

Renteadvies



Rob Timmermans MFP



Onderwerpen

- 1. Welke visie heeft de AFM op het advies over de rentevastperiode?*
- 2. Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten over de rente in het hypotheekadvies?*
- 3. Welke (reproduceerbare) afwegingen maakt de hypotheccair planner bij advies over de rente?*
- 4. Hoe legt de adviseur de motivatie van de (afwijkende) klantkeuze voor de rentevastperiode vast?*
- 5. Welke informatie is relevant bij een renteverlenging?*



1. Welke visie heeft de AFM op het advies over de rentevastperiode?

De leidraden zijn in 2010 verschenen naar aanleiding van het onderzoek naar de kwaliteit van het hypotheekadvies.

Aflevering 1: De AFM helpt bij een goed hypotheekadvies

Aflevering 2: Advies over verantwoorde woonlasten

Aflevering 3: Advies over opbouw van vermogen

Aflevering 4: Advies over de rentevastperiode

Aflevering 5: Advies over oversluiten

Aflevering 6: Advies over risicoverzekeringen

Aflevering 7: Fiscaliteit



Leidraad 4: Advies over de rentevastperiode

Situatie Fred en Suzanne

- *Inkomen Fred € 80.000,-, inkomen Suzanne € 20.000,-.*
- *Ze hebben twee kinderen (4 en 6 jaar) en een koophuis op het oog. Ze gaan 3 á 4 keer per jaar op vakantie. Fred heeft een dure hobby.*
- *Huidige situatie huur voor € 850,- per maand.*
- *Gewenste hypotheek € 400.000,-.*
- *Ze willen zo laag mogelijke maandlasten vanwege de vakanties en de hobby.*

AFM: Adviseur moet een **slag dieper** gaan met het inwinnen van informatie.

Hieruit blijkt dat zekerheid op termijn belangrijker is dan lage maandlasten.

Ze willen geen financiële tegenvallers (i.v.m. studie kinderen).

Bij nader inzien zijn ze bereid nu meer te besteden aan woonlasten in ruil voor zekerheid. De voorkeur gaat uit naar een **langere rentevastperiode**.

Ze willen hiervoor bijvoorbeeld de extra vakanties opgeven.



Leidraad 4: Advies over de rentevastperiode

Informeren klant

De adviseur bespreekt een aantal scenario's waarin de lasten bij verschillende RVP met actuele rentetarieven zijn berekend. Hierdoor wordt duidelijk was de keuze voor invloed heeft op de hoogte van de maandlasten.

De adviseur laat zien dat een variabele rente leidt tot de laagste maandlasten en maakt de maandlasten duidelijk bij een RVP van 1, 5, 10, 15 en 20 jaar.

Advies

De adviseur heeft informatie ingewonnen over de mate waarin de consument het risico op fluctuaties in de maandlast wil en kan lopen.

Op basis hiervan kan de adviseur voor de RVP een advies geven. De adviseur geeft duidelijk aan dat het onzeker is hoe de rente zich de komende jaren zal ontwikkelen en dat de vergelijking lastig en indicatief is...



Leidraad 4: Advies over de rentevastperiode

1. Win voldoende informatie in over de financiële positie van de consument, zijn persoonlijke omstandigheden en toekomstwensen.
2. Stel de **doelstelling en risicobereidheid** van de consument ten aanzien van de hoogte van de woonlasten vast.
3. Stel vast of de consument het risico op een **stijging van de maandlasten door een rentestijging** wil lopen.
4. Stel vast of consument de stijging in maandlasten in de toekomst kan betalen.
5. Informeer de consument over de kenmerken en risico's van de verschillende rentevastperioden. Stel een **cijfermatig overzicht op van verschillende rentevastperioden** en bijbehorende actuele rentepercentages zodat de verschillen voor de consument zichtbaar zijn.
6. Kom tot een advies dat goed **aansluit op doelstellingen, risicobereidheid en financiële mogelijkheden** van de consument.
7. Leg alle relevante informatie in het dossier vast.



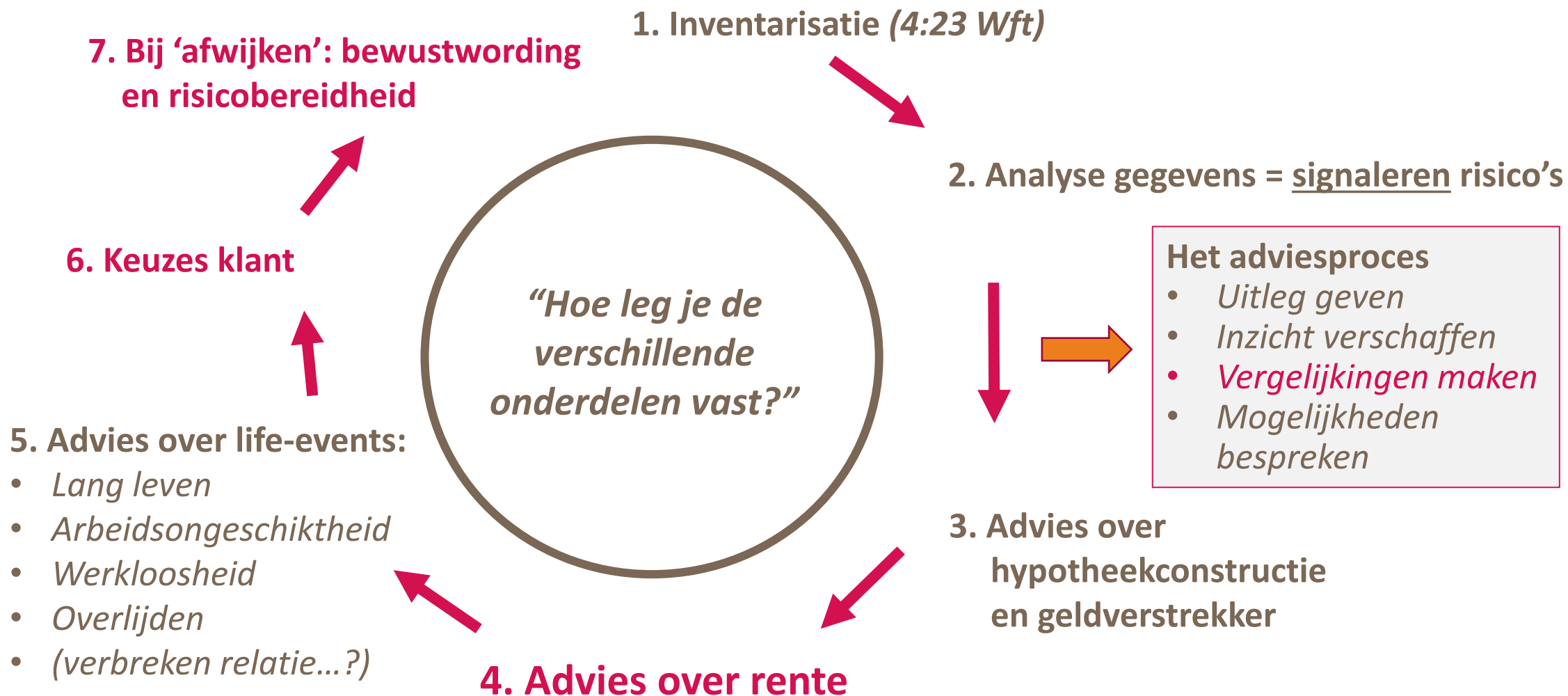
2. Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten over de rente in het hypotheekadvies?

*“Heeft de klant alleen recht op **inzicht óf op renteadvies?**”*

De klant heeft recht op inzicht én een gedegen onderbouwd advies waarom hij zou moeten kiezen voor een bepaalde rentevastperiode!



Een logische weg van inventarisatie naar (product)keuze



Inventarisatie doelstellingen, K&E, risicobereidheid - acceptabele maandlasten

Het uitgangspunt voor het advies ten aanzien van een betaalbare maandlast is de *geïnterpreteerde acceptabele* maandlast.

Dus ... inventariseer welk bedrag de klant bereid is te betalen per maand voor de hypotheeklast (*en bijkomende verzekeringen*).

De gekozen **rente** maakt hier een belangrijk onderdeel van uit.



Inventarisatie doelstellingen, K&E, risicobereidheid - hypotheekvoorwaarden

“Waarom adviseer je een bepaalde geldverstrekker?”

De door de klant gewenste hypotheekvoorwaarden vormen een belangrijk uitgangspunt voor het uiteindelijke advies over de geldverstrekker.

Leg de specifieke wensen v.w.b. de voorwaarden vast in het klantprofiel. Licht toe waarom de klant deze wensen heeft en leg je deze wensen gemotiveerd vast.



Analyse en advies – advies keuze geldverstrekker

Advies over de keuze geldverstrekker is *gebaseerd op door de klant gewenste (specifieke) voorwaarden*, zoals deze bij de inventarisatie zijn gebleken.

Uitgangspunt advies is *vervolgens* de geldverstrekker met de *laagste rente* bij de door de klant gewenste voorwaarden en looptijd.
(niet alleen naar rente bij aanvang, maar de rente ook tijdens looptijd)

Kifid: De hypotheek met de laagste maandlasten is niet altijd de beste hypotheek!



3. Welke (reproduceerbare) afwegingen maakt de hypotheclair planner bij advies over de rente?

Wat is het renterisico bij een (bank)spaarhypotheek?

Waarom is het renterisico bij een lineaire hypotheek lager dan bij een annuïteitenhypotheek of een aflossingsvrije hypotheek?

Hoofdsom: € 200.000		Aflossingsvrij	Annuïteit	Lineair*
Maand 1 (2,0%)	€	333,33	€ 739,24	€ 888,89 > 778,70
Maand 121 (3,0%)	€	500,00 (+50%)	€ 810,42 (+10%)	€ 888,89 (0% / +14%)
Maand 121 (4,0%)	€	666,67 (+100%)	€ 885,51 (+20%)	€ 1.000,00 (12% / +28%)

* Verhoging t.o.v. aanvangslast en t.o.v. de laatste maand

Bron: De Financiële Makelaar



Risicotolerantie en risicobeleving

“Loopt de klant renterisico?” (is RVP korter dan de looptijd van de hypotheek?)

... dan

- onderzoeken of de klant het renterisico **kán** dragen (risicotolerantie) en
- onderzoeken of de klant het renterisico **wíl** dragen (risicobereidheid)

Risicotolerantie: afhankelijk van aflossingsvorm en duur (eerste) RVP en van de inkomens- en vermogenspositie van de klant.

Denk aan: studie kinderen, verwachte erfenis, wens om parttime te werken...

Risicobereidheid: afhankelijk van de vraag of de klant het risico van hogere lasten ook wil nemen



Analyse en advies – rentevastperiode

Advies rentevastperiode baseer je op de doelstellingen van de klant.
Help klant bij bepalen doelstelling door hem te wijzen op de momenten waarop zijn inkomen en/of uitgaven mogelijk gaan veranderen.

Laat klant altijd zien wat verschillen in maandlasten zijn bij rentevaste perioden:

- korte duur (0 tot 5 jaar vast)
- middellange duur (5 tot 15 jaar vast) en
- lange duur (15 tot 30 jaar vast)

Betrek ook het aflossingsschema in deze vergelijking

Breng ook *risico eventuele rentestijging* in de toekomst in beeld.
Na afloop eerste rentevastperiode tarief + 2% (minimum van 5% of 6%).



Analyse en advies – rentevastperiode

Let op spanningsveld tussen de verschillende doelstellingen klant.
Help klant te prioriteren d.m.v. *vergelijkende berekeningen*.

Als keuze klant een te groot risico vormt, gezien zijn financiële positie adviseer je de klant een *andere* rentevastperiode.

Kiest klant tóch voor de door hem gewenste periode, dan wijkt hij af van advies.

Leg dit duidelijk vast in adviesrapport. Benoem daarbij de reden waarom klant afwijkt van advies en wijs de klant op het risico.



Analyse en advies – advies bij oversluiten

Maak bij oversluiten áltijd vergelijkende berekeningen tussen:

- *Rentemiddeling bij de huidige geldverstrekker*
- *Oversluitkosten bij dezelfde geldverstrekker*
- *Oversluiten naar een andere geldverstrekker*

Vergelijk de huidige situatie met de nieuwe situatie en betrek hierin ook de vermogensproducten!



Analyse en advies – advies bij oversluiten (break even)

Maak break-evenanalyse voor zowel bruto- als de netto terugverdientermijn. Doe dit in alle situaties, dus ook met doelstelling lagere maandlasten op korte termijn.

Beoordeel daarbij voor de bruto- en netto berekening of:

- *oversluitkosten worden terugverdiend binnen nieuwe rentevastperiode (AFM)*
- *oversluitkosten worden terugverdiend binnen resterende duur rentevastperiode*

Als de bruto- én netto-oversluitenkosten binnen zowel de nieuwe als resterende rentevastperiode worden terugverdiend, ga je ervan uit dat het oversluiten de klant financieel voordeel oplevert.

Worden de kosten niet binnen de nieuwe/resterende rentevastperiode terugverdiend? *Motiveer dan waarom oversluiten van de hypotheek toch in het belang van de klant is* (past bij de doelstellingen van de klant).



4. Hoe legt de adviseur de motivatie van de (afwijkende) klantkeuze voor de rentevastperiode vast?

Enkele voorbeeldteksten....



[Hypotheekconstructie]

Ik heb jullie uitleg gegeven over de verschillende hypotheekvormen. In bijlage 3 is hierover aanvullende informatie opgenomen.

In de geadviseerde hypotheek is rekening gehouden met jullie (fiscale) eigenwoningverleden, en jullie wensen en doelstellingen.

De hoofdsom van de geadviseerde hypotheek bedraagt € 250.000,-

De hypotheek is als volgt samengesteld:

<i>Banksparen</i>	<i>€ 50.000,- box 1, looptijd 276 maanden, rente 10 jaar vast, 2,00%,</i>
<i>Aflossingsvrij</i>	<i>€ 50.000,- box 1, looptijd 360 maanden, rente 10 jaar vast, 2,20%,</i>
<i>Annuitair</i>	<i>€ 62.997,- box 1, looptijd 360 maanden, rente 20 jaar vast, 2,35%,</i>
<i>Annuitair</i>	<i>€ 63.500,- box 1, looptijd 300 maanden, rente 20 jaar vast, 2,35%,</i>
<i>Annuitair</i>	<i>€ 23.503,- box 3, looptijd 360 maanden, rente 10 jaar vast, 2,20%,</i>



[Advies geldverstrekker, in vervolg op inventarisatie]

Jullie hebben aangegeven dat jullie in de hypotheek de volgende voorwaarden wensen:

- Geldigheid rentevoorstel: 3 maanden
- Mogelijkheid verlenging: 6 maanden, kosten: 0,25 % van het hypotheekbedrag
- Rente bij passeren: Offerterente
- Boetevrije aflossing: tot 10% van de oorspronkelijke hoofdsom kan per kalenderjaar boetevrij worden afgelost.

Ik heb, aan de hand hiervan, de voorwaarden van verschillende aanbieders vergeleken. Daarbij heb ik rekening gehouden met jullie wensen en met de aangeboden rentetarieven.

Ik adviseer jullie de hypotheek af te sluiten bij BLG Hypotheken, omdat de voorwaarden van de hypotheek voldoet aan jullie voorwaarden en de rentetarieven van BLG zeer concurrerend zijn. Jullie geven aan dit advies op te volgen.



Situatie oversluiten

Klanten willen hun hypotheek oversluiten, omdat ze graag lagere maandlasten willen vanwege de studie van de kinderen. Ook willen ze de rente langer vastzetten.

Ze verdienen de oversluitkosten niet terug. De extra financiële ruimte per maand vinden de klanten belangrijker...



[Tekst oversluiten]

“Jullie willen je hypotheek oversluiten, omdat de huidige rente aanzienlijk lager is en jullie graag lagere maandlasten willen. Jullie hebben meer financiële ruimte nodig vanwege de studiekosten van de kinderen. Tevens willen jullie de rente voor langere tijd vastzetten.

Ik heb jullie laten zien dat de oversluitkosten niet worden terugverdiend in de resterende duur van de huidige rentevastperiode en ook niet in de nieuwe rentevastperiode. Jullie begrijpen en accepteren dat het oversluiten financieel nadeel oplevert, maar voor jullie heeft directe verlaging van de maandlast een hogere prioriteit.

Daarom adviseer ik jullie de hypotheek over te sluiten conform het besproken voorstel (zie overzicht)



[Rentevastperiode]

Jullie hebben aangegeven dat jullie de rente voor een middellange periode willen vastzetten. Jullie willen gedurende 10 jaren stabiele maandlasten.

Ik heb jullie uitleg gegeven over de rentetarieven, de verschillende rentevastperioden en de invloed hiervan op de tarieven bij verschillende geldverstrekkers. In bijlage 8 heb ik een overzicht toegevoegd van verschillende rentevastperiode en de hierbij behorende maandlasten.

Jullie zijn bereid het risico van een rentestijging te lopen met als gevolg een eventuele stijging van de maandlasten (zie klantprofiel). Aan het einde van de rentevaste periode van jullie hypotheek zal de rente opnieuw voor een periode moeten worden vastgesteld (de renteverlenging). Bij een renteverhoging kan dat tot gevolg hebben dat de maandlasten van de hypotheek stijgen.



[Rentevastperiode]

Het risico van een rentestijging is inzichtelijk gemaakt in bijlage 9. Hierin zien jullie welke invloed een stijging van de rente met 2% (na afloop van de huidige rentevastperiode) heeft op jullie maandlast.

Tevens is hierin opgenomen wat gebeurt met jullie maandlast als de rente, na afloop van de huidige rentevastperiode stijgt naar 5%. Jullie zijn bereid dit risico te nemen.

Gezien de huidige (historisch gezien) lage rentestand en jullie wens om de rente lange tijd vast te zetten, zodat jullie langere tijd een stabiele maandlast hebben, adviseer ik jullie de rente over de gehele hypotheek gedurende 20 jaar vast te zetten. Dit sluit ook aan bij de wens om zo lang mogelijk in de woning te blijven wonen. Tevens geldt voor deze rente een verhuisfaciliteit.



[Rentevastperiode (lange rentevastperiode)]

Het renteverskil tussen de verschillende rentevastperioden, zoals je kunt zien in bijlage 8, is gering. Zo is het verschil in rente bij een rentevastperiode 10 jaar en 20 jaar maar 0,3%.

Een rentevastperiode van 20 jaar geeft voor lange tijd zekerheid. De maandlast bij deze rentevastperiode valt binnen de door jullie aangegeven maximaal acceptabele maandlast.

Jullie volgen dit advies niet op. Als de rente over 10 jaar is gestegen menen jullie deze stijging op te kunnen vangen, vanwege de dan verwachte hogere inkomens en de inflatie.

Om die reden kiezen jullie toch voor een rentevastperiode van 10 jaar.



[Rentevastperiode (advies variabele rente)]

Jullie hebben aangegeven de voorkeur te geven aan een variabele rente, omdat jullie willen profiteren van de huidige (lage) variabele rente.

Jullie verwachten dat de rentetarieven de komende jaren niet of maar gering zullen stijgen en jullie vinden fluctuerende rentelasten geen bezwaar.

Bij een variabele rente kan de rente maandelijks wijzigen, waardoor in dat geval ook de maandlasten veranderen. Jullie lopen dus het risico dat de maandlast van de hypotheek ineens flink kan stijgen.

*De maandlasten van de hypotheek zijn bij een variabele rente voor jullie prima betaalbaar. De lasten vallen binnen de door jullie aangegeven maximaal acceptabele maandlasten en passen bij jullie overige uitgaven. Een rentestijging van **2% a 3%** kan door jullie worden opgevangen (zie bijlage...). Jullie begrijpen dat jullie besteedbare inkomen in dat geval sterk afneemt, maar jullie zijn bereid dit risico te nemen.*

Jullie geven aan dat jullie zelf de renteontwikkelingen in de gaten houden en dat jullie zélf de keuze maken wanneer je de rente vastzet.

Om deze reden adviseer ik jullie een variabele rente.



5. Welke informatie is relevant bij een renteverlenging?

Wat vind jij...?

“Een renteverlenging kan rechtstreeks bij de geldverstrekker worden geregeld”

óf ...

“Een renteverlening zou altijd moeten lopen via een adviseur”



Visie AFM op het advies bij aflopen van rentevastperiode

<https://www.afm.nl/nl-nl/nieuws/2014/mei/duidelijke-informatie-rentevaste-periode>

Bij het aflopen van de rentevastperiode van een hypotheek is het belangrijk dat consumenten duidelijke en volledige informatie krijgen over onder meer de hoogte van de rente en de mogelijkheid om financieel advies in te winnen. Ook is het wenselijk dat consumenten informatie krijgen over de mogelijke gevolgen van een lagere hypotheekrente voor de opbouw van de spaarpot bij een (bank)spaarhypotheek.

Bij consumenten met een (bank)spaarhypotheek is de hypotheekrente gekoppeld aan de rente die wordt vergoed over de spaarpot. Een lagere hypotheekrente levert een lagere rentevergoeding op over het spaargeld. Er is dan extra inleg nodig om het gewenste bedrag bij elkaar te sparen. Het is belangrijk dat consumenten zich dat realiseren.



Visie AFM op het advies bij aflopen van rentevastperiode

RTL Nieuws meldde op donderdag 15 mei 2014 dat banken hun klanten niet in alle gevallen voldoende duidelijk wijzen op de mogelijke gevolgen van een rentewijziging bij een (bank)spaarhypothek. Alle banken die deze informatie wel opnemen in hun verlengingsvoorstel laten op dit punt zien het belang van de klant serieus te nemen. Dat juicht de AFM toe.

Advies

Duidelijke en volledige informatie stelt consumenten in staat om een goede keuze te maken voor een bepaalde rente of hypotheekverstrekker.

Advies van een (zelfstandig) financieel adviseur kan daarbij helpen.



Visie AFM op het advies bij aflopen van rentevastperiode

Het aflopen van de rentevastperiode is bij uitstek een geschikt moment om een adviseur te raadplegen. Hij kan de gevolgen van een rentevoorstel in kaart brengen en eventueel met betere oplossingen komen. Het is een goed moment om kritisch te kijken of de hoogte van het beoogde eindkapitaal nog adequaat is.

Een adviseur heeft daarbij oog voor de persoonlijke omstandigheden, die misschien zijn veranderd door bijvoorbeeld een echtscheiding of gezinsuitbreiding.



Renteadvies

Bedankt voor jouw deelname!

Rob Timmermans MFP

