

Examentraining Amweb

PE Hypothecair Krediet

“Besteed in jouw advies
aandacht aan
energiebesparende
voorzieningen.”

PE-examen Hypothecair Krediet

Aantal vragen	24
Kennis & Begrip	16
Vaardigheden & Competenties	8
Max. te behalen punten	32
Tijdsduur	75 minuten
Cesuur	68%
Samenstelling	klik hier



HOFFELIJK



Casus

Anita (62) heeft een afspraak met haar hypotheekadviseur. Anita heeft een woning gekocht voor € 250.000,- exclusief kosten koper. De marktwaarde voor verbouwing is vastgesteld op € 250.000,-.

Anita wil graag verbouwen en heeft daar € 9.000,- voor nodig. Voor dit bedrag wil zij HR++-beglazing en spouwmuurisolatie aanbrengen. De marktwaarde na verbouwing is vastgesteld op € 255.000,-.

Financiële gegevens

- Anita kan op basis van haar inkomen maximaal € 265.000,- lenen;
- Zij heeft op dit moment een vast contract;
- Zij heeft een goed pensioeninkomen;
- Zij heeft € 95.000,- aan eigen middelen; en
- Ze heeft een financieringsbehoefte van in totaal € 265.000,-.

Wensen

Anita wil een apart leningdeel afsluiten van € 50.000,-. Dit leningdeel wil zij in vijf jaar aflossen met een rentevastperiode van vijf jaar. Op deze manier wil Anita lage woonlasten realiseren voordat zij vervroegd met pensioen gaat. Het overige deel wil zij vastzetten met een rentevastperiode van twintig jaar. Daarbij wil zij de schuld lineair aflossen, zodat haar dochter van 25 bij het overlijden van Anita een mooie overwaarde erft op de woning.

Vraag 1

Hoeveel bedraagt de maximale financiering met NHG?

- ☐ a. € 250.000,-
- ☐ b. € 255.000,-
- ☒ c. € 259.000,-
- ☐ d. € 265.000,-

Toetsterm:

3c.1 De kandidaat kan een passende hypotheekconstructie opstellen.

Feedback:

Anita wil gebruikmaken van energiebesparende voorzieningen (HR++-beglazing en spouwmuurisolatie). Het uitgangspunt hiervoor is de volgende formule:

Maximale LTV: 100% marktwaarde vóór verbouwing vermeerderd met de kosten van de EBV = (100% van € 250.000,-) + € 9.000,- = € 259.000,-. Dit bedrag valt binnen het absolute maximum van 106% van de marktwaarde ná verbouwing (106% van € 255.000,- = € 270.300,-).



Praktische tip:

De berekening voor een klant die gebruik wil maken van energiebesparende voorzieningen is goed te doen. Het wordt een stuk ingewikkelder als een klant naast energiebesparende voorzieningen ook een reguliere verbouwing wil financieren. De NHG heeft een handige tool op haar website voor deze berekening. Hiermee kun je snel duidelijkheid en inzicht geven aan de klant. [Klik hier](#) om naar de tool te gaan.

Vraag 2

Mag bij Anita worden gerekend met de werkelijke rente bij de bepaling van de maximale leencapaciteit voor het leningdeel dat zij in vijf jaar aflost?

- ☒ a. Ja, zij lost het leningdeel in vijf jaar af en kiest voor een rentevastperiode van vijf jaar.
- ☐ b. Nee, voor het leningdeel dat vijf jaar loopt, wordt een toetsrente van 5% gehanteerd.
- ☐ c. Nee, het gemiddelde rentepercentage tussen de verschillende leningdelen vormt het uitgangspunt van de toetsrente.

Toetsterm:

2d.2 De kandidaat houdt rekening met relevante, actuele sociale en fiscale wet- en regelgeving en met overige relevante juridische aspecten.

Feedback:

De toetsrente voor kortlopende hypotheekdelen is aangepast voor senioren die binnen tien jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereiken. Vanuit de Regeling hypothecair krediet wordt gerekend met een toetsrente van 5% bij leningdelen die korter zijn dan tien jaar.

Wanneer een leningdeel volledig wordt afgelost binnen de rentevastperiode die korter is dan tien jaar, mag wel worden gerekend met de werkelijke rente in plaats van met de toetsrente.



Praktische tip:

Om gebruik te mogen maken van deze regeling, moet de rentevastperiode gelijk zijn aan de termijn waarbinnen het leningdeel wordt afgelost. De gedachte achter deze regeling is dat de klant geen risico loopt op een rentestijging. Dit wordt voorkomen als het leningdeel wordt afgelost binnen de rentevastperiode. Houd hier rekening mee in een dergelijke klantsituatie.

Vraag 3

Inmiddels is de hypotheekaanvraag goedgekeurd. Voor het ondertekenen leest Anita de bindende offerte door. Zij ziet dat het jaarlijks kostenpercentage (JKP) staat genoemd. Anita wil weten waarom dit rentepercentage hoger is dan is afgesproken in het rente-aanbod. Het JKP is vastgesteld op 1,95% en het rente-aanbod is vastgesteld op 1,9%.

Wat is de meest professionele en inhoudelijke correcte reactie van de adviseur?

- ☒ a. "Dit komt omdat u de hypotheek per maand betaalt. Daarbij zitten alle kosten in het JKP verwerkt, zoals de taxatie- en advieskosten."
- ☐ b. "Het is mogelijk dat deze geldverstrekker door uw leeftijd een opslag berekent van 0,05%. Hoe dichterbij de pensioenleeftijd, des te meer risico de geldverstrekker loopt op het niet terugbetalen van de lening."
- ☐ c. "Dit heeft alleen te maken met een verschil in nominale en effectieve rente. De effectieve rente is vaak wat hoger, wat terug te zien is in de offerte."

Toetsterm:

2a.3 De kandidaat kan de documenten uitleggen.

Feedback:

In het JKP staan de totale kosten voor de hypothecaire lening. Naast de effectieve rente (die hoger is dan de nominale rente) en de eventuele aflossing, zijn dit ook de bijkomende afsluitkosten, zoals notariskosten, taxatiekosten of advieskosten. Het gaat om de kosten die bij de geldverstrekker redelijkerwijs bekend zijn en die noodzakelijk zijn voor het verkrijgen van de lening. Hieronder vallen ook de kosten voor een woonhuisverzekering.



Praktische tip:

Het is belangrijk om de documenten uit te leggen op het begripsniveau van de klant. Het verschil tussen de effectieve en de nominale rente speelt wel degelijk een rol binnen het JKP, maar deze termen bevatten té veel vakjargon. Daarbij zijn meerdere kosten van invloed op het JKP, zoals genoemd in de feedback.

Oefen met **gratis** casussen en kennisvragen en vergroot je slagingskans!

**GRATIS
OEFENEN**
klik hier



- ✓ Met één klik gratis extra oefenmateriaal tot je beschikking
- ✓ Geen aanvullende persoonsgegevens vereist
- ✓ Direct inzicht in je resultaten

Extra casussen

In deze twee extra casussen oefen je verder met vaardigheden- en competentievragen. Je krijgt per casus **twee vragen** waarmee je kunt oefenen.

GA NAAR DE **GRATIS** CASUSSEN

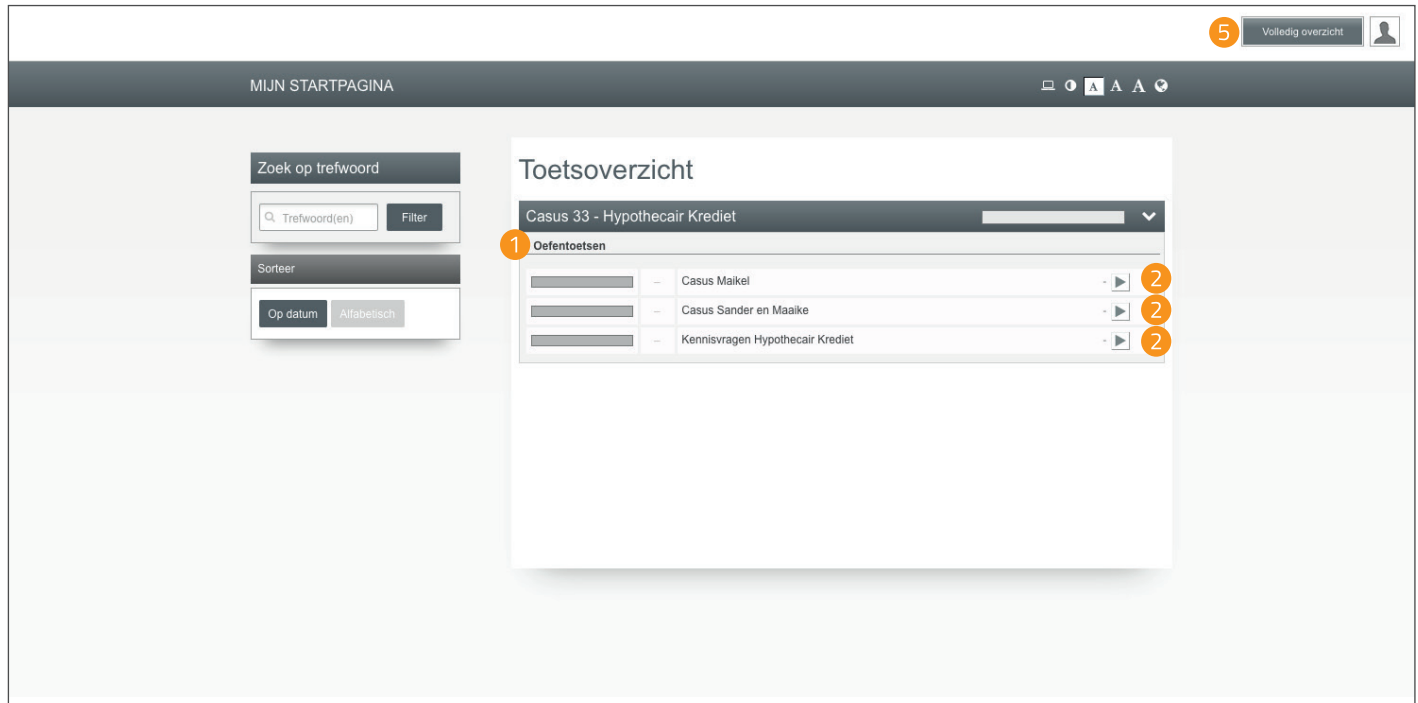
Oefenvragen kennis en begrip

In deze oefentoets ga je aan de slag met het maken van kennis- en begripsvragen. Je krijgt in totaal **acht vragen** waarmee je kunt oefenen.

GA NAAR DE **GRATIS** OEFENVRAGEN

Stappenplan

- 1 Op de overzichtspagina kun je kiezen welke oefentoets je gaat maken.
- 2 Om een oefentoets te starten, klik je op het symbooltje naast de oefentoets.
- 3 De oefentoets wordt vervolgens gestart.
- 4 Nadat je de oefentoets hebt afgerond, krijg je inzicht in je resultaten en wordt bij iedere vraag feedback gegeven.
- 5 Om de andere oefentoetsen te maken, klik je op de button 'Volledig overzicht'.



Er staan in totaal drie oefentoetsen voor je klaar:

- Casus Maikel;
- Casus Sander en Maaïke;
- Kennisvragen Hypothecair Krediet.

De bovenstaande oefentoetsen zijn met de grootst mogelijke zorg door onze auteurs samengesteld. Door middel van het maken van de oefentoetsen kun je testen of je de feedback op de casusvragen goed hebt begrepen en ook kan toepassen in een nieuwe casus. Daarnaast kun je je kennis testen door middel van acht vragen die representatief zijn voor het examen.

Zowel de casusvragen als de kennisvragen zijn voorzien van uitgebreide feedback. Om het leereffect te vergroten, raden wij je aan de feedback bij onjuist beantwoorde vragen goed door te nemen.