
Van Duin Assurantiën Dienstverleningsdocument Hypotheken

Dienstverleningsdocument

Uit wettelijk kader is het per 01-07-2009 verplicht om u vooraf inzage te geven over onze dienstverlening en de mogelijke kosten die daaraan verbonden zijn. Deze informatie geldt als aanvulling op de dienstenwijzer van Van Duin Assurantiën.

Het document richt zich op de advisering dan wel bemiddeling met betrekking tot:

- hypotheken

Waar relevant onderschrijven alle onderdelen van onze groep dit dienstverleningsdocument. Het wettelijke kader is vrij in de vormgeving van het dienstverleningsdocument, derhalve behouden wij het recht voor de inhoud van het document te wijzigen of aan te passen waar dit noodzakelijk wordt geacht op grond van wettelijk kader.

Voor het verlenen van financiële diensten als bedoeld in de Wet Financieel Toezicht (WFT) beschikken wij over de vereiste vergunning. Het nummer van onze vergunning is 12006804.

De vergunning strekt zich uit tot het adviseren en bemiddelen tot de volgende disciplines:

- consumptief krediet
- hypothecair krediet
- levensverzekeringen
- pensioenvraagstukken
- schadeverzekeringen
- spaar(belegging)rekeningen

Uitgangspunten

U hebt om onze dienstverlening verzocht aangezien u zich aan het oriënteren bent op de markt van hypothecaire financieringen. De doelstellingen van uw adviesbehoefte dienen wij samen met u te bepalen; de mogelijkheden hiertoe zijn;

- volledig adviestraject inclusief bemiddeling voor afname van een product of dienst van een verzekeraar of bancaire instelling
- volledig adviestraject exclusief bemiddeling voor afname van een product of dienst van een verzekeraar of bancaire instelling
- uitsluitend bemiddeling in een product of dienst van een verzekeraar of bancaire instelling zonder actieve adviesrol van ons kantoor
- adviestraject ter beoordeling verleden adviezen dan wel second opinion hypotheekadvies
- begeleiden specifieke adviestrajecten

Onze dienstverlening kort samengevat (afhankelijk van de bovenstaande keuze)

Om tot een zorgvuldig advies te komen welke voor nu en in de toekomst uw financiële positie waarborgt, is het van belang dat wij u inzichtelijk maken welke werkzaamheden wij voor u verrichten;

- inventariseren van uw huidige en toekomstige financiële situatie
- inventariseren van uw fiscale positie
- inventariseren van uw huidige voorzieningen
- inventariseren van uw doelstellingen en wensen
- onderzoek verschillende mogelijke renteaanbiedingen bij verschillende bankinstellingen
- objectiveren hypotheekvoorwaarden bij de verschillende renteaanbiedingen
- vervaardigen van een of meer hypotheeklastenberekeningen
- vervaardigen van vergelijkingsberekeningen (indien van toepassing)
- vervaardigen van een klantprofiel (volgens wettelijk kader)

Van Duin Assurantiën Dienstverleningsdocument Hypotheken

- vervaardigen van een adviesmotivatie waarin de navolgende zaken worden toegelicht;
 - fiscaliteiten in relatie tot uw huidige hypotheek (ter completering van fiscaliteiten nieuw)
 - fiscaliteiten in relatie tot uw nieuwe hypotheek (gespecificeerd naar de relevante onderdelen)
 - fiscaliteiten in relatie tot uw aflossingsvormen
 - fiscaliteiten algemeen
 - verzekeringstechnische aspecten
 - algemene hypotheek/financieringstechnische aspecten
 - uw positie bij overlijden
 - uw positie bij arbeidsongeschiktheid
 - uw positie bij pensionering
 - uw positie bij werkloosheid
- inzichtelijk maken van (algemene) voorwaarden en brochures
- aanvraag en controle hypotheekofferte
- administratieve verwerking hypotheekdossier
- voortgangbewaking hypotheekdossier
- controle hypotheekakte
- controle afrekening notaris
- vervaardigen fiscale adviesbrief met de definitieve gegevens
- eindcontrole dossier
- vervaardigen archief adviesdossier zowel fysiek als digitaal

Let op! De daadwerkelijke werkzaamheden kunnen afwijken van de bovengenoemde weergave, afhankelijk van uw adviesbehoefte en (financiële) situatie.

Beloningsstructuur

Ons beleid is dat wij ons met ingang van 01-06-2010 voor onze dienstverlening niet meer laten belonen door middel van afsluitprovisie. Voor onze dienstverlening rekenen wij dan ook per adviesfase een vaste vergoeding onafhankelijk van de hoogte van uw hypotheek. De tarieven zijn afgestemd per adviesfase en uw persoonlijke situatie. De totale vergoeding van het advies is dan ook afhankelijk enerzijds van uw wensen ten aanzien van onze dienstverlening, anderzijds uw persoonlijke financiële situatie.

Om deze wijze van adviseren en vergoeding in de praktijk te kunnen brengen, streven wij ernaar om van de met ons samenwerkende bankinstellingen geen afsluitprovisies meer te ontvangen. De afspraken die wij nastreven zijn gebaseerd op het zogenaamde netto tarief.

Indien om wat voor reden dan ook het niet mogelijk blijkt om de hypotheek tot stand te laten komen op dit netto tarief, dan verrekenen wij de afsluitprovisie voor zover deze boven ons adviestarief uitstijgt. Hoe dan ook werken wij volledig transparant geheel, conform gestelde wetgeving.

Op grond van het wettelijke kader dient elke financiële dienstverlener vooraf inzicht te geven in de mogelijke kosten van de gewenste dienstverlening. De aanvullende bepalingen zijn ontstaan doordat de wetgever overmatige provisiebetalingen die niet in uw belang zijn wenst tegen te gaan. Onze werkwijze geeft vooraf duidelijk inzicht in de kosten die u gaat maken voor onze dienstverlening.

Provisiebedragen via verzekeringsmaatschappijen en bancaire instellingen bestaan altijd uit de navolgende twee onderdelen:

1. eenmalige afsluitprovisie
2. afsluitprovisie in termijnen uitgekeerd (doorlopende provisie)

Van Duin Assurantiën Dienstverleningsdocument Hypotheken

Bij veel bancaire instellingen is het (nog) niet mogelijk het onderdeel doorlopende provisie in te rekenen voor een rentekorting of korting op de afsluitprovisie zoals de financiële instelling rekent. Ten aanzien van deze onmogelijkheid hebben wij besloten om tot nader bericht de doorlopende provisie te verrekenen met de toekomstige dienstverlening in de zin van nazorg. Hierbij kunt u denken aan het beantwoorden van eenvoudige vragen en behandelen van eenvoudige persoonlijke (financiële) mutaties. Tevens toetsen wij regelmatig eventuele fiscale en/of wettelijke wijzigingen op uw situatie, uitgaande van de laatste bij ons bekende gegevens. De dienstverlening voor deze nazorg reikt voor zover hiervoor geen apart tarief is opgenomen in onze tariefstabel.

Ons streven is om de doorlopende provisie eveneens in te rekenen, echter blijkt deze ambitie nog in veel gevallen praktisch niet uitvoerbaar, hetgeen ons heeft doen besluiten bovenstaande tussenoplossing te bieden. Ook hiervoor geldt een volledige transparante benadering. De doorlopende provisiebetalingen variëren van 0.1% tot 0.4% uit te keren in tien jaar. Bijvoorbeeld een hypothecaire geldlening ad. € 300.000,- geeft een gemiddelde vergoeding van € 75,- per jaar gedurende tien jaar.

Met wie doen wij zaken?

Rechtstreekse agentschappen bancaire instellingen

- ABN AMRO Bank
- Aegon Hypotheken
- ASR Hypotheken
- BLG Hypotheken
- Delta Lloyd Hypotheken
- Fortis Bank
- ING Bank
- Nederlandse Hypotheekbank
- Reaal Hypotheken
- Zwitserleven Hypotheken

Voor hypotheken waarvan wij geen rechtstreeks agentschap hebben kunnen wij hypotheken betrekken (inkopen) door middel van een zogenaamde serviceprovider. Via deze serviceproviders kunnen wij hypotheken van de navolgende bancaire instellingen aanbieden;

- | | |
|-------------------------|---|
| • Argenta | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 450,- |
| • Bank of Scotland | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 450,- |
| • Directbank | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 450,- |
| • BNP Paribas | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 650,- |
| • DBV hypotheken | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 650,- |
| • Florius | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 450,- |
| • Hypotrust | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 450,- |
| • MNF Bank | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 650,- |
| • NIBC | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 650,- |
| • Nationale Nederlanden | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 450,- |
| • Obvion | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 650,- |
| • SNS Bank | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 450,- |
| • Westland Utrecht | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 450,- |
| • Woonfonds | zie onderstaand tarievenkader extra kosten: € 650,- |

Onze dienstverlening is zodanig ingericht, dat wij elke aflossingsvorm kunnen vergelijken dit afhankelijk van uw wensen. De eerste selectiecriteria gebaseerd op de rentestand, waarbij de daarbij behorende voorwaarden worden geobjectiveerd. Zo is het mogelijk dat de rentestand is beïnvloed door inlevering van voorwaarden. Deze uiteenzetting maken wij altijd zodat u een doordachte keuze kunt maken.

Van Duin Assurantiën Dienstverleningsdocument Hypotheken

Tarieven hypotheekadvies	
1. kennismaking korte financiële inventarisatie	1. gratis
2. concept max. financiering en rentestanden	2. € 350,-
3. uitgebreide financiële inventarisatie	3. € 250,-
4. hypotheeklastenberekening, klantprofiel en adviesmotivatie	4. € 950,-
5. offerteaanvraag en tekenafpraak	5. € 375,-
6. administratieve verwerking/statusbewaking	6. € 275,-
7. controle hypotheekakte en afrekening	7. € 150,-
	Totaal € 2.350,-
Toeslagen op advieskosten	Toeslag op bovenstaand tarief
1. complexe (AFM) aflossingsvormen	1. € 500,-
2. zelfstandig ondernemer of DGA	2. € 350,-
3. echtscheiding als onderdeel van totaal	3. € 350,-
4. complex onderpand	4. € 250,-
5. nieuwbouw	5. € 150,-
6. oversluiten bestaande hypotheek	6. € 250,-
7. explaindossier (AFM)	7. € 750,-
8. bankgarantie	8. € 150,-
9. overbruggingskrediet	9. € 150,-
10. begeleiden en herstel foutieve BKR	10. € 500,-
11. buitenlands inkomen	11. € 250,-
12. buitenlands onderpand	12. € 750,-
13. reconstructie verkeerde verleden fiscale uitgangspunten	13. € 375,-
14. aanwezig zijn notarisafpraak	14. € 125,-
15. nazorg hypotheek	15. inclusief
16. inkoop via serviceprovider	16. variërend van € 450,- tot € 650,-
Separate adviestrajecten (als zelfstandige opdracht)	
1. opname verhoogde inschrijving	1. € 950,-
2. tweede hypotheek (bestaand dossier)	2. € 1.150,-
3. ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	3. € 750,-
4. herberekening hypotheeklasten n.a.v. gewijzigde financiële gegevens, of einde RVP	4. € 350,-
5. toetsing maximale hypotheek (GHF/NHG/Bank)	5. € 125,-
6. heroverweging aflossingsvorm	6. € 750,-
7. Inkomensbeschermingsproducten (woonlasten)	7. € 350,- *
	* alleen in combinatie met hypotheek

Let op!

Indien de bemiddeling van het product daadwerkelijk tot stand komt is zijn de tarieven vrijgesteld van BTW-heffing. Indien de hypotheek niet tot stand komt via onze bemiddeling regelt de fiscale wet- en regelgeving, dat wij 19% BTW in rekening dienen te brengen.

Voor een standaardadvies zonder de weergegeven toeslagen hebben wij ons adviestarief gebaseerd op een totale doorlooptijd van 21 uur inclusief de noodzakelijke afspraken/gesprekken. Van deze 21 uur is het eerste uur gratis waardoor wordt gerekend met een gewogen uurtarief van € 106,25 per uur. Bij het bepalen van een gewogen uurtarief, hebben wij rekening gehouden met verhoogde tarieven voor fiscale ondersteuning en een verlaagd tarief voor de secretariële ondersteuning.

Van Duin Assurantiën Dienstverleningsdocument Hypotheken
Nazorg hypotheek

In de tarieven zit de zogenaamde nazorg in begrepen, onder nazorg wordt verstaan:

- eenvoudige administratieve handelingen zoals wijziging rekeningnummer
- informeren gewijzigde wet- en regelgeving
- beantwoorden van eenvoudige vragen waarvoor geen (wettelijk) adviestraject noodzakelijk is

Beschreven (advies)diensten zoals weergeven onder de tarieven hypotheken kan niet worden beschouwd als nazorg en moet worden gezien als zelfstandige opdracht.

Tarieven bemiddeling en beheer overlijdensrisicoverzekeringen

Vervaardigen offerte en bemiddeling verzekering	€	285,-
Complexe mutatie tijdens looptijd	€	125,-
Eenvoudige mutatie tijdens looptijd	€	50,-
Splitsing verzekering tussen verzekeringsnemers	€	150,-
Afwikkeling overlijden	€	285,-

Onder een eenvoudige mutatie wordt verstaan elke administratieve wijziging waarvoor geen gezondheidswaarborgen noodzakelijk is.

Beheer- en nazorgactiviteiten 2% van de premie

Afsluitprovisie 0%

De kosten van bemiddeling wordt rechtstreeks aan u gefactureerd. De doorlopende provisie van 2% van de premie wordt door de verzekeraar uitgekeerd.

Hieronder treft u een weergave van onze uurtarieven aan;

- Junior adviseur € 80,- per uur exclusief BTW/inclusief BTW € 95,20
- Medior adviseur € 110,- per uur exclusief BTW/inclusief BTW € 130,90
- Senior adviseur € 150,- per uur exclusief BTW/inclusief BTW € 178,50
- Secretariële ondersteuning € 70,- per uur exclusief BTW/inclusief BTW € 83,30

Opdrachtbevestiging

Indien u ons opdracht geeft een advies voor u uit te werken, stellen wij hiervoor een opdrachtbevestiging op. De dienstverlening vangt aan na het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging. Wij hanteren een betalingstermijn van 14 dagen of uiterlijk op het moment van passeren van de hypotheekakte voor zover de hypotheek via onze bemiddeling tot stand komt. Bij sommige opdrachten vragen wij een voorschot op de nog te maken kosten.

Provisietransparantie

Als uiteindelijk het advies aan de hand van uw wensen en persoonlijke omstandigheden is vervaardigd wordt ook het (de) daarbij behorende provisiebedrag(en) inzichtelijk gemaakt. Derhalve hebt u altijd voor het afnemen van een financieel product volledig inzage in de door ons te ontvangen geldstromen. Deze transparantie reikt zover het wettelijke kader dat vereist.

Van Duin Assurantiën Dienstverleningsdocument Hypotheken

Toekomstige onderhoudsgesprekken

De toekomstige gesprekken om het advies actueel te houden aan uw persoonlijke omstandigheden, doorgaans eenmaal per drie jaar, worden geacht te zijn vervat in het tarief nazorg. Adviestrajecten voortvloeiende uit deze gesprekken anders dan eenvoudige mutaties of administratieve verwerkingen zullen conform tariefstabel in rekening worden gebracht.

Aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van Van Duin Assurantiën, evenals voor haar medewerkers en voor personen voor wie zij aansprakelijk is, voor schade, daaronder begrepen (vermogens)gevolgschade die aan haar toerekenbaar is, is in alle gevallen beperkt tot ten hoogste het verzekerde bedrag van haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De minimale hoogte van het verzekerde bedrag is wettelijk vastgelegd.

Onze bereikbaarheid

Wij vinden het belangrijk goed bereikbaar te zijn voor onze relaties. Daarom maken wij in al onze correspondentie op een heldere manier bekend waar en hoe wij bereikbaar zijn. U kunt op de aangegeven manier contact met ons opnemen.

Bezoekadres

Robijnstraat 50-a
1812 RB Alkmaar

Correspondentieadres

Postbus 1078
1810 KB Alkmaar

Telefoon 072-5408925
Telefax 072-5408927
E-mail info@vandinassurantien.nl
Website www.vandinassurantien.nl

Ontvangstbevestiging Dienstverleningsdocument

Naam en datum _____

Handtekening(en) voor ontvangst