

11.04.2017: Vervroegd aflossen van de hypotheek:

Vanaf 14 juli 2016 mag de vergoeding welke de hypotheekverstrekker in rekening brengt (boeterente) voor het vervroegd aflossen van een hypotheek niet hoger zijn dan het werkelijk geleden financiële nadeel van de hypotheekverstrekker. De AFM heeft op 20 maart 2017 een leidraad gepubliceerd waarin uitgangspunten staan voor de berekening van dit financiële nadeel. Deze leidraad geldt voor boeterentes vanaf 14 juli 2016. Veel mensen die vanaf dat moment boeterente hebben betaald, krijgen geld terug op basis van de berekeningsmethodiek van de AFM.

Europese richtlijn

Bij het vervroegd aflossen van de hypotheek mag de hypotheekverstrekker een bedrag in rekening brengen. Dit wordt de vergoedingsrente of boeterente genoemd. Bij de huidige, lage rentestand kan deze boeterente fors oplopen als een klant extra wil aflossen op de hypotheek.

Op 14 juli 2016 is de Europese Richtlijn voor hypotheken (beter bekend onder de naam Mortgage Credit Directive of MCD) geïmplementeerd in de wet- en regelgeving voor financiële ondernemingen. Aanbieders moeten hun klanten duidelijk uitleggen hoe de vergoeding is berekend.

Leidraad AFM

De AFM heeft de afgelopen maanden onderzoek gedaan naar de wijze waarop hypotheekverstrekkers de vergoeding voor vervroegde aflossing berekenen. Hierbij kwam de AFM grote verschillen in rekenmethoden tegen. Naar aanleiding hiervan heeft de AFM op 20 maart 2017 de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' gepubliceerd. In deze leidraad formuleert de AFM uitgangspunten om duidelijk te maken op welke wijze voldaan kan worden aan de nieuwe regels.

Stappenplan

Om huizenbezitters te helpen duidelijkheid te krijgen over hoe de vergoeding berekend kan worden, heeft de AFM een stappenplan en een checklist opgesteld. In het stappenplan wordt in 4 stappen uitgelegd aan consumenten hoe de hypotheekaanbieders de boeterente (dienen te) berekenen.

Stap 1 - Bekijk het verloop van de hypotheek

In deze stap wordt bepaald hoe hoog de actuele hypotheekschuld is en wat de boetevrije ruimte is. Doorgaans is dit 10 of 20% van de oorspronkelijke hoofdsom. Als iemand een (bank)spaarhypotheek heeft, wordt er feitelijk niets afgelost, maar wordt gespaard op een spaarrekening of kapitaalverzekering waarmee op een later tijdstip wordt afgelost. De rentevergoeding die op dit spaarproduct wordt vergoed, is gelijk aan de rente die wordt betaald voor de lening. De boeterente mag van de AFM slechts berekend worden over de resterende hoofdsom, verminderd met het opgebouwde spaarkapitaal.

De hypotheekverstrekker moet ook rekening houden met het aflossingsschema bij lineaire of annuïtaire leningen. De AFM geeft niet exact weer hoe dat moet, maar benadrukt dat het financiële nadeel bij deze leningen voor de bank lager is dan bij een aflossingsvrije lening.

Stap 2 - Bepaal de contractrente en vergelijkingsrente

In stap 2 worden de contractrente en de vergelijkingsrente bepaald. De contractrente is de rente die op dit moment wordt betaald voor de hypotheek. De vergelijkingsrente is de rente die de hypotheekaanbieder rekent wanneer op dit moment een lening wordt afgesloten met een looptijd gelijk aan de resterende rentevast-periode.

Stap 3 - Bereken de gemiste rentebetalingen

In deze stap wordt uitgerekend wat de gemiste rente-inkomsten voor de hypotheekverstrekker zijn. De huidige lening minus de boetevrije ruimte wordt vermenigvuldigd met het verschil tussen de contractrente en de vergelijkingsrente. Dit is het jaarlijkse rentegemis. Dit wordt tenslotte vermenigvuldigd met de nog resterende rentevast-periode.

Stap 4 - Maak het contant

Omdat de geldverstrekker het berekende renteverlies nu ineens ontvangt in plaats van gespreid over de komende jaren dient de berekende boeterente contant te worden gemaakt. Hierdoor wordt de uiteindelijk door de consument te betalen boeterente lager.

Verleende kortingen

Als de bank in het verleden een korting heeft gegeven op de hypotheekrente is het van belang dat een onderscheid wordt gemaakt tussen een (onderhandelde) individuele korting en een standaardkorting (huisbankkorting) welke voor iedere consument gold. De individuele korting mag niet in mindering worden gebracht op de vergelijkingsrente. De verleende korting heeft bij de verstrekking van de hypotheek de contractrente verlaagd en dus is ook het financiële nadeel van de hypotheekverstrekker lager in deze situatie. Verleende huisbankkortingen mogen wel op de vergelijkingsrente in mindering worden gebracht.

Ingangsdatum

De AFM-leidraad gaat met terugwerkende kracht in vanaf 14 juli 2016. Hypotheekaanbieders hebben toegezegd dat zij de vanaf deze datum geïncasseerde boetes voor vervroegde aflossing zullen herrekenen. Indien er te veel boete is gerekend vergeleken met de gepresenteerde leidraad, zullen consumenten hiervoor worden gecompenseerd. Dit zal in de loop van 2017 gebeuren en consumenten zullen hier proactief voor worden benaderd. Berekenende boetes voor 14 juli 2016 zullen niet worden herrekend en gecompenseerd.

Neem voor meer informatie contact op met BM-Advisering via info@bm-advisering.nl of per telefoon via 045-4053636.