



Nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Per 1 januari 2007 geldt een nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Deze is opgesteld omdat de overheid te hoge hypotheekrentes in verhouding tot het inkomen signaleert. Hierdoor zijn woningbezitters kwetsbaar voor een daling van de huizenprijzen, een stijgende hypotheekrente of een dalend inkomen. De belangrijkste aanpassingen in de nieuwe gedragscode zijn bedoeld om overkreditering te voorkomen.

De Gedragscode Hypothecaire financieringen is in 2001 door financiers, de overheid, bemiddelaars en de consumentenorganisaties gezamenlijk opgesteld. Zij bevat gedragsregels voor hypotheekaanbieders. Deze regels zijn van toepassing op **alle** banken, hypotheekbanken, spaarbanken, verzekeringsbanken, bouwfondsen en pensioenfondsen die zijn toegetreten tot de 'overeenkomst zelfregulering hypothecaire financieringen'.

De zelfregulering geldt alleen voor hypothecaire leningen aan **particulieren**, die zelf de woning (gaan) bewonen. Het doel van de zelfregulering is de particulieren zo goed mogelijk te **informer** over een hypothecaire financiering. Dit informeren heeft betrekking op de hypotheek-voorwaarden, fiscale en financiële gevolgen, effectieve rente, lastenberekeningen en dergelijke en is in brochures en folders opgenomen. De financier moet volgens de Gedragscode de volgende informatie schriftelijk in de offerte verstrekken:

- het bedrag van de hypothecaire financiering;
- de aflossingsvorm;
- het rentepercentage;
- de effectieve rente per jaar;
- de juridische looptijd van de hypotheek (rentevasttermijn);
- de economische looptijd van de hypotheek (totale looptijd);
- de betalingstijdstippen van rente en aflossing;
- de mogelijkheden, boete en kosten van vervroegde en extra aflossingen;
- gegevens over het onderpand;
- de afsluitprovisie;
- eventuele voorbehouden en bedingen;
- de geldigheidsduur van de offerte;
- de uiterlijke passeerdatum en de eventuele extra kosten hiervan

Naast deze informatie die schriftelijk moet worden opgenomen, kunnen de volgende zaken mondeling aan de orde worden gesteld:

- een overzicht van de financiële en fiscale gevolgen van de aankoop van een woning;
- informatie over de Nationale Hypotheek Garantie en andere regelingen;
- bijkomende verplichtingen en overige kosten.

Ook de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de hypothecaire lening dienen in het bezit van de cliënt gesteld te worden. Door middel van deze Algemene Voorwaarden en andere informatiebronnen (foldermateriaal) dient de cliënt de beschikking te hebben over de volgende gegevens:

- de Algemene Voorwaarden;
- bijkomende verplichtingen die aan een hypotheek verbonden zijn;
- de kosten VOOR het verkrijgen van een woning en een hypotheek;
- de fiscale consequenties van het kopen van een woning en een hypotheek;
- de acceptatie omtrent de diverse inkomenssituaties;
- de mogelijkheden en de kosten van het voorfinancieren van subsidies;
- de verstrekkingssnorm met en zonder NHG;
- de verstrekkingssnorm ten aanzien van het pand;

Toetsing

Hieronder een korte beschrijving van de belangrijkste aanvullende c.q. aangescherpte regels:

- De consument moet beter worden **geïnformeerd** over, en **gewaarschuwd** worden voor, de eventuele **risico's op een restschuld** bij verstrekkingen waarbij de lening groter is dan de marktwaarde van het registergoed.
 - Hypotheekverstrekkers zullen bij de verstrekking van hypotheekleningen gebruik maken van vaste woonlastpercentages welke jaarlijks worden vastgesteld door het **NIBUD**.
 - Als toetsrente bij een **rentevastperiode korter dan 10 jaar** wordt uitgegaan van de 10-jaars **staatsleningrente verhoogd met 1 procentpunt**.



Het Contactorgaan Hypothecaire Financiers (CHF) stelt per **begin van elk kwartaal** deze rente vast. Bij een rentevastperiode van 10 jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente (offerterente) gehanteerd. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt ongeacht de rentevastperiode uitgegaan van **tenminste** de lasten behorende bij een 30-jarige **annuïtaire** lening.

Bij (**niet-verpand**) **vermogen** in de vorm van spaargeld, obligaties en/of aandelen, dat niet voor de woning(financiering) is/wordt aangewend, kan de opbrengst uit dit vrij besteedbare vermogen worden opgeteld bij het reguliere inkomen. Als inkomsten uit vermogen wordt gerekend met een rendement van **3%**.

Om te voorkomen dat door bovengenoemde regels **onnodige beperkingen** worden gecreëerd of bepaalde groepen huishoudens worden **gediscrimineerd** blijft het **mogelijk** om van punt **2 en 3** af te wijken (**comply or explain**). Indien er wordt afgeweken van de GHF-normen dient de consument tijdig in **kennis** te worden gesteld van deze afwijking. Daarnaast dient de leencapaciteit op basis van de GHF-normen te worden **vermeld** en dient de **motivering** van de afwijking te worden vastgelegd in het cliëntendossier. Naast deze regels is er een regel opgenomen ter voorkoming van discriminatie. Hierdoor vindt de beoordeling van de hypothecaire financiering uitsluitend plaats op basis van voor de leencapaciteit relevante criteria.

Bij de beoordeling van de aanvraag zal **er geen onderscheid** worden gemaakt op grond van godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, nationaliteit, geslacht, burgerlijke staat of seksuele geaardheid. Tevens mag het enkele feit dat de hypotheekair te verbinden woning is gelegen in een **bepaalde wijk of postcodegebied** geen grond zijn om de aanvraag af te wijzen.

Per 1 april 2007 hanteert het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) voor de **NHG-toetsing** ook de toetsrente die het CHF afvaardigt. De '6%-regel' voor toetsing van hypothecaire financieringen met een rentevastperiode van 5 jaar of korter, is hiermee komen te **vervallen**. Daarvoor komt in de plaats de regeling zoals hierboven omschreven, bij een rentevaste periode van:

- korter dan 10 jaar: de 10-jaars staatsleningrente zoals die ieder kwartaal door het CHF wordt gepubliceerd;
- 10 jaar of langer: de door de geldverstrekker gehanteerde rente.

Ter illustratie; de door het CHF vastgestelde rente voor het eerste kwartaal 2007 bedroeg 4,9%. Conclusie: behoudens andere parameters een versoepeling ten opzichte van de '6%-regeling' die daarvoor gold, als het gaat om leningen met een rentevaste periode van 5 jaar of korter.

Toetssystematiek

Binnen het begrippenkader van de nieuwe Gedragscode onderscheiden we twee toetsen:

- comply-toets (standaard-toets);
- explain-toets (maatwerk-toets).

Complytoets

De complytoets is de basistoets die voldoet aan de normen van de nieuwe Gedragscode. Vrij vertaald betekent 'comply' 'in overeenstemming met'. Een complytoets betekent dan ook zoiets als: in overeenstemming met -in dit geval- de regels van de Gedragscode. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat de geldverstrekker het maximale leenbedrag toetst aan de woonlastpercentages van het NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting te Utrecht). Daarnaast wordt de leencapaciteit voor leningen met een rentevaste periode tot 10 jaar getoetst aan de toetsrente die het CHF ieder kwartaal vaststelt (zoals hiervoor al is behandeld). Voor een rentevaste periode van 10 jaar of langer geldt als toetsrente de rente zoals de geldverstrekker hanteert voor de betreffende periode.

De explaintoets

Daarentegen valt er bij de "explaintoets" wat uit te leggen (to explain = uitleggen). Bij de explaintoets wijkt de geldverstrekker af van de basisregels (de hierboven besproken complytoets) van de nieuwe Gedragscode. En volgens artikel 6 van de nieuwe Gedragscode mag hij dat ook, als hij zich maar houdt aan bepaalde spelregels.....