

# **PE-PLUSTOETSTERMEN**

WFT-MODULE

Hypotheclair krediet

---

**College Deskundigheid Financiële Dienstverlening**

**September 2013, Den Haag**

---

## ALGEMENE KENNIS EN VAARDIGHEDEN

### KENNIS

<b>Eindterm 1a</b>		
<b>De persoon baseert zijn werkzaamheden op de actuele kennis van de relevante wet- en regelgeving en de van toepassing zijnde richtlijnen en gedragscodes (zelfregulering).</b>		
<b>Nummer toetsterm</b>	<b>Omschrijving toetsterm</b>	<b>Kennisniveau</b>
1a.1	De kandidaat kan de fiscale gevolgen voor de klant in kaart brengen met betrekking tot de hypothecaire kredieten en de onroerende zaken waarvoor deze kredieten worden verstrekt, zoals de Wet op de inkomstenbelasting, Wet op de Loonbelasting, Wet belastingen rechtsverkeer, Wet omzetbelasting, schenk- en erfbelasting.	B
1a.2	De kandidaat kan de voorwaarden en normen van de maximale hypotheekverstrekking benoemen.	K
1a.3	De kandidaat kan de actuele wet- en regelgeving voor hypotheekadvies uitleggen.	B
1a.4	De kandidaat kan de relevante regelgeving benoemen op het gebied van het erfrecht, het huwelijksvermogensrecht en overige samenlevingsvormen, de publiekrechtelijke gebruiksbepalingen, het overeenkomstenrecht, sociale verzekeringen, de WSNP en overige relevante regelgeving op het gebied van de met betrekking tot hypothecaire kredieten en de onroerende zaken waarvoor deze kredieten worden verstrekt.	K

<b>Eindterm 1b</b>		
<b>De persoon baseert zijn werkzaamheden op kennis van de markt, marktontwikkelingen en processen.</b>		
<b>Nummer toetsterm</b>	<b>Omschrijving toetsterm</b>	<b>Kennisniveau</b>
1b.4	De kandidaat kan de positie, de rol en het taakgebied van de adviseur uitleggen.	B

<b>Eindterm 1c</b>		
<b>De persoon baseert zijn werkzaamheden op kennis van de gevolgen van niet-naleving van de relevante wet- en regelgeving.</b>		
<b>Nummer toetsterm</b>	<b>Omschrijving toetsterm</b>	<b>Kennisniveau</b>
1c.1	De kandidaat kan actuele en relevante aansprakelijkheidsrisico's op het gebied van hypotheek uitleggen (afdwingen professioneel gedrag door de klant) en kan daarvan recente praktijkvoorbeelden noemen.	B

### VAARDIGHEDEN

<b>Eindterm 2a</b> <b>De persoon beschikt over het vermogen om mondeling en schriftelijk te communiceren.</b>		
<b>Vaardigheid (V)</b> <b>De kandidaat kan:</b>	<b>Norm / Resultaat / Prestatie-indicator</b>	<b>Toelichting op vaktechnische of communicatieve aspecten van de vaardigheid of omstandigheden rond de vaardigheid</b>
2a.2 mondeling communiceren.	De relevante informatie en de persoonlijke toelichting zijn correct, duidelijk en niet-misleitend, en afgestemd op het begripsniveau van de klant.	Het niveau van kennis en begrip van gesprekspartner varieert.
2a.3 de documenten uitleggen.	De relevante informatie is correct, duidelijk en niet-misleitend, en afgestemd op het begripsniveau van de klant.	Bijvoorbeeld het dienstverleningsdocument, de opdrachtbevestiging, de algemene voorwaarden, de incassomachtiging, de betalingsopdracht en de aanvraagformulieren.
2a.4 schriftelijk communiceren	De relevante informatie is correct, duidelijk en niet-misleitend, en afgestemd op het begripsniveau van de klant.	

## PROFESSIONEEL GEDRAG

### VAARDIGHEDEN

<b>Eindterm 4a</b> <b>De persoon beschikt over het vermogen om de volgende dilemma's op het gebied van integer handelen in de uitoefening van zijn beroep te analyseren en bespreekbaar te maken door, alsmede de keuzes af te wegen en te verantwoorden:</b>		
<b>Vaardigheid (V)</b> <b>De kandidaat kan:</b>	<b>Norm / Resultaat / Prestatie-indicator</b>	<b>Toelichting op vaktechnische of communicatieve aspecten van de vaardigheid of omstandigheden rond de vaardigheid</b>
4a.1 fraudesignalen onderkennen en daarop handelen.	De kandidaat gebruikt systemen en/of uitslag van de systemen, zoals EVA, SFH, VIS en BKR, op een juiste wijze. Beoordeelt documenten op echtheid. De kandidaat geeft op adequate wijze opvolging aan een fraudesignaal.	

4a.2 doorverwijzen naar anderen.	De kandidaat onderkent tijdig tekortkomingen bij zichzelf op het gebied van deskundigheid. De kandidaat kent de grenzen van zijn kennen en kunnen en verwijst door als bepaalde vraagstukken beter beantwoord kunnen worden door collega's en/of derden.	Bijvoorbeeld doorverwijzen naar de notaris, maar ook naar een andere financiële dienstverlener als de kandidaat dat product of die oplossing niet kan adviseren/bemiddelen, omdat hij daarin bijvoorbeeld niet bevoegd is terwijl het product wel aansluit op het profiel.  Bijvoorbeeld in geval de klant een ondernemer is en de deskundigheid om het inkomen vast te stellen te kort schiet.
4a.3 verschillende belangen in kaart brengen	De kandidaat brengt de belangen van de klant en de financiële instellingen bij de te maken keuzes duidelijk in kaart. De kandidaat kan het belang en de positie van bijvoorbeeld klant en aanbieder onderscheiden en analyseert de mogelijke dilemma's die kunnen ontstaan. De kandidaat kan ook met de verschillende actoren over de dilemma's mondeling en schriftelijk communiceren. De kandidaat houdt rekening met de belangen van de klant.	Bij het ontwerp van het hypotheekadvies.
4a.4 morele aspecten en verantwoordelijkheid uitleggen.	De kandidaat legt de morele aspecten en morele verantwoordelijkheid binnen het adviestraject duidelijk en expliciet uit. De kandidaat kan de gemaakte keuzen bij bijvoorbeeld de geadviseerde producten verantwoorden. De kandidaat kan de spanningsvelden binnen het adviestraject en de gevolgen daarvan herkennen en benoemen.	Kostenloading, verdienmodel, voor- en nadelen van product of advies onderkennen, alternatieve producten of adviezen meewegen, belangenafweging belanghebbenden - o.a. aanbieders, bemiddelaars, adviseurs, potentiële lener -, relatiegeschenken, incentives, commerciële doelstellingen, verstrengeling privébelangen en voorwetenschap.

## TAAK 1 INVENTARISEREN VAN DE GEGEVENS VAN DE KLANT

### COMPETENTIES

<b>Eindterm 3a</b>			
<b>De persoon demonstreert en/of bewijst dat hij de gegevens voor het klantprofiel kan inventariseren en het klantprofiel kan opstellen.</b>			
<b>Competentie (C)</b> <b>De kandidaat kan:</b>	<b>Context</b>	<b>Kritische kenmerken van de situatie</b>	<b>Waardering door de kandidaat</b>
3a.1 gegevens voor het klantprofiel inventariseren.	Een klantgesprek.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De kandidaat brengt behoefte van de klant in kaart.</li> <li>• Interviewtechniek.</li> <li>• De kandidaat legt begrijpelijk en klantspecifiek uit waarom hij de informatie vraagt en waarvoor hij de informatie nodig heeft. Zoals identificatie, inkomensgegevens, bestaande voorzieningen.</li> <li>• De kandidaat gebruikt de juiste (extra) informatiebronnen van de klant zoals jaarrekening, begroting, balans, aangifte IB, box 3 vermogen e.d. De kandidaat kan onderbouwen hoe wordt omgegaan met geïnterviewde tegenstrijdigheden, zoals: de laagste lasten en maximale risicodekking(en), geen gewenste en noodzakelijke risicodekking en de geuite klantwens om in de woning te blijven wonen bij het intreden van het onzekere voorval als arbeidsongeschiktheid en/of overlijden.</li> <li>• De kandidaat luistert naar de vraag van de klant en komt hier met een duidelijk antwoord op terug.</li> </ul>	Analyseert bij knelpunten de eigen rol. Reflecteert op eigen vaardigheden . Gaat na of de klant de uitleg heeft begrepen.
3a.2 het klantprofiel opstellen.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het klantprofiel is volledig (doelstelling, financiële positie, risicobereidheid, kennis) voor zover relevant voor het opstellen van een passend hypotheekadvies .De kandidaat stelt het klantprofiel vast waarmee toegewerkt kan worden naar een advies.</li> <li>• Klant kan zich herkennen in het profiel.</li> </ul>	Kan uitkomsten van de inventarisatie verantwoorden.

## TAAK 2 OPSTELLEN VAN DE RISICOANALYSE TEN BEHOEVE VAN HET ADVIES

### VAARDIGHEDEN

Eindterm 2d De persoon beschikt over het vermogen om inkomens- en vermogensoverschotten en- tekorten in de verschillende levensfasen van de klant te bepalen in relatie tot zijn woonlasten.		
Vaardigheid (V) De kandidaat kan:	Norm / Resultaat / Prestatie-indicator	Toelichting op vaktechnische of communicatieve aspecten van de vaardigheid of omstandigheden rond de vaardigheid
2d.1 de bestaande en toekomstige klantsituatie vaststellen.	De kandidaat interpreteert alle gegevens en documenten, zoals bestaande financiële producten, hypotheekverleden, UPO, loonstrook en uitkeringsspecificaties, op de juiste wijze. De kandidaat brengt de logische samenhang van de behoefte van de klant in kaart.	Verzamelt de financiële gegevens en zet deze op een rij in de volgende situaties: arbeidsongeschiktheid, werkloosheid, overlijden en langlevens (pensionering).

### COMPETENTIES

Eindterm 3b De persoon demonstreert en/of bewijst dat hij/zij de klantprofielgegevens kan analyseren.			
Competentie (C) De kandidaat kan:	Context	Kritische kenmerken van de situatie	Waardering door de kandidaat
3b.1 de risicobereidheid van de klant inschatten op risicodraagkracht.	De beschikbare informatie uit de inventarisatie.	De kandidaat toetst op basis van klantspecifieke cijfermatige berekeningen: de financiële positie, zoals de inkomenssterugval in geval van arbeidsongeschiktheid en overlijden, en de geïnventariseerde onderdelen van het klantprofiel (financiële positie, risicobereidheid en doelstellingen). De klant krijgt daardoor voldoende inzicht in de financiële consequenties, op basis waarvan hij een verantwoorde keuze kan maken.	

### TAAK 3 ADVISEREN (EN EVENTUEEL BEMIDDELEN) VAN EEN PASSENDE OPLOSSING, ZOWEL FINANCIËEL ALS ORGANISATORISCH

#### KENNIS

<b>Eindterm 1e</b> <b>De persoon baseert zijn advies op grondige kennis van producten met betrekking tot hypothecaire kredieten, waaronder het belang van aflossen van de schuld.</b>		
Nummer toetsterm	Omschrijving toetsterm	Kennisniveau
1e.1	De kandidaat kent de verschillen tussen nominale en effectieve rente.	K
1e.3	De kandidaat kan de verschillende financieringsconstructies vergelijken en uitleggen, zoals overbruggingskrediet, bouwdepot, familielening, positieve / negatieve hypotheekverklaringen tweede hypotheek en/of inbrengen van eigen middelen.	B
1e.7	De kandidaat kan de verschillende kosten voor verkrijging en financiering van de (eigen) woning in fiscale zin onderscheiden.	B
1e.8	De kandidaat kan het verschil uitleggen tussen de advies- en distributiekosten van directe hypotheekaanbieders en de advies – en distributievergoeding van het intermediaire kanaal.	B
1e.9	De kandidaat kan de gevolgen van een restschuldrisico uitleggen.	B
1e.10	De kandidaat kan de gevolgen van vervroegde aflossing uitleggen en hiervan de regels toepassen en berekeningen maken.	B
1e.11	De kandidaat kan uitleggen wat de financiële consequenties zijn van een woning in de verkoop die (tijdelijk) wordt verhuurd en de financiële gevolgen van het tijdelijk hebben van meer woningen.	B
1e.12	De kandidaat kan uitleggen en berekenen wat de gevolgen zijn van het afkopen, wijzigen, (fiscaal) voortzetten en het verpanden van een KEW, SEW en BEW.	B
<b>Eindterm 1f</b> <b>De persoon baseert zijn advies op grondige kennis van overeenkomstenrecht en zekerhedenrecht relevant met betrekking tot hypothecaire kredieten.</b>		
Nummer toetsterm	Omschrijving toetsterm	Kennisniveau
1f.1	De kandidaat kan verkoopbelemmerende factoren bij eigendom, zoals een kettingbeding, herkennen en de consequenties hiervan uitleggen.	B
1f.2	De kandidaat kan de klant de verschillen tussen aankoop van bestaande-, nieuw- of eigenbouw uitleggen.	K
1f.4	De kandidaat kan de verschillende soorten bijzondere zekerheden, zoals mede-debiteurschap, borgstelling, garantstelling, verpanding, bijpandstelling en medeonderzetting, uitleggen en onderling vergelijken.	K

<b>Eindterm 1g</b>		
<b>De persoon baseert zijn advies op kennis van producten om risico's af te dekken.</b>		
<b>Nummer toetsterm</b>	<b>Omschrijving toetsterm</b>	<b>Kennisniveau</b>
1g.1	De kandidaat kan uitleggen welke betalingsbeschermers, naast een hypothecaire lening, kunnen worden afgesloten.	B
<b>Eindterm 1h</b>		
<b>De persoon baseert zijn advies op kennis van betaalbaarheids- en renterisico's.</b>		
<b>Nummer toetsterm</b>	<b>Omschrijving toetsterm</b>	<b>Kennisniveau</b>
1h.1	De kandidaat kan het huidige inkomen vaststellen en een prognose van het toekomstige inkomen geven, in geval van arbeidsongeschiktheid, werkloosheid, overlijden en langlevens (pensionering).	B
1h.2	De kandidaat kan de netto en bruto woonlasten berekenen op basis van verschillende situaties en scenario's (arbeidsongeschiktheid, werkloosheid, overlijden en langlevens/pensionering).	B
1h.3	De kandidaat kan een berekening maken van de heffing van de inkomstenbelasting en de overige belastingen met betrekking tot de financiering en de objecten waarvoor hypothecaire kredieten worden verstrekt.	B
1h.4	De kandidaat kan een berekening maken van de gevolgen voor de inkomstenbelasting van zowel het bezit als de financiering van de objecten waarvoor hypothecaire kredieten worden verstrekt.	B
1h.6	De kandidaat kan de hypotheekvoorwaarden, zoals de verhuis- en doorgeefregeling, uitleggen.	B

## VAARDIGHEDEN

<b>Eindterm 2e</b>		
<b>De persoon beschikt over het vermogen om met betrekking tot het advies:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• de mogelijkheden te presenteren;</li> <li>• adviesverantwoordelijkheid te nemen;</li> <li>• te handelen op gewijzigde omstandigheden tijdens het adviestraject.</li> </ul>		
<b>Vaardigheid (V)</b>	<b>Norm / Resultaat / Prestatie-indicator</b>	<b>Toelichting op vaktechnische of communicatieve aspecten van de vaardigheid of omstandigheden rond de vaardigheid</b>
De kandidaat kan:		



2e.2 adviesverantwoordelijkheid nemen.	De kandidaat formuleert zijn advies en motiveert dit. De kandidaat bespreekt het advies en de motivering met de klant, waarbij hij de klant duidelijk maakt hoe het advies aansluit bij zijn profiel.	Advies geven is niet uitsluitend de wens van de klant volgen, maar daadwerkelijk advies geven op basis van eigen inzicht en kunnen. Indien het advies niet wordt opgevolgd, zal de klant moeten worden gewaarschuwd voor de consequenties van het niet (geheel of gedeeltelijk) opvolgen van zijn advies.
--	---	---

## COMPETENTIES

<b>Eindterm 3c</b>			
<b>De persoon demonstreert en/of bewijst dat hij de klant kan adviseren met betrekking tot de financiering van de objecten door middel van een hypotheekconstructie of op ander wijze, en het bemiddelingstraject tot stand kan laten komen.</b>			
<b>Competentie (C) De kandidaat kan:</b>	<b>Context</b>	<b>Kritische kenmerken van de situatie</b>	<b>Waardering door de kandidaat</b>
3c.1 een passende hypotheekconstructie opstellen.	Uit het totale aanbod van de verschillende aflossings- en rentevormen.	<p>Het advies van de kandidaat is concreet, klantspecifiek en reproduceerbaar en inclusief aflossingsconstructie mede gebaseerd op het restschuldrisico, renteconstructie en de daarbij behorende woonlastenbeschermer(s) of vergelijkbare en alternatieve oplossingsrichtingen.</p> <p>De kandidaat houdt rekening met de gegevens uit de analysefase en het klantprofiel. Alle gegevens, informatie, documenten en bestaande producten zijn op een juiste wijze vertaald.</p> <p>Bij de betaalbaarheid houdt de kandidaat ook rekening gehouden met de volgende situaties: overlijden, werkeloosheid en arbeidsongeschiktheid van (één van de) aanvrager(s) en het langlevensscenario (pensionering).</p> <p>De kandidaat zoekt naar oplossing om financiering mogelijk te maken, wijst op sparen, aanpassing bestedingspatronen en dergelijke.</p>	

		<p>De kandidaat houdt rekening met alle relevante fiscale regelgeving rondom de geldlening (zoals hypotheekrenteaftrek, tussentijdse aflossing).</p> <p>De kandidaat houdt rekening met het relevante juridische kader waarin de aanvrager(s) zich bevind(t)(en).</p> <p>De kandidaat neemt relevante bestaande producten en overeenkomsten mee in het advies.</p> <p>De kandidaat laat aan de klant de consequenties zien van de verschillende rentetypes en aflossingsvormen.</p> <p>De kandidaat geeft bij langlopende producten, zoals een KEW of BEW, inzicht in de financiële en fiscale gevolgen van voortijdige beëindiging of wijziging van het product bij onder meer gewijzigde doelstellingen.</p> <p>De kandidaat brengt de afweging met of zonder NHG in kaart.</p>		
3c.2	het advies onderbouwen.	Klantgesprek.	<p>De kandidaat informeert de klant over de relevante financiële, fiscale en juridische implicaties van het aangaan van de hypotheek en daarbij behorende producten.</p> <p>De kandidaat houdt rekening met de regelgeving conform Gedragscode Hypothecaire Financieringen en zorgt, waar nodig, voor een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing (<i>explainsituaties</i>).</p> <p>Onderbouwing van de kandidaat is klantspecifiek en sluit aan bij de kennis en begrip van de klant.</p> <p>Kandidaat kan de betaalbaarheid goed motiveren. De kandidaat geeft in geval van een oversluitadvies een cijfermatige vergelijking van de oude en de nieuwe hypotheek, de (financiële) gevolgen van het oversluiten en de terugverdientijd en legt dit schriftelijk vast.</p>	<p>Evalueert tijdens het gesprek op effect knelpunten en acceptatie. Neemt eigen verantwoordelijkheid door klant te wijzen op risico's en gevolgen van gemaakte keuzes.</p>

3c.4	onderbouwen afwijkend advies.	Klantgesprek.	<p>De kandidaat legt afwijkingen van het advies vast en maakt de consequenties hiervan (cijfermatig) inzichtelijk.</p> <p>De kandidaat onderbouwt en overtuigt de klant van de (financiële) consequenties en gevolgen van de voorgenomen beslissing die afwijkt van de oorspronkelijke doelstellingen van de klant.</p>	Blijft bewust van zijn adviesrol en neemt zo nodig eigen verantwoordelijkheid.
3c.5	adviseren over extra zekerheden of externe financieringswijze.	In situaties waarbij de geldlener zelf niet draagkrachtig genoeg is om de financiering (zelfstandig) te verkrijgen.	<p>De gevolgen van extra zekerheden, zoals mede-debiteurschap, borgstelling, garantstelling, verpanding, bijpandstelling, en medeonderzetting, zijn door de kandidaat in beeld gebracht, alsmede aanvullende kredieten.</p> <p>Klant wordt geïnformeerd over schenkings- en successierechtelijke gevolgen welke worden betrokken in de voorgenomen financiering.</p>	Is alert in het onderkennen van situaties die maatschappelijk niet wenselijk worden geacht of wettelijk niet zijn toegestaan.
3c.7	offertes aanvragen en controleren.	Hypotheekoffertes, maar ook aanverwante offertes, zoals van woonlastenbeschermers en levensverzekeringen.	<p>De kandidaat vergelijkt offertes kwalitatief en kwantitatief en kan verschillen tussen offertes verklaren.</p> <p>De kandidaat kan uitleggen waarom een offerte wel of niet aansluit bij het advies.</p> <p>De kandidaat informeert de klant zodat deze de juiste afweging kan maken bij het wel of niet accepteren van de offerte.</p>	Controleert of product(en) tot stand zijn gekomen in overeenstemming met de aanvraag.
<b>Eindterm 3d</b> <b>De persoon demonstreert en/of bewijst dat hij de klant kan informeren in geval van afwijzing van de financiering.</b>				
<b>Competentie (C)</b>		<b>Context</b>	<b>Kritische kenmerken van de situatie</b>	<b>Waardering door de kandidaat</b>
<b>De kandidaat kan:</b>				
3d.1	de klant informeren in geval van afwijzing van de financiering.	Klantgesprek.		Gebruik maken van de vaardigheden die horen bij een slechtnieuwsgesprek: korte introductie, slecht nieuws mededelen, opvangen emoties, argumenten toelichten en hoe dan verder.

## TAAK 4 BEHEREN EN ACTUEEL HOUDEN VAN HET ADVIES

### COMPETENTIES

<b>Eindterm 3e</b> <b>De persoon demonstreert en/of bewijst dat hij tijdens de looptijd van de financiering kan adviseren op basis van eventuele wijzigingen in wet- en regelgeving, productaanpassingen of gewijzigde klantomstandigheden.</b>			
Competentie (C) De kandidaat kan:	Context	Kritische kenmerken van de situatie	Waardering door de kandidaat
3e.1 inzicht geven in de financiële gevolgen waaronder de fiscale gevolgen van een extra aflossing.	Klantgesprek.	De kandidaat geeft de klant een realistisch inzicht in de financiële gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen van een extra aflossing en kan een bewuste keuze maken.	
3e.2 inzicht geven in de financiële gevolgen waaronder de fiscale gevolgen van aflossing uit expiratie van een (gekoppeld) vermogensopbouw-product.	Klantgesprek.	De kandidaat geeft de klant een realistisch inzicht in de financiële gevolgen waaronder de fiscale gevolgen van aflossing uit expiratie van een (gekoppeld) vermogensopbouw-product en kan een bewuste keuze maken.	
3e.3 beoordelen of aanpassing van het krediet en daarmee verband houdende financiële producten e/of	Gedurende de looptijd van het product.	De kandidaat actualiseert het klantprofiel: De kandidaat beoordeelt de impact van de verandering op het eerdere advies. De kandidaat adviseert over een bestaand hypothecair krediet en hypotheekgerelateerde producten, aan de hand van de actuele informatie.	Evalueert of het advies (weer) passend is.

andere oplossingsrichting en wenselijk is en, waar nodig, komen met een concreet advies en bemiddelingsvoorstel.			
3e.4 handelen in geval van wijzigingen in de omstandigheden van de klant.	Actuele klantsituatie.	De kandidaat beantwoordt eventuele vragen van de klant. Geeft correcte en duidelijke uitleg. De kandidaat reviseert zijn oorspronkelijk advies op basis van de gewijzigde omstandigheden van de klant, zoals echtscheiding/verbreking partnerrelatie, gezinsuitbreiding, einde of wijziging in dienstverband.	Evaluatie van de betaalbaarheidsanalyse en aanpassingen als gevolg daarvan in advies en financiële producten, dan wel andere oplossingsrichtingen.