

Aflevering 4 - Advies over de rentevastperiode

Het aangaan van een hypothecair krediet is voor consumenten een belangrijke beslissing. De kosten en aflossing van deze lening hebben voor langere termijn grote invloed op het besteedbaar inkomen van de consument. De wetgever vindt goede advisering over hypothecaire geldleningen belangrijk en heeft daarom eisen gesteld aan de kwaliteit van dit advies. Deze eisen zijn opgenomen in de Wet op het financieel toezicht (hierna: Wft)¹. De AFM heeft in het kader van het Vervolgonderzoek Hypotheken² een groot aantal hypotheekadviezen beoordeeld. De AFM wil financiële dienstverleners graag helpen om te zorgen dat deze eisen op correcte wijze onderdeel worden van het adviestraject. In zeven afzonderlijke afleveringen besteedt de AFM in de Leidraad Hypotheekadviesing aandacht aan onderwerpen uit het wettelijk voorgeschreven adviestraject. In deze leidraden beschrijft de AFM voorbeelden van elementen uit een goede adviespraktijk. Dit is een voorbeeld van hoe een financiële dienstverlener kan voldoen aan de wettelijk eisen.

In deze aflevering staat het onderwerp 'rentevastperiode' centraal. Deze leidraad biedt geen weergave van een compleet adviesgesprek, maar licht een specifiek onderwerp toe aan de hand van een praktijkvoorbeeld. Ook komt in de leidraad aan bod wat in de advisering over dit onderwerp nog kan worden verbeterd. Om een goed beeld te krijgen van het gehele adviestraject, raadt de AFM aan om alle afleveringen te lezen.

Eerder verschenen afleveringen zijn:

- [Aflevering 1 – De AFM helpt bij een goed hypotheekadvies](#)
- [Aflevering 2 – Advies over verantwoorde woonlasten](#)
- [Aflevering 3 – Advies over opbouw van vermogen](#)

Rentevastperiode en de verantwoordelijkheid van de adviseur

Als de adviseur een consument adviseert een hypothecair krediet af te sluiten, dan gaat de consument voor langere tijd een financiële verplichting aan. De adviseur mag dus niet de consument een aantal opties voorleggen en de consument vervolgens zelf de keuze laten maken. Uitgangspunt is dat de adviseur bij elke optie de consument duidelijk maakt wat zijn

¹ Artikel 4:23 Wft en artikel 4:34 Wft

² De uitkomsten van het onderzoek zijn beschreven in het rapport *Stand van de hypotheekadviespraktijk in Nederland*, AFM, oktober 2010

aanbeveling is. Dit geldt dus ook bij de keuze van de rentevastperiode. Om deze aanbeveling op verantwoorde wijze te doen, dat wil zeggen een aanbeveling die is gebaseerd op de individuele situatie en wensen van de consument, zal de adviseur hierover bij de consument informatie moeten inwinnen en deze vervolgens moeten analyseren.

Om een advies te kunnen geven over de rentevastperiode is de adviseur verplicht na te gaan in welke mate de consument de risico's van een rentestijging wil en kan lopen. Bij een korte rentevastperiode krijgt de consument sneller met het risico van een rentestijging te maken dan bij een lange rentevastperiode. Het is mogelijk dat een consument het risico op rentestijging wenst te lopen, maar dat hij dit financieel niet kan dragen, omdat hij over onvoldoende financiële middelen beschikt om bij een rentestijging zijn woonlasten te kunnen blijven betalen. Als de adviseur in zijn advies over de rentevastperiode geen rekening houdt met de huidige en toekomstige financiële positie van de consument, dan is er geen sprake van een passend advies.

Opbouw van de leidraad

In deze leidraad wordt in het eerste deel een situatie geschetst waarin een gezin een hypothecair krediet wil aangaan. De lezer wordt meegenomen in de manier waarop de adviseur tot een advies komt over de rentevastperiode van de hypotheek. Het tweede gedeelte van deze leidraad beschrijft variaties op het praktijkvoorbeeld en gaat in op onderdelen waarvan uit onderzoek blijkt dat deze nog extra aandacht verdienen bij de advisering.

Praktijkvoorbeeld: Fred en Suzanne

Deze casus is vereenvoudigd. Ook de beschrijving van de goede adviespraktijk is vereenvoudigd. In dit voorbeeld komt niet het gehele adviesproces aan de orde.

Fred (40) en Suzanne (38) en hun twee kinderen (4 en 6 jaar) hebben een koophuis op het oog. Dit is de eerste keer dat zij een huis gaan kopen; eerder huurden ze. Ze hebben een afspraak met hun adviseur. Onderdeel van het hypotheekadvies van de adviseur is het advies over de rentevastperiode. Na het kennismakingsgesprek is de volgende informatie bekend bij de adviseur:

Inkomen Fred	€ 80.000
Inkomen Suzanne	€ 20.000
Gewenst hypotheekbedrag (incl. kosten)	€ 400.000
Huidige woonlasten (huur)	€ 850 per maand

De beeldvorming

Fred en Suzanne hebben een bovengemiddeld uitgavenpatroon. Zij gaan drie of vier keer per jaar op vakantie en Fred heeft daarnaast een dure hobby. De adviseur heeft in het kennismakingsgesprek al globaal de doelstellingen, risicobereidheid, kennis en ervaring en de financiële positie van Fred en Suzanne geïnventariseerd. Om een zorgvuldig advies over de rentevastperiode te kunnen geven gaat de adviseur nog een slag dieper met informatie inwinnen. Hij bespreekt de doelstellingen ten aanzien van de hoogte van de maandlasten met Fred en Suzanne. Zij geven aan dat zij zo laag mogelijke maandlasten wensen zodat zij nog voldoende financiële ruimte hebben voor vakanties en de hobby van Fred.

Willen ze het risico van een rentestijging lopen?

De adviseur bespreekt met Fred en Suzanne in welke mate zij zekerheid wensen over de hoogte van hun toekomstige maandlasten. Ze geven aan hier de komende jaren graag zekerheid over te willen hebben. De adviseur vraagt door, om te weten wat zekerheid betekent voor Fred en Suzanne en of zij het risico op een rentestijging willen lopen. Ze geven aan slechts beperkt bereid te zijn om het risico te lopen dat de maandlasten in de toekomst door een rentestijging toenemen. De adviseur vraagt verder door, want hij wil precies weten wat 'beperkt' voor Fred en Suzanne betekent. Ze geven aan dat ze van zekerheid houden en graag willen weten waar ze voor langere termijn aan toe zijn; ze houden niet van verrassingen.

De adviseur constateert tegenstrijdigheden in de wensen van Fred en Suzanne en bespreekt deze met ze. Zo wensen zij lage maandlasten, maar tegelijkertijd willen ze eigenlijk geen risico lopen op fluctuaties van de maandlasten. De adviseur informeert Fred en Suzanne over de samenhang tussen de hoogte van de maandlast en de rente, maar ook over de samenhang tussen de looptijd van de rente en het risico. Hij legt uit dat wanneer bijvoorbeeld wordt gekozen voor een variabele of korte rentevastperiode, de maandlasten weliswaar lager zijn omdat korte rentes doorgaans een lager percentage kennen, maar dat dit ook het risico met zich meebrengt dat deze rente na een korte periode (na het opnieuw afsluiten/vaststellen van de rente) zal stijgen. Hierdoor is er minder zekerheid over de hoogte van de toekomstige maandlasten.

De adviseur controleert bij Fred en Suzanne of zij het risico op een rentestijging willen aanvaarden. Hij gaat na wat bij hen zwaarder weegt: de keuze voor lage maandlasten op korte termijn of de zekerheid over de hoogte van de maandlasten op langere termijn. Ze geven aan dat zekerheid het belangrijkste voor hen is. Hierbij is voor hen van groot belang dat ze hun kinderen de mogelijkheid willen geven om later te studeren. Om die reden wensen ze geen financiële tegenvallers. Ze zijn bij nader inzien bereid om meer geld aan hun woonlasten uit te geven in ruil voor zekerheid. Ze willen hiervoor bijvoorbeeld de extra vakanties opgeven.

Op basis van deze informatie concludeert de adviseur dat Fred en Suzanne niet bereid zijn het risico op een rentestijging te accepteren en dat hun voorkeur uitgaat naar een langere rentevastperiode.



Kunnen ze het risico van een rentestijging lopen?

De adviseur heeft vooraf de huidige en toekomstige financiële positie van Fred en Suzanne in kaart gebracht. Hij wijst hen erop dat zij geen risico op fluctuaties willen accepteren en dat dit inhoudt dat de rentelasten wat hoger zullen zijn. De adviseur heeft berekend dat Fred en Suzanne extra financiële ruimte hebben waardoor het mogelijk is om te kiezen voor een langere rente tegen de huidige rentetarieven. Hierbij betreft de adviseur dat ze een bovengemiddeld

uitgavenpatroon hebben. Het opgeven van de extra vakanties levert voldoende besparing op om de rente voor lange termijn vast te zetten.

Het informeren van de consument

De adviseur bespreekt met Fred en Suzanne een aantal scenario's waarin de lasten bij verschillende rentevastperiodes met actuele rentetarieven zijn berekend. Het wordt voor Fred en Suzanne hierdoor duidelijk welke gevolgen de keuze van de rentevastperiode heeft op de hoogte van de maandlasten. De adviseur laat aan de hand van de berekening zien dat op dit moment de keuze voor een variabele rente leidt tot de laagste woonlasten. Ook hier laat hij een aantal scenario's zien, in het geval dat de variabele rente stijgt. Daarnaast maakt de adviseur duidelijk hoe hoog de lasten zijn bij een rentevastperiode van 1, 5, 10, 15 en 20 jaar.

De adviseur vertelt Fred en Suzanne ook hoe de hypotheekrente is opgebouwd; een variabele rente wordt vaak afgeleid van de Euribor³, de aanbieder berekent meestal een opslag op de Euribor voor onder andere winst en kosten. Fred en Suzanne hebben alle informatie van de adviseur met betrekking tot de verschillende rentevastperiodes en de variabele rente tot zich genomen. Ze hebben nu meer inzicht in de risico's die een variabele rente of een korte rentevastperiode met zich meebrengt.

Het advies

De adviseur heeft op goede wijze aandacht besteed aan het onderwerp rentevastperiode. De adviseur heeft informatie ingewonnen over de mate waarin Fred en Suzanne het risico op fluctuaties in de maanlast willen en kunnen lopen. Op basis hiervan kan de adviseur voor de rentevastperiode een advies geven. Concluderend stelt de adviseur dat Fred en Suzanne zekerheid wensen. Zij zijn bereid om hier meer geld voor uit te geven ten koste van een extra vakantie. Om die reden adviseert de adviseur een rentevastperiode van 20 jaar. Met een rentevastperiode van 20 jaar weten ze precies wat zij voor langere termijn aan maandlasten moeten betalen. De adviseur heeft er rekening mee gehouden dat Fred en Suzanne geen onverwachte tegenvallers willen, waardoor bijvoorbeeld een studie voor de opgroeiende kinderen lastig zou worden.

De adviseur geeft hierbij ook aan dat bij dit advies de netto maandlast ongeveer € 300 hoger is in vergelijking met de situatie wanneer zij nu zouden kiezen voor een variabele rente en deze rente de komende jaren op het huidige lage niveau zal blijven. De adviseur geeft hierbij wel duidelijk aan dat het onzeker is hoe de rente zich de komende jaren zal ontwikkelen en dat deze vergelijking dus lastig en indicatief is. De adviseur heeft de rentelast van een 20-jaarsrente vergeleken met de huidige huur die Fred en Suzanne betalen (€ 850 per maand). Hij geeft aan dat, uitgaande van de huidige fiscale regelgeving, de netto rentetarieven bij een rentevastperiode van 20 jaar ongeveer gelijk zijn aan de huidige huurlasten.

Wat gaat er in de praktijk nog niet goed?

In onderzoeken naar hypotheekadvies komt de AFM op het onderwerp 'rentevastperiode' onderdelen van de adviespraktijk tegen waarvan blijkt dat deze nog extra aandacht verdienen. Hieronder staan enkele aandachtspunten waarmee de adviespraktijk verder kan worden geoptimaliseerd.

³ Euro Interbank Offered Rate: de rente die gehanteerd wordt binnen het interbancaire circuit in het Eurogebied.

Informeer over de kenmerken van een variabele/ korte rente

De adviseur bespreekt de kenmerken van een variabele rente of korte rentevastperiode met de consument. Als de adviseur Fred en Suzanne niet informeert over de kenmerken van een variabele rente, of hij ze niet wijst op de gevolgen die de variabele rente voor hun maandlasten kan hebben, dan kunnen Fred en Suzanne niet overzien wat de consequenties zijn wanneer zij toch voor lage maandlasten kiezen. De mogelijkheid bestaat dan dat zij op advies van de adviseur en vanwege het lage rentetarief kiezen voor een variabele rente, maar zij zich niet bewust zijn dat zij het risico op rentestijging lopen. Zonder dat zij het weten is het mogelijk dat zij hierdoor in de toekomst niet in staat zijn om hun woonlasten te betalen.

Stel vast of de consument het renterisico wil en kan lopen

Een consument kan met het oog op de lage rentetarieven een voorkeur hebben voor een variabele rente. Het is goed dat de adviseur in dit geval rekening houdt met deze wens van de consument maar het is wel van belang dat de adviseur ook onderzoekt of de consument het risico op rentestijging financieel kan dragen. Wanneer de adviseur bij zijn advies over de rentevastperiode de risicobereidheid van de consument ten aanzien van een rentestijging buiten beschouwing laat, loopt de consument mogelijk meer risico dan hij wenst of financieel kan dragen. Het is ook mogelijk dat de consument het risico op een rentestijging best wil lopen maar dat hij over onvoldoende financiële middelen beschikt om zijn maandlasten bij een rentestijging te kunnen betalen. De adviseur moet deze aspecten betrekken bij zijn advies.

Reproduceerbaarheid

De adviseur moet inzichtelijk kunnen maken hoe hij tot zijn advies is gekomen. De motivatie waarom hij een specifieke rentevastperiode met bijbehorend rentepercentage heeft geadviseerd, inclusief de berekeningen, moet worden bewaard. Dit kan zowel digitaal als op papier.

Het kan voorkomen dat de adviseur een advies geeft voor een bepaalde rentevastperiode waar Fred en Suzanne zich niet in kunnen vinden. Zij willen bijvoorbeeld toch lage maandlasten en kiezen toch een variabele rente. Wanneer een consument van het advies afwijkt, moet de adviseur dit goed vastleggen. Daarbij gaat het erom dat vanuit de vastlegging aantoonbaar is dat de adviseur een ander advies heeft gegeven en dat hij de consument heeft geïnformeerd over de risico's hiervan.

Samenvattend

Samengevat zijn de belangrijkste punten rondom het thema 'rentevastperiode' binnen een hypotheekadvies:

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 de consument de stijging in de maandlasten in de toekomst kan betalen.
5. Informeer de consument over de kenmerken en risico's van de verschillende rentevastperiodes. Stel een cijfermatig overzicht op van verschillende rentevastperiodes 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.