

DIENSTVERLENINGSDOCUMENT HYPOTHEKEN



Dienstverlening

Wij splitsen onze dienstverlening op het gebied van hypotheek in een drietal fases:

- ◆ **Advisering.**
In de fase van advisering houden wij rekening met uw wensen en doelstellingen, onderzoeken wij de mogelijkheden en vergelijken premies, rentes en voorwaarden van de verschillende hypotheek, levensverzekeringen en andere financiële productoplossingen. Tevens zullen wij rekening houden met de sociale en fiscale wetgeving zoals deze op dit moment en voor u van toepassing is.
- ◆ **Bemiddeling.**
Nadat u ons advies heeft ontvangen en de keuze heeft gemaakt in de productoplossingen van uw wens en/of behoefte bemiddelen wij in het tot stand komen van de hypotheek en aanverwante producten en zullen wij u tijdens het hele proces tot en met de vastlegging bij de notaris begeleiden.
- ◆ **Service gedurende looptijd van de hypotheek.**
Deze fase begint nadat alles is geregeld en uw hypotheek en aanverwante producten een feit zijn. In deze beheersfase bieden wij u service bij het goed afgestemd houden van uw hypotheek op mogelijk veranderende omstandigheden na het afsluiten van de hypotheek.

Onze werkwijze van kennismaking tot aan notaris

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet wat u van ons kan verwachten en wat uw rol daarin is. Onze dienstverlening is erop gebaseerd u te begeleiden vanaf het begin tot een relatie in de toekomst waarbij wij u op alle gebieden, ook naast de hypotheek, van dienst kunnen zijn.

Het eerste kennismakingsgesprek

Het eerste gesprek is een vrijblijvend gesprek en heeft als doel u te leren kennen, uw wensen te leren kennen en van onze kant uitleg te geven over onze dienstverlening. In dit gesprek zullen we ook de haalbaarheid van uw wensen toetsen. Het uiteindelijke doel van dit gesprek is om u te overtuigen dat wij een goede professionele partij zijn om u te adviseren en voor u te bemiddelen.

De eerste keuze die u maakt is of u zich door ons laat adviseren. We leggen dit vast in een "opdracht tot dienstverlening" alvorens wij voor u aan het werk gaan. Vanaf dit moment heeft u ook een overeenkomst met ons gesloten. We zullen u ook in deze dienstverleningsopdracht uitleggen hoe onze vergoeding is samengesteld.

Na het tekenen van de dienstverleningsopdracht zullen we uitgebreid uw situatie inventariseren zodat we ook een goed totaaladvies aan u kunnen leveren waarbij we verder kijken dan alleen de hypotheek. Zo kijken we ook welke risico's u loopt waardoor uw inkomen en/of levensstijl kan wijzigen. U kunt hierbij denken aan arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en overlijden maar ook kunnen bijvoorbeeld kinderen, met pensioen gaan en een andere baan van grote invloed zijn op u financiële situatie. Uiteindelijk is elke hypotheek een stuk maatwerk die als een puzzelstuk

moet passen in uw visie ten opzichte van uw huidige levensfase en uw toekomstbeeld. We staan ook uitgebreid stil bij uw risicobereidheid en stellen door middel van meerkeuzevragen een risicoprofiel op waarbij ook inzichtelijk wordt welke ervaring u reeds heeft met financiële producten.

Advisering

Nadat we in het eerste gesprek uitgebreid uw wensen, uw persoonlijke situatie, uw risicobereidheid en ervaring hebben vastgelegd gaan we uw wensen uitwerken in een aantal adviezen. We zullen uitgebreid de verschillende hypotheekvormen, vormen van vermogensopbouw, voorwaarden en relevante sociale- en fiscale onderwerpen voor u in kaart brengen en toetsen aan de wensen die u heeft. Tijdens een tweede gesprek bespreken uitvoerig met u onze oplossingen, zodat u een wel overwogen keuze kunt maken welke oplossing het best bij u past. Uiteraard kunnen wij tijdens dit gesprek onze adviezen naar aanleiding van uw feedback perfectioneren zodat er echt een stuk maatwerk ontstaat.

U kunt na het ontvangen van ons advies de keuze maken om verder met ons te gaan in de bemiddeling van de gekozen productoplossingen of ons advies gebruiken voor andere doeleinden.

Bemiddeling in de producten

Wij zullen ons inzetten om de producten, die voortvloeien uit het door u gekozen advies, daadwerkelijk bij geldverstrekker/verzekeringsmaatschappij tot stand te laten komen. Verder onderhouden wij de contacten met alle betrokken partijen zoals makelaar, notaris, taxateur, accountant etc.. We nemen u dus al het werk uit handen.

Als eerste vragen we alle offertes op voor de betreffende producten en vullen wij samen met u de benodigde aanvraagformulieren in. De offertes zullen wij uitgebreid toelichten, zodat u exact weet waarvoor u tekent. Zodra u de offertes heeft getekend en aanvraagformulieren heeft ingevuld zullen wij met de betreffende geldverstrekkers en maatschappijen zorgen dat de producten tot stand komen binnen het tijdspad wat we samen bepalen. Wij bepalen dus samen met u een tijdspad waarbinnen we werken en waarin we deadlines vaststellen zodat u op tijd uw wens kan verwezenlijken.

Wij zullen dagelijks uw hypotheekaanvraag monitoren en zorgen dat de zaken op tijd zijn geregeld. Verder zullen wij, wanneer dat nodig is, u bezoeken voor uitleg of voor beantwoording van uw vragen.

Uiteindelijk als alles rond is zorgen wij ervoor dat de aankoop/verbouwing bij de notaris passeert, hypotheekgelden worden uitgekeerd en de aanverwante producten tot stand komen.

Onze service

Wanneer de producten tot stand zijn gekomen zullen wij uw dossier actief beheren. Zodra er relevante ontwikkelingen in de markt zijn stellen wij u op de hoogte en verwachten ook van uw kant dat veranderingen in uw situatie worden gemeld. Verder zullen wij één keer in de drie jaar uw financiële situatie in kaart brengen en kijken of de zaken waar wij in bemiddeld hebben nog passen bij uw situatie en daar waar nodig opnieuw afstemmen op uw situatie.

Onze tarieven

Voor onze dienstverlening bij hypotheekleningen is een vast tarief van toepassing. Dit tarief is gebaseerd op een gemiddeld aantal uren dat wij moeten besteden aan de advisering en bemiddeling voor het tot stand komen van de hypotheek.

Menukaart

In bijgevoegde menukaart staat onze dienstverlening op het gebied van advisering en bemiddeling van hypotheekleningen onderscheiden naar de diverse situaties die zich kunnen voordoen. De vergoedingen die in onze menukaart zijn opgenomen met betrekking tot bemiddeling, betreffen de vergoedingen voor de financiering van de aankoop/verbouwing van uw woning en de direct daaraan gelieerde producten. Dit betreft de hypotheeklening, de vermogensopbouw om uw hypotheek te zijner tijd geheel of gedeeltelijk af te lossen.

Vergoeding op basis van provisie

U kunt u ook ervoor kiezen dat wij in plaats van bovengenoemde vaste vergoeding, een vergoeding voor onze dienstverlening krijgen in de vorm van een provisie, die is ingebouwd in de producten van de geldverstrekker resp. verzekeringsmaatschappij.

De provisie is afhankelijk van de te kiezen productvorm en bedraagt voor de geldlening gemiddeld tussen 0.5% en 1% van de geldlening en voor de gelieerde producten tussen 0.5 % en 2.7% van de verzekerde som. Deze provisies worden gedeeltelijk bij het afsluiten van de geldlening resp. verzekering vergoed en gedeeltelijk tijdens de looptijd van de lening/verzekering. Bij de definitieve productkeuze zullen wij u informeren over de exacte percentages en bedragen. De hoogte van de provisie moet wel minimaal in overeenstemming zijn met de vaste tarieven zoals benoemd in onze menukaart.

Wanneer een geldverstrekker en/ of verzekeringsmaatschappij niet in staat is zijn producten zonder provisie aan te bieden, zullen wij het bij u in rekening te brengen tarief verrekenen met de door ons te ontvangen provisies. U betaalt dus altijd maximaal het vaste tarief wat wij met u afspreken. Ontvangen wij meer provisie dan ons tarief dan krijgt u dit meerdere van ons terug; ontvangen wij een lagere provisie dan het afgesproken tarief dan zullen we een aanvullende factuur in rekening bij u brengen.

Voor aanverwante producten, die worden afgesloten in het kader van de hypotheek bemiddeling, maar daar niet onlosmakelijk mee verbonden zijn zoals verzekeringen voor onvrijwillige werkloosheid en/of arbeidsongeschiktheid, oplossingen voor uw pensioen, de verzekeringen tegen schade van uw woning etc. gelden bovenstaande tariefsvoorwaarden niet.

In het schema wordt onderscheid gemaakt tussen een "nieuwe hypotheekrelatie" en een "bestaande hypotheekrelatie". U bent een bestaande hypotheekrelatie als u uw hypotheek in het verleden al via ons heeft laten bemiddelen. Voor onze totaalrelaties, die nieuw bij ons een eerste hypotheek afsluiten hebben wij voorts interessante kortingen op bovenstaande tarieven (oplopend tot 20% korting).. Totaalrelatie bent u als u voor (nagenoeg) al uw verzekeringen gebruik maakt van onze dienstverlening.

U heeft recht op serviceverlening/beheer van uw hypotheek tijdens de gehele looptijd van de producten waarin wij hebben bemiddeld. Voor deze service wordt een apart tarief in rekening gebracht.

Voor diensten op het gebied van hypotheke die niet in onze menukaart staan vermeld hanteren wij op basis van maatwerk een uurtarief.

De nieuwe beloningsstructuur en de fiscus

Wij hebben als kantoor (en daardoor u ook) te maken met twee soorten belastingen. De BTW (19%) en de assurantiebelasting (7,5%). Voor zover onze dienstverlening beoogt naast de advisering ook te bemiddelen bij het tot stand komen van de geldlening/verzekeringen is er geen BTW verschuldigd.

Voorts is er voor de bemiddeling in de producten van geldlening en levensverzekering geen assurantiebelasting verschuldigd.

Voor de aan ons verschuldigde vergoeding zullen wij u een nota sturen, die u rechtstreeks aan ons dient te voldoen. Indien uw woningaankoop en financiering via een notaris wordt geregeld - hetgeen meestal het geval is als het de aankoop van een woning betreft - wordt onze vergoeding via de nota van de notaris aan ons betaald. Onze vergoeding is voor zover de afgesloten hypotheek wordt besteed aan de eigen woning aftrekbaar voor de Inkomstenbelasting. Afhankelijk van de actuele regelgeving kan dit tot bepaalde bedragen gemaximeerd zijn.

Wanneer het oogmerk is alleen een advies uit te brengen over de hypotheek behoefte dan moet er wel BTW in rekening worden gebracht en zijn de genoemde tarieven derhalve exclusief BTW.

MENUKAART HYPOTHEKEN

In onderstaand schema staat onze dienstverlening op het gebied van advisering en bemiddeling van hypotheeken onderscheiden naar de diverse situaties die zich kunnen voordoen.

Onze Dienstverlening	Advies	Advies en Bemiddeling
1. Hypotheekplan op basis van aankoop of herfinanciering van uw woning	€ 500	€ 3.500
2. Hypotheekplan op basis van een 2 ^e hypotheek of verhoging binnen de hypothecaire inschrijving voor bestaande hypotheekklant	€ 0	€ 1.000
3. Hypotheekplan op basis van een 2 ^e hypotheek of verhoging binnen de hypothecaire inschrijving voor een nieuwe hypotheekklant	€ 500	€ 1.500
4. Quick scan ten behoeve van een second opinion van aanbiedingen van andere partijen	€ 250	n.v.t.
5. Overschrijven hypotheek bij beëindiging samenleving en/of echtscheiding	€ 500	n.v.t.
6. Overschrijven hypotheek bij beëindiging samenleving en/of echtscheiding en verhoging hypotheek	€ 500	€ 1.000
7. Analyse inkomensrisico's (arbeidsongeschiktheid, WW, overlijden, pensionering etc.)	€ 750	n.v.t.
8. Service en nazorg voor een nieuwe eerste hypotheek voor een bestaande hypotheekklant	€ 100 p.j.	€ 0
9. Service en nazorg voor een nieuwe eerste hypotheek voor een nieuwe hypotheekklant	€ 100 p.j.	€ 0
10. Service en nazorg voor verhoging van een bestaande hypotheek voor een bestaande hypotheekklant	€ 100 p.j.	€ 0
11. Service en nazorg voor verhoging van een bestaande hypotheek voor een nieuwe hypotheekklant	€ 100 p.j.	€ 0

De vergoedingen die in onze menukaart zijn opgenomen met betrekking tot bemiddeling, betreffen de vergoedingen voor de financiering van de aankoop/verbouwing van uw woning en de direct daaraan gelieerde producten. Dit betreft de hypotheeklening, de vermogensopbouw om uw hypotheek te zijner tijd geheel of gedeeltelijk af te lossen en een uitkering bij voortijdig overlijden.

Voor diensten op het gebied van hypotheeken die niet in deze menukaart staan vermeld hanteren wij op basis van maatwerk een uurtarief van € 150,-.

Korting voor klanten, die reeds een hypotheek bij ons hebben lopen en een nieuwe hypotheek bij ons afsluiten : 10 %.

Korting voor klanten, die een nieuwe hypotheek bij ons afsluiten en tevens totaalklant bij ons zijn : 20 %.

De genoemde bedragen en percentages gelden met ingang van maart 2009. We behouden ons het recht voor deze bedragen en percentages in de toekomst te wijzigen.