

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0798

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. R.E. van Lambalgen, secretaris)

Datum uitspraak	7 oktober 2025
Klacht van	De consument
Tegen	ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen

Samenvatting

Afwijzing hypotheekaanvraag. De bank heeft de hypotheekaanvraag van de consument afgewezen vanwege een beding in de koopovereenkomst. De commissie overweegt dat partijen dit beding verschillend uitleggen en dat de bank meer risico's ziet dan de consument. De bank mag echter een eigen risico-inschatting maken. Van misbruik van contracts- en beleidsvrijheid is geen sprake. De vordering wordt afgewezen.

1. Procedure

- 1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvulling daarop; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument; en 5) de dupliek van de bank.
- 1.2 De consument is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde de heer mr. S.V. Rutgers (advocaat).
- 1.3 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.
- 1.4 De consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 Op 1 november 2024 heeft de consument een hypotheekaanvraag ingediend bij de bank. De consument had al sinds 2020 een hypothecaire geldlening bij de bank en hij wilde graag gebruik maken van de meeneemregeling.

- 2.2 De hypotheekaanvraag was bedoeld voor de aankoop van een kavel en de bouw van een woning op die kavel. De kavel maakt deel uit van het 'Project [naam project]' in de gemeente Almere. Bij dit project kunnen kavels in het (plan)gebied [naam project] goedkoop worden gekocht, omdat er nog allerlei voorzieningen, die normaliter van overheidswege worden gerealiseerd, door de kopers zelf moeten worden aangelegd. Verder verplicht dit project de kopers onder meer om de grond voor 50% te gebruiken voor stadslandbouw. In het kader van dit project had de consument van de gemeente Almere een kavel gekocht en daartoe een koopovereenkomst Kavel [naam project] (hierna: de koopovereenkomst) gesloten.
- 2.3 Op 6 november 2024 heeft de bank de hypotheekaanvraag van de consument afgewezen vanwege artikel 2.7 van de koopovereenkomst. Deze bepaling is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.
- 2.4 De consument heeft vervolgens contact opgenomen met (het Team Gronduitgifte van) de gemeente over artikel 2.7 van de koopovereenkomst. De gemeente heeft de volgende uitleg gegeven:

"Je vraagt om nadere uitleg van artikel 2 lid 7 van de koopovereenkomst. Artikel 2 lid 7 is een bepaling die wij standaard in de koopovereenkomst opnemen. Iedere initiatiefnemer in [naam project] krijgt of heeft deze verplichting.

Het gaat om de bijbetaling van de koopprijs als er binnen 25 jaar het gebruik en/of de bestemming van de kavel wijzigt, met als gevolg dat er door die wijziging een meerwaarde ontstaat van de kavel. Daarbij wordt niet de waardeontwikkeling binnen een kaveltipe meegerekend bij het bepalen van de meerwaarde. Mocht je dus na de zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod besluiten om de kavel te verkopen als woonkavel, dan hoeft er niets bijbetaald te worden aan de gemeente in de zin van artikel 2 lid 7 van de koopovereenkomst.

Bijlage C van de koopovereenkomst geeft goed en duidelijk weer wanneer wel bijbetaald moet worden en hoe het dan vervolgens wordt berekend. In het voorbeeld worden de landbouwkavels en woonkavels als voorbeeld gebruikt. Stel dat je in 2015 een landbouwkavel hebt gekocht, maar 5 jaar later (in 2020) is de kaveltipe landbouw gewijzigd naar een woonkavel, dan dient een meerwaarde te zijn betaald. Dit komt, omdat de woonkavel een hogere kaveltipeprijs heeft. Bijlage C legt dit goed uit met een voorbeeldberekening.

In jouw geval koop jij een standaard woonkavel. Als je kijkt naar de huidige taxatiewaarde (zie link), dan valt het je waarschijnlijk op dat er momenteel geen duurdere kaveltipe is dan een standaard woonkavel. Op basis van de nu bekende prijzen, zou je bij een wijziging van de kaveltipe niet te maken krijgen met een meerwaarde. Dat jij te maken zal krijgen met een bijbetaling op grond van artikel 2 lid 7 van de koopovereenkomst is op basis van de huidige taxatiewaardes dan ook niet reëel."

- 2.5 In een andere mail heeft (een juridisch adviseur van) de gemeente het volgende aan-gegeven:

“Op basis van de huidige regels in [naam project] zie ik geen mogelijkheid dat er een meerwaarde kan ontstaan en dat je moet bijbetalen.

In het verleden hadden we ook nog een kaveltype voor supermarkten. Deze kaveltype was de enige die duurder was dan een standaard woonkavel. De gemeente Almere heeft enkele jaren geleden besloten om deze kaveltype niet langer toe te staan in [naam project], met als gevolg dat de standaard woonkavel de duurste kaveltype in heel [naam project] is geworden.”

- 2.6 De consument heeft de e-mails van de gemeente voorgelegd aan de bank, maar de bank heeft daarin geen aanleiding gezien om haar afwijzing van de hypotheekaanvraag te heroverwegen.

De klacht en vordering

- 2.7 De consument vindt het onterecht dat de bank zijn hypotheekaanvraag heeft afgewezen. In de eerste plaats vindt de consument – gelet ook op de uitleg van de gemeente – dat artikel 2.7 van de koopovereenkomst geen geldige reden was om de hypotheekaanvraag af te wijzen. In de tweede plaats is er volgens de consument sprake van een ongelijke behandeling: op 24 januari 2025 heeft de bank wél een hypothecaire geldlening verstrekt aan de buurvrouw van de consument, terwijl ook in haar koopovereenkomst artikel 2.7 was opgenomen.

- 2.8 De consument vordert dat de bank hypotheekaanvragen niet afwijst op basis van artikel 2.7 van de koopovereenkomst, zodat hij nogmaals een hypotheekaanvraag kan indienen. In geval de bank zijn hypotheekaanvraag blijft afwijzen op basis van artikel 2.7 van de koopovereenkomst, vordert de consument een schadevergoeding (omdat hij dan geen gebruik kan maken van de meeneemregeling, waardoor hij een duurdere hypothecaire geldlening zal moeten afsluiten).

Het verweer

- 2.9 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

- 3.1 De commissie begrijpt dat de consument het jammer vindt dat de bank zijn hypotheekaanvraag heeft afgewezen, waardoor hij geen gebruik heeft kunnen maken van de meeneemregeling.

Het uitgangspunt is echter dat de bank contractsvrijheid heeft: het staat de bank in beginsel vrij om te bepalen of en onder welke voorwaarden zij een financiering verstrekt. De bank mag evenwel geen misbruik maken van haar vrijheid of handelen in strijd met de wet.

- 3.2 De consument stelt dat de bank bij de afwijzing van zijn hypotheekaanvraag misbruik heeft gemaakt van haar contracts- en beleidsvrijheid.¹ Hiertoe voert hij in essentie twee redenen aan.
- 3.3 In de eerste plaats vindt de consument dat artikel 2.7 van de koopovereenkomst geen geldige reden was om de hypotheekaanvraag af te wijzen. Dit artikel verplicht tot bijbetaling van de koopprijs aan de gemeente als er binnen 25 jaar een meerwaarde van de kavel ontstaat. Onder verwijzing naar de e-mails van de gemeente (zie overweging 2.4 en 2.5) voert de consument aan dat zijn kavel (een standaard woonkavel) al het duurste kaveltipe is en dat een wijziging van de bestemming dus niet tot een meerwaarde kan leiden en dat er dus ook geen betaalverplichting aan de gemeente kan ontstaan. Volgens de consument is artikel 2.7 van de koopovereenkomst een inhoudsloos beding (een “dode letter”). De gemeente was evenwel verplicht door het Rijksvastgoedbedrijf om artikel 2.7 op te nemen in de koopovereenkomst; de gemeente kon het beding dus niet schrappen. In haar verweerschrift geeft de bank aan dat zij wél risico's ziet in artikel 2.7 van de koopovereenkomst. In dat kader voert de bank aan dat meerwaarde in de zin van artikel 2.7 niet ontstaat door fluctuaties in vraag- en aanbodprijzen, maar bijvoorbeeld wel door het aanleggen van wegen die de kavel aansluiting geven op de openbare weg, door veranderingen in het bestemmingsplan of het feitelijk gebruik. De consument brengt hiertegen in dat er bij het aanleggen van wegen geen wijziging in bestemming of gebruik van de kavel plaatsvindt, terwijl artikel 2.7 volgens hem alleen relevant is bij een prijswijziging in geval van wijziging van bestemming of gebruik.
- 3.4 De commissie overweegt dat partijen artikel 2.7 van de koopovereenkomst verschillend uitleggen en dat de bank meer risico's ziet dan de consument. Verder merkt de commissie op dat de bank heeft aangevoerd dat zij – naast artikel 2.7 van de koopovereenkomst – ook andere risico's ziet en dat zij daarom sinds begin 2023 het beleid heeft om geen kavels in [naam project] te financieren. Overigens worden ook deze risico's betwist door de consument. Naar het oordeel van de commissie mag de bank echter een eigen risico-inschatting maken en dus het acceptatiebeleid voeren om geen kavels in [naam project] te financieren. Dat er misschien vraagtekens gezet kunnen worden bij de risico-inschatting door de bank ten aanzien van artikel 2.7 van de koopovereenkomst, laat onverlet dat de bank zelf een eigen risico-inschatting mag maken en dat een acceptatiebeleid dat gebaseerd is op een dergelijke risico-inschatting geen misbruik van contracts- en beleidsvrijheid oplevert.

¹ Vanwege de gemotiveerde stellingname van de consument is de klacht behandelbaar op grond van artikel 2 lid 3 van het reglement.

- 3.5 In de tweede plaats is er volgens de consument sprake van een ongelijke behandeling. Op 24 januari 2025 heeft de bank namelijk wél een hypothecaire geldlening verstrekt aan de buurvrouw van de consument, terwijl ook in haar koopovereenkomst artikel 2.7 was opgenomen. Volgens de consument is de afwijzing van zijn hypotheekaanvraag daarom in strijd met de wettelijke verplichting om klanten op gelijke wijze te behandelen. De bank heeft aangegeven dat deze hypothecaire geldlening onverhoopt en in strijd met haar acceptatiebeleid is verstrekt en dat deze vergissing, die tot een nadere interne bespreking heeft geleid, geen precedent vormt.
- 3.6 De commissie volgt de bank hierin. Aangezien de bank een duidelijk acceptatiebeleid heeft, is er van willekeur – en mogelijk misbruik van contracts- en beleidsvrijheid – geen sprake. Dat de bank in het ene geval per abuis in strijd met haar eigen acceptatiebeleid heeft gehandeld, terwijl ze in het geval van de consument onverkort vasthoudt aan haar acceptatiebeleid, levert daarom geen misbruik op. Voor de volledigheid merkt de commissie op dat dit ook géén “onderscheid” is in de zin van artikel 1 lid 1 Algemene wet gelijke behandeling en dat er dus ook geen sprake is van strijd met de wet.
- 3.7 Dit alles betekent dat de klacht van de consument ongegrond is en dat zijn vordering moet worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit de koopovereenkomst Kavel [naam project]

Artikel 2 - Koopprijs

2.7 De Koper is verplicht tot eventuele bijbetaling van de Koopprijs als op enig moment doch met een maximum van 25 jaar vanaf heden, mocht blijken dat sprake is van een meerwaarde van het Verkochte waarbij de betaalde Koopprijs niet overeenstemt met de alsdan geldende marktconforme (grond)prijs (e.e.a. conform het alsdan vigerende ruimtelijk kader waarin de spelregels van [naam project] zijn vervat, zoals bijvoorbeeld de Structuurvisie en/of Omgevings-plan en/of het Bestemmingsplan). Een meerwaarde kan ontstaan bij een wijziging van de bestemming/het gebruik van het bij onderhavige koopovereenkomst verkochte Kaveltype en/of combinatie van Kaveltypen c.q. Kavelsoorten in een bestemming/gebruik van een duurder Kaveltype en/of combinatie van Kaveltypen c.q. Kavelsoorten dan wel een andersoortig gebruik of uitbreiding van het gebruik. Voor bepaling van de meerwaarde wordt uitgegaan van de kaveltypeprijzen die gelden op het moment van bestemmings/ gebruikswijziging. In bijlage C is ter toelichting een rekenvoorbeeld opgenomen hoe de meerwaarde zal worden berekend. Indien sprake is van een meerwaarde dient de Initiatiefnemer de meerwaarde aan de Gemeente te vergoeden uiterlijk 30 dagen nadat de gemeente de meerwaarde heeft vastgesteld. Een eventuele minderwaarde wordt niet vergoed aan de koper.