

Datum 18 april 2023
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 aan te vullen op welk moment de vergelijkingsrente wordt vastgesteld.

Het financiële nadeel van een aanbieder daalt wanneer de rente stijgt. De vergelijkingsrente mag daarom in beginsel niet lager zijn dan rente op de tussen aanbieder en klant afgesproken aflosdatum. Wanneer de vergelijkingsrente lager is dan de rente 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 of een vergelijkbaar document waarin een finale opgave van de kosten van vervroegd aflossen staat. Wanneer het hanteren van de aflosdatum praktisch gezien niet mogelijk is², kan een aanbieder een datum kiezen voor het vaststellen van de vergelijkingsrente die maximaal vijf werkdagen voor de afgesproken aflosdatum ligt.

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 een wijziging van de debetrentevoet voorafgaande aan het aflopen van de rentevastperiode van een hypothecair krediet (hierna: wijziging rentecontract³) een afwijkende methodiek kunnen hanteren en deelt de AFM haar verwachtingen naar de toekomst.

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.

² Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor in het geval de aflossing via de notaris loopt. In dat geval heeft de notaris tijd nodig om een definitieve aflosnota te verwerken.

³ Een wijziging van het rentecontract staat ook bekend als rentemiddelen en/of renteaankoop en/of intern oversluiten.

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

De AFM ziet zich daarom genoodzaakt om een aanvulling op te nemen 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. Om in zulke omstandigheden in het belang van de klant te handelen, moedigt de AFM aanbieders aan hun processen zo in te richten dat zij klanten, waar mogelijk, zekerheid bieden over de hoogte van de vergoeding voor vervroegd aflossen.

Wijziging rentecontract

Bij een wijziging van het rentecontract wordt de vergoeding in principe op dezelfde wijze berekend als bij vervroegd aflossen. Het proces van het wijzigen van het rentecontract verschilt echter wezenlijk van het proces van vervroegd aflossen, waardoor de AFM van mening is dat bij een wijziging van het rentecontract een andere datum het financiële nadeel beter benadert. Dit is de datum waarop de nieuwe rente wordt vastgesteld.

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 rentecontract en het afsluiten van het nieuwe rentecontract in deze situatie niet los van elkaar bezien worden. Zonder nieuw rentecontract zou de klant het huidige rentecontract immers niet openbreken. Indien een andere datum zou worden gekozen als de datum waarop de nieuwe rente wordt vastgesteld, 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 heeft er begrip voor dat aanpassingen van systemen tijd zullen kosten en dat aanbieders mogelijk nog heel 2023 bezig zullen zijn met de implementatie. De AFM vindt het belangrijk dat de aanbieders in de tussentijd met een tijdelijke oplossing borgen dat klanten geen hogere vergoeding betalen dan het financiële nadeel berekend aan de hand van de methodiek in de aangevulde leidraad.

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

Lenen, Sparen en Retailbeleggen