



PERSOONLIJK HYPOTHEEKADVIES

Datum: 31-03-2013
Bestemd voor: de heer Voorbeeld en mevrouw Voorbeeld

Uw hypotheekadviseur

A.J. Punt

Middenweg 344, 1097 TZ, AMSTERDAM
020 4632990
info@profinance.nl

1. Inleiding

Het is ons een genoegen om u dit persoonlijke hypotheekadvies aan te bieden. Ons advies is gebaseerd op de gegevens die wij van u hebben gekregen en op de wensen die u heeft uitgesproken.

Een hypotheek sluit u af voor een lange periode. Het is daarom belangrijk u een goed inzicht te bieden in de wijze waarop uw hypotheek is samengesteld en welke keuzes u hierbij kunt maken. Ook de invloed van de belastingwetgeving is van belang om de kosten van de financiering te kunnen bepalen. In dit rapport behandelen we de volgende onderwerpen:

1. Inleiding
2. Uw huidige situatie
3. Wat is uw profiel
4. Berekening benodigde hypotheek
5. Hypotheekadvies met daarin opgenomen:
 - 5.1 Samenvatting advies
 - 5.2 Vermogensopbouw, aflossingsvorm en rente
 - 5.3 Toelichting hoogte verstrekking hypotheek
 - 5.4 Scenario bij pensioen
 - 5.5 Scenario bij overlijden
 - 5.6 Scenario bij arbeidsongeschiktheid
 - 5.7 Scenario bij werkloosheid
- 5.8 Uw financiële toekomst
6. Maandlastenoverzicht

Dit advies is een momentopname. Iedere verandering in uw persoonlijke situatie kan van invloed zijn op uw financiële situatie. Een aanpassing van uw hypotheek kan dan gewenst of noodzakelijk zijn.

In dit rapport verwijzen wij naar de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). Deze gedragscode is een afspraak tussen financiers. Het doel van de GHF is om overkreditering te voorkomen: dit is een situatie waarin een persoon een hoger krediet aangaat dan wenselijk is. Bijvoorbeeld in relatie tot uw inkomen of de waarde van uw woning. In de GHF is sprake van standaard toetsnormen.

Mocht u nog vragen hebben over de Gedragscode of over uw hypotheekadvies nadat u dit rapport heeft gelezen, neem dan contact met ons op. Wij staan u graag te woord.

2. Uw huidige situatie

De heer Voorbeeld:
Mevrouw Voorbeeld:

32 jaar
27 jaar

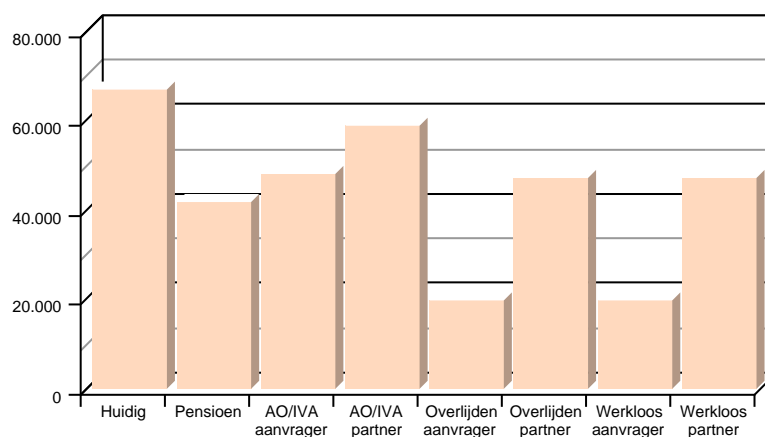
We laten u eerst uw huidige financiële situatie zien. Er kunnen ook dingen gebeuren waar u geen invloed op heeft, maar die uw financiële situatie veranderen. Gebeurtenissen als een overlijden, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid kunnen er voor zorgen dat u uw leven niet meer kunt leiden zoals u dat gewend bent. Daarom is het belangrijk ook naar die situaties te kijken. We noemen dit passend adviseren.

Inkomen

Uw bruto inkomen:	€ 47.174,00
Bruto inkomen van uw partner:	€ 19.847,00
Uw bruto inkomen op AOW leeftijd:	€ 32.338,00
Bruto inkomen van uw partner op AOW leeftijd:	€ 9.584,00

Uw inkomen na overlijden van uw partner:	€ 47.174,00
Het inkomen van uw partner na uw overlijden:	€ 19.847,00
Uw gezamenlijk inkomen bij arbeidsongeschiktheid van u:	€ 48.151,00
Uw gezamenlijk inkomen bij arbeidsongeschiktheid van uw partner:	€ 59.082,00
Uw gezamenlijk inkomen bij werkloosheid van u:	€ 19.847,00
Uw gezamenlijk inkomen bij werkloosheid van uw partner:	€ 47.174,00

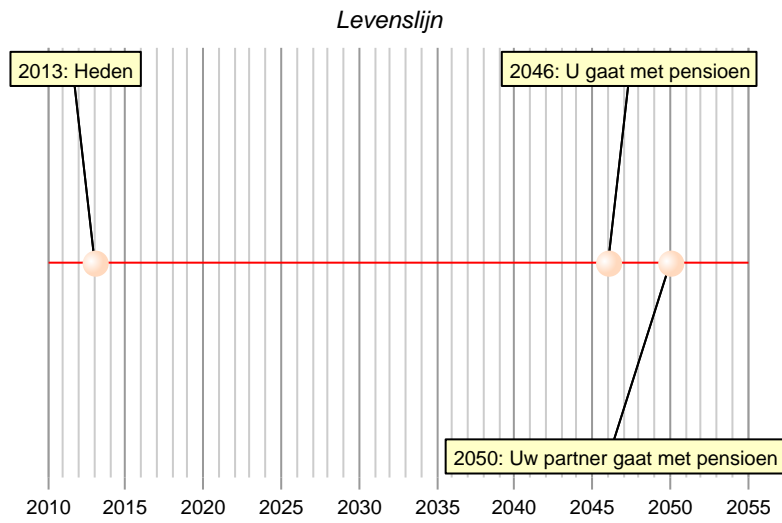
Huidige huurlasten: € 550,00



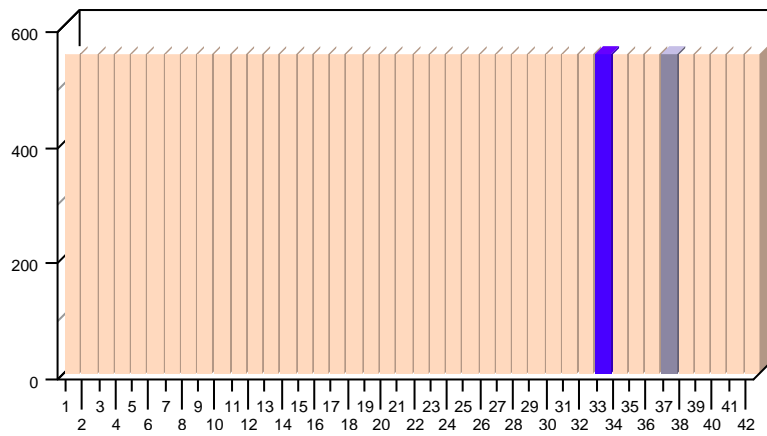
Bovenstaande grafiek is een weergave van uw bruto gezamenlijk inkomen bij diverse scenarios. AO/IVA is de situatie bij arbeidsongeschiktheid. Die situatie is verder uitgewerkt in paragraaf 5.5.

Uw levenslijn

Onderstaande levenslijn geeft u een overzicht van belangrijke momenten die van invloed kunnen zijn op uw toekomstige financiële situatie. Uw adviseur kan deze levenslijn verder voor u aanvullen en/of wijzigen.



Onderstaande grafiek laat zien wat uw huidige netto woonlasten zijn



Vermogen

Uw vermogen is het verschil tussen uw bezittingen en uw schulden. Uw huidige vermogenssituatie is als volgt vastgesteld:

Bezittingen		Schulden	
Eigen woning *	€ 0,00	Hypotheek box 1	€ 0,00
Spaargelden	€ 0,00	Hypotheek box 3	€ 0,00
Beleggingen	€ 0,00	Consumptieve kredieten	€ 0,00
Overig bijvoorbeeld: (verhuurd) onroerend goed	€ 0,00	Overige bijvoorbeeld: hypotheek verhuurd onroerend goed	€ 0,00
Waarde kapitaalverzekeringen	€ 0,00		
<i>Totaal bezittingen</i>	€ 0,00	<i>Totaal schulden</i>	€ 0,00
Totaal vermogen	€ 0,00		

* Hier wordt de vrije verkoopwaarde gehanteerd

Toelichting vermogensmutaties

In onze analyse kijken we in welke mate uw nieuwe maandlasten betaalbaar zijn. Niet alleen nu, maar ook in verschillende situaties die in de toekomst kunnen ontstaan.

BETAALBAARHEID VAN DE WOONLASTEN

Om te beginnen vergelijken we de huidige woonlasten, in uw geval; huur, met de toekomstige woonlasten; hypotheek. Daarbij kijken we naar het besteedbaar inkomen, rekening houdend met het besteedbaar inkomen, de gewenste maandlasten en eventueel afwijkend uitgavenpatroon.

De huidige huurlasten zijn Eur. 550,- per maand. U dient er rekening mee te houden dat deze fors omhoog gaan in de nieuwe situatie. U gaat ongeveer het dubbele betalen.

Door het afstuderen van ... volgend jaar zomer en haar toekomstperspectief en carrière planning, zal de maandlast vanaf dit moment minde zwaar worden. Wel dient er rekening mee moeten worden gehouden, dat het uitgavenpatroon tot die tijd aangepast dient te worden. Er is namelijk geen spaargeld. De maandlast valt overigens binnen de norm die in Nederland geldt en is derhalve ons inziens verantwoord.

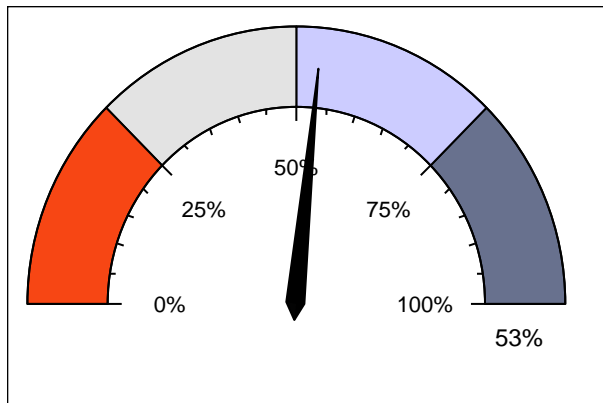
ECHTSCHIEDING

Expliciet wijzen wij u erop dat gezien de huidige statistische gegevens, dat beide inkomens benodigd zijn om de hypotheek te kunnen betalen. Echtscheiding of beëindiging relatie kan op dit moment u in financiële moeilijkheden brengen. De hoogte van de hypotheek overstijgt de waarde van uw woning.

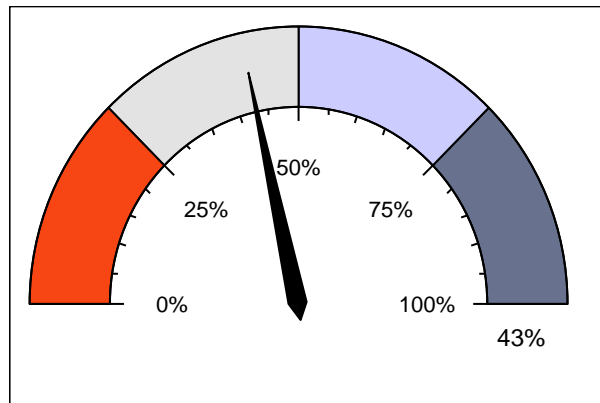
3. Uw profiel

Bij het nemen van financiële beslissingen en aanschaffen van financiële producten is het belangrijk om rekening te houden met uw huidige situatie, uw wensen en doelen en uw mogelijkheden. Uw adviseur moet bij het advies rekening houden met de kennis die u heeft van financiële zaken en uw ervaring met financiële producten, maar ook met de risico's die u wilt nemen. Zo kunnen onverwachte en ongewenste situaties worden voorkomen.

Uw unieke eigenschappen op deze gebieden worden samengevat in een Klantprofiel. U heeft hiervoor een aantal vragen beantwoord. Samengevat resulteren uw antwoorden in onderstaande grafieken.



Kennis en ervaring



Risicobereidheid

De basisvragen zijn bovendien aangevuld met persoonlijke toelichtingen van uzelf en uw adviseur. U heeft in eigen bewoordingen samengevat hoe u zichzelf typeert en wat uw verwachtingen zijn. Ook de adviseur heeft zijn bevindingen over uw profiel kort samengevat.

Uw toelichting bij doelstellingen:

Uw toelichting bij kennis en ervaring:

Uw toelichting bij risico:

Toelichting van uw adviseur bij doelstellingen:

Toelichting van uw adviseur bij kennis en ervaring:

Toelichting van uw adviseur bij risico:

Uw indicatieve risicoprofiel

Als u gaat sparen of beleggen (al dan niet in een verzekering) is de hoeveelheid risico die u wilt nemen mede bepalend voor de hoogte van uw spaar- of beleggingsrendement. Op basis van uw klantprofiel kan een inschatting worden gemaakt van uw risicoprofiel voor sparen en beleggen. Bij het advies wordt rekening gehouden met uw risicoprofiel bij het berekenen van spaar- en beleggingsresultaten.

Uw definitieve risicoprofiel wordt vastgesteld door de bank, verzekeraar of beleggingsinstelling waar u een financieel product afsluit. Deze zal bijvoorbeeld ook rekening houden met de looptijd van het product.

Uw indicatieve risicoprofiel is: Defensief

4. Uw benodigde hypotheek

Bestedingsdoel: Aankoop bestaande woning (k.k.)

Koopsom nieuwe woning	€	310.000,00		
Afkoopsom erfpacht	€	0,00		
Overdrachtsbelasting	€	6.200,00		
Kosten leveringsakte	€	800,00		
Makelaarscourtage	€	0,00		
Totaal verwervingskosten			€	317.000,00
Verbouwing	€	8.000,00		
Onderhoud	€	0,00		
Energiebesparende maatregelen	€	0,00		
Totaal verbouwingskosten			€	8.000,00
NHG-kosten	€	0,00		
Hypotheekakte *	€	815,00		
Afsluitkosten	€	0,00		
Advieskosten	€	3.500,00		
Taxatiekosten	€	375,00		
Kosten bouwkundig rapport	€	0,00		
Overige kosten box 1	€	0,00		
Totaal financieringskosten			€	4.690,00
Bankgarantiekosten	€	310,00		
Aflossing consumptieve lening(en)	€	0,00		
Meegefinancierde producten	€	0,00		
Overige (zie toelichting)	€	0,00		
Totaal overige kosten			€	310,00
Totale financieringsbehoefte			€	330.000,00
Eigen inbreng			€	0,00
Benodigde hypotheek			€	330.000,00

* De kosten van de hypotheekakte zijn gebaseerd op een hypothecaire inschrijving van € 330.000,00

De gehanteerde kosten in dit overzicht zijn een reële inschatting. De werkelijke kosten kunnen hierdoor enigszins afwijken.

Maximale hypotheek in box 1

De hypotheekrente is één van de weinige aftrekposten welke uw belastbaar inkomen in positieve zin kan beïnvloeden. Als u een eigen woning aanschaft, die als hoofdverblijf gaat dienen en/of deze gaat verbouwen, dan valt deze hypotheek in principe in box 1 (eigenwoningschuld). De rente over dit leningdeel is, na verrekening met het eigenwoningforfait, aftrekbaar van uw inkomen.

Hierna wordt weergegeven hoe hoog in uw situatie de maximale hypotheek in box 1 kan bedragen. Bij het hierna vermelde maximale hypotheekbedrag is dus geen rekening gehouden met het bedrag dat u op basis van uw inkomen maximaal kunt lenen.

Bestedingsdoel: Aankoop bestaande woning (k.k.)

Koopsom nieuwe woning	€	310.000,00		
Afkoopsom erfpacht	€	0,00		
Overdrachtsbelasting	€	6.200,00		
Kosten leveringsakte	€	800,00		
Makelaarscourtage	€	0,00		
Bankgarantiekosten	€	310,00		
Totaal verwervingskosten			€	317.310,00
Verbouwing/meerwerk			€	8.000,00
NHG-kosten	€	0,00		
Hypotheekakte	€	815,00		
Afsluitkosten	€	0,00		
Advieskosten	€	3.500,00		
Taxatiekosten	€	375,00		
Kosten bouwkundig rapport	€	0,00		
Overige kosten box 1	€	0,00		
Totaal financieringskosten			€	4.690,00
Vervreemdingssaldo	€	0,00		
Eigenwoningreserve	€	0,00		
			€	0,00 -/-
Hypotheek in box 1			€	330.000,00

De gehanteerde kosten in dit overzicht zijn een reële inschatting. De werkelijke kosten kunnen hierdoor enigszins afwijken.

Toelichting hoofdsom hypotheek

Clïent verzoekt om koopsom plus verbouwing te financieren. Het verzoek is om wat extra middelen vrij te maken voor de verbouwing. Tienduizend is het minimum voor de keuken, maar er moet ook nog een vloer komen op de bovenste etage. Er zijn eigen middelen aanwezig, maar alles is krap. Wij proberen maximaal te financieren binnen de kaders van de gedragscode.

Tevens zullen we motiveren of wij financiering verantwoord vinden.

In overleg met de geldverstrekker, gaan we Eur. 330.000,- financieren. De verbouwing wordt iets minder luxe uitgevoerd. Op deze wijze is er wat meer ruimte in de CHF norm. 97% in plaats van 99%

5 Hypotheekadvies

Op basis van uw financiële positie, doelstellingen, kennis en ervaring en risicobereidheid komen wij tot het volgende hypotheekadvies.

5.1 Samenvatting advies

Hoofdsom	€ 330.000,00
Aanbieder	Rabobank
Geldverstrekker	Rabobank
Product	Rabobank Hypotheek
Maandelijkse administratiekosten	€ 0,00

Hypotheekdelen

Omschrijving	Aflossingsvrije Hypotheek (Aflossingsvrij)*
Aanbieder	Rabobank
Hypotheekbedrag	€ 155.000,00
Looptijd	30 jaar
Deel eigen woning (box 1)	€ 155.000,00
Nog aftrekbaar (deel ew)	30
Deel consumptief (box 3)	€ 0,00
Rentepercentage	4,800% nominaal per jaar en 4,9% effectief** per jaar
Soort rente	Vast
Rentebedenktijd	Geen
Rentevastperiode	10 jaar

Omschrijving	Rabo OpbouwHypotheek (BankSparen)*
Aanbieder	Rabobank
Hypotheekbedrag	€ 175.000,00
Looptijd	30 jaar
Deel eigen woning (box 1)	€ 175.000,00
Nog aftrekbaar (deel ew)	30
Deel consumptief (box 3)	€ 0,00***
Rentepercentage	4,800% nominaal per jaar en 4,9% effectief** per jaar
Soort rente	Vast
Rentebedenktijd	Geen
Rentevastperiode	10 jaar

* Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag er om en lees hem voordat u het product koopt. U vindt de financiële bijsluiter op www.definancielebijsluiter.nl.

** De effectieve rente houdt rekening met de afsluitprovisie en met het feit dat de rente niet per jaar betaald wordt, maar per maand (vooraf of achteraf)

*** Het is niet toegestaan om binnen het hypotheekdeel Bankspaarhypotheek voor een deel consumptief (box 3) te kiezen.

Bij deze hypotheek zijn de volgende producten van toepassing:

Bankspaarrekening*

Maatschappij	Rabobank
Status	Nieuw
Product	Rabo OpbouwHypotheek
Looptijd	30 jaar
Contractant	Aanvrager
Belast in Box 3	Nee
Vrijstelling	€ 175.000,00
Doelkapitaal	€ 175.000,00
Rendement	4,800%
Inleg	€ 218,00 per maand gedurende 30 jaar
Inleg vanaf jaar	1

* Kosten: Met betrekking tot de Bankspaarrekening worden geen administratie- of doorlopende kosten in rekening gebracht.

Overige producten

Daarnaast worden de volgende producten in het advies betrokken:

Risicoverzekering

Maatschappij	Allianz
Status	Nieuw
Product	Allianz 1-jarige Overlijdensrisicoverzekering
Looptijd	30 jaar
Premievrijstelling bij invaliditeit	Nee
Verzekeringsnemers	Aanvrager
Verzekerde(n)	Partner
Verzekerd bedrag aanvrager	€ 0,00
Verzekerd bedrag partner	€ 300.000,00
Soort dekking	Gelijkblijvend
Premie	€ 99,00 per jaar gedurende 30 jaar
Premie vanaf jaar	1
Premie uit depot	Nee

Risicoverzekering

Maatschappij	Allianz
Status	Nieuw
Product	Allianz 1-jarige Overlijdensrisicoverzekering HBO+
Looptijd	30 jaar
Premievrijstelling bij invaliditeit	Nee
Verzekeringsnemers	Aanvrager
Verzekerde(n)	Aanvrager
Verzekerd bedrag aanvrager	€ 300.000,00
Soort dekking	Gelijkblijvend
Premie	€ 144,00 per jaar gedurende 30 jaar
Premie vanaf jaar	1
Premie uit depot	Nee

Woonlastenverzekering

Maatschappij	BNP Paribas Cardif
Status	Nieuw
Product	Cardif (UWV/voll)
Looptijd	10 jaar
Premie	€ 24,00 per maand gedurende 10 jaar
Premie vanaf jaar	1
Premie uit depot	Nee
Verzekerde(n)	Aanvrager
Uitkering	€ 671,00 per maand
Dekking	Arbeidsongeschiktheid + Werkloosheid
Wachtdagen	365

Woonlastenverzekering

Maatschappij	BNP Paribas Cardif
Status	Nieuw
Product	Cardif (UWV/voll)
Looptijd	10 jaar
Premie	€ 13,00 per maand gedurende 10 jaar
Premie vanaf jaar	1
Premie uit depot	Nee
Verzekerde(n)	Partner
Uitkering	€ 305,00 per maand
Dekking	Arbeidsongeschiktheid + Werkloosheid
Wachtdagen	365

5.2 Vermogensopbouw, aflossingsvorm en rente

Hypotheekdeel	Aflossingsvorm	Hypotheekbedrag
Aflossingsvrije Hypotheek	Aflossingsvrij	€ 155.000,00
Rabo OpbouwHypotheek	BankSparen	€ 175.000,00

Toelichting aflossingsvormen

Op basis van onze gesprekken en de risicoprofielen, adviseren wij te kiezen voor een bankspaarhypotheek. Hierbij ontvangt u dezelfde rente die u op uw hypotheek betaald. Het is een zekere wijze van vermogensopbouw. De waarde van uw spaargeld is vrijgesteld van vermogensrendementsheffing en onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van inkomstenbelasting. Raadpleeg uw adviseur voor meer uitleg of kijk in de bankvoorwaarden.

Vermogen opbouwen gedurende de looptijd van de hypotheek. U heeft aangegeven

- zekerheid te willen hebben dat u op de einddatum 50 % kunt aflossen.
- tot die tijd gebruik te willen maken van de eventuele renteaftrek.
- geen behoefte te hebben aan de mogelijkheid om tussentijds geld op te nemen uit uw spaartegoed.

Daarom adviseren wij u een bankspaarhypotheek

Toelichting hoogte aflossing

Op verzoek van cliënten, de wet en ons advies, zorgen we voor een voorstel voor 50% aflossing.

De wet eist dit

Wij motiveren 50% aflossing met een vergelijkbare maandlast na 30 jaar. Dan is de aftrekbaarheid NUL en zal er dus minimaal 42% afgelost moeten worden om op dezelfde netto maandlast uit te komen.

De verhouding aflossingsvrij en aflossen van 50% heeft u het voordeel van een lagere maandlast dan bij volledige aflossing. Daarnaast heeft u de flexibiliteit om meer af te lossen, maar niet de verplichting.

Zo kunt u jaarlijks hoge stortingen doen in uw bankspaarrekening (verhouding hoogste premie en laagste premie 1:10). Raadpleeg altijd een adviseur voordat u hiertoe overgaat.

Daarnaast kunt u in de hypotheek 10 % van de hoofdsom boetevrij aflossen (RABO 20%) als de rente lager is. Raadpleeg altijd een adviseur voordat u hiertoe overgaat.

Ook heeft u de mogelijkheid om in privé te sparen, waarmee u op aan het einde van de looptijd van de hypotheek (30 jaar) de restschuld kunt aflossen.

Voordeel van deze constructie is, dat in tijden dat het financieel wat minder met u gaat; denk aan werkloosheid, ziekte, arbeidsongeschiktheid, sabbatical, u niet op zware maandlasten zit en desgewenst uw spaargeld kunt aanspreken. Reserves.

Indien u zou besluiten om de gehele hypotheek af te lossen, zal de bank u houden aan de gemaakte afspraken en het moeilijk zal zijn uw maandlasten te verlagen

Daarnaast zijn wij van mening dat het in deze tijd juist, onverstandig is om de hypotheek geheel af te lossen. Het opeten van de eigen woning is onmogelijk gemaakt door banken. Een nieuwe hypotheek krijgen op een afgeloste woning is in deze tijd onmogelijk.

In ons maandlasten overzicht is te zien hoe de maandlast is na 30 jaar als er een restschuld van 50% overblijft.

Fiscaal gezien is dit ons inziens een goede oplossing. De netto maandlast zal bij benadering gelijk zijn. Op dit moment is de aftrek van de rente 42%. Na dertig jaar is er geen renteaftrek meer, maar 50% afgelost.

Rente

Overzicht rente

Aflossingsvorm	Hoofdsom	Rentevaste periode	Rente %	Einddatum renteaftrek
Aflossingsvrij	€ 155.000,00	10 jaar	4,800%	2042
BankSparen	€ 175.000,00	10 jaar	4,800%	2042

Toelichting rentevasteperiode

Drie scenario's besproken.

10 jaar vast

5 jaar vast

5 / 10 jaar vast

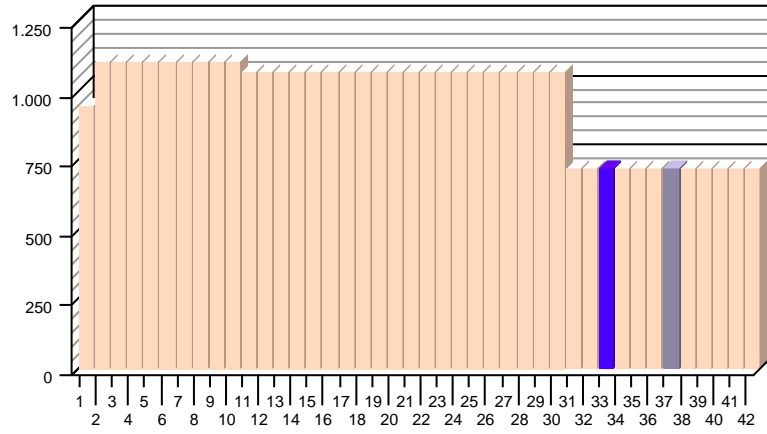
Gezien de wens van cliënten om maximaal te financieren, om zo de verbouwing te kunnen betalen, adviseren wij 10 jaar vast te nemen. De lening is op deze wijze maximaal.

Bij 5 jaar vast is de maximale lening Eur. 324.000,-
bij 5/10 jaar vast is de maximale lening Eur. 326.000,-

Tevens biedt deze rentevastperiode voldoende zekerheid voor een lagere periode.

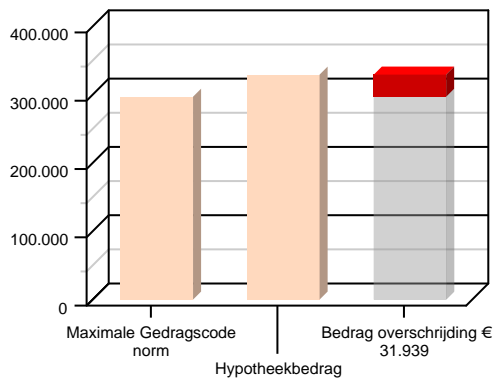
Toelichting duur renteaftrek

Dit is de eerste woning van cliënten. Derhalve hebben zij recht op 30 jaar renteaftrek binnen de huidige fiscale wetgeving.



Bovenstaande grafiek is een weergave van de netto lasten gebaseerd op ons hypotheekadvies

5.3 Toelichting hoogte verstrekking hypotheek



Totaal gezamenlijk inkomen: € 67.021,00

Aanvrager: € 47.174,00
Partner: € 19.847,00
Overig inkomen: € 0,00

Resultaat: **Negatief**
Bruto maandlast van de overschrijding: € 180,00

U wenst een hogere lening aan te vragen dan volgens de standaard toetsnormen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) mogelijk is. Volgens de standaard toetsnormen van de GHF wordt de maximale hypothecaire geldlening gebaseerd op de hypotheeklasten horende bij een 30-jarige annuïtaire lening.

Als u meer leent, kan dit gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de hypotheeklast. Hierdoor loopt u meer risico dat u onder omstandigheden de hypotheeklast niet meer kunt betalen en uw woning gedwongen moet verkopen. Bij een dalend prijsniveau loopt u bovendien het risico dat u na verkoop van de woning met een restschuld achterblijft die u moet terug betalen.

De uitgangspunten van de hypotheektoets zijn: looptijd 30 jaar, toetsrente 4,80% en box 3 bedrag € 0,00.

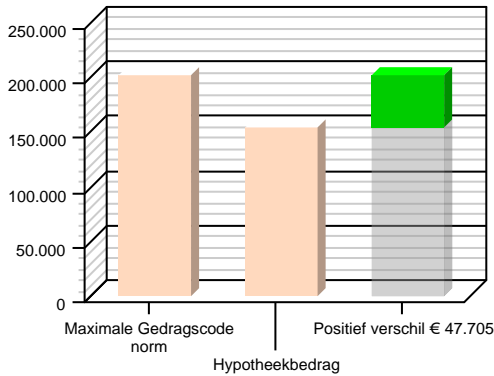
Toelichting gedragscode toetsnorm

Hoogte van de hypotheek achter wij verantwoord. Mevrouw is bijna afgestudeerd en zit nu op een inkomen dat ver onder haar niveau ligt. Er zijn nog wat eigen middelen die kunnen worden ingezet. Eur. 15.000,- Graag houden cliënten een buffer aan.

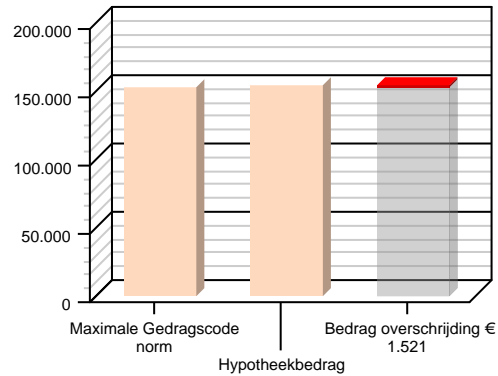
De overbudgettering weegt op tegen het credit geld. Fiscaal is deze constructie ook beter, aangezien al de betaalde rente nu fiscaal aftrekbaar is.

5.4 Scenario bij pensioen

Aanvrager



Partner



Totaal gezamenlijk inkomen:

€ 52.185,00

Aanvrager:

€ 32.338,00

Partner:

€ 19.847,00

Overig inkomen:

€ 0,00

Resultaat:

Positief

Totaal gezamenlijk inkomen:

€ 41.922,00

Aanvrager:

€ 32.338,00

Partner:

€ 9.584,00

Overig inkomen:

€ 0,00

Resultaat:

Negatief

Bruto maandlast van de overschrijding:

€ 9,00

U bereikt tijdens de looptijd van de hypotheek de pensioengerechtigde leeftijd niet. Ter informatie tonen wij u de uitkomsten van het scenario bij pensioen.

De uitgangspunten van de hypotheektoets voor de aanvrager zijn: looptijd 30 jaar, toetsrente 4,80 % en box 3 bedrag € 155.000,00.

De uitgangspunten van de hypotheektoets voor de partner zijn: looptijd 30 jaar, toetsrente 4,80 % en box 3 bedrag € 155.000,00.

Toelichting scenario pensioen

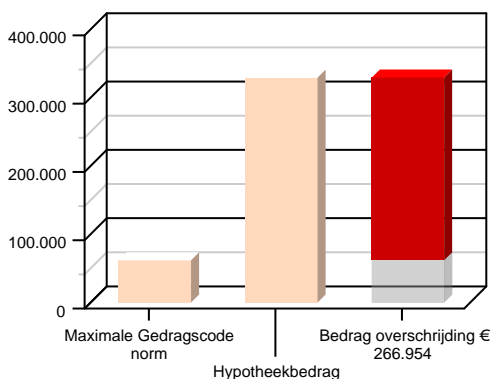
Op basis van onze analyse is de pensioenvoorziening goed te noemen in verhouding tot de hypotheekschuld en maandbetalingen.

Het tekort bij Partner is marginaal.

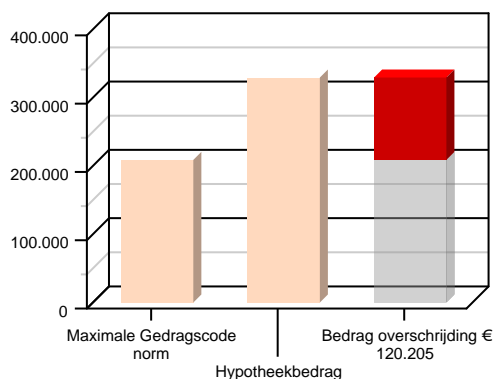
De draagbaarheid van de netto lasten is goed.

5.5 Scenario bij overlijden

Aanvrager



Partner



Totaal inkomen: € 19.847,00

Partner: € 19.847,00
 Overig inkomen: € 0,00
 ANW uitkering: € 0,00
 Nabestaandenpensioen: € 0,00
 Wezenpensioen: € 0,00

Resultaat: **Negatief**
 Bruto maandlast van de overschrijding: € 1.498,00

Totaal inkomen: € 47.174,00

Aanvrager: € 47.174,00
 Overig inkomen: € 0,00
 ANW uitkering: € 0,00
 Nabestaandenpensioen: € 0,00
 Wezenpensioen: € 0,00

Resultaat: **Negatief**
 Bruto maandlast van de overschrijding: € 675,00

Als u komt te overlijden wordt het inkomen van uw partner € 19.847,00. Dit inkomen is volgens de standaard toetsnormen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen onvoldoende om de hypotheeklasten te kunnen blijven betalen.

Als uw partner komt te overlijden wordt uw inkomen € 47.174,00. Dit inkomen is conform de standaard toetsnormen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen onvoldoende om de hypotheeklasten te kunnen blijven betalen.

De uitgangspunten van de hypotheektoets voor de aanvrager zijn: looptijd 30 jaar, toetsrente 4,80 % en box 3 bedrag € 0,00.

De uitgangspunten van de hypotheektoets voor de partner zijn: looptijd 30 jaar, toetsrente 4,80 % en box 3 bedrag € 0,00.

Toelichting scenario overlijden

Op basis van bovenstaande analyse adviseren wij de volgende overlijdensrisicoverzekeringen af te sluiten;

Op het leven van meneer: Eur. 235.000,-
 Op het leven van mevrouw Eur. 70.000,-

Op basis van deze verzekerde kapitalen is de maandlast betaalbaar bij vooroverlijden.

Cliënten wensen de dekking gelijkblijvend te houden ondanks ons advies een annuïtaire daling ter grootte van de opbouw 4,8% te hanteren. Zij willen dat de partner meer ruimte heeft indien een vooroverlijden plaatsvindt.

Arbeidsongeschiktheidsrisico besproken. Cliënten achten de kans niet groot dat dit gebeurt. Mevrouw is nog in haar tijdelijke baan, na afstuderen zal zij een andere functie alsmede een ander inkomen en arbeidsvoorwaarden krijgen. Wij offreren vrijblijvend de premie om bovenstaand risico af te dekken.

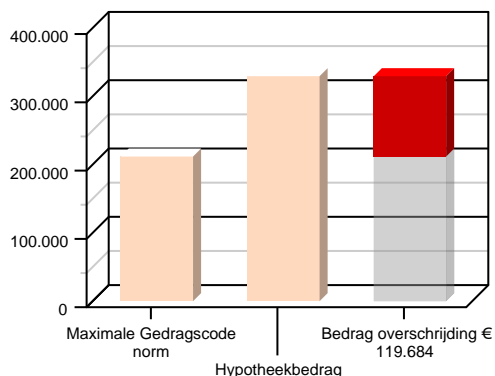
Premie-indicatie: Premie: Eur. 37,- per maand voor twee personen, inclusief WW.

In tegenstelling tot ons advies, de minimale kapitalen die vereist zijn, wensen cliënten Eur. 300.000,- af te dekken bij overlijden. Zij hebben hier een beter gevoel bij, mede op basis van gesprekken met de moeder van Sander.

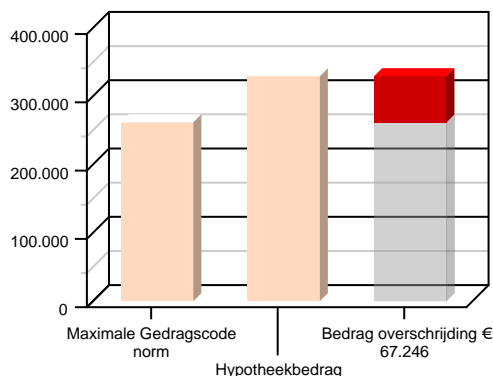
Indien de hypotheek bij overlijden vrijwel nul is, kan in de toekomst bij vooroverlijden, meer middelen beschikbaar zijn voor minder werken en kinderopvang.

5.6 Scenario bij arbeidsongeschiktheid

Aanvrager



Partner



Totaal gezamenlijk inkomen:

€ 48.151,00

Aanvrager:	€ 0,00
Partner:	€ 19.847,00
Overig inkomen:	€ 0,00
WGA uitkering:	€ 28.304,00

Resultaat:

Negatief

Bruto maandlast van de overschrijding:

€ 672,00

Totaal gezamenlijk inkomen:

€ 59.082,00

Aanvrager:	€ 47.174,00
Partner:	€ 0,00
Overig inkomen:	€ 0,00
WGA uitkering:	€ 11.908,00

Resultaat:

Negatief

Bruto maandlast van de overschrijding:

€ 378,00

Als u arbeidsongeschikt raakt, wordt het inkomen € 48.151,00. Dit inkomen is volgens de standaard toetsnormen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen onvoldoende om de hypotheeklasten te kunnen blijven betalen.

Als uw partner arbeidsongeschikt raakt, wordt het inkomen € 59.082,00. Dit inkomen is volgens de standaard toetsnormen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen onvoldoende om de hypotheeklasten te kunnen blijven betalen.

Toelichting scenario arbeidsongeschikt

Op basis van onze analyse adviseren wij een Hypotheek opvangpolis af te sluiten, voor de lacune zoals aangegeven. Hierbij gaan wij uit van het scenario dat er 100% niet duurzaam arbeidsongeschiktheid plaatvindt, zonder restverdien capaciteit-

U kunt zich vinden in ons advies en gaat hiermee akkoord.
Premie indicatie Eur. 37,- per maand.

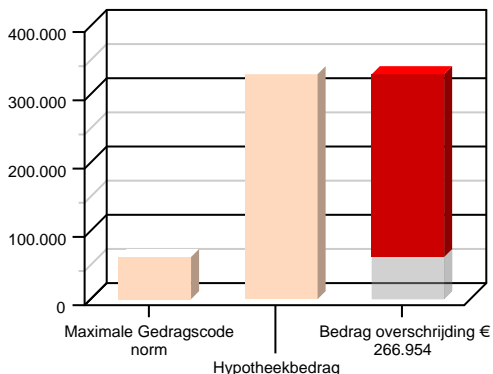
Dekking voor 120 maanden

De uitgangspunten van de hypotheektoets voor de aanvrager zijn: looptijd 30 jaar, toetsrente 4,80 % en box 3 bedrag € 0,00.

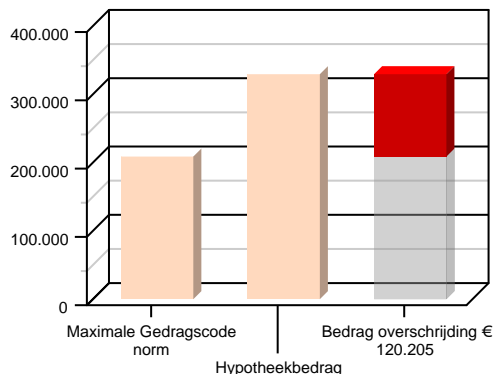
De uitgangspunten van de hypotheektoets voor de partner zijn: looptijd 30 jaar, toetsrente 4,80 % en box 3 bedrag € 0,00.

5.7 Werkloosheid scenario

Aanvrager



Partner



Totaal gezamenlijk inkomen: € 19.847,00

Aanvrager: € 0,00
 Partner: € 19.847,00
 Overig inkomen: € 0,00

De totale WW uitkering bedraagt € 38.918,00 over een periode van 14 maanden.

Resultaat: **Negatief**
 Bruto maandlast van de overschrijding: € 1.498,00

Totaal gezamenlijk inkomen: € 47.174,00

Aanvrager: € 47.174,00
 Partner: € 0,00
 Overig inkomen: € 0,00

De totale WW uitkering bedraagt € 11.742,00 over een periode van 10 maanden.

Resultaat: **Negatief**
 Bruto maandlast van de overschrijding: € 675,00

Als u werkloos raakt, wordt het inkomen € 19.847,00. Hierbij is geen rekening gehouden met het recht op tijdelijke WW uitkeringen. Dit inkomen is volgens de standaard toetsnormen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen onvoldoende om de hypotheeklasten te kunnen blijven betalen.

Als uw partner werkloos raakt, wordt het inkomen € 47.174,00. Hierbij is geen rekening gehouden met het recht op tijdelijke WW uitkeringen. Dit inkomen is volgens de standaard toetsnormen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen onvoldoende om de hypotheeklasten te kunnen blijven betalen.

Toelichting scenario werkloos

Werkloosheidsrisico besproken. Tevens een voorstel gedaan om dit risico te verzekeren voor meneer. Hij is kostwinner en het inkomen van mevrouw is in een andere functie (los van opleidingsniveau) ook te halen.

Op basis van de lacune die wij hebben berekend, een voorstel gemaakt voor verzekern van werkloosheid als onderdeel van de dekking bij Cardiff.

Dit is ons inziens de meest specifieke verzekeraar voor het afdekken van dit risico.

- U kunt zich vinden in ons advies en gaat hiermee akkoord.

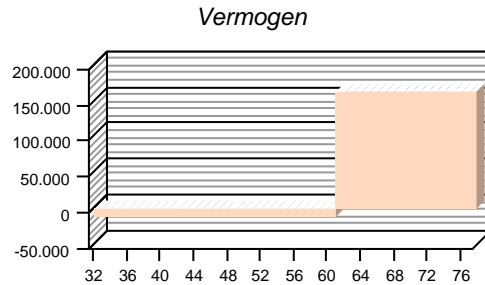
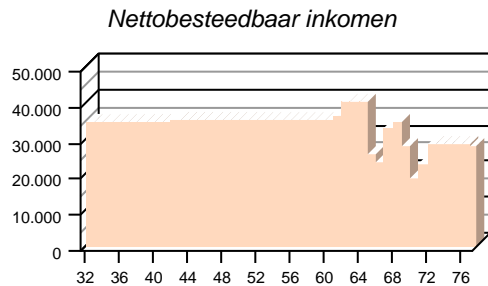
De uitgangspunten van de hypotheektoets voor de aanvrager zijn: looptijd 30 jaar, toetsrente 4,80 % en box 3 bedrag € 0,00.

De uitgangspunten van de hypotheektoets voor de partner zijn: looptijd 30 jaar, toetsrente 4,80 % en box 3 bedrag € 0,00.

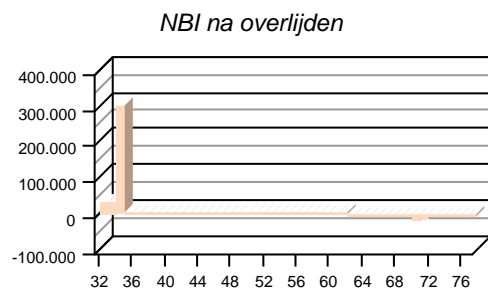
5.8 Uw financiële toekomst

Op basis van ons advies wordt in onderstaande scenarios uw netto besteedbaar inkomen en/of uw netto vermogen besteedbaar getoond. Onder netto besteedbaar inkomen wordt verstaan: het verschil tussen uw inkomsten en uitgaven. Onder netto vermogen wordt verstaan: het verschil tussen uw bezittingen en schulden. Alle grafieken zijn gebaseerd op de huidige fiscale en sociale wetgeving en de in de bijlage vermelde gegevens.

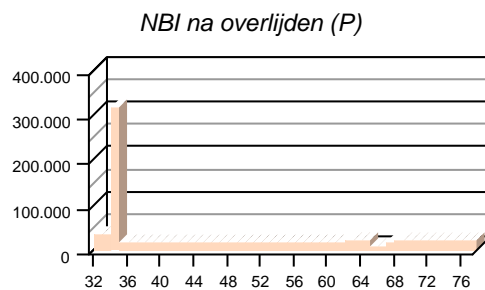
Uw situatie bij leven



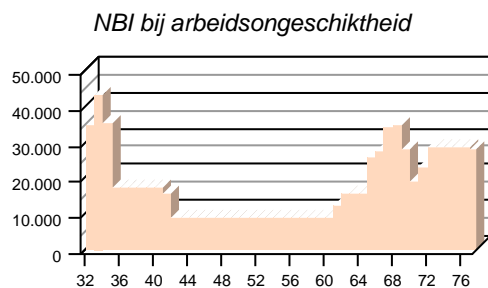
Indien u komt te overlijden



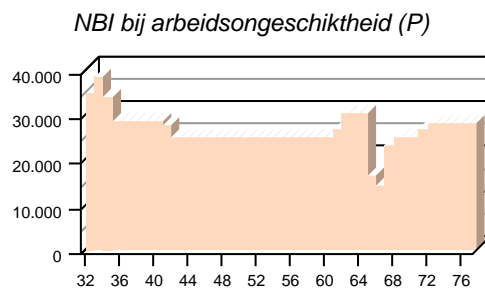
Indien u partner komt te overlijden



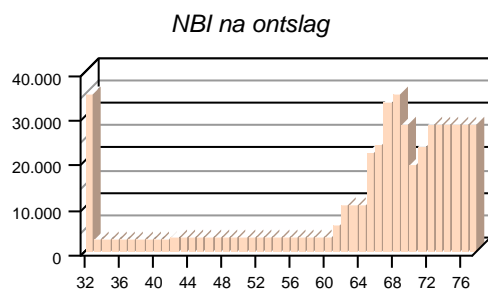
Indien u arbeidsongeschikt raakt



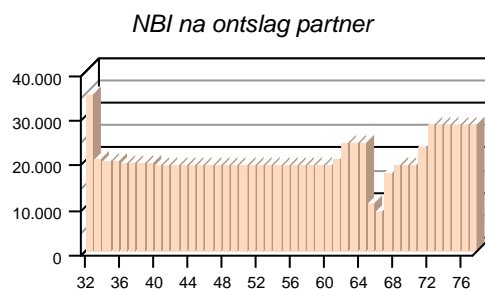
Indien uw partner arbeidsongeschikt raakt



Indien u werkloos raakt



Indien uw partner werkloos raakt

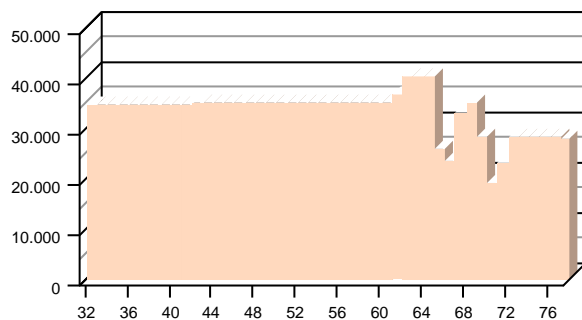


6. Maandlastenoverzicht

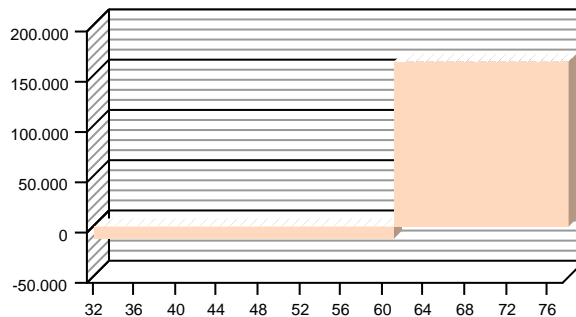
Analyse 1

Jaar	Leeftijd cliënt	Leeftijd partner	Bruto inkomen cliënt	Bruto inkomen partner	Schuld ultimo	Bruto lasten per maand	Fiscaal voordeel	Overige bruto ink./uitg.	Overige netto ink./uitg.	Netto lasten per maand
1	32	27	47.174	19.847	330.000	1.596	7.841	-	-	943
2	33	28	47.174	19.847	330.000	1.596	5.871	-	-	1.107
3	34	29	47.174	19.847	330.000	1.596	5.871	-	-	1.107
4	35	30	47.174	19.847	330.000	1.596	5.871	-	-	1.107
5	36	31	47.174	19.847	330.000	1.596	5.871	-	-	1.107
6	37	32	47.174	19.847	330.000	1.596	5.871	-	-	1.107
7	38	33	47.174	19.847	330.000	1.596	5.871	-	-	1.107
8	39	34	47.174	19.847	330.000	1.596	5.871	-	-	1.107
9	40	35	47.174	19.847	330.000	1.596	5.871	-	-	1.107
10	41	36	47.174	19.847	330.000	1.596	5.871	-	-	1.107
11	42	37	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
12	43	38	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
13	44	39	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
14	45	40	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
15	46	41	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
16	47	42	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
17	48	43	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
18	49	44	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
19	50	45	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
20	51	46	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
21	52	47	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
22	53	48	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
23	54	49	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
24	55	50	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
25	56	51	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
26	57	52	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
27	58	53	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
28	59	54	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
29	60	55	47.174	19.847	330.000	1.559	5.871	-	-	1.070
30	61	56	47.174	19.847	155.000	1.559	5.871	-	-	1.070
31	62	57	47.174	19.847	155.000	724	-	-	-	724
32	63	58	47.174	19.847	155.000	724	-	-	-	724
33	64	59	47.174	19.847	155.000	724	-	-	-	724
34	65	60	22.754	19.847	155.000	724	-	-	-	724
35	66	61	22.754	19.847	155.000	724	-	-	-	724
36	67	62	32.338	19.847	155.000	724	-	-	-	724
37	68	63	32.338	19.847	155.000	724	-	-	-	724
38	69	64	32.338	19.847	155.000	724	-	-	-	724
39	70	65	32.338	19.847	155.000	724	-	-	-	724
40	71	66	32.338	19.847	155.000	724	-	-	-	724
41	72	67	32.338	9.584	155.000	724	-	-	-	724
42	73	68	32.338	9.584	155.000	724	-	-	-	724

Nettobesteedbaar inkomen



Vermogen



Bijlage: De adviesstappen

Stap 1: Kennismaking

Deze stap is volledig afgerond/behandeld.

Tijdens deze fase heeft u kennis gemaakt met de adviseur van ons kantoor. Aan u is uitgelegd wat de werkwijze is van ons kantoor en op welke wijze wij worden beloond voor onze advieswerkzaamheden. Ter ondersteuning is aan u onderstaande informatie verstrekt en zijn onderstaande documenten uitgereikt. Daarnaast is een begin gemaakt met het inventariseren van uw belangrijkste wensen en doelstellingen.

Uitgereikte documenten:

- Dienstverleningsdocument
- Klachtenreglement
- Dienstverleningsovereenkomst
- Visuele weergave van het adviesproces
- Visuele weergave werkwijze
- Visuele weergave beloningsmodel(len)
- First meeting Presentation

Informatie verstrekt door de klant:

- Koopovereenkomst
- Koop-/aanneemovereenkomst
- NAW-gegevens

Stap 2: Kennis en ervaring

Deze stap is volledig afgerond/behandeld.

Tijdens deze fase van het adviesproces is uw kennis en ervaring op het gebied van financiële aangelegenheden en producten in het algemeen en hypotheek in het bijzonder geïnventariseerd. Op deze wijze hebben u en de adviseur zich een beeld gevormd van uw financiële kennis en uw financieel inzicht. Ter ondersteuning is aan u onderstaande informatie verstrekt en zijn onderstaande documenten uitgereikt.

Uitgereikte documenten:

- Visuele weergave hypotheekconstructie
- Grafische en tekstuele uitleg hypotheekvormen
- Checklist Begrippenlijst hypotheek

Gemaakte berekeningen:

- Checklist Test financiële beslisstijl (AFM)
- Klantprofiel

Stap 3: Financiële positie

Deze stap is volledig afgerond/behandeld.

In deze fase van het adviesproces heeft de adviseur met u uw financiële positie doorgesproken. Hierbij zijn alle inkomsten, uitgaven, bezittingen en schulden van u, alsmede eventuele toekomstige inkomenswijzigingen geïnventariseerd. Daarnaast is aan u gevraagd wat u maandelijks maximaal wenst uit te geven aan woonlasten. Ter ondersteuning is aan u onderstaande informatie verstrekt en zijn onderstaande documenten uitgereikt.

Informatie verstrekt door de klant:

- Salarisstro(o)k(en)
- Werkgeversverklaring
- Jaarcijfers afgelopen jaren
- Inkomensverklaring
- Pensioenoverzicht
- Polissen levensverzekeringen

Gemaakte berekeningen:

- Nibud Persoonlijke Budgetadviestool
- Samenvatting huidige situatie

Stap 4: Financiële wens

Deze stap is volledig afgerond/behandeld.

In deze fase heeft de adviseur voor u uitgerekend wat de benodigde hypotheek is. Hierbij zijn alle bijkomende kosten (verwervings- en financieringskosten) in kaart gebracht. Daarnaast zijn alle relevante fiscale aspecten van een hypotheek uitgebreid aan u uitgelegd. Ter ondersteuning is aan u onderstaande informatie verstrekt en zijn onderstaande documenten uitgereikt.

Uitgereikte documenten:

- Financieringsopzet
- Grafische uitleg fiscale aspecten hypotheek
- Tekstuele uitleg fiscale aspecten hypotheek
- Uitleg Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Uitleg Startersleningen
- Uitleg Koopsubsidie

Gemaakte berekeningen:

- Overzicht benodigde hypotheek
- Maximale hypotheek in box 1
- Programma bijeenregeling Belastingdienst

- Overzicht bijkomende kosten eigen woning
- Uitleg BKR

Stap 5: Max leencapaciteit

Deze stap is volledig afgerond/behandeld.

In deze fase heeft de adviseur voor u uitgerekend wat de maximale hypotheek is op grond van de Gedragscode. Hierbij zijn alleen de vaste onderdelen van het inkomen gebruikt. Bij een eventuele overschrijving is aan u uitgelegd waarom een hoger hypotheekbedrag verantwoord is. Daarnaast zijn de fiscale aspecten van een hypotheek uitgebreid aan u uitgelegd. Ter ondersteuning is aan u onderstaande informatie verstrekt en zijn onderstaande documenten uitgereikt.

- | | |
|--|--|
| Uitgereikte documenten: | Gemaakte berekeningen: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Grafische uitleg Gedragscode | <input checked="" type="checkbox"/> Indicatie maximale hypotheek |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tekstuele uitleg Gedragscode | <input type="checkbox"/> HypotheekScan samenvatting |
| | <input checked="" type="checkbox"/> BKR-toets |

Stap 6: Hypotheekconstructie

Deze stap is volledig afgerond/behandeld.

In deze fase heeft de adviseur samen met u een passende hypotheekconstructie samengesteld. Hierbij bent u geïnformeerd over de verschillende risico's: renterisico, aflossingsrisico, pensioenrisico, arbeidsongeschiktheidsrisico, overlijdensrisico en werkloosheidsrisico. Daarnaast zijn alle keuzemogelijkheden met u uitgebreid doorgesproken. Ter ondersteuning is aan u onderstaande informatie verstrekt en zijn onderstaande documenten uitgereikt.

- | | |
|---|--|
| Uitgereikte documenten: | Gemaakte berekeningen: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Visuele weergave hypotheekconstructie | <input checked="" type="checkbox"/> Rentescenario's |
| <input checked="" type="checkbox"/> Grafische en tekstuele uitleg hypotheekvormen | <input checked="" type="checkbox"/> Inkomenssituatie bij pensionering |
| <input checked="" type="checkbox"/> Begrippenlijst hypotheek | <input checked="" type="checkbox"/> Inkomenssituatie bij overlijden |
| <input checked="" type="checkbox"/> Visuele weergave renterisico | <input checked="" type="checkbox"/> Inkomenssituatie bij arbeidsongeschiktheid |
| <input checked="" type="checkbox"/> Visuele weergave vermogensopbouw | <input checked="" type="checkbox"/> Inkomenssituatie bij werkloosheid |
| <input checked="" type="checkbox"/> Visuele weergave pensioenrisico | <input type="checkbox"/> Vaststellen beleggingsprofiel |
| <input checked="" type="checkbox"/> Visuele weergave overlijdensrisico | <input type="checkbox"/> HypotheekScan samenvatting |
| <input type="checkbox"/> Visuele weergave arbeidsongeschiktheidsrisico | <input type="checkbox"/> Fiscaal overzicht |
| <input type="checkbox"/> Visuele weergave werkloosheidsrisico | <input checked="" type="checkbox"/> Uitkomstenberekening modeladvies |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Persoonlijk Financieel Overzicht (PFO) modeladvies |

Stap 7: Vergelijken

Deze stap is volledig afgerond/behandeld.

In deze fase van het adviesproces heeft de adviseur de verschillende productoplossingen met elkaar vergeleken en aan u gepresenteerd (bijvoorbeeld: het maximale percentage aflossingsvrij, verhuiscriteria, boeteregeling, et cetera). Op deze manier is aan u bijvoorbeeld duidelijk gemaakt dat de goedkoopste rente ongewenste productvoorwaarden met zich mee kan brengen. Ter ondersteuning is aan u onderstaande informatie verstrekt en zijn onderstaande documenten uitgereikt.

- Uitgereikte documenten:
- Belangrijkste productvoorwaarden op een rij
 - MoneyView Aequo: adviesrapport risicoverzekeringen
 - MoneyView Aequo: adviesrapport beleggingsrapporten
 - MoneyView Aequo: adviesrapport garantieproducten
 - MoneyView Aequo: adviesrapport spaarhypotheek
 - MoneyView Aequo: adviesrapport woonlasten
 - MoneyView Aequo: adviesrapport arbeidsongeschiktheid

Stap 8: Motivering

Deze stap is volledig afgerond/behandeld.

In deze fase van het adviesproces heeft de adviseur aan u laten zien hoe de gekozen hypotheekconstructie er uit komt te zien en is gemotiveerd hoe de constructie is opgebouwd. Verder heeft de adviseur bij u gecontroleerd of u de hypotheekconstructie en de verschillende aspecten begrijpt. Ter ondersteuning is aan u onderstaande informatie verstrekt en zijn onderstaande documenten uitgereikt.

- Gemaakte berekeningen:
- Checklist klantbegrip
 - Inkomenssituatie bij pensionering
 - Inkomenssituatie bij overlijden
 - Inkomenssituatie bij arbeidsongeschiktheid

- [v] Inkomenssituatie bij werkloosheid
- [v] Fiscaal overzicht
- [v] Uitkomstenberekening analyse
- [v] Persoonlijk Financieel Overzicht (PFO) analyse

Stap 9: Dossiervorming

Deze stap is volledig afgerond/behandeld.

In deze fase heeft de adviseur met u alle voorgaande stappen nog eens doorgelopen en heeft hij de verschillende keuzen gemotiveerd. Aan u is de checklist hypotheekadvies AFM overhandigd, waarmee u kunt controleren of de adviseur alles heeft gedaan om tot een goed advies te komen. Daarnaast heeft de adviseur u onderstaande informatie verstrekt en zijn onderstaande documenten aan u uitgereikt.

Uitgereikte documenten:

- [v] Gegevensoverzicht
- [v] Overzicht benodigde hypotheek (financieringsopzet)
- [v] Maandlastenoverzicht (bruto / netto)
- [v] Overzicht vermogensopbouw hypotheek
- [v] Overzicht uw financiële toekomst
- [] Overzicht historische rendementen
- [v] Rentevergelijking verschillende aanbieders
- [v] Motivaties (onderbouwing hypotheekkeuzen)
- [v] Brochures en productinformatie
- [v] Hypotheekofferte en voorwaarden

Stap 10: Bemiddeling, afwikkeling en begeleiding

Deze stap is volledig afgerond/behandeld.

In deze fase van het adviesproces heeft de adviseur aan de klant uitgelegd welke vervolgstappen nog moeten worden gezet om te komen tot de definitieve geldverstrekking. De adviseur heeft de klant duidelijk gemaakt welke gegevens er nog moeten worden aangeleverd voor de hypotheekaanvraag. Ter ondersteuning is aan de klant onderstaande informatie verstrekt en zijn onderstaande documenten uitgereikt.

Uitgereikte documenten:

- [v] Overzicht nog benodigde documenten
- [v] Weergave afwikkeling hypotheekaanvraag en passeren

Motivatie

Notaris stukken laten toesturen en gecontroleerd.
Nota van afrekening besproken
Taart laten bezorgen bij notaris
Voorlopige teruggave Belastingen verzorgd