

Aanvullend herstel van de vervroegde aflossing hypotheek

Vragen en antwoorden

versie 19 december 2018

Inleiding: nieuwe berekening voor vergoeding renteverlies

Heeft u tussen 14 juli 2011 en 14 juli 2016 een (een deel van) uw hypotheek vervroegd afgelost of voor het einde van de looptijd verlengd? En ons een vergoeding betaald voor het renteverlies? Deze vergoeding berekenen we opnieuw. Hieronder vindt u een antwoord op een aantal veelgestelde vragen over de nieuwe manier van berekenen van de vergoeding. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met uw Zelfstandig Adviseur.

1. Waarom berekenen jullie de vergoeding voor de vervroegde aflossing uit het verleden opnieuw?

In 2017 vroegen de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis aan alle geldverstrekkers om de vergoedingen voor vervroegd aflossen opnieuw te berekenen. En eventuele verschillen terug te betalen. Op dat moment voerden we al een onderzoek uit naar onze vergoedingen. Daaruit bleek dat dit op sommige vlakken beter had gekund. Daarom zijn we met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis in gesprek gegaan. En hebben we een nieuwe manier van berekenen opgesteld waar zij achter staan. Meer informatie hierover vindt u op de site van Vereniging Eigen Huis: www.eigenhuis.nl/actueel.

2. Wie krijgt er geld terug?

Heeft u in de periode tussen 14 juli 2011 en 14 juli 2016 een vergoeding voor een vervroegde aflossing of voortijdige renteherziening betaald? Dan berekenen we die opnieuw. Als blijkt dat de vergoeding volgens de nieuwe berekening lager is, betalen wij u het verschil samen met de wettelijke rente terug. Blijkt daaruit dat de vergoeding hoger was, dan hoeft u niets extra te betalen.

3. Waarom kiezen jullie voor een periode van 5 jaar?

In overleg met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis zijn we tot een periode van 5 jaar gekomen, terugtellend vanaf 14 juli 2016. Dit sluit aan bij de passende en eerlijke aanpak die alle partijen voor ogen hadden.

4. Wat moet ik doen om geld terug te krijgen?

Meestal hoeft u zelf niets te doen. Eind mei krijgt u van ons een brief waarin we aankondigen dat we de vergoeding opnieuw gaan berekenen. Later dit jaar krijgt u de herberekening. Op het moment dat we zien dat de vergoeding volgens de nieuwe berekening lager is, dan betalen we u het verschil terug. We proberen al onze klanten te benaderen. Maar het kan natuurlijk zo zijn dat u nu niet meer klant bij ons bent, verhuisd bent en dat we uw actuele contactgegevens niet meer hebben. Deze klanten kunnen terecht op onze site: regiobank.nl/aanmeldenvergoeding.

5. Welke klanten krijgen geen herberekening?

De vergoedingen bij bijzondere rentevarianten – waaronder stabielrente, ideaalrente, middelrente, plafondrente en rentedemper – berekenen we **niet** opnieuw. Voor deze producten hebben we een specifieke vergoedingsregeling afgesproken. En deze hebben we ook volgens de voorwaarden in rekening gebracht.

Heeft u gekozen voor rentemiddeling, dan krijgt u ook geen nieuwe berekening. We herstellen de vergoedingen voor voortijdige verlengingen en aflossingen omdat we in de uitvoering hebben afgeweken van onze voorwaarden. Bij rentemiddeling is dit niet gebeurd. Rentemiddeling is geen voorwaarde in uw hypotheekcontract. Zodra u het aanbod accepteert, krijgt u meteen een lagere rente.

6. Wanneer krijg ik het geld terug als ik daar recht op heb?

Als blijkt dat de vergoeding volgens de nieuwe berekening lager is, betalen we u het verschil samen met de wettelijke rente terug. We verwachten vanaf mei 2018 te starten met de berekeningen. En ronden deze berekening – samen met de eventuele uitbetalingen van verschillen – eind 2018 af*.

* Update december 2018

De klanten die een herberekening ontvangen, hebben wij in mei op de hoogte gebracht. Wij hebben hen toen laten weten dat zij voor het einde van het jaar een brief van ons zouden ontvangen over de uitkomst van de nieuwe berekening.

De nauwkeurigheid van deze berekening is natuurlijk belangrijk. En wij hebben gemerkt dat de herberekeningen meer tijd kosten dat we vooraf hebben ingeschat. Het grootste deel van onze klanten krijgt dit jaar nog de herberekening. Maar helaas lukt het ons niet om iedereen op tijd de herberekening toe te sturen. De klanten die in 2018 nog geen herberekening hebben gehad, krijgen een brief van ons. De herberekening krijgen ze dan voor eind maart 2019 toegestuurd.

7. Wat zijn de kenmerken van de aangepaste manier van berekenen?

Bij de aangepaste manier van berekenen van de vergoeding gaan we uit van de volgende zaken:

- We nemen de opgebouwde spaarwaarde mee (saldere van spaarwaarde). Als u een (bank)sparhypothek heeft, dan spaart u maandelijks. We berekenen de vergoeding over de schuld minus het spaarsaldo dat u heeft opgebouwd en nog zou opbouwen tot aan het einde van de rentevaste periode.
- We houden rekening met aflossingen die we in het contract met u hebben afgesproken in de rentevaste periode die nog over is. Als u een lineaire of annuïtaire hypotheek heeft, dan lost u maandelijks af. Daardoor zou u steeds iets minder rente betalen en daar houden we in de berekening rekening mee.
- De vergelijkrente wordt bepaald door lineair te interpoleren. Lineair interpoleren werkt als volgt: stel er wordt een 1-jarige rentevaste periode aangeboden van 2%. En een 3-jarige rentevaste periode van 4%. En stel dat u nog een rentecontract heeft van 2 jaar. Dan is de lineair geïnterpoleerde rente waarmee we rekenen 3%.
- We nemen de vergoedingsvrije ruimte mee. Als u een percentage van uw hypotheekschuld boetevrij mag aflossen, dan betaalt u daarover dus ook geen vergoeding bij vervroegde aflossing of voortijdige verlenging van uw hypotheek.