

## Openbare versie

Datum	18 april 2023
Pagina	1 van 3
Betreft	Feedbackstatement consultatie aanvulling 'Leidraad vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek'

Zoals aangekondigd in een nieuwsbericht<sup>1</sup> op 9 december 2022 wil de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een passage toevoegen aan de bestaande 'Leidraad vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' (hierna: **leidraad**). De AFM ziet aanleiding om in de leidraad aan te vullen op welk moment de vergelijkingsrente wordt vastgesteld.

De AFM heeft in dit kader twee documenten geconsulteerd:

- De aanvulling in het kader 'Vergelijkingsrente' op pagina 5 van de Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek.
- De Sectorbrief Hypotheek aanbieders inzake vergoeding vervroegde aflossing (hierna: **sectorbrief**). In deze brief wordt een nadere toelichting gegeven op de aanvulling.

In dit feedbackstatement licht de AFM het consultatieproces toe en gaat zij daarna in op de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de leidraad en sectorbrief naar aanleiding van de consultatie.

### Consultatieproces

De AFM heeft marktpartijen in de gelegenheid gesteld om tussen 9 december 2022 en 20 januari 2023 te reageren op de voorgenomen aanvulling op de leidraad en de sectorbrief. De AFM heeft van acht marktpartijen een consultatiereactie ontvangen. Naar aanleiding van deze consultatiereacties heeft de AFM met marktpartijen gesproken die met hun consultatiereactie relevante nieuwe inzichten hebben ingebracht.

De AFM heeft naar aanleiding van de consultatiereacties en de gesprekken de voorgenomen aanvulling op de leidraad en de sectorbrief op enkele punten gewijzigd. Vervolgens heeft de AFM de gewijzigde versies van de leidraad en sectorbrief gedeeld met alle acht marktpartijen die een consultatiereactie hebben gegeven. Daarbij heeft de AFM hen de gelegenheid geboden om opmerkingen op de wijzigingen die de AFM naar aanleiding van de consultatie heeft doorgevoerd met de AFM te delen. Vier marktpartijen hebben

---

<sup>1</sup> [AFM consulteert aanvulling Leidraad vergoeding vervroegde hypotheekaflossing](#)

Datum	18 april 2023
Ons kenmerk	PrBd-23031923
Pagina	2 van 3

gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De AFM heeft naar aanleiding hiervan enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de leidraad en sectorbrief.

Ten slotte is de AFM overgegaan tot publicatie van de definitieve versie van de aangevulde leidraad en de sectorbrief.<sup>2</sup> Ook heeft de AFM de relevante pagina's op haar website bijgewerkt.<sup>3</sup>

### **Wijzigingen naar aanleiding van de consultatie**

De AFM gaat hieronder in op de wijzigingen die zij naar aanleiding van de consultatie heeft doorgevoerd in de leidraad en de sectorbrief.

#### *Toevoeging aan kader 'vergelijkingsrente' in leidraad*

De AFM heeft in haar aanvulling van het kader 'vergelijkingsrente' in de leidraad toegevoegd dat een aanbieder een datum kan kiezen voor het vaststellen van de vergelijkingsrente die maximaal vijf werkdagen voor de afgesproken aflosdatum ligt, indien het hanteren van de aflosdatum praktisch gezien niet mogelijk is. In de sectorbrief geeft de AFM een voorbeeld van een situatie waarin het hanteren van de aflosdatum praktisch gezien niet mogelijk is. Dit voorbeeld betreft de situatie waarin de aflossing via de notaris loopt. Tijdens de consultatie is de AFM er namelijk op gewezen dat het niet mogelijk is om de aflosdatum als datum te hanteren voor het vaststellen van de vergelijkingsrente wanneer de aflossing via een notaris loopt. De reden hiervoor is dat de notaris enige verwerkingstijd nodig heeft. De AFM gaat ervan uit dat deze aanpassing aan notarissen en aanbieders de ruimte biedt om in goed overleg een termijn overeen te komen die werkbaar is voor beide partijen.

De AFM hanteert in deze toevoeging bewust een open formulering door te spreken over 'wanneer het hanteren van de aflosdatum praktisch gezien niet mogelijk is'. De AFM heeft voor deze open formulering gekozen zodat aanbieders ook bij andere omstandigheden dan het genoemde voorbeeld een datum kunnen kiezen die maximaal vijf werkdagen voor de afgesproken aflosdatum ligt. Hierbij geldt uiteraard dat deze omstandigheden ertoe moeten leiden dat het hanteren van de aflosdatum praktisch gezien niet mogelijk is.

#### *Wijziging paragraaf over dalende rente*

De AFM heeft de paragraaf over dalende rente in de sectorbrief gewijzigd. Uit deze paragraaf heeft de AFM enkele suggesties over hoe om te gaan met een dalende rente geschrappt. Op basis van de consultatiereacties is de AFM tot het inzicht gekomen dat de sectorbrief geen geschikte plek is voor deze diepgang. De AFM blijft aanbieders aanmoedigen om in het belang van de klant te handelen door waar mogelijk klanten zekerheid te bieden over de hoogte van de vergoeding voor vervroegd aflossen.

---

<sup>2</sup> [Aanvulling Leidraad vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek \(afm.nl\)](#)

<sup>3</sup> Het gaat om de volgende drie pagina's: [Hypothecair krediet \(afm.nl\)](#), [Vervroegd aflossen: uitleg in 4 stappen \(afm.nl\)](#) en [Welke rol speelt hypotheekrente? \(afm.nl\)](#)

Datum	18 april 2023
Ons kenmerk	PrBd-23031923
Pagina	3 van 3

#### *Aanpassing terminologie en/of woordkeuze*

De AFM heeft op verschillende plekken in de leidraad en sectorbrief gekozen voor een andere terminologie en/of woordkeuze en deze waar nodig verduidelijkt. Zo heeft de AFM bijvoorbeeld ervoor gekozen om te spreken over een wijziging van de debetrentevoet voorafgaande aan het aflopen van de rentevastperiode van een hypothecair krediet in plaats van rentemiddelen en intern oversluiten. De nu gehanteerde definitie sluit aan bij artikel 81ca van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (hierna: **BGfo**). Ten behoeve van de leesbaarheid hanteert de AFM in de verdere tekst de term ‘wijziging rentecontract’ voor deze definitie.

#### *Wijziging rentecontract*

Verschillende marktpartijen hebben in hun consultatiereactie te kennen gegeven dat zij graag zouden zien dat de AFM in de leidraad opneemt dat de AFM van mening is dat bij een wijziging van het rentecontract aanbieders een andere methodiek kunnen hanteren. Dat aanbieders hierbij een andere methodiek kunnen hanteren maakt de AFM alleen kenbaar in de bijbehorende sectorbrief. Aanbieders geven aan dat deze informatie van de AFM ten aanzien van het moment van vaststellen van de vergelijkingsrente bij een wijziging van het rentecontract onvoldoende vindbaar zal zijn wanneer deze informatie ontbreekt in de leidraad.

De AFM heeft deze informatie ten aanzien van het moment van vaststellen van de vergelijkingsrente bij een wijziging van het rentecontract niet opgenomen in de leidraad, omdat de leidraad uitsluitend ziet op artikel 81c BGfo. De leidraad is dus niet de geëigende plek voor informatie die betrekking heeft op een wijziging van het rentecontract. Om tegemoet te komen aan de wens van verschillende marktpartijen heeft de AFM in de leidraad een alinea opgenomen waarin zij verwijst naar de sectorbrief en vermeldt dat de AFM in deze brief onder andere uitlegt dat aanbieders bij een wijziging van de debetrentevoet voorafgaande aan het aflopen van de rentevastperiode van een hypothecair krediet een andere methodiek kunnen hanteren. In aanvulling hierop heeft de AFM op haar website de pagina waar rentemiddeling aan bod komt bijgewerkt, zodat consumenten op de website van de AFM kunnen nagaan welke methodiek aanbieders kunnen hanteren bij een wijziging van het rentecontract.