

**De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en de FOD Economie
waarschuwen voor formules voor hypothecaire kredieten met kapitaalopbouw waarbij
een levensverzekering wordt afgesloten**

De FSMA en de FOD Economie waarschuwen het Belgische publiek voor de risico's verbonden aan formules voor hypothecaire kredieten waarbij een levensverzekering wordt afgesloten, met het oog op de gedeeltelijke of volledige terugbetaling van het kapitaal op de eindvervaldag van de lening.

Bepaalde kredietgevers of bemiddelaars in hypothecair krediet stellen cliënten die de aankoop van onroerend goed willen financieren, een combinatie van een hypothecair krediet met vaste termijn en een klassiek hypothecair krediet¹ voor.

Voor het klassiek hypothecair krediet betaalt de cliënt maandelijks een deel van het kapitaal alsook een rente met een vast of variabel percentage terug. Voor het krediet met vaste termijn betaalt de cliënt maandelijks enkel de rente terug, die wordt berekend op het volledige nog verschuldigde bedrag en dus op het volledige krediet met vaste termijn.

Naast die combinatie van kredieten wordt aan de cliënt voorgesteld om een levensverzekering af te sluiten en een eenmalige of maandelijkse premie² (som geld) te storten, om hem toe te laten het ontleende kapitaal herop te bouwen tegen de eindvervaldag van het hypothecair krediet met vaste termijn.

Die levensverzekering kan een tak 21- of een tak 23-verzekering zijn. Het verschil tussen die twee types situeert zich vooral op het niveau van de door de cliënt gelopen risico's.

Bij tak 21-verzekeringen wordt het rendement op de gestorte premies gewaarborgd (het geboden percentage is vooral gekoppeld aan de economische context; momenteel is er sprake van een context van lage percentages). Dat percentage kan met een eventuele winstdeelname worden verhoogd. De premies worden in beginsel zo berekend dat het terug te betalen kapitaal tegen de eindvervaldag wordt heropgebouwd via het gewaarborgde rendement. De cliënt moet zich er echter van bewust zijn dat het oorspronkelijk vastgestelde gewaarborgde rendement enkel geldt voor de op dat moment betaalde premie en voor de eventuele (toekomstige) periodieke premies die bij de afsluiting van de overeenkomst worden vastgesteld. Voor de toekomstige flexibele premies zal dat rendement echter

¹ De verhouding tussen beide kredieten kan variëren. Het deel dat met een "klassiek hypothecair krediet" wordt gefinancierd, lijkt in de meeste gevallen het grootste te zijn. Niets sluit echter financieringsaanbiedingen met enkel een krediet met vaste termijn uit.

² In de meeste gevallen gaat het om een maandelijkse premie, waarbij het de bedoeling is om de betalingen voor de aankoop van onroerend goed zoveel mogelijk te spreiden, en tegelijkertijd de totale kosten zoveel mogelijk te beperken.

opwaarts of neerwaarts kunnen schommelen, wat betekent dat de cliënt mogelijk hogere premies zal moeten betalen om het ontleende kapitaal te kunnen heropbouwen. Als de cliënt zo'n verzekering afsluit, zal hij ook rekening moeten houden met de op de gestorte premies te betalen kosten en taksen.

Als de cliënt ervoor opteert om het ontleende kapitaal via een tak 23-levensverzekering herop te bouwen, zal die heropbouw afhankelijk zijn van het rendement van één of meer beleggingsfondsen. Een fonds is opgebouwd uit activa (obligaties, aandelen, ...), waarvan de waarde sterk opwaarts of neerwaarts kan schommelen. De cliënt is dan ook niet zeker dat hij het ontleende kapitaal, via deze belegging, op de eindvervaldag zal kunnen terugbetalen aan de kredietgever. Hij zou zelfs alles kunnen verliezen wat hij in de verzekeringsovereenkomst heeft belegd, en dus op de eindvervaldag van het hypothecair krediet een andere financieringsbron moeten zoeken om het kapitaal van het krediet met vaste termijn te kunnen terugbetalen.

Een hypothecair krediet met vaste termijn, in combinatie met een levensverzekering om het ontleende kapitaal te kunnen heropbouwen, wordt doorgaans aan de cliënt voorgesteld als een formule waarmee de aankoop van onroerend goed op een voordelige wijze kan worden gefinancierd omdat de maandelijkse afbetalingen minder bedragen (inzonderheid bij tak 23, omdat het verwachte rendement doorgaans hoger ligt, en dit in tegenstelling tot tak 21, waarbij het gewaarborgde rendement lager en de te betalen premie dus hoger ligt) dan wanneer de aankoop volledig via een klassieke hypothecaire lening wordt gefinancierd.

Toch moet voorzichtig worden omgesprongen met die formule, die slechts geschikt blijkt voor een zeer specifiek en beperkt publiek, zeker wanneer zij voor **de financiering van de hoofdverblijfplaats** wordt gebruikt.

De **belangrijkste risico's** verbonden aan hypothecaire leningen met kapitaalopbouw waarbij een levensverzekering wordt afgesloten, zijn de volgende:

- **wat het rendement betreft:** zoals al aangegeven, kan bij tak 21-verzekeringen het gewaarborgde rendement op de nieuw gestorte premies zowel opwaarts als neerwaarts schommelen ten opzichte van het vooropgestelde rendement voor de oorspronkelijk betaalde premie en voor de toekomstige periodieke premies die bij de afsluiting van de overeenkomst worden vastgesteld. De cliënt zal dus in de gaten moeten houden hoe lang de verzekeraar het rendement garandeert, alsook welk percentage hij bij de storting van elke premie toepast. Bij tak 23-verzekeringen wordt het rendement nooit gewaarborgd. Als aan de cliënt rendementsprognoses worden voorgesteld die ver boven het marktrendement liggen, moet hij zich ervan bewust

zijn dat dit vaak te mooi is om waar te zijn. Als een abnormaal hoog jaarlijks rendement wordt vooropgesteld met het oog op de heropbouw van het kapitaal op vaste termijn, is voorzichtigheid geboden. Om zich een reëel beeld te kunnen vormen van het rendement, moet de cliënt zowel bij tak 21- als bij tak 23-verzekeringen ook rekening houden met de toepasselijke kosten en taksen (zie hieronder). De cliënt moet zich ervan bewust zijn dat, als het rendement ontoereikend blijkt, hij het risico loopt om het ontleende kapitaal niet te kunnen terugbetalen op de eindvervaldag;

- **de aan de formule met vaste termijn verbonden kosten en taksen moeten in aanmerking worden genomen bij de berekening van het rendement:** bij de afsluiting van een tak 21- of tak 23-verzekering betaalt de cliënt een verzekeringstaks van 2 %; daarnaast betaalt hij bij elke storting instapkosten en moet hij ook nog beheerkosten betalen. Dit kan een grote impact hebben op het rendement van de belegging die de heropbouw van het kapitaal tot doel heeft. De cliënt moet dus steeds rekening houden met die kosten en taksen als hij de rendabiliteit van de formule berekent;
- **bij een tak 23-verzekering is het belegde kapitaal, behoudens uitzondering, nooit gewaarborgd:** de cliënt kan zijn inleg volledig of gedeeltelijk verliezen, waardoor hij het bedrag van het ontleende kapitaal mogelijk tweemaal moet betalen via het krediet met vaste termijn. Indien de waarde van het (de) onderliggende fonds(en) sterk daalt, zullen natuurlijk bepaalde arbitrages kunnen worden uitgevoerd, hetzij automatisch, hetzij op initiatief van de cliënt, om het verlies te beperken. Dit vereist natuurlijk een zekere waakzaamheid van de cliënt en/of zijn adviseur, of de invoering van beschermingsmechanismen met een zekere complexiteit (die niet voor alle cliënten geschikt zijn);
- **bij het verstrijken van de looptijd moet het ontleende kapitaal met vaste termijn in één keer worden terugbetaald.** De cliënt moet er dus zeker van zijn op dat moment over die som te beschikken, ofwel moet hij voldoende sparen om het ontleende kapitaal te kunnen terugbetalen;
- **zoals bij elk hypothecair krediet kan de kredietgever beslag laten leggen op het gefinancierde goed.** Als de cliënt er niet in slaagt het ontleende kapitaal herop te bouwen via de afsluiting van een verzekering, zal hij een andere bron moeten vinden om het ontleende kapitaal op de eindvervaldag te kunnen terugbetalen (eigen vermogen, nieuwe lening, ...). Als geen enkele oplossing mogelijk blijkt, zal de cliënt verplicht kunnen zijn om het goed te verkopen, of zal de kredietgever het in beslag kunnen laten nemen (uitoefening van de hypotheek). Aan die verrichting is dus een

erg groot risico verbonden, dat nog groter is als zij de financiering van de hoofdverblijfplaats van de cliënt betreft;

- **het bedrag van de rente op een hypothecair krediet met vaste termijn ligt in beginsel hoger dan bij een klassiek hypothecair krediet.** Bij een krediet met vaste termijn zal de totaal verschuldigde rente voor de cliënt doorgaans hoger liggen dan bij een klassiek hypothecair krediet, omdat de rente op het totaal ontleende bedrag met vaste termijn wordt berekend. Bij een klassiek hypothecair krediet zal de rente daarentegen op een degressief kapitaal worden berekend en dus dalen naarmate de tijd vordert.

De formules waarbij de aankoop van onroerend goed volledig of gedeeltelijk wordt gefinancierd met een hypothecair krediet met vaste termijn en met kapitaalopbouw waarbij een levensverzekering wordt afgesloten, kunnen dus **uiterst risicovol en nadelig** blijken voor cliënten met onvoldoende kennis. Een **zeer goed inzicht in levensverzekeringen en de daaraan verbonden risico's** (in het bijzonder als het kapitaal wordt heropgebouwd via een tak 23-verzekering) en **voldoende ervaring met dergelijke producten** zijn steeds nodig. De **financiële situatie** van de kredietnemer moet natuurlijk ook dusdanig zijn dat hij het hoofd kan bieden aan de gelopen risico's (zijn inkomsten en zijn roerend en onroerend nettovermogen moeten, na aftrek van eventuele kredieten, toereikend zijn). Tot slot moeten de producten aansluiten bij de **beleggingsdoelstelling** van de cliënt. Enkel als aan die voorwaarden is voldaan, **kan die formule voldoende geschikt worden geacht voor de cliënten en dus worden aanbevolen**. De FSMA en de FOD Economie roepen het publiek daarom op om uiterst waakzaam te zijn.

De FSMA en de FOD Economie vestigen de aandacht ook op het feit dat de kredietgevers en de kredietbemiddelaars de consumenten **duidelijk moeten informeren** over alle aspecten van die producten en in het bijzonder over de aan die formule verbonden kosten en lasten, om de vereiste transparantie te kunnen garanderen over het rendement dat nodig is voor de heropbouw van het kapitaal. De kredietgevers en de kredietbemiddelaars moeten rekening houden met het **belang van hun cliënten** en de **specifieke risico's** van die producten, en **het best aangepaste krediet voorstellen**.

De niet-naleving van die verplichtingen door de kredietgevers en de kredietbemiddelaars kan aanleiding geven tot **strafrechtelijke vervolgingen of administratieve sancties**.

Cliënten die menen op dergelijke producten te hebben ingeschreven op basis van ongeschikt advies, kunnen, in voorkomend geval, terecht bij **Ombudsfin**, de ombudsdienst voor financiële diensten (ombudsman@ombudsfin.be of via de website <https://www.ombudsfin.be>), en bij de **Ombudsman van de Verzekeringen**

(info@ombudsman.as of via de website [web http://www.ombudsman.as](http://www.ombudsman.as)), of een beroep doen op de door wetgever ingevoerde **burgerrechtelijke sanctieregeling** om een vergoeding te verkrijgen voor de schade die daaruit voortvloeit³. Consumenten die het slachtoffer zouden zijn van een frauduleuze praktijk van een kredietgever of een kredietbemiddelaar, kunnen dat **melden aan de economische inspectie** (<https://pointdecontact.belgique.be/meldpunt/>).

Voor meer informatie over de producten waarop deze waarschuwing betrekking heeft, of over andere formules voor de financiering van aankopen van onroerend goed, kan u op de website **wikifin.be** terecht.

³ Artikel 30ter van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, en artikel VII.209 van het Wetboek van Economisch Recht.