

# Veelgestelde vragen voor Vervroegd aflossen hypotheek

## Wanneer kan je vergoedingsvrij aflossen?

Er kunnen meerdere situaties zijn waarin je jouw hypotheek vergoedingsvrij mag aflossen. Bijvoorbeeld aan het einde van jouw rentevast periode, bij verkoop van de woning, bij overlijden en als de huidige rente hoger is dan jouw contractrente. Hoe dit precies is geregeld bij jouw hypotheek, vind je in de algemene voorwaarden en/of overeenkomst van de hypotheek.

## 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](#) op onze website. Je kunt ook onze [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.

## Moet de berekening van de te betalen vergoeding transparant zijn? Mag ik de berekening zien die de hypotheekaanbieder maakt?

Ja, als je vervroegd wil aflossen, moet je aanbieder een berekening van de te betalen vergoedingen voor vervroegd aflossen verstrekken. Ook moeten de bij de berekening gehanteerde uitgangspunten worden verstrekt. Als de berekening niet duidelijk is, dan kun je jouw aanbieder vragen om een toelichting.

## Ik mag jaarlijks 10% vergoedingsvrij aflossen. Wordt hier in de berekening van de te betalen vergoeding rekening mee gehouden?

In de berekening wordt eenmalig rekening gehouden met de afgesproken vergoedingsvrije ruimte. Omdat je in het jaar waarin je vervroegd aflost dit bedrag vergoedingsvrij mag aflossen.

In de [checklist](#) staat meer informatie over de vergoedingsvrije ruimte.

## Waarom gelden de nieuwe regels vanaf 14 juli 2016?

Per 14 juli 2016 is de wet gewijzigd en zijn de nieuwe regels van kracht. Er waren geen specifieke wettelijke regels ten aanzien van de hoogte van de vergoeding voor vervroegde aflossing vóór 14 juli 2016.

## Ik heb na 14 juli 2016 een vergoeding betaald voor vervroegde aflossing. Wat betekent dit voor mij?

De AFM verwacht van hypotheekaanbieder dat zij controleren of de betaalde vergoeding niet hoger is geweest dan het financiële nadeel. Als de in rekening gebrachte vergoeding voor vervroegde aflossing na 14 juli hoger is geweest dan het financiële nadeel, verwacht de AFM dat er een herberekening plaatsvindt. Dit kan er toe leiden dat je een deel van de betaalde vergoeding retour ontvangt van je aanbieder.

## Ik heb voor 14 juli 2016 een vergoeding betaald voor vervroegde aflossing. Wat betekent dit voor mij?

De leidraad '[Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek](#)' van de AFM geldt niet voor betaalde vergoedingen van vóór 14 juli 2016. Per 14 juli 2016 is de wet gewijzigd en zijn de nieuwe regels van kracht. De leidraad van de AFM is gebaseerd op deze nieuwe regels. Vóór 14 juli 2016 waren er geen specifieke wettelijke regels over de hoogte van de vergoeding voor vervroegde aflossing. De AFM houdt toezicht op basis van bestaande wet- en regelgeving. Daarom is de leidraad niet van toepassing op betaalde vergoeding voor 14 juli 2016.

## Geldt de leidraad vervroegd aflossen hypotheek ook bij rentemiddeling?

Deze leidraad geldt niet bij rentemiddeling. Per 14 juli 2016 is de wet gewijzigd en zijn de nieuwe regels van kracht voor vervroegde aflossing. Bij rentemiddeling wordt een nieuwe rente berekend, maar wordt er niet vervroegd afgelost. De regels zijn daarom niet van toepassing bij rentemiddeling. Wel gaat de AFM de komende maanden onderzoek doen naar de berekening bij rentemiddeling. Op basis hiervan kan het zo zijn dat de AFM bij het ministerie van Financiën gaat vragen om een aanpassing van de regels.

Heb je een klacht, [meld dit dan bij de AFM](#).

## Kan de AFM de berekening van mijn vergoeding controleren?

De AFM controleert individuele vergoedingen of compensaties niet. Je kunt jouw aanbieder om een toelichting vragen op de berekening. Je aanbieder moet hier [transparant](#) over zijn.

## Ik heb een klacht over de vergoeding bij vervroegd aflossen. Wat moet ik doen?

Je hebt meerdere mogelijkheden. Meld jouw klacht bij de onderneming, alleen dan kun je tot een oplossing komen. Daarnaast kun je een melding doen bij de AFM. Voor meer informatie kun je kijken op [www.afm.nl/klacht](http://www.afm.nl/klacht)

### Wat doet de AFM?

De AFM is gedragstoezichthouder op de financiële markten. Vanuit deze rol houdt de AFM ook toezicht op de nieuwe regels voor de vergoeding bij vervroegde aflossing. De AFM kan helaas geen actieve rol spelen in jouw conflict. Als onafhankelijke toezichthouder kan de AFM niet bemiddelen of adviseren in individuele gevallen. De AFM vindt het belangrijk om klachten, tips en signalen te ontvangen. Als jij melding doet bij de AFM, wordt deze melding gebruikt als signaal voor het toezicht. Hoe de AFM een [melding verwerkt](#) lees je op onze website.

20 maart 2017