Leidraad AFM

Leidraad vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek

Uitgangspunten berekening van het financiële nadeel

Publicatiedatum: 20 maart 2017

Update: 18 april 2023

AFM

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Het financiële nadeel	5
3	Uitgangspunten	7
4	Toelichting op de uitgangspunten	8
5	Informatieverstrekking	12
6	Verwachtingen AFM en vervolgacties	13
Bijlage - Wettelijk kader		14

1 Inleiding

Op 14 juli 2016 is de nieuwe hypothekenrichtlijn, de Mortgage Credit Directive (MCD), geïmplementeerd in de Wet op het financieel toezicht (Wft), het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo) en het Burgerlijk Wetboek (BW). In artikel 81c, tweede lid, BGfo is opgenomen dat de aanbieder van hypothecair krediet (aanbieder) geen vergoeding mag rekenen voor vervroegde aflossing van hypothecair krediet (hypotheek) die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft bij vervroegde aflossing. Ook moet de berekeningswijze van de te betalen vergoeding voor de klant voldoende transparant zijn. Deze vereisten gelden voor vervroegde aflossingen vanaf 14 juli 2016. De vereisten gelden voor alle lopende hypotheken, dus ook voor hypotheken die vóór 14 juli 2016 zijn afgesloten.

In de nieuwe normen staat niet beschreven op welke wijze de aanbieder concreet invulling moet geven aan het financiële nadeel van de aanbieder bij vervroegde aflossing. Met deze leidraad geeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) aan hoe het financiële nadeel bij vervroegde aflossing op een adequate wijze kan worden berekend. Dit doet de AFM door middel van uitgangspunten die er aan moeten bijdragen dat er geen hogere vergoeding in rekening wordt gebracht dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft.

Achtergrond
In Nederland hebben veel klanten een hypotheek afgesloten waarbij de rente is vastgezet voor een langere periode. Hierdoor krijgen klanten zekerheid over de rente die ze moeten betalen voor de hypotheek. Wanneer een klant vervroegd wil aflossen, moet daarvoor soms een vergoeding worden betaald. Bij verhuizen of overlijden hoeft de klant doorgaans geen vergoeding aan de aanbieder te betalen. Een lage rente op de spaarrekening of een daling van hypotheekrentes kan het voor klanten aantrekkelijk maken om vervroegd af te lossen. Bij vervroegde aflossing kan de aanbieder een vergoeding in rekening brengen. Vanaf 14 juli 2016 heeft de AFM bevoegdheden gekregen ten aanzien van de hoogte van de vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek.

Hoe verhoudt deze leidraad zich tot de wet?
De visie van de AFM is bedoeld om richting te geven. De vertaling van de norm naar de dagelijkse praktijk moet de aanbieder zelf maken. Mogelijk zijn er nog andere aspecten die relevant zijn voor de berekening van het financiële nadeel die niet worden geadresseerd in de leidraad. In dat geval moet de aanbieder ervoor zorgen dat hier rekening mee wordt gehouden, zodat de te betalen vergoeding voor vervroegde aflossing transparant, eerlijk en een maximale weergave van het werkelijk geleden nadeel is.

De beschreven visie is niet de enige manier om te voldoen aan de norm. Het is de aanbieder toegestaan om de vergoeding voor vervroegde aflossing op een andere wijze te berekenen, zolang de aanbieder borgt en kan aantonen dat wordt voldaan aan de norm.

Hoe is deze leidraad tot stand gekomen?
De komst van nieuwe wetgeving was voor de AFM aanleiding om een onderzoek te starten naar de wijze waarop aanbieders de vergoeding voor vervroegde aflossing berekenen. In totaal heeft de AFM bij 10 aanbieders onderzoek gedaan die gezamenlijk het grootste deel van de hypotheekmarkt beslaan. De AFM concludeert dat deze aanbieders in beginsel dezelfde methodiek hanteren, maar dat de uiteindelijke specifieke berekening en de variabelen die de aanbieder gebruikt in deze berekening onderling verschillen. De AFM is van oordeel, op basis van het onderzoek, dat niet alle toepassingen van de Netto Contante Waarde-methode (NCW-methode) waarborgen dat de te betalen vergoeding voor vervroegde aflossing transparant, eerlijk of maximaal een weergave van het financiële nadeel is. Om meer richting te geven heeft de AFM uitgangspunten in deze leidraad opgenomen, waarin is opgenomen op welke wijze voldaan kan worden aan de norm.

Daarnaast heeft de AFM met diverse stakeholders over dit onderwerp gesproken. Zo heeft de AFM onder meer contact gehad met De Nederlandsche Bank, de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars, Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond en de Autoriteit Consument en Markt.

De leidraad is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het financiële nadeel toegelicht. In hoofdstuk 3 en 4 worden de uitgangspunten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat over informatieverstrekking. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 beschreven wat de AFM verwacht van aanbieders en worden de vervolgstappen van de AFM beschreven.

Op 18 april 2023 heeft de AFM deze leidraad aangevuld. Met deze aanvulling specificeert de AFM op welk moment de vergelijkingsrente bij vervroegd aflossen wordt vastgesteld. De aanvulling is terug te vinden in het kader op pagina 5 van deze leidraad. De AFM heeft ter toelichting op deze aanvulling een sectorbrief gepubliceerd.[1] In deze brief legt de AFM onder andere ook uit dat aanbieders bij een wijziging van de debetrentevoet voorafgaande aan het aflopen van de rentevastperiode van een hypothecair krediet[2] een andere methodiek kunnen hanteren.

[1] [Hyperlink naar weblocatie van sectorbrief]
[2] Het gaat hier om een wijziging van het rentecontract, ook bekend als rentemiddelen en/of renteafkoop en/ of intern oversluiten.

2 Het financiële nadeel

Een klant kan bij het afsluiten van een hypotheek kiezen voor een vaste rente voor een bepaalde periode, de zogeheten rentevaste periode (RVP). Door te kiezen voor een vaste rente loopt de klant geen risico dat hij een hogere of lagere rente moet betalen tijdens de RVP[3]. Met het kiezen van een vaste rente draagt de klant het renterisico gedurende de RVP over aan de aanbieder. De aanbieder kan dit op haar beurt (extern) afdekken. Dit afdekken van het risico gebeurt in de regel niet per individueel afgesloten hypotheek, maar op portefeuilleniveau.

In de situatie dat een klant vervroegd aflost, loopt de aanbieder de rentebetalingen voor de resterende RVP mis. Daar staat tegenover dat de aanbieder de ontvangen aflossing weer opnieuw uit kan lenen en daarover rentebetalingen kan ontvangen. Bij een gedaalde rentevoet kunnen de nieuwe rentebetalingen lager zijn dan de oorspronkelijk rentebetalingen. In dat geval kan er sprake zijn van een financieel nadeel voor de aanbieder door de vervroegde aflossing. De AFM is van mening dat het verschil tussen beide rentebetalingen als basis voor de berekening van het financiële nadeel gebruikt kan worden.

Voor het bepalen van het financiële nadeel kan de NCW-methode worden gehanteerd. Dit blijkt uit de Memorie van Toelichting[4] bij artikel 7:127 BW: *'Naar aanleiding van de consultatiereactie van de NVB wordt in aansluiting op artikel 10 GHF opgemerkt dat de vergoeding van de kredietgever door middel van de contante waarde methode kan worden bepaald'*.

Vergelijkingsrente
De gemiste contractuele rentebetalingen worden door middel van de NCW-methode verdisconteerd naar het moment van vervroegde aflossing op basis van de vergelijkingsrente.
De vergelijkingsrente is de rente die geldt voor een soortgelijke hypotheek.

Als een aanbieder de vergoeding voor vervroegd aflossen berekent, dan mag de vergelijkingsrente in beginsel niet lager zijn dan het rentetarief op de tussen aanbieder en klant afgesproken aflosdatum in de finale aflosnota of een vergelijkbaar document waarin een finale opgave van de kosten van vervroegd aflossen staat. Wanneer de rente lager is op de aflosdatum kan een aanbieder namelijk niet garanderen dat de vergoeding niet hoger is dan haar financiële nadeel.

Wanneer het hanteren van de aflosdatum praktisch gezien niet mogelijk is, kan een aanbieder een datum kiezen voor het vaststellen van de vergelijkingsrente die maximaal vijf werkdagen voor de afgesproken aflosdatum ligt.

Uitgangspunten 2 en 3 geven een nadere toelichting op de te hanteren vergelijkingsrente.

De NCW-methode bestaat uit diverse componenten die op verschillende manieren toegepast kunnen worden. Niet alle toepassingen van de NCW-methode waarborgen naar het oordeel van de AFM dat er geen hogere vergoeding in rekening wordt gebracht dan het financiële nadeel voor de aanbieder. Om aanbieders meer duiding te geven, heeft de AFM deze leidraad opgesteld. De uitgangspunten in deze leidraad geven

[3] Wanneer de klant voor een "rentebedenktijd achteraf" heeft gekozen, heeft de klant de mogelijkheid om de rente gedurende deze rentebedenktijd aan te passen. Omdat dit er in de praktijk voor zorgt dat de consument tijdens de rentebedenktijd vergoedingsvrij kan aflossen, kan deze periode ook niet worden meegenomen in de berekening van het financieel nadeel.
[4] *Kamerstukken II* 2015/16, 34292, nr. 3, p. 66.

handvatten om ervoor te zorgen dat de berekende vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek via deze methode niet hoger is dan het financiële nadeel van de aanbieder.

De AFM benadert het financiële nadeel vanuit het perspectief van de gemiste contractuele rentebetalingen
De te betalen vergoeding voor vervroegde aflossing moet transparant, eerlijk en maximaal een weergave van het werkelijk geleden nadeel zijn. De wetgeving is de basis voor wat verstaan moet worden onder het financiële nadeel. In de Nota van Toelichting bij de gewijzigde regelgeving van het BGfo is onder meer opgenomen: "*Het zal bij die vergoeding doorgaans gaan om de gemiste rentebetalingen.*" en "*Dit betekent bijvoorbeeld dat alleen reëel rentenadeel in rekening mag worden gebracht*".

De AFM beschouwt de netto contante waarde van de gemiste contractuele rentebetalingen van de aanbieder als een goede manier om de berekening van de vergoeding op een eerlijke en transparante wijze vorm te geven en daarmee niet meer dan het financiële nadeel in rekening te brengen. Deze methode is voor elke hypotheek op een consistente en transparante wijze toe te passen, mits de in deze leidraad voorgestelde uitgangspunten in acht worden genomen. Hierbij blijft de randvoorwaarde gelden dat de uitkomst van de netto contante waarde berekening niet hoger mag zijn dan het financiële nadeel. Dit betekent onder andere dat een vaste minimum vergoeding voor vervroegde aflossing moeilijk verdedigbaar is.

De AFM merkt op dat in de berekening geen rekening gehouden hoeft te worden met eventueel vergoedingsvrij aflossen in de toekomst[5], maar wel met de vergoedingsvrije ruimte in het lopende jaar en het eventueel afgesproken (fictief) aflossingsschema.

[5] Voorbeelden hiervan zijn vergoedingsvrij aflossen bij verhuizing of de jaarlijkse contractuele vergoedingsvrije ruimte.

3 Uitgangspunten

De AFM beschrijft hierna de uitgangspunten bij het gebruik van de NCW-methode. Deze uitgangspunten worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht. De te betalen vergoeding mag niet meer bedragen dan het financiële nadeel van de aanbieder. Uit de toelichting op artikel 81c BGfo blijkt daarnaast dat de berekening transparant en eerlijk moet zijn. [6] Door het toepassen van onderstaande uitgangspunten kan ook worden voldaan aan het begrip transparant en eerlijk uit de wetstoelichting. Als een aanbieder onderstaande uitgangspunten toepast kan naar het oordeel van de AFM voldaan worden aan de norm. De uitgangspunten bij het gebruik van de NCW-methode zijn zo geformuleerd dat, wanneer er geen rekening wordt gehouden met deze uitgangspunten bij de bepaling van het financiële nadeel, de aanbieder waarschijnlijk in strijd met artikel 81c BGfo handelt. Een aanbieder kan afwijken van de uitgangspunten, zolang de totale berekening transparant en eerlijk blijft en de vergoeding niet hoger is dan het financiële nadeel van de aanbieder. Uiteraard kan de aanbieder altijd in het voordeel van de klant van deze uitgangspunten afwijken, zolang aan alle overige wettelijke eisen wordt voldaan.

Uitgangspunt 1 Vergoedingsvrije ruimte	De vergoeding voor de vervroegde aflossing van de hypotheek wordt bepaald op basis van het totale bedrag dat de klant vervroegd wil aflossen, verminderd met het bedrag dat de klant op dat moment contractueel vergoedingsvrij mag aflossen.
Uitgangspunt 2 Vergelijkings-rente	Voor het bepalen van de vergelijkingsrente gebruikt de aanbieder de contractrente van een hypotheek met een looptijd vergelijkbaar met de resterende RVP. Als de aanbieder geen vergelijkbare looptijd aanbiedt, kiest de aanbieder de hoogste naastgelegen rente (‘naast betere rente’).
Uitgangspunt 3 Impact LTV	De vergoeding voor vervroegde aflossing mag niet hoger uitvallen door een inconsistente toepassing van de Loan-To-Value (LTV) bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente.
Uitgangspunt 4 Contractueel aflossingsschema	De afgesproken toekomstige aflossingen van de klant worden meegenomen in de berekening van de vergoeding. Hierbij wordt uitgegaan van het contractuele aflossingsschema op het moment van vervroegd aflossen.

[6] Staatsblad 2016, nr. 266, p. 53.

4 Toelichting op de uitgangspunten

Uitgangspunt 1 Vergoedingsvrije ruimte	De vergoeding voor de vervroegde aflossing van de hypotheek wordt bepaald op basis van het totale bedrag dat de klant vervroegd wil aflossen, verminderd met het bedrag dat de klant op dat moment contractueel vergoedingsvrij mag aflossen.

In de praktijk is het gebruikelijk dat de klant het recht heeft om elk kalenderjaar een deel van de uitstaande hypotheekschuld af te lossen zonder dat de klant daarover een vergoeding verschuldigd is aan de aanbieder.[7] Dit is doorgaans vastgelegd in de algemene voorwaarden en/of de overeenkomst van de hypotheek. Hieruit blijkt of de vergoedingsvrije ruimte geldt voor het totale krediet of per leningdeel. Dit is leidend voor de toepassing van de vergoedingsvrije ruimte. Het vergoedingsvrije deel wordt berekend op basis van het afgesproken vergoedingsvrije percentage van de oorspronkelijke hoofdsom.

Voorbeeld	Bij een hypotheek met een oorspronkelijke hoofdsom van €200.000 en een vergoedingsvrij deel van 10%, bedraagt het vergoedingsvrije deel €20.000 en wordt de vergoeding voor het financiële nadeel berekend over (een aflossing van) €180.000.

Als de klant volgens de afspraken met de aanbieder een bepaald percentage van de oorspronkelijke hoofdsom mag aflossen zonder dat daar een vergoeding voor verschuldigd is, dient dit percentage in elk geval ook eenmalig bij de berekening van de vergoeding in beschouwing te worden genomen.

Dit uitgangspunt betekent dat de aanbieder het financiële nadeel dient te bepalen over het totale bedrag dat de klant vervroegd wil aflossen verminderd met het bedrag dat de klant op dat moment contractueel vergoedingsvrij vervroegd mag aflossen.

[7] Aanbieders die zich hebben gecommitteerd aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) bieden klanten de mogelijkheid om jaarlijks tenminste 10% van de oorspronkelijke hoofdsom vervroegd te mogen aflossen zonder vergoeding.

Uitgangspunt 2
Vergelijkings-rente

Voor het bepalen van de vergelijkingsrente gebruikt de aanbieder de contractrente van een hypotheek met een looptijd vergelijkbaar met de resterende RVP. Als de aanbieder geen vergelijkbare looptijd aanbiedt, kiest de aanbieder de hoogste naastgelegen rente ('naast betere rente').

Het verschil tussen de rentebetalingen die de aanbieder verwacht te ontvangen (gebaseerd op de contractrente) en de rentebetalingen die de aanbieder nog kan ontvangen voor de uit te zetten gelden (gebaseerd op de vergelijkingsrente) wordt gebruikt voor het berekenen van het financiële nadeel voor de aanbieder. Dit verschil wordt groter naarmate de vergelijkingsrente lager is ten opzichte van de contractrente.

Voorbeeld

Bij een contractrente van 5% en een vergelijkingsrente van 3% worden de gemiste rentebetalingen berekend op basis van een verschil van 2%. Als de vergelijkingsrente 2,5% bedraagt, zullen de gemiste rentebetalingen worden berekend op basis van een verschil van 2,5%. Dit resulteert in een hogere te betalen vergoeding.

De vergelijkingsrente is dus van invloed bij de bepaling van het financiële nadeel bij vervroegde aflossing. In de praktijk bieden aanbieders een beperkt aantal RVP's[8] van hele jaren aan. Dit betekent bijvoorbeeld dat voor gebroken resterende jaren en niet veel voorkomende RVP's geen vergelijkingsrente beschikbaar is. Als er geen vergelijkbare vergelijkingsrente beschikbaar is, mag de vergelijkingsrente niet ten nadele van de klant worden bepaald. De aanbieder kan invulling geven aan dit uitgangspunt door de vergelijkingsrente te berekenen op basis van de hoogste naastgelegen rente ('naast betere rente') horend bij dezelfde hypotheekvorm.

De vergelijkingsrente wordt door de aanbieder gebaseerd op de rentetarieven die gelden voor nieuwe en bestaande klanten die hun RVP willen verlengen. Bij het vaststellen van het rentetarief zijn veel aspecten van belang, zoals bijvoorbeeld commerciële overwegingen. Omdat de vergelijkingsrente voor het bepalen van de te betalen vergoeding gelijk is aan dit rentetarief, heeft dit invloed op hoogte van de te betalen vergoeding. De AFM is van oordeel dat het niet relevant is voor de bepaling van het financiële nadeel welke keuzes de aanbieder maakt vanuit commercieel perspectief bij het vaststellen van het rentetarief. Het is bijvoorbeeld niet verdedigbaar dat een klant een hogere vergoeding moet betalen, omdat de bank een bepaalde RVP aantrekkelijk in de markt wil zetten. De AFM heeft op basis hiervan geconcludeerd dat andere methodes dan de 'naast betere rente' ervoor kunnen zorgen dat de vergoeding hoger uit kan vallen dan verdedigbaar is vanuit het oogpunt van financieel nadeel.

[8] Variabele rente wordt in deze leidraad niet gezien als RVP.

Uitgangspunt 3
Impact LTV

De vergoeding voor vervroegde aflossing mag niet hoger uitvallen door een inconsistente toepassing van de Loan-To-Value (LTV) bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente.

De verhouding van de hypotheekschuld ten opzichte van de waarde van het huis wordt de Loan-to-Value (LTV) genoemd. Een hogere LTV resulteert in een hoger terugbetalingsrisico voor de aanbieder. Het risico dat bij de verkoop van het huis de hypotheek niet volledig kan worden terugbetaald, is dan groter. Een aanbieder verwerkt dit terugbetalingsrisico in het rentetarief, in de regel door een renteopslag die afhankelijk is van de LTV (de LTV-opslag).

Voorbeeld

De contractrente bij afsluiten is gebaseerd op een LTV van 100%. Vervolgens daalt de LTV van 100% naar 80% op het moment van vervroegd aflossen. Als op dat moment de vergelijkingsrente wordt gebaseerd op de lagere LTV van 80% terwijl de contractrente is gebaseerd op een LTV van 100%, is dat mogelijk in het nadeel van de klant en wordt de LTV inconsistent toegepast. Dit kan zorgen voor een hogere te betalen vergoeding.

De LTV-opslag hangt niet samen met het renterisico dat de aanbieder loopt en maakt daarmee geen onderdeel uit van de verwachte gemiste contractuele rentebetalingen c.q. het financiële nadeel. Het financiële nadeel bij vervroegde aflossing heeft daarom betrekking op het renterisico en niet op het terugbetalingsrisico.

Dit uitgangspunt betekent dat de vergoeding voor vervroegde aflossing niet hoger mag uitvallen door een inconsistente toepassing van de LTV bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente. De aanbieder geeft invulling aan dit uitgangspunt door bij het bepalen van de contract- en vergelijkingsrente consistent met de LTV-opslag om te gaan. De LTV is gedaald gedurende de looptijd van de hypotheek, zoals in bovenstaand voorbeeld, maar de contractrente is hier niet op aangepast. In dat geval bepaalt de aanbieder de vergelijkingsrente volgens dit uitgangspunt niet aan de hand van de huidige LTV, maar aan de hand van de LTV waarop die contractrente is gebaseerd.

Andere op- of afslagen moeten ook op deze consistente wijze worden toegepast. Wanneer er bijvoorbeeld een huisbankkorting in de contractrente zit, moet deze ook terugkomen in de vergelijkingsrente.

Hierop geldt een belangrijke uitzondering voor individuele (onderhandelde) kortingen, waarbij de vergelijkingsrente niet beïnvloed mag worden. Deze kortingen mogen niet meegenomen worden in de vergelijkingsrente. Als een aanbieder bijvoorbeeld een korting heeft verleend op de contractrente, leidt dit tot een lager financieel nadeel voor de aanbieder bij vervroegde aflossing (de gemiste rentebetalingen zijn immers lager).

Uitgangspunt 4
Contractueel aflossingsschema

De afgesproken toekomstige aflossingen van de klant worden meegenomen in de berekening van de vergoeding. Hierbij wordt uitgegaan van het contractuele aflossingsschema op het moment van vervroegd aflossen.

Op basis van de hypotheekvorm (annuïteiten of lineair) heeft de klant een afspraak met de aanbieder gemaakt om aflossingen te doen gedurende de looptijd volgens een contractueel aflossingsschema. Bij (bank)spaarhypotheken[9] heeft de klant een afspraak met de aanbieder gemaakt om te sparen gedurende de looptijd volgens een contractueel opbouwschema. Dit wordt voor het bepalen van de te betalen vergoeding beschouwd als een fictief aflossingsschema.

De aanbieder gaat er vanuit dat de klant gedurende de gehele looptijd het (fictieve) aflossingsschema hanteert dat geldt op het moment van vervroegde aflossing.[10] De verwachte gemiste contractuele rentebetalingen moeten om die reden op basis van het contractuele aflossingsschema op het moment van vervroegd aflossen worden bepaald. Dit zorgt er enerzijds voor dat niet meer in rekening wordt gebracht dan het financiële nadeel en anderzijds dat de berekeningsmethodiek uitlegbaar is voor de klant.

In onderlinge samenhang bezien met uitgangspunt 1, wordt dit aflossingsschema dus toegepast op het totale bedrag dat de klant vervroegd wil aflossen, verminderd met het bedrag dat de klant op dat moment vergoedingsvrij mag aflossen. Dit heeft als gevolg dat de looptijd van de hypotheek fictief wordt verkort. Indien de aanbieder niet uitgaat van het contractuele aflossingsschema, maar van een nieuw aflossingsschema, zorgt dit voor een hogere vergoeding.

Voorbeeld

Een klant heeft een annuïteitenhypotheek met een oorspronkelijke hoofdsom van €200.000, een looptijd van 30 jaar en een vergoedingsvrijeruimte van 10% per jaar. De klant heeft zijn rente voor 10 jaar vastgezet op 5% rente, waardoor de klant maandelijks €1.073,76 (het afgesproken aflossingsschema bestaand uit rente + aflossing) moet betalen. Na 6 jaar besluit de klant zijn hypotheek volledig af te lossen. Volgens het hierboven beschreven uitgangspunt, dient de aanbieder op dat moment de gemiste rentebetalingen te bepalen op basis van het geldende contractuele aflossingsschema op het moment van vervroegde aflossing. Doordat het eerder afgesproken aflosschema wordt toegepast op de huidige vergoedingsgrondslag heeft de hypotheek fictief een kortere looptijd dan de afgesproken 30 jaar.

Bij (bank)spaarhypotheken moet de (toekomstige) contractuele kapitaalopbouw in de spaarrekening als (fictieve) aflossing worden beschouwd. Dit betekent dat de hypotheekaanbieder uit moet gaan van de “netto hypotheek”.

[9] Een (bank)spaarhypotheek is een hypotheek met een gekoppelde rekening of verzekering, waarbij de rente op de hypotheek en de vergoeding op de rekening of verzekering hetzelfde is.
[10] In het geval van een gedeeltelijke aflossing, wordt het afgesproken (fictieve) aflossingsschema ook gedeeltelijk overeenkomstig gehanteerd.

5 Informatieverstrekking

De vergoeding voor vervroegde aflossing van een hypotheek mag niet hoger zijn dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft. Ook de berekeningswijze van de vergoeding moet voldoende transparant zijn. De wettelijke norm stelt dat de klant die voornemens is vervroegd af te lossen, een berekening van de vergoeding voor het vervroegde aflossing en de bij de berekening gehanteerde hypothesen dient te ontvangen. Dit betekent dat de klant op transparante wijze geïnformeerd moet worden over de berekeningswijze van de vergoeding voor vervroegde aflossing. Op die manier kan de klant de berekende vergoeding controleren.

6 Verwachtingen AFM en vervolgacties

De AFM gaat ervan uit dat aanbieders de vergoeding voor vervroegde aflossing zo bepalen dat deze niet hoger is dan het financiële nadeel. De berekening van de te betalen vergoeding moet daarbij voor de klant voldoende transparant zijn.

De AFM heeft in haar onderzoek, voorafgaand aan de publicatie van deze leidraad, geconcludeerd dat in de markt verschillende berekeningen voor de te betalen vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek gangbaar waren die in beginsel dezelfde NCW-methode kennen. Dit betekent dat de uitgangspunten die zijn geformuleerd in deze leidraad in de huidige praktijk niet altijd worden toegepast. Zo wordt bijvoorbeeld niet alleen de 'naast betere rente' gebruikt in de markt, maar ook de 'naast lagere rente' of lineaire interpolatie. Ook de toepassing van de LTV bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente is niet altijd consistent. Ten aanzien van het rekening houden met de contractuele aflossingsmethode zijn er in de markt verschillen.

Vervolgacties
De wettelijke verplichting om niet meer dan het financiële nadeel in rekening te brengen geldt per 14 juli 2016 voor bestaande en nieuwe hypotheken. De AFM verwacht dan ook dat aanbieders vanaf die datum de norm naleven. Als de in rekening gebrachte vergoeding voor vervroegde aflossing na deze datum hoger is geweest dan het financiële nadeel, verwacht de AFM dat er een herberekening plaatsvindt. Dit kan er toe leiden dat klanten een deel van de betaalde vergoeding retour ontvangen. Voor de volledigheid merkt de AFM op dat er geen specifieke wettelijke regels golden ten aanzien van de hoogte van de vergoeding voor vervroegde aflossing vóór 14 juli 2016.

De AFM onderzoekt in 2017 of aanbieders de normen in artikel 81c BGfo naleven. Zij zal daarbij de in deze leidraad geformuleerde uitgangspunten betrekken en nagaan of de berekening transparant, eerlijk en maximaal een weergave van het financiële nadeel is. Als aanbieders onvoldoende invulling geven aan de norm, kan de AFM handhavend optreden. Daarnaast kan de AFM in de toekomst gebruik maken van haar bevoegdheid om nadere regels te stellen.

Rentemiddeling
Uit de wetteksten en de toelichting concludeert de AFM dat de norm zoals die is geformuleerd in artikel 81c BGfo niet van toepassing is op rentemiddeling. De AFM vindt het vanzelfsprekend dat aanbieders ook bij rentemiddeling rekening houden met het klantbelang. De komende periode gaat de AFM onderzoeken in hoeverre aanbieders rekening houden met het klantbelang. De AFM roept aanbieders op om te controleren of bij rentemiddeling het klantbelang voldoende wordt meegenomen.

Als de uitkomsten uit het onderzoek naar rentemiddeling daar aanleiding toe geven, zal de AFM bij het Ministerie van Financiën aanpassing van de wetgeving bepleiten.

Bijlage - Wettelijk kader

Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft, artikel 81c

1. Een hypothecair krediet kan vervroegd worden afgelost. Onder vervroegde aflossing wordt verstaan de gehele of gedeeltelijke aflossing van een hypothecair krediet voorafgaand aan het verstrijken van de looptijd van de kredietovereenkomst.
2. De aanbieder van hypothecair krediet rekent geen vergoeding voor vervroegde aflossing van het hypothecair krediet die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft bij vervroegde aflossing.
3. De aanbieder van hypothecair krediet verstrekt aan de consument die voornemens is vervroegd af te lossen een berekening van de aan de aanbieder te betalen vergoeding voor het vervroegd aflossen en de bij de berekening gehanteerde hypothesen.
4. De Autoriteit Financiële Markten kan nadere regels stellen met betrekking tot de berekening van de vergoeding, bedoeld in het derde lid.

Burgerlijk Wetboek, artikel 7:127

1. De consument heeft het recht om zich vóór het verstrijken van de kredietovereenkomst geheel of gedeeltelijk van zijn verplichtingen op grond van de kredietovereenkomst te kwijten. In dat geval heeft de consument recht op een vermindering van de totale kredietkosten die gelijk is aan de rente en de kosten voor de resterende duur van de overeenkomst.
2. De kredietgever kan in de kredietovereenkomst opnemen dat een vervroegde aflossing alleen is toegestaan op bepaalde data, met inachtneming van een bepaalde termijn of termijnen, met inachtneming van bepaalde minimumbedragen, dan wel tegen betaling van een vergoeding.
3. Indien in de kredietovereenkomst is overeengekomen dat de kredietgever in geval van een vervroegde aflossing recht heeft op een vergoeding, is deze vergoeding een eerlijke en objectief verantwoorde vergoeding voor mogelijke kosten die rechtstreeks aan vervroegde aflossing verbonden zijn. De vergoeding mag het door de kredietgever geleden financiële nadeel niet overschrijden. Aan de consument mag geen boete worden opgelegd.
4. Indien de consument vóór het verstrijken van de kredietovereenkomst aan zijn verplichtingen op grond van de kredietovereenkomst wenst te voldoen, deelt de kredietgever hem onmiddellijk na ontvangst van diens verzoek, op papier of op een andere duurzame drager, de informatie mee die hij nodig heeft om die mogelijkheid te kunnen overwegen. De kredietgever verstrekt aan de consument ten minste een berekening van de gevolgen voor de consument die vóór het verstrijken van de kredietovereenkomst aan zijn verplichtingen voldoet met een duidelijke vermelding van de daarbij gehanteerde hypothesen, die elk redelijk en verdedigbaar zijn.

Autoriteit Financiële Markten
Postbus 11723 | 1001 GS Amsterdam

Telefoon
020 797 2000

www.afm.nl

Dataclassificatie
AFM - Publiek

Follow us: →

De AFM maakt zich sterk voor eerlijke en transparante financiële markten.

Als onafhankelijke gedragstoezichthouder dragen wij bij aan duurzaam financieel welzijn in Nederland.

De tekst van deze publicatie is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontlenen. Door veranderende wet- en regelgeving op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet actueel is op het moment dat u deze leest. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is niet aansprakelijk voor de eventuele gevolgen – bijvoorbeeld geleden verlies of gederfde winst – ontstaan door of in verband met acties ondernomen naar aanleiding van deze tekst.

© Copyright AFM 2021