

F.J. Nijhof
Simone de Beauvoirlaan 51
1277 BG HUIZEN

5 december 2017

Op 20 maart 2017 heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) nadere regels gepubliceerd met betrekking tot de berekening van het financiële nadeel van de verstrekker van een hypothecair krediet (*Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek'. Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek, uitgangspunten berekening van het financiële nadeel*), indien de consument wenst over te gaan tot vervroegde aflossing van de hypotheek.¹ In deze publicatie verwijst de AFM expliciet naar de inwerkingtreding van de nieuwe Europese regelgeving MCD. In de leidraad formuleert de AFM voor aanbieders van hypothecair krediet vier uitgangspunten om duidelijk te maken op welke wijze voldaan kan worden aan de nieuwe regels, voorzien van een stappenplan en een checklist.

Opmerkelijk is dat de door AFM gepubliceerde nadere regels voorzien zijn van onderstaande disclaimer, die zich niet verdraagt met het ministeriële mandaat ex artikel 81c, vierde lid, BGfo. Bovendien verwijst AFM voortdurend naar het wettelijk kader, onder meer op pagina 16, waardoor de lezer de indruk krijgt dat de gepubliceerde nadere regels een wettelijke grondslag hebben.

De tekst is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen. Door besluiten op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet langer actueel is wanneer u deze leest. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is niet aansprakelijk voor de eventuele gevolgen – zoals bijvoorbeeld geleden verlies of gederfde winst – ontstaan door acties ondernomen naar aanleiding van deze tekst.

Dit kan niet. Een bestuursorgaan als AFM dat op grond van wettelijke bepalingen bevoegd is namens de minister nadere regels te stellen kan, op grond van rechtszekerheid, deze nadere regels niet voorzien van een disclaimer. Zie verder de bijlage.

Deze publicatie is voorts misleidend voor consumenten. Aanbieders van hypothecair krediet zijn blij met uw publicatie omdat zij daarmee het excessief voordeel dat wordt behaald bij het intern oversluiten van een hypotheek, nu door AFM gesanctioneerd kunnen voortzetten. De AFM-publicatie van 20 maart 2017 is strijdig met artikel 4 : 25, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

Toelichting

Ingevolge artikel 81c, vierde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo) is de AFM bij ministerieel mandaat bevoegd nadere regels te stellen inzake artikel 81c, derde lid, BGfo: “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”.²

¹ <https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/nieuws/2017/mrt/vervroegd-aflossen> (De Autoriteit Financiële Markten (AFM) publiceert [uitgangspunten](#) voor de berekening van het financiële nadeel bij vervroegde aflossing van de hypotheek)

² Stbl. 216 nr. 266: Besluit van 30 juni 2016 tot wijziging van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft, het Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft en het Besluit bestuurlijke boetes financiële sector in verband met de implementatie van richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten

Voorts geeft AFM een onjuiste uitleg aan het begrip ‘vervroegde aflossing’ door daar aan toe te voegen het begrip ‘oversluiten’:



Terug ([url: /nl-nl/consumenten/themas/producten/hypotheek/vervroegd-aflossen](http://nl-nl/consumenten/themas/producten/hypotheek/vervroegd-aflossen))

Checklist - berekening van de vergoeding bij vervroegde aflossing

Gebruik deze checklist als hulpmiddel om te kunnen nagaan of jouw vergoeding bij vervroegde aflossing of oversluiten van je hypotheek op de juiste wijze is bepaald.

Ook in de lijst vragen en antwoorden AFM noemt AFM het begrip oversluiten:

Hoe wordt de vergoeding bij vervroegde aflossing voor de hypotheekaanbieder bepaald?

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. Daarmee mag de aanbieder niet meer dan het financiële nadeel in rekening brengen. Deze methode is voor elke hypotheek goed toe te passen mits hij niet meer dan het financiële nadeel in rekening brengt.

De AFM heeft dit voor consumenten uitgelegd in 4 stappen. Bekijk dit stappenplan ([url: /nl-nl/consumenten/themas/producten/hypotheek/vervroegd-aflossen/stappenplan](http://nl-nl/consumenten/themas/producten/hypotheek/vervroegd-aflossen/stappenplan)) op onze website. Je kunt ook onze checklist ([url: /nl-nl/consumenten/themas/producten/hypotheek/vervroegd-aflossen/checklist](http://nl-nl/consumenten/themas/producten/hypotheek/vervroegd-aflossen/checklist)) gebruiken als hulpmiddel om te kunnen nagaan of jouw vergoeding bij vervroegde aflossing of oversluiten van je hypotheek op de juiste wijze is bepaald.

Uit artikel 4 : 25, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht blijkt dat onder oversluiten moet worden verstaan het vervroegd aflossen van een hypothecair krediet bij een financiële onderneming dat vervolgens bij een andere financiële onderneming wordt ondergebracht. Indien de consument bij de eigen financiële onderneming een lagere rente wil bedingen gedurende het restant van de contractuele rentevast periode, dan is geen sprake meer van vervroegde aflossing, doch dan is sprake van intern oversluiten.

Aangezien de Contante Waarde Methode, die is voorzien van een vergelijkingsrente, in deze publicatie door de AFM (ten onrechte) wordt gesanctioneerd passen op grote schaal aanbieders van hypothecair krediet deze methode toe. Met name bij het intern oversluiten naar een lagere rente betalen de consumenten daardoor aanzienlijk hogere vergoedingen (boeterente) dan rechtens mag worden toegestaan, het zogenoemde daadwerkelijk financiële nadeel. Met de publicatie van nadere regels keurt de AFM dit goed.

Geen vervroegde aflossing bij intern oversluiten

Bij het intern oversluiten van een hypothecair krediet voor het einde van de rentevast periode, met het oogmerk een lagere rente te bedingen, wordt het krediet niet afgelost. Het krediet wordt notarieel niet doorgehaald, er vindt geen wijziging plaats in de kadastrale registratie en het restant van de looptijd blijft gehandhaafd, er treed geen nieuwe periode van 30 jaar in. Door toepassing van de (virtuele) vergelijkingsrente in de contante waarde methode, in plaats van toepassing van de daadwerkelijk te betalen (lagere) rente, ontstaat dit excessief voordeel.

Voorbeelden

Uitgangspunten:

Situatie 1: Huisbezitter gaat hypotheek € 250.000, rente 3,55% vijf jaar vast tot 1 juli 2018, geheel vervroegd aflossen op 1 juli 2016 en bij andere aanbieder nieuwe hypotheek afsluiten. Bestaande aanbieder kan afgeloste hypotheek opnieuw in de markt zetten. Vergelijkingsrente: 2%, kostenloos aflossen 10% . Nieuwe looptijd hypotheek: 30 jaar (was ten tijde van vervroegde aflossing 27 jaar) Werkelijk financieel nadeel (kosten vervroegde aflossing, voorheen boeterente):

$$3,55\% \times (250.000 - 25.000) \times 2 \text{ jaar} \text{ minus } 2\% \times (250.000 - 25.000) \times 2 \text{ jaar} = \text{€ } 5.974$$

Hierop komt € 150 korting wegens contante waarde vooruit betaalde rente

Situatie 2: Dezelfde huisbezitter gaat bij de dezelfde aanbieder zijn hypotheek van € 250.000 intern oversluiten met rente van 2,7% rentevastperiode 20 jaar. Daardoor geen 10% boetevrij aflossen. Bestaande aanbieder kan deze hypotheek niet opnieuw in de markt zetten. Daarom geen virtuele vergelijkingsrente maar toepassing van daadwerkelijke rente. Restant looptijd hypotheek 27 jaar blijft gehandhaafd (3 jaar al verstreken)

Werkelijk financieel nadeel (kosten intern oversluiten, voorheen boeterente):

$$3,55\% \times (250.000 - 0) \times 2 \text{ jaar} \text{ minus } 2,7\% (250.000 - 0) \times 2 \text{ jaar} = \text{€ } 4.250$$

Hierop komt € 115 korting wegens contante waarde vooruit betaalde rente

Toch moet in situatie 2 de huizenbezitter net als in situatie 1 dezelfde vergoeding (boeterente) betalen, namelijk € 5.974 terwijl het daadwerkelijk financieel voor de aanbieder in situatie 2 aanzienlijk lager is. De AFM sanctioneert dit, onbegrijpelijk.

Ik verzoek u de AFM erop te wijzen dat de gepubliceerde informatie onjuist en misleidend is met verwijzing naar artikel 81c, vierde lid, BGfo en nieuwe nadere regels te publiceren, zonder disclaimer en met onderscheid tussen vervroegde aflossing (externe oversluiting is ook vervroegde aflossing) en interne oversluiting.

Hoogachtend,
F.J. Nijhof