**Adviesmotivatie Fastlane**

***ALGEMEEN, IN RAPPORT EVEN GOED KIJKEN NAAR U/UW EN JOU/JOUW!***

**Inleidende tekst (*bij uitgebreid advies*)**

Met plezier bied ik u hierbij ons hypotheekadviesrapport aan. De basis hiervoor is gelegd in de prettige gesprekken die we hebben gehad over uw woonwensen. Het rapport bevat ons advies dat is afgestemd op uw persoonlijke situatie en wensen.

In de samenvatting op de pagina’s hiervoor staat een beknopt overzicht met gegevens van u zelf, over de woning, de gewenste hypotheek en de betaalbaarheid van de hypotheeklasten in verschillende scenario’s.

Verderop in dit rapport heb ik ons advies uitgebreid voor u uitgewerkt.

Ons hypotheekadviesrapport is een momentopname. Veranderingen in de toekomst kunnen invloed hebben op uw hypotheek en verzekeringen. Hoe sneller u ons informeert over de veranderingen in uw persoonlijke situatie, hoe beter u ons in staat stelt om ervoor te zorgen dat u geen onnodige financiële risico’s loopt.

Het eindoordeel over de acceptatie van een hypotheek- en/of verzekeringsaanvraag ligt altijd bij de geldverstrekker en/of verzekeraar. De bank of de verzekeraar bepaalt uiteindelijk of de gewenste hypotheek of verzekeringsdekking aan u verstrekt wordt. Uiteraard doen wij er alles aan om de gewenste woonsituatie voor u te realiseren.

**Inleidende tekst (*bij beperkt advies*)**

Met plezier bied ik u hierbij ons hypotheekadviesrapport aan. De basis hiervoor is gelegd in de prettige gesprekken die we hebben gehad over uw woonwensen. Het rapport bevat ons advies dat is afgestemd op uw persoonlijke situatie en wensen.

In de samenvatting op de pagina’s hiervoor staat een beknopt overzicht met gegevens van u zelf, over de woning, de gewenste hypotheek en heel summier iets over de betaalbaarheid van de hypotheeklasten in verschillende scenario’s.

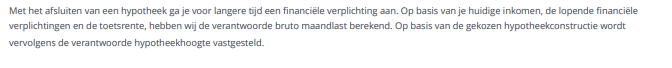
U heeft gekozen voor een “beperkt hypotheekadvies”. Daarom adviseer ik u op uw verzoek niet over de betaalbaarheid van de hypotheek op lange termijn (pensioen) of bij onverhoopte arbeidsongeschiktheid of overlijden. Mocht u hierover alsnog geadviseerd willen worden, dan hoor ik dat graag van u.

Ons hypotheekadviesrapport is een momentopname. Veranderingen in de toekomst kunnen invloed hebben op uw hypotheek en verzekeringen. Hoe sneller u ons informeert over de veranderingen in uw persoonlijke situatie, hoe beter u ons in staat stelt om u te adviseren over de nieuwe situatie.

Het eindoordeel over de acceptatie van een hypotheekaanvraag ligt altijd bij de geldverstrekker. De bank of de verzekeraar bepaalt uiteindelijk of de gewenste hypotheek of verzekeringsdekking aan u verstrekt wordt. Uiteraard doen wij er alles aan om de gewenste woonsituatie voor u te realiseren.

**Verantwoord lenen en betalen**

*Dit is de standaardtekst die als eerste wordt weergegeven (hier kan niets aan worden toegevoegd):*

*Met daaronder grafieken van verantwoorde maandlast en verantwoord hypotheekbedrag.*

*Daaronder staat het kopje* **Toelichting**

*Standaard staat hier (bedragen kunnen wijzigen):*



*Hieraan toevoegen:*

Althans, de bruto maandlast is passend en verantwoord o.b.v. de “Gedragscode Hypothecaire Financieringen” (GHF). De GHF is ingevoerd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) in samenwerking met het Nibud. Deze gedragscode heeft als doel u te beschermen tegen te hoge hypotheekschulden. Geldverstrekkers zijn in principe verplicht deze gedragscode toe te passen bij het bepalen van het maximale hypotheekbedrag en het maximale aflossingsvrije deel.

In een individueel geval mag er van de GHF-normen worden afgeweken mits dat goed uitgelegd en onderbouwd kan worden.

Als u minder dan 10 jaar voor AOW/pensionering staat, houden wij in de berekening ook rekening met uw inkomen na pensioen.

1.

Misschien nog wel belangrijker dan de GHF-norm is wat u zelf aan maandelijkse bruto en netto hypotheeklasten acceptabel vindt. U gaf aan een bruto/netto maandlast van € …. goed te kunnen betalen. De lasten van de door ons geadviseerde hypotheekconstructie vallen daar binnen.

2.

De stijging van uw nieuwe bruto maandlast t.o.v. uw huidige bruto maandlast bedraagt € ……..

U geeft aan dat deze verhoging voor u acceptabel en betaalbaar is. U geeft aan minder te gaan sparen per maand - U geeft aan meer inkomen te genereren door meer uren te gaan werken - U geeft aan uw levensonderhoud aan te passen naar de nieuwe maandlast – U geeft aan te kunnen bezuinigen op…. .

3.

Ik adviseer u een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) af te sluiten. Hiervoor betaalt u eenmalig NHG kosten. U profiteert daarna jaarlijks van een flinke rentekorting. Verder heeft u met NHG een vangnet als u door omstandigheden uw hypotheek niet meer kunt betalen of als er een restschuld overblijft na verkoop van uw huis.

4.

De gevraagde financiering voor de aankoop van de woning is op het huidig inkomen niet haalbaar. In combinatie met een SVN Starterslening is deze financiering wel mogelijk. Een Starterslening kan alleen i.c.m. Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden afgesloten.

5.

Bij de beoordeling van de lening is uitgegaan van een zgn. "Explain"-toetsing, d.w.z. dat er uitgegaan is van een hogere normering dan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) normaliter toestaat. Deze overschrijding van de standaard is verantwoord omdat:

- u van uw werkgever een schriftelijke bevestiging ontvangen heeft dat binnen … maanden uw inkomen met € …. bruto per maand/jaar toeneemt

- er binnenkort geld beschikbaar komt uit een kapitaalverzekering die op …. afloopt

- u een schenking ontvangt die gebruikt kan worden voor aflossing

- u een periodieke schenking ontvangt van uw (schoon-)ouders waarmee een deel van de hypotheeklasten kunnen worden betaald.

**Adviesmotivatie hypotheek**

*Standaard staat hier (bedragen en naam geldverstrekker kunnen uiteraard wijzigen):*

Afbeelding met lijn

Automatisch gegenereerde beschrijving

***Keuze geldverstrekker***

BENOEM WAAROM JE EEN BEPAALDE GELDVERSTREKKER HEBT GEADVISEERD, BIJVOORBEELD VANWEGE DE HOOGTE VAN DE RENTE, BEPAALDE VOORWAARDEN, HET ACCEPTATIEBELEID, MOGELIJKHEDEN IN DE TOEKOMST. GEEF BIJVOORBEELD OOK AAN WELKE ALTERNATIEVEN JE BEKEKEN HEBT EN WAAROM TOCH DE GEADVISEERDE GELDVERSTREKKER DE VOORKEUR HEEFT. BIJ VOORWAARDEN KUN JE BIJVOORBEELD DENKEN AAN: VERHUISFACILITEIT, MOGELIJKHEID VAN EXTRA AFLOSSEN, RENTE- EN OF ACCEPTATIEBELEID VAN EEN GELDVERSTREKKER, BELEID BIJ ACHTERSTANDEN ETC.

1. SCHERPSTE RENTE, OVERIGE VOORWAARDEN OOK OK

Op basis van de door ons geadviseerde hypotheekconstructie en rentevastperiode, heb ik een marktvergelijking gemaakt. In eerste instantie op basis van rentetarief. *Deze marktvergelijking staat in een separaat document*. Op basis van deze marktvergelijking kwam geldverstrekker …. met de scherpste rente naar voren. Ook aan andere belangrijke voorwaarden, zoals de duur van de geldigheid van de offerte, de mogelijkheid tot het aanvragen van een overbruggingskrediet, etc. OP MAAT MAKEN EN RELEVANTE ZAKEN BENOEMEN wordt voldaan.

1. NIET SCHERPTSTE RENTE, WEL SNELLERE ACCEPTATIE

Op basis van de door ons geadviseerde hypotheekconstructie en rentevastperiode, heb ik een marktvergelijking gemaakt. In eerste instantie op basis van rentetarief. *Deze marktvergelijking staat in een separaat document.* Op basis van deze marktvergelijking kwam geldverstrekker …. met de scherpste rente naar voren. Ik adviseer echter geldverstrekker…. Dat heeft te maken met de gewenste snelheid van het acceptatietraject. Geldverstrekker … heeft, mede door de lage rente, grote werkvoorraden. De gewenste snelheid in het acceptatietraject zal daar op dit moment niet mogelijk zijn. Weliswaar is de rente bij …. Wat hoger, maar wij hebben er vertrouwen in dat bij deze bank wel een spoedige acceptatie van uw hypotheekaanvraag mogelijk is.

1. NIET SCHERPTSTE RENTE, WEL INVULLING ANDERE BELANGRIJKE VOORWAARDEN

Op basis van de door ons geadviseerde hypotheekconstructie en rentevastperiode, heb ik een marktvergelijking gemaakt. In eerste instantie op basis van rentetarief. *Deze marktvergelijking staat in een separaat document*. Op basis van deze marktvergelijking kwam geldverstrekker …. met de scherpste rente naar voren. Ik adviseer echter geldverstrekker…. Dat heeft te maken met de overige voorwaarden die voor u van belang zijn. Zo is bijvoorbeeld bij geldverstrekker … de hypotheekofferte slechts 3 maanden geldig. De overdracht vindt echter over 6 maanden plaats. Vandaar dat ik dan uitkom bij geldverstrekker … Ook aan andere belangrijke voorwaarden, zoals OP MAAT MAKEN EN RELEVANTE ZAKEN BENOEMEN wordt voldaan

1. HUIDIGE BANK

U geeft aan dat u uw hypotheek bij uw huidige bank wilt onderbrengen. U heeft daar momenteel ook uw andere bankzaken geregeld. U bent zich ervan bewust dat er momenteel goedkopere aanbieders zijn, maar die maandelijkse meerkosten neemt u voor lief.

1. VERHUIS-/MEENEEMREGELING

Op uw huidige woning heeft u een hypotheek bij … Voor deze hypotheek betaalt u een aanzienlijk lagere rente dan de rente op een nieuwe hypotheek. Ik heb u daarom geadviseerd om uw huidige hypotheek, en daarmee de lagere rente voor de resterende rentevastperiode, mee te verhuizen naar uw nieuwe woning. Overigens zal de bank bij verhuizing toetsen of deze hypotheek nog steeds aan de voorwaarden voldoet, bijvoorbeeld ook ten aanzien van inkomen en de hoogte van het aflossingsvrije deel.

Het aanvullende deel van de financiering zal ook bij … afgesloten moeten worden want een andere aanbieder zal dat deel niet willen financieren.

***Verder eventueel aan adviesmotivatie toe te voegen***

1.

Ik heb u een hypotheekconstructie geadviseerd bestaande uit een …. hypotheek, een …. hypotheek en een …. hypotheek.

Hieronder zal ik per leningdeel nog een korte toelichting geven op de geadviseerde hypotheekvorm(-en) en een motivatie geven waarom voor deze hypotheekvorm(-en) is gekozen.

2.

*[bij afkoop KEW, SEW, BEW]*

Overigens hebben heb ik u geadviseerd om de bestaande (bank-)spaarhypotheek te beëindigen omdat:

- u de afkoopwaarde van de aan deze hypotheek gekoppelde spaarhypotheekpolis wilt gebruiken om de restschuld na verkoop van uw huidige woning te verlagen

- u de afkoopwaarde van de aan deze hypotheek gekoppelde beleggingspolis/beleggingsrekening wilt gebruiken om de restschuld na verkoop van uw huidige woning te verlagen

- anders de maandelijkse hypotheeklasten te hoog worden ten opzichte van het bedrag dat u acceptabel vindt. En de looptijd van de aan de hypotheek verbonden KEW/SEW mag niet verlengd worden. U mag de looptijd van de annuiteitenhypotheek / lineaire hypotheek wel weer op bijv. 30 jaar stellen. U mist dan over de laatste … jaren wel hypotheekrente-aftrek

- u nu de voorkeur geeft aan lage lasten. U kiest er dus bewust voor om geen gebruik te maken van de bestaande (fiscaal aantrekkelijker) regeling. U weet dat u op de lange termijn hierdoor duurder uit bent.

3.

U kunt maximaal 100% van de koopsom of de getaxeerde marktwaarde (eventueel na verbouwing) lenen. Dat betekent dat de bijkomende kosten koper, inclusief de kosten voor de hypotheek, uit eigen middelen moet worden betaald. Het benodigde bedrag vindt u in de financieringsopzet.

4.

Omdat u jonger bent dan 35 jaar en voor het eerst een woning koopt, hoeft u geen 2% overdrachtsbelasting over de koopsom te betalen. Dat scheelt aanzienlijk in het bedrag dat u uit eigen middelen moet inleggen.

5.

U heeft eigen geld achter de hand waarmee u uw hypotheek wilde verlagen zodat de maandlasten lager worden. Dat kan heel interessant zijn. Maar het is ook belangrijk om eigen geld achter de hand te houden. Bijvoorbeeld voor onverwachte uitgaven aan uw huis of aan de inrichting hiervan. Daarom adviseren ik u € … als eigen geld in te brengen in plaats van € …

6.

U heeft uw huidige woning verkocht / Naar verwachting zult u uw huidige woning verkopen met (een flinke) overwaarde. Fiscaal wordt u geacht om de overwaarde te investeren in de nieuwe woning en om daarmee dus de nieuwe hypotheek te verlagen. Als u de overwaarde niet of niet volledig investeert in het nieuwe huis, dan is over dat deel de rente niet fiscaal aftrekbaar. Maar omdat u geen reserves achter de hand heeft, adviseer ik u toch een deel van de overwaarde achter de hand te houden. Daardoor heeft u, in geval van nood, minder snel een duur persoonlijk krediet nodig.

7.

Omdat u een nieuwbouwwoning koopt, is de koopsom vrij op naam (v.o.n.). Bij v.o.n. hoef je als koper geen notariskosten te betalen voor de eigendomsoverdracht. Deze kosten zitten namelijk al verwerkt in de koopsom. Ook hoeft u geen kosten te betalen voor inschrijving in het Kadaster en geldt er voor een nieuwbouwhuis geen overdrachtsbelasting van 2%.

Daarnaast is een taxatierapport niet nodig. De waarde van het huis wordt doorgaans vastgesteld op basis van de koop-aannemingsovereenkomst. Deze overeenkomst bevat alle afspraken tussen u (de koper) en de projectontwikkelaar en/of aannemer.

8.

U heeft van … een schenking ontvangen voor een investering in uw nieuwe woning. De schenkingsvrijstelling voor de eigen woning is sinds 2023 verlaagd. Een schenking tot maximaal € 28.947 is per 2023 vrij van schenkbelasting. Zo’n schenking hoeft niet alleen van ouders te komen; vrienden of bekenden mogen ook schenken. De bank en de Belastingdienst stellen bepaalde voorwaarden verplicht. Ik adviseer u om de afspraken goed op papier (te laten) zetten in een schenkovereenkomst. Zeker wanneer u samen een huis koopt (en niet in gemeenschap van goederen getrouwd bent) en gaat samenwonen. In de schenkovereenkomst kunt u opnemen door wie de schenking wordt ingebracht.

9.

U koopt samen een woning. Ik raad u daarom aan om daarover goede afspraken te maken en het een en ander vast te leggen in een samenlevingscontract / partnerschapsvoorwaarden / huwelijkse voorwaarden.

Maak afspraken over bijvoorbeeld:

- hoe de inboedel wordt verdeeld als u uit elkaar gaat;

- wie welk deel van de hypotheek betaalt;

- hoeveel vermogen u zelf heeft ingelegd toen u samen de woning kocht.

Bij overlijden

Volgens de wet gaat de woning bij overlijden automatisch naar de overblijvende partner. Maar dit automatisme geldt alleen voor gehuwden of mensen met een geregistreerd partnerschap. Gaat u ‘gewoon’ samenwonen, dan moet u in een testament laten opnemen dat de woning naar de overblijvende partner gaat. Of u laat een samenlevingscontract opstellen en neemt daarin een verblijvingsbeding op. Zo’n beding zorgt ervoor dat alle gezamenlijke gekochte goederen, zoals de eigen woning, eigendom van de langstlevende partner blijven.

Regel uw zaken in één keer. Koopt u een huis, dan moet u voor de overdracht bij de notaris zijn. Denk daarom aan het gelijktijdig laten opstellen of aanpassen van uw:

- samenlevingscontract;

- partnerschaps- of huwelijkse voorwaarden;

- testament.

Wilt u advies van een specialist over deze onderwerpen, dan brengen wij u graag in contact met onze samenwerkingspartner Hans Bosch van Erfzaken. Hij is zeer deskundig op dit vlak en kan u helpen met tips en adviezen om zaken met elkaar goed vast te leggen.

10.

U heeft momenteel geen partner. Dat betekent dat bij uw overlijden de woning naar uw wettelijke erfgenamen gaat. Wilt u zelf bepalen wie uw woning erft, dan raad ik u aan een testament te laten opmaken.

11.

*Hogere hypotheekinschrijving*

Ik adviseer u om een hoger bedrag dan de benodigde hypotheek in te schrijven bij de notaris. Het voordeel hiervan is dat u bij een toekomstige hypotheekverhoging dan niet meer langs de notaris hoeft om deze verhoging in de hypotheekregisters te laten inschrijven. U kunt de hypotheek dan “onderhands verhogen” waardoor u de notariskosten op dat moment uitspaart. Wel beoordeelt de geldverstrekker deze aanvraag dan als een nieuwe hypotheekaanvraag. Het is dus niet gezegd dat u de gewenste hypotheekverhoging daadwerkelijk krijgt. De geldverstrekker of de adviseur kan voor een onderhandse verhoging kosten in rekening brengen.

Mogelijke subonderdelen:

1. Hypotheekvorm
2. Keuze rentevastperiode
3. Fiscale aftrek (algemene toelichting)
4. Inbreng eigen middelen
5. Wel of geen NHG
6. Keuze geldverstrekker

1, 2 en 3 *wordt ook bij adviesmotivatie per leningdeel al weergegeven (zie hierna), hier doen is dan dubbelop, mvdb*

**Adviesmotivatie per leningdeel**

Leningdeel specifiek vermelding van: hypotheekvorm, looptijd, rentevastperiode, duur hypotheekrenteaftrek

*Standaard staat hier (bedragen en hypotheekvorm kunnen uiteraard wijzigen):*



*Teksten, motivatie hypotheekvorm*

LET OP: OP MAAT MAKEN Annuïteitenhypotheek Ik adviseer u dus om dit deel in de vorm van een annuïteitenhypotheek af te sluiten. U lost bij deze hypotheekvorm maandelijks af. Aan het einde van de looptijd heeft u de hele hypotheek afgelost. De hypotheekrente is in principe fiscaal aftrekbaar. Bij deze hypotheekvorm betaalt u elke maand een vast bedrag. Dit bedrag bestaat uit een deel hypotheekrente en een deel aflossing. In het begin is het aflossingsdeel klein, maar dit wordt in de loop van de tijd steeds groter. Voor het hypotheekrentedeel geldt precies het omgekeerde. Dat is in het begin groot en wordt steeds kleiner. Omdat de rente in principe wel aftrekbaar is en de aflossing niet, stijgen uw netto hypotheeklasten in de loop van de tijd. De annuïteitenhypotheek sluit het beste aan bij uw persoonlijke situatie en wensen. U heeft tijdens de beginjaren lagere maandlasten dan bij een lineaire hypotheek. U heeft aangegeven voorkeur te hebben voor lagere woonlasten nu, waarbij u zich realiseert dat de netto maandlasten in de loop der tijd licht oplopen. Bij een vergelijkbare lineaire hypotheek zouden de maandlasten in het eerste jaar € BEDRAG per maand hoger liggen. Andere hypotheekvormen, zoals bijvoorbeeld een aflossingsvrije hypotheek, zijn in uw situatie financieel niet interessant omdat dan de hypotheekrente niet aftrekbaar is.

LET OP: OP MAAT MAKEN Lineaire hypotheek Ik adviseer u dus om dit deel in de vorm van een lineaire hypotheek af te sluiten. U lost bij deze hypotheekvorm maandelijks een vast bedrag af. Aan het einde van de looptijd heeft u de hele hypotheek afgelost. Daarnaast betaalt u hypotheekrente, die aftrekbaar is. Doordat u elke maand een (vast) deel aflost, wordt uw hypotheekschuld steeds lager. Daardoor gaat u in de loop der tijd steeds minder rente betalen en wordt uw maandlast elke maand lager. De lineaire hypotheek sluit het beste aan bij uw persoonlijke situatie en wensen. U heeft in de beginjaren hogere maandlasten dan bij een annuïteitenhypotheek, maar het grote voordeel is dat u sneller uw hypotheekschuld aflost. U heeft de financiële ruimte om deze hogere maandlast te betalen. In ons gesprek gaf u aan het belangrijk te vinden dat de hypotheekschuld snel daalt. Andere hypotheekvormen, zoals bijvoorbeeld een aflossingsvrije hypotheek, zijn in uw situatie financieel niet interessant omdat dan de hypotheekrente niet aftrekbaar is.

LET OP: OP MAAT MAKEN Als hypotheekvorm adviseer ik u de combinatie van annuïteitenhypotheek met een lineaire hypotheek. Het voordeel van deze combinatie is dat de maandlast lager is dan bij een volledige lineaire hypotheek maar dat er sneller wordt afgelost dan bij een volledig annuïtaire hypotheek. Over de hele looptijd betaalt u daarom minder rente dan bij een volledige annuïtaire hypotheek. Bijkomend voordeel is dat de netto maandlasten de komende jaren niet of minder dan bij een annuïtaire hypotheek zullen oplopen.

LET OP: OP MAAT MAKEN Ik adviseer u dus om dit deel in de vorm van een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten. Bij een aflossingsvrije hypotheek wordt er tussendoor in principe niet op de hypotheek afgelost. De aflossing vindt plaats bij verkoop van de woning of aan het einde van de (juridische) looptijd. De aflossingsvrije hypotheek wordt door het grootste deel van de geldverstrekkers tot maximaal 50% van de marktwaarde van een woning verstrekt.

Aan het einde van de looptijd blijft de hypotheekschuld bestaan. U moet zelf zorgen voor aflossing of de hypotheek verlengen. Na 30 jaar is de hypotheekrente niet meer aftrekbaar. Gedurende de gehele looptijd heeft u lage maandlasten, want u betaalt alleen rente over de lening.

Vanaf 2013 is de rente over nieuwe aflossingsvrije hypotheken niet meer fiscaal aftrekbaar. Als iemand een nieuwe aflossingsvrije hypotheek wil afsluiten, dan mag dat tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning. Mensen die vóór 2013 een aflossingsvrije hypotheek hebben afgesloten, mogen de fiscale aftrek op basis van “overgangsrecht” in principe behouden.

Ik heb u een aflossingsvrije hypotheek geadviseerd omdat u het belangrijk vindt om op korte termijn lagere lasten te betalen. Omdat er bij een aflossingsvrije hypotheek geen verplichte aflossing is, wordt invulling gegeven aan deze wens. *U kunt bovendien gebruik maken van overgangsrecht zodat voor u de rente over deze hypotheek de komende tijd toch fiscaal aftrekbaar is*.

*Waarom is voor die rentevaste termijn gekozen?*

OP MAAT MAKEN Ik adviseer u dus om voor dit leningdeel de rente voor .. jaar vast te zetten. Dit advies baseer ik op uw wens om voor een langere periode zekerheid te willen hebben over de hoogte van uw hypotheeklasten. MOTIVEER OOK OBV KLANTPROFIEL, BIJVOORBEELD: U heeft aangegeven beperkte financiële ruimte te hebben om een hogere rente te kunnen opvangen. Aan het einde van uw rentevaste periode kiest u een nieuwe rentevaste periode. Afhankelijk van de rentestand op dat moment, kunt u met een hogere of lagere rente te maken krijgen.

OP MAAT MAKEN Ik adviseer u dus om voor dit leningdeel de rente voor .. jaar vast te zetten. U heeft tijdens deze periode de zekerheid van lagere maandlasten dan wanneer u de rente voor langere tijd zou vastzetten. MOTIVEER OOK OBV KLANTPROFIEL, BIJVOORBEELD: U heeft aangegeven lage maandlasten belangrijk te vinden. Bovendien heeft u de financiële ruimte om een renteverhoging aan het einde van de rentevaste periode te kunnen opvangen. Aan het einde van uw rentevaste periode kiest u een nieuwe rentevaste periode. Afhankelijk van de rentestand op dat moment, kunt u met een hogere of lagere rente te maken krijgen.

OP MAAT MAKEN Variabel rente Ik adviseer u dus om voor dit leningdeel een variabele hypotheekrente te nemen. Het voordeel is dat u daardoor een lagere rente betaalt dan wanneer u de rente voor een langere periode vastzet. Het betekent wel dat uw hypotheeklasten stijgen als de variabele rente omhoog gaat. Maar ook dat uw lasten dalen als de variabele rente omlaag gaat. De variabele rente ligt X% lager dan de rente die voor … jaar vaststaat en Y% lager dan de rente die voor … jaar vaststaat. MOTIVEER OOK OBV KLANTPROFIEL, BIJVOORBEELD: U heeft aangegeven lage maandlasten belangrijk te vinden. Bovendien heeft u de financiële ruimte om een renteverhoging te kunnen opvangen.

**Adviesmotivatie Overbrugging**

*Standaard staat hier (bedragen kunnen uiteraard wijzigen):*

Afbeelding met tekst, schermopname, lijn

Automatisch gegenereerde beschrijving

*Deze tekst* ***voor*** *de standaard tekst plaatsen*:

Omdat u de overwaarde van uw huidige koopwoning wilt gebruiken om uw nieuwe hypotheek te verlagen, hebt u tot de tijd dat uw huidige woning verkocht en door de koper betaald is, een overbruggingskrediet nodig. Dit overbruggingskrediet wordt gelijktijdig met de nieuw af te sluiten hypotheek aangevraagd bij dezelfde geldverstrekker. Tijdens de overbruggingsperiode heeft u dus tijdelijk een extra lening waar u rente over betaalt.

Omdat uw woning definitief verkocht is, mag u de volledige overwaarde in de vorm van een overbruggingskrediet opnemen. / Omdat uw woning nog niet (definitief) verkocht is, mag u niet de volledige verwachte overwaarde opnemen. Voor de zekerheid wordt er een veiligheidsmarge gehanteerd van 10% van de verwachte verkoopprijs.

*Deze tekst* ***na*** *de standaard tekst plaatsen*:

Zolang het overbruggingskrediet loopt, betaalt u in feite (drie)dubbele maandlasten: de lasten voor uw huidige hypotheek, de lasten voor uw nieuwe hypotheek en de rente voor het overbruggingskrediet. De hypotheekaanbieder zal checken of u die lasten ook daadwerkelijk kunt dragen. U moet aantonen dat u spaargeld/reserves achter de hand heeft om de dubbele lasten op te vangen.

Als de huidige woning verkocht en overgedragen is, betaalt u alleen nog de hypotheeklasten van uw nieuwe hypotheek.

**Adviesmotivatie arbeidsongeschiktheid**

*Standaard staat hier (bedragen en naam kunnen uiteraard wijzigen):*

Afbeelding met tekst, schermopname, software, nummer

Automatisch gegenereerde beschrijving

*Teksten volgen nog*

**Adviesmotivatie werkloosheid**

*Standaard staat hier (bedragen en naam kunnen uiteraard wijzigen):*

**Afbeelding met tekst, schermopname, software, nummer

Automatisch gegenereerde beschrijving**

*Teksten volgen nog*

**Adviesmotivatie AOW**

*Standaard staat hier (bedragen en naam kunnen uiteraard wijzigen):*

**Afbeelding met tekst, schermopname, Parallel, nummer

Automatisch gegenereerde beschrijving**

*Teksten volgen nog*

**Adviesmotivatie overlijden**

*Standaard staat hier (bedragen en naam kunnen uiteraard wijzigen):*

**Afbeelding met tekst, schermopname, nummer, software

Automatisch gegenereerde beschrijving**

*Teksten volgen nog*

**Adviesmotivatie einde relatie**

*Standaard staat hier (bedragen en naam kunnen uiteraard wijzigen):*

**Afbeelding met tekst, schermopname, software, nummer

Automatisch gegenereerde beschrijving**

*Wat mij betreft de toelichting volledig vervangen door onderstaande tekst:*

Hiervoor heb ik de financiële gevolgen van arbeidsongeschiktheid, pensionering en overlijden voor u uitgewerkt. Het is niet leuk maar wel verstandig om ook eens stil te staan bij de financiële gevolgen indien u onverhoopt niet verder met elkaar wilt leven en besluit uit elkaar te gaan. (Echt-)scheiding is een risico dat zich in de praktijk helaas met grote regelmaat voordoet.

Een scheiding is een bijzonder ingrijpende gebeurtenis in iemands leven. Los van de emotionele kant van het uit elkaar gaan, zijn er ook ingrijpende financiële gevolgen. Zo kan bijvoorbeeld de betaalbaarheid van de hypotheek onder druk komen te staan.

Als het gaat om een koopwoning en een hypotheek zijn er bij een echtscheiding twee mogelijkheden. Allereerst is het mogelijk dat één van beide partners in het huis blijft wonen. De vertrekkende partner wordt dan normaal gesproken “ontslagen als medeschuldenaar” uit de hypotheek. De partner die in de woning wil blijven, moet voldoende inkomen hebben om de hypotheek alleen voort te zetten. Diegene zal de ander moeten uitkopen indien er sprake is van overwaarde in het huis. Koopt de één de ander uit door middel van een hypotheekverhoging, dan is de hypotheekrente over dit nieuwe deel onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar.

Het kan gebeuren dat uitkopen van de partner niet mogelijk is. Wanneer het huis is gekocht op beider inkomens kan het lastig zijn om de hypotheek op één inkomen voort te zetten. Zeker als er ook een alimentatieverplichting aan de orde is. In dat geval zit er vaak niets anders op dan het huis te verkopen. Bij verkoop komt de eventueel aanwezige overwaarde vrij. Deze dient tussen u beiden verdeeld te worden. Bovendien wordt de lopende hypotheek afgelost. Vervolgens gaan de voormalige partners ieder afzonderlijk op zoek nieuwe woonruimte. In de huidige overspannen woningmarkt vaak een flinke uitdaging.

De financiële gevolgen van een onverhoopte echtscheiding in de toekomst zijn op voorhand zeer moeilijk in te schatten. Bovendien zijn er geen verzekeringsproducten beschikbaar waarmee de financiële gevolgen van echtscheiding opgevangen kunnen worden.

Over dit onderwerp is nog veel meer te vertellen. Hopelijk wordt u niet met een (echt-)scheiding geconfronteerd. Mocht dat onverhoopt wel aan de orde komen, dan willen wij u graag helpen om het voor beide partijen (financieel) zo goed mogelijk te regelen. Wij hebben hiervoor de nodige expertise beschikbaar.