

Toelichting oversluiten
Aandachtspunten bij oversluitadvies

Inleiding

Deze toelichting is bedoeld om financiële dienstverleners op een eenvoudige manier op weg te helpen met het bereiken van een goede adviespraktijk ten aanzien van het eventueel oversluiten van een hypotheek krediet. Naast het bekijken van de bijbehorende video kunt u gebruik maken van hoofdstuk 4 van het rapport “Kwaliteit advies en transparantie bij hypotheek” om een goede adviespraktijk binnen uw bedrijf vorm te geven.

In deze toelichting geven wij in het kort weer aan welke voorwaarden een goede adviespraktijk moet voldoen, wanneer het gaat om de advisering over het eventueel oversluiten van een hypotheek. U bent overigens vrij om op een andere wijze adequate invulling te geven aan uw adviespraktijk.

In deze toelichting komen achtereenvolgens aan de orde:

- Wat verstaan wij onder oversluiten?
- Waarom wil de consument oversluiten?
- Financiële consequenties van het oversluiten
- Inwinnen van de relevante informatie
- Aansluiten bij de relevante informatie
- Informeren consument
- Hoe u verder kunt

Wat verstaan wij onder oversluiten?

Wanneer wij spreken over oversluiten dan doelen wij daarmee op de situatie dat u adviseert het hypothecaire krediet tijdens de rentevastperiode bij een andere aanbieder onder te brengen. Ook het afkopen van polissen die aan het hypothecaire krediet zijn gekoppeld vallen voor ons onder het begrip oversluiten.

Waarom wil de consument oversluiten?

“Kunt u mijn hypotheek oversluiten?”, dat zal niet vaak de vraag zijn waarmee de consument bij u binnenkomt. In veel gevallen zal het advies om over te sluiten op een andere manier zijn gestart. De consument komt bij u langs omdat bijvoorbeeld de hypotheekrente is gedaald, zijn persoonlijke omstandigheden zijn gewijzigd of omdat hij wil verbouwen. Vragen van de consument die voor u aanleiding zijn om te adviseren de hypotheek over te sluiten, zijn altijd de start van een nieuw adviestraject, waarbij alle adviesaspecten aan bod komen.

Financiële consequenties van het oversluiten

Een adviestraject dat leidt tot een oversluitadvies kent dus dezelfde adviesaspecten als een adviestraject bij een eerste aankoop. Wanneer een consument al een hypotheek heeft, levert dat wel een extra adviesaspect op. U zult dan eerst afwegen of de lopende hypotheek gezien de huidige situatie van de consument nog voldoet. Wanneer dit niet het geval is, dan gaan wij er van uit dat u controleert of de nieuwe wensen van de klant binnen de bestaande hypotheek

te realiseren zijn door bijvoorbeeld de rentevastperiode aan te passen of door een aanpassing in de belegging- of spaarverzekering te realiseren. U vraagt zich dan ook af of het zinnig is de hypotheek over te sluiten. Daarvoor moet u de financiële consequenties van het oversluiten in kaart brengen en in uw advies betrekken en de consument over deze financiële consequenties informeren. In deze video behandelen wij alleen de aspecten, die specifiek zijn voor het oversluitaspect. Dat zijn dus de financiële consequenties van het oversluiten en de informatie die u daarover verstrekt. Andere aspecten, zoals de verantwoorde woonlast, het aflossen van de hypotheek of de fiscale aspecten, komen in de overige films aan bod.

Inwinnen van de relevante informatie

Gegevens van de bestaande hypotheek

Uit ons onderzoek blijkt dat het regelmatig voorkomt dat de financiële consequenties van het oversluiten niet in kaart gebracht kunnen worden, omdat de financiële dienstverlener niet de benodigde gegevens van de bestaande hypotheek heeft geïnteriseerd. Om goed te kunnen adviseren om over te sluiten moet u de gegevens van zowel het bestaande leningdeel als van de eventueel bijbehorende polis of polissen inventariseren.

Oversluitkosten

Daarnaast zult u ook alle kosten, die aan het oversluiten verbonden zijn, zoals de boeterente, taxatiekosten enzovoort, in kaart moeten brengen.

Doelstellingen

Verder zijn de wensen van de consument die aanleiding zijn om de lopende hypotheek over te sluiten relevante informatie, die u niet alleen moet inwinnen, maar ook vastleggen, zodat ook nadat de hypotheek is overgesloten te reconstrueren is, waarom de hypotheek is overgesloten.

Aansluiten bij de relevante informatie

Lagere maandlast

Bij ons onderzoek blijkt dat in bijna de helft van de oversluitadviezen die wij hebben beoordeeld, de consument zich afvraagt of hij geld kan besparen. De doelstelling wordt in die gevallen omschreven als “het verkrijgen van lagere maandlasten”. Bij een consument die als doelstelling lage maandlasten heeft, moeten de kosten van het oversluiten in de nieuwe rentevastperiode terugverdiend worden. Dit kan door de kosten van het oversluiten mee te nemen in de nieuwe brutomaandlast of door de terugverdienperiode te berekenen. Op deze wijze wordt een expliciete kwantitatieve vergelijking mogelijk tussen de oude en de nieuwe hypotheek.

Als de nieuwe brutomaandlast (inclusief de kosten verdeeld over de nieuwe rentevastperiode) lager is dan de oude bruto maandlast (of als de terugverdientijd binnen de nieuwe rentevastperiode valt), voldoet het oversluitadvies op dit punt aan de wensen van de consument.

Andere doelstellingen

Bij andere doelstellingen dan een lagere maandlast, zoals behoefte aan extra krediet in verband met een verbouwing, kan het afsluiten van een 2^o hypotheek minder financiële consequenties hebben dan het oversluiten van de volledige hypotheek. Het kan zijn dat de

consument doelstellingen heeft die niet zijn te realiseren door het aanpassen van de lopende hypotheek of het sluiten van een tweede hypotheek. In die gevallen is het belangrijk dat u de consument inzicht geeft in de financiële consequenties van het oversluiten. Zo weet de consument welke prijs hij moet betalen voor zijn nieuwe wensen en afwegen of hij die prijs er voor over heeft.

Oversluiten bestaande polis

Als de wens van de consument te realiseren is door de hypotheek over te sluiten is het vaak niet noodzakelijk de meeverbonden verzekeringspolis af te kopen. Als dat wel gebeurt, worden immers de oversluitkosten hoger. In kantoren die een goede adviespraktijk hanteren wordt zoveel mogelijk getracht de bestaande polis te continueren.

Als oversluiten passend is bij de positie van de consument wordt bij een goede adviespraktijk de waardeopbouw van de lopende polis fiscaal geruisloos ingebracht in een nieuwe polis. Ook worden de oversluitkosten hiervan inzichtelijk gemaakt en in de kostenvergelijking van de oude versus de nieuwe hypotheek meegenomen.

Informereren consument

U zult de consument op juiste en begrijpelijke wijze moeten informeren over de financiële consequenties van het oversluiten van zowel het lopende leningdeel als de polis. De consument moet daarin inzicht hebben om te kunnen bepalen of het oversluitadvies aan zijn wens om geld te besparen voldoet. Bij andere doelstellingen heeft de consument deze informatie nodig om te kunnen afwegen of hij vindt dat de voordelen van het oversluiten opwegen tegen de prijs die hij daarvoor moet betalen.

Hoe u verder kunt

U kunt het rapport “Kwaliteit advies en transparantie bij hypotheeken” gebruiken om te toetsen of uw adviespraktijk een adequate invulling geeft aan het adviseren over het oversluiten van een hypotheek. In hoofdstuk 4 vind u een uitgebreidere toelichting met voorbeelden van goede en niet-toereikende adviespraktijken. Met behulp van deze materialen kunt u er voor zorgen dat uw adviespraktijk tenminste aan de minimumeisen van de wet voldoet.

Deze toelichting is met zorg samengesteld en informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen. De toelichting is een vereenvoudigde samenvatting van hoofdstuk 4 van het rapport “Kwaliteit advies en transparantie bij hypotheeken”. De tekst van dit rapport is in alle gevallen leidend. 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 dit document.