



DIENTVERLENINGSDOCUMENT HYPOTHEKEN

- VERSIE 2018-1 -

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 zes stappen:

Stap 1, Kennismaking en korte inventarisatie

Wij beginnen ons contact met een wederzijdse kennismaking en beoordelen samen met u of wij u wellicht van dienst kunnen zijn. Tijdens deze fase leggen wij u ook de verschillende hypotheekvormen uit en kunnen wij vrijblijvende snelberekeningen voor uw doen.

Stap 2, Inventariseren

Wij beginnen ons advies met uitgebreid uw persoonlijke situatie in kaart te brengen en wordt er een cliënten- en hypotheekdossier voor u aangemaakt. In het daaropvolgende gesprek worden bijvoorbeeld uw wensen ten aanzien van de hypotheek en uw financiële situatie besproken. Maar ook gaan wij in dit gedeelte van het adviesgesprek na waar uw prioriteiten liggen indien bepaalde keuzes rondom deze geldlening moet worden gemaakt. Wij vragen hierbij ook het nodige van u, wij kunnen alleen een goed beeld van uw persoonlijke situatie krijgen als u daarvoor de benodigde informatie aanlevert, zoals uw inkomen en vermogen en uw pensioenverwachtingen. Wij vragen u daarom ook samen met ons een zgn. klantprofiel te vervaardigen (zie op de website onder formulieren). Voor ondernemers in privé geldt tevens dat wij inzage moeten krijgen in de jaarcijfers van uw onderneming en de aangiftes inkomstenbelasting van de voorgaande drie jaren, eventueel aangevuld met andere documenten zoals een ondernemersplan e/o begroting. U geeft in dat geval ook toestemming aan ons om met uw accountant/belastingadviseur in contact te mogen treden indien wij dat nodig achten.



Stap 3, 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 beoordelen wij de haalbaarheid van uw hypothecaire lening en maken wij (indien de hypothecaire lening naar ons oordeel haalbaar en/of wenselijk is) een eerste selectie van mogelijke vormen van hypothecaire geldleningen die passen bij uw situatie. Aan het eind van deze fase lichten wij de verschillende mogelijkheden toe en geven aan wat naar ons oordeel de voor- en nadelen van de mogelijkheden zijn. In bepaalde situaties kan het ook zijn dat wij met een negatief advies komen om een hypothecaire geldlening aan te gaan.

Stap 4, 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. U maakt vervolgens een keuze.

Stap 5, Bemiddeling

In deze fase gaan wij met uw instemming voor u de offerte aanvragen en de door u gekozen hypotheek voor u verzorgen. Indien u dat wenst en indien van toepassing kunnen wij namens u tevens alle contacten met de makelaar en taxateur en uw notaris verzorgen. Dit alles met het doel dat de door ons geadviseerde constructie op correcte wijze ook door de financiële instelling wordt uitgevoerd.

Stap 6, 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. Maar ook kunnen 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. Afhankelijk van de situatie kunnen hiervoor kosten in rekening worden gebracht, wij zullen u dat voorafgaand aan die werkzaamheden mededelen.

Tijdsbesteding

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

In alle gevallen geldt dat u voorafgaand aan het afsluiten van uw hypotheekovereenkomst inzicht krijgt in de beloning. Het is ons wettelijk verboden om buiten een kort kennismakingsgesprek op basis van no cure - no pay te werken.

- 1) Indien naar aanleiding van onze dienstverlening een hypotheekovereenkomst tot stand komt tussen u en enige financiële instelling, is het sinds 1 januari 2013 niet meer toegestaan dat wij van de betreffende financiële instelling voor onze dienstverlening een provisie ontvangen. In de meeste gevallen geldt dat wij u een vast bedrag voor hypotheekadvies in rekening brengen. Voor het door u aan Snoeijs Consultants B.V. verschuldigde honorarium ontvangt u een factuur.



- 2) Het minimum honorarium bedraagt € 3.000 voor nieuwe particuliere hypotheekcliënten en € 4.000 voor nieuwe cliënten zijnde ondernemers in privé, bij hypotheekverhogingen of oversluitingen bedraagt het minimum tarief € 2.500 voor bestaande particuliere cliënten en € 3.500 voor bestaande cliënten zijnde ondernemers in privé (afhankelijk van de complexiteit van de onderneming kan het tarief hoger zijn), e.e.a. eventueel te vermeerderen met de kosten voor bijv. serviceproviders (die kosten dienen wij dan ook aan hen af te dragen).
Verklaring: voor ondernemers in privé wordt er minimaal € 1.000 extra in rekening gebracht, daar er vooraf door ons ook o.a. jaarcijfers en aangiftes beoordeeld dienen te worden en daarvan een analyse moeten aanleveren en de geldverstrekkers extra eisen stellen aan het proces van advisering en dossiervorming.
- 3) Indien het noodzakelijk of wenselijk is dat er een aanvullende verzekering wordt afgesloten, zoals een overlijdensrisico of woonlastenverzekering wordt afgesloten dan wordt hiervoor € 500 (BTW-vrij) in rekening gebracht. De verzekeraar zal geen afsluitprovisie in rekening brengen, noch ons enige vergoeding geven voor deze verzekering(en), hiervoor gelden dezelfde wettelijke en fiscale regels als voor hypotheekadvies- en bemiddeling.
- 4) Over de factuur is voor hypotheekbemiddeling en –advies in het algemeen geen BTW verschuldigd. In de meeste gevallen is daarbij het factuurbedrag voor 100% fiscaal aftrekbaar in het kader van financieringskosten eigen woning. Bij voorkeur wordt de factuur indien van toepassing door ons ingediend via de te behandelen notaris; het factuurbedrag zal dan na passeren van de hypotheekakte door de notaris aan ons worden uitbetaald.

Bijzonderheden

Voor stap 1, kennismaking en korte inventarisatiefase, brengen wij u geen kosten in rekening.

Indien nadat stap 2, de inventarisatiefase, is afgerond wordt besloten de samenwerking met ons te beëindigen, zult u van ons een factuur van € 1.000 excl. BTW (€ 1.210 incl. BTW) ontvangen voor particuliere cliënten en voor ondernemers in privé € 2.000 excl. BTW.

Indien nadat stap 3, de analysefase, is afgerond wordt besloten de samenwerking met ons te beëindigen, zult u van ons een factuur van € 2.000 excl. BTW (€ 2.420 incl. BTW) voor particuliere cliënten en € 3.000 excl. BTW (€ 3.630 incl. BTW) voor ondernemers in privé ontvangen.

Indien nadat stap 4, de adviesfase, is afgerond door u wordt besloten de samenwerking met ons te beëindigen, zult u van ons een factuur van € 2.500 excl. BTW (€ 3.025 incl. BTW) ontvangen voor particuliere cliënten en € 3.500 excl. BTW (€ 4.235 incl. BTW) voor ondernemers in privé.

Indien nadat stap 5, de bemiddelingsfase, is afgerond door u wordt besloten de samenwerking met ons te beëindigen, zult u van ons een factuur van het volledige tarief ontvangen. Indien echter buiten uw schuld, bijvoorbeeld doordat de bancaire instelling de hypothecaire lening alsnog afwijst, de samenwerking wordt beëindigd, zult u een factuur van ons ontvangen conform de tarieven na beëindiging na stap 4.



Voor bijzondere verrichtingen, zoals het wijzigen van hypotheekvorm, tussentijdse renteverlaging, rentemiddeling of hulp bij royement, wordt voor onze werkzaamheden het gebruikelijke uurtarief (2016: € 154 excl. BTW) in rekening gebracht, met een minimum van € 500 excl. BTW. Indien hierover BTW verschuldigd is, zullen wij dat eveneens bij u in rekening brengen.

Voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid (bijv. bij echtscheiding), wordt voor onze werkzaamheden het gebruikelijke uurtarief (2016: € 154 excl. BTW) in rekening gebracht, met een minimum van € 2.500 excl. BTW voor particulieren en € 3.500 voor ondernemers in privé. Indien hierover BTW verschuldigd is, zullen wij dat eveneens bij u in rekening brengen.

Voor het overige worden aan u voor de dienstverlening ter zake van het hypotheekadvies en de daaraan gerelateerde bemiddeling voorafgaand en direct volgend op de hypotheekbemiddeling door ons kantoor geen kosten in rekening gebracht. Voor de dienstverlening later dan een half jaar na het passeren van de hypotheecaire akte wordt i de regel het dan gebruikelijke uurtarief in rekening gebracht.

Wij vragen uw begrip voor deze opstelling, deze kosten dienen slechts ter compensatie van de gemaakte uren die in de meeste gevallen lager zullen zijn dan de werkelijk gemaakte uren. T.a.v. de BTW nog het volgende: in sommige gevallen zijn wij verplicht BTW te berekenen en in sommige gevallen niet, dit is afhankelijk van de situatie.

Tenslotte:

Wij behouden ons het recht voor te allen tijde afwijkende afspraken met u te kunnen maken aangaande de beloning en dienstverlening.

Snoeijs Consultants, Financieel Adviseurs
Franca M.C. Snoeijs

Voor gelezen:

Naam en handtekening:

Plaats en datum: