
Dienstverleningsdocument Hypotheken

Assurantiekantoor Klaassen & Partners
Postkantoorstraat 33
6551 BH Weurt

Inleiding

U oriënteert zich op de mogelijkheden van een hypothecaire geldlening. Ons kantoor kan u hierbij ondersteuning verlenen. Onze dienstverlening kan bestaan uit enkel advies. Maar ook kunnen wij u ondersteunen in de contacten met de financiële instelling bij wie u de geldlening aanvraagt.

In dit document informeren wij u over de wijze waarop wij in het algemeen onze werkzaamheden uitvoeren. Uiteraard kan deze werkwijze worden aangepast indien u specifieke wensen heeft.

Onze dienstverlening samengevat in zes stappen

U heeft een grote keuze uit hypothecaire geldleningen. Elke vorm heeft bepaalde voor- en nadelen. Voor u is het zeer belangrijk dat u die vorm kiest die nu maar ook in de toekomst past bij uw specifieke situatie. Het is belangrijk dat u beseft dat een aanzienlijk deel van uw besteedbaar inkomen zal worden besteed aan deze hypothecaire geldlening. Maar ook dat het hier gaat om een overeenkomst die soms voor tientallen jaren wordt aangegaan.

Onze taak is u te helpen die hypotheekvorm te kiezen die goed aansluit bij uw individuele situatie. Om u daarin te kunnen adviseren, volgen wij standaard een procedure die bestaat uit vijf stappen:

Stap 1: inventariseren

Wij beginnen ons advies met uitgebreid uw persoonlijke situatie in kaart te brengen. Daarbij bespreken wij bijvoorbeeld uw wensen ten aanzien van de hypotheek en uw financiële situatie. Maar ook gaan wij in dit gedeelte van het adviesgesprek na waar uw prioriteiten liggen indien bepaalde keuzen rondom deze geldlening moet worden gemaakt.

Stap 2: analyseren

Nadat wij ons een goed beeld hebben gevormd van uw wensen en situatie nu en in de toekomst gaan wij deze gegevens analyseren. Aan de hand van deze gegevens maken wij een eerste selectie van mogelijke vormen van hypothecaire geldleningen die passen bij uw situatie. In deze fase lichten wij de verschillende mogelijkheden toe en geven aan wat naar ons oordeel de voor- en nadelen van de mogelijkheden zijn.

Stap 3: advies

Op basis van de inventarisatie en analyse komen wij uiteindelijk tot een concreet advies. In dit advies geven wij exact aan welke hypotheekvorm, bij welke instelling en tegen welke condities naar ons oordeel goed past bij uw wensen en mogelijkheden.

Stap 4: bemiddeling

Indien u dat wenst kunnen wij namens u alle contacten met de financiële instelling verzorgen. Dit met het doel dat de door ons geadviseerde constructie op correcte wijze ook door de bank of verzekeringsmaatschappij wordt uitgevoerd.

Stap 5: afwerking

Indien u dat wenst kunnen wij uw overige financiële zaken behartigen. Het verzorgen van de voorlopige teruggaaf, de jaarlijkse aangifte, kortom alle reguliere financiële zaken.

Stap 6: nazorg

Indien u dat wenst, kunnen wij, nadat de hypothecaire geldlening is afgesloten, blijven ondersteunen. U kunt met al uw vragen over de hypotheek bij ons terecht. Ook zullen wij periodiek controleren of de hypotheek blijft passen bij uw situatie. Deze situatie kan immers in de loop der tijden anders worden dan wij thans kunnen voorzien. Indien de werkzaamheden naar onze mening de reguliere werkzaamheden overstijgen, dan kunnen wij u voor deze nazorg een bedrag in rekening brengen. Natuurlijk zullen wij u vooraf van de kosten op de hoogte brengen. Ook kan de nazorg door ons op ieder door ons gewenst moment beëindigd worden zonder opgaaf van redenen.

Tijdbesteding

Om u goed te kunnen adviseren, moeten wij de nodige tijd investeren. De exacte hoeveelheid tijd hangt sterk af van uw persoonlijke situatie maar ook van de hypotheekvorm die u uiteindelijk kiest.

Wij hebben voor u een voorbeeld gemaakt waaruit deze verschillen blijken en gemiddeld kun je stellen dat het inventariseren, analyseren, het vervaardigen van het advies en het bespreken van het advies minimaal 15 uur bedraagt. Vervolgens bedraagt het

daadwerkelijke bemiddelen tussen de financiële instelling en de afwerking ook minimaal 5 uur, zodat de minimale besteding bedraagt 20 uren.

Beloning

Indien naar aanleiding van onze dienstverlening een hypotheekovereenkomst tot stand komt tussen u en enige financiële instelling, ontvangen wij van de betreffende financiële instelling voor onze dienstverlening een provisie. Deze provisie is verdisconteerd in de premie die door de financiële instelling aan u in rekening wordt gebracht. U krijgt voorafgaand aan het afsluiten van de hypotheek exact inzage in de hoogte van deze provisie. U betaalt niet direct voor onze dienstverlening maar indirect. U betaalt afsluitkosten aan de hypotheekverstrekker. Wij worden door de hypotheekverstrekker beloond voor onze bemiddeling, wij ontvangen provisie. Dit zijn gemiddelde bedragen. De wet verbiedt maatschappijen om ons als financieel dienstverlener omzetbonussen te geven. Op de meeste producten wordt een doorlopende provisie vergoed, hypotheekprovisie wordt deels ineens betaald met een zogenaamd terugboekrisico en een deel doorlooppovisie. Op het bedrag dat ineens wordt uitgekeerd zit een verdientermijn van 5 jaar op (terugboekrisico).

- Aflosvrije hypotheek: ca 0,75% en 1% van de hoogte van het hypotheekbedrag
- Beleg/levenhypotheek: ca. 1% - 1,2% van de hoogte van het hypotheekbedrag
- Spaar- en beleggingshypotheek: 1% - 2% van de hoogte van het hypotheekbedrag
- Levensverzekeringen: ca. 5% - 10% van de premie

Goed advies, professionele bemiddeling, minimale beloning

U beslist welke beloningsvariant het wordt. Bij aankoop of herfinanciering van uw woning is onze beloning echter minimaal € 2.500. Bij een tweede hypotheek of onderhandse verhoging is dit minimaal € 995,--. Een combinatie van beide varianten behoort tot de mogelijkheden.

Voor het overige worden aan u voor de dienstverlening ter zake het hypotheekadvies en de daaraan gerelateerde bemiddeling door ons kantoor geen kosten in rekening gebracht, behoudens de kosten van een eventueel benodigd taxatierapport.

OF

Voor onze dienstverlening brengen wij aan u een vast honorarium in rekening van € 2.500,--. Externe kosten, zoals kosten van een eventueel benodigd taxatierapport belasten wij aan u door. Voor het door u aan Assurantiekantoor Klaassen & Partners verschuldigde honorarium ontvangt u een factuur.

OF

Voor onze dienstverlening brengen wij u een uurtarief in rekening gebaseerd op het daadwerkelijk verrichte uren. Voor het passeren van de akte, zullen wij u een gespecificeerde rekening doen toekomen.

Specificatie van werkzaamheden

Onderstaande handelingen is een opsomming van de gemiddelde werkzaamheden voor een gemiddeld hypotheekdossier. Specifieke handelingen zijn hier niet in opgenomen en dan doel ik bijvoorbeeld op bouwdepot declaraties, onderhandelingen met geldverstrekkers i.v.m. BKR-registraties, het in kaart brengen van partners met verschillende fiscale achtergronden etc. etc..

Tevens is in deze opsomming geen rekening gehouden met algemene uren, zoals opleidingen, het bijhouden van vakliteratuur, het bijwonen van productinformatiebijeenkomsten.

- Afspraken maken en voorbereiden	20 minuten
- Klantinventarisatie conform Wet Financieel Toezicht (WFT)	90 minuten
- Opstellen klantprofiel conform WFT	90 minuten
- Casus uitwerken en 1 ^e berekeningen maken conform CHF-norm (CHF = Gedragscode Hypothecaire Financieringen)	60 minuten
- Eventueel motiveren overschrijden CHF-norm	60 minuten
- Onderzoeken mogelijkheid Nationale HypotheekGarantie (NHG)	15 minuten
- Bepalen wenselijkheid WW-verzekering	15 minuten
- Bepalen wenselijkheid woonlastenverzekering	15 minuten
- Bepalen noodzaak overbruggingsfinanciering	15 minuten

- Maken van vergelijkende berekeningen verschillende constructies	60 minuten
- Vergelijken rentestanden en voorwaarden	60 minuten
- Vergelijken en berekenen overlijdensrisicoverzekeringen	30 minuten
- Uitwerken berekeningen en opstellen rapportage	90 minuten
- Afspraak voor presentatie en bespreking rapportage	90 minuten
- Aanpassen berekeningen en uitbrengen van definitief advies	60 minuten
- Definitief advies uitwerken tot offerte-aanvraag	30 minuten
- Praktische dossierbegeleiding	30 minuten
- Koopakte doornemen	30 minuten
- Ontbindende voorwaarden bewaken	15 minuten
- Passeerdatum bewaken	15 minuten
- Medisch akkoord overlijdensrisico begeleiden	25 minuten
- Bankgarantie regelen	45 minuten
- Overbruggingsfinanciering regelen	30 minuten
- Taxatierapport aanvragen en begeleiden	30 minuten
- Notaris inlichten en begeleiden	30 minuten
- Werkgeversverklaringen opvragen en begeleiden	15 minuten
- Offerte met klant bespreken, ondertekenen en invullen van diverse aanvraagformulieren	120 minuten
- Verzamelen en completeren van benodigde stukken	120 minuten
- Voortgangscontacten banken en verzekeraars onderhouden	120 minuten
- Controle hypotheekakte en notarisafrekening	30 minuten
- Controle polissen	30 minuten
- Slotcontrole totale dossier door collega (vier ogenprincipe) op WFT criteria.	60 minuten

Totaal aantal minuten 1.550 stuks zijnde een krappe 26 uur gemiddeld.

Onze tarieven

- De **advieswerkzaamheden** van onze adviseurs worden op basis van een senior uurtarief van € 135, - excl. BTW (2011) in rekening gebracht. In sommige gevallen kan de BTW-heffing achterwege blijven. Bedrijfsmatig kan de BTW meestal verrekend worden.
- Overige (administratieve) werkzaamheden worden op basis van ons standaard uurtarief van € 65, - excl. BTW (2011) in rekening gebracht.

De keuze is afhankelijk van uw wensen en onze mogelijkheden. Het moet immers voor beide partijen interessant zijn om met elkaar in zee te gaan. Voorafgaande aan onze dienstverlening worden deze mogelijkheden besproken en de afspraken schriftelijk vastgelegd.