



NEDERLAND

De herfinancieringstrategie van hypotheeken



Saida Bouchlarham
stageverslag

De herfinancieringstrategie van hypotheke

Saida Bouchlarham

stageverslag

**vrije Universiteit
Faculteit der Exacte Wetenschappen
Studierichting Bedrijfswiskunde en Informatica
De Boelelaan 1081a
1081 HV Amsterdam**

**Stagebedrijf:
ING Groep
Postbus 1800
1000 BV Amsterdam**

november 2006

Voorwoord

Voor u ligt de scriptie van mijn afstudeerstage voor de studie Bedrijfswiskunde en Informatica. Ik heb mijn stage gelopen in de periode april 2006 t/m september 2006 bij ING Groep op de afdeling Balance Sheet Management.

Allereerst wil ik ING Groep bedanken dat ik de mogelijkheid heb gekregen om daar stage te lopen.

Verder wil ik een aantal mensen persoonlijk bedanken:

Huub krijnen, mijn begeleider bij ING, wil ik bedanken voor de informatie die hij mij heeft gegeven. En voor de leuke tijd die ik mede dankzij hem bij ING heb gehad.

Wim Beemsterboer, mijn tweede begeleider bij ING, wil ik bedanken voor zijn kritische blik op het probleem, voor het sturen in de goede richting en voor de vele interessante gesprekken die ik met hem heb gevoerd ondanks zijn drukke schema.

Menno Dobber, mijn begeleider bij de Vu, wil ik bedanken voor het helpen nadenken over de oplossingen, voor het geven van adviezen voor mijn scriptie en voor zijn begeleiding.

Harry van Zanten, de tweede lezer van mijn scriptie, wil ik graag bedank voor het lezen van mijn scriptie.

Ook wil ik mijn familie, in het bijzonder mijn moeder, en vrienden bedanken die mij geholpen of gesteund hebben tijdens mijn stage.

Saida Bouchlarham,
november 2006

Samenvatting

(Vertrouwelijk)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 ING Groep	10
1.2 Probleembeschrijving	11
1.3 Doelstelling	12

Hoofdstuk 2 Hypotheken

2.1 Wat is een hypotheek	13
2.2 Verschillende hypotheekvormen	13
2.3 De herfinancieringsstrategie binnen ING	14
2.4 Verschillende klantgroepen	16
2.5 Yieldcurve	16

Hoofdstuk 3 Het model voor de herfinanciering

Hoofdstuk 4 Analyses

Hoofdstuk 5 Conclusies

Hoofdstuk 6 Literatuurlijst

1. Inleiding

1.1 ING Groep

ING Groep is een wereldwijd actieve financiële dienstverlener van Nederlandse oorsprong met 150 jaar ervaring. De organisatie is in meer dan 50 landen actief met een uitgebreid productassortiment op het gebied van bankieren, verzekeren en vermogensbeheer en bestaat momenteel uit 114.000 medewerkers. Gemeten naar beurswaarde, behoort ING tot de 20 grootste financiële instellingen in de wereld en tot de top-10 in Europa.

1.1.1 Organisatiestructuur

ING heeft een organisatiestructuur bestaande uit zes divisies. Deze structuur kenmerkt zich door een duidelijke klantgerichtheid en stelt het bedrijfsbelang voorop.



Insurance Europe

Hieronder vallen de verzekeringsactiviteiten in Nederland, België, Spanje, Griekenland en Centraal-Europa alsmede de vermogensbeheeractiviteiten in Europa. In deze landen worden levensverzekeringen aangeboden, met bijzondere aandacht voor pensioenen. In Nederland en België worden eveneens schadeverzekeringen aangeboden.

Insurance Americas

Hiertoe behoren de activiteiten op het gebied van verzekeringen en vermogensbeheer in Noord- en Latijns-Amerika. In de Verenigde Staten is ING goed gepositioneerd met pensioendiensten, lijfrentes en levensverzekeringen. Daarnaast heeft ING prominente posities in de markten voor schadeverzekeringen in Canada en Mexico.

Insurance Asia/Pacific

Omvat de activiteiten op het gebied van levensverzekeringen en vermogensbeheer in de regio Azië/Pacific. De activiteiten in China, India en Thailand behoren tot ING's toekomstige groeimarkten.

Wholesale Banking

Deze divisie draagt zorg voor de bankdiensten voor de zakelijke markt. Zij telt vijf afdelingen: Clients, Network, Products, Corporate Finance and Equity Markets en Financial Markets. In de Beneluxlanden bestaat het aanbod uit een volledig scala aan producten aan bedrijven en instellingen, terwijl in de andere landen een meer selectieve aanpak wordt gehanteerd.

Retail Banking

Hieronder vallen particuliere bancaire activiteiten in Nederland, België, Polen, Roemenie en India. Onderdeel van deze divisie zijn ook de private-banking diensten, onder meer in Nederland, België, Zwitserland, Luxemburg en een aantal Aziatische landen.

ING Direct

Deze divisie houdt zich bezig met directbankieren voor particulieren in Australië, Canada, Frankrijk, Duitsland, Oostenrijk, Italië, Spanje, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. De belangrijkste producten zijn spaarrekeningen en hypotheeken. Een andere activiteit is ING Card, welke een creditcardportefeuille beheert in de Benelux.

1.1.2 De afdeling Balance Sheet Management

Ik heb stage gelopen op de afdeling Balance Sheet Management, wat onder de divisie Retail Banking valt. Op deze afdeling werken in totaal 2 werknemers; Huub Krijnen mijn stagebegeleider en Wim Beemsterboer het afdelingshoofd. De afdeling richt zich voornamelijk op hypotheeken binnen Nederland. De hypotheekverstrekende ING-labels binnen Nederland zijn: Postbank, ING Bank, Nationale-Nederlanden, Westland Utrecht Hypotheekbank, RegioBank en RVS. De doelstelling Balansmanagement is bij te dragen aan het verbeteren van de prestaties van ING Nederland bij het managen en optimaliseren van de rentabiliteit, de liquiditeit en de solvabiliteit van de Nederlandse activiteiten, in het bijzonder hypotheeken.

1.2 Probleembeschrijving

Financiële instellingen die hypotheeken verstrekken moeten het uitgeleende bedrag zelf financieren. Daarbij streven financiële instellingen ernaar om de rentekosten zo laag mogelijk te houden en de winst op de hypotheekportefeuille zo hoog mogelijk. Maar doordat klanten het recht hebben om hypotheekleningen vervroegd af te lossen en het recht afhankelijk is van de onverwachte renteontwikkelingen, is het voor financiële instellingen moeilijk om de juiste strategie te vinden voor de financiering van hypotheeken.

De vervroegde aflossingen zorgen ervoor dat de kasstromen die financiële instellingen ontvangen niet zeker zijn, maar afhankelijk zijn van de toekomstige marktrente. Het gevolg kan zijn dat financiële instellingen minder geld ontvangen van de hypotheekgevers (=geldnemer) dan verwacht en extra geld moeten lenen om aan de contractuele verplichtingen te kunnen voldoen. Dit is een probleem als de marktrente gestegen is, omdat financiële instellingen tegen de dan gestegen marktrente extra leningen moeten afsluiten en dus extra rentekosten maken.

Een ander probleem bij vervroegde aflossing, is dat financiële instellingen bij een rentedaling minder rente ontvangen van de hypotheekgevers dan verwacht. Als de marktrente sterk daalt, zullen steeds meer klanten de hypotheek vervroegd aflossen, waarbij de hypotheeken met de hoogste rentepercentages het eerst worden afgelost. Financiële instellingen ontvangen nu wel meer geld dan verwacht, maar omdat de rente gedaald is kunnen financiële instellingen het geld alleen kwijt tegen een veel lagere rente. Het rendement op de hypotheekportefeuille zal dus teruglopen bij een dalende rente.

Het gevolg van vervroegd aflossingen is dat het moeilijk te bepalen is hoe de hypotheek te herfinancieren, om een zo hoog mogelijke winst te behalen op de hypotheekportefeuille en om de renterisico's zo klein mogelijk te maken.

1.3 Doelstelling

Uit de bovenstaande is de volgende doelstelling geformuleerd:

Het doel van dit onderzoek is aanbevelingen te geven met betrekking tot de herfinanciering van hypotheek opdat de netto contante waarde van de winst op de hypotheekportefeuille wordt verbeterd en de renterisico's worden verminderd.

2. Hypotheken

2.1 Wat is een hypotheek

Een hypotheek is een geldlening die verstrekt wordt door een financiële instelling waarmee onroerend goed kan worden aangekocht. Dit heeft als voordeel dat direct een pand kan worden aangekocht en niet jarenlang hoeft te worden gespaard voordat de benodigde koopsom bij elkaar is.

Bij een hypotheek wordt het aan te kopen pand altijd als onderpand gebruikt. Een gevolg hiervan is dat de hypotheekverstrekker het recht heeft om, zolang de lening niet is afgelost, het onderpand te verkopen wanneer de hypotheeknemer zijn betalingsverplichting niet langer nakomt.

Hypotheeken zijn langlopende leningen, met looptijden tussen de 15 en 30 jaar, waar aan het eind van de looptijd de gehele koopsom moet worden terugbetaald. Naast deze aflossing wordt ook periodiek rente en overige kosten betaald. De hypotheekrente is fiscaal aftrekbaar.

2.2 Verschillende hypotheekvormen

De aftrekbaarheid van de hypotheekrente heeft de afgelopen jaren geleid tot een enorme groei in het aanbod van hypotheekvormen. Allemaal hebben ze hun eigen voorwaarden en fiscale constructies. Toch zijn al die varianten terug te voeren op vier basisvormen. Hieronder worden de vier hypotheekvormen toegelicht.

De klassieke hypotheekvormen

De belangrijkste kenmerken van de klassieke hypotheek zijn de periodieke aflossingen en een vaste einddatum. Deze hypotheekvormen kunnen fiscaal minder gunstig zijn, omdat door de aflossingen het bedrag van de lening daalt en daarmee ook de te betalen rente. De klassieke hypotheek kent twee varianten; de lineaire hypotheek en de annuïteithypotheek. Bij de lineaire hypotheek wordt gedurende de looptijd telkens een vast bedrag afgelost. De totale maandelijkse lasten zijn in het begin hoog en worden geleidelijk lager (de te betalen rente daalt geleidelijk). Bij de annuïteithypotheek blijft de totale maandelijkse lasten gedurende de looptijd van de lening gelijk. Door de jaren heen verandert wel de samenstelling van de maandlast. In het begin wordt veel rente betaald en weinig aflossing. Tegen het eind is dit juist andersom. Het bedrag dat wordt overgemaakt aan de geldverstrekker blijft in principe gelijk. De (netto) maandelijkse lasten nemen echter toe bij de annuïteithypotheek, omdat alleen de rente fiscaal aftrekbaar is.

De spaar- en levenhypotheekvormen

Bij deze hypotheekvorm wordt op hetzelfde moment een lening afgesloten en een levensverzekering. De maandelijkse lasten bestaan uit rente en een premie voor de levensverzekering. De premie is opgebouwd uit een risicogedeelte en een spaargedeelte. Het risicogedeelte zorgt ervoor dat de lening bij voortijdig overlijden wordt afgelost. Het spaargedeelte wordt belegd (=levenhypotheek) of op een spaarrekening gezet tegen een rente die gelijk is aan de hypotheekrente (=spaarhypotheek). Bij een levenhypotheek is het opgebouwde vermogen afhankelijk van het rendement van de belegging. Hierdoor staat het eindbedrag van het vermogen niet vast. Bij een spaarhypotheek is aan het einde van de looptijd het opgebouwde vermogen gelijk aan de hypotheeklening. Gedurende de looptijd

wordt bij deze hypotheekvorm niet afgelost. Pas aan het eind van de looptijd wordt met het opgebouwde vermogen de lening afgelost.

De aflossingsvrije hypotheekvorm

De lening wordt gedurende de looptijd niet afgelost. Er wordt alleen rente betaald over de hoofdsom, waardoor de maandelijkse lasten laag blijven. Aan het einde van de looptijd wordt het hele bedrag in een keer afgelost door verkoop van het huis of met een zelf opgebouwd kapitaal.

De beleggingshypotheekvormen

De beleggingshypotheekvorm is een variant op de levenhypotheekvorm. Het principe is hetzelfde. Bij deze hypotheekvorm wordt ook uitsluitend hypotheekrente en premie betaald en wordt tijdens de looptijd niet afgelost. Een verschil is dat de overlijdensrisicoverzekering niet in de premie zit.

2.3 De herfinancieringstrategie binnen ING

(vertrouwelijk)

2.4 Verschillende klantgroepen

(vertrouwelijk)

2.5 Yieldcurve

In het model wordt gebruik gemaakt van een yieldcurve. In deze paragraaf wordt een korte beschrijving gegeven van de yieldcurve.

Een yieldcurve is een grafiek die het verband weergeeft tussen het rendement op overigens gelijke of vergelijkbare leningen met diverse looptijden. Op de horizontale as wordt de looptijd in jaren aangegeven, op de verticale as het rendement. Er zijn drie yieldcurven te onderscheiden.

De normale yieldcurve is als de leningen met kortere looptijden een lagere rendement hebben dan leningen met langere looptijden. Dit wordt een “normale yieldcurve” genoemd, omdat bij langlopende leningen een compensatie nodig is voor de risico en de inflatie. In praktijk komt deze yieldcurve het meest voor.

De inverse yieldcurve is als de leningen met langere looptijden een lagere rendement hebben dan leningen met kortere looptijden. Deze situatie doet zich voor als de centrale bank de korte rente continu verhoogt om inflatie te bestrijden en oververhitting van de economie te voorkomen. Hoewel inverse yieldcurves niet echt frequent voorkomen, zijn ze ook niet zeldzaam. In de afgelopen decennia was ongeveer 10% van de tijd sprake van een inverse yieldcurve.

De flat yieldcurve is als de rendementen voor ieder looptijd bijna dezelfde is. Deze yieldcurve komt in de praktijk nauwelijks voor.

3. Het model voor de herfinanciering

(vertrouwelijk)

4. Analyses

(vertrouwelijk)

5. Conclusies

(vertrouwelijk)

6. Literatuurlijst

Boeken

Block, Stanley B. en Hirt, Geoffrey A., "Foundation of Financial Management" (2000)

Artikelen

Boshuizen, Frans en Spreij, Peter, "Rekenen aan hypotheken" (Maart 1, 2002)

Pelsser, Antoon A.J., "Risico en Rendement in Balans voor Verzekeraars " (September 12, 2003).

BWI-werkstuk

Karg, Yonina, "The Price of a Mortgage" (Juni 1, 2004)

Links

www.ing.nl

www.hypotheekfinance.nl

Overige

Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars, "Gedragscode Hypothecaire Financieringen" (Januari 1, 2003)

