



AFM dashboard risico-opslag hypotheeken

De AFM onderzoekt jaarlijks hoe kredietaanbieders omgaan met hun klanten. Recent zijn de onderzoeksresultaten over 2018 bekendgemaakt.

Resultaten onderzoek

- Het klantbelang staat onvoldoende centraal bij het toepassen van de risico-opslag. De AFM vindt dat de risico-opslag automatisch moet worden aangepast zodra dit mogelijk is.
- Er is sprake van een ongelijke behandeling tussen nieuwe en bestaande klanten. Bij nieuwe klanten wordt de risico-opslag correct toegepast. Bij bestaande klanten wordt bij een renteherziening **niet** altijd uitgegaan van de meest actuele woningwaarde en de actuele hoogte van de hypothecaire lening. Ook tussen bestaande klanten is er sprake van een ongelijke behandeling: bij klanten die de geldverstrekker actief benaderen, wordt de risico-opslag eerder aangepast.
- **Niet** alle leningdelen worden aangepast na het doorvoeren van een wijziging in de risico-opslag.
- De geldverstrekker kan de klanten duidelijker informeren over de risico-opslag. Dit geldt niet alleen bij het aangaan van de lening, maar ook tijdens de rentevastperiode en bij een renteherziening. De AFM wil dat hypotheekaanbieders klanten informeren over de beschikbare woningwaarde, risicoklasse, rentetabel en de manier waarop de klant de risicoklasse kan verlagen.

Tips voor u:

- Gaat u een nieuwe hypothecaire lening aan, dan is het verstandig om na te gaan vanaf welk moment u in ieder geval in een lagere risicoklasse valt. Extra aflossingen zijn eveneens van invloed zijn op de risicoklasse. Ik help u met een weloverwogen keuze te maken voor een aflosplan.
- Bij bestaande klanten is het goed om extra alert te zijn op het aanpassen van de risico-opslag bij **alle** afgesloten leningdelen.
- Als een bestaande klant een aanbod ontvangt voor een renteherziening, is het verstandig om de woningwaarde opnieuw vast te stellen. De geldverstrekker gaat

uit van het meest recente taxatierapport dat bij hen beschikbaar is. Door op de huidige stijging van de huizenprijzen kan het zijn dat u in een lagere risicoklasse terechtkomt bij een lening zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

- Het verstandig om bij een renteherziening te kijken naar de hoogte van de hypothecaire lening. Doordat er wordt afgelost via een annuïtair of lineair aflossingsschema en bijvoorbeeld via extra aflossingen, kunt u tijdens de nieuwe rentevastperiode in een lagere risicoklasse vallen. Heeft u een spaarhypothecaire lening, dan mag de opgebouwde waarde worden meegewogen in de bepaling van de risicoklasse.
- Sommige geldverstrekkers accepteren de mogelijkheid van een bepaling van de woningwaarde door Calcasa. U kunt de eigen woning laten taxeren tegen een relatief laag bedrag. Verder is de verwachting dat de WOZ-waarde voor woningen verder gaat stijgen in 2019. De gratis WOZ-waardebepalingen worden om deze reden steeds interessanter.
- Geldverstrekkers sturen hun klanten jaarlijks een opgave van de openstaande hypothecaire lening, inclusief de betaalde rente. Het is daarbij mogelijk dat aan deze opgave ook de waarde van de woning en de daarbij horende LTV, rentetabel en risicoklasse worden toegevoegd. Op basis van de rentetabel kunt u een persoonlijk aflosplan opstellen waarbij ik u kan helpen.

26 maart 2019

Van der Poll advies

Bron: Hoffelijk Financieel