

■ Paul Klomberg Assurantiën ■

Silvolde - Gaanderen

**DIENSTVERLENINGSDOCUMENT**

**VERSIE Mei 2010**

Paul Klomberg Assurantiën V.O.F.

## **Inleiding**

U oriënteert zich op de mogelijkheid van een hypothecaire geldlening. Ons kantoor kan u hierbij ondersteuning verlenen. Onze dienstverlening bestaat uit advies met doel tot bemiddeling. Wij ondersteunen u in de contacten met de financiële instelling bij wie u de geldlening aanvraagt.

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

## **Onze dienstverlening samengevat in vijf 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 uw 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 een hypotheekvorm gekozen heeft die bij u past, verzorgen wij namens u alle contacten met de financiële instelling. Dit met doel dat de door ons geadviseerde constructie op correcte wijze ook door de bank of verzekeringsmaatschappij wordt uitgevoerd.

### **Stap 5, nazorg**

Indien u dat wenst kunnen wij, nadat de hypothecaire geldlening is afgesloten, u blijven ondersteunen. U kunt met al uw vragen over de hypotheek bij ons terecht.

## **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.

### **Beloning**

Als kantoor maken wij kosten. Onze inkomsten kunnen bestaan uit een vergoeding van de kosten, die wij van de financiële instelling ontvangen waar u met onze begeleiding een financieel product aanschaft. Deze wijze van vergoeding noemen wij 'provisie'. De financiële instelling zal deze kosten bijna altijd verwerken in de prijs van het financiële product. Het is ook mogelijk dat wij met u afspreken dat u onze kosten rechtstreeks betaalt. Deze wijze van vergoeding noemen wij 'declaratie'.

### **De exacte kosten**

Of wij nu door de financiële instelling beloofd worden of door u rechtstreeks, in beide gevallen ziet u exact wat onze beloning is, voordat u definitief besluit een financieel product via onze bemiddeling aan te schaffen. Dit inzicht kunnen wij echter pas geven wanneer wij exact weten welk product u uiteindelijk gaat aanschaffen. Op dit moment kunnen wij u wel globaal aangeven wat gemiddeld genomen de kosten van onze dienstverlening is. In de tabel op de volgende pagina, laten wij als voorbeeld een aantal diensten zien. Hierbij geven wij aan hoeveel uur wij gemiddeld besteden aan de advisering en begeleiding van een dergelijke dienst.

### **Hoe leest u de tabel?**

Product: hierin staan een aantal veel voorkomende producten waarover wij regelmatig adviseren en type klanten die wij van dienst mogen zijn.

Aard van onze dienst: advisering, bemiddeling en nazorg.

Reikwijdte: het aantal financiële instellingen waarvan wij de producten gebruikelijk analyseren voordat wij u een advies geven.

Indicatie aantal uren: hierin wordt het aantal uren wat wij gemiddeld investeren in een desbetreffend advies aangegeven. Dit zijn gemiddelden. Uw situatie kan hiervan afwijken.

Vergoeding uitsluitend via aanbieder: hierin treft u de gemiddelde vergoeding van onze kosten aan indien wij al onze kosten vergoed krijgen via de aanbieder waar het product afgesloten wordt. Deze kosten vormen dan een onderdeel van de premie of de rente die u gespreid over de hele duur van de overeenkomst aan de aanbieder betaalt.

Vergoeding uitsluitend via klant: hierin treft u de gemiddelde vergoeding van onze kosten aan indien wij al onze kosten rechtstreeks aan u in rekening zouden brengen.

### **Afwijkingen van het gemiddelde**

Zoals aangegeven geeft de tabel zoals op de volgende pagina weergegeven een gemiddeld beeld van onze werkzaamheden. Het kan heel goed zijn dat wanneer wij ons verder verdiepen in uw specifieke situatie wij tot de constatering komen dat wij in uw situatie meer of minder tijd moeten investeren om tot een passend advies te komen. Daarom ziet u voordat u definitief besluit om wel of niet ons advies op te volgen exact wat de kosten zijn.

### **Vragen?**

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Heeft u verder nog vragen? Stel deze gerust.

Product / type klant	Aard van onze diensten	Reikwijdte	Indicatie aantal uren	Vergoeding uitsluitend via aanbieder
hypothek alleenstaande o.b.v. € 200.000,-	advisering bemiddeling nazorg	3 tot 15 aanbieders	minimaal 10 uur maximaal 25 uur	minimaal € 1.040 maximaal € 5.220,-
hypothek samenwonende o.b.v. € 200.000,-	advisering bemiddeling nazorg	3 tot 15 aanbieders	minimaal 10 uur maximaal 25 uur	minimaal € 1.040 maximaal € 5.220,-
fiscaal gefaciliteerde bankspaarproducten o.b.v. € 200.000,-	advisering bemiddeling nazorg	3 tot 15 aanbieders	minimaal 10 uur maximaal 25 uur	minimaal € 1.040 maximaal € 5.220,-

Product / type klant	Aard van onze diensten	Reikwijdte	Indicatie aantal uren	Vergoeding uitsluitend via klant
werkzaamheden i.v.m. echtscheiding € 95,- per uur	advisering bemiddeling nazorg	3 tot 15 aanbieders	minimaal 10 uur maximaal 20 uur	minimaal € 950,- maximaal € 1.900,-

Onderhandse akte	Aard van onze diensten	Reikwijdte	Indicatie aantal uren	Vergoeding uitsluitend via klant
€ 5.000,- tot € 9.999,- € 95,- per uur	advisering bemiddeling nazorg	1 aanbieder	Plm. 8 uur	€ 750,-
€10.000,- tot € 24.999,- € 95,- per uur	advisering bemiddeling nazorg	1 aanbieder	Plm. 8 uur	€ 750,-
€ 25.000,- tot € 49.999,- € 95,- per uur	advisering bemiddeling nazorg	1 aanbieder	Plm. 8 uur	€ 750,-
€ 50.000 en meer € 95,- per uur	advisering bemiddeling nazorg	1 aanbieder	Plm. 8 uur	€ 750,-

Verzekeringen	Aard van onze diensten	Reikwijdte	Vergoeding uitsluitend via Aanbieder
Overlijdensrisico Verzekering o.b.v. € 50,- maandpremie	advisering bemiddeling nazorg	4 aanbieders	minimaal € 990,- maximaal € 1.200,-
Uitvaartverzekering o.b.v. € 10.000,- verzekerd kapitaal of natura	advisering bemiddeling nazorg	3 aanbieders	minimaal € 100,- maximaal € 300,-

Verzekering	Aard van onze diensten	Reikwijdte	Indicatie aantal uren	Vergoeding uitsluitend via klant
Arbeidsongeschiktheid € 95,- per uur	advisering bemiddeling nazorg	1 aanbieder	Plm. 2 uur	€ 190,-

**Wat doet een hypotheekadviseur voor mij?**

*Onderstaande is een opsomming van de gemiddelde werkzaamheden voor een gemiddeld standaard hypotheekdossier. Specifieke handelingen zijn hierin niet opgenomen. Hieraan kunt u denken aan bouwdepot declaraties, onderhandelingen met geldverstrekkers i.v.m. BKR-noteringen, hypotheekadvies voor ondernemers of bijvoorbeeld partners met verschillende fiscale achtergrond door bijvoorbeeld scheiding.*

*Tevens is in deze opsomming geen rekening gehouden met algemene uren, zoals opleidingen, bijhouden vakliteratuur en productinformatiebijeenkomsten.*

### **Afspraak maken en voorbereiden**

### **Klantinventarisatie conform de Wet Financieel Toezicht (WFT)**

### **Opstellen klantprofiel conform WFT**

### **Casus uitwerken en 1<sup>e</sup> berekeningen maken**

- o.a. toetsing maximale hypotheek conform CHF normen (CHF = Contactorgaan Hypothecair Financier)
- eventueel motiveren overschrijding CHF-norm
- onderzoeken mogelijkheid nationale Hypotheek Garantie
- onderzoeken mogelijkheid koopsubsidie
- bepalen wenselijkheid AO verzekering
- bepalen wenselijkheid WW verzekering
- bepalen noodzaak overbruggingsfinanciering
- vergelijkende berekeningen verschillende constructies

### **Vergelijken productvoorwaarden en rentestanden**

### **Vergelijken en berekenen overlijdensrisicoverzekeringen**

### **Uitwerken berekeningen en opstellen rapportage**

### **Afspraak voor presentatie en bespreking rapportage**

### **Aanpassen berekeningen en uitbrengen definitief advies**

### **Definitief advies verwerken tot offerte aanvraag**

### **Praktische dossierbegeleiding**

- koopakte doornemen
- ontbindende voorwaarden bewaken
- passeerdatum bewaken
- medisch akkoord overlijdensrisicoverzekering begeleiden
- bankgarantie regelen
- overbruggingsfinanciering regelen (indien van toepassing)
- taxatierapport aanvragen en begeleiden
- notarisvoorbereiding
- werkgeversverklaringen (laten) opvragen

### **Offerte bespreken met de klant en ondertekening**

- inclusief invullen aanvraagformulier voor eventuele overlijdensrisicoverzekering
- eventuele aanvullende dekkingen

### **Verzamelen en completeren benodigde stukken zoals:**

- Salarisstroken, identiteitsvaststelling, enz
- Voortgangscontacten banken en verzekeraars onderhouden
- Controle hypotheekakte en -afrekening
- Controle polissen
- Controle totale dossier door collega (vier ogen principe) op WFT criteria
- Dossierbeheer gedurende 10 jaar (bijhouden rentevastperiode, wijzigingen)