

## DE NAZORG MET ONS SERVICE ABONNEMENT

Bij het zoeken naar de juiste hypotheek worden niet alleen veel gegevens gebruikt. Ook (en misschien wel met name) wordt maximaal rekening gehouden met de omstandigheden, zoals u en wij die verwachten. De leeftijd van de kinderen, uw pensioendatum, de ontwikkeling van uw inkomen en uw vermogen, het zijn allemaal omstandigheden die een rol spelen. Omstandigheden die dus ook kunnen veranderen. Het is dan ook goed om periodiek na te gaan of de gekozen hypotheek nog volledig aansluit. Als het nodig of gewenst is, kunnen we zaken aanpassen op de situatie van dat moment. In beginsel is het goed dat iedere drie jaar te doen. Vaker mag natuurlijk ook. Deze vaste regelmatige ondersteuning en wettelijk verplichte nazorg, hebben wij voor u vastgelegd in een service abonnement FINANCIËEL GEHEEL. Hierdoor heeft u de zekerheid tegen lage kosten volledig in controle te blijven over uw financiële planning en hypotheek.

## WERKZAAMHEDEN ONDER ABONNEMENT FINANCIËEL GEHEEL:

- 3 jaarlijks bespreken financieel rapport in een persoonlijk gesprek
  - 3 jaarlijkse rapportage met betrekking tot situatie bij Arbeidsongeschiktheid
  - aanvragen/aanpassen dekking voor arbeidsongeschiktheid
  - 3 jaarlijkse rapportage met betrekking tot situatie bij werkloosheid
  - aanvragen/aanpassen dekking voor werkloosheid
  - 3 jaarlijkse rapportage met betrekking tot situatie bij overlijden
  - aanvragen/aanpassen dekking bij overlijden
  - 3 jaarlijkse rapportage met betrekking tot situatie bij pensioen
  - aanvragen/aanpassen lijfrenterekening of verzekering
  - 3 jaarlijks afstemmen van de uitvaartwensen met de huidige dekking
  - Aanvragen/aanpassen uitvaartdekking
  - 3 jaarlijkse controle of financieel plan nog past bij uw wensen en doelstellingen
  - 3 jaarlijkse analyse en verslag van onze dienstverlening van de afgelopen 3 jaar
- 
- Jaarlijks zoeken wij contact via telefoon of mail
  - Jaarlijkse inventarisatie van wijzigingen in de persoonlijk situatie ten opzicht van het laatste gesprek
  - Jaarlijks doornemen van de financiële positie en adviesbehoefte

Doorlopende werkzaamheden:

- Telefonisch advies bij financiële vraagstukken
- Informatieverzoeken via mail
- Continue controle van rente en voorwaarden van uw hypotheek
- Digitaal dossier
- LTI berekeningen ivm ontslag HA
- LTI berekeningen ivm aankoop andere woning
- Aanpassen dekkingen indien nodig
- Aanmaken en muteren van klant en polis gegevens
- Aanvragen /aanpassen studieverzekering of rekening kinderen
- Aanvragen /aanpassen spaarrekening
- Aanvragen /aanpassen lijfrenterekening of verzekering
- Aanvragen/ aanpassen arbeidsongeschiktheidsverzekering
- Aanvragen/ aanpassen werkloosheidsverzekering
- Aanvragen/ aanpassen uitvaartverzekering
- Aanvragen/ aanpassen overlijdensrisicoverzekering

### **WERKZAAMHEDEN OPTIONEEL ONDER ABONNEMENT FINANCIËEL GEHEEL:**

- IB aangifte
- Aangifte en aanpassen toeslagen

### **WERKZAAMHEDEN NIET ONDER ABONNEMENT FINANCIËEL GEHEEL:**

- Advisering en bemiddeling bij aankoop nieuw woning
- Advisering en bemiddeling bij echtscheiding of ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid
- Advisering en bemiddeling bij oversluiten hypotheek
- IB aangifte voor zelfstandig ondernemer

**Hypotheeken: voorzorg is de beste nazorg en kan u financieel voordeel opleveren!**

#### **Hypotheekadvies: keuze met een forse, langjarige financiële verplichting**

Het kopen van een eigen woning en een hypothecaire geldlening om de woning te kunnen financieren is een belangrijke beslissing met een forse, langjarige financiële verplichting.

De kosten en aflossing van deze lening hebben voor langere termijn grote invloed op het besteedbaar inkomen. Een hypotheek afsluiten heeft dus een grote invloed op uw financiële situatie.

Een hypotheek afsluiten, waarvoor 30 jaar lang elke maand tot € 1.000 (of meer) wordt betaald, zonder dat er na passeren van de hypotheekakte bij de notaris ooit weer naar omgekeken wordt, is dan ook niet verstandig. Vaak zijn er mogelijkheden om nadien financiële voordelen te behalen. Gelukkig ontdekken steeds meer mensen dat het actief blijven (of laten) beheren van de hypotheek heel veel voordelen biedt. In deze brief zullen een aantal voorbeelden worden genoemd om dit te verduidelijken.

#### **Hypotheekadvies: statische producten in een dynamische klantsituatie**

Naast het advies over de geldlening –bijvoorbeeld over de rente en aflossingswijze- bent u ook geïnformeerd over de financiële consequenties bij overlijden en arbeidsongeschiktheid. Het advies is destijds gebaseerd onder meer op uw wensen, doelstellingen en uw situatie voor zover dat in die periode bekend is. Het advies op het moment van de aankoop van de woning is tijdsgebonden. Een hypotheek is echter een statisch product, een mensenleven is dat niet. Dat noodzaakt tot actief beheer tijdens de looptijd van de hypotheek.

## **Hypotheekadvies: nazorg of beheer belangrijke wijzigingen**

Een goed advies houdt dus niet op nadat de hypotheek rond is. Het is een momentopname.

Als er belangrijke wijzigingen plaatsvinden in de werk- of privésfeer, sociale voorzieningen, belastingwetten of financiële producten, dan kan dat aanleiding zijn om het advies (indien nodig) aan te passen. Deze nazorg is van groot belang, omdat het de kans vergroot op het behalen van uw doelstellingen. Maar ook eventueel veranderende behoeften. Ook in de toekomst is het van belang dat de hypotheek en het advies afgestemd blijven op uw persoonlijke en financiële situatie.

De maandelijkse woonlasten moeten in de pas blijven lopen met uw inkomen- en bestedingspatroon. Vroegtijdige bijsturing kan er voor zorgen dat financiële behoeftes beter worden ingevuld en dat u achteraf niet voor nare verrassingen komt te staan.

## **Praktijkvoorbeeld nazorg**

Om u inzicht te geven in mogelijke wijzigingen tussentijds worden hierna in algemene bewoordingen een aantal voorbeelden kort toegelicht.

### **1. U heeft een hypotheek en u kunt tussentijdse extra aflossen**

Misschien is wat meer aflossen in uw situatie best het overwegen waard. Dat heeft als bijkomend voordeel dat het ook scheelt in de maandlasten, die u later overhoudt. Het kan ook zijn dat in uw hypotheek een renteopslag zit. Na extra aflossen kan dan op verzoek de renteopslag vervallen. Dat geldt met name als u met de hypotheek in een lagere risicoklasse terechtkomt.

Een andere reden om tussentijds extra af te lossen is ook het vooruit kijken en plannen van uw maandlasten. Bijvoorbeeld bepaalde jaren wat meer betalen om in andere jaren juist wat minder te kunnen betalen. Dat levert vrijheid op en maakt dat je flexibel bent.

Om tussentijds af te lossen zijn er ook belastingfaciliteiten om onder bepaalde voorwaarden schenkbelastingvrij van ouder(s) geld te ontvangen met als doel om de hypotheek (gedeeltelijk) te kunnen aflossen.

### **2. U heeft een kleine hypotheek**

Het aflossen van een kleine hypotheek is bijna altijd voordelig. Dit is met name het geval als je hypotheekrente lager is dan het belaste eigenwoningforfait. De aftrekbare hypotheekrente valt dan weg tegen het belaste forfait. Per saldo levert de hypotheekrente dan geen belastingvoordeel op.

En als de hypotheek volledig is afgelost, vervalt het eigenwoningforfait als belaste inkomsten van de eigen woning. In dat geval levert het aflossen van een kleine hypotheek vrijwel altijd geld op.

### **3. U wilt meer rendement op uw vermogensopbouw**

Niet alleen is de hypotheekrente historisch laag, dat geldt ook voor de spaarrente. Betaalt u op dit moment meer hypotheekrente na aftrek van belasting dan u aan spaarrente ontvangt, dan creëert u extra rendement door een deel van het spaargeld aan te wenden als hypotheekaflossing. In dat geval houdt u meer geld over, wat per saldo gelijk is aan meer rendement. De nadruk ligt op een deel van het spaargeld, omdat uw spaargeld dan als het ware vastzit 'in de bakstenen' van uw woning.

Aflossen op de hypotheek is een serieuze optie als uw spaargeld wordt belast in box 3 van de inkomstenbelasting. In dat geval wordt de spaarrente van –bijvoorbeeld- 1,2% volledig wegbelast met 1,2% vermogensrendementsheffing en heeft uw spaargeld 0% nettorendement.

Stel dat uw netto hypotheekrente (na aftrek van belasting) 2% bedraagt, dan kan het verstandig zijn om vrij beschikbaar spaargeld om te zetten in een extra, boetevrije aflossing. Een rendement van 0% spaargeld levert dan een besparing op van 2%.

### **4. U heeft een “woning onder water”**

De laatste jaren zijn de prijzen van woning gedaald. Het kan zijn dat uw woning 'onder water staat', ofwel de hypotheek is hoger dan de WOZ-waarde van uw woning. Zonder concrete verhuisplannen hoeft dat direct geen probleem te zijn. Zijn uw verhuisplannen echter hierdoor uitgesteld, dan kan het nuttig zijn om een financieel plan op te laten stellen. In dit financiële plan kan worden uitgewerkt hoe u dit restschuldrisico kunt verkleinen, maar ook wat u kunt lenen voor de nieuwe woning met of zonder restschuld. Een restschuldrisico kunt u door middel van tussentijdse (extra) aflossingen verkleinen, zodat uw woning weer boven water komt. Dan hoeft u ook geen restschuld mee te financieren bij de aankoop en financiering van uw volgende woning. En dat heeft als bijkomend voordeel dat het ook scheelt in de huidige maandlasten.

Bovendien kan het financiële plan u inzicht geven tot welk bedrag aan restschuld u wel kunt verhuizen. In dat geval kunt u uw verhuiscens mogelijk volgens plan uitvoeren. Regelmatig wordt bij gebrek aan financiële informatie een verhuiscens uitgesteld en daardoor afgesteld, terwijl er wel mogelijkheden zijn om te kunnen verhuizen.

## **5. Er is een situatie van een (dreigende) betalingsachterstand**

Het kan zijn dat men plotseling wegvallende inkomsten heeft of onvoorziene uitgaven, bijvoorbeeld door echtscheiding of verlies van baan. Woonlasten leggen fors beslag op het netto inkomen en kunnen onder financiële druk komen te staan. Wacht dan niet tot het te laat is, want hoe eerder bekend is dat men financiële problemen heeft of in problemen dreigt te raken, hoe groter de kans dat er een goede oplossing kan worden gevonden. Banken zijn meestal bereidwilliger om mee te denken over een oplossing, wanneer de achterstanden nog niet al te ver zijn opgelopen. Daarnaast voorkomt men hiermee dat er herinneringen en aanmaningen moeten worden verstuurd met incassokosten.

## **6. U wilt uw verzekeringen kritisch onder loep leggen**

Mensen kunnen besparen op hun verzekeringen. Immers, de mens wordt steeds ouder en nieuwe verzekeringen houden hier rekening mee. Daardoor zijn overlijdensrisicopremies de afgelopen jaren flink omlaag gegaan. Bovendien worden er ook regelmatig nieuwe en betere producten ontwikkeld. Dat kan veel geld besparen. En dit geldt niet alleen voor de overlijdensrisicoverzekering maar denk bijvoorbeeld ook aan woonhuis- of autoverzekeringen.

## **7. U wilt uw hypotheek oversluiten**

De lage hypotheekrente nodigt uit om te kijken of uw hypotheek kan worden overgesloten bij dezelfde of een andere hypotheekverstrekker. Als dat mogelijk is, dan zal wel boeterente verschuldigd zijn. En het oversluiten met als enig doel om lagere maandlasten te krijgen, is alleen voordelig als de oversluitkosten (inclusief de boeterente) wordt terugverdiend in de nieuwe periode van de nieuwe maandlasten. Daarvoor is nodig een berekening volgens een 'break-evenanalyse'.

## **8. U wilt uw rente voor langere tijd vastzetten**

Heeft u een hypotheek met variabele rente, dan is het wellicht verstandig met de huidige lage rente om de variabele rente om te zetten in een vaste rente over een langere periode.

## **9. Uw pensioenopbouw is gewijzigd**

Een reden die pleit voor actief beheer is het beperken van het risico dat je loopt. Iemand die van werkgever wisselt kan te maken krijgen met een andere pensioenregeling, waardoor bijvoorbeeld een nabestaandenpensioen er anders uit komt te zien. Vaak wordt het nabestaandenpensioen in pensioenregelingen verzekerd op risicobasis. Dan zit er geen waarde in en bij einde dienstbetrekking vervalt deze risicodekking. In dat geval kan het verstandig zijn om de hoogte van de overlijdensrisicoverzekering aan te passen.

## **10. Sociale wetgeving wijzigt**

De overheid wijzigt regelingen voor ons allemaal. Tijdens het eerst gegeven advies zijn hier dus bepaalde uitgangspunten die kunnen wijzigen in de toekomst. Door regelmatig opstellen van een financieel rapport komen deze wijzigingen iedere keer aan het licht en weet u waar u aan toe bent.

### **Nazorg**

Wijzigingen in uw doelstellingen, financiële situatie en/of persoonlijke levenssfeer kunnen aanleiding zijn om te kijken of het advies en de producten nog bij u passen. Mogelijk zijn er ook financiële voordelen te behalen. Herkent u een van de hiervoor genoemde situaties of zijn er wellicht andere onderwerpen, neem dan contact op met uw Erkend Hypothecair Planner. Samen kijkt u vervolgens of aanpassingen gewenst of soms noodzakelijk zijn en zorgt u samen dat het weer aansluiting vindt bij uw persoonlijke situatie.