

DIENSTVERLENINGSDOCUMENT

Een hypotheek of ander financieel complex product afsluiten is één van de belangrijkste financiële beslissingen in uw leven!

De wet- en regelgeving en acceptatiekaders van banken, verzekeraars en geldverstrekkers, zorgen er voor dat het hier om complexe en vaak ondoorzichtige zaken gaat.

Omdat wij **transparantie** erg belangrijk vinden, geven wij u middels dit document inzicht in de dienstverlening die u van ons nu en in de toekomst mag verwachten. Verder verwacht de wetgever dat er vooraf duidelijke afspraken gemaakt worden over de hoogte en manier van beloning en nazorg. Wij wijzen u er graag op dat elke financieel dienstverlener op grond van de wet verplicht is, u een dergelijk dienstverleningsdocument voorafgaand aan of tijdens een eerste financieel adviesgesprek te overhandigen. Hierdoor bent u in staat voorafgaand aan het adviestraject een juiste keuze te maken voor de dienstverlener die bij u past!

Als bijlage op dit dienstverleningsdocument treft u nog aan:

- 1) Algemene voorwaarden Joficon Inkomensplanning
- 2) Beloningsoverzicht
- 3) Hypotheek Adviestraject
- 4) Overzicht van de te verrichten werkzaamheden

Joficon Inkomensplanning baseert haar advies op 4 pijlers te weten:

- A) Klantgerichtheid / Zorgplicht
- B) Deskundigheid
- C) Integraal advies
- D) Integriteit

Hieronder worden bovenstaande pijlers nader toegelicht.

A) Klantgerichtheid / Zorgplicht

Wij realiseren ons dat financiële producten niet altijd even duidelijk zijn. Aan ons de taak de wollige en juridische taal uit offertes naar makkelijk begrijpbare taal om te zetten. Wij zijn pas tevreden als we zeker weten dat u de hypotheekconstructie goed begrijpt en u zich bewust bent van de valkuilen.

Service is iets dat u bij elke dienstverlener mag verwachten, dus ook bij ons! Uw belang staat bij ons voorop. Essentieel daarin is onze **onafhankelijkheid**. Wij hebben geen enkele verplichting met welke financiële instelling dan ook. Joficon Inkomensplanning gebruikt dan ook onafhankelijke hypotheeksoftware voor de uitwerking van haar adviezen. Wij gaan samen met u op zoek naar de voor u beste oplossing!

Gedurende het adviestraject zijn er vele contactmomenten. Daarna valt het contact vaak terug naar gemiddeld slechts eenmaal per jaar. Omdat u met het afsluiten van een hypotheek een contract voor een langere periode sluit (meestal 30 jaar), mag u van ons elke drie jaar een uitnodiging verwachten voor een **onderhoudsgesprek**. In deze Check-Up controleren wij o.a.

- de ontwikkeling van de kapitaalsopbouw ter aflossing van de hypotheek
- de waardeontwikkeling van uw woning en de verhouding t.o.v. uw hypotheek
- uw overlijdensrisicoverzekeringen
- of nieuwe wetgeving aanpassingen noodzakelijk of aantrekkelijk maken

Mocht u ondanks onze zorgvuldigheid toch van mening zijn dat er onvergeeflijke fouten gemaakt zijn, dan kunt u terecht bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) waar wij bij aangesloten zijn. Uiteraard gaan wij er van uit dat we, voordat het zover is, in onderling overleg samen tot een oplossing zullen komen.

B) Deskundigheid

Dit zal door elke zichzelf respecterende financieel dienstverlener onderstreept worden als het gaat om zijn positie in de markt. Of deskundigheid daadwerkelijk aanwezig is, kunt u controleren door *inschrijvingen in de diverse registers* te raadplegen. Joficon Inkomensplanning staat geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en is vergunninghouder volgens de Wet Financieel Toezicht (WFT) voor alle relevante modules. Daarnaast beschikken wij over een registratie bij de Stichting Erkenningsregeling Hypotheekadviseur (SEH).

Onze deskundigheid is ook af te meten aan de jarenlange ervaring op het gebied van financiële diensten. Ons kantoor bestaat al meer dan 15 jaar en heeft haar sporen op gebied van advisering over financiële producten inmiddels verdiend. Om onze kennis up to date te houden nemen wij periodiek deel aan programma's voor *permanente educatie*. Tevens bezoeken wij seminars en vakbeurzen om van actualiteiten en productontwikkelingen op de hoogte te blijven.

C) Integraal advies

Dit houdt in dat wij in het hypotheekadvies rekening houden met andere belangrijke gebeurtenissen in uw leven ofwel: **life-events**. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan het gaan studeren van uw kinderen of het (eerder) stoppen met werken. Maar ook arbeidsongeschikt of werkloos raken valt hieronder. Wij vinden het belangrijk dat de door ons geadviseerde hypotheekconstructie rekening houdt met uw overige toekomstige financiële wensen! **Flexibiliteit** van de geadviseerde constructie is hierbij van groot belang! Tijdens een onderhoudsgesprek worden met name uw life-events besproken in relatie tot uw hypotheek.

D) Integriteit

Integriteit heeft betrekking op de manier waarop wij met elkaar omgaan. Dit komt tot uitdrukking in de normen en waarden die gehanteerd worden. Hierop achten wij de termen *open en eerlijk* van toepassing. Met andere woorden, wij hebben niets te verbergen en willen u op een eerlijke manier van een goed hypotheekadvies voorzien. Dit open en eerlijk zijn verwachten wij uiteraard ook van u. Om een juist advies af te kunnen geven, dienen wij over alle relevante informatie over uw persoonlijke situatie te beschikken en dient er niets voor ons verborgen te blijven. Mocht in geval van schade achteraf blijken dat u onjuiste of onvolledige informatie heeft gegeven, dan kan het zijn dat op grond van de verzekeringsvoorwaarden de verzekeraar gerechtigd is de schade niet of niet geheel te vergoeden.

Ons kantoor is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten onder nummer 12007024.

WIJ ZIEN UIT NAAR EEN LANGDURIGE EN PRETTIGE SAMENWERKING !

Mocht u ondertussen nog vragen hebben, aarzelt u dan niet contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,

Voor ontvangst getekend d.d. :

Joficon Inkomensplanning
Peter de Jong
Erkend HypotheekAdviseur

Bijlagen : 1 Algemene voorwaarden Joficon Inkomensplanning (zie ommezijde)
2 Beloningsoverzicht
3 Hypotheek Adviestraject
4 Werkzaamheden-overzicht

Bijlage 1: Algemene voorwaarden Joficon Inkomensplanning

ALGEMENE VOORWAARDEN JOFICON INKOMENSPLANNING

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten die Joficon Inkomensplanning (hierna: Joficon) sluit en die verband houden met de uitoefening van het assurantie- en hypotheek bemiddelingsbedrijf. De algemene voorwaarden gelden voor elke contractspartij aan wie Joficon enige offerte heeft verstrekt, aanbieding heeft gedaan of met wie een overeenkomst is gesloten. De contractspartij kan zowel een rechtspersoon als een natuurlijk persoon zijn. Deze contractspartij zal hierna worden aangeduid als de 'opdrachtgever'.

- 1 Joficon pleegt jegens haar opdrachtgever eerst wanprestatie indien het bij de uitvoering van de overeenkomst tekortschiet op een wijze die een met normale vakkennis uitgeruste en zorgvuldig handelend assurantiebemiddelaar had kunnen en moeten vermijden.
- 2 Indien de opdrachtgever aantoont dat hij schade heeft geleden door een fout van Joficon, die verband houdt met een verzekeringsovereenkomst, is Joficon voor de schade slechts aansprakelijk tot vijf maal de jaarpremie die voor de betreffende verzekering is berekend of zou zijn berekend, met een maximum van € 50.000,=. Indien de schade niet verband houdt met een verzekeringsovereenkomst, is de aansprakelijkheid van Joficon beperkt tot vijf maal de financiële vergoeding waarop zij voor haar inspanningen aanspraak heeft of zou hebben gehad, met een maximum van € 50.000,=.
- 3 Indien schade wordt geleden die verband houdt met onjuiste of onvolledige informatie door of namens de opdrachtgever verstrekt, is Joficon voor die schade niet aansprakelijk.
- 4 Indien Joficon bij de uitvoering van de werkzaamheden een voor de opdrachtgever kenbare vergissing maakt, is deze gehouden Joficon daarvan in kennis te stellen onmiddellijk nadat hij de vergissing had ontdekt of had kunnen ontdekken. Indien hij nalaat die vergissing bij Joficon te melden, is deze voor de schade niet aansprakelijk.
- 5 Indien derden betrokken zijn bij de vervulling van de overeenkomst, is Joficon voor eventuele fouten van die derden niet aansprakelijk, behoudens voor zover de opdrachtgever bewijst dat Joficon tekortgeschoten is bij de keuze van die derden.
- 6 Uitgesloten is de aansprakelijkheid voor schade die is ontstaan als gevolg van een tekortkoming in gebruikte computerprogrammatuur, tenzij en voor zover de leverancier van die computerprogrammatuur aansprakelijkheid jegens Joficon heeft aanvaard en de schade aan haar heeft vergoed.
- 7 Alle aanspraken tot vergoeding van schade vervallen na verloop van één jaar na het moment waarop de fout die aan de vordering ten grondslag wordt gelegd, werd ontdekt of had kunnen worden ontdekt.
- 8 Op alle vorderingen is Nederlands recht van toepassing. Alleen de Nederlandse rechter is bevoegd kennis te nemen van geschillen tussen Joficon en haar opdrachtgever. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank in 's-Gravenhage.
- 9 Joficon zal meewerken aan mediation indien haar opdrachtgever te kennen geeft het geschil aan mediation te willen onderwerpen. Partijen zullen trachten gemeenschappelijk een mediator aan te wijzen. Indien zij geen overeenstemming kunnen bereiken over de persoon van de mediator, zal deze worden aangewezen door het N.M.I. te Rotterdam. Tevens is Joficon aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) alwaar u uw klacht kunt deponeren.

Bijlage 2: Beloningsoverzicht

Product / type klant	Aard van onze dienst	Reikwijdte	Aantal uren
Hypotheek alleenstaande	inventariseren, analyseren, adviseren en bemiddelen	meer dan 10 aanbieders	min. 18 max. 22
Hypotheek samenwonende	inventariseren, analyseren, adviseren en bemiddelen	meer dan 10 aanbieders	min. 20 max. 26
Hypotheek ondernemer	inventariseren, analyseren, adviseren en bemiddelen	ca. 4 aanbieders	min. 22 max. 30
Oudedagsvoorziening particulier	inventariseren, analyseren, adviseren en bemiddelen	ca. 6 aanbieders	min. 16 max. 25
Oudedagsvoorziening ondernemer	inventariseren, analyseren, adviseren en bemiddelen	ca. 6 aanbieders	min. 20 max. 28
Fiscaal gefaciliteerde (bank)spaarproducten	inventariseren, analyseren, adviseren en bemiddelen	ca. 6 aanbieders	min. 10 max. 22
Overige complexe financiële producten	inventariseren, analyseren, adviseren en bemiddelen	div. aanbieders	min. 10 max. 22
Vermogensbegeleiding particulier/ondernemer	inventariseren, analyseren, adviseren en bemiddelen	div. aanbieders	min. 20 max. 30

Product / type klant		Vergoeding	
Hypotheek alleenstaande		Vast bedrag: € 2.000,=	
Hypotheek samenwonende		Vast bedrag: € 2.500,=	
Hypotheek ondernemer		min. € 2.250,= max. € 3.000,=	
Oudedagsvoorziening particulier		Vast bedrag: € 2.500,=	
Oudedagsvoorziening ondernemer		min. € 2.500,= max. € 3.500,=	
Fiscaal gefaciliteerde (bank)spaarproducten		min. € 250,= max. € 2.500,=	
Overige complexe financiële producten		min. € 250,= max. € 2.500,=	
Vermogensbegeleiding particulier/ondernemer	€ 150,= per nieuw te openen rekening	+ 0,5% p. jr. over het vermogen	

*** Alle tarieven zijn excl. btw.**

Indien er financiële producten aan het advies gekoppeld worden, wordt assurantiebelasting betaald en geen btw.

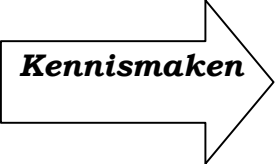

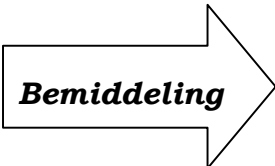

Uitzoeken en in kaart brengen van uw financiële positie kan ook tegen uurtarief (€ 115,= excl. btw.)

Er wordt bemiddelaars wettelijk verplicht een regeling te treffen voor de nazorg bij het product.

Hiervoor is een abonnement systeem ontwikkeld. Hierover kunt u meer informatie

vinden op de www.joficon.nl en wordt u tijdens het adviesgesprek nader geïnformeerd.

Bijlage 3: Hypotheek Adviestraject

1^e Fase	<i>Vergoeding voor uw adviseur: GRATIS</i>
 Kennismaken	Indicatieve hypotheekberekening maken en haalbaarheid van financiering beoordelen. Overhandigen en bespreken dienstverleningsdocument
2^e Fase	<i>Vergoeding voor uw adviseur: € 115,= p/u excl. btw</i>
 Inventariseren + Analyseren	Financieel Advies wordt opgesteld o.b.v. wensen en profiel. De best bij uw situatie passende hypotheekconstructie wordt gepresenteerd.
3^e Fase	<i>Vergoeding voor uw adviseur: vanaf € 995,= Uurtarief vervalt</i>
 Bemiddeling	Indien overeenstemming wordt bereikt over de hypotheek-constructie, wordt financieel advies omgezet in concrete producten bij gespecialiseerde banken en verzekeraars. Vervolgens wordt het gehele traject van offerte aanvraag tot passeren bij notaris begeleidt.
4^e Fase	<i>Vergoeding voor uw adviseur: via Joficon Service Abonnement</i>
 Monitoring + Nazorg	Met o.a. elke 3 jaar na afsluiten hypotheek: Uitnodiging voor Hypotheek Onderhoudsgesprek.

Bijlage 4: Overzicht van de te verrichten werkzaamheden

Goed hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Bij Joficon Inkomensplanning bent u hiervoor aan het juiste adres. Graag geven we u inzicht in de acties die we met u doorlopen om de juiste hypotheek te vinden.

1. Oriëntatie gesprekken

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet Financieel Toezicht (WFT);
- Opstellen van uw profiel conform WFT;
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF).
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken;
- Mogelijkheden koopsubsidie bespreken;
- Mogelijkheden Starterslening bespreken;
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

2. Informeren & adviseren

Vraagstukken en acties die aan bod zullen komen zijn:

- Hoeveel kunt u maximaal lenen?
- Hoeveel wilt u lenen?
- Hoe, hoeveel en wanneer wilt (moet) u aflossen?
- Welke aflossing c.q. hypotheek vormen zijn er?
- Wat zijn de voor- en nadelen van deze vormen?
- Welke hypotheekvorm sluit het beste aan bij uw persoonlijke en financiële situatie?
- Welke maandlasten passen bij uw situatie?
- Tot welk bedrag leent u verantwoord?
- Hoe wilt u uw renterisico beperken?
- Welke rentesoort heeft uw voorkeur?
- Hoe lang wilt u de rente vast zetten?
- Wat zijn de verschillen in maandlast tussen de verschillende rentes?
- Is een combinatie van verschillende rentesoorten slim?
- Hoeveel rente van uw (hypothecaire) lening is aftrekbaar voor de belasting en voor hoelang?
- Wilt u een gegarandeerd bedrag aflossen?
- Wat zijn de risico's en kansen met beleggen?
- Kunt u eventuele bestaande vermogensopbouwproducten combineren met uw nieuwe hypotheek?
- Hoeveel moet u aflossen in relatie tot uw pensioeninkomen?
- Wat is de invloed van het huwelijksgoederenregime op uw hypotheek?
- Heeft u een eigenwoningreserve?
- Wat kunt u doen met een eventuele overwaarde op uw huidige woning?
- Wat kunt u doen met eventueel eigen geld in combinatie met een hypotheek?
- Is het interessant een verbouwing uit eigen middelen te betalen of uit de hypotheek?
- Welke risico's wilt u verzekeren?

- Hoeveel overlijdensdekking is nodig?
- Hoe ziet de inkomenssituatie van uw nabestaanden er uit en welk bedrag aan maandelijkse hypotheek kunnen uw nabestaanden betalen en voor welke periode?
- Is het verstandig om een eventuele bestaande verzekering te combineren met uw hypotheek?
- Wat is het gewenste inkomen in geval van arbeidsongeschiktheid?
- Wat is er voor u geregeld door uw werkgever?
- Wat is er voor u geregeld door de overheid?
- Wat zijn de mogelijkheden om risico's te verzekeren?
- Is er een overbruggingsfinanciering nodig?
- Maken van vergelijkende berekeningen voor diverse hypotheek constructies;
- Maken van vergelijkende berekeningen voor een Arbeidsongeschiktheidverzekering, Werkloosheidsdekking en/of Overlijdensrisicoverzekering.

3. Producten vergelijken

Nu we weten wat u wilt en wat de juiste hypotheekvorm is die bij u past, gaan we voor u de producten van verschillende aanbieders vergelijken. Daarbij kijken we vanuit uw profiel naar de rente, maar ook naar de voorwaarden van de producten. Acties die u van ons mag verwachten zijn:

- Vergelijken van de hypotheekvoorwaarden op verschillende punten en dit verwerken in een rapportage;
- Vergelijken van de rentestanden en rentevormen en dit verwerken in een rapportage;
- Vergelijken en berekenen van de risicoverzekeringen;
- Uitwerken van alle berekeningen en opstellen van uw hypotheekadviesrapport;
- Afspraak waarin we u het hypotheekadvies presenteren en het rapport met u doorspreken.

4. Product bemiddeling

Nu u weet welke hypotheek van welke aanbieder bij uw situatie past, gaan we over tot het daadwerkelijk aanvragen van deze hypotheek. Wij verzorgen dan de offerte, de aanvraagformulieren, het verzamelen van alle stukken en het contact met de betreffende instanties zoals geldverstrekkers, verzekeringsmaatschappijen, makelaars en notarissen. Wij begeleiden u tot en met het passeren bij de notaris. Acties die u van ons mag verwachten zijn:

- We verwerken het definitieve advies in de offerteaanvraag;
- Indien een financiële instelling niet een offerte verstrekt, terwijl dit gezien de criteria mogelijk wordt geacht, zullen we onderhandelen om een goed aanbod te krijgen;
- We bespreken de hypotheekofferte met u en leggen onduidelijkheden uit;
- We bespreken de offerte voor de Werkloosheidsdekking met u en leggen onduidelijkheden uit;
- We bespreken de offerte voor de Arbeidsongeschiktheidverzekering met u en leggen onduidelijkheden uit;
- We bespreken de offerte voor de Overlijdensrisicoverzekering met u en leggen onduidelijkheden uit;
- We vullen de aanvraagformulieren in die u vervolgens ondertekent;
- Zo nodig en gewenst regelen we een voorlopige dekking voor risico's die u loopt.

We verzamelen en completeren benodigde stukken zoals:

- Identiteitsvaststelling, eigendomsakte, etc.
- Werkgeversverklaringen (laten) opvragen.
- Kopie bankafschriften

We voeren de volgende controles uit:

- Controle op juistheid ontvangen dossierstukken;
- Controle op hypotheekakte;
- Controle op polissen;
- Controle op totale dossier door collega (vier ogen principe) op WFT criteria;
- We regelen een overbruggingsfinanciering (indien noodzakelijk);
- We vragen de bankgarantie aan en bewaken deze;
- We begeleiden het medisch akkoord traject bij een overlijdensrisicoverzekering;
- We vragen een offerte aan voor een taxatierapport en begeleiden de aanvraag hiervan;
- We vragen offertes aan bij het notariaat en verzorgen de voorbereiding hiervoor;
- We nemen de koopakte door;
- We bewaken de ontbindende voorwaarden;
- We bewaken de transportdatum;
- We controleren de eindafrekening bij de notaris;
- We bieden ondersteuning bij het aanvragen van de voorlopige aanslag (belastingteruggave).

In dit hele proces onderhouden wij de contacten met de banken en verzekeraars

5. Onderhoud

Wanneer u de gewenste hypotheek heeft, kunt u het huis van uw dromen kopen. Lekker aan de slag om het huis uw thuis te maken. Ons werk houdt hier echter nog niet op. Zodra er namelijk iets wijzigt in uw persoonlijke situatie of op de hypotheekmarkt, kijken we wat de impact hiervan is op uw hypotheek. We willen er voor zorgen dat uw hypotheek ook in de toekomst optimaal bij u past.

Gedurende de looptijd van de hypotheek:

- Bewaken wij voor u de rentevast periode en de dan aangeboden rente;
- Informeren wij u over relevante veranderingen in de NHG-grens, topafslagen en andere relevante wijzigingen;
- Ook houden we de fiscale wijzigingen vanuit de overheid en hun effect op uw hypotheek in de gaten.
- Ontvangt u éénmaal in de drie jaar een uitnodiging voor een hypotheek onderhoud gesprek

Om te komen tot een passende hypotheek is het belangrijk dat we de juiste stappen doorlopen, maar ook nadat we uw hypotheek hebben gevonden gaan we door voor u met het bewaken en onderhouden van uw hypotheek.

Disclaimer

Specifieke handelingen zijn niet opgenomen in het getoonde overzicht van acties. Denkt u bijvoorbeeld aan bouwdepotdeclaraties bij nieuwbouw, onderhandelingen met geldverstrekkers i.v.m. BKR-noteringen, hypotheekadvies voor ondernemers of bijvoorbeeld partners met verschillende fiscale achtergrond door bijvoorbeeld scheiding. Ook dit verzorgen we graag voor u, maar omwille van de uniformiteit van de informatie zijn de werkzaamheden die hierbij horen niet in dit document meegenomen.