

Aangetekend verstuurd

Datum	@@
Pagina	1 van 3
Betreft	Sectorbrief hypotheekaanbieders inzake vergoeding vervroegde aflossing

Geachte directie,

Door middel van deze brief informeert de AFM u over een aanvulling van de leidraad 'Vergoeding vervroegde aflossing van de hypotheek' (**leidraad**). De AFM vult de door haar in maart 2017 gepubliceerde leidraad aan. In deze leidraad heeft de AFM een aantal uitgangspunten beschreven hoe de vergoeding berekend kan worden.¹ De AFM ziet nu aanleiding om in de leidraad te verduidelijken op welk moment de vergelijkingsrente vastgesteld wordt. Een onjuist gehanteerde datum voor het vaststellen van de vergelijkingsrente kan er namelijk toe leiden dat een aanbieder voor vervroegd aflossen een hogere vergoeding in rekening brengt dan het door haar geleden financiële nadeel.

Het financiële nadeel van een aanbieder daalt wanneer de rente stijgt. De vergelijkingsrente mag daarom niet lager zijn dan rente op de met de klant afgesproken aflosdatum. Wanneer de rente lager is op de aflosdatum kan een aanbieder namelijk niet garanderen dat de vergoeding niet hoger is dan haar financiële nadeel. De aflosdatum is de datum die de klant en de aanbieder zijn overeengekomen en als zodanig is opgenomen in de aflosnota.

In deze brief licht de AFM de aanleiding voor de aanvulling van de leidraad toe en gaat de AFM in op het scenario waarin de rente daalt. Verder legt de AFM in deze brief uit dat aanbieders bij rentemiddelen en intern oversluiten een afwijkende methodiek kunnen hanteren en deelt de AFM haar verwachtingen naar de toekomst.

Aanleiding voor aanvulling leidraad

In het geval van stijgende rente kan een aanbieder niet garanderen dat de vergoeding niet hoger is dan het financiële nadeel als een aanbieder de vergelijkingsrente vaststelt op een datum die vóór de aflosdatum uit de aflosnota ligt. Omdat de hypotheekrente recent een aantal keer is gestegen en sommige aanbieders de

¹ 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.

vergelijkingsrente vaststellen op een datum voorafgaand aan de aflosdatum, heeft de AFM hierover vragen ontvangen van consumenten en adviseurs.

De AFM ziet zich daarom genooddaakt om een nadere duiding te geven in de leidraad over het moment wanneer de aanbieder de vergelijkingsrente vaststelt. Daarbij merkt de AFM op dat deze omstandigheden zich niet sinds de inwerkingtreding van deze norm in deze mate hebben voorgedaan. Om deze reden heeft de AFM voorheen niet over dit onderwerp gecommuniceerd of expliciet gemaakt hoe de gehanteerde datum voor de vergelijkingsrente zich verhoudt tot het financiële nadeel.

Dalende rente

Net als het financiële nadeel van een aanbieder daalt wanneer de rente stijgt, stijgt het financiële nadeel van een aanbieder wanneer de rente daalt. Als de aanbieder de vergelijkingsrente vaststelt op de aflosdatum rekent zij een hogere vergoeding dan de vergoeding die zij rekent als zij de vergelijkingsrente vaststelt op een datum die aan de aflosdatum voorafgaat. Hierdoor kunnen klanten bij een dalende rente op de aflosdatum geconfronteerd worden met een hogere vergoeding dan de vergoeding uit de (pro-forma) aflosnota.

De AFM acht het van belang dat klanten zekerheid hebben over de hoogte van de vergoeding voor vervroegd aflossen. In dat kader vindt de AFM het wenselijk dat aanbieders onderzoeken op welke manier zij zekerheid kunnen bieden over de hoogte van de vergoeding. Om klanten zekerheid te bieden zouden aanbieders als volgt om kunnen gaan met situaties waarin de rente daalt.

- 1) Een aanbieder kan een proces inrichten waarbij zij een voorlopige berekening aan de klant verstrekt op basis van een vergelijkingsrente die een aantal basispunten lager ligt dan de daadwerkelijke vergelijkingsrente, waarbij de aanbieder communiceert dat zij dit doet om een marge in te bouwen. De aanbieder zal vervolgens op de aflosdatum een definitieve vergoeding berekenen en deze in rekening brengen bij de klant met een maximum van de eerder berekende voorlopige vergoeding. Op deze manier kan een klant niet verrast worden met een hogere vergoeding.
- 2) Een aanbieder kan er ook voor kiezen om bij dalende rentes de vergoeding zoals vermeld in de aflosnota niet meer te verhogen na het versturen van deze aflosnota aan de klant. Op deze manier neemt de aanbieder het risico van een dalende rente op zich.

Deze oplossingen zijn niet limitatief bedoeld. Indien aanbieders zelf andere oplossingen voor ogen hebben waarmee zij zekerheid kunnen bieden aan klanten, dan kan dat ook. Indien gewenst is de AFM graag bereid om daarover mee te denken.

Rentemiddelen en intern oversluiten

Bij rentemiddelen en intern oversluiten wordt de vergoeding in principe op dezelfde wijze berekend als bij vervroegd aflossen. De processen van rentemiddeling en intern oversluiten verschillen echter wezenlijk van het proces van vervroegd aflossen, waardoor de AFM van mening is dat bij rentemiddelen en intern oversluiten een andere datum het financiële nadeel beter benadert. Dit is de aanboddatum.

Op deze datum krijgt de klant namelijk zowel een aanbod voor een nieuwe rente als een nota voor het openbreken van het huidige rentecontract. Hoewel het financiële nadeel enkel ziet op het openbreken van het huidige rentecontract, kunnen het openbreken van het huidige contract en het afsluiten van het nieuwe contract in deze situatie niet los van elkaar gezien worden. Zonder nieuw contract zou de klant het huidige rentecontract immers niet openbreken. Indien een andere datum zou worden gekozen als de aanboddatum, dan moet de aanbieder een andere vergelijkingsrente en vergoeding toepassen, maar moet zij tegelijkertijd wel het eerder gedane aanbod voor de nieuwe rente volgen. Dit is onlogisch en zorgt ervoor dat de aanbieder mogelijk veel minder in rekening kan brengen dan haar financiële nadeel.

Verwachtingen AFM

Enkele aanbieders hebben aangegeven dat het doorvoeren van een structurele oplossing de nodige tijd zal vergen. De AFM is zich hiervan bewust en heeft hier begrip voor, mits klanten van deze aanbieders in de tussentijd niet worden benadeeld. De AFM verwacht van deze aanbieders dat zij met tijdelijke oplossingen borgen dat zij niet meer dan het financiële nadeel in rekening brengen.

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

Lenen, Sparen en Retailbeleggen