

MCD en de gevolgen voor de consument

De AFM heeft op 13 december haar zienswijze gepubliceerd en toegelicht over de overgangstermijn voor de offertes uitgebracht in 2016, waarbij de bindende offerte wordt uitgebracht in 2017.

Er zijn vier situaties te onderscheiden:

1

1. Voorlopige offerte uitgebracht 2016, bindende offerte uitgebracht 2016
2. Voorlopige offerte uitgebracht 2017, bindende offerte uitgebracht 2017
3. Voorlopige offerte uitgebracht 2016, bindende offerte uitgebracht uiterlijk 31 januari 2017
4. Voorlopige offerte uitgebracht 2016, bindende offerte uitgebracht na 31 januari 2017

Afhankelijk van de situatie moet gekeken worden welk moment als toetsdatum geldt, welke normen van toepassing zijn en welk moment geldt voor de bepaling van de geldigheid van de documenten. In onderstaand schema treft u de uitwerking hiervan aan.

	Voorlopig en bindend aanbod in 2016	Voorlopig en bindend aanbod in 2017	Voorlopig aanbod in 2016 en bindend <u>in</u> januari 2017	Voorlopig aanbod in 2016 en bindend <u>na</u> januari 2017
Toetsmoment	Uitbrengen van voorlopig aanbod	Uitbrengen van bindend aanbod	Uitbrengen van voorlopig aanbod	Uitbrengen van bindend aanbod
Normen	2016	2017	2016	2017*
Geldigheid documenten	Voorlopig aanbod	Bindend aanbod	Bindend aanbod	Bindend aanbod
Uitzondering	-	-	-	Knellende situaties

Knellende situaties

De minister heeft aangegeven dat aanbieders in knellende situaties maatwerk mogen leveren en dus alsnog mogen uitgaan van de normen 2016. Het is onduidelijk wat gezien wordt als een knellende situatie en / of aanbieders überhaupt gebruik gaan maken van deze mogelijkheid. Wij adviseren u om in uw adviespraktijk hiermee geen rekening te houden.

Toetsmoment

Het toetsmoment is het moment waarop gekeken wordt of de aanvraag voldoet aan de normen zoals die van toepassing zijn. Past de aanvraag op inkomen en onderpand rekening houdend met de van toepassing zijnde normen.

NB: Op dat moment vindt ook de toetsing BKR plaats.

Normen

Zijn de normen 2016 (zoals 102% marktwaaarde en maximale hypotheekregels 2016) van toepassing of de normen 2017 (101% marktwaaarden en maximale hypotheekregels 2017)?

Geldigheid van de documenten

Op welk moment wordt gekeken of een document nog voldoet aan de geldigheidstermijnen.

In de basis gelden de volgende termijnen (NHG):

- Werkgeversverklaring: 3 maanden
- Salarisstrook: 3 maanden
- Taxatierapport: 6 maanden
- Bouwkundigrapport: 12 maanden
- Eigen middelen: Geen vaste norm

NB: Aanbieders kunnen en mogen afwijken van deze termijnen!

Wijzigingen per 2017

Op dinsdag 13 december hebben we een webinar gehouden waarin de belangrijkste wijzigingen worden uitgelegd. U kunt deze video bekijken via: <https://youtu.be/O-sGAmv2ycs>.