



**Autoriteit  
Financiële Markten**

# **Beleggingshypotheek en risico**

## Beleggingshypotheek en risico

Het afsluiten van een hypotheek en de keuze voor een bepaalde hypotheekvorm behoren voor de meeste mensen tot de grootste financiële beslissingen in hun leven. Er bestaan tegenwoordig veel verschillende hypotheekvormen. Voordat u een hypotheek afsluit is het belangrijk dat u zich goed bewust bent van de kenmerken en de risico's van het door u gekozen hypotheekproduct.

Een hypotheek brengt een aantal algemene risico's met zich mee. Er is echter ook een hypotheekvorm waarbij u een extra risico loopt: de beleggingshypotheek. Deze folder is bedoeld om de risico's die u loopt bij een beleggingshypotheek inzichtelijker te maken. De nadruk ligt hierbij op het risico dat uniek is voor deze hypotheekvorm: het beleggingsrisico. Dat wil zeggen, het risico dat de ontwikkelingen op de financiële markten tegenvallen. Andere risico's, bijvoorbeeld het risico van een stijgende rente of dalende huizenprijzen, loopt u ook bij andere hypotheekvormen en worden hier verder niet behandeld.

Als u meer wilt weten over beleggingshypotheeken dan kunt u ook onze uitgebreide brochure lezen. U kunt die brochure downloaden van onze website [www.afm.nl](http://www.afm.nl) of opvragen bij de Toezichtslijn van de AFM (0900 5400 540, € 0,35 per gesprek). De Toezichtslijn is bereikbaar op werkdagen van 9.00 uur tot 17.00 uur. U kunt hier ook terecht met vragen of klachten over beleggen, sparen, lenen of verzekeren.

## Wat is een beleggingshypotheek?

Beleggingshypotheeken zijn er in verschillende vormen. Bij alle beleggingshypotheeken sluit u een hypothecaire lening af waarop u gedurende de looptijd niets aflost. Tijdens de looptijd blijft uw schuld dus even hoog. De aflossing vindt pas plaats aan het einde van de looptijd. De meest voorkomende beleggingshypotheekvormen zijn de 'standaard' beleggingshypotheek en de beleggingsverzekeringshypotheek.

**'standaard' beleggingshypotheek** Bij de 'standaard' beleggingshypotheek stort u eenmalig bij aanvang of gedurende de looptijd (meestal per maand) een vast bedrag op de beleggingsrekening. Dit bedrag wordt gebruikt voor het aankopen van bijvoorbeeld aandelen, obligaties of beleggingsfondsen. Bij een eenmalige storting is het soms mogelijk om dit bedrag mee te lenen. Als u hiervoor kiest loopt u nog meer risico omdat u belegt met geleend geld.

**Bij een beleggingshypotheek is het de bedoeling dat u aan het einde van de looptijd van de hypotheek met het belegde geld uw lening geheel of gedeeltelijk aflost. Of u het door u geplande bedrag helemaal kunt aflossen, hangt af van de beleggingsopbrengsten en dus van de ontwikkelingen op de financiële markten.**

**beleggingsverzekeringshypotheek** De beleggingsverzekeringshypotheek lijkt erg op de 'standaard' beleggingshypotheek. Bij een beleggingsverzekeringshypotheek sluit u naast de hypotheek een kapitaalverzekering af waarin uw geld wordt belegd. Het is echter geen verzekering waarbij

uw inleg of op te bouwen kapitaal voor de aflossing van uw hypotheek is gegarandeerd. De opbrengst van de verzekering is afhankelijk van beleggingen. Bij deze hypotheekvorm loopt u dus ook beleggingsrisico.

Tenslotte zijn er ook hypotheekvormen waarbij uw inleg deels wordt gegarandeerd en deels wordt belegd. Deze producten worden niet altijd onder de naam beleggingshypotheek aangeboden. Als u ervoor kiest om (een deel van) het geld te beleggen loopt u ook beleggingsrisico.

## Wat zijn de risico's van een beleggingshypotheek?

De meest gebruikte argumenten voor het afsluiten van een beleggingshypotheek zijn de lagere maandlasten in vergelijking tot andere hypotheekvormen en de kans op hoge beleggingsopbrengsten.

De keerzijde van deze argumenten is echter dat u extra risico loopt: het beleggingsrisico. Omdat de opbrengst van beleggingen afhankelijk is van de ontwikkelingen op de financiële markten, bestaat er onzekerheid over de waarde van het opgebouwde vermogen aan het einde van de looptijd van de hypotheek.

**Met een beleggingshypotheek loopt u het risico dat de waarde van uw beleggingen aan het einde van de looptijd lager is dan u had verwacht. De waarde van de beleggingen kan onvoldoende zijn om daarmee de lening af te kunnen lossen. Bij hypotheekvormen zonder beleggingscomponent loopt u dit risico niet.**

Dit risico is groter als u de hypotheek tussentijds moet beëindigen vanwege bijvoorbeeld echtscheiding, ziekte of verhuizing naar het buitenland. Als de beleggingsresultaten in de beginjaren van uw hypotheek namelijk zijn tegengevallen en u beëindigt de hypotheek, heeft u geen uitzicht meer op betere beleggingsresultaten in latere jaren. Daarnaast moet u rekening houden met eventuele onverwachte kosten. De meeste aanbieders brengen u een boete in rekening. Sommige aanbieders houden daarnaast nog niet verrekende provisie in op de uit te keren waarde van uw beleggingen. Deze kosten zijn weliswaar van toepassing op alle hypotheekvormen, maar kunnen in combinatie met het beleggingsrisico voor een onaangename verrassing zorgen. Dit kan grote gevolgen hebben.

**Wij raden u aan om, voordat u een beleggingshypotheek afsluit, na te gaan wat voor u de gevolgen zijn van tussentijds beëindigen. U verkleint daarmee de kans op teleurstellingen en eventuele financiële problemen later.**

In de brochure 'Beleggingshypotheek en Risico' geven we enkele getallenvoorbeelden waarmee we de mogelijke gevolgen van bovenstaande risico's illustreren. Voor meer informatie verwijzen wij naar deze brochure, die u kunt downloaden van de website of kunt opvragen via de Toezichtslijn.

## Wat zijn de risico's bij constructies op basis van de overwaarde?

Wanneer u in het bezit bent van een eigen huis is de kans aanwezig dat de verkoopwaarde van uw huis groter is dan uw hypotheekschuld. Dit verschil wordt ook wel overwaarde genoemd. Mocht u uw huis verkopen, dan houdt u dit geld over. Als u op zoek bent naar een ander huis is dit een goede uitgangspositie. U kunt dit geld immers gebruiken als (gedeeltelijke) betaling van uw nieuwe huis. Geldgevers en adviseurs spelen steeds vaker in op deze situatie. In plaats van dit geld te gebruiken voor de betaling van uw huis, bieden zij u een hypotheekvorm aan waarbij u (een gedeelte van) dit geld belegt. Hierdoor kunt u een hoger bedrag lenen dan op basis van alleen uw inkomen mogelijk zou zijn.

Deze hypotheekconstructie wordt niet altijd als één product aangeboden, vaak combineren aanbieders een aflossingvrije hypotheek met een losse beleggingsrekening. De werking en risico's zijn in beide gevallen hetzelfde. De overwaarde wordt belegt in bijvoorbeeld obligaties, aandelen of beleggingsfondsen. Met een deel van de opbrengsten uit de belegging wordt uw inkomen aangevuld om de extra lasten van de hogere lening te betalen. Het overige deel moet ervoor zorgen dat de hypotheekschuld kan worden afgelost.

U kunt een eventuele overwaarde ook verzilveren als u in uw huidige huis blijft wonen. U verhuist in dit geval niet, maar krijgt wel de beschikking over de overwaarde door een tweede hypotheek te nemen of de bestaande hypotheek te verhogen. Het beschikbaar gemaakte geld kan op verschillende manieren worden aangewend: u kunt overgaan tot een vorm van besteding, u kunt het geld beleggen of een combinatie hiervan. Een groot verschil met voorgaande is echter dat de rente van dit deel van de lening alléén fiscaal aftrekbaar is wanneer de besteding wordt aangewend voor verbetering of onderhoud van uw eigen woning.

**Evenals bij eerder besproken hypotheekvormen loopt u bij constructies op basis van overwaarde extra risico: beleggingsrisico. Dit risico is nog groter als u meer leent dan op basis van alleen uw inkomen mogelijk zou zijn. U belegt dan namelijk met twee verschillende doelen: het aanvullen van uw inkomen en de aflossing van uw lening.**

**Als de beleggingsopbrengst tegenvalt dan loopt u niet alleen het risico dat de aanvulling op uw inkomen wegvalt, u loopt bovendien het risico dat u niet genoeg vermogen opbouwt en blijft zitten met een onverwachte restschuld.**

Ook bij deze constructie zijn de risico's groter als u door omstandigheden genoodzaakt bent de hypotheek tussentijds te beëindigen. Omdat u bij deze hypotheekvorm een deel van uw beleggingsopbrengst gebruikt om uw inkomen aan te vullen, kan het bovendien langer duren om vermogen op te bouwen voor de aflossing.

In de brochure 'Beleggingshypotheek en Risico' geven we enkele getallenvoorbeelden waarmee we illustreren hoe groot deze risico's zijn. Voor meer informatie verwijzen wij naar deze brochure, die u kunt downloaden van de website of kunt opvragen via de Toezichtslijn.

## Conclusies

Afhankelijk van uw persoonlijke situatie, kan een beleggingshypotheek een aantal voordelen bieden. Aan deze hypotheekvorm kleeft echter ook een extra risico: het beleggingsrisico. Er is een behoorlijke kans dat de waarde van uw beleggingen uiteindelijk teneemt. **U kunt dan blijven zitten met een groter dan verwachte restschuld.**

De kans op een restschuld wordt groter als u van een hoge verwachte beleggingsopbrengst uitgaat. Uw eenmalige storting of maandlasten zijn in dit geval weliswaar lager, maar u bouwt ook minder vermogen op. **U heeft daardoor een grotere kans op een restschuld.**

U moet zich voordat u een beleggingshypotheek afsluit goed afvragen hoe groot u de kans acht dat u uw hypotheek voortijdig moet beëindigen en wat daarvan de gevolgen zijn voor uw financiële situatie. Naarmate de resterende looptijd van uw hypotheek namelijk korter is, wordt het beleggingsrisico groter. U moet bovendien rekening houden met de (extra) kosten die u in rekening kunnen worden gebracht. **Het is goed mogelijk dat u minder geld terugkrijgt dan u heeft ingelegd.**

Bij een zogenaamde ‘overwaardeconstructie’, waarbij u meer leent dan op basis van uw inkomen mogelijk zou zijn, loopt u in feite een dubbel risico. Bij tegenvallende beleggingsresultaten bestaat de kans dat uw belegging niet genoeg opbrengt om uw inkomen aan te vullen. In het ergste geval kan dit ertoe leiden dat u uw hypotheeklasten niet meer kunt betalen en uw huis moet verkopen. Daarnaast loopt u ook bij deze hypotheekvorm het risico dat u niet genoeg vermogen opbouwt om uw lening af te lossen. **U kunt dus én een deel van uw belegde vermogen verliezen én met een restschuld blijven zitten.**

**U moet deze risico's zeer goed afwegen tegen de mogelijke voordelen van deze hypotheekvormen!**

### **Autoriteit Financiële Markten (AFM)**

De AFM is gedragstoezichthouder op de financiële markten in Nederland, dat wil zeggen op de markten van sparen, lenen, beleggen en verzekeren. Zowel het publiek, het bedrijfsleven als de overheid zijn voor veel activiteiten afhankelijk van de financiële producten die op de markten aangeboden worden. Vertrouwen in de ordelijke en eerlijke werking van deze markten is hierbij cruciaal. De AFM ziet er op toe dat financiële instellingen in ons land u correct behandelen en u daarbij goed informeren over hun financiële producten en diensten. De AFM valt onder de politieke verantwoordelijkheid van het ministerie van Financiën.

De tekst in deze folder is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen. Door besluiten op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet langer actueel is wanneer u deze leest. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is niet aansprakelijk voor de eventuele gevolgen – zoals bijvoorbeeld geleden verlies of gederfde winst – ontstaan door acties ondernomen naar aanleiding van deze folder.

Amsterdam, augustus 2003