Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2026-0292

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Datum uitspraak	26 maart 2026
Klacht van	De heer [consument 1] en mevrouw [consument 2], verder gezamenlijk te noemen de consumenten
Tegen	Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vorderingen afgewezen
Bijlage	Rentetabel en Nieuwsflits Hypotheken

Samenvatting

De consumenten hebben in september 2018 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank. De geldlening is bij het afsluiten ingedeeld in de tariefklasse 'tot en met 90% markt-waarde', waarvoor geen risico-opslag geldt. In juli 2019 heeft de bank een nieuwe tarief-structuur ingevoerd. Als gevolg daarvan werd de lening van de consumenten ingedeeld in een (nieuwe) lagere tariefklasse, waarvoor wél een risico-opslag geldt. De bank heeft deze opslag niet toegepast op de geldlening van consumenten, omdat zij al de laagst mogelijke opslag (0%) hadden. Verdere verlaging van de opslag is daardoor niet mogelijk. De consumenten vorderen onder andere verlaging van de risico-opslag. De commissie oordeelt dat de consumenten al een risico-opslag van 0% hebben en dus niet verder kunnen dalen. Ook kunnen de consumenten geen geslaagd beroep doen op gerechtvaardigd vertrouwen. De vorderingen worden afgewezen.

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de bank.

1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.3 De consumenten en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consumenten hebben – na advies en bemiddeling door een onafhankelijke hypotheek-adviseur (hierna: de adviseur) – in september 2018 een hypothecaire geldlening zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) (hierna: de geldlening) afgesloten bij de bank.

2.2 De geldlening bestaat thans uit drie leningdelen:[1]

	Lening	*Looptijd*	*Rentevastperiode*	*Rente*
Aflossingsvrije	€ 300.000,-	30 jaar	20 jaar	2,83%
Aflossingsvrij	€ 200.000,-	30 jaar	10 jaar	2,27%
Lineair	€ 53.800,-	30 jaar	10 jaar	2,07%

2.3 In de hypotheekofferte van 29 augustus 2018 is opgenomen dat de rentepercentages zijn gebaseerd op de tariefklasse 't/m 90% van de marktwaarde'.

3.3 De tariefklasse voor uw rente
Voor de bepaling van uw tarief kijken we naar de hoogte van de lening, eventueel verminderd met het vermogen dat u heeft gestort. Dit bedrag is lager dan 90% van de marktwaarde van de woning en daarom valt u in de tariefklasse 'tot en met 90% marktwaarde'.
Bij een vaste rente wordt de tariefklasse bij elke nieuwe rentevastperiode opnieuw vastgesteld. Als bij een nieuwe rentevastperiode de waarde van uw woning is gedaald, is het mogelijk dat u in een andere tariefklasse valt.
Voor het Overbruggingskrediet hanteren wij geen tariefklasse maar een standaard rentepercentage.

2.4 De bank hanteert een rentebeleid waarbij de hypotheekrente een risico-opslag kan bevatten. Deze risico-opslag hangt af van de tariefklasse waar de geldlening in valt. In welke tariefklasse een geldlening valt, wordt bepaald op basis van de *Loan-to-value* (LTV).[2] Tot 27 juli 2019 hanteerde de bank drie tariefklassen, te weten:
- NHG met een risico-opslag van 0,00%;
- tot en met 90% marktwaarde met een risico-opslag van 0,00%; en
- meer dan 90% marktwaarde met een risico-opslag van 0,20%.

2.5 Met ingang van 27 juli 2019 heeft de bank nieuwe tariefklassen ingevoerd, waarbij zij negen tariefklassen hanteert. Daarbij zijn alle hypotheken die de bank in portefeuille heeft ingedeeld in één van de nieuwe tariefklassen.

[1] De hypotheekrente is gebaseerd op de rentetabel van 4 juli 2018. Deze is opgenomen in de bijlage bij de uitspraak.
[2] Dit is de verhouding van de hypotheekschuld ten opzichte van de marktwaarde van de woning. Ten tijde van het afsluiten van de geldlening door de consumenten bedroeg de LTV 55,38%.

Deze nieuwe tariefklassenindeling is als volgt:

Tariefklasse	Risico-opslag*
• NHG (Nationale Hypotheek Garantie)	0,00%
Niet-NHG	
• Tot en met 40% marktwaarde	0,00%
• Meer dan 40% tot en met 50% marktwaarde	0,05%
• Meer dan 50% tot en met 60% marktwaarde	0,10%
• Meer dan 60% tot en met 70% marktwaarde	0,15%
• Meer dan 70% tot en met 80% marktwaarde	0,25%
• Meer dan 80% tot en met 90% marktwaarde	0,30%
• Meer dan 90% tot en met 100% marktwaarde	0,35%
• Meer dan 100% marktwaarde	0,60%

* De hoogte van de risico-opslagen kan in de toekomst wijzigen. De actuele rentes en opslagen kunt u altijd terugvinden op nn.nl.

2.6 Per e-mail van 2 augustus 2019 heeft de bank de consumenten geïnformeerd over de nieuwe tariefklassen en toegelicht dat dit voor hun geldlening geen gevolgen heeft. In de e-mail staat, voor zover relevant, het volgende vermeld:

[...]
Uw hypotheekrente verandert niet
U heeft op basis van uw huidige tariefklasse een risico-opslag van 0%. Dit is de laagst mogelijke opslag, die we niet verhogen tijdens uw rentevaste periode. Onze nieuwe tariefklassen hebben op dit moment daarom voor u geen gevolgen.

Wat gebeurt er als er een nieuwe rentevaste periode ingaat?
Na afloop van uw huidige rentevaste periode of als u kiest voor een tussentijdse rentewijziging, gaat er een nieuwe rentevaste periode in. Op dat moment beoordelen we opnieuw in welke tariefklasse uw hypotheek valt en welke actuele risico-opslag daar bij hoort. Meer informatie hierover leest u in de bijlage.
[...]

2.7 Door de nieuwe indeling valt de geldlening in de tariefklasse 'meer dan 40% tot en met 50% marktwaarde',[3] waarvoor een risico-opslag van 0,05% geldt.

2.8 Tussen 1 december 2018 en 3 oktober 2022 hebben de consumenten verschillende keren met de adviseur gemaild over de in juli 2019 door de bank geïntroduceerde tariefklassen en het verlagen van de risico-opslag.

2.9 In augustus 2024 hebben de consumenten bij de bank bezwaar gemaakt tegen het niet toepassen van de in 2019 geïntroduceerde tariefklassen op hun geldlening. De consumenten vinden dat zij op grond van de nieuwe tariefklasse-indeling in aanmerking komen voor een lagere risico-opslag en dus een lagere rente. De bank heeft daarop aangegeven dat de consumenten al de laagst mogelijke opslag hebben (namelijk 0%) en dat de consumenten daarom niet in aanmerking komen voor een verdere verlaging.

[3] Dit percentage is door de consumenten opgegeven in het klachtformulier.

Uitwisseling van de standpunten tussen partijen heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht van de consumenten, waarna zij hun klacht bij Kifid hebben ingediend.

De klacht en de vorderingen van de consumenten

2.10 De consumenten vorderen dat de bank:
- met terugwerkende kracht vanaf juli 2019 de juiste tariefklasse toepast op de geldlening;
- de juiste tariefklasse hanteert voor de resterende looptijd van de geldlening; en
- de te veel betaalde rente vergoedt, inclusief wettelijke rente vanaf 27 juli 2019. Over de periode 2019 t/m medio 2025 bedraagt de schade volgens de consumenten € 7.845,-. Gedurende gehele looptijd van de geldlening bedraagt de schade volgens de consumenten € 15.770,-

2.11 Aan deze vorderingen leggen de consumenten ten grondslag dat de bank ten onrechte weigert om de risico-opslag te verlagen. Toen de consumenten de geldlening afsloten, is de geldlening ingedeeld in de tariefklasse 'tot en met 90% marktwaarde' terwijl de geldlening in de tariefklasse tussen de 40% en 50% (of inmiddels vermoedelijk minder dan 40%) lag. Het verschil in rente bedraagt 0,25% (of 0,3%). In het kader hiervan hebben zij het volgende aangevoerd:
- De vergelijking die de bank maakt tussen de oude en nieuwe tariefklassen is onjuist. De basis voor de vergelijking is namelijk niet gelijk. In het eerste geval zet de bank de risico-opslag bij een marktwaarde van 'tot en met 90%' op nul en in het tweede geval wordt de risico-opslag bij het NHG-tarief en een marktwaarde van 'tot en met 40%' op nul gezet. Als men de tarieven van vóór en na de introductie van de extra tariefklassen op een eerlijke manier wil vergelijken, dan moet worden uitgegaan van een vergelijkbare basis. Wanneer de risico-opslagen worden vergeleken met het NHG-tarief, dan blijkt dat er in de oude situatie wel degelijk sprake was van een risico-opslag.
- De bank heeft in haar e-mail van 2 augustus 2019, waarin zij de tariefklassen aankondigde, en in haar reacties op de klachten, gesteld dat er vóór 22 juli 2019 geen 'risico-opslag' in rekening werd gebracht en dat deze daarom niet verlaagd kon worden. Dit is een misleidende bewering, omdat er geen risico-opslag was overeengekomen, maar een rentetarief. De indeling van het rentetarief in een basistarief en een risico-opslag is arbitrair en is pas later (na 22 juli 2019) door de bank ingevoerd. De term 'risico-opslag' werd niet vermeld in offertes en tabellen van vóór de nieuwe indeling. Dit is een constructie die achteraf is toegepast op de rentetarieven van voor 22 juli 2019, om te proberen aan te tonen dat klanten al op het voordeligste tarief zaten (geen risico-opslag betaalden).
- Toen de bank het systeem daadwerkelijk invoerde, werden de consumenten zonder legitieme reden uitgesloten, terwijl vergelijkbare klanten (na 1 januari 2019) wél in aanmerking kwamen voor de tariefklassen, ook met terugwerkende kracht. Daardoor is sprake van rechtsongelijkheid.
- De communicatie van de bank via de adviseur heeft bij de consumenten het vertrouwen gewekt dat de nieuwe tariefklassen ook op hun geldlening van toepassing zou zijn en dat dit tot een lagere rente zou leiden.

Dit heeft hun keuze voor de bank in sterke mate beïnvloed. De bank heeft hen in 2018 via de adviseur laten weten dat zij in 2019 extra tariefklassen zou invoeren; de exacte indeling was op dat moment nog niet bekend. Op basis van de verhouding tussen hun geldlening en de woningwaarde zou de geldlening daardoor in een lagere risicoklasse vallen, wat volgens de adviseur zou leiden tot een lagere rente. De bank heeft deze verwachting gewekt, maar deze belofte nooit waargemaakt. Bij de invoering van het nieuwe beleid in 2019 werden bestaande hypotheken, waaronder die van de consumenten, alsnog uitgesloten. Hierdoor betalen zij sinds 2019 een te hoge rente. Als consument mochten zij ervan uitgaan dat deze partijen juiste informatie verstrekken en hun toezeggingen nakomen.

Het verweer van de bank

2.12 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het over

3.1 De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of de bank gehouden is om de rente van de geldlening te verlagen. De commissie oordeelt in lijn met haar eerdere uitspraken[4] dat dit niet het geval en licht dit oordeel als volgt toe.

Rente-opslag

3.2 De commissie oordeelt dat de bank niet gehouden kan worden om de rente van de geldlening te verlagen. Voor dit oordeel is van belang dat de bank beleidsvrijheid heeft bij het vaststellen van de rentetarieven die zij haar klanten aanbiedt, alsmede van de tarief-klassen die zij daarbij hanteert. De bank is wel gebonden aan de grenzen die de wet, de overeenkomst en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid daaraan stellen. Naar het oordeel van de commissie zijn deze grenzen niet overschreden.

3.3 Allereerst staat vast dat de rente van de geldlening een vaste rente is, nu deze bij één van de leningdelen voor 20 jaar vaststaat en bij de twee andere leningdelen voor 10 jaar. Partijen hebben een vaste rente afgesproken gedurende de rentevastperiode van de geldening. De consumenten hebben gelet op de gemaakte afspraken geen recht op een lagere rente.

3.4 De bank heeft de consumenten bij het aangaan van de geldlening in 2018 een rentevoorstel gedaan.

[4] GC Kifid nrs. 2020-022, 2020-099, 2020-372, 2020-621, 2020-649, 2020-601 en 2020-664.

De consumenten zijn hiermee akkoord gegaan, waardoor een overeenkomst tussen partijen tot stand is gekomen. Het voorstel was gebaseerd op het op dat moment geldende beleid van de bank ten aanzien van de risico-indeling (en de daaraan gekoppelde risico-opslagen). De bank kende toen drie risico-klassen (zie 2.4). Voordat de bank de tariefklassestructuur in juli 2019 wijzigde, viel de geldlening, zoals vastgelegd in de offerte, in de tariefklasse 'tot en met 90% van de marktwaarde'. Een lagere tariefklasse voor geldleningen zonder NHG kende de bank toen niet. Na de wijziging van de tariefklassestructuur valt de geldlening in de tariefklasse 'meer dan 40% tot en met 50% marktwaarde'. Voor deze tariefklasse geldt een risico-opslag van 0,05%. De consumenten zouden in de nieuwe tarievenstructuur dus eigenlijk een risico-opslag moeten betalen, ware het niet dat de bank in dergelijke gevallen heeft bepaald dat de gewijzigde indeling geen nadelig effect mag hebben op haar bestaande klanten en daarom deze opslag niet heeft toegepast op het rentetarief van de consumenten.

3.5 De argumenten van de consumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden. Zo hebben de consumenten gesteld dat er in hun huidige rentetarief wél sprake is van een risico-opslag en dat de door de bank gemaakte vergelijking tussen de oude en nieuwe tariefklassen onjuist is. De bank heeft deze stelling van de consumenten gemotiveerd weersproken. De bank heeft in dit kader verwezen naar de toepasselijke rentetabel. De commissie ziet geen aanknopingspunten om aan te nemen dat de risico-opslag in de tariefklasse 'tot en met 90% van de marktwaarde' in de oude structuur niet 0% bedroeg. Ook vergelijking met het NHG-tarief snijdt geen houdt, omdat er in dit geval is van een geldlening zonder NHG. De commissie gaat daarom uit van de waarheid hiervan en stelt vast dat de risico-opslag dus niet verder kan dalen.[5]

3.6 Wat betreft de stelling van de consumenten dat zij zijn misleid door de bank inzake het hebben van een risico-opslag, merkt de commissie op dat op de bank geen wettelijke verplichting rustte om de consumenten te informeren over de componenten van de vaste rente van hun hypothecaire geldlening, waaronder de hoogte van de opslag.[6] Dit geldt enkel voor een hypothecaire geldlening met een variabele rente.[7]

3.7 Wat betreft de stelling van de consumenten dat er sprake is van rechtsongelijkheid omdat andere klanten wel in aanmerking komen voor het nieuwe systeem en de consumenten niet, oordeelt de commissie als volgt. De commissie begrijpt deze stelling zo dat de consumenten de bank verwijten dat zij geen eensporig rentebeleid voert.

[5] GC Kifid nrs. 2020-022 en 2020-099.
[6] GC Kifid nrs. 2017-812, 2019-1060, 2020-273, 2020-649, 2020-664 en 2021-0958 en 2025-0263.
[7] Dit staat vermeld in artikel 59aa Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo).

De verplichting tot voeren van een eensporig rentebeleid is neergelegd in artikel 81a Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo).[8] Uit dit artikel volgt dat de bank nieuwe klanten (met een vergelijkbaar risicoprofiel als bestaande klanten) voor hetzelfde product hetzelfde aanbod moet doen als bestaande klanten voor de komende rentevastperiode. Met de nadruk op 'komende'. Dus nog los van het feit dat onmiddellijke toepassing van de nieuwe tariefstructuur niet voordelig zou zijn voor de consumenten (aangezien dit zou betekenen dat de consumenten een risico-opslag zouden moeten betalen) volgt uit artikel 81a BGfo geen verplichting voor de bank om de nieuwe tariefstructuur nu al – dus gedurende de overeengekomen rentevastperiode – toe te passen op de geldlening.[9]

3.8 Concluderend is de commissie van oordeel dat de bank niet gehouden is om de risico-opslag te verlagen.

Opgewekt vertrouwen en vertrouwen op deskundig advies

3.9 Voorts hebben de consumenten, kort gezegd, gesteld dat de communicatie van de bank via de adviseur bij hen het vertrouwen heeft gewekt dat het toekomstige tariefklassensysteem ook op hun geldlening van toepassing zou zijn en dat dat zou leiden tot een lagere rente.

3.10 De commissie stelt voorop dat de bank in de onderhavige zaak uitsluitend is opgetreden als aanbieder van de geldlening aan de consumenten en niet als hun hypotheekadviseur.

3.11 De consumenten werden in 2018 bij het afsluiten van de geldlening bijgestaan door een onafhankelijke hypotheekadviseur. De bank is niet aansprakelijk voor diens handelen of het door hem gegeven hypotheekadvies. Als bepaalde zaken voor de consumenten toen onduidelijk waren, had het op hun weg gelegen daarover vragen te stellen aan hun adviseur. Ook eventuele (misleidende) mededelingen of toezeggingen van de adviseur inzake de nieuwe tariefklassen kunnen niet aan de bank worden toegerekend. Hierbij merkt de commissie op dat een deel van de verwijten van de consumenten aan het adres van de bank betrekking heeft op werkzaamheden die onderdeel vormen van het takenpakket van een hypotheekadviseur.

3.12 Evenmin is komen vast te staan dat de communicatie van de bank aan de adviseur ten tijde van het afsluiten van de geldlening een toezegging inhield dat de consumenten in de toekomst een lagere rente zouden ontvangen. Vast staat dat ten tijde van de financierings-aanvraag en het moment van het ondertekenen van de offerte het nieuwe beleid over de tariefklassen met de daarbij behorende rentetabellen nog niet was vastgesteld. In dit kader heeft de bank toegelicht dat zij op 25 mei 2018 een document genaamd '*Nieuwsflits Hypotheken*' naar de financieel adviseurs verzonden die met de bank zaken doen.

---

[8] Artikel 81a BGfo luidt: *Een aanbieder van een hypothecair krediet offreert voor een consument die voornemens is een overeenkomst inzake een hypothecair krediet aan te gaan dezelfde debetrentevoet bij dezelfde rentevastperiode als voor een consument aan wie op dat moment een aanbod wordt gedaan voor de komende rentevastperiode bij een vergelijkbaar risicoprofiel.*

[9] GC Kifid nr. 2020-664.

Deze nieuwsflits is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. Naar het oordeel van de commissie wordt er in deze vooraankondiging over de voorgenomen beleidswijziging geen concrete toezegging gedaan. Het is de commissie niet gebleken dat de bank tot de invoering van het nieuwe beleid op 27 juli 2019 concrete informatie heeft gedeeld over de inhoud van het nieuwe beleid. Ook van enige andere toezegging door de bank inzake de nieuwe tariefklassen richting de consumenten is niet gebleken.

3.13 Hoewel de commissie zich de teleurstelling van de consumenten kan voorstellen, is zij van oordeel dat nergens uit blijkt dat de bank ten tijde van het afsluiten van de geldlening bij de consumenten het gerechtvaardigde vertrouwen heeft gewekt dat zij een lagere rente zouden krijgen na introductie van de nieuwe tariefklassen. Dit betekent dat het klacht-onderdeel ongegrond is.

Slotsom

3.14 Nu de bank niet gehouden kan worden om de risico-opslag te verlagen, komt ook de door de consumenten gevorderde schade niet voor vergoeding in aanmerking.

3.15 Gelet op het voorgaande is de klacht ongegrond en zullen de vorderingen worden afgewezen. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/ . In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/ik-heb-een-klacht/hoe-werkt-het/in-beroep-gaan-bij-kifid/

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/ .

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage – Rentetabel en Nieuwsflits Hypotheken

Rentetabel

nationale nederlanden

Rentetarieven

Hypotheken

Geldig vanaf 04-07-2018
Nummer: 18.11

Nationale-Nederlanden Hypotheekrentetarief voor de Annuïteiten Hypotheek en de Lineaire Hypotheek

Rentevast-periode	NHG	≤ 90% marktwaarde	> 90% marktwaarde
Variabel	1,58%	1,88%	2,08%
1 jaar	1,35%	1,65%	1,85%
2 jaar	1,45%	1,75%	1,95%
5 jaar	1,60%	1,90%	2,10%
6 jaar	1,63%	1,93%	2,13%
7 jaar	1,75%	2,05%	2,25%
10 jaar	1,77%	2,07%	2,27%
12 jaar	2,20%	2,50%	2,70%
15 jaar	2,30%	2,60%	2,80%
20 jaar	2,33%	2,63%	2,83%
30 jaar	2,53%	2,83%	3,03%

Nationale-Nederlanden Hypotheekrentetarief voor de Aflossingsvrije- en de BankSpaar Plus Hypotheek

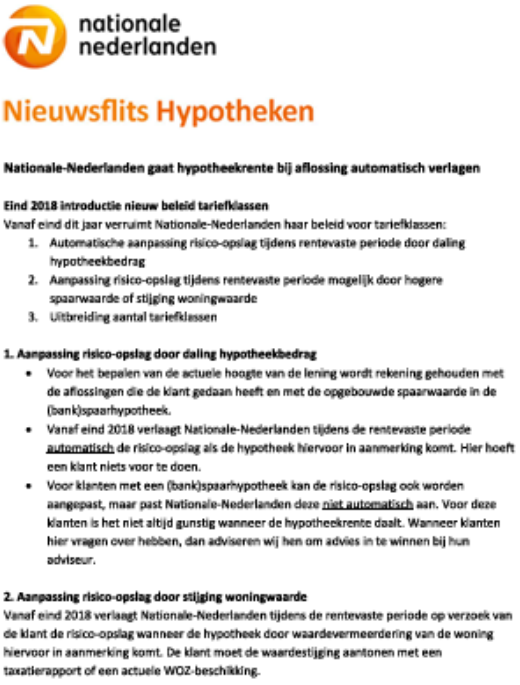
Rentevast-periode	NHG	≤ 90% marktwaarde	> 90% marktwaarde
Variabel (niet voor BSP)	1,78%	2,08%	2,28%
1 jaar	1,55%	1,85%	2,05%
2 jaar	1,65%	1,95%	2,15%
5 jaar	1,80%	2,10%	2,30%
6 jaar	1,83%	2,13%	2,33%
7 jaar	1,95%	2,25%	2,45%
10 jaar	1,97%	2,27%	2,47%
12 jaar	2,40%	2,70%	2,90%
15 jaar	2,50%	2,80%	3,00%
20 jaar	2,53%	2,83%	3,03%

Overig

Overbruggingskrediet	2,40%	
Nieuwbouw	**(voorwaarden op nn.nl)**	tarief ≤ 90% marktwaarde

De geoffreerde rente is de passeerrente, ook als de rente voor de passeerdatum wijzigt.

Nieuwsflits Hypotheken



nationale nederlanden

Nieuwsflits Hypotheken

Nationale-Nederlanden gaat hypotheekrente bij aflossing automatisch verlagen

Eind 2018 introductie nieuw beleid tariefklassen
Vanaf eind dit jaar verruimt Nationale-Nederlanden haar beleid voor tariefklassen:

1. Automatische aanpassing risico-opslag tijdens rentevaste periode door daling hypotheekbedrag
2. Aanpassing risico-opslag tijdens rentevaste periode mogelijk door hogere spaarwaarde of stijging woningwaarde
3. Uitbreiding aantal tariefklassen

1. Aanpassing risico-opslag door daling hypotheekbedrag

- Voor het bepalen van de actuele hoogte van de lening wordt rekening gehouden met de aflossingen die de klant gedaan heeft en met de opgebouwde spaarwaarde in de (bank)spaarhypotheek.
- Vanaf eind 2018 verlaagt Nationale-Nederlanden tijdens de rentevaste periode automatisch de risico-opslag als de hypotheek hiervoor in aanmerking komt. Hier hoeft een klant niets voor te doen.
- Voor klanten met een (bank)spaarhypotheek kan de risico-opslag ook worden aangepast, maar past Nationale-Nederlanden deze niet automatisch aan. Voor deze klanten is het niet altijd gunstig wanneer de hypotheekrente daalt. Wanneer klanten hier vragen over hebben, dan adviseren wij hen om advies in te winnen bij hun adviseur.

2. Aanpassing risico-opslag door stijging woningwaarde
Vanaf eind 2018 verlaagt Nationale-Nederlanden tijdens de rentevaste periode op verzoek van de klant de risico-opslag wanneer de hypotheek door waardevermeerdering van de woning hiervoor in aanmerking komt. De klant moet de waardestijging aantonen met een taxatierapport of een actuele WOZ-beschikking.

3. Uitbreiding aantal tariefklassen
Vanaf eind 2018 breidt Nationale-Nederlanden ook het aantal tariefklassen uit.

Met het nieuwe beleid heeft uw klant dus de mogelijkheid om tijdens de rentevaste periode minder rente te gaan betalen.

Wanneer gaat het nieuwe beleid in?
Nationale-Nederlanden introduceert het nieuwe beleid voor tariefklassen eind 2018. Zodra de exacte datum definitief is, maakt Nationale-Nederlanden dat bekend. Op dat moment zullen wij ook klanten met een Nationale-Nederlanden hypotheek hierover informeren.

Wat betekent dit voor huidige klanten van Nationale-Nederlanden?
Zodra het nieuwe beleid voor tariefklassen wordt ingevoerd, berekenen wij automatisch de loan-to-value om te bepalen in welke klasse de hypotheek van de klant zit. Op basis hiervan wordt de (nieuwe) opslag bepaald en direct doorgevoerd als dat in het voordeel van de klant is. Nationale-Nederlanden verhoogt tijdens de rentevaste periode niet de individuele risico-opslag van een klant.

Wat betekent dit voor huidige klanten van Delta Lloyd?
Ook voor klanten van Delta Lloyd geldt dat tijdens de rentevaste periode de risico-opslag uiteindelijk automatisch aangepast gaat worden door daling van het hypotheekbedrag, of op verzoek van de klant naar aanleiding van een hogere spaar- of woningwaarde. Dit gebeurt op het moment dat de Delta Lloyd klanten gemigreerd zijn naar de systemen van Nationale-Nederlanden. Het overzetten van Delta Lloyd klanten vindt in de loop van 2019 plaats.

Wat betekent dit voor de periode tot aan de introductie?
Tot de introductie van het nieuwe beleid eind 2018 geldt het huidige beleid voor tariefklassen van Nationale-Nederlanden en het huidige beleid van Delta Lloyd.

Heeft u nog vragen?
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw (interne) accountmanager of kijk op adviseur.nn.nl.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor intermediairs. Er is bij het opstellen ervan geen rekening gehouden met de regels die gelden voor het verstrekken van informatie aan consumenten. Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.