

Aflossen hypotheecair krediet

In dit document biedt de AFM u als financiële dienstverlener enkele uitgewerkte praktijkvoorbeelden aan die de AFM heeft aangetroffen bij haar onderzoek. Er zijn voorbeelden die in de ogen van de AFM voldoen aan de standaarden voor een goede adviespraktijk en voorbeelden die de AFM ontoereikend vindt. Met de voorbeelden kunnen financiële dienstverleners de eigen adviespraktijk toetsen. Verdere toelichting en achtergronden kunt u vinden in het [rapport](#).

Voorbeeld gebaseerd op een goede adviespraktijk m.b.t. beleggingsproduct

Betreft	man, 32 jaar en vrouw 30 jaar
Inkomen man	€ 47.000 bruto per jaar
Inkomen vrouw	€ 32.000 bruto per jaar
Hypothec	€ 252.500
Doelstelling	lage lasten en zo min mogelijk aflosverplichtingen
Risicobereidheid	- geen problemen met renteschommelingen - aflossing d.m.v. beleggingen geen probleem
Advies	- klant wil lage lasten - klant komt uit een huurhuis en heeft 30 jaar renteaftrek, de beleggingshorizon is tevens 30 jaar. - de hypotheekhoogte is laag ten opzichte van het inkomen en de klant wil en kan het risico van variabele rente dragen. Bij rentestijging neemt de klant zelf het initiatief de rente vast te zetten - de klant wil niet meer kapitaal opbouwen dan verplicht. Hierom wordt ca. 70% van de hoofdsom aflossingsvrij gefinancierd (dit is gelijk aan 100% van de executiewaarde conform eis aanbieder). Tegenover het meerdere wordt een kapitaalopbouw verpand en een ORV op leven vrouw gesloten. ORV op leven man € 110.000. - klant heeft op de HEAO een beleggingsclubje opgericht en belegt voor zijn plezier in eigen beheer en wil het aflossingsvrije deel zelf, buiten de hypotheek om, bij elkaar sparen - uit het beleggersprofiel volgt dat de klant er geen probleem mee heeft om afhankelijk zijn van beleggingsopbrengsten en hij vindt het niet erg als het eindkapitaal lager uitkomt dan het prognosekapitaal door tegenvallende beleggingsopbrengsten. De klant slaapt er volgens eigen zeggen geen nacht minder door als gedurende de looptijd van de hypotheek de rendementen fluctuaties van meer dan 10% vertonen. - klant wil een fonds met een hoog historisch rendement op basis van een historie die langer is dan 10 jaar. Gezien de verpanding, geeft de klant de voorkeur aan een beleggingsfonds. - op basis van de inventarisatie valt de klant in de categorie “offensief”. - geadviseerd om beleggingsrekening te openen en te verpanden met 100% inleg in het aandelenfonds van de aanbieder. Historisch fondsrendement van 9,8% is hoger dan het rekenrendement van 8% en het fonds heeft een historie van meer dan 20 jaar

Uitwerking:

In dit voorbeeld gebruikt de financiële dienstverlener een standaard inventarisatiemodel om de risicobereidheid van de consument met betrekking tot beleggingen te inventariseren. Hierbij wordt gevraagd naar alle vier de categorieën die van belang zijn voor de verdieping van de risicobereidheid. Bij de vraag “in welke mate” de consument risico wil lopen, krijgt de consument verschillende meerkeuzevragen voorgelegd, waarbij een keuze gemaakt moet worden uit:

- verschillende opbrengsten na één jaar bij een inleg van €1000;
- verschillende reacties bij plotselinge forse tussentijdse koersdalingen;
- verschillende gradaties met betrekking tot de risicotolerantie op einddatum;
- verschillende rendement- en risicoverhoudingen.

De consument krijgt bij iedere vraag meerkeuze antwoorden. Op basis van de antwoorden die de consument heeft gegeven (zie ook bovenstaande adviesomschrijving), komt de financiële dienstverlener uit op een offensief profiel, waarbij het advies om te beleggen in een 100% aandelenfonds past bij het beleggersprofiel van de consument. De overlijdensrisicoverzekering bestaat uit twee losse polissen. Op het leven van de man wordt een hoger verzekeringsbedrag gesloten dan op het leven van de vrouw in verband met het verschil in inkomen. De financiële dienstverlener heeft met voldoende diepgang uitgezocht wat de risicobereidheid is van de consument door alle vier de hiervoor genoemde categorieën mee te nemen in de analyse. De AFM beschouwt een dergelijke advieswijze als een goede adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk m.b.t. beleggingsproduct

Betreft	man, 26 jaar en vrouw, 28 jaar
Doelstelling en risicobereidheid	zo veel mogelijk aflossen, beleggingselement mag
Advies	- klant heeft "neutraal" profiel (score 3) - geadviseerd om te kiezen voor inleg in 100% mixfonds in een beleggingsverzekering - op basis van prognose 8% premie berekend voor prognosekapitaal ter grootte van de schuld

Uitwerking:

De financiële dienstverlener hanteert bij het vaststellen van de risicobereidheid met betrekking tot het beleggingsrisico het volgende model:

Beleggingshorizon?

Jaren	Score
< 5 jaar	5
> 5 jaar	4
> 10 jaar	3
> 15 jaar	2
> 20 jaar	1

Rendement/risicoverhouding?

Beoogd Rendement	Bandbreedte jaarlijks rendement (risico)	Bandbreedte jaarlijks rendement bij € 1.000 inleg	Score
3,0%	1 tot 5 %	€ 1.010 – 1.050	5
5,0%	-5 tot 15%	€ 950 – 1.150	4
6,0%	-10 tot 25%	€ 900 – 1.250	3
7,0%	-20 tot 35%	€ 800 – 1.350	2
8,0%	-30 tot 45%	€ 700 – 1.450	1

Om tot het advies te komen moet de consument beide vragen beantwoorden. De vraag die de hoogste score oplevert, bepaalt het risicoprofiel van de consument.

Scoreoverzicht bij vaststellen risicobereidheid:

Score	Profiel	Liquiditeiten	Obligaties	Vastgoed	Aandelen
5	zeer defensief	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
4	defensief	0 – 25 %	50 – 80%	0 – 10%	10 – 20%
3	neutraal	0 – 5%	45 – 85%	0 – 10%	30 – 45%
2	offensief	0 – 5%	15 – 35%	5 – 15%	60 – 70%
1	zeer offensief	0 – 2,5%	0 – 7,5%	5 – 20%	80 – 95%

In het voorbeeld heeft de consument een lange beleggingshorizon. Dit is bij de meeste hypotheekadviezen het geval. De risicobereidheid wordt in dit geval bepaald door de gewenste

rendement/risicoverhouding, waarbij de consument heeft gekozen voor de optie met score 3. Op basis van de gegevens in het dossier blijven veel vragen open staan, zoals:

- hoe groot is de kans dat de consument het prognosekapitaal op einddatum niet haalt?
- de consument heeft aangegeven dat “een beleggingselement mag”, maar betekent dit dat het advies om het volledige kapitaal op te bouwen door middel van beleggingen past bij deze doelstelling? Of bedoelde de consument met een “beleggingselement” dat een deel van het prognosekapitaal gebaseerd mag worden op een beleggingsuitkomst?
- heeft de consument kennis en ervaring met beleggen? Begrijpt de consument wat bedoeld wordt met de term “beleggingshorizon”?
- begrijpt de consument welke risico’s hij gaat lopen en wil de consument dat wel?

De financiële dienstverlener heeft in dit geval onvoldoende informatie ingewonnen om een adequate beoordeling te kunnen maken van de doelstellingen en de risicobereidheid om een beleggersprofiel vast te stellen. De AFM acht een dergelijk advies een voorbeeld van een niet toereikende adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk m.b.t. aansluiting fondskeuze

Betreft	man, 31 jaar
Profiel	- geen ervaring met beleggingen, - beleggingshorizon 30 jaar - vindt tussentijdse daling met 10% zeer vervelend, - vindt een gestage groei van het vermogen belangrijker dan de kans op hoge rendementen die flinke fluctuaties met zich mee kunnen brengen.
Advies	- klant heeft een offensief profiel (71 punten). - geadviseerd om de inleg in de kapitaalverzekering te koppelen aan het bijbehorende offensieve fonds

Uitwerking:

Bij bovenstaand voorbeeld maakt de financiële dienstverlener voor het bepalen van het beleggersprofiel gebruik van een standaard inventarisatieformulier van de aanbieder. Dit hulpmiddel waarmee het beleggersprofiel wordt vastgesteld, werkt met standaard meerkeuzevragen en punten per gegeven antwoord. De punten worden bij elkaar opgeteld en de som resulteert in de volgende uitkomsten:

Puntentabel bij beleggersprofiel bij dit voorbeeld:

< 70 punten	Matig offensief	50% liquiditeiten/obligaties, 50% aandelen
71 t/m 85 punten	Offensief	30% liquiditeiten/obligaties, 70% aandelen
> 85 punten	Zeer offensief	10% liquiditeiten/obligaties, 90% aandelen

Uitwerking:

De puntentelling kent geen score die leidt tot een (zeer) defensief of neutraal profiel. De consument heeft een “score” van 71 punten en wordt daarmee gekwalificeerd als “offensief”. In de toelichting bij offensief profiel, behorende bij een score tussen de 71 en 85 punten, staat:

De consument:

- heeft ervaring op het gebied van beleggen en weet dat de financiële markten grillig kunnen bewegen;
- richt zich vooral op vermogensgroei en minder op het genereren van inkomen. Om toch enige zekerheid in het vermogen in te bouwen, kiest hij er bewust voor een deel in liquiditeiten/obligaties te beleggen.

Met betrekking tot het beleggersprofiel en het belegd vermogen:

- de waarde van het belegde vermogen kan, gezien het bovengemiddelde percentage aandelen, sterk fluctueren;
- bij dit beleggersprofiel hoort een minimale beleggingshorizon van 10 tot 15 jaar;
- het historische rendement van dit profiel bedroeg over de afgelopen 10 jaar gemiddeld per jaar 8,6%. Gedurende deze tijdspanne daalde de portefeuille tijdens de meest negatieve 12-maandsperiode met 22,5%. Tijdens de meest positieve 12-maandsperiode gedurende deze tijdspanne steeg de portefeuille met 47,5%.

De omschrijving van een offensief profiel komt in onvoldoende mate overeen met de antwoorden die de consument heeft gegeven op de meerkeuzevragen. De beleggingshorizon van de consument en de beleggersprofielomschrijving hebben als enige een raakvlak. Door gebruik te maken van een standaard hulpmiddel om een beleggersprofiel van een consument vast te stellen, is de financiële dienstverlener niet gevrijwaard van het uitvoeren van een marginale toetsing op passendheid van de uitkomst op het beleggersprofiel van de consument. In dit specifieke voorbeeld kan zonder al te veel inspanning door de financiële dienstverlener vastgesteld worden dat het beleggersprofiel van de consument niet past bij de uitkomst en de beleggersprofielomschrijving. Opvallend in dit voorbeeld is dat een consument, ongeacht het aantal punten, altijd in een offensieve beleggersprofielvorm zal vallen. Een defensieve en neutrale beleggersprofielvorm komen niet voor in de uitkomsten. De AFM ziet een dergelijk advies als een niet toereikende adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een goede adviespraktijk m.b.t. rekenrendement

Betreft	man, 27 jaar en vrouw, 23 jaar
Profiel	neutraal
Doelvermogen	€ 102.500
Einddatum	2036
Fonds	100% Mixfonds
Samenstelling fonds	45-65% aandelen wereldwijd 0 -20% vastgoed 25-45% liquiditeiten/obligaties
Gemiddeld historisch rendement	9,72% → prognosekapitaal € 158.169
Rekenrendement bruto	8,00% → prognosekapitaal € 102.500
Premie per maand	€ 132

Uitwerking:

Nadat de financiële dienstverlener in bovenstaand voorbeeld heeft vastgesteld dat de consument een doelvermogen wil opbouwen van € 102.500, een neutraal beleggersprofiel heeft en een mixfonds hierop aansluit, heeft hij vastgesteld dat bij dit specifieke mixfonds een gemiddeld historisch rendement hoort van 9,72%.

Nadat de financiële dienstverlener de consument heeft geïnformeerd over de verhouding van het historisch rendement ten opzichte van het pessimistisch en vergelijkingsrendement, berekent de financiële dienstverlener de maandelijkse inleg op basis van een rekenrendement dat lager is dan 9,72%. De consument heeft een neutraal beleggersprofiel en is bereid enig beleggingsrisico te lopen, maar wil dit risico beperken door het rekenrendement naar beneden bij te stellen. De AFM beschouwt een dergelijke advieswijze als een goede adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk m.b.t. rekenrendement

Betreft	man, 26 jaar en vrouw, 24 jaar
Profiel	gematigd defensief
Doelvermogen	€ 83.750
Einddatum	2037
Fonds	100% aandelenmixfonds
Samenstelling fonds	100% in diverse aandelenfondsen
Netto historisch rendement	6,59% → prognosekapitaal € 66.434
Rekenrendement	8,00% → prognosekapitaal € 85.196
Premie	€ 109

Uitwerking:

In bovenstaand voorbeeld heeft de financiële dienstverlener vastgesteld dat de consument een doelvermogen van € 83.750 wil opbouwen. De consument is door de financiële dienstverlener gekwalificeerd als “gematigd defensief” belegger. Het geadviseerde aandelenfonds sluit niet aan op een het gematigd defensieve beleggersprofiel van de consument. Het door de financiële dienstverlener gehanteerde rekenrendement van 8% is hoger dan het historisch rendement van 6,59% dat bij dit aandelenmixfonds hoort. De financiële dienstverlener had moeten zien dat hanteren van het rekenrendement van 8% wettelijk niet toegestaan is bij het geadviseerde aandelenmixfonds. Op basis van het historisch rendement van 6,59% bouwt de consument een lager prognosekapitaal op. De AFM acht een dergelijke adviespraktijk ontoereikend.