

Extra duw digitale
hypotheekproces

Grote stappen, snel huis



De kracht van ECH was vanaf het begin dat de vinger aan de pols van de gebruiker werd gelegd. In de nieuwe release 4.0 die deze zomer gelanceerd wordt, is een groot aantal wensen van notarissen en banken gerealiseerd. 'Er is de afgelopen maanden keihard gewerkt om nieuwe functionaliteiten toe te voegen', aldus Lisa Huisman, directeur ECH.

TEKST Peter Steeman | BEELD Roel Ottow

ECH is een *work in progress*. Om de claim van communicatiestandaard tussen notaris en bank waar te maken, ligt de lat hoog. Het tempo waarin verbeteringen worden doorgevoerd, werd lange tijd gedicteerd door de financiële draagkracht van de Stichting Elektronische Communicatie Hypotheken (ECH). Doordat meer banken aanhaken, is dat steeds minder de bottleneck. 'Sinds 2014 staan banken in de rij om zich aan te sluiten', aldus Huisman. 'De belangstelling is aangewakkerd door nieuwe Europese regelgeving waarop de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is gebaseerd. ECH heeft veel maatregelen getroffen om de veiligheid te waarborgen en is daarmee voor banken een alternatief voor het onveilige mailen. Door die

groei staan we er financieel goed voor. Met het ontstane surplus lossen we onze schulden af en de rest vloeit terug in de Research & Development-pot. Dat betekent niet dat alle wensen direct in vervulling kunnen gaan. Technische wijzigingen zoals het repareren van een bug in de software kun je regelmatig doorvoeren, maar functionele wijzigingen kosten tijd. Grote aanpassingen sparen we om die reden op, zodat ze in een keer in een nieuwe release geïntroduceerd kunnen worden. Dat soort proceswijzigingen vraagt ook om een uit-gebreide communicatie.'

PRIKKEL

In ECH 4.0 wordt een grote stap gezet die de notaris, maar ook de bank, veel tijdswinst gaat opleveren. Voor het eerst kan het afschrift van de akte digitaal uitgewisseld worden. Met het toevoegen van die laatste ontbrekende schakel

krijgt het digitale proces een extra duw in de rug. 'De bewaardersverklaring die de notaris van het Kadaster ontvangt, kon al elektronisch verstuurd worden in ECH 3.0, maar nog niet veel notarissen maakten daar gebruik van. Aanvankelijk verzond zelfs maar 30 procent van de notarissen een bewaardersverklaring via ECH. Omdat het afschrift van de hypotheekakte nog steeds in een envelop aan de bank werd verzonden, was de elektronische verzending van de bewaardersverklaring een extra handeling die geen tijdswinst opleverde. Hoe valt dat te verbeteren? De oplossing is de hypotheekakte en bewaardersverklaring in één bericht elektronisch te versturen. Dat heeft technisch nog wel wat voeten in aarde. Het document moet een tijdstempel hebben en digitaal ondertekend worden. Om de interesse voor de elektronische variant van de bewaardersverklaring aan te wakkeren, is een financiële prikkel geïntroduceerd. Wie de bewaardersverklaring binnen drie werkdagen na inschrijven van de hypotheekakte bij het Kadaster via ECH verstuurt, ontvangt

In ECH 4.0 zijn alle instructies van banken gedigitaliseerd

10 procent korting op het tarief voor de passeerzaak. Dat had onmiddellijk effect. Inmiddels stuurt 90 procent van de aangesloten notarissen hun bewaardersverklaring digitaal.'

BALANS

Niet alleen de notarissen hebben wensen die voor ECH 4.0 zijn geïnventariseerd. Ook banken hebben hun behoeften. 'Beide partijen hebben hun eigen belangen. Daar moet je een evenwicht in vinden', legt projectleider Johan Agterberg uit. 'Een jaar geleden zijn we gestart met het inventariseren van alle wensen. Er zijn werkgroepen gevormd waarin eindgebruikers afkomstig van notariskantoren en banken prioriteerden wat echt belangrijk was. Zo was er behoefte aan de mogelijkheid om een afspraak te kunnen annuleren. Wanneer een datum aan de bank wordt doorgegeven waarop een akte wordt gepasseerd en die datum verschuift, moest je in het systeem direct een nieuwe datum invoeren. Soms is die er nog niet. Nu kan je dat dus aangeven. Een andere aanpassing is de mogelijkheid om specifiekere aan te geven welke hypotheekrechten er gevestigd worden. Bijvoorbeeld als er meerdere hypotheek op een akte gevestigd worden. Een voorbeeld van het zoeken naar de balans tussen belangen van notaris en bank is de termijn waarbinnen de bewaardersverklaring en de digitale hypotheekakte wordt verzonden naar de bank. Banken willen het liefst zo snel mogelijk na de ondertekening van de hypotheekakte bericht krijgen. Dan kunnen ze de automatische incasso opstarten. Binnen de

werkgroep notariaat vonden ze een extra knop in ECH om de bank direct het groene licht te geven geen goed idee. Je voegt dan juist een extra handeling toe aan het proces. In plaats daarvan is voorgesteld de termijn waarbinnen de notaris de akte en bewaardersverklaring verstuurd, terug te brengen van tien naar drie werkdagen. Die termijn geeft de notaris gelegenheid om de verplichte narecherche bij het Kadaster uit te voeren, zodat met zekerheid kan worden bevestigd dat het vereiste hypotheekrecht is gevestigd. Een enorme tijdswinst, terwijl de zorgvuldigheid van het proces intact blijft.'

HANDWERK

De gestructureerde invulinstructie vindt Agterberg het meest geslaagde onderdeel van ECH 4.0. 'Iedere bank heeft eigen modelteksten waar je als notaris uit put bij het opstellen van een hypotheekakte. Ondanks een prachtige digitale verbinding in de vorm van ECH bleef het verwerken van die leningdelen altijd handwerk. Dat overtuigen is niet alleen inefficiënt, maar ook foutgevoelig. In ECH 4.0 zijn alle instructies van banken gedigitaliseerd. Straks heeft de notaris met een druk op de knop de gewenste akte waarop al een aantal gegevens en voorwaarden is ingevuld. Dat levert de notaris echt heel veel op. In de praktijk zal het een kwartier tot een uur per hypotheekakte aan tijdswinst opleveren.'

ROAD MAP

De geplande opleverdatum voor ECH 4.0 is 1 mei, al kan het per situatie verschillen of een notariskantoor er ook vanaf die datum de vruchten van plukt. Agterberg: 'Dat hangt van

een aantal zaken af. Veel notariskantoren hebben een softwarepakket waarin ECH geïntegreerd is. De overstap is dan afhankelijk van het moment waarop de leverancier zijn nieuwe release lanceert. Ook banken hebben hun eigen *road map* als het gaat om nieuwe releases. Dat betekent dat de voordelen van ECH 4.0 gefaseerd hun intrede zullen doen. Om die reden zal ECH 3.0 door ons tot januari 2019 ondersteund worden. Voor het project betekent het dat we conversies faciliteren zodat een notariskantoor dat ECH 4.0 gebruikt zonder probleem een akte kan sturen aan een bank die de oude versie gebruikt.'

VOLUME

Wat valt er nog te wensen? 'We willen de huidige groei vasthouden', benadrukt Huisman. 'Op dit moment wordt 30 procent van alle hypotheek via ECH afgehandeld. Als we de banken hebben aangesloten die zich nu bereid hebben verklaard over te stappen op ECH, zitten we eind van het jaar op 60 à 70 procent. We kunnen nog meer volume creëren als we de bankgarantie digitaliseren. De Nationale Waarborg heeft al een digitale oplossing die is gekoppeld aan het Platform Elektronische Communicatie (PEC). De vraag die we nu onderzoeken is of we die oplossing onderdeel kunnen maken van ECH. Dat zou de notaris die nu nog handmatig een bankgarantie moet controleren veel werk uit handen nemen. Het doel is meer deelnemers aan te sluiten. ECH moet echt de branchestandaard worden.'