

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

### 1. Begrippen

In deze Gedragscode wordt verstaan onder:

#### **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.

#### **Toetsrente**

De rente die de hypothecair financier op grond van deze Gedragscode dient te hanteren bij het bepalen van de leencapaciteit van de consument.

#### **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 en die toegetreden is tot de overeenkomst zelfregulering hypothecaire financieringen.

#### **Consument:**

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

#### **Actuele rente:**

De rente die een hypothecair financier volgens de met de consument gesloten overeenkomst inzake een hypothecaire financiering hanteert bij het berekenen van een vergoeding ingeval van een extra of algehele vervroegde aflossing.

#### **Contactorgaan Hypothecair Financiers:**

Het Contactorgaan Hypothecair Financiers, gevestigd te Amsterdam.

**Hypotheekbemiddelaar:**

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

**Gedragscode:**

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

**Voorlichtingsbrochure:**

Een brochure die vastgesteld wordt door het Contactorgaan Hypothecair Financiers.

**Europees Gestandaardiseerd Informatieblad:**

Een informatieblad zoals vastgesteld bij de Europese overeenkomst over een vrijwillige gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase voor woningkrediet.

**Woning:**

1. een voor permanente bewoning bestemd en geschikt of geschikt te maken en als hoofdverblijf dienend gebouw of een gedeelte daarvan, gelegen in een lidstaat van de Europese Unie en de bij dat gebouw behorende grond;
2. een in Nederland gelegen woonwagendstandplaats met daarop een daaraan duurzaam verbonden woonwagen;
3. een in Nederland teboekgesteld woonschip.

**Marktwaarde van een woning:**

- 1 de koopprijs van de woning zoals blijkt uit een schriftelijke door de consument en de verkoper(s) ondertekende koopovereenkomst, een akte van levering of een veilingakte; of
- 2 de koop en/of aannemingssom zoals blijkt uit een schriftelijke koop- en/of aannemingsovereenkomst of uit een schriftelijke begroting van een bouwbedrijf, waar van toepassing vermeerderd met de waarde of koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen; of
- 3 de meest recente WOZ-waarde; of
- 4 een door de hypotheccair financier ter zake deskundig geachte taxateur vastgestelde marktwaarde (eventueel na verbouw), blijkend uit een recent taxatierapport.

Het is ter vrije keuze van de hypotheccair financier welke van bovengenoemde mogelijkheden zij accepteert.

**2. Toepassingsgebied**

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

**3. Voorlichting**

De hypotheccair financier zorgt er voor dat aan consumenten te verstrekken informatiemateriaal

over hypothecaire financieringen helder en duidelijk is en dat daarin ten minste de volgende zaken worden opgenomen:

1. een globale aanduiding van:
  - a. financiële consequenties en kosten, die verbonden zijn aan of samenhangen met de verkrijging van een woning en van een hypothecaire financiering;
  - b. fiscale gevolgen verbonden aan het kopen van een eigen woning en het verkrijgen van een hypothecaire financiering;
  - c. de belangrijkste overheidsregelingen op het gebied van het verwerven van een eigen woning;
  - d. door de hypothecair financier aangeboden financieringsvormen met een beknopte uitleg waaronder een beschrijving van de verschillende aflossingsvormen alsmede een beschrijving van de verschillen tussen producten met een vaste en producten met een variabele rente en de gevolgen daarvan voor de consument;
  - e. een beschrijving van de soorten rente: vast, variabel en combinaties van beide;
  - f. de zekerheidsvorm;
2. de wijze waarop informatie is te verkrijgen over actuele nominale en effectieve rentepercentages;
3. effectieve rentepercentages, indien nominale rentepercentages zijn vermeld;
4. de kosten die de hypothecair financier in rekening brengt of kan brengen bij het verstrekken van de hypothecaire financiering;
5. de wijze waarop algemene voorwaarden, die van toepassing zijn op de hypothecaire financiering, verkrijgbaar zijn;
6. bijkomende verplichtingen, die aan een hypothecaire financiering zijn verbonden;
7. de kosten verbonden aan een bouwfinanciering;
8. de standaardverstrekkingnormen met en zonder Nationale Hypotheek Garantie in relatie tot de waarde van het hypothecair te verbinden registergoed;
9. de tijdstippen waarop rente en/of aflossingen betaald moeten worden;
10. een eventuele vergoedingsregeling bij extra of vervroegde algehele aflossing;
11. de mogelijkheden tot extra of vervroegde algehele vergoedingsvrije aflossing;
12. de tijdstippen waarop extra of vervroegde algehele aflossingen zonder renteverlies kunnen plaatsvinden, indien deze aflossingen niet uiterlijk per het eerstvolgende tijdstip van de overeengekomen periodieke betaling van rente en/of aflossing gevaluteerd worden;
13. een globale uitleg van de vergoedingsregeling, indien bij extra of vervroegde algehele aflossing de vergoeding berekend wordt op basis van de contante waarde van het verschil tussen de door de consument verschuldigde rente en de actuele rente;
14. de wijze waarop de Voorlichtingsbrochure verkrijgbaar is;
15. de mogelijkheid voor de hypothecair financier om de hypothecaire financiering bij het Bureau Krediet Registratie te Tiel aan te melden;
16. de verplichting voor de hypothecair financier om eventuele betalingsachterstanden bij het Bureau Krediet Registratie te Tiel te melden;
17. de eventuele verplichting het registergoed te laten taxeren en, indien van toepassing, door wie deze taxatie uitgevoerd moet worden;
18. naam en adres van de hypothecair financier en, indien van toepassing, naam en adres van de hypotheekbemiddelaar;
19. dat hij de Gedragscode onderschrijft en bij welke vestiging van de hypothecair financier de Gedragscode verkrijgbaar is.

De hiervoor onder 2 tot en met 19 vermelde informatie zal in één document opgenomen worden. Indien in een advertentie of een soortgelijke publicitaire uiting van een hypothecair financier nominale rentepercentages zijn vermeld, dienen ook de effectieve rentepercentages vermeld te zijn.

#### 4. Hypotheeklastenberekening

De hypothecair financier of de hypotheekbemiddelaar zal, al dan niet in het Europees Gestandaardiseerd Informatieblad, de consument in verband met de aanvraag van een hypothecaire financiering een hypotheeklastenberekening ter hand stellen. Indien een hypotheekbemiddelaar geen hypotheeklastenberekening ter beschikking stelt, zal de hypothecair financier op verzoek van de consument hiervoor zorgdragen.

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

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

\* Indien de hypothecair 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.

#### 5. Offertes

In een offerte dan wel in (een) daarbij gevoegde bijlage(n) zal de hypothecair financier minimaal de volgende zaken opnemen:

1. het bedrag van de hypothecaire financiering;
2. de juridische en economische looptijd van de hypothecaire financiering;
3. de tijdstippen waarop periodieke rente en/of aflossing en/of premie betaald moeten worden;
4. het rentetype;
5. het nominale rentepercentage per jaar;
6. het effectieve rentepercentage per jaar;
7. de aflossingsvorm;
8. een opgave van het te betalen bedrag aan aflossing of annuïteit per betalingstijdstip of een indicatie daarvan, indien een exacte opgave niet mogelijk is;
9. een eventuele vergoedingsregeling bij extra of vervroegde algehele aflossing;
10. mogelijkheden tot extra of vervroegde algehele vergoedingsvrije aflossing;
11. de tijdstippen waarop extra of vervroegde algehele aflossingen zonder renteverlies kunnen plaatsvinden, indien deze aflossingen niet uiterlijk per het eerstvolgende tijdstip van de overeengekomen periodieke betaling van rente en/of aflossing gevaluteerd worden;
12. de kosten die de hypothecair financier in rekening brengt bij het verstrekken van de hypothecaire financiering en gedurende de economische looptijd. De kosten bij verstrekking moeten zijn uitgedrukt in een percentage van het bedrag van de hypothecaire financiering;
13. de geldigheidsduur van de offerte;
14. het beschikbaar zijn van een hypotheeklastenberekening bij de hypothecair financier of de hypotheekbemiddelaar en de plicht van de hypothecair financier op verzoek van de

- consument een dergelijke berekening te verschaffen als de hypotheekbemiddelaar die niet verstrekt;
15. de vergoeding die de hypothecair financier vraagt voor het niet nakomen door een consument van een geaccepteerde offerte;
  16. de datum, waarop uiterlijk de hypotheekakte gepasseerd moet zijn;

en voor zover van toepassing ook de volgende zaken:

17. bijkomende verplichtingen en de kosten daarvan en/of tarieven daarvoor;
18. de kosten verbonden aan een bouwfinanciering;
19. eventuele voorbehouden en/of bijzondere bedingen.

De hypothecair financier zal uiterlijk bij het uitbrengen van een offerte tevens algemene voorwaarden die van toepassing zullen zijn op die hypothecaire financiering alsmede een op de consument toegesneden Europees Gestandaardiseerd Informatieblad (EGI), meezenden. Het EGI kan ook in de offerte zijn geïntegreerd.

#### 6. Leencapaciteit

- 1 De hypothecair financier zal iedere aanvraag van een consument voor een hypothecaire financiering individueel beoordelen op basis van de financiële positie en de moraliteit van de consument en de waarde van de aangeboden zekerheden, waaronder het registergoed dat als zekerheid voor de terugbetaling van de hypothecaire financiering is of wordt verbonden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een hypothecaire financiering zal de hypothecaire financier geen onderscheid maken op grond van godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, nationaliteit, geslacht, burgerlijke staat of seksuele geaardheid. Voorts zal het enkele feit dat de hypothecair te verbinden woning is gelegen in een bepaalde wijk of postcodegebied geen grond zijn om de aanvraag af te wijzen.

##### *Inkomen*

- 2 De hypothecair financier zal het maximale bedrag van de bruto lasten verbonden aan een hypothecaire financiering vaststellen op basis van actuele door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) te Utrecht vastgestelde woonlastpercentages (o.a. te vinden op [www.nvb.nl/dossiers/hypotheken](http://www.nvb.nl/dossiers/hypotheken)).
3. De hypothecair financier zal bij het bepalen van de leencapaciteit van een consument die een hypothecaire financiering aanvraagt rekening houden met huidige vaste en bestendige inkomsten.

Als de hypothecaire financiering wordt verstrekt aan meer consumenten mag de hypothecair financier bij het bepalen van de leencapaciteit rekening houden met hun gezamenlijke inkomsten.

Bij het bepalen van de leencapaciteit mag tevens rekening gehouden worden met:

- a. 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. Voor het bepalen van voor de consument beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen zal de hypothecair financier uitgaan van *ten hoogste* een door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vast te stellen percentage, thans vastgesteld op 3% van de waarde van het vermogen. Indien het rentepercentage voor een hypothecaire financiering lager is dan genoemd percentage zal de hypothecair financier voor het bepalen van voor de consument beschikbare inkomsten uitgaan van *ten hoogste* het rentepercentage over de hypothecaire financiering.

- b. een inkomstenstijging als er sprake is van een onvoorwaardelijke schriftelijke toezegging door een werkgever aan een consument en deze inkomstenstijging binnen 6 maanden na dagtekening van deze toezegging wordt geëffectueerd. In dat geval mogen de inkomsten verhoogd worden met het bedrag van die inkomstenstijging.
- c. de gemiddelde inkomsten over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin de hypothecaire financiering wordt geoffreerd of verstrekt, als de consument ondernemer is en geen vaste en bestendige inkomsten heeft.

Als de desbetreffende consument minder dan drie kalenderjaren geen vaste en bestendige inkomsten heeft gehad, mag de hypothecair financier naast de wel beschikbare kalenderjaren uitgaan van een door een ter zake deskundige onderbouwde prognose van de toekomstige inkomsten van de consument.

- 4. De hypothecair financier zal de leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering met een rentevastperiode van korter dan tien jaar berekenen op basis van een door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vastgesteld percentage dat gebaseerd is op de marktrente over leningen aan de Nederlandse staat met een resterende looptijd van tien jaar, te verhogen met een door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vast te stellen opslag. De hypothecair financier mag bij het berekenen van de leencapaciteit van de consument ook een hoger toetsrentepercentage hanteren.  
De hypothecair financier zal de leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering met een rentevastperiode van tien jaar of langer berekenen op basis van het rentepercentage dat de hypothecair financier gedurende die rentevastperiode daadwerkelijk in rekening brengt.
- 5. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt - ongeacht de aflossingsvorm of de rentevastperiode van de hypothecaire financiering - uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening.
- 6. Een hypothecair financier mag in de volgende gevallen bij het verstrekken van een hypothecaire financiering afwijken van het in de leden 2, 3, 4 en 5 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 en/of door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering;
  - b. bij energiebesparende voorzieningen in de woning en bij verwerving van een

woning met het zogenaamde A-label, mag een extra hypothecaire financiering verstrekt worden tot door het Contactorgaan Hypothecair Financiers in overleg met het NIBUD vast te stellen bedrag;

- c. bij een zogenaamde overbruggingssituatie mogen de verplichtingen van de consument uit een bestaande hypothecaire financiering van een verkochte of te verkopen woning en van een overbruggingsfinanciering buiten beschouwing worden gelaten, mits aannemelijk is dat de verplichtingen uit de hypothecaire financieringen gedurende een realistische periode door de consument kunnen worden nagekomen.

#### Onderpand

7. De hypothecaire financiering bedraagt niet meer dan 104 % van de marktwaarde van de woning, waar van toepassing vermeerderd met op grond van de Wet op belastingen van rechtsverkeer verschuldigde overdrachtsbelasting. In geval van verbouwing van een woning moet de marktwaarde van de woning na verbouwing worden vastgesteld door een ter zake deskundig taxateur, tenzij de marktwaarde van de woning kan worden vastgesteld op een van de andere wijzen als bepaald in de definitie van marktwaarde.  
Hypothecair financiers kunnen in de volgende gevallen afwijken van het in eerste zin van de vorige alinea bepaalde:
  - a. als er bij verkoop van een woning van de consument een restschuld is uit hoofde van de hypothecaire financiering van die woning, mag het bedrag van die restschuld bij het verstrekken van een nieuwe hypothecaire financiering worden meegefinancierd.
  - b. 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 bemiddelaar betaalde vergoeding ter zake van die hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing.
  - c. als de lasten van de hypothecaire financiering substantieel lager liggen dan het maximale woonlastpercentage als bedoeld in artikel 6, lid 2.
8. De hypothecair 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 hypothecair 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 na dertig jaar na verstrekking geheel is afgelost hetzij een verplichting tot opbouw van vermogen. De consument dient het op te bouwen vermogen aan de financier te verpanden tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de hypothecaire financiering.

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

Hypothecair financiers kunnen in de volgende gevallen afwijken van het in de eerste zin van dit lid 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 bemiddelaar 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 woonlastpercentage als bedoeld in artikel 6, lid 2.
9. Als een hypothecaire financiering hoger is dan de marktwaarde van het hypotheccair te verbinden of verbonden registergoed, 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.
10. Een hypotheccair financier mag van het hiervoor in artikel 6 de leden 2, 3 bepaalde in bijzondere situaties afwijken als:
- a. de systematiek van het bepalen van de leencapaciteit zoals bepaald in artikel 6 de leden 2,3,4, 5 en 6 wel wordt gehanteerd en
  - b. de motivering daarvan wordt vastgelegd en met documenten en berekeningen wordt onderbouwd, waaruit blijkt dat de vastgestelde bijzondere situatie getoetst is op de in artikel 6, leden 2, 3,4, 5 en 6 gestelde normen, de overschrijding van die norm wordt vastgelegd en wordt aangegeven waarom de bijzondere situatie toch leidt tot een verantwoord te verstrekken krediet; en
  - c. de hypotheccair financier aantoonbaar heeft beoordeeld dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd; en
  - d. de hypotheccair financier aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.
11. 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 2% van de oorspronkelijke krediet som bij aflopend krediet in aanmerking zal nemen als financiële lasten, ook al zijn de werkelijke lasten van de consument lager. 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.

### 7. Effectieve rente

De berekening van het effectieve rentepercentage op jaarbasis vindt plaats met behulp van de volgende formules:

- a. Eerst wordt de effectieve rente per betalingstermijn bepaald, zijnde het percentage waarbij de volgende gelijkheid geldt:

$$n \quad T(m) \quad R(n)$$



$$K-A = \sum_{m=1}^n \frac{T(m)}{(1+i)^m} + \frac{R(n)}{(1+i)^n}$$

In deze formule geldt:

K = bedrag van de hypothecaire financiering. A = bedrag van de kosten die de hypothecair financier bij het afsluiten van de hypothecaire financiering in rekening brengt T(m) = termijnbedrag bij betalingstermijn m n = het aantal te betalen termijnen tijdens de economische looptijd van de hypothecaire financiering echter berekend over maximaal 30 jaren i = het eenhonderdste deel van de effectieve rente per betalingstermijn R(n):de (eventuele) (restant-)schuld aan het eind van de economische looptijd van de hypothecaire financiering c.q. na 30 jaren.

b. Vervolgens wordt de effectieve rente op jaarbasis als volgt berekend:

$$P = ((1 + i)^t - 1) \times 100.$$

In deze formule is **P** de effectieve rente op jaarbasis, **i** het eenhonderdste deel van de effectieve rente per betalingstermijn en **t** het aantal betalingstermijnen per jaar.

Als de termijnbedragen aan het begin van elke betalingstermijn worden betaald, is in de formule sub a voor het bedrag van de hypothecaire financiering te lezen: (K - T(1)); de looptijd is dan (n - 1). De berekening is verder identiek.

Het effectieve rentepercentage dient uitgedrukt te worden in één getal, met één cijfer achter de komma. Afronding van het tweede cijfer achter de komma vindt als volgt plaats:

-is het tweede cijfer achter de komma 4 of lager dan blijft het eerste cijfer achter de komma ongewijzigd;

-is het tweede cijfer achter de komma 5 of hoger dan wordt het eerste cijfer achter de komma met 1 verhoogd.

## 8. Nevenovereenkomsten

1. De hypothecair financier zal aan het verkrijgen van een hypothecaire financiering door een consument geen verplichting verbinden tot het aangaan van andere overeenkomsten, tenzij die een redelijk verband houden met de consument in de hoedanigheid van geldnemer of het hypothecair te verbinden registergoed.
2. De consument is vrij in het kiezen van de wederpartij met wie hij een dergelijke overeenkomst wil sluiten, mits de inhoud van die overeenkomst voldoet aan de door de hypothecair financier te stellen voorwaarden. De hypothecair financier is bevoegd overlegging van een kopie van de (concept-) overeenkomst te verlangen om te controleren of aan de voorwaarden wordt voldaan.
3. Het in het voorgaande lid gestelde geldt niet voor een of meer andere overeenkomsten die uitdrukkelijk onderdeel uitmaken van de door de hypothecair financier aangeboden financieringsvorm.

9. *Extra of vervroegde algehele aflossing*

1. De hypothecair financier zal de consument toestaan om tot extra of vervroegde algehele aflossing van een hypothecaire financiering over te gaan. De hypothecair 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 hypothecair 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.

10. *Vergoeding bij extra aflossing*

1. De hypothecair 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 tien procent van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire financiering. 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 gelijk zal zijn aan tien procent van de (restant-)schuld van de hypothecaire financiering op het tijdstip van de wijziging van de voorwaarden.
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 hypothecair 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.
3. De methode van berekening van de vergoeding bij extra aflossingen dient door de hypothecair financier in zijn voorwaarden zodanig omschreven te zijn dat de daarin voorkomende variabelen voor de consument controleerbaar zijn.

11. *Vergoeding bij vervroegde algehele aflossing*

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

1. ingeval van overlijden van de consument geen vergoeding in rekening brengen indien de aflossing plaatsvindt uit een uitkering, die gedaan wordt in verband met dat overlijden;
2. ingeval van vrijwillige onderhandse verkoop van het hypothecair verbonden registergoed, 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.

3. ingeval van executoriale verkoop of daarmee gelijk te stellen onderhandse verkoop van het hypothecair verbonden registergoed 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.

De methode van berekening van de vergoeding bij vervroegde algehele aflossing dient door de hypothecair financier in zijn voorwaarden zodanig omschreven te zijn dat de daarin voorkomende variabelen voor de consument controleerbaar zijn.

#### *12. Voorlichting beleggingshypotheken*

De hypothecair financier zal de consument een adequaat inzicht geven in de waarde-ontwikkeling van de beleggingsverzekeringen die onderdeel zijn van de verstrekte hypothecaire financiering. Hiertoe zal de hypothecair financier aan de consument jaarlijks een overzicht (laten) verschaffen van de daadwerkelijke waarde van deze beleggingsverzekeringen. Daarbij worden op basis van de actuele waarde twee voorbeeldkapitalen gegeven op de beoogde einddatum van de belegging. Deze voorbeeldkapitalen worden vergeleken met het door de klant beoogde eindkapitaal. Deze verplichtingen gelden niet voor beleggingsverzekeringen met een gegarandeerd eindkapitaal en hebben alleen betrekking op de in de offerte van de hypothecair financier vermelde beleggingsverzekeringen, voor zover die aan de hypothecair financier verpand zijn of worden.

Dit artikel geldt alleen voor hypothecaire financieringen die zijn verstrekt na 1 januari 2008.

#### *13. Kennisgeving van verlengingsofferte*

Indien een hypothecaire financiering aan een consument is verstrekt onder de voorwaarde dat het rentepercentage voor een overeengekomen periode vastligt (repetierend vaste rente), zal de hypothecair financier ten minste één maand voor de afloop van een dergelijke periode aan de consument schriftelijk het rentepercentage voor de eerstvolgende rentevastperiode offren.

#### *14. Wijziging voorwaarden tijdens de looptijd van de hypothecaire financiering*

1. De hypothecair financier zal gedurende de juridische looptijd van de hypothecaire financiering in beginsel alleen het rentetarief wijzigen, voorzover de mogelijkheid tot rentewijziging overeengekomen is.
2. Van andere 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.
3. 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.

15. *Overleg bij (dreigende) financiële problemen*

Indien een consument zijn verplichtingen uit hoofde van de hypothecaire financiering niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt of dat gevaar aantoonbaar dreigt, zal de hypothecair financier in overleg met de consument treden om te bezien of het mogelijk is een redelijke en voor de hypothecair financier en de consument acceptabele oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Bij het zoeken naar een (tijdelijke) oplossing is de hypothecair financier, daar waar het in het belang van de klant is, niet gebonden aan de bepalingen in artikel 6. De hypothecair financier zal alsdan het hypothecair verbonden registergoed niet in het openbaar verkopen dan nadat voormeld overleg heeft plaatsgevonden dan wel daartoe een poging is ondernomen, maar in ieder geval niet binnen twee maanden na het tijdstip waarop de consument zijn verplichtingen had behoren na te komen, tenzij in redelijkheid niet van de hypothecair financier mag worden gevergd dat hij in overleg treedt met de consument of dat hij voormelde termijn van twee maanden in acht neemt.

16. *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.

17. *Hypotheekbemiddelaars*

1. De hypothecair financier zal schriftelijk met een hypotheekbemiddelaar, 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 hypotheekbemiddelaar, die de Gedragscode niet naleeft schriftelijk verzoeken de Gedragscode na te leven.
3. De hypothecair financier zal een hypotheekbemiddelaar op het gebied van hypothecaire

financieringen uitsluiten van bemiddeling, indien deze hypotheekbemiddelaar ondanks herhaalde waarschuwing in ernstige mate in gebreke blijft de bepalingen uit de Gedragscode na te leven. Indien de hypotheekbemiddelaar aangesloten is bij een representatieve organisatie, zal een dergelijke uitsluiting op het gebied van hypothecaire financieringen niet plaatsvinden dan na overleg door de hypothecair financier met deze organisatie.

#### 18. *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 met inachtneming van het reglement Geschillencommissie Hypothecaire Financieringen.

#### 19. *Tijdstip van inwerkingtreding<sup>1</sup>*

De Gedragscode treedt in werking op 1 augustus 2011.

Deze Gedragscode is gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 273929

---

<sup>1</sup> "In Januari 2012 is in deze Gedragscode Hypothecaire Financieringen een cosmetische correctie in artikel 6.2 verwerkt".