



Handleiding voor bijsluiter kortingsconstructie

Versie 07.2022

Algemeen

De bijsluiter moet een vast onderdeel zijn van de kortingsovereenkomst. Om te bepalen of een kortingsconstructie mogelijk is met NHG, beoordeelt NHG onder andere de inhoud van de bijsluiter. Het doel van de bijsluiter is om consumenten de belangrijkste kenmerken van het product mee te geven, zodat zij weten welke verplichtingen de kortingsconstructie met zich meebrengt.

In deze handleiding geven we een overzicht van welke onderwerpen minimaal opgenomen moeten in de bijsluiter.

Kenmerken bijsluiter

- ✓ De bijsluiter is geschreven in B1 taal, zodat het document begrijpelijk is voor de consument;
- ✓ Het is toegestaan om naast de verplichte informatie uit deze handleiding aanvullende onderwerpen of scenario's toe te voegen;
- ✓ De bijsluiter heeft een beperkte omvang, richtlijn is ongeveer 3 A4'tjes met een standaard lettergrootte;
- ✓ Als aanbieder mag je voor het opzetten van de bijsluiter je eigen lay-out en teksten gebruiken. Er is geen uniforme bijsluiter;
- ✓ Het is niet toegestaan om in de bijsluiter of in andere documenten op te nemen dat er geen rechten aan de bijsluiter kunnen worden ontleend;
- ✓ De consument dient separaat te tekenen voor ontvangst van de bijsluiter;
- ✓ Bij de rekenvoorbeelden en scenario's moet worden uitgegaan van een voorbeeld woning in volle eigendom van € 350.000 en een kortingsdeel van € 120.000. Het is ook toegestaan om met de exacte bedragen, die voor de desbetreffende consument van toepassing zijn, te rekenen.

Verplichte informatie bijsluiter

✓ Algemene informatie over wat de kortingsconstructie inhoudt

Leg uit dat de consument onder voorwaarden een korting heeft gekregen op de aankoop van zijn woning. Vermeld daarbij wat de voorwaarden van de korting zijn. Informatie die in ieder geval moet terugkomen:

- Geef aan in hoeverre de korting moet worden afbetaald bij verkoop van de woning;
- vermeld of de woning met verrekening van de korting moet worden teruggekocht door de aanbieder van de constructie (bijvoorbeeld een gemeente of woningbouwcorporatie) of dat de woning moet worden verkocht aan een specifieke doelgroep;
- vermeld andere voorwaarden of beperkingen die de consument in acht moet nemen als hij/zij de woning wil verkopen.

✓ Kenmerken van het product

1. Geef aan of de consument de korting bij verkoop van de woning in zijn geheel, gedeeltelijk of niet moet afbetalen;

2. Geef duidelijk aan dat de consument nooit verplicht wordt om het kortingsdeel alsnog af te betalen zolang deze in de woning woont;

3. Maak duidelijk dat bij verkoop van de woning of afbetaling van het kortingsdeel de waardevermeerdering als gevolg van verbouwingen binnen de kortingsovereenkomst, ten gunste is van de consument.

4. Vermeld of het kortingsdeel (deels) afbetaald kan worden tijdens de periode dat de consument in de woning woont en of in dat geval de beperkende voorwaarden worden beëindigd. Als het kortingsdeel kan worden afbetaald moet de volgende informatie ook opgenomen worden:

- Of het kortingsdeel tegen de oorspronkelijke prijs of tegen de actuele marktwaarde van het kortingsdeel afbetaald kan worden.

5. Maak duidelijk of de woning bij verkoop moet worden aangeboden aan de aanbieder van de kortingsconstructie, of aan de doelgroep van de kortingsconstructie of dat deze op de vrije markt mag worden verkocht.

6. Als de woning verplicht moet worden doorverkocht aan de doelgroep, vermeld dan dat er een maximale aanbiederstermijn van 6 maanden gehanteerd wordt. Als binnen deze termijn de woning niet verkocht wordt, is het de consument toegestaan de woning zonder voorwaarden aan

te bieden op de vrije markt. Ook is het toegestaan dat de woning op dat moment wordt teruggekocht door de aanbieder van de kortingsconstructie.

✓ **Transparantie over de prijs waartegen het kortingsdeel moet worden afbetaald en bijkomende kosten**

1. Maak aan de hand van een rekenvoorbeeld of tabel duidelijk tegen welke prijs de consument het kortingsdeel moet afbetalen bij verkoop van de woning, in de situatie dat de waarde van de woning in volle eigendom met 20% daalt, stijgt of gelijk blijft.

Waarde volle eigendom	350.000 (gelijk)	420.000 (+ 20%)	280.000 (- 20%)
Prijs kortingsdeel

2. Indien sprake is van een kortingsstaffel moeten in ieder geval de waardes bij aanvang, halverwege en aan het einde van de staffel genoemd worden.

3. Geef een overzicht van alle bijkomende kosten waarmee de consument te maken kan krijgen als het kortingsdeel wordt afbetaald.

4. Geef een exact overzicht van de kosten die je als aanbieder in rekening brengt. Als dat niet op voorhand mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de exacte kosten afhankelijk zijn van de ontwikkelingen van woningprijzen) moet aan de hand van een voorbeeld uitgelegd worden hoe deze kosten worden berekend. Een voorbeeldsituatie waarin deze kosten niet van toepassing zijn is niet voldoende.

5. Kosten die door derden (bv. de notaris, taxateur of hypotheekadviseur) in rekening worden gebracht moeten ook vermeld worden. Voor zover de hoogte van deze kosten nog niet vaststaan, kan volstaan worden met een reële inschatting daarvan.

Vermeld een inschatting van de overdrachtsbelasting.

6. Vermeld of er beperkingen gelden of aanvullende kosten van toepassing zijn voor de termijn waarbinnen het kortingsdeel mag worden afbetaald. Geef daarbij aan dat er geen kosten in rekening worden gebracht als de woning binnen deze termijn wordt verkocht.