



Wat betekenen de nieuwe Europese Hypotheekregels voor u?

Vanaf medio 2016 krijgen huizenkopers wettelijk twee weken bedenktijd bij het afsluiten van een hypotheek. Maar er verandert meer. We leggen u graag uit wat.

➤ Twee weken bedenktijd bij het afsluiten van een woninghypotheek

Alle nieuwe regels zijn het gevolg van Europese regelgeving. Deze zijn vastgelegd in de Europese Richtlijn Hypotheken (Mortgage Credit Directive). Heel concreet heeft elke huizenkoper straks twee weken bedenktijd bij het afsluiten van een hypotheek. Banken (geldverstrekkers) mogen, als een consument zich bedenkt, *geen annuleringskosten (voor de uitgebrachte offerte)* in rekening brengen. Dit staat eventueel los van de afgesproken advieskosten met uw hypotheekadviseur. De nieuwe regels gelden uitsluitend voor woningen. Daaronder valt de hypotheek of de overbruggingsfinanciering voor de door uzelf bewoonde woning, maar ook de hypotheek voor een woning die u als particulier gaat verhuren.

➤ Nederlandse invulling van Europees beleid

De Europese richtlijn gaat uit van een bedenktijd van één week, maar biedt ruimte aan lidstaten om deze termijn te verlengen. Daarvan heeft ons land gebruik gemaakt door te kiezen voor een bedenktijd van *twee weken*.

➤ Meer vrijheid voor vervroegde aflossing

Een andere consequentie van de Europese richtlijn is dat de regels voor vervroegde aflossing veranderen. Die regels gelden voor hypotheken die vanaf medio 2016 zijn afgesloten en voor bestaande hypotheken die na medio 2016 zijn verhoogd. Op dit moment hanteert elke bank zijn eigen regels. Die regels gaan allereerst over de vraag of vervroegde aflossing wel of niet is toegestaan en in welke omvang. Maar daarnaast hanteert ook elke bank eigen regels voor de berekening van de boeterente.

Bij nieuwe hypotheken mag de klant de hypotheek op elk gewenst moment, *geheel of gedeeltelijk aflossen*. De bank mag boeterente in rekening brengen, maar die mag niet hoger zijn dan de *werkelijke kosten* van de bank. De regeling spreekt over *'eerlijk en objectief te verantwoorden kosten'*.



➤ Toegenomen consumentenbescherming bij gedwongen verkoop

De nieuwe regels geven extra bescherming voor de consument in geval van gedwongen verkoop. De kern van de regels is dat de klant *'zorgvuldig moet worden behandeld'*. Gedwongen verkoop moet het allerlaatste redmiddel zijn dat een bank inzet en dus pas nadat alle andere mogelijkheden aantoonbaar geen resultaten hebben opgeleverd. Elke bank moet duidelijke regels hebben vastgesteld waarin het beleid bij wanbetaling is vastgelegd.

Als er toch sprake moet zijn van een gedwongen verkoop, dan moeten alle procedures als doel hebben om tot een *zo hoog mogelijke opbrengst* te komen. De bank mag niet meer kosten in rekening brengen dan er gemaakt zijn. Als er na verkoop een restschuld overblijft, dan moet de bank de klant een redelijke betalingsregeling aanbieden.

➤ Gevolgen voor het offerteproces

De consument mag zich twee weken bedenken, de bank niet. De bank is gebonden aan de offerte en mag daar op geen enkele manier meer op terugkomen. Dat houdt in dat de bank een *onvoorwaardelijk aanbod* moet hebben gedaan. Dat betekent een belangrijke verandering ten opzichte van de huidige situatie.

Op dit moment kunt u, binnen enkele uren, verschillende aanbiedingen krijgen van geldverstrekkers. Die aanbiedingen bevatten een flink aantal voorbehouden. U krijgt een offerte, maar die is pas rechtsgeldig als de bank een groot aantal documenten heeft ontvangen en gecontroleerd. Daarbij moet u denken aan:

- Legitimatiebewijs
- Koopovereenkomst
- Taxatierapport
- Salarisstroom of uitkeringsbeschikking WW of WAO/WIA
- Bankafschriften
- Werkgeversverklaring
- Toetsing Bureau Krediet Registratie
- Kopie opstalverzekering
- Bij levensverzekering: medische keuring / gezondheidsverklaring
- Zelfstandigen: Jaarrekeningen van de afgelopen drie jaren
- Zelfstandigen: Recent uittreksel Kamer van Koophandel
- Zelfstandigen: Recente aanslagen Inkomstenbelasting
- Etc.

Vanaf 21 maart 2016 moet een offerte een definitieve en bindende offerte zijn.

Zonder voorwaarden! En dat houdt in dat u een bindende offerte pas zult krijgen als de bank alle benodigde stukken vooraf heeft ontvangen en beoordeeld. Op dit moment duurt dat proces op zijn minst enkele weken. In de toekomst zal dat proces hooguit enkele uren duren. Maar zo ver zijn we nog lang niet.



Als u meerdere offertes van banken wilt vergelijken, dan zult u bij meerdere aanbieders een compleet dossier moeten inleveren en de adviseur van de bank daarvoor een vergoeding moeten betalen. Gelukkig kan het ook anders.

➤ **Waarom het nu nog belangrijker is om te kiezen voor een onafhankelijk adviseur**

Een onafhankelijk hypotheekadviseur is in staat om **vooraf** te bepalen welke geldverstrekker uiteindelijk de voor u meest gunstige aanbieding zal doen. Een onafhankelijk adviseur staat immers niet in dienst van de geldverstrekker of bank, maar staat uitsluitend in dienst van u als klant. En zoekt uit het aanbod van (vrijwel) alle geldverstrekkers de aanbieding die het beste bij u past. Omwille van de efficiency zal het steeds lastiger worden om een bank te vinden die bereid is om maatwerk te leveren in plaats van standaardproducten. Een onafhankelijk hypotheekadviseur weet exact welke spelregels welke bank hanteert.

Aan u de keuze!

TBG Advies BV