

## Aflevering 3 - Advies over opbouw van vermogen

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)<sup>1</sup>. De AFM heeft in het kader van het Vervolgonderzoek Hypotheken<sup>2</sup> 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 'opbouw van vermogen' 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

### Opbouw van vermogen 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. Een hypothecair krediet is eigenlijk gewoon een lening aan de consument die uiteindelijk moet worden afgelost. Aflossen kan gedurende de looptijd of na afloop van de hypotheek. Om tot een passend advies te komen moet de adviseur dus ook altijd aandacht besteden aan het onderwerp 'aflossing'. Hierbij is

<sup>1</sup> Artikel 4:23 Wft en artikel 4:34 Wft

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

onder meer de vraag van belang op welk moment de consument welk deel van het hypothecair krediet wil aflossen. Als de gewenste aflossingsvorm gevolgen heeft voor de maandlasten van de consument, dan dient de adviseur te onderzoeken of de consument deze (extra) maandlasten wil en kan dragen. Als de consument door vermogen op te bouwen te zijner tijd de hypotheek geheel of gedeeltelijk wil aflossen, dan dient de adviseur een vermogensopbouwproduct te adviseren dat voor de consument passend is.

Bij het adviseren over een passend vermogensopbouwproduct onderzoekt de adviseur onder meer of de consument het risico kan en wil lopen dat het door hem beoogde vermogen slechts gedeeltelijk, of helemaal niet, wordt opgebouwd. Ook gaat hij na of het voor de consument belangrijk is om de mogelijkheid te hebben om tussentijds (tijdelijk) te stoppen met vermogensopbouw. Verder inventariseert de adviseur of het voor de consument belangrijk is om de mogelijkheid te hebben om tussentijds wijzigingen aan te brengen in de wijze van vermogensopbouw. Als laatste onderzoekt hij of de consument wel of niet de vrijheid wil behouden om het inmiddels opgebouwde kapitaal voor andere doeleinden te gebruiken.

Bij zijn inventarisatie onderzoekt de adviseur niet alleen de actuele financiële situatie van de consument op het moment van het advies, maar ook de voorzienbare veranderingen gedurende de looptijd van het hypothecair krediet. Deze analyse en de adviezen die de adviseur op grond hiervan uitbrengt moeten reproduceerbaar zijn en dus onderdeel uitmaken van het klantdossier.

### 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 opbouw van vermogen binnen 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: Anyda en Robin

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

Anyda (43) en Robin (41) hebben drie kinderen: een dochter van 13 en twee zoontjes van 11. Ze willen van de stad naar een dorp verhuizen. Ze hebben een huis op het oog en hebben daarom een afspraak gemaakt met hun hypotheekadviseur. Bij de adviseur is onder meer de volgende informatie al bekend:

Inkomen Anyda	€ 50.000
Inkomen Robin	€ 40.000
Gewenst hypotheekbedrag (incl. kosten)	€ 295.000

#### De beeldvorming

Eerder heeft de adviseur al uitgebreid met Anyda en Robin gesproken over de rentevastperiode. Anyda en Robin willen niet het risico lopen dat ze onverwacht met (veel) hogere woonlasten worden geconfronteerd. Dit omdat de kosten in verband met de kinderen al in de komende jaren sterk zullen groeien. Daarom heeft de adviseur hen een langere rentevastperiode geadviseerd, van 15 jaar. Anyda en Robin volgen dit advies op.

De adviseur vertelt dat ze nu moeten gaan praten over het aflossen van de hypotheek. Hij stelt eerst een aantal algemene vragen rondom de aflossing van de hypotheek om gevoel te krijgen bij de wensen van Anyda en Robin. Hierbij wint hij onder meer informatie in over hoe Anyda en Robin aankijken tegen aflossen, wanneer ze willen aflossen, welke risico's ze willen accepteren en welke niet. Ook heeft de adviseur informatie nodig over hoe ze hun inkomens en vermogenspositie inschatten gedurende de looptijd van hun hypotheek en wat eventuele woonwensen zijn voor de toekomst.

De adviseur legt uit dat er op hoofdlijnen drie mogelijkheden zijn: de hypotheek gedurende de looptijd helemaal aflossen, gedeeltelijk aflossen of helemaal niet aflossen. Hij vertelt ook over *hoe* er kan worden afgelost. Ze kunnen de hypotheek bijvoorbeeld elke maand een stukje aflossen, of ze kunnen vermogen opbouwen om daarmee aan het einde van de looptijd van de hypotheek te kunnen aflossen. De adviseur laat ze vervolgens aan de hand van een aantal berekeningen en grafieken zien hoe aflossing samenhangt met de hoogte van de maandelijkse woonlasten. Robin vertelt dat hun huidige hypotheek volledig aflossingsvrij is, en dat ze daar destijds voor hadden gekozen vanwege de lage maandlasten. Hij zegt dat ze nu ook graag een aflossingsvrije hypotheek willen.

De adviseur spreekt met Anyda en Robin de verschillende mogelijkheden door. Wanneer ze een aflossingsvrije hypotheek nemen, hebben ze de laagste maandlasten. De adviseur vraagt goed door of Anyda en Robin laagste maandlasten het belangrijkste vinden. Hij wijst ze op de consequenties van een aflossingsvrije lening. De adviseur legt uit dat de verplichting om af te lossen wel blijft bestaan. Hij maakt inzichtelijk wat er gebeurt als de rente na het bereiken van de 30-jaars termijn niet meer fiscaal aftrekbaar is. Ook laat hij zien wat de gevolgen zijn als Anyda en Robin bijvoorbeeld eerder willen stoppen met werken, waardoor het inkomen lager zal worden. Als er niets op de huidige hypotheek is afgelost, of er niets is opgebouwd voor de aflossing, dan heeft dat consequenties voor de betaalbaarheid van de hypotheek.

De adviseur bespreekt met Anyda en Robin dat ze een balans moeten vinden tussen voldoende aflossen en het betaalbaar houden van de maandlasten. Zeker ook met het oog op de uitgaven die eraan komen als de kinderen naar de middelbare school gaan. Daarom rekent de adviseur meerdere scenario's door bij verschillende hoogtes van het opbouwgedeelte van de hypotheek. Daarbij laat hij Anyda en Robin zien wat in de verschillende gevallen de maandlasten zijn. Op basis hiervan geven Anyda en Robin aan dat hun voorkeur ernaar uitgaat dat ongeveer de helft van hun hypotheek aflossingsvrij is.



### **Het bespreken van mogelijke risico's**

De adviseur legt uit dat er aan de keuze voor opbouw risico's kunnen zitten die hij met Anyda en Robin wil bespreken. Ten eerste zijn er risico's verbonden aan het niet volledig aflossen van de hypotheek. Ten tweede categorie zijn er risico's verbonden aan de manier waarop het vermogen wordt opgebouwd. Elke manier van vermogensopbouw heeft zijn eigen rendementsverwachting. Over het algemeen geldt dat hogere verwachte rendementen als keerzijde ook hogere risico's met zich meebrengen. Het risico kan zijn dat het eindkapitaal lager is dan was beoogd, waardoor de noodzakelijke aflossing niet kan plaatsvinden en Anyda en Robin op het eind van de hypotheektermijn alsnog in financiële problemen komen. De adviseur legt Anyda en Robin uit dat bekeken moet worden of ze bepaalde risico's *willen* dragen, maar ook of ze deze risico's *kunnen* dragen.

### **Risico's van een gedeeltelijke opbouw van vermogen**

De adviseur vertelt Anyda en Robin dat wanneer ze slechts gedeeltelijk vermogen willen opbouwen binnen de hypotheek, of helemaal niet, ze goed moeten kijken naar mogelijke consequenties. Aan het einde van de looptijd blijft er namelijk een restschuld over. Het is belangrijk om te kijken of dit tegen die tijd geen problemen oplevert. Na 30 jaar ontstaat er namelijk een nieuwe situatie. De rente is dan niet meer aftrekbaar en de nettolasten zijn vanaf dat moment hetzelfde als de brutolasten. Het is de vraag of ze die hogere lasten dan kunnen betalen. Daar komt bij dat ze dan al met pensioen zijn en daardoor waarschijnlijk een lager inkomen hebben.

Daarom kijkt de adviseur ook naar hun pensioenoverzichten en vraagt hij of er nog andere financiële mee- of tegenvallers te voorzien zijn in de komende jaren. Anyda en Robin verwachten geen specifieke mee- of tegenvallers, maar verwachten wel dat hun beide inkomens in de toekomst verder zullen stijgen. Op basis van die verwachting vinden ze het prima om nu een lagere maandlast te hebben en slechts gedeeltelijk af te lossen. De adviseur beoordeelt vervolgens of Anyda en Robin de financiële consequenties van de gedeeltelijke aflossing ook *kunnen* dragen. Hij komt na de analyse van de globale en indicatieve financiële positie over 30 jaar tot de conclusie dat de resterende hypotheek op dat moment betaalbaar is.

### **Risico's die zijn verbonden aan de vorm van opbouw**

De adviseur legt Anyda en Robin uit dat er drie mogelijkheden zijn om vermogen op te bouwen om de hypotheek geheel of gedeeltelijk af te lossen: sparen, beleggen of een combinatie van die twee. Hij vertelt dat beleggen de kans geeft op een snellere of hogere vermogensopbouw, maar ook de kans op verlies van vermogen. Anyda reageert gelijk door te zeggen dat beleggen wat haar betreft geen optie is, omdat ze daar in haar omgeving te veel slechte verhalen over heeft gehoord. De adviseur vraagt hierop nog even door, om te kunnen bepalen of Anyda daar wel goed (genoeg) over heeft nagedacht. Hij weet dat beleggen de laatste tijd een slechte naam heeft. Zijn ervaring leert hem ook dat het voorkomt dat consumenten na een duidelijke toelichting op de voor- en nadelen van beleggen, toch prima met de risico's uit de voeten kunnen. De adviseur vraagt daarom ook aan Anyda en Robin of ze risico willen lopen over hun inleg en het rendement dat ze hierop kunnen behalen. Omdat Anyda en Robin dit niet willen, zal de adviseur zich bij het advies richten op een oplossing waarbij vermogen wordt opgebouwd door middel van sparen.

### **Het advies**

Na alles wat de adviseur van Anyda en Robin heeft gehoord, adviseert hij hen het opbouwgedeelte op te bouwen in 25 jaar, zodat ze rondom de datum van hun pensionering dat deel kunnen aflossen.

De adviseur adviseert hen een aflossingsvrij leningdeel van € 140.000, en een spaarleningdeel voor de overige € 155.000, dat ze in 25 jaar aflossen.

Nu alle uitgangspunten voor de kapitaalsopbouw bekend zijn, kan de adviseur analyseren welk product van welke aanbieder het best aansluit op de wensen van Anyda en Robin. Daarbij kijkt de adviseur naar de prijs, de kosten, het rendement, maar ook naar de overige voorwaarden van het product. De kwaliteit van de dienstverlening van de aanbieder speelt daarbij ook een rol. Ook hier moet de adviseur duidelijk in beeld hebben wat Anyda en Robin belangrijk vinden. De adviseur beveelt vervolgens het product aan dat volledig voldoet aan de wensen van Anyda en Robin. Hij licht toe op welke wijze dit product aan die wensen voldoet, ook om daarmee nog één keer te verifiëren of hij de juiste uitgangspunten heeft meegenomen.

De adviseur legt de belangrijkste zaken die zijn besproken en die ten grondslag liggen aan zijn keuzes vast in een samenvatting voor Anyda en Robin. Een kopie van die samenvatting bewaart de adviseur in zijn dossier.

De adviseur is zorgvuldig te werk gegaan. Hij heeft Anyda en Robin inzicht gegeven in wat belangrijk is rondom het aflossen van de hypotheek, en waarom dat belangrijk is. Hij heeft Anyda en Robin gevraagd wat ze belangrijk vinden en hierop doorgevraagd om er zeker van te zijn dat ze om de goede redenen wel of niet vermogen willen opbouwen. Hij heeft uitgebreid stilgestaan bij mogelijke risico's bij niet of gedeeltelijk aflossen van de hypotheek. En hij heeft zich ervan overtuigd dat Anyda en Robin deze risico's *willen* maar vooral ook *kunnen* dragen. Uiteindelijk heeft hij ze een mix tussen vermogen opbouwen en aflossingsvrij geadviseerd die optimaal past bij hun omstandigheden en wensen. De adviseur zorgt ervoor dat het verloop van het gesprek, de gestelde vragen en de gegeven antwoorden alsmede de verschillende gemaakte berekeningen en grafieken opgenomen worden in het adviesdossier.

### Wat gaat er in de praktijk nog niet goed?

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

#### **Win voldoende informatie in voor de gewenste hoogte van de aflossing**

Het is nodig dat de adviseur nagaat of de consument wil aflossen gedurende of aan het einde van de looptijd van de hypotheek. De adviseur moet ook informatie inwinnen over de hoogte van de aflossing die de consument wenst.

#### **Houd ook rekening met de toekomstige financiële positie**

Als de consument niet, of slechts gedeeltelijk, wil aflossen, is het belangrijk om te kijken of dit geen financiële problemen oplevert gedurende of aan het einde van de looptijd van de hypotheek. Na maximaal 30 jaar vervalt de fiscale aftrek van de hypotheekrente, en op 65-jarige leeftijd daalt wellicht het inkomen van de consument. Het bedrag dat moet worden betaald aan rente en aflossing, moet in overeenstemming zijn met de financiële positie op dat moment. De consument houdt dan een restschuld over, en het moet wel mogelijk zijn om die restschuld te dragen. Om deze reden is informatie over de huidige en de toekomstige financiële positie van de consument noodzakelijk. Daarom bevat een goed adviesdossier niet alleen gegevens over de bezittingen en schulden van de consument, maar ook over (voorzienbare) wijzigingen in de inkomsten, bijvoorbeeld door het bereiken van de pensioenleeftijd. Uiteraard kunnen de gegevens over 20 of 30 jaar slechts dienen als indicatie voor de betaalbaarheidsanalyse, omdat deze gegevens een globale inschatting betreffen.

De adviseur houdt dus niet alleen rekening met de doelstellingen van de consument, maar betreft hier ook de financiële positie van de consument bij. De uitgangspositie van een consument kan 'lage maandlasten' zijn. Als de adviseur alleen hier zijn advies op zou baseren, dan kunnen er op termijn financiële problemen ontstaan. Het is dus erg belangrijk dat de adviseur de wensen en mogelijkheden van de consument op een juiste wijze prioriteert.

### **Bespreek eventuele risico's die verbonden zijn aan de vorm van opbouw**

De bereidheid van de consument om risico's aan te gaan is niet met een paar vragen te achterhalen. Daarom staan goede adviseurs samen met de consument uitgebreid stil bij dit onderwerp.

Als in dit voorbeeld Anyda en Robin open hadden gestaan voor opbouw van vermogen door beleggen, dan had de adviseur hier met hen nog verder over moeten spreken. Als de keuze tussen opbouw door sparen of beleggen nog gemaakt moet worden, dan is de mate van risicobereidheid van de consument mede bepalend voor het advies over het nemen van risico. Van belang daarbij is:

- In welke mate wil de consument het risico lopen dat het opbouwgedeelte dat hij beoogt niet wordt opgebouwd;
- Welk deel is de consument maximaal bereid te verliezen van het al opgebouwde gedeelte.

Naast de vraag of de consument het risico wil nemen, moet de adviseur overigens ook hier nagaan of de consument zo'n risico financieel kan dragen.

Naast het bespreken van de risico's rondom beleggen, vereist het adviseren over de uiteindelijke vorm van beleggen ook op andere onderdelen extra inspanningen van de adviseur. Zo is de adviseur bijvoorbeeld verantwoordelijk voor het inwinnen van de juiste informatie bij de consument over zijn beleggingshorizon en het verwachte rendement. Vaak wordt hier door adviseurs een zogenaamd risicoprofiel voor gebruikt. Het is hierbij van belang dat de adviseur niet alleen het formulier invult en de bijbehorende uitkomst als gegeven beschouwt, maar ook controleert of de uitkomst daadwerkelijk aansluit bij de consument. De adviseur blijft immers verantwoordelijk voor het advies. Vervolgens is het belangrijk dat de consument volledig en begrijpelijk geïnformeerd wordt over de risico's die gelopen worden<sup>3</sup>.

### **Reproduceerbaarheid**

Na het afsluiten van de hypotheek moet de adviseur inzichtelijk kunnen maken hoe hij tot zijn advies is gekomen. De motivatie waarom precies deze vorm van opbouw is 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 vorm van opbouw waar Anyda en Robin zich niet in kunnen vinden. Zij willen bijvoorbeeld een groter gedeelte aflossingsvrij financieren omdat ze de maandlasten anders te hoog vinden worden. Het is mogelijk dat de consument het advies van de adviseur niet opvolgt. Het is van groot belang dat de adviseur dit in een dergelijk geval goed vastlegt.

---

<sup>3</sup> De AFM verwijst graag naar haar *Leidraad informatie over risicoprofielen*, AFM, november 2010. Hierin zijn aanbevelingen opgenomen waarmee een financiële dienstverlener de informatieverstrekking aan de consument kan verbeteren.

## Samenvattend

Samengevat zijn de belangrijkste punten rondom het thema 'opbouw van vermogen' binnen een hypotheekadvies:

1. Win voldoende informatie in over de financiële positie van de consument, zijn persoonlijke omstandigheden en toekomstwensen.
2. Win voldoende informatie in over de doelstelling van de consument: wat is gewenste hoogte van de aflossing en moet die tijdens of na de looptijd plaatsvinden? Leg daarbij de consequenties van de keuzes uit.
3. Bepaal of het gedeeltelijk of niet aflossen financieel verantwoord is en bespreek of de consument het risico dat hieruit voortvloeit ook wil dragen.
4. Stel bij opbouw door beleggen vast in welke mate de consument het risico wil lopen en welk gedeelte hij maximaal bereid is te verliezen. Kom tot een advies dat aansluit bij de risicobereidheid, berekeningen en wensen van de consument.
5. Leg alle relevante informatie in het dossier vast.