

NL

NL

NL



EUROPESE COMMISSIE

Brussel, 31.3.2011
COM(2011) 142 definitief

2011/0062 (COD)

Voorstel voor een

RICHTLIJN VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD

inzake woningkredietovereenkomsten

(Voor de EER relevante tekst)

SEC(2011) 355 definitief
SEC(2011) 356 definitief
SEC(2011) 357 definitief

TOELICHTING

1. ACHTERGROND VAN HET VOORSTEL

Motivering en doel van het voorstel

Dit voorstel moet worden gezien in het kader van de inspanningen voor de totstandbrenging van een interne markt voor hypothecair krediet en tegen de achtergrond van de financiële crisis.

De financiële crisis heeft grote gevolgen gehad voor de burgers van de EU. Hoewel de toename van de effectisering, waardoor kredietgevers¹ de risico's van hun kredietportefeuilles op beleggers konden afwentelen, een belangrijke bijdragende factor was, hebben consumenten de gevolgen van de crisis aan den lijve ondervonden. Velen hebben hun vertrouwen in de financiële sector verloren en bepaalde kredietpraktijken die vroeger wijdverbreid waren, hebben nu een directe weerslag². Naarmate kredietnemers steeds meer moeite kregen om hun leningen af te lossen, is het aantal wanbetalingen en gedwongen verkopen toegenomen. De aanpak van het onverantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet is dan ook een belangrijk onderdeel van de inspanningen voor financiële hervorming.

De Commissie werkt sinds een aantal jaren aan een algehele evaluatie van de EU-markten voor woningkredieten om te zorgen voor een efficiënte werking van de eengemaakte markt. In het Witboek over de integratie van de EU-markt voor hypothecair krediet³ waren eerder al gebieden aangewezen die van rechtstreeks belang zijn voor het verantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet (bv. precontractuele informatie, adviesverlening, beoordeling van kredietwaardigheid, vervroegde aflossing en kredietbemiddeling) en die de efficiënte werking van de eengemaakte markt in de weg staan. Deze belemmeringen verhinderen het uitoefenen van activiteiten of verhogen de kosten van het uitoefenen van activiteiten in een andere lidstaat en zijn nadelig voor de consument doordat zij resulteren in laag consumentenvertrouwen, hogere kosten en lagere klantenmobiliteit, en dit zowel binnenlands als grensoverschrijdend. Naar aanleiding van de problemen die tijdens de financiële crisis aan het licht zijn gekomen, en in het kader van de inspanningen voor een efficiënte en concurrerende eengemaakte markt is de Commissie met maatregelen gekomen inzake het verantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet, die onder meer voorzien in een betrouwbaar kader voor kredietbemiddeling⁴. In dat verband dient dit voorstel een tweeledig doel. Ten eerste is het erop gericht voor consumenten, kredietgevers en kredietbemiddelaars een efficiënte en concurrerende eengemaakte markt met een hoge mate van bescherming tot stand te brengen door bevordering van het consumentenvertrouwen, de mobiliteit van klanten, de grensoverschrijdende activiteit van kredietgevers en kredietbemiddelaars, alsook van een gelijk speelveld, met inachtneming van in het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie vastgelegde grondrechten, en met name het recht op bescherming van persoonsgegevens. Ten tweede wordt met dit voorstel beoogd de financiële stabiliteit te bevorderen door ervoor te zorgen dat de markten voor hypothecair krediet op een verantwoordelijke manier werken.

¹ Kredietgevers worden omschreven als kredietinstellingen en niet-kredietinstellingen.

² Bijvoorbeeld leningen in vreemde valuta en hypothecaire leningen met zelfcertificatie.

³ COM(2007) 807 van 18.12.2007.

⁴ *Op weg naar Europees herstel* - COM(2009) 114 van 4.3.2009.

Algemene context

De omvang van de EU-markt voor hypothecair krediet is aanzienlijk: in 2008 beliepen de uitstaande woningkredieten in de EU27 bijna 6 biljoen EUR, hetgeen goed is voor ongeveer 50% van het bbp van de EU⁵. De EU-markt voor hypothecair krediet is ook van vitaal belang voor de miljoenen Europese burgers die momenteel een hypothecaire lening aflossen, en voor aspirant-huiseigenaars. Het aangaan van een hypothecaire lening is een van de belangrijkste financiële beslissingen in een mensenleven. De financiële verplichtingen die eruit voortvloeien, kunnen tientallen jaren duren.

Over heel Europa is sprake van een stijgende schuldenlast per huishouden. Dit hoeft op zich weliswaar niet te wijzen op het onverantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet, zolang de schuldenlast houdbaar blijft en aflossingen kunnen worden nagekomen. De cijfers wijzen echter uit dat burgers steeds meer moeite hebben om hun schuldverplichtingen na te komen. Dit heeft geleid tot een stijging van het aantal wanbetalingen en van het aantal gedwongen verkopen. Gegevens kunnen worden beïnvloed door andere factoren dan het onverantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet, zoals de algemene economische neergang. Uit statistische gegevens in combinatie met kwalitatieve informatie uit bijdragen van belanghebbenden en empirische bewijzen van over heel Europa blijkt echter dat dit niet louter een conjunctuurgebonden probleem is of tot een of twee lidstaten is beperkt, maar in de hele EU te zien is.

De beslissing om een specifiek hypothecair krediet toe te staan, de keuze van een kredietnemer voor een bepaald hypothecair product en het vermogen van de kredietnemer om de lening af te lossen, worden door een reeks factoren bepaald. Met name het economisch klimaat, informatie-asymmetrieën en belangenconflicten, lacunes en inconsistenties in de regelgeving, alsook andere factoren zoals de financiële basiskennis van de kredietnemer en hypothecaire financieringsstructuren, spelen een rol. Deze andere factoren zijn onmiskenbaar van belang, maar niettemin heeft het onverantwoordelijke gedrag van bepaalde marktdeelnemers bijgedragen aan het ontstaan van een vastgoedzeepbel en was dit een van de hoofdkenmerken van de financiële crisis. Het is bijgevolg duidelijk dat het onverantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet moet worden aangepakt om te voorkomen dat de omstandigheden die tot de huidige financiële crisis hebben geleid, zich opnieuw voordoen.

Bestaande bepalingen op het door het voorstel bestreken gebied

Misleidende reclame wordt geregeld door Richtlijn 2006/114/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 inzake misleidende en vergelijkende reclame⁶, die van toepassing is op betrekkingen tussen handelaars, en door Richtlijn 2005/29/EG van het Europees Parlement en de Raad van 11 mei 2005 betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt⁷. Deze voorschriften houden evenwel geen rekening met de specifieke kenmerken van hypothecair krediet en voorzien evenmin in de behoefte van consumenten om advertenties onderling te kunnen vergelijken.

⁵ *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, European Mortgage Federation, november 2009, blz. 7, 70 en 71.

⁶ PB L 376 van 27.12.2006, blz. 21.

⁷ PB L 149 van 11.6.2005, blz. 22.

Onerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten worden geregeld door Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 inzake onerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten⁸, waarin het begrip "goede trouw" is geïntroduceerd om aanmerkelijke onevenwichtigheden te voorkomen in de rechten en verplichtingen van consumenten enerzijds en die van verkopers en leveranciers anderzijds. Dit algemene vereiste wordt aangevuld door een reeks voorbeelden van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. Deze voorschriften houden evenwel geen rekening met de specifieke kenmerken van hypothecair krediet. Precontractuele informatie betreffende hypothecaire leningen is het onderwerp van de Europese vrijwillige gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase inzake woningkredieten ("de code") van maart 2001⁹. De code werd door de Commissie onderschreven in Aanbeveling 2001/193/EG van 1 maart 2001 betreffende de voorlichting die kredietgevers die woningkredieten aanbieden in de precontractuele fase aan de consumenten moeten geven¹⁰. De code had ten doel vast te stellen over welke algemene informatie de consument moet kunnen beschikken en een gestandaardiseerd Europees informatieblad overeen te komen aan de hand waarvan consumenten zowel binnenlands als grensoverschrijdend woningkredieten met elkaar kunnen vergelijken. De tenuitvoerlegging van de code is echter inconsistent en suboptimaal.

Een aantal lidstaten past specifieke bepalingen van Richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2008 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten (de richtlijn consumentenkrediet)¹¹ toe op hypothecair krediet. Deze richtlijn heeft betrekking op consumentenkredieten van 200 EUR tot 75 000 EUR, en regelt reclame, precontractuele en contractuele informatie, kredietwaardigheidsbeoordelingen, adequate toelichtingen en voorschriften inzake informatieverstrekking voor kredietbemiddelaars. Kredieten voor de aankoop van vastgoed met een hypotheek of een soortgelijke zekerheid en leningen voor renovatie van meer dan 75 000 EUR vallen buiten deze richtlijn.

Kredietinstellingen worden geregeld door en zijn onderworpen aan de voorschriften inzake vergunningverlening, registratie en toezicht van Richtlijn 2006/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2006 betreffende de toegang tot en de uitoefening van de werkzaamheden van kredietinstellingen¹². Op EU-niveau bestaan dergelijke voorschriften niet voor niet-kredietinstellingen die hypothecair krediet verstrekken en evenmin voor kredietbemiddelaars.

Samenhang met de andere beleidsgebieden van de EU en doelstellingen van de Unie

De doelstellingen van het voorstel zijn in overeenstemming met het beleid en de doelstellingen van de Unie. Het Verdrag voorziet in maatregelen om ervoor te zorgen dat een werkende interne markt met een hoge mate van consumentenbescherming tot stand komt en dat diensten vrij kunnen worden verricht. Een dergelijke markt voor woningkredieten is verre van voltooid, want er bestaan nog altijd verscheidene hinderpalen voor de vrije dienstverrichting.

⁸ PB L 95 van 21.4.1993, blz. 29.

⁹ *Europese overeenkomst over een vrijwillige gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase inzake woningkredieten*, 5.3.2001.

¹⁰ PB L 69 van 10.3.2001, blz. 25.

¹¹ PB L 133 van 22.5.2008, blz. 66.

¹² PB L 177 van 30.6.2006, blz. 1.

Het voorstel is bovendien in overeenstemming met en complementair aan andere EU-wetgeving en -beleidslijnen, met name op het gebied van consumentenbescherming en prudentieel toezicht. De richtlijn consumentenkrediet¹³ is in 2008 vastgesteld met de bedoeling de consumentenbescherming te verbeteren en de integratie van de markt voor consumentenkrediet te bevorderen. Dit voorstel completeert de richtlijn consumentenkrediet door te voorzien in een soortgelijk kader voor hypothecair krediet. Het voorstel stoelt grotendeels op de gedragbepalingen van de richtlijn consumentenkrediet; indien passend is echter met de specifieke kenmerken van het hypothecair krediet rekening gehouden, bijvoorbeeld door risicowaarschuwingen in de bepalingen inzake precontractuele informatie op te nemen en door de bepalingen inzake de kredietwaardigheidsbeoordeling te versterken. Zodoende wordt in het voorstel ook rekening gehouden met het feit dat sommige lidstaten reeds besloten hebben sommige bepalingen van de richtlijn consumentenkrediet op hypothecair krediet toe te passen. Bovendien zullen geplande of lopende wijzigingen van de prudentiële en toezichtsvoorschriften voor de banksector, bijvoorbeeld de wijzigingen van de kapitaalvereisten en de voorschriften inzake effectisering, directe gevolgen hebben voor de kredietpraktijken van de banken. Dit voorstel completeert de werkzaamheden aan de toezichtzijde door er in de eerste plaats voor te zorgen dat ondernemingen zich verantwoordelijk gedragen en dat alle actoren in de kredietketen aan een regelgevingskader onderworpen zijn. Samen moeten deze initiatieven bijdragen aan een lager kredietrisico en een grotere financiële stabiliteit.

2. RAADPLEGING VAN BELANGHEBBENDE PARTIJEN EN EFFECTBEOORDELING

Raadpleging van belanghebbende partijen

Wijze van raadpleging, belangrijkste geraadpleegde sectoren en algemeen profiel van de respondenten

De afgelopen jaren heeft de Commissie een grondige evaluatie gemaakt van de EU-markten voor hypothecair krediet, hetgeen geresulteerd heeft in het Witboek over de integratie van de EU-markt voor hypothecair krediet¹⁴. Het Witboek en het uitvoerige raadplegingswerk dat eraan vooraf is gegaan, maken een integrerend deel uit van het voorbereidende werk voor het initiatief inzake het verantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet.

Tegen deze achtergrond en in de nasleep van de financiële crisis startte de Commissie een openbare raadpleging om haar inzicht in de kwesties betreffende verantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet te versterken en te verdiepen. Gedurende het hele proces hielden de diensten van de Commissie ook een aantal bijeenkomsten met vertegenwoordigers van de lidstaten, de kredietgevers, kredietbemiddelaars, vakbonden en consumenten. Het Europees Parlement en het Europees Economisch en Sociaal Comité hebben verschillende rapporten aangenomen inzake kwesties betreffende het verantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet. De Commissie heeft de Europese toezichthouder voor gegevensbescherming geraadpleegd met betrekking tot de bescherming van persoonsgegevens van consumenten. De Commissie heeft ook nota genomen van significant onderzoek dat in andere fora, zoals de OESO en de Wereldbank, is verricht.

Samenvatting van de reacties en hoe daarmee rekening is gehouden

¹³ Richtlijn 2008/48/EG inzake kredietovereenkomsten voor consumenten, 23.4.2008.

¹⁴ COM(2007) 807 van 18.12.2007.

Uit het uitvoerige raadplegingsproces zijn enkele kernboodschappen naar voren gekomen. Ten eerste betoogt de banksector dat het onverantwoordelijk verstrekken van krediet niet in dezelfde mate aan de orde is in de EU als in de VS en dat de EU bijgevolg niet hoeft op te treden. De problemen op de EU-markten voor hypothecair krediet zijn weliswaar niet zo wijdverbreid als in de VS, toch zijn vergelijkbare zwakke punten in de regulering van de EU-markten geconstateerd, bijvoorbeeld een gebrek aan effectieve regulering van bepaalde actoren en zwaktes in de regulering van marketing- en verkoopprocessen voor hypothecair krediet. Ten tweede ondersteunen de consumentenvertegenwoordigers een initiatief dat voor een betere consumentenbescherming zal zorgen en dat een overmatige schuldenlast zou kunnen voorkomen. Zij zijn ook te vinden voor maatregelen die consumenten in staat zouden stellen aanbiedingen onderling te vergelijken en consumenten vertrouwen zouden inboezemen in de actoren met wie zij omgaan. Zij zijn gewonnen voor een voorstel op EU-niveau dat enkel minimumstandaarden zou vaststellen, en de lidstaten de vrijheid zou laten overeenkomstig de lokale omstandigheden en cultuur de consumenten nog beter te beschermen. Ten derde betogen sommige belanghebbenden, gezien de huidige kleine markt voor grensoverschrijdende hypotheeklen, dat er beter op nationaal dan op EU-niveau maatregelen kunnen worden getroffen. Onder de belanghebbenden bestond de breedste steun voor EU-maatregelen met betrekking tot met name de volgende drie kwesties: de verplichting een kredietbeoordeling uit te voeren, de noodzaak voor duidelijke, begrijpelijke en vergelijkbare precontractuele informatie en de noodzaak ervoor te zorgen dat alle deelnemers aan de kredietmarkt aan een passende vorm van regelgeving en toezicht onderworpen zijn.

De vergaarde informatie heeft bevestigd dat een EU-optreden op het gebied van het verantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet te rechtvaardigen is en heeft aanzienlijk bijgedragen aan het prioriteren en opstellen van de richtlijn.

Bijeenbrengen en benutten van deskundigheid

De Commissie is ook uitgegaan van een reeks studies en rapporten betreffende het verantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet, waaronder de studie van London Economics over de rol en de regulering van niet-kredietinstellingen op de EU-markt voor hypothecair krediet (december 2008), de studie van Europe Economics betreffende kredietbemiddelaars in de interne markt (januari 2009), het rapport van de deskundigengroep kredietantecedenten (juni 2009); het rapport van OPTEM over de consumententoetsing van een mogelijk nieuw formaat en nieuwe inhoud voor het Europees gestandaardiseerd informatieblad voor woningkredieten (oktober 2009) en de studie van London Economics over de kosten en baten van verschillende beleidsopties voor hypothecair krediet (maart 2011).

Effectbeoordeling

De Commissie heeft een effectbeoordeling uitgevoerd.

In deze effectbeoordeling wordt een aantal problemen genoemd die zich op de EU-markten voor hypothecair krediet voordoen met betrekking tot het onverantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet in de precontractuele fase en de mogelijke ruimte voor onverantwoordelijk gedrag van kredietbemiddelaars en niet-kredietinstellingen. Deze problemen zijn te wijten aan tekortkomingen van de markt en de regelgeving, alsook aan andere factoren zoals het algemene economische klimaat en beperkte financiële basiskennis. In de precontractuele fase worden de volgende problemen genoemd: niet-vergelijkbaar, onevenwichtig, onvolledig en onduidelijk reclamemateriaal, onvolledige, niet-tijdige,

complexe, niet-vergelijkbare en onduidelijke precontractuele informatie, ongeschikt advies en inadequate geschiktheids- en kredietwaardigheidsbeoordelingen. Andere problemen die werden benadrukt, betreffen onder meer de ondoeltreffende, inconsistente of ontbrekende regelingen voor de registratie van, de vergunningverlening aan en het toezicht op kredietbemiddelaars en niet-kredietinstellingen die hypothecair krediet verstrekken. De genoemde problemen kunnen grote macro-economische doorwerkingseffecten hebben, tot benadeling van de consument leiden, economische of wettelijke belemmeringen voor grensoverschrijdende activiteiten vormen en het speelveld voor de verschillende actoren ongelijk maken.

In de effectbeoordeling is voor elk probleemgebied een reeks beleidsopties onderzocht, waaronder het afzien van optreden, op principes gebaseerde voorschriften en meer gedetailleerde of specifieke voorschriften op EU-niveau. Daarnaast wordt ook het meest geschikte instrument voor maatregelen onderzocht, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen zelfregulering, een richtlijn, een verordening, een mededeling en een aanbeveling.

De conclusie van de effectbeoordeling luidt dat een pakket aanbevolen beleidsopties nodig is om er in de hele EU voor te zorgen dat krediet op verantwoordelijke wijze wordt verstrekt en opgenomen, alsook dat het aanbevolen instrument een richtlijn is.

De in de effectbeoordeling aanbevolen opties moeten ertoe leiden dat de consumentenbenadeling aanzienlijk kleiner wordt. Zij zullen het consumentenvertrouwen in kredietgevers, kredietbemiddelaars en hypothecaire producten vergroten en de kans verkleinen dat consumenten een product aanschaffen dat zij zich niet kunnen veroorloven, hetgeen kan leiden tot overmatige schuldenlast, wanbetaling en uiteindelijk gedwongen verkoop. Het sterke positieve effect op het consumentenvertrouwen zal naar verwachting ook bevorderlijk zijn voor de vraag naar hypothecaire kredietproducten en zowel de binnenlandse als, zij het in mindere mate, de grensoverschrijdende mobiliteit van consumenten aanmoedigen. In een aantal lidstaten zal de tenuitvoerlegging van sommige van de geselecteerde opties niet leiden tot ingrijpende veranderingen in de activiteiten van marktdeelnemers aan de aanbodzijde, omdat daar reeds soortgelijke verplichtingen bestaan. De aanbevolen beleidsopties zullen evenwel een aanzienlijk effect hebben op de grensoverschrijdende activiteiten van kredietgevers en kredietbemiddelaars. Met de tenuitvoerlegging van de aanbevolen opties zullen nieuwe zakelijke kansen en schaal- en meerproductvoordelen ontstaan en zal bijgevolg de grensoverschrijdende activiteit worden aangemoedigd. Dit zal positieve gevolgen hebben voor zowel de exploitanten als de consumenten. Met de toetreding van buitenlandse kredietgevers en kredietbemiddelaars tot de markt zal de concurrentie scherper worden, waardoor de consument een grotere keuze aan kredietproducten zal krijgen en de prijzen mogelijk zelfs marginaal zullen dalen. De aanbevolen beleidsopties zullen ook kosten voor kredietgevers en kredietbemiddelaars met zich meebrengen. Deze kosten zullen echter door verschillende factoren worden beperkt, waaronder het feit dat een aantal aanbevolen beleidsopties reeds in verscheidene lidstaten ten uitvoer is gelegd, dat vele aanbevolen beleidsopties in grote delen van de sector reeds gangbare praktijk zijn en dat er tussen de verschillende beleidsopties aanzienlijke synergieën worden verwacht. De totale baten van het maatregelenpakket worden tussen 1 272 en 1 934 miljoen EUR geraamd. Naar verwachting zullen de totale eenmalige en lopende kosten respectievelijk tussen 383 en 621 miljoen EUR en tussen 268 en 330 miljoen EUR bedragen.

De verschillende beleidsopties en de gevolgen ervan voor de belanghebbenden worden uitvoerig in de effectbeoordeling besproken.

3. JURIDISCHE ELEMENTEN VAN HET VOORSTEL

Rechtsgrondslag

Artikel 114 van het Verdrag betreffende de werking van de EU.

Subsidiariteitsbeginsel

Het subsidiariteitsbeginsel is van toepassing voor zover het voorstel geen gebieden bestrijkt die onder de exclusieve bevoegdheid van de Unie vallen.

De doelstellingen van het overwogen optreden kunnen niet voldoende door de lidstaten worden verwezenlijkt en kunnen derhalve wegens de omvang of de gevolgen van het overwogen optreden beter door de Unie worden verwezenlijkt, om de volgende reden(en).

Het Verdrag voorziet in maatregelen om ervoor te zorgen dat een werkende interne markt met een hoge mate van consumentenbescherming tot stand komt en dat diensten vrij kunnen worden verricht. Een dergelijke markt voor woningkredieten is verre van voltooid, want er bestaan nog altijd verscheidene hinderpalen voor het vrij verrichten van diensten en het tot stand brengen van een interne markt. Deze hinderpalen beperken de grensoverschrijdende activiteit aan zowel de vraag- als de aanbodzijde, waardoor de concurrentie wordt ingeperkt. Kredietgevers zijn daardoor mogelijk minder efficiënt dan zij zouden kunnen zijn en kredietnemers ondervinden mogelijk consumentenbenadeling.

Met passende EU-beleidsinitiatieven kunnen factoren worden aangepakt die het uitoefenen van activiteiten in een andere lidstaat verhinderen of ertoe leiden dat aan het uitoefenen van activiteiten in een andere lidstaat meer kosten verbonden zijn dan voor binnenlandse dienstverrichters. Bepaalde genoemde problemen kunnen ertoe leiden dat er voor binnenlandse dienstverrichters meer kosten verbonden zijn aan het verstrekken van hypotheckair krediet of hen beletten activiteiten uit te oefenen. Voor kredietgevers die hun diensten grensoverschrijdend willen aanbieden, zijn er echter meer kosten verbonden aan het opzetten van activiteiten, hetgeen nieuwe toetreders tot de markt kan afschrikken en bijgevolg de concurrentie kan beperken.

In een concurrerende en efficiënt werkende eengemaakte markt met een hoge mate van consumentenbescherming zouden consumenten in hun eigen land of in een andere lidstaat het product zoeken dat het beste in hun behoeften voorziet. EU-consumenten betrekken hun hypotheckaire kredieten echter vooral op de plaatselijke markt. Dit is onder meer toe te schrijven aan een gebrek aan bekendheid van de consument met wat elders wordt aangeboden en een gebrek aan consumentenvertrouwen vanwege ontoereikende of slechte informatie, de vrees dat wettelijke rechten niet worden gehandhaafd of gebrekkige juridische bescherming ingeval iets verkeerd gaat.

Financiële integratie en financiële stabiliteit zijn elkaar versterkende doelstellingen die tot het nationale niveau behoren, maar waarvan de verwezenlijking fundamenteel afhangt van bepaalde taken die alleen op EU-niveau kunnen worden uitgevoerd. Zoals de recente financiële crisis heeft laten zien, kunnen de effecten van het onverantwoordelijk verstrekken van krediet in een land snel tot andere landen uitdijen doordat bepaalde bankgroepen in verschillende landen gevestigd zijn en de effectisering van risico een internationaal karakter heeft. Deze richtlijn betreft in de eerste plaats de interactie tussen kredietgevers/kredietbemiddelaars en burgers. Het onverantwoordelijk verstrekken en opnemen van krediet was een van de factoren die aan de financiële crisis ten grondslag lagen:

het ontstaan van de financiële onrust was in grote mate daaraan te wijten. De voorgestelde bepalingen moeten ervoor zorgen dat hypothecair krediet in de hele EU op een verantwoordelijke manier wordt aangegaan en dat dit bijdraagt aan de financiële, economische en sociale stabiliteit van de EU.

Het tot stand brengen van een interne markt voor hypothecair krediet met een hoge mate van consumentenbescherming en het vergemakkelijken van de verrichting van diensten in de hele EU zouden volledig in overeenstemming zijn met het Verdrag. Indien alleen de lidstaten maatregelen zouden nemen, zou dit waarschijnlijk resulteren in onderling verschillende voorschriften, hetgeen een ondermijnend effect zou kunnen hebben op of nieuwe hinderpalen kunnen opwerpen voor de werking van de interne markt, alsook ertoe leiden dat consumenten over de hele EU in verschillende mate worden beschermd. Gemeenschappelijke normen op EU-niveau, zoals die welke worden voorgesteld, moeten bijdragen aan een efficiënte en concurrerende interne markt met een hoge mate van consumentenbescherming. Dergelijke normen zijn bovendien van essentieel belang om ervoor te zorgen dat de juiste lering uit de hypotheekcrisis wordt getrokken en dat een dergelijke financiële crisis zich in de toekomst niet meer voordoet.

Het voorstel is derhalve in overeenstemming met het subsidiariteitsbeginsel.

Evenredigheidsbeginsel

Het voorstel is om de volgende reden(en) in overeenstemming met het evenredigheidsbeginsel.

Het voorstel gaat niet verder dan nodig is om de beoogde doelstellingen te verwezenlijken. Het regelt niet alle aspecten van het verstrekken en opnemen van krediet maar beperkt zich tot enkele essentiële aspecten van de hypothecaire krediettransactie.

Voor alle voorgestelde voorschriften is een evenredigheidstoets uitgevoerd en is intensief overleg gepleegd om tot passende en evenredige regelgeving te komen.

Het voorstel laat de mogelijkheid om later uitvoeringsmaatregelen of technische normen vast te stellen ingeval er voor specifieke kwesties nader bepaalde technische richtsnoeren of verduidelijkingen moeten worden gegeven.

Op 23 september 2009 heeft de Commissie haar goedkeuring gehecht aan voorstellen voor verordeningen tot oprichting van de Europese Bankautoriteit (EBA), de Europese Autoriteit voor verzekeringen en bedrijfspensioenen (EAVB) en de Europese Autoriteit voor effecten en markten (EAEM)¹⁵. In deze samenhang herinnert de Commissie aan de verklaringen die zij met betrekking tot de artikelen 290 en 291 VWEU heeft uitgebracht bij de vaststelling van de verordeningen tot oprichting van de Europese toezichthoudende autoriteiten: "Wat het proces voor de vaststelling van regelgevingsnormen betreft, benadrukt de Commissie het unieke karakter van de financiële dienstensector, dat een gevolg is van de Lamfalussy-structuur en dat expliciet erkend wordt in Verklaring 39 bij het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. De Commissie betwijfelt evenwel ten eerste of de beperkingen van haar rol met betrekking tot de vaststelling van gedelegeerde handelingen en uitvoeringsmaatregelen in overeenstemming is met de artikelen 290 en 291 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie".

¹⁵ http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_en.htm#package.

Keuze van instrumenten

Voorgesteld instrument: richtlijn.

Andere instrumenten zouden om de volgende reden(en) ongeschikt zijn.

Volledige harmonisering is niet altijd nodig of passend, omdat bijvoorbeeld de structuur van de vastgoed- en hypotheekmarkten alsook de product- en vergoedingsstructuren over de hele EU variëren. Het EU-optreden moet voldoende gedetailleerd zijn om doeltreffend te zijn maar ook van een voldoende hoog niveau om rekening te houden met de diversiteit in de EU. Een richtlijn biedt een zekere flexibiliteit wat de mate van harmonisering betreft. Dergelijke gerichte bepalingen kunnen inspelen op de diversiteit in de EU-markten voor hypothecair krediet.

Aanbevolen wordt voor het pakket voorgestelde maatregelen als rechtsinstrument een richtlijn te gebruiken.

4. GEVOLGEN VOOR DE BEGROTING

Afgezien van de normale administratieve kosten voor het handhaven van de naleving van EU-wetgeving, zullen er geen gevolgen voor de begroting zijn omdat er geen nieuwe comités worden opgericht en er geen financiële verplichtingen worden aangegaan.

5. AANVULLENDE INFORMATIE

Evaluatie-/herzienings-/vervalbepaling

Het voorstel bevat een evaluatieclausule.

Europese Economische Ruimte

De voorgestelde maatregel betreft een onderwerp dat onder de EER-overeenkomst valt en moet daarom worden uitgebreid tot de Europese Economische Ruimte.

Nadere uitleg van het voorstel, per hoofdstuk of per artikel

Ter vergemakkelijking van het besluitvormingsproces wordt in de volgende korte samenvatting de kerninhoud van de richtlijn geschetst.

Artikel 1 (inhoud) bepaalt dat de richtlijn specifiek handelt over hypothecair krediet aan consumenten en over bepaalde prudentiële en toezichtsvereisten voor kredietgevers en –bemiddelaars. Bijgevolg is de richtlijn in de eerste plaats op woningen en niet op zakelijk vastgoed gericht.

In artikel 2 (toepassingsgebied) wordt het toepassingsgebied van de richtlijn vermeld, namelijk kredietovereenkomsten die worden gedekt door een hypotheek of door een andere zekerheid, leningen voor de aankoop van vastgoed en bepaalde kredietovereenkomsten voor het renoveren van vastgoed. Deze richtlijn weerhoudt lidstaten er niet van eventueel het toepassingsgebied tot andere begunstigden, zoals kleine en middelgrote ondernemingen, of ook tot bepaalde transacties van zakelijk vastgoed uit te breiden.

In artikel 3 (definities) worden de in deze richtlijn gehanteerde termen gedefinieerd. Voor zover mogelijk zijn de definities afgestemd op die van andere teksten van de Unie, met name Richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en van de Raad van 23 april 2008, waarin de voorschriften op Unieniveau worden vastgesteld inzake consumentenkredietovereenkomsten en Richtlijn 2002/92/EG van het Europees Parlement en de Raad van 9 december 2002 betreffende verzekeringsbemiddeling¹⁶. Gezien de specifieke kenmerken van deze richtlijn zijn sommige definities evenwel op dit voorstel toegesneden.

Artikel 4 (bevoegde autoriteiten) schrijft voor dat de lidstaten bevoegde autoriteiten aanwijzen voor de tenuitvoerlegging van de richtlijn.

De artikelen 5 (gedragsregels bij het verstrekken van krediet aan consumenten) en 6 (minimale bekwaamheidsvereisten) stellen belangrijke voorwaarden voor zowel kredietgevers als kredietbemiddelaars om ervoor te zorgen dat hypothecair krediet met een hoge mate van professionalisme wordt verstrekt, zoals een verplichting in het belang van de consument te handelen en vereisten met betrekking tot het beschikken over de geschikte kennis en bekwaamheid.

De artikelen 7 (algemene bepalingen inzake reclame en marketing) en 8 (in reclame op te nemen standaardinformatie) stellen algemene beginselen voor marketing- en reclamecommunicatie vast en schrijven voor welke vorm en inhoud de in de reclame opgenomen informatie moet hebben. De standaardinformatie betreft essentiële kenmerken van het krediet en, wanneer het krediet door een hypotheek is gedekt, een waarschuwing voor de gevolgen die de consument moet dragen wanneer hij zijn in de kredietovereenkomst aangegane verbintenissen niet nakomt. Deze bepalingen vormen een aanvulling van en uitbreiding op de verplichtingen van Richtlijn 2005/29/EG van het Europees Parlement en de Raad van 11 mei 2005 betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt en tot wijziging van Richtlijn 84/450/EEG van de Raad, de Richtlijnen 97/7/EG, 98/27/EG en 2002/65/EG van het Europees Parlement en de Raad en van Verordening (EG) nr. 2006/2004 van het Europees Parlement en de Raad ("Richtlijn oneerlijke handelspraktijken").

Artikel 9 (precontractuele informatie) voert de verplichting in voor kredietgevers en kredietbemiddelaars te allen tijde algemene informatie over het assortiment kredietproducten beschikbaar te stellen. Het stelt bovendien een verplichting in voor kredietgevers en, in voorkomend geval, kredietbemiddelaars de consument geïndividualiseerde informatie te verstrekken op basis van een Europees gestandaardiseerd informatieblad. Deze vereisten komen grotendeels overeen met de vrijwillige verplichtingen in de Europese vrijwillige gedragscode inzake woningkredieten. De inhoud en opmaak van het Europees gestandaardiseerd informatieblad, zoals nader beschreven in bijlage II, zijn echter bijgewerkt op grond van de resultaten van consumententoetsing in 27 lidstaten.

Artikel 10 (informatievoorschriften voor kredietbemiddelaars) verplicht kredietbemiddelaars alvorens hun te diensten verrichten consumenten te informeren over hun identiteit, status en banden met de kredietgever, zodat mogelijke belangenconflicten transparanter worden.

Artikel 11 (adequate toelichtingen) voert een verplichting in voor kredietgevers en kredietbemiddelaars de consument in de precontractuele fase toelichtingen te geven over de

¹⁶ PB L 9 van 15.1.2003, blz. 3.

voorgestelde kredietovereenkomst(en), naar gelang van de kennis en de ervaring van de klant met betrekking tot krediet.

Artikel 12 (berekening van het jaarlijkse kostenpercentage) betreft de hoofdindicator die voor de vergelijking van hypothecaire kredietproducten wordt gehanteerd. Het schrijft voor dat voor hypothecaire kredietproducten de definitie van het jaarlijkse kostenpercentage (JKP) wordt gehanteerd die gebruikt wordt in Richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2008, waarin voorschriften op Unieniveau worden vastgesteld inzake consumentenkredietovereenkomsten. De JKP-berekeningsmethode wordt nader beschreven in bijlage I en er zijn ook bepalingen vastgesteld voor het wijzigen van de methodologie zodat kan worden ingespeeld op marktontwikkelingen.

Artikel 13 (informatie over de debetrentevoet) schrijft voor dat de consument moet worden geïnformeerd wanneer de debetrentevoet verandert.

Artikel 14 (verplichting de kredietwaardigheid van de consument te beoordelen) schrijft voor dat de kredietgever het vermogen van de consument om het krediet terug te betalen moet beoordelen rekening houdende met diens persoonlijke omstandigheden en op basis van voldoende informatie. Het voert ook een verplichting in voor de kredietgever om het krediet te weigeren wanneer de resultaten van de kredietwaardigheidsbeoordeling negatief zijn.

Artikel 15 (informatieplicht van de consument) voert een verplichting tot "verantwoordelijk opnemen van leningen" in, namelijk dat de kredietnemer alle noodzakelijke en correcte informatie moet verstrekken om het uitvoeren van de kredietwaardigheidsbeoordeling mogelijk te maken.

Artikel 16 (toegang tot gegevensbanken) voert bepalingen in die ervoor zorgen dat kredietgevers op niet-discriminerende basis toegang hebben tot relevante gegevensbanken.

Artikel 17 (normen voor adviesverlening) stelt normen vast om ervoor te zorgen dat wanneer advies wordt verleend, het voor de consument duidelijk is dat het om advies gaat, zonder dat een verplichting tot het verlenen van advies wordt ingevoerd. Het voert een verplichting in een voldoende aantal kredietovereenkomsten op de markt in overweging te nemen en het advies af te stemmen op het profiel van de kredietnemer.

Artikel 18 (vervroegde aflossing) schrijft voor dat lidstaten ervoor zorgen dat consumenten het recht hebben hun krediet vóór het verstrijken van de kredietovereenkomst af te lossen en laat daarbij de lidstaten de vrijheid voorwaarden te stellen voor de uitoefening van dat recht, mits deze voorwaarden niet al te belastend zijn.

De artikelen 19 tot en met 22 (over de vergunningverlening aan, de registratie van en het toezicht op kredietbemiddelaars) stellen de beginselen vast voor een regelgevings- en toezichtskader voor kredietbemiddelaars. Dit kader voorziet in de vergunningverlening aan en registratie van kredietbemiddelaars, afhankelijk van het bij het starten van de activiteit en daarna permanent naleven van bepaalde voorschriften, alsook in het instellen van een paspoortstelsel. De voorschriften gelden voor alle kredietbemiddelaars, of zij nu verbonden zijn of niet, om voor een hoge mate van professionalisme in de sector te zorgen.

Artikel 23 (vergunningverlening aan, registratie van en toezicht op niet-kredietinstellingen) bepaalt dat niet-kredietinstellingen aan adequate vormen van vergunningverlening, registratie en toezicht onderworpen moeten zijn. Dit moet ervoor zorgen dat er voor alle kredietgevers,

of zij nu een kredietinstelling zijn of niet, adequate vormen van regulering en toezicht van toepassing zijn.

Artikel 24 (sancties) schrijft voor dat lidstaten er zorg voor moeten dragen dat in geval van niet-naleving van de richtlijn passende administratieve maatregelen of sancties kunnen worden getroffen.

Artikel 25 (geschillenbeslechtsmechanismen) bepaalt dat lidstaten buitengerechtelijke organen moeten oprichten voor de beslechting van geschillen tussen kredietgevers en consumenten en tussen kredietbemiddelaars en consumenten.

De artikelen 26 tot en met 28 (gedelegeerde handelingen) bepalen welke procedures moeten worden gevolgd om bepaalde elementen van de richtlijn aan te passen, te specificeren of bij te werken.

Artikel 29 (dwingend karakter van deze richtlijn) en artikel 30 (omzetting) bepalen respectievelijk dat de richtlijn door de lidstaten ten uitvoer moet worden gelegd en hoe zij ten uitvoer moet worden gelegd.

Artikel 31 (evaluatieclausule) voorziet erin dat na vijf jaar wordt geëvalueerd of de richtlijn passend en doeltreffend is wat het halen van de doelstellingen betreft.

Voorstel voor een

RICHTLIJN VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD

inzake woningkredietovereenkomsten

(Voor de EER relevante tekst)

HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD VAN DE EUROPESE UNIE,

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, en met name artikel 114,

Gezien het voorstel van de Europese Commissie¹⁷,

Na toezending van het ontwerp van wetgevingshandeling aan de nationale parlementen¹⁸,

Gezien het advies van het Europees Economisch en Sociaal Comité¹⁹,

Gezien het advies van het Comité van de Regio's²⁰,

Gezien het advies van de Europese Centrale Bank²¹,

Na raadpleging van de Europese Toezichthouder voor gegevensbescherming,²²,

Handelend volgens de gewone wetgevingsprocedure²³,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) In maart 2003 heeft de Commissie een proces op gang gebracht om te bepalen en te beoordelen wat de effecten zijn van de belemmeringen voor de interne markt voor woningkredietovereenkomsten. In 2007 hechtte zij haar goedkeuring aan het Witboek over de integratie van de EU-markt voor hypothecair krediet²⁴. In het witboek kondigde de Commissie haar voornemen aan om een effectbeoordeling te maken van onder meer de beleidsopties inzake precontractuele informatie, kredietgegevensbanken, kredietwaardigheid, het jaarlijkse kostenpercentage en adviesverlening. De Commissie stelde ook een deskundigengroep kredietantecedenten

¹⁷ PB C XX, XX, blz. xx.

¹⁸ PB C XX, XX, blz. xx.

¹⁹ PB C XX, XX, blz. xx.

²⁰ PB C XX, XX, blz. xx.

²¹ PB C XX, XX, blz. xx.

²² PB C XX, XX, blz. xx.

²³ PB C XX, XX, blz. xx.

²⁴ COM(2007) 807 van 18.12.2007.

in die haar moest bijstaan bij de voorbereiding van maatregelen ter verbetering van de toegankelijkheid, vergelijkbaarheid en volledigheid van kredietgegevens. Ook werden er studies gestart naar de rol en de werking van kredietbemiddelaars en niet-kredietinstellingen die kredietovereenkomsten verstrekken voor woningen.

- (2) Overeenkomstig het Verdrag bestaat de interne markt uit een ruimte zonder binnengrenzen waarin het vrije verkeer van goederen en diensten en de vrijheid van vestiging gewaarborgd zijn. De ontwikkeling van een doorzichtiger en doelmatiger kredietmarkt in deze ruimte is van essentieel belang voor het bevorderen van de ontwikkeling van grensoverschrijdende activiteiten en voor het tot stand brengen van een interne markt voor woningkredietovereenkomsten. Er zijn fundamentele verschillen in de wetgevingen van de diverse lidstaten inzake de praktijk van het verstrekken van woningkredietovereenkomsten en in de regulering van en het toezicht op kredietbemiddelaars en niet-kredietinstellingen die woningkredietovereenkomsten verstrekken. Deze verschillen vormen hinderpalen die aan zowel de vraag- als de aanbodzijde resulteren in een beperking van de grensoverschrijdende activiteit, waardoor de concurrentie en de keuze op de markt aan banden worden gelegd, de aan het verstrekken van krediet verbonden kosten voor dienstverrichters worden vergroot en hen er zelfs van weerhoudt activiteiten te ontplooien.
- (3) De financiële crisis heeft laten zien dat onverantwoordelijke gedrag van marktdeelnemers de grondslagen van het financiële stelsel kan ondermijnen, hetgeen het vertrouwen van alle partijen, en met name dat van consumenten, kan aantasten en ernstige sociale en economische gevolgen kan hebben. Tal van consumenten hebben hun vertrouwen in de financiële sector verloren en kredietnemers vinden hun leningen steeds minder betaalbaar, met toenemende wanbetalingen en gedwongen verkopen tot gevolg. Vanwege de problemen die tijdens de financiële crisis aan het licht zijn gekomen en in het kader van de inspanningen voor een efficiënte en concurrerende interne markt is de Commissie met maatregelen gekomen met betrekking tot kredietovereenkomsten voor vastgoed, die onder meer voorzien in een betrouwbaar netwerk voor kredietbemiddeling, met het oog op het tot stand brengen van verantwoordelijke en betrouwbare markten voor de toekomst en het herstellen van het consumentenvertrouwen²⁵.
- (4) Er is een aantal problemen geconstateerd die zich op de EU-markten voor hypothecair krediet in de precontractuele fase voordoen met betrekking tot het onverantwoordelijk verstrekken en opnemen van leningen en de mogelijke ruimte voor onverantwoordelijk gedrag van kredietbemiddelaars en niet-kredietinstellingen. Sommige problemen hielden verband met in vreemde valuta luidende leningen die consumenten in die valuta waren aangegaan om van de aangeboden rentevoet te profiteren, maar zonder zich voldoende bewust te zijn van het wisselkoersrisico dat daarmee gepaard ging. Deze problemen zijn te wijten aan tekortkomingen van de markt en de regelgeving, alsook aan andere factoren zoals het algemene economische klimaat en beperkte financiële basiskennis. Andere problemen zijn onder meer de ondoeltreffende, inconsistente of niet-bestaande stelsels voor de registratie van, de vergunningverlening aan en het toezicht op kredietbemiddelaars en niet-kredietinstellingen die woningkrediet verstrekken. De geconstateerde problemen kunnen grote macro-economische doorwerkingseffecten hebben, leiden tot benadeling van de consument,

²⁵

Op weg naar Europees herstel - COM(2009) 114 van 4.3.2009.

economische of wettelijke belemmeringen voor grensoverschrijdende activiteiten vormen en een speelveld tot stand brengen dat ongelijk is voor de verschillende actoren.

- (5) Om te bevorderen dat een goed functionerende interne markt voor woningkredietovereenkomsten met een hoge consumentenbescherming tot stand komt, moet op een aantal gebieden een geharmoniseerd Uniekader worden geschapen. Voorts moeten geharmoniseerde normen worden vastgesteld om ervoor te zorgen dat consumenten die op zoek zijn naar woningkredietovereenkomsten, dit met vertrouwen kunnen doen in de wetenschap dat de instellingen waarmee zij omgaan, op een professionele en verantwoordelijke manier handelen.
- (6) Deze richtlijn moet de voorwaarden verbeteren voor de totstandbrenging en de werking van de interne markt dankzij de onderlinge aanpassing van de wetgevingen van de lidstaten en de vaststelling van kwaliteitsnormen voor bepaalde diensten, met name met betrekking tot de distributie en verstrekking van krediet via kredietgevers en kredietbemiddelaars. Het vaststellen van kwaliteitsnormen voor kredietverstrekkingdiensten houdt noodzakelijkerwijs in dat bepalingen worden ingevoerd betreffende vergunningverlening en prudentiële voorschriften.
- (7) Op de gebieden die niet onder deze richtlijn vallen, moet het de lidstaten vrij staan nationale wetgeving te handhaven of in te voeren. Lidstaten moeten in staat zijn nationale bepalingen te handhaven of in te voeren op gebieden zoals contractenrecht inzake de geldigheid van kredietovereenkomsten, taxatie van vastgoed, inschrijving in het kadaster, contractuele informatie, postcontractuele kwesties en de behandeling van wanbetalingen.
- (8) Consumenten en ondernemingen verkeren niet in dezelfde positie en behoeven derhalve niet dezelfde mate van bescherming. Het is van belang de rechten van consumenten te waarborgen door bepalingen waarvan niet bij overeenkomst kan worden afgeweken, maar het is ook redelijk ondernemingen en organisaties toe te staan andere overeenkomsten te sluiten. Deze richtlijn is bijgevolg van toepassing op aan consumenten verstrekt krediet. Lidstaten moeten echter het toepassingsgebied ervan kunnen uitbreiden tot natuurlijke of rechtspersonen die geen consumenten zijn, met name micro-ondernemingen, zoals omschreven bij Aanbeveling 2003/361/EG van de Commissie van 6 mei 2003 betreffende de definitie van micro-, kleine en middelgrote ondernemingen²⁶.
- (9) Deze richtlijn strekt ertoe ervoor te zorgen dat alle aan consumenten verstrekt krediet een hoge mate van bescherming geniet. Zij moet bijgevolg van toepassing zijn op door vastgoed gedekte kredieten, of kredieten die worden gebruikt voor de aankoop van vastgoed in sommige lidstaten en voor kredieten voor de renovatie van woningen die niet vallen onder Richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2008 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van Richtlijn 87/102/EEG²⁷ van de Raad, waarin voorschriften op Unieniveau inzake consumentenkredietovereenkomsten worden vastgesteld. Voorts mag deze richtlijn niet worden toegepast op bepaalde soorten kredietovereenkomsten waarbij het krediet

²⁶ PB L 124 van 20.5.2003, blz. 36.

²⁷ PB L 133 van 22.5.2008, blz. 66.

in bepaalde omstandigheden door een werkgever aan zijn werknemers wordt verstrekt, zoals reeds bepaald in Richtlijn 2008/48/EG.

- (10) Deze richtlijn mag niet van toepassing zijn op bepaalde kredietovereenkomsten die uiteindelijk worden afgelost met de verkoopopbrengst van vastgoed en die in de eerste plaats op het vergemakkelijken van consumptie gericht zijn, zoals "equity release"-producten of andere soortgelijke gespecialiseerde producten. Dergelijke kredietovereenkomsten vertonen specifieke kenmerken die buiten het toepassingsgebied van deze richtlijn vallen. Zo is een beoordeling van de kredietwaardigheid van de kredietnemer irrelevant omdat de betalingen door de kredietgever aan de kredietnemer worden verricht in plaats van omgekeerd. Voor een dergelijke transactie is onder meer ook zeer verschillende precontractuele informatienodig. Andere producten, zoals "home reversions", die functies hebben die te vergelijken zijn met die van omgekeerde hypotheek of levenslange hypotheek, houden geen verstrekking van krediet in en vallen daardoor buiten het toepassingsgebied van deze richtlijn. Deze richtlijn moet echter van toepassing zijn op gedekte leningen die er in de eerste plaats op gericht zijn de aankoop van een onroerend goed te vergemakkelijken, met inbegrip van leningen waarvan het kapitaal niet hoeft te worden afgelost of leningen die voorzien in tijdelijke financiering tussen de verkoop van een onroerend goed en de aankoop van een ander onroerend goed.
- (11) Omwille van de rechtszekerheid moet het Uniekader op het gebied van woningkredietovereenkomsten sporen met en complementair zijn aan andere EU-handelingen, met name op het gebied van consumentenbescherming en prudentieel toezicht. Basisdefinities van termen als "consument", "kredietgever", "kredietbemiddelaar", "kredietovereenkomsten" en "duurzame drager" alsook kernbegrippen die in de standaardinformatie worden gehanteerd om de financiële kenmerken van het krediet aan te wijzen, zoals de totale kostprijs van het krediet voor de consument, het totale door de consument te betalen bedrag, het jaarlijkse kostenpercentage en de debetrentevoet moeten in overeenstemming zijn met die van Richtlijn 2008/48/EG zodat dezelfde terminologie naar hetzelfde soort feiten verwijst ongeacht of het krediet een consumentenkrediet is of een krediet voor woningen. Bij de omzetting van deze richtlijn zorgen de lidstaten derhalve voor consistente toepassing en interpretatie.
- (12) Opdat consumenten over een consistent kader inzake krediet kunnen beschikken en de administratieve last voor kredietgevers en kredietbemiddelaars tot een minimum wordt beperkt, moet het kernkader van deze richtlijn de structuur van Richtlijn 2008/48/EG volgen, met name wat betreft de beginselen dat in reclame opgenomen informatie betreffende woningkredietovereenkomsten door middel van een representatief voorbeeld aan de consument moet worden verstrekt, dat hem gedetailleerde precontractuele informatie moet worden gegeven door middel van een gestandaardiseerd informatieblad, dat de consument adequate toelichtingen moet krijgen alvorens de kredietovereenkomst te ondertekenen en dat de kredietgevers de kredietwaardigheid van de consument moeten beoordelen alvorens een lening te verstrekken. Zo ook moet kredietgevers op niet-discriminerende basis toegang tot relevante kredietgegevensbanken worden verleend om te zorgen voor een gelijk speelveld met de bepalingen van Richtlijn 2008/48/EG. Zoals Richtlijn 2008/48/EG moet deze richtlijn zorgen voor de passende vorm van vergunningverlening aan, registratie van en toezicht op alle kredietgevers die woningkredietovereenkomsten

verstrekken en moet deze voorschriften invoeren voor het instellen van en de toegang tot buitengerechtelijke geschillenbeslechtsmechanismen.

- (13) Deze richtlijn moet een aanvulling vormen op Richtlijn 2002/65/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 september 2002 betreffende de verkoop op afstand van financiële diensten aan consumenten en tot wijziging van de Richtlijnen 90/619/EEG, 97/7/EG en 98/27/EG van de Raad²⁸, die voorschrijft dat de consument van het al dan niet bestaan van een recht op herroeping in kennis moet worden gesteld en in een recht op herroeping voorziet. Richtlijn 2002/65/EG voorziet in de mogelijkheid dat de leverancier precontractuele informatie meedeelt na het sluiten van de overeenkomst, maar gezien het belang van de financiële verbintenis voor de consument zou dit niet passend zijn voor woningkredietovereenkomsten. Voorts moeten consumenten, zoals bepaald in Richtlijn 85/577/EEG van 20 december 1985 betreffende de bescherming van de consument bij buiten verkoopruimten gesloten overeenkomsten (richtlijn huis-aan-huisverkoop)²⁹ een recht op herroeping hebben bij buiten verkoopruimten gesloten woningkredietovereenkomsten en moeten zij van het bestaan van dat recht in kennis worden gesteld.
- (14) Tegelijkertijd dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van woningkredietovereenkomsten waarvoor een andere aanpak gerechtvaardigd is. Gezien de aard van een woningkredietovereenkomst en de mogelijke gevolgen ervan voor de consument, moeten reclamemateriaal en geïndividualiseerde precontractuele informatie specifieke risicowaarschuwingen inhouden, bijvoorbeeld over de aard en de gevolgen van het stellen van een zekerheid. In navolging van wat reeds bestond als vrijwillige aanpak in de sector met betrekking tot woningkredieten, moet naast de geïndividualiseerde precontractuele informatie ook altijd algemene precontractuele informatie worden geboden. Bovendien is een andere aanpak te rechtvaardigen omdat zo kan worden ingespeeld op de uit de financiële crisis getrokken lering om ervoor te zorgen dat leningen op een degelijke manier tot stand komen. In dat verband moeten de bepalingen inzake de kredietwaardigheidsbeoordeling sterker worden gemaakt dan die voor het consumentenkrediet, moeten kredietbemiddelaars meer precieze informatie verstrekken over hun status en banden met de kredietgevers om potentiële belangenconflicten zichtbaar te maken en moeten alle bij het tot stand komen van woningkredietovereenkomsten betrokken actoren aan een adequate vorm van vergunningverlening, registratie en toezicht onderworpen zijn.
- (15) Bemiddelaars zijn vaak in nog andere activiteiten dan alleen kredietbemiddeling actief, met name in het verlenen van verzekeringsbemiddelings- of beleggingsdiensten. Deze richtlijn moet daarom ook een mate van samenhang vertonen met Richtlijn 2002/92/EG van het Europees Parlement en de Raad van 9 december 2002 inzake verzekeringsbemiddeling³⁰ en Richtlijn 2004/39/EG van het Europees Parlement en de Raad van 21 april 2004 betreffende markten voor financiële instrumenten, tot wijziging van de Richtlijnen 85/611/EEG en 93/6/EEG en Richtlijn 2000/12/EG van het Europees Parlement en van de Raad en houdende intrekking van Richtlijn 93/22/EEG van de Raad³¹. Met name moeten prudentiële voorschriften voor bemiddelaars grotendeels met die richtlijn sporen zodat de grensoverschrijdende vestiging en activiteit als kredietbemiddelaar vereenvoudigd worden.

²⁸ PB L 271 van 9.10.2002, blz. 16.

²⁹ PB L 372 van 31.12.1985, blz. 31.

³⁰ PB L 9 van 15.1.2003, blz. 3.

³¹ PB L 145 van 30.4.2004, blz. 1.

- (16) Het toepasselijke juridische kader moet consumenten het vertrouwen inboezemen dat kredietgevers en kredietbemiddelaars in het belang van de consument optreden. Om een dergelijk consumentenvertrouwen te garanderen, is het zaak voor een hoge mate van billijkheid, eerlijkheid en professionalisme in de sector te zorgen. Deze richtlijn moet relevante kennis en bekwaamheid voorschrijven, die op het niveau van de instelling bewezen moet worden, maar het moet de lidstaten vrij staan dergelijke voorschriften ten aanzien van individuele natuurlijke personen in te voeren of te handhaven.
- (17) Om consumenten tot een bepaald product aan te trekken, maken kredietgevers en kredietbemiddelaars geregeld gebruik van advertenties, waarin vaak bijzondere voorwaarden worden vermeld. Consumenten moeten daarom worden beschermd tegen oneerlijke of misleidende reclamepraktijken en moeten advertenties onderling kunnen vergelijken. Om consumenten in staat te stellen verschillende aanbiedingen onderling te vergelijken, zijn specifieke bepalingen nodig inzake reclame voor woningkredietovereenkomsten, alsook een lijst van gegevens die in tot consumenten gerichte advertenties en marketingteksten moeten worden vermeld. Dergelijke bepalingen moeten rekening houden met de specifieke kenmerken van woningkredietovereenkomsten, bijvoorbeeld het feit dat de consument het risico loopt de woning te verliezen als hij de aflossingen van de lening nakomt. Het moet de lidstaten nog steeds vrij staan in hun nationale wetgeving voorschriften inzake informatieverstrekking in te voeren of te handhaven ten aanzien van reclame die geen informatie over de kosten van het krediet bevat.
- (18) In reclame is doorgaans slechts sprake van een of meerdere specifieke producten, terwijl consumenten hun beslissingen moeten kunnen nemen met volle kennis van het aanbod aan kredietproducten. In dat verband, is algemene voorlichting van groot belang om de consument te informeren over het hele assortiment aan producten en diensten dat door een bepaalde kredietgever of kredietbemiddelaar wordt aangeboden, alsook over de belangrijkste kenmerken daarvan. Consumenten moeten daarom te allen tijde toegang hebben tot algemene voorlichting over de beschikbare kredietproducten. Zij moeten voorts tijdig voordat de kredietovereenkomst wordt gesloten, geïndividualiseerde informatie krijgen zodat zij de specifieke kenmerken van kredietproducten onderling kunnen vergelijken en overwegen.
- (19) Om een gelijk speelveld te garanderen en ervoor te zorgen dat de consument zijn beslissing neemt op basis van het aanbod aan kredietproducten en niet op grond van het distributiekanaal waarlangs hij toegang tot deze kredietproducten heeft verkregen, moeten consumenten over het krediet worden voorgelicht ongeacht of zij rechtstreeks met een kredietgever dan wel met een kredietbemiddelaar in contact staan.
- (20) Bij Aanbeveling 2001/193/EG van de Commissie betreffende de voorlichting die kredietgevers die woningkredieten aanbieden, in de precontractuele fase aan de consumenten moeten geven³², werd de vrijwillige code onderschreven die in 2001 werd overeengekomen tussen verenigingen en federaties van kredietgevers en consumenten en die een Europees gestandaardiseerd informatieblad (ESIS) omvat. Dit informatieblad bevat geïndividualiseerde, op de kredietnemer toegesneden informatie over de verstrekte kredietovereenkomst. In haar aanbeveling heeft de Commissie zich

³² PB L 69 van 10.3.2001, blz. 25.

ertoe geëngageerd toe te zien op de naleving van de Code en op de doeltreffendheid ervan, alsook te overwegen bindende wetgeving voor te stellen, mochten de bepalingen van de aanbeveling niet ten volle worden nageleefd. Sindsdien is uit door de Commissie vergaarde informatie gebleken dat de inhoud en de opmaak van het ESIS moeten worden herzien om ervoor te zorgen dat dit duidelijk en begrijpelijk is en alle informatie bevat die relevant wordt geacht voor consumenten. In de inhoud en de opmaak van het ESIS moeten de verbeteringen worden aangebracht die tijdens de consumententoetsing in alle lidstaten als noodzakelijk naar voren zijn gekomen. De structuur van het blad (met name de volgorde van de gegevens) moet worden herzien, de bewoording moet leesbaarder worden gemaakt, rubrieken zoals "nominaal tarief" en "jaarlijks kostenpercentage" moeten worden samengevoegd en er moeten nieuwe rubrieken zoals "extern klachtenorgaan" en "risico's en waarschuwingen" worden toegevoegd.

- (21) Om voor de grootst mogelijke transparantie te zorgen en te voorkomen dat mogelijke belangenconflicten resulteren in misbruiken wanneer consumenten de diensten van kredietbemiddelaars gebruiken, moet voor deze laatste de verplichting gelden bepaalde informatie te verstrekken alvorens hun diensten te verrichten. Onder meer moeten zij informatie verstrekken over hun identiteit en banden met kredietgevers, bijvoorbeeld over de vraag of zij producten van een grote groep dan wel van een beperkt aantal kredietgevers in aanmerking nemen. Kredietbemiddelaars die niet aan één kredietgever of één groep kredietgevers verbonden zijn, moeten bovendien de consument in kennis stellen van het feit dat zij commissielonen ontvangen van de kredietgevers voor wie zij handelen, alsook van de mogelijke verschillen tussen deze commissielonen.
- (22) De consument kan nog aanvullende bijstand nodig hebben om uit te maken welke kredietovereenkomst in het voorgestelde palet producten voor zijn behoeften en financiële situatie het meest geschikt is. Kredietgevers, en wanneer de transactie via een kredietbemiddelaar verloopt, kredietbemiddelaars moeten dergelijke bijstand verlenen voor de door hen aan de consument aangeboden kredietproducten. Daarom moet de consument op geïndividualiseerde wijze toelichting krijgen op de relevante informatie en de voornaamste kenmerken van de voorgestelde producten, zodat hij zich rekenschap kan geven van de gevolgen die deze voor zijn economische situatie kunnen hebben. De lidstaten kunnen bepalen op welke wijze en in welke mate deze toelichtingen aan de consument moeten worden gegeven, naar gelang van de bijzondere omstandigheden waarin het krediet wordt aangeboden, de behoefte aan bijstand van de consument en de aard van afzonderlijke kredietproducten.
- (23) Om de totstandbrenging en de werking van de interne markt te bevorderen en de consumenten in de hele Unie een hoge mate van bescherming te bieden, dient de vergelijkbaarheid van de informatie met betrekking tot jaarlijkse kostenpercentages in de hele Unie te worden gewaarborgd. De totale kosten van het krediet voor de consument dienen alle kosten te omvatten die de consument in verband met de kredietovereenkomst moet betalen, uitgezonderd de notariskosten. Zij moeten dus de rente, commissielonen, belastingen, vergoedingen voor kredietbemiddelaars en alle andere vergoedingen omvatten, alsook de kosten van verzekering of andere nevenproducten, wanneer deze verplicht zijn om het krediet onder de geadverteerde voorwaarden te verkrijgen. Aangezien het jaarlijkse kostenpercentage in de precontractuele fase slechts aan de hand van een voorbeeld kan worden gegeven, moet dit voorbeeld representatief zijn. Daarom moet het bijvoorbeeld overeenkomen met de

gemiddelde duur en het totale kredietbedrag die voor het soort kredietovereenkomst in kwestie worden verleend. Omdat het berekenen van een jaarlijks kostenpercentage een complexe oefening is (bijvoorbeeld voor kredieten op basis van variabele rentevoeten of niet-standaardaflossing) en om te kunnen inspelen op productinnovatie, kunnen technische regelgevingsnormen worden toegepast om de berekeningsmethode van het jaarlijkse kostenpercentage te wijzigen of nader in te vullen. De in deze richtlijn opgenomen definitie van en methode voor het berekenen van het jaarlijkse kostenpercentage moeten dezelfde zijn als die van Richtlijn 2008/48/EG, omwille van de begrijpelijkheid en vergelijkbaarheid voor de consument. Deze definities en methodes kunnen in de toekomst echter veranderen indien Richtlijn 2008/48/EG later gewijzigd wordt. Het staat de lidstaten vrij verbodsbepalingen te handhaven of in te voeren voor het eenzijdig wijzigen van de debetrentevoet door de kredietgever.

- (24) Bij een kredietwaardigheidsbeoordeling moet rekening worden gehouden met alle noodzakelijke factoren die gedurende de hele looptijd van de lening invloed kunnen zijn op het vermogen van een consument de lening af te lossen, zoals onder meer zijn inkomen, regelmatige uitgaven, kredietscore, kredietantecedenten, vermogen om aanpassingen van de rentevoet op te vangen, en andere bestaande kredietverplichtingen. Er kunnen aanvullende bepalingen nodig zijn om nadere invulling te geven aan de verschillende elementen waarmee in een kredietwaardigheidsbeoordeling rekening kan worden gehouden. Lidstaten kunnen richtsnoeren geven voor de methode en de criteria waarmee de kredietwaardigheid van een consument wordt beoordeeld, bijvoorbeeld door grenswaarden vast te stellen voor loan-to-value- of loan-to-income-verhoudingscijfers.
- (25) Een negatieve kredietwaardigheidsbeoordeling moet voor de kredietgever betekenen dat de consument zich het krediet niet kan veroorloven en dat de kredietgever bijgevolg het krediet niet mag verstrekken. Een dergelijk negatief resultaat kan uit allerlei elementen voortvloeien, zoals onder meer het raadplegen van een gegevensbank of een negatieve kredietscore. Een positieve kredietwaardigheidsbeoordeling mag niet betekenen dat de kredietgever verplicht is krediet te verstrekken.
- (26) Ter vergemakkelijking van de kredietwaardigheidsbeoordeling moeten consumenten alle beschikbare relevante informatie over hun financiële informatie en persoonlijke omstandigheden aan de kredietgever of kredietbemiddelaar meedelen. De consument moet echter niet worden bestraft indien hij niet in staat is bepaalde informatie of inschattingen van de toekomstige ontwikkeling van zijn financiële situatie te verstrekken. In situaties waarin consumenten bewust onvolledige of onjuiste informatie verstrekken, moeten de lidstaten de passende sancties kunnen bepalen.
- (27) Het raadplegen van een kredietgegevensbank is een nuttig onderdeel van de kredietwaardigheidsbeoordeling. Sommige lidstaten schrijven voor dat kredietgevers de kredietwaardigheid van consumenten moeten beoordelen door raadpleging van de relevante gegevensbank. Kredietgevers moeten de kredietgegevensbank ook gedurende de hele looptijd van de lening kunnen raadplegen om het risico op wanbetaling te kunnen detecteren en inschatten. Indien dit risico duidelijk aanwezig is of objectief is aangetoond, moet de kredietgever contact met de consument opnemen om de verschillende opties ter voorkoming van wanbetaling te bespreken, zoals een herschikking van de lening. In geen geval mag de kredietgever overwegen het krediet in te trekken voordat hij eerst alle mogelijke alternatieven om wanbetaling te

voorkomen met de consument heeft onderzocht. Wanneer kredietgevers een kredietgegevensbank raadplegen, moeten zij consumenten vooraf daarvan op de hoogte brengen en consumenten moeten het recht hebben om toegang te krijgen tot de informatie die over hen in een dergelijke gegevensbank voorkomt, zodat zij, indien nodig, de hen betreffende, daarin verwerkte gegevens kunnen rectificeren, uitwissen of afschermen wanneer deze onnauwkeurig zijn of onrechtmatig zijn verwerkt, overeenkomstig Richtlijn 95/46/EG van het Europees Parlement en de Raad van 24 oktober 1995 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens³³.

- (28) Om concurrentievervalsing onder kredietgevers te voorkomen, moet ervoor worden gezorgd dat zij alle (kredietinstellingen en niet-kredietinstellingen die woningkredietovereenkomsten verstrekken) op niet-discriminerende voorwaarden toegang hebben tot alle openbare en particuliere kredietgegevensbanken betreffende consumenten. Deze voorwaarden mogen bijgevolg niet voorschrijven dat een kredietgever als kredietinstelling moet zijn gevestigd. Toegangsvoorwaarden, zoals de kosten van toegang, of het voorschrift dat een verzoek om informatie moet volgen op een verzoek om krediet, zouden blijven gelden. Het staat de lidstaten vrij te bepalen of binnen hun rechtsgebieden kredietbemiddelaars ook toegang tot dergelijke gegevensbanken kunnen hebben.
- (29) Indien een besluit tot afwijzing van de kredietaanvraag genomen is vanwege gegevens die verkregen zijn door raadpleging van een gegevensbank of het niet-voorkomen van gegevens daarin, moet de kredietgever de consument daarvan, van de naam van de geraadpleegde gegevensbank, alsook van eventuele andere door Richtlijn 95/46/EG voorgeschreven elementen in kennis stellen, zodat de consument zijn toegangsrecht kan uitoefenen en, indien nodig, de hem betreffende en daarin verwerkte persoonsgegevens kan rectificeren, uitwissen of afschermen. Indien een besluit tot afwijzing van de kredietaanvraag is genomen via een geautomatiseerd besluit of systematische methodes zoals kredietscoresystemen, moet de kredietgever de consument daarvan in kennis stellen, de logica achter het besluit toelichten en de consument op de hoogte brengen van de regelingen op grond waarvan deze om een handmatige herziening van het geautomatiseerde besluit kan verzoeken. De kredietgever mag echter niet worden verplicht deze informatie te verstrekken indien dit bij andere Uniewetgeving, bijvoorbeeld inzake het witwassen van geld of het financieren van terrorisme, verboden is. Evenmin mag deze informatie worden verstrekt indien dit zou indruisen tegen de doelstellingen van de openbare orde of veiligheid, zoals preventie, onderzoek, opsporing of vervolging ter zake van strafbare feiten.
- (30) Deze richtlijn regelt het gebruik van persoonsgegevens in het kader van de kredietwaardigheidsbeoordeling van een consument. Ter bescherming van persoonsgegevens is Richtlijn 95/46/EG van toepassing op de gegevensverwerking die in het kader van dergelijke beoordelingen wordt uitgevoerd.
- (31) Opdat een consument de aard van de dienst kan begrijpen, moet hem duidelijk worden gemaakt wat een geïndividualiseerde aanbeveling betreffende voor zijn behoeften en de financiële situatie geschikte kredietovereenkomsten ("advies") inhoudt, alsook

³³ PB L 281 van 23.11.1995, blz. 31.

wanneer deze wordt verstrekt en wanneer niet. Zij die advies verstrekken, moeten algemene normen naleven zodat de consument een reeks producten aangeboden krijgt die geschikt zijn voor zijn behoeften en omstandigheden. Deze dienst moet worden verstrekt op basis van een onpartijdige en voldoende brede analyse van de op de markt beschikbare producten en van een nauwgezet onderzoek van de financiële situatie, voorkeuren en doelstellingen van de consument. Deze beoordeling moet gebaseerd zijn op actuele informatie en redelijke hypothesen betreffende de omstandigheden van de consument tijdens de looptijd van de lening. De lidstaten mogen verduidelijken hoe in het kader van dienstverlening de geschiktheid van een bepaald product voor een consument moet worden beoordeeld.

- (32) Het vermogen van een consument om zijn krediet vóór het verstrijken van zijn kredietovereenkomst af te lossen, kan van groot belang zijn voor het bevorderen van de concurrentie in de eengemaakte markt en het vrije verkeer van EU-burgers. De beginselen en voorwaarden volgens welke consumenten hun lening kunnen aflossen en de voorwaarden volgens welke een dergelijke vervroegde aflossing kan plaatshebben, verschillen echter aanzienlijk naar gelang van de lidstaat. Ook al moet de diversiteit aan hypothecaire financieringsmechanismen en aan beschikbare producten worden erkend, is het van essentieel belang dat op EU-niveau bepaalde normen voor de vervroegde aflossing van krediet gelden, zodat consumenten zich vóór de in de kredietovereenkomst overeengekomen datum van hun verplichtingen kunnen kwijten en in vertrouwen op zoek kunnen gaan naar de producten die het beste in hun behoeften voorzien. De lidstaten moeten er bijgevolg voor zorgen, hetzij bij wetgeving, hetzij met contractuele bepalingen, dat consumenten een wettelijk of contractueel recht op vervroegde aflossing hebben, hetgeen niet wegneemt dat de lidstaten de voorwaarden voor de uitoefening van dit recht moeten kunnen bepalen. Zo kan onder meer de uitoefening van het recht in de tijd worden beperkt, kan een verschillende regeling gelden naar gelang van het soort debetrentevoet, hetzij vast, hetzij variabel, kunnen de omstandigheden waarin het recht mag worden uitgeoefend, worden beperkt. De lidstaten kunnen ook bepalen dat de kredietgever recht moet hebben op een eerlijke en objectief verantwoorde vergoeding voor mogelijke kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan het vervroegd aflossen van het krediet. Als de vervroegde aflossing binnen de termijn valt waarvoor een vaste rentevoet geldt, kan de uitoefening van het recht in elk geval afhankelijk worden gesteld van de voorwaarde dat de consument hierbij een bijzonder belang heeft. Van een dergelijk bijzonder belang kan bijvoorbeeld sprake zijn in geval van echtscheiding of werkloosheid. Wanneer een lidstaat dergelijke voorwaarden vaststelt, mogen deze de uitoefening van het recht niet al te moeilijk of te duur maken voor de consument.
- (33) Hoewel kredietbemiddelaars een centrale rol spelen in de distributie van woningkredietovereenkomsten in de Unie, blijven de bepalingen inzake de bedrijfsvoering en het toezicht op kredietbemiddelaars aanzienlijk verschillen naar gelang van de lidstaat, hetgeen belemmeringen opwerpt voor de toegang tot en de uitoefening van de werkzaamheden van kredietbemiddelaars in de interne markt. Het feit dat kredietbemiddelaars niet in de gehele Unie werkzaam kunnen zijn, belemmert de goede werking van de eengemaakte markt voor woningkredietovereenkomsten. Al moet de diversiteit aan soorten actoren die bij kredietbemiddeling zijn betrokken, worden erkend, is het van essentieel belang dat op Unieniveau bepaalde standaarden gelden die voor een hoge mate van professionalisme en dienstverlening zorgen.

- (34) Kredietbemiddelaars moeten worden geregistreerd bij de bevoegde autoriteit van de lidstaat waar zij hun woonplaats of hoofdkantoor hebben, op voorwaarde dat hun een vergunning is verleend overeenkomstig strikte beroepsvereisten inzake bekwaamheid, betrouwbaarheid en dekking tegen beroepsaansprakelijkheid. Ter bevordering van het consumentenvertrouwen in kredietbemiddelaars moeten lidstaten ervoor zorgen dat vergunninghoudende kredietbemiddelaars aan permanent en grondig toezicht door de bevoegde autoriteit van de lidstaat van herkomst onderworpen worden. Deze vereisten moeten ten minste op het niveau van de instelling gelden, maar de lidstaten mogen verduidelijken of deze vereisten inzake vergunningverlening en daaropvolgende registratie ook voor individuele werknemers van de kredietbemiddelaar gelden.
- (35) Dankzij deze vereisten inzake registratie en vergunningverlening moeten kredietbemiddelaars overeenkomstig de beginselen van vrijheid van vestiging en vrijheid van dienstverrichting in andere lidstaten werkzaam kunnen zijn, op voorwaarde dat tussen de bevoegde autoriteiten een passende kennisgevingsprocedure is gevolgd. Zelfs wanneer de lidstaten besluiten alle individuele personeelsleden van een kredietbemiddelaar te registreren en aan hen een vergunning te verlenen, moet het voornemen diensten te verrichten ter kennis worden gebracht op basis van de kredietbemiddelaar en niet van de individuele werknemer.
- (36) Om een gelijk speelveld voor kredietgevers te garanderen en om financiële stabiliteit te bevorderen, moeten de lidstaten, in afwachting van verdere harmonisatie, zorgen voor passende maatregelen inzake de vergunningverlening aan, de registratie van en het toezicht op niet-kredietinstellingen die woningkredietovereenkomsten verstrekken. Omwille van de evenredigheid moeten in deze richtlijn geen nadere voorwaarden worden vastgesteld voor de vergunningverlening aan, registratie van en het toezicht op kredietgevers die dergelijke kredietovereenkomsten verstrekken en die geen kredietinstellingen zijn in de zin van Richtlijn 2006/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2006 betreffende de toegang tot en de uitoefening van de werkzaamheden van kredietinstellingen³⁴; het aantal dergelijke instellingen dat momenteel in de EU werkzaam is, is beperkt, hetgeen ook geldt voor hun marktaandeel en het aantal lidstaten waarin zij actief zijn, met name sinds de financiële crisis. Om dezelfde reden moet deze richtlijn niet voorzien in de invoering van een "paspoort" voor dergelijke instellingen.
- (37) De lidstaten dienen voorschriften vast te stellen inzake sancties op schendingen van de krachtens deze richtlijn vastgestelde nationale bepalingen, en zij dienen er zorg voor te dragen dat deze voorschriften ten uitvoer worden gelegd. Hoewel de keuze van de sancties bij de lidstaten blijft berusten, moeten de vastgestelde sancties doeltreffend, evenredig en afschrikkend zijn.
- (38) Consumenten moeten toegang hebben tot buitengerechtelijke klachten- en beroepsprocedures voor de schikking van geschillen die voortvloeien uit de bij deze richtlijn vastgestelde rechten en verplichtingen, tussen verstrekkers van woningkredietovereenkomsten en consumenten, alsook tussen kredietbemiddelaars en consumenten.

³⁴ PB L 177 van 30.6.2006, blz. 1.

- (39) De Commissie moet de bevoegdheid krijgen overeenkomstig artikel 290 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie gedelegeerde handelingen vast te stellen om in te spelen op de ontwikkelingen in de markten voor woningkrediet, de ontwikkeling van kredietproducten, alsook economische ontwikkelingen, zoals inflatie, en om nadere toelichting te geven bij de toepassing van bepaalde bij deze richtlijn vastgestelde voorschriften. Met name moet de Commissie de bevoegdheid krijgen gedelegeerde handelingen vast te stellen om nadere invulling te geven aan de beroepsvereisten voor personeelsleden van kredietgevers en kredietbemiddelaars, aan de criteria die worden gehanteerd om de kredietwaardigheid van de consument te beoordelen en om ervoor te zorgen dat kredietproducten niet ongeschikt zijn voor de consument, en aan verdere harmonisatie van belangrijke termen zoals "wanbetaling", alsook van de registratiecriteria en van de voorwaarden voor gegevensverwerking die gelden voor kredietgegevensbanken.
- (40) Om in te spelen op de ontwikkelingen in de markten voor woningkredieten, onder meer wat het beschikbare productassortiment betreft, moet de Commissie de bevoegdheid krijgen om overeenkomstig artikel 290 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie gedelegeerde handelingen vast te stellen tot wijziging van de inhoud van de standaardgegevens die in advertenties moeten worden vermeld, van de inhoud en het formaat van het Europese gestandaardiseerde informatieblad (ESIS), van de inhoud van de door de kredietbemiddelaars te verstrekken informatie, van de formules en de hypothesen die worden gehanteerd voor de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage en van de criteria die in aanmerking moeten worden genomen bij het beoordelen van de kredietwaardigheid van de consument.
- (41) Om in te spelen op economische ontwikkelingen, zoals inflatie, en op ontwikkelingen in de markten voor woningkredietovereenkomsten, moet de Commissie de bevoegdheid krijgen om door vaststelling van regelgevende technische normen het voor kredietbemiddelaars geldende minimumgeldbedrag van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering of vergelijkbare garantie te bepalen.
- (42) Om ervoor te zorgen dat kredietbemiddelaars hun diensten gemakkelijker grensoverschrijdend kunnen verrichten, moeten de voor de vergunningverlening aan en het toezicht op kredietbemiddelaars verantwoordelijke bevoegde autoriteiten die autoriteiten zijn welke onder de auspiciën van de EBA optreden, zoals vastgesteld in artikel 4, lid 2, van Verordening (EU) nr. 1093/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Bankautoriteit)³⁵.
- (43) Het Europees Parlement en de Raad dienen na de datum van kennisgeving over een termijn van twee maanden te beschikken om bezwaar tegen de gedelegeerde handeling aan te tekenen. Deze termijn dient met betrekking tot significante punten van zorg op initiatief van het Europees Parlement of de Raad met één maand te kunnen worden verlengd. Het Europees Parlement en de Raad moeten de andere instellingen ook in kennis kunnen stellen van hun voornemen geen bezwaar aan te tekenen.
- (44) Er zal een evaluatie moeten worden gemaakt van de efficiënte werking van deze richtlijn, alsook van de vooruitgang inzake de totstandbrenging van een interne markt

³⁵ PB L 331 van 15.12.10, blz. 12.

met een hoge mate van consumentenbescherming voor woningkredietovereenkomsten. De Commissie moet daarom vijf jaar na de termijn voor de omzetting de richtlijn aan een evaluatie onderwerpen. Deze evaluatie moet onder meer inhouden dat een analyse wordt gemaakt van de ontwikkeling van de markt voor niet-kredietinstellingen die woningkredietovereenkomsten verstrekken, dat wordt onderzocht of verdere maatregelen, waaronder een paspoort voor dergelijke niet-kredietinstellingen, nodig zijn en of rechten en verplichtingen met betrekking tot de postcontractuele fase van kredietovereenkomsten moeten worden ingevoerd, alsook of het gerechtvaardigd is het toepassingsgebied uit te breiden tot kredietverstrekking aan kleine ondernemingen.

- (45) Indien alleen de lidstaten maatregelen zouden nemen, zou dit waarschijnlijk resulteren in onderling verschillende voorschriften, hetgeen een ondermijnend effect zou kunnen hebben op of nieuwe hinderpalen zou kunnen opwerpen voor de werking van de interne markt. Aangezien een efficiënte en concurrerende interne markt voor woningkredietovereenkomsten met een hoge mate van consumentenbescherming niet voldoende door de lidstaten kan worden verwezenlijkt, en bijgevolg omwille van de doeltreffendheid van het optreden beter door de Unie kan worden verwezenlijkt, mag de Unie overeenkomstig het in artikel 5 van het Verdrag neergelegde subsidiariteitsbeginsel maatregelen vaststellen. Overeenkomstig het in hetzelfde artikel neergelegde evenredigheidsbeginsel, gaat deze richtlijn niet verder dan wat nodig is om deze doelstelling te verwezenlijken.
- (46) Overeenkomstig punt 34 van het Interinstitutioneel Akkoord „Beter wetgeven”³⁶ worden de lidstaten ertoe aangespoord voor zichzelf en in het belang van de Unie hun eigen tabellen op te stellen, die, voor zover mogelijk, het verband weergeven tussen deze richtlijn en de omzettingsmaatregelen, en deze openbaar te maken,

HEBBEN DE VOLGENDE RICHTLIJN VASTGESTELD:

Hoofdstuk 1

Onderwerp, toepassingsgebied, definities en bevoegde autoriteiten

Artikel 1 *Onderwerp*

Deze richtlijn heeft tot doel een kader vast te stellen voor bepaalde aspecten van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen van de lidstaten inzake woningkredietovereenkomsten voor consumenten en voor bepaalde aspecten van de prudentiële en toezichtsvoorschriften voor kredietbemiddelaars en kredietgevers.

Artikel 2 *Toepassingsgebied*

1. Deze richtlijn is van toepassing op de volgende kredietovereenkomsten:

³⁶ PB C 321 van 31.12.2003, blz. 1.

- a) kredietovereenkomsten die gewaarborgd worden door een hypotheek of door een in een lidstaat gebruikelijke andere vergelijkbare zekerheid op een woning, of gewaarborgd worden door een recht op een woning;
- b) kredietovereenkomsten voor het verkrijgen of het behouden van eigendomsrechten op grond of op een bestaande of geplande woning;
- c) kredietovereenkomsten voor de renovatie van een woning waarvan een persoon eigenaar is of waarvan hij de eigendom wenst te verwerven, die niet binnen het toepassingsgebied vallen van Richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2008.

2. Deze richtlijn geldt niet voor:

- a) kredietovereenkomsten die uiteindelijk zullen worden afgelost met de verkoopopbrengsten van een onroerend goed;
- b) kredietovereenkomsten waarbij een werkgever het krediet als nevenactiviteit rentevrij of tegen een jaarlijks kostenpercentage dat lager is dan gebruikelijk op de markt, aan zijn werknemers verstrekt, en dit niet in het algemeen aan het publiek aanbiedt.

Artikel 3 *Definities*

Voor de toepassing van deze richtlijn wordt verstaan onder:

- a) „consument”: een consument in de zin van artikel 3, onder a), van Richtlijn 2008/48/EG;
- b) "kredietgever": een natuurlijk persoon of rechtspersoon die in het kader van de uitoefening van zijn bedrijfs- of beroepsactiviteiten in de zin van artikel 2 krediet verleent of toezegt;
- c) "kredietovereenkomst": een overeenkomst waarbij een kredietgever rechtstreeks of via een kredietbemiddelaar aan een consument in de vorm van uitstel van betaling, van een lening of van een andere soortgelijke financieringsregeling, krediet in de zin van artikel 2 verleent of toezegt;
- d) "nevendienst": betekent een financiële dienst die samen met de kredietovereenkomst door de kredietgever of kredietbemiddelaar aan de consument wordt aangeboden;
- e) "kredietbemiddelaar": een natuurlijke persoon of rechtspersoon die niet optreedt als kredietgever en die in het kader van zijn bedrijfs- of beroepsactiviteiten tegen een vergoeding in de vorm van geld of een andere overeengekomen financiële beloning:
 - i) aan consumenten kredietovereenkomsten in de zin van artikel 2 aanbiedt;
 - ii) consumenten bijstaat bij de voorbereiding van het sluiten van andere dan de onder i) bedoelde kredietovereenkomsten in de zin van artikel 2;

- iii) namens de kredietgever met consumenten kredietovereenkomsten in de zin van artikel 2 sluit;
- f) "verbonden kredietbemiddelaar": een kredietbemiddelaar die namens en onder de volle verantwoordelijkheid van slechts één kredietgever of één groep optreedt;
- g) "groep": voor de toepassing van deze richtlijn, kredietgevers die worden samengevoegd voor de opstelling van geconsolideerde rekeningen in de zin van Richtlijn 83/349/EEG³⁷;
- h) "kredietinstelling": een kredietinstelling als omschreven in artikel 4, lid 1, van Richtlijn 2006/48/EG;
- i) "niet-kredietinstelling": een natuurlijk persoon of rechtspersoon die in het kader van de uitoefening van zijn bedrijfs- of beroepsactiviteiten krediet in de zin van artikel 2 verleent of toezegt en geen kredietinstelling is;
- j) "personeelsleden": werknemers van de kredietgever of kredietbemiddelaar die contacten hebben met consumenten en die onder deze richtlijn vallende activiteiten uitoefenen;
- k) "totale kosten van het aan de consument verleende krediet": de totale kosten van het aan de consument verleende krediet als omschreven in artikel 3, onder g, van Richtlijn 2008/48/EG;
- l) "het totale door de consument te betalen bedrag": het totale door de consument te betalen bedrag als omschreven in artikel 3, onder h, van Richtlijn 2008/48/EG;
- m) "jaarlijks kostenpercentage": de totale kosten van het krediet voor de consument, uitgedrukt in een percentage op jaarbasis van het totale kredietbedrag, indien toepasselijk te vermeerderen met de kosten bedoeld in artikel 12, lid 2;
- n) „debetrentevoet”: de debetrentevoet als omschreven in artikel 3, onder j), van Richtlijn 2008/48/EG;
- o) "kredietwaardigheidsbeoordeling": de evaluatie van het vermogen van een consument om zijn schuldverplichtingen na te komen;
- p) „duurzame drager”: een duurzame drager zoals omschreven in artikel 3, onder m), van Richtlijn 2008/48/EG;
- q) "lidstaat van herkomst":
- i) indien de kredietgever of kredietbemiddelaar een natuurlijk persoon is, de lidstaat waar hij zijn woonplaats heeft en zijn werkzaamheden uitoefent;
 - ii) indien de kredietgever of kredietbemiddelaar een rechtspersoon is, de lidstaat waar zijn statutaire zetel is gevestigd of, indien deze rechtspersoon volgens zijn nationale recht geen statutaire zetel heeft, de lidstaat waar zijn hoofdkantoor is gevestigd;

³⁷

PB L 193 van 18.7.1993, blz. 1.

- r) "lidstaat van ontvangst": de lidstaat waar de kredietgever of kredietbemiddelaar een bijkantoor heeft of diensten verricht.

Artikel 4 *Bevoegde autoriteiten*

1. De lidstaten wijzen de bevoegde autoriteiten aan die gemachtigd zijn te zorgen voor de tenuitvoerlegging van deze richtlijn en dragen er zorg voor dat zij over alle nodige bevoegdheden beschikken voor de uitoefening van hun taken.

De lidstaten dragen er zorg voor dat de autoriteiten die bevoegd worden verklaard voor het toezicht op de tenuitvoerlegging van de artikelen 18, 19, 20 en 21 van deze richtlijn tot de bevoegde autoriteiten behoren die worden genoemd in artikel 4, lid 2, van Verordening (EU) 1093/2010 tot oprichting van een Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Bankautoriteit).

De lidstaten stellen de Commissie van de aanwijzing van de bevoegde autoriteiten in kennis, met vermelding van een eventuele taakverdeling tussen de verschillende bevoegde autoriteiten.

2. Indien meer dan één autoriteit op het grondgebied van een lidstaat bevoegd is, draagt deze er zorg voor dat deze autoriteiten nauw met elkaar samenwerken zodat zij zich op doeltreffende wijze van hun respectieve taken kunnen kwijten.

Hoofdstuk 2

Voor kredietgevers en kredietbemiddelaars geldende voorwaarden

Artikel 5 *Gedragsregels bij het verstrekken van krediet aan consumenten*

1. De lidstaten schrijven voor dat kredietgevers of kredietbemiddelaars op eerlijke, billijke en professionele wijze in het belang van de consument optreden wanneer zij krediet en in voorkomend geval nevendiensten aan consumenten verlenen, of hiervoor bemiddeling of advies verstrekken.
2. De lidstaten dragen er zorg voor dat de manier waarop de kredietgevers hun personeelsleden en de desbetreffende kredietbemiddelaars vergoeden en de manier waarop kredietbemiddelaars hun personeelsleden vergoeden, de in lid 1 bedoelde verplichting om in het belang van de consument op te treden, niet in de weg staan.

Artikel 6 *Minimale bekwaamheidsvereisten*

1. De lidstaten dragen er zorg voor dat:
- a) de personeelsleden van kredietgevers en kredietbemiddelaars over voldoende kennis en bekwaamheid beschikken voor het aanbieden of verstrekken van

kredietovereenkomsten in de zin van artikel 2 of voor kredietbemiddeling zoals omschreven in artikel 3, onder e). Wanneer een kredietovereenkomst wordt gesloten die ook een daarmee verband houdende nevendienst omvat, met name verzekerings- of beleggingsdiensten, beschikken zij ook over voldoende kennis en bekwaamheid met betrekking tot die nevendienst om te voldoen aan de vereisten van artikel 19 van Richtlijn 2004/39/EG en artikel 4 van Richtlijn 2002/92/EG;

- b) de natuurlijke personen binnen de leiding van kredietgevers en kredietbemiddelaars die verantwoordelijk zijn voor of betrokken bij de bemiddeling, adviesverlening of goedkeuring met betrekking tot de kredietovereenkomst, over passende kennis en bekwaamheid inzake kredietovereenkomsten beschikken;
 - c) kredietgevers en kredietbemiddelaars aan toezicht onderworpen worden zodat permanent kan worden nagegaan of aan de in lid 1, onder a) en b) bedoelde vereisten wordt voldaan.
- 2. De lidstaten van herkomst dragen er zorg voor dat op basis van erkende kwalificaties of ervaring het passende niveau van kennis en bekwaamheid wordt bepaald.
 - 3. De lidstaten van herkomst maken openbaar aan de hand van welke criteria zij bepalen of personeelsleden van kredietbemiddelaars of kredietgevers aan hun bekwaamheidsvereisten voldoen. Deze criteria omvatten ook een lijst van erkende kwalificaties.
 - 4. Aan de Commissie worden overeenkomstig artikel 26 en met inachtneming van de in de artikelen 27 en 28 gestelde voorwaarden bevoegdheden gedelegeerd om nadere invulling te geven aan de in de leden 1 en 2 van dit artikel bepaalde vereisten, en met name aan de noodzakelijke vereisten voor passende kennis en bekwaamheid.

Hoofdstuk 3

Informatie en praktijk

voorafgaand aan het sluiten van de kredietovereenkomst

Artikel 7

Algemene bepalingen inzake reclame en marketing

De lidstaten schrijven voor dat reclame- en marketingcommunicatie betreffende kredietovereenkomsten als bedoeld in artikel 2, eerlijk, duidelijk en niet misleidend moet zijn in de zin van de artikelen 6 en 7 van Richtlijn 2005/29/EG van het Europees Parlement en de Raad van 11 mei 2005 betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt³⁸. Met name wordt verboden bewoordingen te gebruiken die bij de consument valse verwachtingen kunnen scheppen betreffende de beschikbaarheid of kostprijs van een krediet.

³⁸ PB L 149 van 11.6.2005, blz. 22.

Artikel 8
In reclame op te nemen standaardinformatie

1. De lidstaten dragen er zorg voor dat alle reclame voor kredietovereenkomsten als bedoeld in artikel 2, waarin een rentevoet of cijfers betreffende de kosten van het krediet voor de consument worden vermeld, de in dit artikel aangegeven standaardinformatie bevat.
2. In de standaardinformatie wordt aan de hand van een representatief voorbeeld op duidelijke, beknopte en opvallende wijze het volgende aangegeven:
 - a) de identiteit van de kredietgever of, in voorkomend geval, de kredietbemiddelaar;
 - b) dat het product een kredietovereenkomst is en, in voorkomend geval, gewaarborgd wordt door een hypotheek of door een in een lidstaat gebruikelijke andere vergelijkbare zekerheid op een woning, dan wel door een recht op een woning;
 - c) de debetrentevoet, met de vermelding of deze vast en/of variabel is, alsook nadere informatie over eventuele kosten die in de totale kosten van het krediet voor de consument zijn begrepen;
 - d) het totale kredietbedrag;
 - e) het jaarlijkse kostenpercentage;
 - f) de duur van de kredietovereenkomst;
 - g) het bedrag van de periodieke betalingen;
 - h) het totale door de consument te betalen bedrag;
 - i) in voorkomend geval, een waarschuwing voor het risico het onroerend goed te verliezen bij niet-nakoming van de aan de kredietovereenkomst verbonden verplichtingen wanneer het krediet gewaarborgd wordt door een hypotheek of door een andere, in een lidstaat gebruikelijke vergelijkbare zekerheid op een woning, dan wel door een recht op een woning.

De standaardinformatie is naar gelang van het voor de reclame en marketing gebruikte medium goed leesbaar of duidelijk hoorbaar.

3. Indien een contract voor een met de kredietovereenkomst verband houdende nevendienst, met name een verzekering, moet worden gesloten om het krediet, in voorkomend geval op de geadverteerde voorwaarden, te verkrijgen, en de kosten van die dienst niet vooraf kunnen worden bepaald, moet de verplichting tot het sluiten van dat contract ook op een duidelijke, beknopte en opvallende wijze tezamen met het jaarlijkse kostenpercentage worden vermeld.
4. Aan de Commissie worden overeenkomstig artikel 26 en met inachtneming van de in de artikelen 27 en 28 gestelde voorwaarden bevoegdheden gedelegeerd om nadere

invulling te geven aan de lijst van de standaardgegevens die in reclame moeten worden opgenomen.

Wanneer de Commissie dergelijke gedelegeerde handelingen vaststelt, wijzigt zij met name waar nodig de in lid 2, onder a) tot en met i) van dit artikel vastgestelde lijst van standaardgegevens.

5. Dit artikel laat Richtlijn 2005/29/EG onverlet.

Artikel 9 *Precontractuele informatie*

1. De lidstaten dragen er zorg voor dat kredietgevers of, in voorkomend geval, kredietbemiddelaars de algemene informatie over kredietovereenkomsten te allen tijde op een duurzame drager of in elektronische vorm beschikbaar stellen.

De algemene informatie omvat ten minste het volgende:

- a) de identiteit en het geografische adres van de kredietgever en, in voorkomend geval, de identiteit en het geografische adres van de betrokken kredietbemiddelaar;
- b) de doeleinden waarvoor het krediet mag worden gebruikt;
- c) vormen van zekerheid;
- d) de duur van de kredietovereenkomsten;
- e) beschrijvingen van de beschikbare soorten krediet, met een korte beschrijving van de kenmerken van producten met vaste en variabele rentevoet en de daaraan verbonden gevolgen voor de consument;
- f) vermelding van de valuta('s) waarin de kredieten beschikbaar zijn, met een toelichting bij de gevolgen voor de consument wanneer het krediet in een vreemde valuta luidt;
- g) een indicatief voorbeeld van de totale kredietkosten voor de consument en het jaarlijkse kostenpercentage;
- h) de verschillende beschikbare opties voor het aflossen van het krediet aan de kredietgever (met inbegrip van het aantal, de periodiciteit en het bedrag van de periodieke betalingen);
- i) de vermelding of vervroegde aflossing mogelijk is en, in voorkomend geval, een beschrijving van de aan vervroegde aflossing verbonden voorwaarden;
- j) de vermelding of het onroerend moet worden getaxeerd en, in voorkomend geval, door wie deze taxatie moet worden uitgevoerd;
- k) gegevens over informatiebronnen betreffende de fiscale aftrekbaarheid van de rente op kredietovereenkomsten of andere steunmaatregelen van de overheid.

2. De lidstaten dragen er zorg voor dat de kredietgever en, in voorkomend geval, de kredietbemiddelaar, onverwijld nadat de consument overeenkomstig artikel 14 de nodige informatie over zijn behoeften, financiële situatie en voorkeuren heeft verstrekt, de consument van de geïndividualiseerde informatie voorzien die nodig is om de op de markt beschikbare kredieten onderling te vergelijken, de gevolgen ervan te beoordelen en een geïnformeerd besluit te nemen over het al dan niet sluiten van een kredietovereenkomst. Die informatie wordt, op papier of op een andere duurzame drager, verstrekt door middel van het in bijlage II beschreven Europees gestandaardiseerd informatieblad ("ESIS").

De lidstaten dragen er zorg voor dat wanneer aan de consument een voor de kredietgever bindend aanbod wordt gedaan, dit van een ESIS vergezeld gaat. In die omstandigheden dragen de lidstaten er zorg voor dat de kredietovereenkomst niet kan worden gesloten tot de consument voldoende tijd heeft gehad om de aanbiedingen onderling te vergelijken, de gevolgen ervan te beoordelen en een geïnformeerd besluit te nemen over het al dan niet ingaan op het aanbod, ongeacht de manier waarop de overeenkomst wordt gesloten.

Wanneer de kredietgever en, in voorkomend geval, de kredietbemiddelaar het ESIS heeft verstrekt, worden zij geacht te hebben voldaan aan de in artikel 3 van Richtlijn 2002/65/EG vastgestelde voorschriften inzake informatieverstrekking aan de consument vóór het sluiten van een overeenkomst op afstand.

Eventuele aanvullende informatie verstrekt de kredietgever of, in voorkomend geval, de kredietbemiddelaar aan de consument in een afzonderlijk document, dat aan het ESIS kan worden gehecht.

3. Aan de Commissie worden overeenkomstig artikel 26 en met inachtneming van de in de artikelen 27 en 28 gestelde voorwaarden bevoegdheden gedelegeerd tot wijziging van de in lid 1 van dit artikel vastgestelde standaardgegevens, van de inhoud en het formaat van het in bijlage II beschreven ESIS.

Met name wordt bij deze gedelegeerde handelingen indien nodig het volgende vastgesteld:

- a) wijzigingen van de lijst van de in lid 1 van dit artikel vastgestelde standaardgegevens;
- b) het verwijderen van in bijlage II vastgestelde gegevens;
- c) aanvullingen op de lijst van in bijlage II vastgestelde gegevens;
- d) wijzigingen van de presentatie van de inhoud van het in bijlage II vastgestelde ESIS;
- e) nadere preciseringen van de instructies voor het invullen van het in bijlage II vastgestelde ESIS.

4. Bij communicatie via spraaktelefonie, als bedoeld in artikel 3, lid 3, van Richtlijn 2002/65/EG, omvat de ingevolge het tweede streepje van artikel 3, lid 3, onder b), van die richtlijn te geven beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de te verlenen financiële dienst ten minste de in deel A, de punten 2), 3), 4), 5) van bijlage II bedoelde gegevens.

5. De lidstaten dragen er zorg voor dat de kredietgever of kredietbemiddelaar de consument op verzoek kosteloos een exemplaar van de ontwerp kredietovereenkomst bezorgt. Deze bepaling is niet van toepassing wanneer de kredietgever op het ogenblik van het verzoek niet bereid is de kredietovereenkomst met de consument aan te gaan.

Artikel 10
Informatievoorschriften voor kredietbemiddelaars

1. Alvorens een van de in artikel 3, onder e), genoemde diensten te verrichten, verstrekt de kredietbemiddelaar de consument ten minste de volgende informatie:
- a) de identiteit en het geografische adres van de kredietbemiddelaar;
 - b) het register waarin hij is ingeschreven en hoe zijn registratie kan worden geverifieerd;
 - c) indien hij optreedt als een verbonden kredietbemiddelaar, maakt hij zichzelf als zodanig bekend en verstrekt hij op verzoek van de consument de namen van de kredietgever(s) voor wie hij optreedt;
 - d) of hij een rechtstreekse of middellijke deelneming van 10 % of meer van de stemrechten of van het kapitaal van een bepaalde kredietgever bezit;
 - e) of een bepaalde kredietgever of een moedermaatschappij van een bepaalde kredietgever een rechtstreekse of middellijke deelneming van meer dan 10 % van de stemrechten of van het kapitaal van de kredietbemiddelaar bezit;
 - f) in voorkomend geval, de vergoeding die de consument aan de kredietbemiddelaar voor zijn diensten moet betalen;
 - g) volgens welke procedures consumenten en andere belanghebbende partijen klachten over kredietbemiddelaars kunnen indienen en, in voorkomend geval, hoe gebruik kan worden gemaakt van buitengerechtelijke klachten- en beroepsprocedures;
 - h) voor niet-verbonden kredietbemiddelaars, of de kredietgever eventueel aan de kredietbemiddelaar commissielonen voor zijn diensten moet betalen.
2. Niet-verbonden kredietbemiddelaars verstrekken op verzoek van de consument informatie over de variatie in de hoogte van de commissielonen die worden betaald door de verschillende kredietgevers die de aan de consument aangeboden kredietovereenkomsten verstrekken. De consument wordt ervan in kennis gesteld dat hij het recht heeft om deze informatie te verzoeken.
3. Aan de Commissie worden overeenkomstig artikel 26 en met inachtneming van de in de artikelen 27 en 28 gestelde voorwaarden bevoegdheden gedelegeerd om de in lid 1 van dit artikel vastgestelde lijst van aan de consument te verstrekken gegevens betreffende kredietbemiddelaars bij te werken.

Wanneer de Commissie dergelijke gedelegeerde handelingen vaststelt, wijzigt zij met name waar nodig de in lid 1 van dit artikel vastgestelde lijst van gegevens.

4. Om uniforme voorwaarden voor de toepassing van lid 1 te garanderen, worden aan de Commissie bevoegdheden verleend om indien nodig een gestandaardiseerd formaat en de presentatie van de in lid 1 van dit artikel vastgestelde gegevens te bepalen.

Artikel 11

Adequate toelichtingen

De lidstaten dragen er zorg voor dat de kredietgever en, in voorkomend geval, de kredietbemiddelaar, de consument adequate toelichtingen verstrekken over de voorgestelde kredietovereenkomst(en) en eventuele nevendienst(en) zodat de consument in staat is te beoordelen of de voorgestelde kredietovereenkomsten geschikt zijn voor zijn behoeften en financiële situatie. Het verstrekken van adequate toelichtingen houdt in dat geïndividualiseerde informatie wordt gegeven over de kenmerken van de aangeboden kredieten, zonder daarbij evenwel aanbevelingen te doen. Kredietgevers en, in voorkomend geval, kredietbemiddelaars schatten nauwkeurig in hoeveel kennis van en ervaring met krediet de consument heeft zodat de kredietgever of kredietbemiddelaar het niveau van de aan de consument te geven toelichtingen kan bepalen en deze toelichtingen daaraan kan aanpassen.

Deze adequate toelichtingen houden onder meer in dat toelichting wordt gegeven bij de informatie en termen die voorkomen in de overeenkomstig de artikelen 9 en 10 te verstrekken precontractuele informatie en bij de gevolgen die het sluiten van de kredietovereenkomst voor de consument kan hebben, onder meer wanneer hij niet betaalt.

Hoofdstuk 4

Jaarlijks kostenpercentage

Artikel 12

Berekening van het jaarlijkse kostenpercentage

1. Het jaarlijkse kostenpercentage, dat gelijk is aan de contante waarde op jaarbasis van alle tussen de kredietgever en de consument overeengekomen of overeen te komen verbintenissen (kredietopnemingen, aflossingen en kosten), wordt berekend volgens de wiskundige formule van bijlage I.
2. Om het jaarlijkse kostenpercentage te berekenen, worden de totale kosten van het krediet voor de consument bepaald met uitsluiting van de kosten die hij moet betalen wegens niet-naleving van in de kredietovereenkomst opgenomen verplichtingen.

Wanneer een rekening moet worden geopend om het krediet te verkrijgen, worden de kosten voor het aanhouden van een dergelijke rekening, de kosten voor het gebruik van een betaalmiddel voor zowel betalingstransacties als kredietopnemingen op deze rekening, en andere, met betalingstransacties verband houdende kosten in de totale kosten van het krediet voor de consument opgenomen, tenzij de kosten duidelijk en

afzonderlijk in de kredietovereenkomst of een andere met de consument gesloten overeenkomst zijn vastgesteld.

3. Bij de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage wordt uitgegaan van de hypothese dat de kredietovereenkomst voor de overeengekomen tijdsduur geldt en dat de kredietgever en de consument hun verplichtingen nakomen overeenkomstig de voorwaarden en binnen de termijnen die in de kredietovereenkomst zijn bepaald.
4. Bij kredietovereenkomsten waarin bepalingen zijn opgenomen op grond waarvan variaties kunnen optreden in de debetrentevoet en, in voorkomend geval, in de kosten die deel uitmaken van het jaarlijkse kostenpercentage, maar bij de berekening daarvan niet kunnen worden gekwantificeerd, wordt bij de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage uitgegaan van de hypothese dat de rentevoet en de overige kosten worden berekend op het bij de ondertekening van de overeenkomst vastgestelde niveau.
5. Aan de Commissie worden overeenkomstig artikel 26 en met inachtneming van de in de artikelen 27 en 28 gestelde voorwaarden bevoegdheden gedelegeerd om de formule en de hypothesen te wijzigen die worden gehanteerd voor de in bijlage I vastgestelde berekening van het jaarlijkse kostenpercentage.

Wanneer de Commissie dergelijke gedelegeerde handelingen vaststelt, wijzigt zij indien nodig de in bijlage I vastgestelde formule of hypothesen, met name wanneer de in dit artikel en in bijlage I genoemde hypothesen niet voldoende zijn om het jaarlijkse kostenpercentage op uniforme wijze te berekenen of niet meer aangepast zijn aan de commerciële marktsituatie.

Artikel 13

Informatie over de debetrentevoet

1. De lidstaten dragen er zorg voor dat de kredietgever de consument op papier of op een andere duurzame drager in kennis stelt van een wijziging van de debetrentevoet voordat de wijziging van kracht wordt. Daarbij wordt het bedrag van de na de inwerkingtreding van de nieuwe debetrentevoet te verrichten aflossingen vermeld, alsmede bijzonderheden betreffende een eventuele wijziging in het aantal of de frequentie van de betalingen.
2. De partijen kunnen echter in de kredietovereenkomst overeenkomen dat de in lid 1 bedoelde informatie periodiek aan de consument wordt verstrekt indien de wijziging van de debetrentevoet rechtstreeks samenhangt met een wijziging van een referentierentevoet, het publiek via passende middelen kennis kan nemen van de nieuwe referentierentevoet en de informatie over de nieuwe referentierentevoet ook beschikbaar is in de gebouwen van de kredietgever.

Hoofdstuk 5

Kredietwaardigheidsbeoordeling

Artikel 14

Verplichting de kredietwaardigheid van de consument te beoordelen

1. De lidstaten dragen er zorg voor dat de kredietgever vóór het sluiten van de kredietovereenkomst een grondige beoordeling maakt van de kredietwaardigheid van de consument aan de hand van criteria zoals onder meer het inkomen, de spaargelden, schulden en andere financiële verplichtingen van de consument. De beoordeling wordt uitgevoerd op basis van de nodige informatie die de kredietgever of, in voorkomend geval, de kredietbemiddelaar van de consument heeft verkregen en van relevante interne of externe bronnen en deze voldoet aan de in artikel 6 van Richtlijn 95/46/EG vastgestelde voorschriften inzake noodzaak en evenredigheid. De lidstaten dragen er zorg voor dat kredietgevers passende processen voor de kredietwaardigheidsbeoordeling van de consument instellen. Deze processen worden op gezette tijden herzien en in up-to-date gehouden vastleggingen geregistreerd.
2. De lidstaten dragen er zorg voor dat:
 - a) wanneer uit de kredietwaardigheidsbeoordeling van de consument blijkt dat hij niet in staat zal zijn het krediet tijdens de looptijd van de kredietovereenkomst af te lossen, de kredietgever weigert het krediet te verstrekken;
 - b) wanneer de kredietaanvraag wordt verworpen, de kredietgever de consument onmiddellijk en kosteloos in kennis stelt van de redenen voor de verwerping;
 - c) de kredietgever de consument er overeenkomstig artikel 10 van Richtlijn 95/46/EG vooraf van in kennis stelt dat een gegevensbank zal worden geraadpleegd;
 - d) wanneer de kredietaanvraag wordt verworpen op grond van gegevens of het niet-voorkomen daarvan in een geraadpleegde gegevensbank, de kredietgever de consument onmiddellijk en kosteloos in kennis stelt van de naam van de gegevensbank en van de beheerder ervan, alsook van zijn toegangsrecht en indien nodig zijn recht om zijn gegevens in die gegevensbank te rectificeren;
 - e) onverminderd het in artikel 12 van Richtlijn 95/46/EG vermelde algemene toegangsrecht, wanneer de kredietaanvraag wordt verworpen op grond van een geautomatiseerd besluit of een op methoden als credit scoring gebaseerd besluit, de kredietgever de consument onmiddellijk en kosteloos hiervan in kennis stelt en hem uitlegt op welke logica het geautomatiseerde besluit berust;
 - f) de consument de gelegenheid heeft te verzoeken dat het besluit handmatig wordt herzien.
3. De lidstaten dragen er zorg voor dat, indien de partijen overwegen het totale aan de consument verleende kredietbedrag na het sluiten van de kredietovereenkomst te wijzigen, de ter beschikking van de kredietgever staande financiële informatie

betreffende de consument wordt bijgewerkt en de kredietwaardigheid van de consument opnieuw wordt beoordeeld voordat een significante verhoging van het totale kredietbedrag wordt verleend.

4. De lidstaten dragen er zorg voor dat kredietgevers en kredietbemiddelaars de nodige informatie verkrijgen betreffende de persoonlijke en financiële situatie, de voorkeuren en de doelstellingen van de consument en een voldoende groot aantal kredietovereenkomsten uit hun productassortiment in overweging nemen om producten te selecteren die niet ongeschikt zijn voor de behoeften, financiële situatie en persoonlijke omstandigheden van de consument. Daarbij wordt uitgegaan van op dat ogenblik up-to-date informatie en redelijke hypothesen betreffende de situatie van de consument tijdens de looptijd van de voorgestelde kredietovereenkomst.
5. Aan de Commissie worden overeenkomstig artikel 26 en met inachtneming van de in de artikelen 27 en 28 gestelde voorwaarden bevoegdheden gedelegeerd om de criteria die worden gehanteerd bij de in lid 1 van dit artikel vastgestelde uitvoering van de kredietbeoordeling, nader in te vullen en te wijzigen en om ervoor te zorgen dat de kredietproducten niet ongeschikt zijn voor de consument, zoals vastgesteld in lid 4 van dit artikel.

Artikel 15 *Informatieplicht van de consument*

1. De lidstaten dragen er zorg voor dat consumenten bij hun kredietaanvraag kredietgevers en, in voorkomend geval, kredietbemiddelaars volledige en correcte informatie over hun financiële informatie en persoonlijke omstandigheden bezorgen. Deze informatie moet indien nodig worden onderbouwd door bewijsstukken uit onafhankelijk verifieerbare bronnen.
2. Wat betreft de informatie die de consument moet verstrekken opdat de kredietgever een grondige beoordeling van zijn kredietwaardigheid kan maken en kan besluiten of hij het krediet al of niet zal verlenen, dragen de lidstaten er zorg voor dat kredietgevers in de precontractuele fase duidelijk aangeven welke informatie, met inbegrip van, indien nodig, onafhankelijk verifieerbare bewijsstukken, de consument moet verstrekken. De lidstaten zorgen er ook voor dat kredietgevers vermelden binnen welke termijn de consumenten dergelijke informatie precies moeten verstrekken.

De lidstaten dragen er zorg voor dat wanneer de consument de voor een kredietwaardigheidsbeoordeling vereiste informatie niet verstrekt, de kredietgever of kredietbemiddelaar de consument waarschuwt dat hij niet in staat is een kredietwaardigheidsbeoordeling uit te voeren en dat het krediet daarom niet kan worden toegekend. Deze waarschuwing mag in gestandaardiseerde vorm worden verstrekt.

3. Dit artikel doet geen afbreuk aan de toepassing van Richtlijn 95/46/EG van het Europees Parlement en de Raad van 24 oktober 1995 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens, en met name artikel 6 van die richtlijn.

Hoofdstuk 6

Toegang tot gegevensbanken

Artikel 16

Toegang tot gegevensbanken

1. Iedere lidstaat draagt er zorg voor dat op niet-discriminerende basis toegang wordt geboden tot gegevensbanken die in de lidstaat in kwestie worden gebruikt om de kredietwaardigheid van consumenten te beoordelen en om toe te zien op het naleven van de kredietverplichtingen tijdens de looptijd van de kredietovereenkomst. Het gaat hierbij om gegevensbanken die worden beheerd door particuliere kredietbureaus of kredietinformatiebureaus en openbare kredietregisters.
2. Aan de Commissie worden overeenkomstig artikel 26 en met inachtneming van de in de artikelen 27 en 28 gestelde voorwaarden bevoegdheden gedelegeerd om uniforme criteria voor kredietregistratie en voorwaarden voor gegevensverwerking te bepalen voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde gegevensbanken.

Met name bepalen dergelijke gedelegeerde handelingen welke registratiedrempels in deze gegevensbanken moeten worden toegepast en voorzien zij in overeengekomen definities voor de belangrijkste termen die in dergelijke gegevensbanken worden gebruikt.

3. De informatie in de gegevensbanken wordt verstrekt tenzij het verstrekken van dergelijke informatie op grond van andere Uniewetgeving verboden is of indruist tegen doelstellingen van openbare orde of openbare veiligheid.
4. Dit artikel doet geen afbreuk aan de toepassing van Richtlijn 95/46/EG van het Europees Parlement en de Raad van 24 oktober 1995 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens.

Hoofdstuk 7

Adviesverlening

Artikel 17

Normen voor adviesverlening

1. Voor de toepassing van deze richtlijn vormt "adviesverlening" een van het verlenen van krediet te onderscheiden dienst. Een dergelijke dienst kan alleen als dienstverlening worden aangeboden als de vergoeding van de persoon die de dienst verleent, transparant is voor de consument.
2. De lidstaten dragen er zorg voor dat de kredietgever of kredietbemiddelaar de consument bij een gegeven transactie ervan in kennis stelt of er al dan niet advies wordt of zal worden verleend. Dit kan geschieden middels aanvullende precontractuele informatie. Naast de in de artikelen 5 en 6 vermelde voorschriften

dragen de lidstaten er zorg voor dat wanneer aan consumenten advies wordt verleend, kredietgevers en kredietbemiddelaars:

- a) een voldoende groot aantal op de markt beschikbare kredietovereenkomsten in overweging nemen zodat de meest geschikte kredietovereenkomsten voor de behoeften, financiële situatie en persoonlijke omstandigheden van de consumenten kunnen worden aanbevolen;
- b) de nodige informatie verkrijgen betreffende de persoonlijke en financiële situatie, de voorkeuren en doelstellingen van de consument om geschikte kredietovereenkomsten te kunnen aanbevelen. Daarbij wordt uitgegaan van op dat ogenblik up-to-date informatie en redelijke hypothesen betreffende de situatie van de consument tijdens de looptijd van de voorgestelde kredietovereenkomst.

Hoofdstuk 8

Vervroegde aflossing

Artikel 18 *Vervroegde aflossing*

1. De lidstaten dragen er zorg voor dat de consument het wettelijke of contractuele recht heeft zich vóór het verstrijken van een kredietovereenkomst van zijn verplichtingen uit hoofde van die overeenkomst te kwijten. In dat geval heeft hij recht op een vermindering van de totale kredietkosten met betrekking tot de rente en de kosten voor de resterende duur van de overeenkomst.
2. De lidstaten mogen bepalen dat de uitoefening van het in lid 1 bedoelde recht aan bepaalde voorwaarden moet voldoen. Zo kan onder meer de uitoefening van het recht in de tijd worden beperkt, kan een verschillende regeling gelden naar gelang van het soort debetrentevoet, of kunnen de omstandigheden waarin het recht mag worden uitgeoefend, worden beperkt. De lidstaten kunnen ook bepalen dat de kredietgever recht moet hebben op een eerlijke en objectief verantwoorde vergoeding voor mogelijke kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan het vervroegd aflossen van het krediet. Als de vervroegde aflossing binnen de termijn valt waarvoor een vaste rentevoet geldt, kan de uitoefening van het recht in elk geval afhankelijk worden gesteld van de voorwaarde dat de consument hierbij een bijzonder belang heeft.

Indien een lidstaat dergelijke voorwaarden vaststelt, mag het daardoor voor de consument niet al moeilijk of te duur worden om het in lid 1 bedoelde recht uit te oefenen.

Hoofdstuk 9

Prudentiële en toezichtsvoorschriften

Artikel 19

Vergunningverlening aan en toezicht op kredietbemiddelaars

1. Kredietbemiddelaars houden voor het uitvoeren van de in artikel 3, onder e), genoemde activiteiten de vereiste vergunningen die zijn verleend door een bevoegde autoriteit in hun land van herkomst, zoals omschreven in artikel 4. Deze vergunning wordt verleend op grond van de in het land van herkomst van de kredietbemiddelaar vastgestelde voorschriften en op voorwaarde dat aan de in artikel 20 vastgestelde beroepsvereisten is voldaan.
2. De lidstaten van herkomst dragen er zorg voor dat vergunninghoudende kredietbemiddelaars permanent voldoen aan de voorwaarden voor de aanvankelijke vergunning.
3. De lidstaten van herkomst dragen er zorg voor dat de vergunning van kredietbemiddelaars wordt ingetrokken wanneer:
 - a) de kredietbemiddelaar niet meer voldoet aan de voorschriften op grond waarvan de vergunning is verleend;
 - b) de kredietbemiddelaar de vergunning heeft verkregen door middel van valse verklaringen of op enige andere onregelmatige wijze.
4. De lidstaten dragen er zorg voor dat de lopende activiteiten van vergunninghoudende kredietbemiddelaars onder het toezicht staan van de in artikel 4 bedoelde bevoegde autoriteit van de lidstaat van herkomst.

Artikel 20

Registratie van kredietbemiddelaars

1. De lidstaten dragen er zorg voor dat een register van vergunninghoudende kredietbemiddelaars wordt aangelegd en up-to-date wordt gehouden.
2. De lidstaten dragen er zorg voor dat vergunninghoudende kredietbemiddelaars, ongeacht of zij als natuurlijke dan wel als rechtspersonen zijn gevestigd, in hun lidstaat van herkomst geregistreerd zijn bij een in artikel 4 bedoelde bevoegde autoriteit.

In het geval van een rechtspersoon worden in het in lid 1 bedoelde register de namen vermeld van de tot de leiding behorende personen die verantwoordelijk zijn voor het bemiddelingsbedrijf. De lidstaten mogen ook de registratie voorschrijven van alle natuurlijke personen die in een onderneming die aan kredietbemiddeling doet, een functie uitoefenen waarbij zij contact hebben met cliënten.

In dit register wordt aangegeven in welke lidsta(a)t(en) de bemiddelaar voornemens is activiteiten te ontplooiën uit hoofde van de voorschriften inzake de vrijheid van

vestiging of de vrijheid van dienstverrichting en dat hij de bevoegde autoriteit van zijn land van herkomst daarvan in kennis heeft gesteld.

3. De lidstaten van herkomst dragen er zorg voor dat kredietbemiddelaars wier vergunning is ingetrokken, onverwijld uit het register worden geschrapt.
4. De lidstaten dragen er zorg voor dat één loket wordt ingesteld, waardoor een vlotte en snelle openbare toegang tot informatie uit het nationale, langs elektronische weg beschikbare en te allen tijde geactualiseerde register mogelijk is. Dit loket biedt tevens de identificatiegegevens van de bevoegde autoriteiten van iedere lidstaat zoals bedoeld in artikel 4.

Artikel 21

Beroepsvereisten voor kredietbemiddelaars

1. Naast de in artikel 6 vastgestelde vereisten zijn de volgende bepalingen permanent op alle kredietbemiddelaars van toepassing.
 - a) Kredietbemiddelaars zijn betrouwbaar. Zij hebben minimaal een blanco strafblad of enig ander nationaal equivalent met betrekking tot ernstige strafbare feiten in verband met vermogensdelicten of andere met financiële activiteiten verband houdende delicten en zij mogen niet voorheen failliet zijn verklaard, tenzij rehabilitatie overeenkomstig het nationale recht heeft plaatsgevonden;
 - b) Kredietbemiddelaars zijn in het bezit van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering die het gehele grondgebied dekt waar zij diensten aanbieden, of een andere vergelijkbare garantie voor aansprakelijkheid wegens beroepsnalatigheid, tenzij die verzekering of vergelijkbare garantie reeds wordt geboden door een kredietgever of andere onderneming in naam waarvan de kredietbemiddelaar handelt of bevoegd is te handelen, of die onderneming volledig aansprakelijk is voor het handelen van de bemiddelaar.
2. De lidstaten dragen er zorg voor dat de criteria aan de hand waarvan wordt bepaald of personeelsleden van kredietbemiddelaars of kredietgevers aan hun beroepsvereisten voldoen, openbaar worden gemaakt.
3. Aan de Commissie worden bevoegdheden gedelegeerd om regelgevende technische normen vast te stellen en indien nodig te wijzigen tot bepaling van het minimumgeldbedrag van de in lid 1, onder b), bedoelde beroepsaansprakelijkheidsverzekering of vergelijkbare garantie.

De in de eerste alinea bedoelde regelgevende technische normen worden vastgesteld overeenkomstig de artikelen 10 tot en met 14 van Verordening (EU) nr. 1093/2010.

De EBA ontwikkelt ontwerpen van regelgevende technische normen tot bepaling van het minimumgeldbedrag van de in lid 1, onder b), bedoelde beroepsaansprakelijkheidsverzekering of vergelijkbare garantie, die [binnen zes maanden na de aanneming van het voorstel] aan de Commissie worden voorgelegd. De eerste maal [4 jaar na de inwerkingtreding van de richtlijn] en daarna om de twee

jaar evalueert de EBA de technische regelgevingsnormen en, indien nodig, ontwikkelt zij ontwerpen van technische regelgevingsnormen tot wijziging van het minimumgeldbedrag van de in lid 1, onder b), bedoelde beroepsaansprakelijkheidsverzekering of vergelijkbare garantie, die aan de Commissie worden voorgelegd.

Artikel 22

Vrijheid van vestiging voor kredietbemiddelaars en de vrijheid in andere lidstaten kredietbemiddelingsdiensten te verrichten

1. De vergunningverlening aan kredietbemiddelaars door hun lidstaat van herkomst geldt voor het hele grondgebied van de Unie: er is vanwege de bevoegde autoriteiten van de lidsta(a)t(en) van ontvangst geen verdere vergunning nodig.
2. Elke kredietbemiddelaar die voornemens is voor het eerst in een of meer lidstaten werkzaamheden uit hoofde van het vrij verrichten van diensten of de vrijheid van vestiging uit te oefenen, stelt de bevoegde autoriteiten van zijn lidstaat van herkomst daarvan in kennis.

Binnen een maand nadat zij op de hoogte zijn gesteld, stellen deze bevoegde autoriteiten de bevoegde autoriteiten van de betrokken lidsta(a)t(en) van ontvangst in kennis van het voornemen van de kredietbemiddelaar en brengen zij tegelijkertijd de betrokken kredietbemiddelaar van deze kennisgeving op de hoogte.

De kredietbemiddelaar kan zijn werkzaamheden aanvangen een maand nadat hij van de bevoegde autoriteiten van de lidstaat van herkomst heeft vernomen dat deze de in de tweede alinea bedoelde kennisgeving heeft verricht.

3. Wanneer de vergunning van kredietbemiddelaars door de lidstaat van herkomst wordt ingetrokken, stelt deze lidstaat van herkomst de lidsta(a)t(en) van ontvangst daarvan zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen een maand op passende wijze in kennis.

De bevoegde autoriteiten van de verschillende lidstaten werken onderling samen wanneer dat voor de vervulling van hun taken uit hoofde van deze richtlijn nodig is, waartoe zij gebruikmaken van de bevoegdheden waarover zij hetzij uit hoofde van deze richtlijn, hetzij ingevolge nationale wetgeving beschikken. De bevoegde autoriteiten verlenen bijstand aan de bevoegde autoriteiten van de andere lidstaten. Zij wisselen met name informatie uit en werken samen bij onderzoeks- of toezichtsactiviteiten.

De bevoegde autoriteiten kunnen situaties naar de EBA doorverwijzen wanneer een verzoek om samenwerking, met name voor de uitwisseling van informatie, verworpen is of niet binnen een redelijke termijn gevolg heeft gekregen en om bijstand verzoeken overeenkomstig artikel 19 van Verordening (EU) nr. 1093/2010. In dit geval mag de EBA handelen overeenkomstig de haar bij dat artikel verleende bevoegdheden.

4. Indien de lidstaat van ontvangst duidelijke en aantoonbare redenen heeft om te besluiten dat een kredietbemiddelaar die uit hoofde van de vrije dienstverrichting of via een bijkantoor binnen zijn grondgebied handelt, de bij deze richtlijn vastgestelde

verplichtingen niet nakomt, stuurt hij deze bevindingen door naar de bevoegde autoriteit van de lidstaat van herkomst, die de nodige maatregelen neemt. Indien een kredietbemiddelaar, in weerwil van de aldus door de bevoegde autoriteit van de lidstaat van herkomst getroffen maatregelen, blijft handelen op een wijze die de belangen van consumenten in de lidstaat van ontvangst of de ordelijke werking van de markten kennelijk schaadt, geldt het volgende:

- a) de bevoegde autoriteit van de lidstaat van ontvangst neemt, na de bevoegde autoriteit van de lidstaat van herkomst daarvan op de hoogte te hebben gesteld, de nodige maatregelen om de consumenten en de goede werking van de markten te beschermen, onder meer door inbreukplegende kredietbemiddelaars te beletten nieuwe transacties op het grondgebied van die lidstaat te verrichten. De Commissie wordt onverwijld van deze maatregelen op de hoogte gesteld;
- b) voorts mag de bevoegde autoriteit van de lidstaat van ontvangst de zaak overeenkomstig artikel 19 van Verordening (EU) nr. 1093/2010 naar de EBA doorverwijzen en om haar bijstand verzoeken. In dit geval mag de EBA handelen overeenkomstig de haar bij dat artikel verleende bevoegdheden.

Artikel 23

Vergunningverlening aan, registratie van en toezicht op niet-kredietinstellingen

De lidstaten dragen er zorg voor dat de in artikel 3, onder i), bedoelde niet-kredietinstellingen onderworpen zijn aan adequate vergunningverlenings-, registratie- en toezichtsregelingen van een bevoegde autoriteit zoals omschreven in artikel 4.

Hoofdstuk 10 Slotbepalingen

Artikel 24

Sancties

1. Onverminderd de voor de intrekking van de vergunning geldende procedures en onverminderd het recht van de lidstaten tot het opleggen van strafrechtelijke sancties dragen de lidstaten er zorg voor dat overeenkomstig hun nationale wetgeving passende administratieve maatregelen of administratieve sancties kunnen worden opgelegd aan de verantwoordelijke personen indien de ter uitvoering van deze richtlijn vastgestelde bepalingen niet worden nageleefd. De lidstaten zien erop toe dat deze maatregelen doeltreffend, evenredig en afschrikkend zijn.

De lidstaten voorzien in sancties voor specifieke gevallen waarin consumenten bewust onvolledige of incorrecte informatie verstrekken om een positieve kredietwaardigheidsbeoordeling te verkrijgen terwijl de volledige en correcte informatie in een negatieve kredietwaardigheidsbeoordeling zou hebben geresulteerd, en vervolgens niet in staat zijn de voorwaarden van de overeenkomst te vervullen en zij nemen alle nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat deze sancties ten uitvoer worden gelegd.

2. De lidstaten dragen er zorg voor dat de bevoegde autoriteit iedere maatregel of sanctie die wordt opgelegd voor schending van de ter uitvoerlegging van deze richtlijn aangenomen bepalingen, openbaar maakt, tenzij deze openbaarmaking de financiële markten ernstig in gevaar zou brengen of onevenredige schade zou toebrengen aan de betrokken partijen.

Artikel 25 *Geschillenbeslechtingsmechanismen*

1. De lidstaten dragen er zorg voor dat passende en doeltreffende klachten- en beroepsprocedures worden ingesteld voor de buitengerechtelijke beslechting van geschillen betreffende bij deze richtlijn vastgestelde rechten en verplichtingen tussen kredietgevers en consumenten en tussen kredietbemiddelaars en consumenten, waarbij in voorkomend geval van bestaande instanties gebruik wordt gemaakt. De lidstaten dragen er voorts zorg voor dat alle kredietgevers en kredietbemiddelaars zijn aangesloten bij een of meer van dergelijke instanties die dergelijke klachten- en beroepsprocedures uitvoeren.
2. De lidstaten dragen er zorg voor dat deze instanties actief samenwerken bij de beslechting van grensoverschrijdende geschillen.

Artikel 26 *Uitoefening van de delegatie*

1. De bevoegdheden om de in artikel 6, lid 4, artikel 8, lid 4, artikel 9, lid 3, artikel 10, lid 3, artikel 14, lid 5, en artikel 16, lid 2 bedoelde gedelegeerde handelingen vast te stellen, worden aan de Commissie verleend voor een onbepaalde periode na de inwerkingtreding van deze richtlijn.
2. Zodra de Commissie een gedelegeerde handeling vaststelt, stelt zij het Europees Parlement en de Raad tegelijkertijd daarvan in kennis.
3. De aan de Commissie verleende bevoegdheid om gedelegeerde handelingen vast te stellen, is onderworpen aan de voorwaarden die worden gesteld in de artikelen 27 en 28.

Artikel 27 *Intrekking van de delegatie*

1. De in artikel 6, lid 4, artikel 8, lid 4, artikel 9, lid 3, artikel 10, lid 3, artikel 14, lid 5, en artikel 16, lid 2 bedoelde bevoegdheidsdelegatie kan te allen tijde door het Europees Parlement of de Raad worden ingetrokken.
2. De instelling die een interne procedure heeft ingeleid om te besluiten of de delegatie van bevoegdheden moet worden ingetrokken, stelt de andere wetgever en de Commissie daarvan in kennis uiterlijk een maand voor het definitieve besluit wordt genomen, met vermelding van de gedelegeerde bevoegdheden die zouden kunnen worden ingetrokken en de redenen van de intrekking.

3. Het besluit tot intrekking maakt een einde aan de delegatie van de bevoegdheden die in het besluit worden vermeld. Het besluit treedt onmiddellijk in werking of op een in dat besluit bepaalde latere datum. Het laat de geldigheid van de reeds in werking zijnde gedelegeerde handelingen onverlet. Het wordt bekendgemaakt in het Publicatieblad van de Europese Unie.

Artikel 28

Bezwaar tegen gedelegeerde handelingen

1. Het Europees Parlement en de Raad kunnen binnen twee maanden na de datum van kennisgeving bezwaar aantekenen tegen een gedelegeerde handeling. Op initiatief van het Europees Parlement of de Raad wordt deze termijn met een maand verlengd.
2. Indien bij het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn noch het Europees Parlement noch de Raad bezwaar heeft aangetekend tegen de gedelegeerde handeling, wordt deze bekendgemaakt in het Publicatieblad van de Europese Unie en treedt zij in werking op de in die handeling bepaalde datum. Indien zowel het Europees Parlement als de Raad de Commissie heeft meegedeeld voornemens te zijn geen bezwaar aan te tekenen, kan de gedelegeerde handeling vóór het verstrijken van de termijn worden gepubliceerd in het Publicatieblad van de Europese Unie en in werking treden.
3. Indien hetzij het Europees Parlement, hetzij de Raad binnen de in lid 1 bedoelde termijn bezwaar aantekent tegen een vastgestelde gedelegeerde handeling, treedt deze niet in werking. De instelling die bezwaar aantekent tegen de gedelegeerde handeling, geeft aan waarom zij dit doet.

Artikel 29

Dwingend karakter van deze richtlijn

1. De lidstaten dragen er zorg voor dat de consument geen afstand kan doen van de rechten die hem worden toegekend krachtens de bepalingen van het nationale recht die uitvoering geven aan of overeenstemmen met deze richtlijn.
2. De lidstaten dragen er tevens zorg voor dat de bepalingen die zij ter tenuitvoerlegging van deze richtlijn vaststellen, niet kunnen worden omzeild door overeenkomsten een bijzondere vorm te geven, met name door kredietovereenkomsten die onder deze richtlijn vallen, op te nemen in kredietovereenkomsten die, door de aard of het doel ervan, buiten de werkingssfeer van de richtlijn zouden kunnen vallen.
3. De lidstaten nemen de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat de consument de bescherming van deze richtlijn niet wordt ontzegd doordat het recht van een derde land wordt gekozen als op de kredietovereenkomst toepasselijk recht.

Artikel 30 *Omzetting*

1. De lidstaten dienen uiterlijk op [2 jaar na de inwerkingtreding] de nodige wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen vast te stellen en bekend te maken om aan deze richtlijn te voldoen. Zij delen de Commissie de tekst van die bepalingen onverwijld mee, alsmede een tabel ter weergave van het verband tussen die bepalingen en deze richtlijn.

Die bepalingen worden toegepast vanaf [2 jaar na de inwerkingtreding].

Wanneer de lidstaten die bepalingen aannemen, wordt in die bepalingen zelf of bij de officiële bekendmaking daarvan naar deze richtlijn verwezen. De regels voor deze verwijzing worden vastgesteld door de lidstaten.

2. De lidstaten delen de Commissie de tekst van de belangrijkste bepalingen van intern recht mede die zij op het onder deze richtlijn vallende gebied vaststellen.

Artikel 31 *Evaluatieclausule*

Vijf jaar na de inwerkingtreding van deze richtlijn voert de Commissie een evaluatie uit. Bij deze evaluatie worden de doeltreffendheid en geschiktheid van de bepalingen inzake consumenten en de interne markt nagegaan.

De evaluatie houdt het volgende in:

- a) een beoordeling van de consumententevredenheid met het ESIS;
- b) andere precontractuele informatieverstrekking;
- c) een analyse van grensoverschrijdende activiteiten van kredietbemiddelaars en kredietgevers;
- d) een analyse van de ontwikkeling van de markt voor niet-kredietinstellingen die woningkredietovereenkomsten verstrekken;
- e) een analyse van de noodzaak voor verdere maatregelen, waaronder een paspoort voor niet niet-kredietinstellingen die woningkredietovereenkomsten verstrekken;
- f) een onderzoek van de noodzaak rechten en verplichtingen in te voeren met betrekking tot de postcontractuele fase van kredietovereenkomsten;
- g) een beoordeling van de noodzaak het toepassingsgebied tot kleine ondernemingen uit te breiden.

Artikel 32

Deze richtlijn treedt in werking op de twintigste dag na die van de bekendmaking ervan in het *Publicatieblad van de Europese Unie*.

Artikel 33

Deze richtlijn is gericht aan de lidstaten overeenkomstig de Verdragen.

Gedaan te Brussel,

Voor het Europees Parlement
De voorzitter

Voor de Raad
De voorzitter

Bijlage I
Berekening van het jaarlijkse kostenpercentage

I. De basisvergelijking die de gelijkwaardigheid van de kredietopnemingen enerzijds en de aflossingen en kosten anderzijds weergeeft.

De basisvergelijking ter bepaling van het jaarlijkse kostenpercentage (JKP) geeft op jaarbasis de gelijkheid weer tussen de som van de geactualiseerde waarden van de kredietopnemingen enerzijds, en de som van de geactualiseerde waarden van de aflossingen en kosten anderzijds:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

waarbij:

- X = het JKP;
- m = het volgnummer van de laatste kredietopneming;
- k = het volgnummer van een kredietopneming, waarbij $1 \leq k \leq m$;
- C_k = het bedrag van kredietopneming nummer k ;
- t_k = het tijdsinterval, uitgedrukt in jaren en fracties van jaren, tussen de datum van de eerste kredietopneming en de datum van elke latere kredietopneming, waarbij $t_1 = 0$;
- m' = het volgnummer van de laatste aflossing of betaling van kosten;
- l = het volgnummer van een aflossing of betaling van kosten;
- D_l = het bedrag van een aflossing of betaling van kosten;
- s_l = het tijdsinterval, uitgedrukt in jaren en fracties van jaren, tussen de datum van de eerste kredietopneming en de datum van elke aflossing of betaling van kosten.

Opmerkingen:

- a) De door beide partijen op diverse tijdstippen betaalde bedragen zijn niet noodzakelijk gelijk en worden niet noodzakelijk met gelijke tijdsintervallen betaald.
- b) De aanvangsdatum is die van de eerste kredietopneming.
- c) Het verschil tussen de data die bij de berekeningsmethoden worden gebruikt, wordt uitgedrukt in jaren of fracties van jaren. Een jaar wordt geacht 365 dagen (voor schrikkeljaren 366 dagen), 52 weken of twaalf gelijke maanden te tellen. Een gelijke maand wordt geacht 30,41666 dagen te tellen (d.w.z. 365/12), zowel voor gewone jaren als schrikkeljaren.
- d) De uitkomst van de berekening wordt ten minste tot op de eerste decimaal weergegeven. Als de volgende decimaal groter is dan of gelijk is aan 5, wordt de eerste decimaal met 1 vermeerderd.

- e) De vergelijking kan met slechts één sommatie worden herschreven aan de hand van het begrip flux (A_k). De flux is positief of negatief, d.w.z. wordt gedurende de perioden 1 tot en met k respectievelijk betaald of ontvangen, en wordt uitgedrukt in jaren:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

waarbij S het saldo van de geactualiseerde flux is en nul bedraagt indien de flux gelijkwaardig is.

II. Aanvullende hypothesen voor de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage

- a) Indien de consument op grond van de kredietovereenkomst vrij kan kiezen hoeveel krediet hij opneemt, wordt verondersteld dat het totale kredietbedrag onmiddellijk volledig wordt opgenomen.
- b) Indien een kredietovereenkomst mogelijkheden van kredietopneming met verschillende kosten of debetrentevoeten biedt, wordt verondersteld dat het totale kredietbedrag tegen de hoogste kosten en debetrentevoet wordt opgenomen, toegepast op het meest gebruikelijke mechanisme voor kredietopneming waarvan in het kader van dat soort kredietovereenkomst gebruik wordt gemaakt.
- c) Indien een kredietovereenkomst de consument in het algemeen de vrijheid biedt om te kiezen hoeveel krediet hij opneemt, maar bij de verschillende wijzen van kredietopneming een beperking oplegt met betrekking tot het bedrag en de termijn, wordt verondersteld dat het kredietbedrag op de vroegste datum waarin de overeenkomst voorziet, overeenkomstig deze kredietopnemingsbeperkingen wordt opgenomen.
- d) Indien er geen aflossingsschema is vastgesteld, wordt ervan uitgegaan:
- i) dat het krediet wordt verleend voor een periode van twintig jaar, en
 - ii) dat het krediet in 240 gelijke maandelijkse betalingen wordt afgelost.
- e) Indien er een aflossingsschema is vastgesteld, maar het bedrag van de aflossingen flexibel is, wordt verondersteld dat het bedrag van elke aflossing het laagste is waarin de overeenkomst voorziet.
- f) Indien in de kredietovereenkomst verscheidene aflossingsdata worden vermeld, wordt het krediet, tenzij anders wordt bepaald, ter beschikking gesteld en worden de aflossingen op de eerste van deze data verricht.
- g) Indien het plafond dat op het krediet van toepassing is, nog niet is overeengekomen, wordt het geacht 180 000 EUR te bedragen.
- h) In het geval van een overbruggingskrediet wordt verondersteld dat het totale kredietbedrag volledig en voor de volledige duur van de kredietovereenkomst wordt opgenomen. Indien de duur van de kredietovereenkomst onbekend is, wordt bij de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage uitgegaan van de hypothese dat de duur van het krediet drie maanden bedraagt.

- i) Indien voor een beperkte termijn of een beperkt bedrag verschillende rentevoeten en kosten worden aangeboden, worden de hoogste geacht de rentevoet en de kosten voor de gehele duur van de kredietovereenkomst te zijn.
- j) Met betrekking tot kredietovereenkomsten waarvoor een vaste debetrentevoet voor de eerste periode is overeengekomen en waarvoor aan het eind van deze periode een nieuwe debetrentevoet wordt vastgesteld, die vervolgens periodiek wordt aangepast volgens een overeengekomen indicator, wordt bij de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage uitgegaan van de hypothese dat aan het eind van de periode met vaste debetrentevoet de debetrentevoet dezelfde is als op het ogenblik van de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage, op basis van de waarde van de overeengekomen indicator op dat ogenblik.

Bijlage II
Europees gestandaardiseerd informatieblad (ESIS)

DEEL A

De tekst in dit model wordt als dusdanig in het ESIS weergegeven. Tekst die tussen vierkante haken staat, wordt vervangen door de toepasselijke gegevens. In deel B worden instructies gegeven voor het invullen van het ESIS.

Waar "in voorkomend geval" staat, vult de kredietgever het vak in als de informatie relevant is voor de kredietovereenkomst. Indien de informatie niet relevant is, wist de kredietgever de desbetreffende informatie of de hele rubriek. In het laatste geval wordt de nummering van de ESIS-rubrieken dienovereenkomstig aangepast.

De onderstaande informatie wordt in één enkel document meegedeeld. Het gebruikte lettertype moet duidelijk leesbaar zijn. Om gegevens te benadrukken worden vet, schaduw of grotere letters toegepast.

ESIS-model

<i>(Inleidende tekst)</i>
Dit document is op [datum van de dag] opgesteld in antwoord op uw verzoek om informatie. Dit document schept voor ons geen verplichting om u een krediet te verlenen. Dit document is opgesteld op basis van de informatie die u tot dusver hebt verstrekt en de huidige financiële marktvorwaarden. De onderstaande informatie blijft geldig tot en met [geldigheidsdatum]. Na die datum kan deze veranderen naar gelang van de marktvorwaarden.
1. Kredietgever
[Naam] [Geografisch adres] [Telefoonnummer] [E-mailadres] [Webadres] Toezichthoudende autoriteit: [Naam en webadres van de toezichthoudende autoriteit] Contactpersoon: [Volledige contactgegevens van de contactpersoon]
2. Voornaamste kenmerken van het krediet
Bedrag en valuta van het verleende krediet: [waarde][valuta] <i>(In voorkomend geval)</i> "Dit krediet luidt niet in [nationale valuta]" Duur van het krediet: [duur] [Soort krediet] [Soort toepasselijke rentevoet] Totaal af te lossen bedrag: [Maximaal beschikbaar kredietbedrag in verhouding tot de waarde van het onroerend goed]: <i>(In voorkomend geval)</i> [Zekerheid]
3. Rentevoet

Het JKP vertegenwoordigt de totale kosten van het krediet, uitgedrukt als jaarlijks percentage. Aan de hand van het JKP kunt u verschillende aanbiedingen beter met elkaar vergelijken. Het JKP voor uw krediet is [JKP]. Dit omvat: Rentevoet [waarde in percentage] [Andere onderdelen van het JKP]
4. Frequentie en aantal betalingen
Aflossingsfrequentie: [frequentie] Aantal betalingen: [aantal]
5. Het bedrag van iedere periodieke betaling
[Bedrag][valuta] <i>(In voorkomend geval)</i> Voor het omzetten van uw in [valuta van het krediet] luidende aflossing in [nationale valuta] zal de door [naam van de instelling die de wisselkoers publiceert] op [datum] gepubliceerde wisselkoers worden gehanteerd.
6. Illustratieve aflossingstabel
In deze tabel is te zien welk bedrag om de [frequentie] moet worden betaald. De periodieke betalingen (kolom [desbetreffend nr.] bestaan uit de som van de te betalen rente (kolom [desbetreffend nr.], het te betalen kapitaal (kolom [desbetreffend nr.] <i>en, in voorkomend geval</i>, andere kosten (kolom [desbetreffend nr.]). <i>In voorkomend geval</i> hebben de kosten in de kolom voor andere kosten betrekking op [lijst van kosten]. Het uitstaand kapitaal (kolom [relevant nr.] is het bedrag van het krediet dat na elke periodieke betaling nog moet worden afgelost. [Bedrag en valuta van het krediet] [Duur van het krediet] [Rentevoet] [Tabel] <i>(In voorkomend geval)</i> [Waarschuwing voor de variabiliteit van de periodieke betalingen]
7. Aanvullende verplichtingen en kosten
De kredietnemer moet de volgende verplichtingen nakomen om de in dit document beschreven kredietvoorwaarden te genieten. [Verplichtingen] <i>(In voorkomend geval)</i> De in dit document beschreven kredietvoorwaarden (waaronder de rentevoet) kunnen veranderen als deze verplichtingen niet worden nagekomen. Naast de kosten die reeds in de [frequentie] periodieke betalingen zijn vervat, zijn aan dit krediet ook de volgende kosten verbonden: Kosten die eenmalig moeten worden betaald Kosten die regelmatig moeten worden betaald Gelieve ervoor te zorgen dat u op de hoogte bent van alle andere belastingen en kosten (bv. notariskosten) die aan dit krediet zijn verbonden.
8. Vervroegde aflossing

<i>(In voorkomend geval)</i> U kunt dit krediet niet vervroegd aflossen. <i>(In voorkomend geval)</i> U kunt dit krediet vervroegd aflossen, hetzij volledig, hetzij gedeeltelijk. <i>(In voorkomend geval)</i> [Voorwaarden] [Procedure] <i>(In voorkomend geval)</i> Uitstapvergoeding: <i>(In voorkomend geval)</i> Indien u besluit dit krediet vervroegd af te lossen, gelieve dan contact met ons op te nemen om te weten hoeveel de uitstapvergoeding op dat ogenblik bedraagt.
<i>(In voorkomend geval)</i> 9. Herroepingsrecht
Gedurende een periode van [duur van de herroepingsperiode] na het ondertekenen van de kredietovereenkomst kan de kredietnemer zijn recht tot opzegging van de overeenkomst uitoefenen.
10. Interne klachtenregeling
[Naam van de desbetreffende afdeling] [Geografisch adres] [Telefoonnummer] [E-mailadres] Contactpersoon: [Contactgegevens]
11. Extern klachtenorgaan
In het geval van een meningsverschil met de kredietgever dat niet opgelost geraakt, kan de kredietnemer een klacht indienen bij: [Naam van het klachtenorgaan] [Geografisch adres] [Telefoonnummer] [E-mailadres]
12. Niet-naleving van de aan het krediet verbonden verplichtingen: gevolgen voor de kredietnemer.
[Soorten niet-naleving] [Financiële en/of juridische gevolgen] Mocht u moeilijkheden ondervinden bij het uitvoeren van uw [frequentie] betalingen, verzoeken wij u zo snel mogelijk contact met ons op te nemen om naar mogelijke oplossingen te zoeken.
<i>(In voorkomend geval)</i> 13. Aanvullende gegevens in geval van verkoop op afstand
<i>(In voorkomend geval)</i> De wetgeving op grond waarvan de kredietgever relaties met u aanknoopt voorafgaande aan het sluiten van de kredietovereenkomst, is [toepasselijke wetgeving]. Informatie en contractvoorwaarden worden verstrekt in het [bepaalde taal]. Met uw instemming zullen wij voor de duur van de kredietovereenkomst communiceren in het [bepaalde taal/talen].
14. Risico's en waarschuwingen

- Wij attenderen u op de risico's die het aangaan van een hypothecaire lening inhoudt.
- (*In voorkomend geval*) De rentevoet voor dit krediet blijft niet tijdens de hele duur van het krediet gelijk.
- (*In voorkomend geval*) Dit krediet luidt niet in [nationale valuta]. Let wel: het bedrag in nationale valuta dat u bij elke periodieke betaling zult moeten betalen, zal variëren naar gelang van de wisselkoers [valuta van het krediet/nationale valuta].
- (*In voorkomend geval*) Met dit krediet betaalt u alleen rente. Dit betekent dat u tijdens de duur ervan voldoende kapitaal zult moeten opbouwen om het kredietbedrag op de vervaldatum af te lossen.
- U zult ook andere belastingen en kosten (*in voorkomend geval*), bv. notariskosten moeten betalen.
- Uw inkomen kan veranderen. Wanneer uw inkomen vermindert, gelieve er dan voor te zorgen dat u uw [frequentie] periodieke betalingen nog kunt uitvoeren.
- (*In voorkomend geval*) Uw woning kan in beslag worden genomen als u uw betalingen niet tijdig uitvoert.

DEEL B

Instructies voor het invullen van het ESIS

Bij het invullen van het ESIS worden de volgende instructies in acht genomen:

Rubriek "Inleidende tekst"

- (1) De geldigheidsdatum wordt duidelijk benadrukt.

Rubriek "1. Kredietgever"

- (1) De naam, het telefoonnummer, het geografisch adres en het webadres van de kredietgever verwijzen naar het hoofdkantoor van de kredietgever. De desbetreffende autoriteit voor het toezicht op kredietactiviteiten wordt vermeld.
- (2) Informatie over de contactpersoon is facultatief.
- (3) Wanneer de transactie op afstand wordt aangeboden, vermeldt de kredietgever overeenkomstig artikel 3 van Richtlijn 2002/65/EG in voorkomend geval de naam en het geografisch adres van zijn vertegenwoordiger in de lidstaat waar de kredietnemer zijn verblijfplaats heeft. De vermelding van het telefoonnummer, e-mailadres en webadres van de vertegenwoordiger van de kredietgever is facultatief.
- (4) Wanneer de transactie op afstand wordt aangeboden, vermeldt de kredietgever overeenkomstig artikel 3 van Richtlijn 2002/65/EG de naam van het handelsregister waarin de kredietgever is opgenomen, alsook zijn registratienummer of een gelijkwaardig gegeven voor de identificatie in dat register.

Rubriek "2. Voornaamste kenmerken van het krediet"

- (1) De duur van het krediet wordt naar gelang van de relevantie in jaren of maanden aangegeven. Wanneer de duur van het krediet gedurende de looptijd van het contract kan variëren, licht de kredietgever toe wanneer en onder welke voorwaarden dit kan geschieden.

In de beschrijving van het soort krediet wordt duidelijk aangegeven hoe het kapitaal en de rente gedurende de looptijd van het krediet worden afgelost (namelijk met constante, progressieve dan wel regressieve aflossingen).

- (2) In deze rubriek wordt ook uitgelegd of de rentevoet vast of variabel is en in voorkomend geval tijdens welke perioden deze vast blijft, met welke frequentie herzieningen daarna kunnen plaatsvinden en of er voor de variatie van de rentevoet grenzen zoals maximum- of minimumwaarden gelden. Er wordt toegelicht welke formule voor de herziening van de rentevoet wordt gebruikt. De kredietgever geeft ook aan waar nadere informatie over de in de formule gebruikte indexen of percentages kan worden gevonden. Wanneer de valuta van het krediet verschilt van de nationale valuta, verstrekt de kredietgever ook informatie over de formule die wordt gehanteerd voor de berekening van de wisselkoersverschillen en van de frequentie van de aanpassingen ervan.

- (3) Het "totaal af te lossen bedrag" wordt berekend als de som van het kredietbedrag en de totale kosten van het krediet.
- (4) Het "maximaal beschikbaar kredietbedrag in verhouding tot de waarde van het onroerend goed" geeft het "loan-to-value"-verhoudingscijfer weer. Dit verhoudingscijfer gaat vergezeld van een voorbeeld in absolute termen van het maximale kredietbedrag dat voor een bepaalde waarde van een onroerend goed kan worden opgenomen.
- (5) Wanneer het krediet gedekt is door een hypotheek op het onroerend goed of door een andere gebruikelijke garantie, attendeert de kredietgever de kredietnemer hierop.

Rubriek "3. Rentevoet"

- (1) Naast de rentevoet worden alle andere kosten vermeld die in het JKP zijn opgenomen (naam en gelijkwaardigheid, in procent uitgedrukt). Wanneer het niet mogelijk of niet zinvol is voor elk van deze kosten een percentage te vermelden, geeft de kredietgever een totaal percentage.

Rubriek "4. Frequentie en aantal betalingen"

- (1) Wanneer betalingen regelmatig moeten worden verricht, wordt de frequentie van de betalingen aangegeven (bv. maandelijks). Wanneer de frequentie van de betalingen onregelmatig is, wordt dit duidelijk aan de kredietnemer uitgelegd. Het aangegeven aantal betalingen bestrijkt de hele duur van het krediet.

Rubriek "5. Bedrag van iedere periodieke betaling"

- (1) De valuta van het krediet moet duidelijk aangegeven zijn.
- (2) Wanneer het bedrag van de periodieke betalingen gedurende de looptijd van het krediet kan veranderen, specificeert de kredietgever tijdens welke periode het aanvankelijke bedrag van de periodieke betalingen geldig blijft en met welke frequentie dit vervolgens kan veranderen.
- (3) Wanneer de valuta van het krediet verschilt van de nationale valuta van de kredietnemer, geeft de kredietgever ook becijferde voorbeelden die duidelijk aangeven hoe veranderingen in de desbetreffende wisselkoers het bedrag van de periodieke betalingen kunnen beïnvloeden. De geïllustreerde wisselkoersveranderingen moeten realistisch en symmetrisch zijn en ten minste evenveel gunstige als ongunstige gevallen bevatten.
- (4) Wanneer voor het uitvoeren van de periodieke betalingen een andere valuta wordt gehanteerd dan de valuta van het krediet, wordt de te hanteren rentevoet duidelijk aangegeven. Daarbij wordt onder meer de naam vermeld van de instelling die de rentevoet publiceert, alsook het ogenblik waarop de toepasselijke rentevoet wordt berekend.

Rubriek "6. Illustratieve aflossingstabel"

- (1) Wanneer de rentevoet gedurende de looptijd van het krediet kan variëren, geeft de kredietgever na de vermelding van de rentevoet aan tijdens welke periode deze aanvankelijke rentevoet geldig blijft.
- (2) De in deze rubriek op te nemen tabel bevat de volgende kolommen: "tijdstip van de aflossing", "bedrag van de periodieke betaling", "per periodieke betaling te betalen rente", "andere in de periodieke betaling begrepen kosten (in voorkomend geval)", "afgelost kapitaal per periodieke betaling" en "uitstaand kapitaal na elke periodieke betaling".
- (3) Voor het eerste aflossingsjaar wordt de informatie gegeven voor elke periodieke betaling en wordt aan het einde van dat eerste jaar voor elk van de kolommen een sub totaal vermeld. Voor de daaropvolgende jaren kan de precisering op jaarbasis worden gegeven. Aan het einde van de tabel wordt een rij met het algemene totaal toegevoegd, die de totale bedragen voor elke kolom weergeeft. Het totale door de kredietnemer te betalen bedrag (d.i. de totale som van de kolom "bedrag van de periodieke betaling") wordt duidelijk als zodanig benadrukt en gepresenteerd.
- (4) Wanneer de rentevoet voor herziening vatbaar is en het bedrag van de periodieke betalingen na elke herziening onbekend is, mag de kredietgever voor de hele duur van het krediet in de aflossingstabel hetzelfde bedrag van de periodieke betaling vermelden. In een dergelijk geval attendeert de kredietgever de kredietnemer hierop door de bekende bedragen visueel van de hypothetische bedragen te onderscheiden (bv. door middel van een verschillend lettertype, randen of schaduw). Voorts wordt in een duidelijk leesbare tekst uitgelegd tijdens welke perioden de in de tabel vermelde bedragen kunnen variëren en waarom. De kredietgever vermeldt ook: 1) in voorkomend geval, de toepasselijke maximum- en minimumwaarden; 2) een voorbeeld om te illustreren hoe het bedrag van de periodieke betaling zou variëren als de rentevoet zou stijgen of dalen met 1% of met een hoger percentage, wanneer dit realistischer is op grond van de grootte van normale wijzigingen van de rentevoet en 3) wanneer een maximumwaarde geldt, het bedrag van de periodieke betaling in het meest pessimistische scenario.

Rubriek "7. Aanvullende verplichtingen en kosten"

- (1) De kredietgever verwijst in deze rubriek naar verplichtingen zoals de noodzaak de woning te verzekeren, een levensverzekering af te sluiten of een ander product of andere dienst aan te schaffen. Voor elke verplichting specificeert de kredietgever ten aanzien van wie en tegen wanneer de verplichting moet zijn nagekomen.
- (2) De kredietgever vermeldt ook alle kosten per categorie, met het bedrag en de persoon aan wie en het tijdstip waarop deze moeten worden betaald. Wanneer het bedrag niet bekend is, geeft de kredietgever een mogelijke grootteorde of geeft hij aan op welke wijze het bedrag zal worden berekend.

Rubriek "8. Vervroegde aflossing"

- (1) Wanneer het krediet vervroegd mag worden afgelost, geeft de kredietgever aan onder welke eventuele voorwaarden de kredietnemer dit kan doen. De kredietgever vermeldt ook welke stappen de kredietnemer moet ondernemen om een vervroegde aflossing aan te vragen.

- (2) Wanneer bij vervroegde aflossing een uitstapvergoeding wordt toegepast, attendeert de kredietgever de kredietnemer hierop en vermeldt hij het bedrag hiervan. Wanneer het bedrag van de uitstapvergoeding van verschillende factoren zou afhangen, zoals het afgeloste bedrag of de op het ogenblik van de vervroegde aflossing geldende rentevoet, geeft de kredietgever aan op welke manier de uitstapvergoeding zal worden berekend. De kredietgever geeft in dat geval ten minste twee illustratieve voorbeelden om de kredietnemer duidelijk te maken hoeveel de uitstapvergoeding in verschillende mogelijke scenario's zou bedragen.

Rubriek "9. Herroepingsrecht"

- (1) Wanneer een herroepingsrecht geldt, specificeert de kredietgever de voorwaarden waaraan dit recht onderworpen is, de procedure die de kredietnemer moet volgen om dit recht uit te oefenen, alsook gegevens zoals onder meer het adres waarnaar de kennisgeving van herroeping moet worden gestuurd en, in voorkomend geval, de daaraan verbonden vergoedingen.
- (2) Wanneer de transactie op afstand wordt aangeboden, wordt de consument overeenkomstig artikel 3 van Richtlijn 2002/65/EG ervan in kennis gesteld of hij al dan niet over een herroepingsrecht beschikt.
- (3) Wanneer de transactie buiten verkooppunten wordt aangeboden, wordt de consument overeenkomstig artikel 5 van Richtlijn 85/577/EEG ervan in kennis gesteld dat hij over een herroepingsrecht beschikt.

Rubriek "10. Interne klachtenregeling"

- (1) Informatie over de contactpersoon is facultatief.

Rubriek "11. Extern klachtenorgaan"

- (1) Wanneer de transactie op afstand wordt aangeboden, vermeldt de kredietgever overeenkomstig artikel 3 van Richtlijn 2002/65/EG ook of de kredietnemer beschikt over een buitengerechtelijk klachten- en beroepsmechanisme, en licht hij in voorkomend geval toe op welke manier daarvan gebruik kan worden gemaakt.

Rubriek "12. Niet-naleving van de aan het krediet verbonden verplichtingen: gevolgen voor de kredietnemer"

- (1) Wanneer de niet-naleving van aan het krediet verbonden verplichtingen financiële of juridische gevolgen heeft voor de kredietnemer, beschrijft de kredietgever in deze rubriek de verschillende mogelijke gevallen (bv. laattijdige betalingen/wanbetaling, het niet nakomen van de in rubriek 7 "Aanvullende verplichtingen en kosten" genoemde verplichtingen).
- (2) Voor elk van deze gevallen specificeert de kredietgever in duidelijke, gemakkelijk te begrijpen bewoordingen de boetes of gevolgen waarin deze kunnen resulteren. Ernstige gevolgen moeten worden benadrukt.

Rubriek "13. Aanvullende gegevens in geval van verkoop op afstand"

- (1) In voorkomend geval bevat deze rubriek een clausule inzake het op de kredietovereenkomst van toepassing zijnde recht en/of de bevoegde rechter.

Rubriek "14. Risico's en waarschuwingen"

- (1) Alle gegeven waarschuwingen worden benadrukt.
- (2) In voorkomend geval herhaalt de kredietgever in deze rubriek de algemene regels voor de herziening van de rentevoet en geeft hij een kwantitatief voorbeeld om te illustreren hoe de periodieke betalingen zouden stijgen als de rentevoet van het krediet met X% zou toenemen (zoals uitgelegd in de rubriek "Illustratieve aflossingstabel") en/of in het meest pessimistische scenario (als er een maximumwaarde geldt voor de variabiliteit van de rentevoet).