

# COMMISSIE

## AANBEVELING VAN DE COMMISSIE

van 1 maart 2001

### betreffende de voorlichting die kredietgevers die woningkredieten aanbieden in de precontractuele fase aan de consumenten moeten geven

(kennisgeving geschied onder nummer C(2001) 477)

(Voor de EER relevante tekst)

(2001/193/EG)

DE COMMISSIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN,

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, en met name op artikel 211, tweede streepje,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) De totstandbrenging van een interne markt voor financiële diensten die de consument een hoog beschermingsniveau biedt, is een prioriteit voor de Gemeenschap. Het sluiten van een woningkredietovereenkomst is veelal de belangrijkste financiële verbintenis die een consument aangaat. Het verstrekken van woningkredieten is een gebied van de financiële dienstensector waar de consument van een grotere mate van grensoverschrijdende activiteit aanzienlijk profijt zou kunnen trekken, mits adequate beschermingsmaatregelen worden genomen.
- (2) Het is in dit verband van fundamenteel belang dat de voorlichting in de precontractuele fase over de voorwaarden waarop overall in de Gemeenschap woningkredieten worden aangeboden, doorzichtig en vergelijkbaar is. Hiertoe moet de kredietgevers worden verzocht de consumenten twee soorten geharmoniseerde voorlichting te verschaffen: enerzijds voorlichting van algemene aard en anderzijds voorlichting die op de persoonlijke situatie is toegesneden. De op de persoonlijke situatie toegesneden voorlichting moet in een gestandaardiseerde schriftelijke vorm, het zogenoemde „Europese gestandaardiseerde informatieblad” worden aangeboden.
- (3) Over de — zowel algemene als op de persoonlijke situatie toegesneden — gegevens die de kredietgever de consument moet verstrekken, is onder auspiciën van de Commissie onderhandeld enerzijds door de verenigingen en federaties die de kredietgevers vertegenwoordigen en anderzijds door die welke de consumenten vertegenwoordigen. Deze onderhandelingen hebben geresulteerd in een „Vrijwillige Gedragscode betreffende voorlichting inzake woningkredieten in de precontractuele fase”, hierna „Code” genoemd, waarvan een exemplaar bij de aangesloten kredietgevers verkrijgbaar is. Alle kredietgevers die woningkredieten aanbieden kunnen zich bij de

Code aansluiten, ongeacht of zij lid zijn van een van de verenigingen of federaties die aan de onderhandelingen hebben deelgenomen.

- (4) In een aantal lidstaten bestaan reeds nationale voorschriften inzake bijkomende voorlichting over woningkredieten aan consumenten in de precontractuele fase. Het is wenselijk dat deze bijkomende gegevens worden samengevoegd met de gegevens in het Europese gestandaardiseerde informatieblad en dat dit zodanig gebeurt dat grensoverschrijdende vergelijkbaarheid voor de consument op Europees vlak wordt gewaarborgd. Wanneer een lidstaat kredietgevers uit andere lidstaten de verplichting oplegt de consumenten in de precontractuele fase bijkomende voorlichting te verschaffen die verder gaat dan die welke in de bijlagen wordt vermeld, wordt deze lidstaat verzocht ervoor te zorgen dat deze voorlichting met het Gemeenschapsrecht in overeenstemming is.
- (5) Deze aanbeveling dient zowel voor binnenlandse als voor grensoverschrijdende woningkredieten te gelden, met uitzondering van kredietovereenkomsten waarop Richtlijn 87/102/EEG van de Raad van 22 december 1986 betreffende de harmonisatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen der lidstaten inzake het consumentenkrediet<sup>(1)</sup>, laatstelijk gewijzigd bij Richtlijn 98/7/EG van het Europees Parlement en de Raad<sup>(2)</sup>, van toepassing is.
- (6) De Commissie zal een centraal register van kredietgevers die woningkredieten aanbieden instellen, waarin wordt vermeld of deze kredietgevers al dan niet bij de code zijn aangesloten, alsook de datum waarop zij de Commissie van hun aansluiting in kennis hebben gesteld. De Commissie zal met alle dienstige middelen ervoor zorgen dat het publiek dit centrale register kan raadplegen.
- (7) De Commissie zal op de naleving van deze aanbeveling toezicht houden en de doeltreffendheid ervan evalueren. Ingeval de bepalingen van de aanbeveling niet volledig worden nageleefd, zal zij overwegen bindende wetgeving voor te stellen,

<sup>(1)</sup> PB L 42 van 12.2.1987, blz. 48.

<sup>(2)</sup> PB L 101 van 1.4.1998, blz. 17.

BEVEELT AAN:

*Artikel 1*

**Werkingsfeer**

Deze aanbeveling heeft betrekking op de voorlichting in de precontractuele fase van consumenten inzake binnenlandse en grensoverschrijdende woningkredieten.

Kredietovereenkomsten die onder Richtlijn 87/102/EEG vallen, zijn van de werkingssfeer van deze aanbeveling uitgesloten.

*Artikel 2*

**Definitie**

Voor de toepassing van deze aanbeveling wordt onder „woningkrediet” verstaan een krediet aan een consument voor de aankoop of de verbouwing van het particuliere onroerende goed waarvan hij de eigenaar is of dat hij wenst te verwerven, en dat door een hypotheek op dat onroerende goed of een hiertoe in een lidstaat gewoonlijk gestelde zekerheid wordt verzekerd.

*Artikel 3*

**Beginselen**

De kredietgever geeft de consument in de precontractuele fase:

- a) de in bijlage I vermelde algemene voorlichting;
- b) de op de persoonlijke situatie toegesneden voorlichting welke in het in bijlage II opgenomen „Europees gestandaardiseerd informatieblad” moet worden aangeboden.

Daarnaast dient de kredietgever de consument de naam, het adres en het telefoonnummer van het bevoegde orgaan mede te delen waartoe de consumenten zich kunnen wenden in geval van moeilijkheden bij de toepassing van de Vrijwillige Gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase inzake woningkredieten, hierna „Code” genoemd.

De eindbeslissing om van een kredietgever een kredietaanbod te aanvaarden ligt bij de consument.

*Artikel 4*

**Nationale voorschriften inzake bijkomende voorlichting van de consumenten in de precontractuele fase**

Wanneer reeds bestaande nationale voorschriften bepalen dat de consument in de precontractuele fase bijkomende voorlichting moet worden gegeven, wordt de lidstaten verzocht alle nodige maatregelen te nemen, opdat deze bijkomende voorlichting zodanig met de gegevens in het Europese gestandaardiseerde informatieblad wordt samengevoegd dat de grensoverschrijdende vergelijkbaarheid geen afbreuk wordt gedaan.

Voorts wordt iedere lidstaat verzocht ervoor te zorgen dat deze bijkomende nationale voorschriften alleen voor kredietgevers uit andere lidstaten die op zijn grondgebied woningkredieten aanbieden gelden, indien deze voorschriften met de Gemeenschapswetgeving in overeenstemming zijn.

In dat geval wordt de lidstaat van ontvangst verzocht de Commissie van deze voorschriften in kennis te stellen, zodat zij deze in het kader van de in artikel 6 genoemde controles in aanmerking kan nemen.

*Artikel 5*

**Instelling van een register door de Commissie**

De Commissie zal een centraal register instellen van kredietgevers die woningkredieten aanbieden, waarin wordt vermeld of deze kredietgevers zich al dan niet bij de code hebben aangesloten.

*Artikel 6*

**Toezicht door de Commissie**

De Commissie zal op de naleving van deze aanbeveling toezicht houden.

Twee jaar na de vaststelling van de aanbeveling zal zij de doeltreffendheid ervan evalueren op grond van haar eigen controles, van jaarlijkse voortgangsverslagen van de Europese verenigingen van banken en kredietinstellingen en van andere beschikbare informatie.

*Artikel 7*

**Slotbepaling**

De lidstaten en de kredietgevers die in de Gemeenschap woningkredieten aanbieden, wordt verzocht uiterlijk op 30 september 2002 aan deze aanbeveling te voldoen.

*Artikel 8*

**Adressaten**

Deze aanbeveling is gericht tot de lidstaten.

Gedaan te Brussel, 1 maart 2001.

*Voor de Commissie*

Frederik BOLKESTEIN

*Lid van de Commissie*

## BIJLAGE I

De eerste voorlichting over woningkredieten moet de onderstaande gegevens omvatten dan wel hiermee worden aangevuld in dezelfde vorm als die waarin de eerste voorlichting zelf is verstrekt:

**A. Kredietgever**

1. Naam en adres van de kredietgever;
2. In voorkomend geval: naam en adres van de tussenpersoon.

**B. Woningkrediet**

1. Doel waarvoor het krediet mag worden gebruikt;
  2. Vorm van zekerheid;
  3. Beschrijving van de beschikbare soorten woningkredieten met een korte beschrijving van de verschillen tussen producten met een vaste en producten met een veranderlijke rente, met inbegrip van de gevolgen hiervan voor de consument;
  4. Soorten rente — vast, veranderlijk en combinaties van beide;
  5. Een indicatieve kostenopgave van een standaardwoningkrediet voor de consument;
  6. Een lijst van daaraan verbonden kostenelementen zoals administratiekosten, kosten van verzekering, juridische kosten, kosten voor bemiddelende instanties, enz;
  7. De verschillende mogelijkheden die beschikbaar zijn voor terugbetaling van het krediet aan de kredietgever (met inbegrip van het aantal, de periodiciteit en, indien van toepassing, het bedrag van de aflossingen);
  8. De mogelijkheid van vervroegde terugbetaling (zo ja, op welke voorwaarden);
  9. De eventuele noodzaak het desbetreffende onroerende goed te laten schatten (zo ja, door wie deze schatting moet worden verricht);
  10. Algemene informatie over de fiscale aftrekbaarheid van de rente over een woningkrediet of andere bestaande stimuleringsmaatregelen van de overheid, dan wel aanduiding van de plaats waar nadere informatie kan worden verkregen;
  11. De duur van de bedenktijd, indien van toepassing;
  12. Bevestiging dat de instelling bij de Code is aangesloten en vermelding dat exemplaren van de Code bij de instelling verkrijgbaar zijn.
-

## BIJLAGE II

## EUROPEES GESTANDAARDISEERD INFORMATIEBLAD

**Deze gestandaardiseerde informatie maakt integrerend deel uit van de „Vrijwillige Gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase inzake woningkredieten”, waarvan een exemplaar bij uw kredietgever verkrijgbaar is.**

Rubriek	Omschrijving
<b>Inleidende opmerkingen</b>	„Dit document vormt geen juridisch bindend aanbod. De cijfers worden te goeder trouw ter beschikking gesteld en vormen een nauwkeurige beschrijving van het aanbod dat de kredietgever onder de huidige marktomstandigheden zou kunnen doen op basis van de aan hem verstrekte gegevens. Deze cijfers kunnen echter fluctueren naar gelang van de marktontwikkeling. Het verstrekken van deze gegevens verplicht de kredietgever niet tot het verlenen van een krediet.”
1. Kredietgever	
2. Omschrijving van het product	In deze rubriek moet een korte maar duidelijke omschrijving van het product worden gegeven. Hierbij moet duidelijk worden gemaakt: <ul style="list-style-type: none"> <li>— of het bij het aangeboden product gaat om een hypotheek op een onroerend goed dan wel om een andere vorm van zekerheid die gewoonlijk wordt gesteld;</li> <li>— of het aangeboden product een woningkrediet is waarbij alleen de rente behoeft te worden betaald (d.w.z. de kredietnemer betaalt gedurende de looptijd van het krediet alleen de rente en betaalt aan het einde van de looptijd de volledige hoofdsom terug) dan wel een woningkrediet met aflossingen op de hoofdsom (waarbij de kredietnemer gedurende de gehele looptijd van het krediet rente en aflossing van de hoofdsom betaalt);</li> <li>— of de voorwaarden van het woningkrediet afhankelijk zijn van de inbreng van eigen kapitaal door de consument (waarbij dit bedrag als een percentage van de waarde van het onroerende goed kan worden uitgedrukt);</li> <li>— of de voorwaarden met betrekking tot het woningkrediet afhankelijk zijn van zekerheidstelling door een derde.</li> </ul>
3. Rentevoet (soort rentevoet en duur van de vastgestelde looptijd aangeven)	Deze rubriek bevat informatie over het belangrijkste element van het krediet: de rentevoet. Voorzover relevant, moet de beschrijving nadere gegevens bevatten betreffende de wijze van verandering van de rentevoet, met inbegrip van onder andere herzieningsperioden, perioden met een vaste rentevoet en de daarmee verband houdende boetebedingen, maximaal toegestane verlaging of verhoging van de rentevoet, enz.  Wanneer het een krediet met een veranderlijke rente betreft, dient voorts te worden aangegeven: <ul style="list-style-type: none"> <li>— of de rentevoet is geïndexeerd; en</li> <li>— indien van toepassing, moeten nadere gegevens betreffende de indexering worden gegeven.</li> </ul>
4. Jaarlijks kostenpercentage (APRC) op basis van de nationale wetgeving of effectieve rentevoet, indien van toepassing	Wanneer in de nationale wetgeving geen reël jaarlijks kostenpercentage is vastgesteld, moet de gelijkwaardige effectieve rentevoet worden gebruikt.
5. Hoogte van het verleende krediet en munteenheid	
6. Looptijd van de woningkredietovereenkomst	
7. Aantal en periodiciteit van de betalingen (kan variëren)	
8. Voor een woningkrediet met aflossingen op de hoofdsom: het bedrag van iedere afbetaling (kan variëren)	
9. Voor woningkredieten waarbij alleen de rente wordt betaald: <ul style="list-style-type: none"> <li>— de hoogte van iedere periodieke rentebedrag;</li> <li>— de hoogte van iedere periodieke betaling aan het aflossingsinstrument</li> </ul>	De kredietgever dient een — reële of illustratieve — indicatie te geven van: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) het bedrag van elke periodieke rentebetaling, afhankelijk van de periodiciteit van deze betalingen (zie punt 7);</li> <li>b) het bedrag van de periodieke betalingen aan het aflossingsinstrument, naar gelang van de periodiciteit van deze betalingen (zie punt 7).</li> </ul> <p>In voorkomend geval dient de kredietgever erop te wijzen dat dit instrument mogelijk niet het volledige geleende bedrag dekt.</p> <p>Indien de kredietgever het aflossingsinstrument verschafft en dit als zodanig in zijn aanbod heeft opgenomen, moet met een speciale vermelding duidelijk worden aangegeven of het aanbod al dan niet van de instemming van de consument met dit aflossingsinstrument afhankelijk is.</p>

Rubriek	Omschrijving
10. Bijkomende eenmalige kosten, voorzover van toepassing	<p>De lijst van bijkomende eenmalige kosten die de consument moet betalen wanneer hij een woningkrediet neemt, dient te worden verschaft.</p> <p>Wanneer deze kosten rechtstreeks of indirect van de kredietgever afhangen moet hiervan een raming worden gegeven.</p> <p>Voorzover relevant moet duidelijk worden gemaakt of de kosten ook ongeacht het resultaat van de kredietaanvraag moeten worden betaald.</p> <p>Deze kosten kunnen, bijvoorbeeld, omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— administratieve kosten;</li> <li>— juridische kosten;</li> <li>— kosten van schatting van het onroerend goed.</li> </ul> <p>Wanneer voor een aanbod de voorwaarde geldt dat de kredietgever deze diensten voor de consument verricht (mits dit door de nationale wetgeving wordt toegestaan), moet dit duidelijk worden vermeld.</p>
11. Bijkomende terugkerende kosten (niet in punt 8 opgenomen)	<p>Deze lijst moet bijvoorbeeld omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— verzekering tegen niet-nakoming van betalingsverplichtingen (werkloosheid/overlijden);</li> <li>— brandverzekering;</li> <li>— verzekering van het gebouw en inboedel.</li> </ul> <p>Wanneer voor een aanbod de voorwaarde geldt dat de kredietgever deze diensten voor de consument verricht (mits dit door de nationale wetgeving wordt toegestaan), moet dit duidelijk worden vermeld.</p>
12. Vervroegde terugbetaling	<p>De kredietgever moet aangeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— of de mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling al dan niet bestaat en, zo ja, welke voorwaarden in dat geval gelden;</li> <li>— de hoogte van eventuele kosten die in rekening worden gebracht.</li> </ul> <p>Wanneer het in dit stadium niet mogelijk is de hoogte van deze kosten te bepalen, dient te worden vermeld dat de consument een bedrag moet betalen dat hoog genoeg is om het door de kredietgever wegens de beëindiging van de kredietovereenkomst geleden verlies te dekken.</p>
13. Interne klachtenregeling	Naam, adres en telefoonnummer van het contactpunt.
14. Illustratieve aflossingstabel	<p>De kredietgever moet, ter illustratie, een samengevatte aflossingstabel verstrekken waarin ten minste het volgende wordt aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— het bedrag van de maandelijkse of driemaandelijke betalingen (in voorkomend geval) voor het eerste jaar;</li> <li>— gevolgd door de jaarlijkse bedragen voor de totale looptijd van de lening.</li> </ul> <p>In de tabel moeten worden vermeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— het bedrag van het terugbetaalde kapitaal;</li> <li>— het bedrag van de rente;</li> <li>— het bedrag van het nog verschuldigde kapitaal;</li> <li>— het bedrag van iedere periodieke betaling;</li> <li>— het totaalbedrag van kapitaal en rentebetalingen.</li> </ul> <p>Hierbij dient duidelijk te worden aangegeven dat de tabel een louter indicatieve waarde heeft. Indien het aangeboden woningkrediet een lening met veranderlijke rente is, moet een waarschuwing terzake worden opgenomen.</p>
15. Verplichting tot het aanhouden van een bankrekening en het betalen van het salaris bij de kredietgever	