

Vragen oefenexamen Dukers & Baelemans

Kennisvraag: 1

Wat is juist met betrekking tot het recht van erfdiensbaarheid?

- A. Erfdiensbaarheid kan alleen ontstaat vanuit een wettelijke regeling.
- B. Het recht van erfdiensbaarheid gaat mee over bij de verkoop van het heersende erf aan een derde.
- C. De eigenaar van de grond waarop een erfdiensbaarheid is gevestigd mag indien het hem uitkomt het recht belemmeren.

Kennisvraag: 2

Wanneer kan een borg worden aangesproken?

- A. Als er sprake is van subrogatie.
- B. Als de schuldenaar in gebreke is.
- C. Als de schuldenaar in verzuim is.

Kennisvraag: 3

Bonnie (25) en Mickey (27), beide net afgestudeerde verpleegkundigen, willen een woning kopen. Beide hebben echter nog een studieschuld (nieuwe stelsel). Bonnie heeft een studieschuld van €25.000 en Mickey €20.000. De restende looptijd is voor beiden nog 20 jaar.

Wat is juist?

- A. De adviseur neemt een wegingsfactor van 0,35% mee over de oorspronkelijke studieschuld.
- B. De adviseur dient de studieschuld op basis van het resterende bedrag mee te nemen voor de resterende looptijd van 20 jaar met een wegingsfactor van 0,75%.
- C. De adviseur neemt een wegingsfactor van 0,65% mee over de restant hoofdsom van de studieschuld.

Casus

Bij deze casus horen onderstaande bijlagen.

Bijlage 1: [Annuïteitentabel](#)

Bijlage 2: [Financieringslastpercentages](#)

Bijlage 3: [Hypotheekrentetarieven](#)

Kerem (42 jaar) en Betul (39 jaar) verhuizen naar een andere koopwoning. Hun huidige woning hebben ze inmiddels verkocht en wordt op 1 maart 2022 geleverd. De nieuwe woning betrekken Kerem en Betul op 1 februari 2022.

Gegevens oude woning en financiering

- de eerste eigen woning in maart 2001 gekocht door Kerem;
- een beleggingshypotheek (BEW) van €162.000,00;
- oorspronkelijk een KEW, maar is in 2010 omgezet naar een BEW;
- de opgebouwde waarde in de BEW is €36.900,00;
- de maandelijkse inleg is €150,00;
- de woning wordt verkocht voor €250.000,00 na aftrek van makelaarskosten.

Gegevens nieuwe woning

- samen kopen ze de nieuwe woning voor €290.000
- de getaxeerde marktwaarde en WOZ-waarde zijn ook €290.000
- bijkomende kosten €14.000.

Overige gegevens Kerem en Betul

Kerem werkt parttime en verdient €1.850,00 per maand (exclusief vakantiegeld). Betul verdient €3.900,00 per maand (exclusief vakantiegeld). Beiden hebben een vast dienstverband. Ze hebben €25.000,00 aan vrij besteedbaar vermogen. Ze hebben geen kinderen.

Wensen van Kerem en Betul

- zo min mogelijk eigen geld investeren;
- minimaal €15.000,00 overhouden voor onvoorziene uitgaven;
- maximaal financieren, maar alleen voor zover de rente aftrekbaar is;
- het is belangrijk dat de ander in de woning kan blijven wonen wanneer één van hen overlijdt.
- een zo laag mogelijke maandlast en daarom een zo kort mogelijke rentevaste periode;
- het BEW heeft veel minder opgeleverd dan was beoogd. Ze willen af van de onzekerheid over de hoogte van hun aflossing en daarom willen ze het BEW omzetten naar een opbouwproduct met garanti kapitaal.

Vaardigheidsvraag: 4

De adviseur inventariseert de gegevens voor het klantprofiel. Voordat hij een passend advies kan geven, wil hij meer duidelijkheid hebben over het klantprofiel van Kerem en Betul. Hij constateert enige tegenstrijdigheid in de wensen van Kerem en Betul.

Welke tegenstrijdigheid zit in de door Kerem en Betul gegeven wensen en informatie?

- A. Ze willen zo laag mogelijke lasten, terwijl ze niet willen beleggen. Beleggen levert tenslotte meer op dan sparen.
- B. Ze willen risico's vermijden, terwijl ze een zo kort mogelijke rentevaste periode willen.
- C. Kerem en Betul in de woning kan blijven wonen als hij overlijdt, terwijl hij het laagste inkomen heeft.
- D. Ze willen zo laag mogelijke maandlasten, maar ze willen niet al hun eigen geld investeren.

Vaardigheidsvraag: 5

Betul is deelnemer aan de pensioenregeling van haar werkgever. Deze pensioenregeling kent een nabestaandenpensioen. In het meest recente Uniform Pensioen Overzicht van Betul staat dat Kerem bij haar overlijden jaarlijks € 10.420,00 bruto aan nabestaandenpensioen krijgt.

Hoe hoog is de maximale lening van Betul op basis van zijn inkomen, wanneer Kerem overlijdt?

Ga uit van een toetsrente van 5,0%. Maak gebruik van de bijlagen.

Kom je uit op een geheel bedrag? Vul twee nullen achter de komma in.

Kom je uit op een niet geheel bedrag? Vul twee cijfers achter de komma in.

Vaardigheidsvraag: 6

Betul heeft gehoord dat de rente voor een lening met NHG lager is dan de rente voor een lening zonder NHG. Ze vraagt de adviseur het volgende:

“Is het mogelijk dat we de lening met Nationale Hypotheekgarantie krijgen? We willen namelijk graag een zo laag mogelijke rente betalen.”

Maak gebruik van de bijlage '[Hypotheekrentetarieven](#)'.

Wat is hierop het meest professionele en inhoudelijk correcte antwoord van de adviseur?

- A. Ja, dat is mogelijk, want de lening is lager dan de kostengrens. Dat scheelt jullie inderdaad in de hoogte van de te betalen rente.
- B. Ja, dat is mogelijk, want de lening is lager dan de kostengrens. Het maakt echter niet uit in de hoogte van de rente die jullie betalen.
- C. Nee, dat is niet mogelijk. De kosten verkrijgen eigendom zijn namelijk te hoog voor een lening met NHG. Dat is jammer, anders hadden jullie inderdaad een lagere rente betaald.
- D. Nee, dat is niet mogelijk. De kosten verkrijgen eigendom zijn namelijk te hoog voor een lening met NHG. Maar dat maakt niet uit, want jullie krijgen geen lagere rente met NHG.

Vaardigheidsvraag: 7

Kerem en Betul willen het BEW omzetten naar een Spaarrekening Eigen Woning (SEW). Bij de huidige inleg van €150,00 per maand en een verwacht rendement van 7,0% is op de einddatum in 2031 een bedrag opgebouwd van €162.000,00. Dit rendement is echter niet gehaald.

Is omzetting van een BEW naar een SEW in het geval van Kerem en Betul mogelijk, zonder dat het overgangsrecht verloren gaat?

- A. Ja, maar de inleg mag niet worden verhoogd en de looptijd mag niet worden verlengd. Daardoor wordt in 2031 niet het eindkapitaal van € 162.000,00 gehaald en moeten ze het restant op enig moment op een andere manier aflossen.
- B. Ja, maar de inleg mag niet worden verhoogd. Hierdoor wordt het eindkapitaal van € 162.000,00 niet gehaald in 2031. Het is wel mogelijk de looptijd te verlengen tot uiterlijk 2033, zonder verlies van het overgangsrecht.
- C. Ja, en in het kader van de omzetting mag de inleg worden verhoogd, mits het eindkapitaal hierdoor niet hoger wordt. Verlenging van de looptijd tot na 2031 is niet toegestaan.
- D. Nee, omzetting van een BEW naar een SEW is niet toegestaan zonder verlies van het overgangsrecht.



Antwoorden oefenexamen Dukers & Baelemans

Kennisvraag: 1

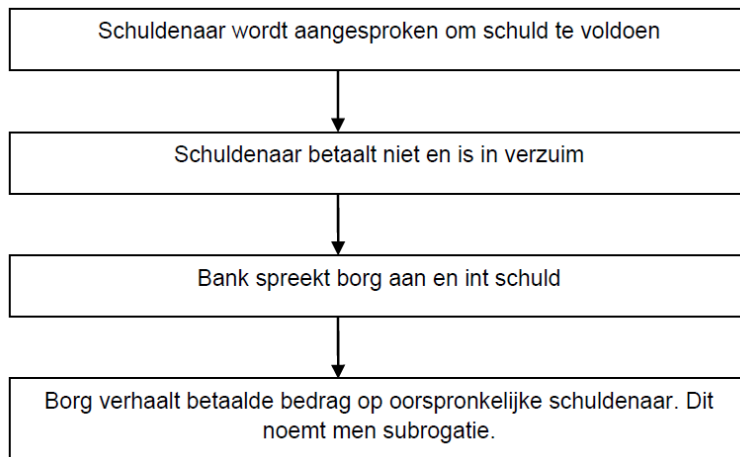
Het juiste antwoord is: Het recht van erfdiensbaarheid gaat mee over bij de verkoop van het heersende erf aan een derde. (B)

Erfdiensbaarheid ontstaat uit een wettelijke regeling of door een overeenkomst die tussen twee personen wordt gesloten. Op welke manier het recht van overpad ook tot stand is gekomen, de eigenaar van de grond mag niets doen om dit recht in de weg te staan of te belemmeren. Zelfs als hij wordt gestoord door bijvoorbeeld het recht van overpad, mag hij er niets aan veranderen of een omheining plaatsen.

Toetsterm 1b.6

Kennisvraag: 2

Het juiste antwoord is: Als de schuldenaar in verzuim is. (C)



Toetsterm 1f.4

Kennisvraag: 3

Het juiste antwoord is: De adviseur neemt een wegingsfactor van 0,35% mee over de oorspronkelijke studieschuld. (A)

De wegingsfactor voor studieleningen is met ingang van 2021 lager waardoor klanten met een studieschuld, bijvoorbeeld starters, op verantwoorde wijze beperkt meer kunnen lenen voor de aankoop van een woning. Bij de huidige rente voor studieleningen van 0% kan per 1 januari 2021 een wegingsfactor van 0,65% voor een studielening met een aflofsfase van 15 jaar (oude leenstelsel) gebruikt worden en voor studieleningen met een aflofsfase van 35 jaar (nieuwe leenstelsel sinds september 2015) een wegingsfactor van 0,35%.

Toetsterm 1a.3

**Professioneel gedrag vraag: 4**

Het juiste antwoord is: Ze willen risico's vermijden, terwijl ze een zo kort mogelijke rentevaste periode willen. (B)

Kerem en Betul zijn risicomijdend op het gebied van de aflossing en betaalbaarheid bij overlijden. Ze willen het BEW omzetten naar een garantieproduct en ze willen het overlijdensrisico afdekken. Aan de andere kant willen ze een zo kort mogelijke rentevaste periode. Dat brengt juist het risico met zich mee dat de maandlast op korte termijn sterk kan fluctueren, dus ook stijgen.

Daarin zit een tegenstrijdigheid: enerzijds risicomijdend en anderzijds risicobereid. De adviseur moet onderzoeken wat de klant het meest belangrijk vindt: weinig risico lopen of lage maandlasten gedurende een korte rentevaste periode.

Het feit dat ze niet al hun eigen geld willen investeren, is verklaard: ze willen geld achter de hand houden voor onvoorziene uitgaven. Dat is niet tegenstrijdig.

Het feit dat zowel Kerem en Betul wil dat de ander in de woning kan blijven wonen als hij of zij overlijdt, geeft juist een risicomijdend gedrag weer. Het feit dat Kerem een lager inkomen heeft, doet daar niets aan af: het betekent niet dat er sprake is van tegenstrijdige informatie.

Het verwachte rendement op beleggen op de lange termijn is in veel gevallen hoger dan bij sparen (afhankelijk van het risicoprofiel en de looptijd). Maar het is niet juist te stellen dat het rendement altijd hoger is en dat het per definitie goedkoper is te beleggen dan te sparen. Dat hebben Kerem en Betul juist ervaren door de slechte beleggingsresultaten.

Toetsterm 4a.3

Vaardigheidsvraag: 5

Het juiste antwoord is: € 141.495,46

Het totale inkomen uit arbeid van Kerem: $€1.850,00 \times 12 \times 1,08$ (vakantiegeld) = €23.976,00.

Het nabestaandenpensioen vult dit aan tot: $€23.976,00 + €10.420,00 = €34.396,00$.

Bij dit inkomen en een toetsrente van 5,0% is het financieringslastpercentage 26,5%.

De maximale maandlast is: $26,5\% \times €34.396/12 = €759,5783$.

De annuïteitenfactor bij een rente op jaarbasis van 5,0% (0,417% per maand) is: 186,2816.

De LTI is maximaal: $€759,5783 \times 186,2816 = €141.495,46$

Toetsterm 2d.2

**Vaardigheidsvraag: 6**

Het juiste antwoord is:

Ja, dat is mogelijk, want de lening is lager dan de kostengrens. Het maakt echter niet uit in de hoogte van de rente die jullie betalen.(B)

De NHG-kostengrens wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde koopsom (€355.000 in 2022) vermeerderd met de wettelijk toegestane LTV: 100% zonder energiebesparende voorzieningen (EBV) en 106% mét EBV. Dit betekent dat er twee kostengrenzen van toepassing zijn: Voor leningen zonder EBV is de NHG-kostengrens €355.000. Voor leningen met EBV is de NHG-kostengrens €376.300. Benodigd voor aanschaf van de woning is in totaal: €290.000,00 + €14.000,00 = €304.000,00. Ze willen maximaal financieren in box 1, zo blijkt uit de casus. Dat betekent dat ze hun vervreemdingssaldo (de eigenwoningreserve) volledig moeten benutten.

Dit vervreemdingssaldo is: €250.000,00 -/- €162.000,00 = €88.000,00.

De lening voor de nieuwe woning wordt: €304.000,00 -/- €88.000,00 = €216.000,00. De waarde van de woning is €290.000,00. Een lening van €216.000,00 zit op 74,5% van de waarde. De LTV is dus lager dan 75%. Uit de bijlage blijkt dat de rente voor een lening met NHG even hoog is als de rente voor een lening zonder NHG, mits de LTV lager is dan 75%. Dat is hier het geval. Het maakt voor de hoogte van de rente niet uit of de lening al dan niet met NHG wordt afgesloten.

Toetsterm 3c.1

Vaardigheidsvraag: 7

Het juiste antwoord is: Ja, maar de inleg mag niet worden verhoogd en de looptijd mag niet worden verlengd. Daardoor wordt in 2031 niet het eindkapitaal van € 162.000,00 gehaald en moeten ze het restant op enig moment op een andere manier aflossen. (A)

Wanneer een vermogensopbouwproduct zonder garantie (zoals het BEW) wordt omgezet naar een ander vermogensopbouwproduct, dan is dit toegestaan. Daarbij geldt als voorwaarde dat de inleg niet wordt verhoogd en de looptijd niet wordt verlengd. Anders volgt direct een fictieve uitkering.

Verlenging van de looptijd is niet mogelijk tot 2033, hoewel de renteaftrek wel tot die periode geldt. De 30-jaarsperiode van renteaftrek gaat in op 1 januari 2001, maar dat geldt niet voor de maximale opbouwperiode van een KEW, SEW of BEW. Daarvoor geldt de maximale looptijd van dertig jaar, ongeacht de begindatum.

Wanneer een vermogensopbouwproduct WEL een garanti kapitaal kent, mag de inleg worden verhoogd, zolang dit garanti kapitaal niet hoger wordt. Daarvan is hier geen sprake.

Toetsterm 3e.2

Heeft u na het maken van dit oefenexamen nog extra ondersteuning nodig? Wij hebben voor u de volgende opleidingen om u optimaal voor te bereiden op het examen:

- [Zelf leren met het digitaal zelfstudiepakket](#)
- [Examentraining via videoleren](#)

Wilt u direct uw examen boeken, ga dan naar www.eifd.nl