Als de lasten van de hypothecaire financiering substantieel lager liggen dan het maximale financieringslastpercentage.
4. Als een hypothecaire financiering hoger is dan de marktwaarde van de hypotheccair te verbinden of verbonden woning, zal de hypotheccair financier tijdig de consument daarop en op het daaraan verbonden risico van een restschuld wijzen en hem informeren over de gevolgen van een restschuld.
5. Als aan de consument een consumptief krediet is verstrekt, houdt de hypotheccair financier rekening met de daaraan verbonden financiële lasten in die zin dat hij per maand ten minste 2% van de kredietlimiet bij doorlopend krediet of ten minste de contractuele rente en aflossing van de oorspronkelijke krediet som tot einddatum bij aflopend krediet, in aanmerking zal nemen als financiële lasten. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing als de consument uiterlijk op de datum van het verstrekken van de hypothecaire financiering het consumptief krediet aflost uit eigen middelen en de overeenkomst inzake het consumptief krediet wordt beëindigd.

## 5. Extra of vervroegde algehele aflossing

1. De hypotheccair financier zal de consument toestaan om tot extra of vervroegde algehele aflossing van een hypothecaire financiering over te gaan. De hypotheccair financier is bevoegd te bedingen dat deze aflossingen alleen kunnen geschieden op bepaalde data en/of met inachtneming van een bepaalde termijn of termijnen en/of met inachtneming van bepaalde minimumbedragen en/of tegen betaling van een vergoeding.
2. De hypotheccair financier zal bij extra aflossingen op en bij vervroegde algehele aflossing van een hypothecaire financiering bij het berekenen van een vergoeding rekening houden met het bedrag dat contractueel door de consument in het jaar van de aflossing vergoedingsvrij afgelost mag worden.

## 6. Vergoeding bij extra aflossing

1. De hypotheccair financier zal de consument toestaan, zonder dat deze tot betaling van enige vergoeding gehouden is, elk kalenderjaar niet cumulatief extra aflossingen te doen tot een

bedrag gelijk aan tenminste tien procent van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire financiering. Dit percentage betreft een ondergrens; het is toegestaan dat hypothecaire financiers een hoger percentage in hun voorwaarden hanteren. De hypothecair financier is bevoegd bij wijziging van het rentetype en/of de aflossingsvorm gedurende de economische looptijd van de hypothecaire financiering te bedingen dat de in de vorige zin bedoelde vergoedingsvrije aflossing tenminste tien procent van de (restant-)schuld van de hypothecaire financiering op het tijdstip van de wijziging van de voorwaarden zal bedragen.

2. Indien de consument ingeval van extra aflossingen op een hypothecaire financiering een vergoeding verschuldigd is, die berekend wordt op basis van de contante waarde van het verschil tussen de door de consument verschuldigde rente en de actuele rente, zal de hypothecair financier in het geval dat de actuele rente hoger is dan de door de consument verschuldigde rente geen vergoeding in rekening brengen. Indien de hypothecaire financier ingeval van extra aflossingen een andere methode van berekening van een vergoeding hanteert dan de in dit lid vermelde, blijft een dergelijke vergoedingsregeling onverkort van toepassing.

## 7. Vergoeding bij vervroegde algehele aflossing

De hypothecair financier zal bij vervroegde algehele aflossing van een hypothecaire financiering:

1. in ieder geval geen vergoeding in rekening brengen ingeval van overlijden van de consument indien de overledene (mede)huseigenaar dan wel partner van de huseigenaar is en de aflossing plaatsvindt uit een uitkering, die gedaan wordt in verband met dat overlijden;
2. ingeval van vrijwillige onderhandse verkoop van de hypothecair verbonden woning – door de consument in gebruik als eigen woning – , gevolgd door juridische levering en verhuizing van de consument alleen dan een vergoeding in rekening brengen:
  - a. indien hij de consument de gelegenheid biedt om een nieuwe hypothecaire financiering ter grootte van de hypothecaire financiering die afgelost wordt, te verkrijgen onder dezelfde rentecondities als de hypothecaire financiering die afgelost wordt (meeneemregeling) en de consument daarvan geen gebruik maakt;
  - b. indien van de hypothecair financier redelijkerwijs niet gevergd kan worden dat hij een nieuwe hypothecaire financiering, als hiervoor onder a bedoeld, aanbiedt, omdat verstrekking niet binnen de door hem gehanteerde normen zou vallen.

De vergoeding zal maximaal gelijk zijn aan hetzij vier maanden rente over het vervroegd af te lossen bedrag hetzij drie procent van het vervroegd af te lossen bedrag, waarbij in geval beide worden toegepast het laagste van de twee geldt. Tevens kan deze vergoeding niet meer bedragen dan het financiële nadeel dat de hypothecaire financier heeft;

3. ingeval van executoriale verkoop of daarmee gelijk te stellen onderhandse verkoop van het hypothecair verbonden woning alleen dan een vergoeding in rekening brengen indien de verkoop het gevolg is van een handelen of nalaten dat de consument in redelijkheid is te verwijten. Deze vergoeding zal maximaal gelijk zijn aan hetzij vier maanden rente over het vervroegd af te lossen bedrag hetzij drie procent van het vervroegd af te lossen bedrag;
4. ingeval de actuele rente hoger is dan de door de consument verschuldigde rente en de consument een vergoeding verschuldigd is, die berekend wordt op basis van de contante waarde van het verschil tussen de door de consument verschuldigde rente en de actuele rente, geen vergoeding in rekening brengen. Indien de hypothecair financier ingeval van vervroegde algehele aflossing een andere methode van berekening van een vergoeding

hanteert dan de in dit lid vermelde, blijft een dergelijke vergoedingsregeling onverkort van toepassing.

## 8. Wijziging voorwaarden tijdens de looptijd van de hypothecaire financiering

1. Van mogelijkheden tot wijziging van voorwaarden van de hypothecaire financiering zal de hypothecair financier alleen gebruik maken indien:
  - a. in redelijkheid van de hypothecair financier niet mag worden verwacht dat hij de hypothecaire financiering ongewijzigd continueert, of
  - b. de hypothecaire financiering een bijzondere productvorm betreft en in verband daarmee reeds bij de verstrekking uitdrukkelijk is overeengekomen dat ook andere voorwaarden dan de rente kunnen worden gewijzigd.
2. Indien de juridische looptijd van een hypothecaire financiering korter is dan de economische looptijd van die hypothecaire financiering zal de hypothecair financier ook gedurende de economische looptijd van de hypothecaire financiering de in de vorige leden beschreven gedragslijn aanhouden.

5

## 9. Depotrente

De hypothecair financier zal bij hypothecaire financieringen, waarbij de geldmiddelen of een gedeelte daarvan nog niet aan de consument worden uitgekeerd maar - onder welke benaming dan ook - ter beschikking worden gehouden, de daarvoor te betalen vergoeding uitdrukken in hetzij een - per saldo - te betalen rente over het ter beschikking gehouden bedrag hetzij in een percentage van de hoofdsom van de hypothecaire financiering.

## 10. Intermediairs

1. De hypothecair financier zal schriftelijk met een intermediair, die voor hem bemiddelt op het gebied van hypothecaire financieringen, overeenkomen dat hij de Gedragscode dient na te leven.
2. De hypothecair financier zal een intermediair, die de Gedragscode niet naleeft schriftelijk verzoeken de Gedragscode na te leven.
3. De hypothecair financier zal een intermediair op het gebied van hypothecaire financieringen uitsluiten van bemiddeling, indien deze intermediair ondanks herhaalde waarschuwing in ernstige mate in gebreke blijft de bepalingen uit de Gedragscode na te leven.

## 11. Klachten

Bij niet-naleving door een hypothecair financier van een of meer bepalingen van deze Gedragscode zijn de volgende (rechts)personen bevoegd tot het indienen van een klacht:

- Een consument, die rechtstreeks in zijn belang is getroffen
- Een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid, die in overeenstemming met zijn statuten belangen van consumenten behartigt en die als voldoende representatief wordt beschouwd.
- Een hypothecair financier.

De indiening, behandeling en afdoening van een klacht geschiedt allereerst bij de aanbieder zelf en vervolgens middels het klachtinstituut Kifid.

## 12. Tijdstip inwerkingtreding

De Gedragscode treedt in werking op 1 augustus 2020.