



## Persoonlijk adviesrapport van mevrouw Erna Wilmink

*Voor je ligt een persoonlijk adviesrapport als resultaat van de door jou ingevulde checklist hypotheekgesprek. Op basis van je antwoorden vind je hieronder per blok die onderwerpen terug, die bij je adviesgesprek niet of nog onvoldoende zijn besproken.*




 Hier staat de vraag uit de checklist nog eens met je antwoorden daarop.




 Hier wordt aangegeven waarom dit belangrijk voor je is. Sta hier bij stil.




 Hier staat wat je nog met je adviseur moet bespreken of wat je adviseur nog moet doen om te zorgen dat dit onderwerp goed is besproken.




1	Verloop en tijdsduur	Toelichting bij de vraag		Uitgebreide feedback voor Persoonlijk adviesrapport	
1a	<p>Voordat je een hypotheek afsluit, moet de adviseur met jou een aantal stappen doorlopen. Hij moet jou van tevoren uitleggen welke stappen dat zijn. Een aantal stappen die de adviseur met je moet doorlopen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hij vraagt informatie over jouw persoonlijke situatie;</li> <li>• Hij berekent hoeveel je kunt lenen;</li> <li>• Hij geeft hypotheekadvies voor jouw persoonlijke situatie;</li> <li>• Hij vraagt offertes voor je op of maakt offertes voor je op;</li> <li>• Jij leest de offertes, kiest een offerte en tekent deze; en</li> <li>• Je tekent de stukken bij een notaris.</li> </ul> <p>Heeft de adviseur jou van tevoren uitgelegd welke stappen je allemaal moet doorlopen om een hypotheek af te sluiten?</p>	De adviseur moet je een goed beeld geven van wat jou te wachten staat bij het afsluiten van de hypotheek.	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	<p>Het kopen van een huis is een belangrijke financiële beslissing. Dat doe je maar een paar keer in je leven. Daarom is het belangrijk dat een adviseur vooraf uitlegt welke stappen je moet doorlopen om een hypotheek af te sluiten. Dan weet je waar je mee te maken kunt krijgen.</p> <p>De adviseur moet vooraf uitleggen hoe hij je kan begeleiden. De volgende zaken moet hij in ieder geval doen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hij vraagt informatie over je persoonlijke situatie. Hij vraagt bijvoorbeeld wat je inkomen is en hoeveel risico je wilt lopen. Hij vraagt ook of je ervaring hebt met hypotheek en met beleggen.</li> <li>• Hij legt uit waarom hij een bepaalde hypotheek adviseert.</li> <li>• Hij legt uit waarom zijn advies bij je persoonlijke situatie past.</li> </ul>	
1b	<p>Een advies kost je altijd geld.</p> <p>Heeft de adviseur jou in het eerste adviesgesprek verteld wat hij voor jou doet? Dit kan hij bijvoorbeeld doen door het dienstverleningsdocument met jou te bespreken.</p>	<p>Dienstverleningsdocument</p> <p>Het dienstverleningsdocument is een document waarin de adviseur beschrijft welke beloning hij ontvangt. En welke werkzaamheden hij hiervoor doet.</p>	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	<p>Het is belangrijk dat je weet welke werkzaamheden de adviseur voor jou doet. Deze informatie kan je vinden in het dienstverleningsdocument (DVD) van de adviseur. Dit document kun je vinden op de website van de adviseur en hoor je ook te ontvangen na het oriëntatiegesprek.</p>	
1c	<p>Heeft de adviseur jou verteld hoeveel het hypotheekadvies bij hem kost? Dit kan hij bijvoorbeeld doen door het dienstverleningsdocument met jou te bespreken.</p>	<p>De adviseur moet jou ook vertellen hoeveel het hypotheekadvies bij hem kost.</p> <p>Dienstverleningsdocument</p> <p>Het dienstverleningsdocument is een document waarin de adviseur beschrijft welke beloning hij ontvangt. En welke werkzaamheden hij hiervoor doet.</p>	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	<p>Het is belangrijk dat je weet welke kosten er verbonden zijn aan je hypotheek. Een onderdeel daarvan zijn de kosten voor het hypotheekadvies.</p> <p>In een zogenaamd 'Dienstverleningsdocument' moet je adviseur vooraf hebben aangegeven wat een advies bij hem kost.</p>	
1d	<p>Heeft de adviseur in het eerste adviesgesprek verteld hoeveel je maximaal kunt lenen?</p>		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	<p>Als je een woning wil kopen is het belangrijk om op tijd te weten hoeveel je kunt lenen. De adviseur helpt je hierbij. Hij moet op tijd laten weten of je de woning die je wil kopen ook kunt betalen. Zorg dat in het koopcontract is opgenomen dat je kan afzien van de koop als je geen lening kan krijgen. Bespreek met de adviseur op welke datum je niet meer van de koop kan afzien. Het is dus belangrijk dat je adviseur je voor deze datum laat weten of de bank je de lening kan geven.</p>	
				<p>Het is voor de adviseur belangrijk om te weten of je iets weet van hypotheek. En of je eerder een hypotheek hebt afgesloten. Je</p>	

1e	Heeft de adviseur gevraagd wat je al weet van hypotheek? Dit kan bijvoorbeeld door te vragen of je al eerder een hypotheek hebt afgesloten.	Heeft de adviseur je beide vragen gesteld? Beantwoord alleen dan de vraag met "ja".	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	kennis en ervaring – of het ontbreken daarvan – is belangrijk voor de adviseur. Hij zal daar bij het geven van zijn advies en informatie over hypotheek rekening mee moeten houden. Je moet altijd voldoende informatie bij het advies krijgen en begrijpen wat het advies inhoudt.	
1f	Hoeveel tijd heeft de adviseur je gegeven om de hypotheek offerte te lezen en om vragen te stellen?		Je hebt op deze vraag Meer dan een week geantwoord.	De adviseur moet ervoor zorgen dat je de offerte op tijd krijgt. Je moet genoeg tijd krijgen om vragen te stellen over de offerte. En om antwoord te krijgen op je vragen. Want pas als je een antwoord hebt op je vragen, kun je beslissen of je de hypotheekofferte ondertekent of niet.	

2	Financiële positie	Toelichting bij de vraag	Uitgebreide feedback voor Persoonlijk adviesrapport		
					
2b	Heeft de adviseur gevraagd of je schulden en vermogen hebt?	<p>Schulden Voorbeelden van schulden zijn een lopende hypotheek, een persoonlijke lening of een doorlopend krediet.</p> <p>Vermogen Voorbeelden van vermogen zijn spaargeld, beleggingen of een tweede huis.</p>	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	<p>De adviseur moet altijd vragen of je nog andere leningen hebt. Hij moet rekening houden met het bedrag dat je maandelijks betaalt voor deze leningen. Dit geld kun je namelijk niet uitgeven aan een nieuwe hypotheek.</p> <p>De adviseur moet ook vragen naar je beschikbare vermogen. Je vermogen mag de adviseur in bepaalde situaties gebruiken bij het berekenen van de hoogte van je lening. Heb je vermogen dat je niet zomaar kunt opnemen? Bijvoorbeeld in een deposito, in beleggingen of in een tweede woning? Dan kan de adviseur dat niet gebruiken om te berekenen of je de nieuwe hypotheek kunt betalen.</p>	
2c	Heeft de adviseur gevraagd naar jouw bestaande vermogensopbouwproducten? Bijvoorbeeld: lopende spaarpolissen.		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	Om goed inzicht te hebben in jouw financiële situatie is het belangrijk voor de adviseur om te vragen naar je bestaande vermogensopbouwproducten.	
2d	Heeft de adviseur met jou besproken of je bijzondere uitgaven hebt? Bijvoorbeeld: uitgaven voor alimentatie, kinderopvang, medicijnen of een hobby waar je een groot deel van jouw inkomen aan besteedt.		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	Als u de hypotheek heeft afgesloten, moet u voldoende geld overhouden om van te leven. De adviseur moet met je bespreken waar je je inkomen aan besteedt. Heb je maandelijks uitgaven die niet iedereen standaard heeft? Bijvoorbeeld hoge kosten voor zorg of medicijnen, of een dure hobby? Dan moet je adviseur hier rekening mee houden.	
2e	<p>Jouw inkomen kan in de toekomst veranderen doordat je meer of minder gaat werken, of doordat je eerder met pensioen wil gaan.</p> <p>Heeft de adviseur gevraagd of jouw inkomen in de toekomst zal veranderen?</p>		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	Denk je dat je in de toekomst misschien minder gaat werken? Bijvoorbeeld omdat er kinderen komen? Dan moet je daar nu rekening mee houden. Want wanneer je minder werkt, heb je minder inkomsten. Ook als je eerder wilt stoppen met werken, moet je daar nu al rekening mee houden. Je moet daar immers geld voor sparen. En dat geld kun je dus niet gebruiken voor een nieuwe hypotheek.	
2f	Heeft de adviseur gevraagd hoeveel je maximaal per maand wilt uitgeven aan woonlasten?		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.		
2g	Heeft de adviseur precies voorgerekend wat je maximaal kunt lenen?		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	Je adviseur moet je voorrekenen hoeveel je maximaal kunt lenen en hiermee rekening houden in zijn advies.	




3	Hoogte van de hypotheek	Toelichting bij de vraag	Uitgebreide feedback voor Persoonlijk adviesrapport		
					
3a	<p>In de "<i>Tijdelijke regeling hypothecair krediet</i>" is opgenomen hoe hypotheekverstrekkers moeten berekenen wat je maximaal kunt lenen. Een hypotheekverstrekker kijkt bij de berekening naar jouw inkomen, uitgaven, schulden en vermogen.</p> <p>Als de adviseur berekent wat je maximaal kunt lenen, gebruikt hij gegevens over jouw inkomen. Heeft hij alleen de vaste onderdelen van jouw inkomen gebruikt, zoals maandsalaris en vakantiegeld?</p>	<p>Heeft de adviseur geen precies bedrag gegeven, maar een schatting? Beantwoord de vraag dan met "nee".</p> <p>Hypotheekverstrekkers Hypotheekverstrekkers zijn banken en verzekeraars die hypotheeken aanbieden.</p> <p>Vaste onderdelen van het inkomen zijn bijvoorbeeld: vakantiegeld, structureel overwerk, structurele onregelmatigheidstoeslag, een vaste 13e maand. Niet vast zijn bijvoorbeeld: bonussen, provisies of incidenteel overwerk.</p>	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	Je inkomen kan bestaan uit een vast deel en uit onzekere onderdelen. De adviseur berekent wat je maximaal kunt lenen. Om dit te berekenen mag hij alleen de vaste onderdelen van je inkomen gebruiken.	
3b	Heeft de adviseur berekend of het hypotheekbedrag dat je wilt lenen lager is dan het bedrag dat je maximaal kunt lenen?	Wil je een hypotheek die hoger is dan het bedrag dat je maximaal kunt lenen? Dan moet de adviseur tegen jou zeggen dat de hypotheek die je wilt te hoog is.	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	Wil je een hypotheek die hoger is dan het bedrag dat je maximaal mag lenen? Dan moet je adviseur uitleggen dat je deze hypotheek niet kunt betalen. Hij moet jou dan adviseren een lagere hypotheek te nemen. Hij kan ook bekijken of er voor jou bijzondere redenen zijn om af te wijken van het maximum. Krijg je bijvoorbeeld binnenkort een salarisverhoging? En heb je dit op papier staan? Dan kun je een hogere hypotheek krijgen omdat je maximale lening berekend mag worden op het hogere inkomen.	

4	Aflossen hypotheek	Toelichting bij de vraag	Uitgebreide feedback voor Persoonlijk adviesrapport		
					
4a	<p>Je moet een hypotheek altijd terugbetalen. Het aflossen van een hypotheek is indien je gebruik wilt maken van hypotheekrenteaftrek, vanaf januari 2013 alleen mogelijk als je aflost via een annuïtair schema.</p> <p>Heeft de adviseur met jou besproken dat je voor je (extra) hypotheek alleen bij een annuïtaire- of lineaire hypotheek belastingaftrek kunt krijgen?</p>		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	Het aflossen van een hypotheek is indien je gebruik wilt maken van hypotheekrenteaftrek, vanaf januari 2013 alleen mogelijk als je aflost via een annuïtair schema.	
4b	<p>Je kunt op verschillende manieren aflossen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. annuïtair;</li> <li>2. lineair.</li> </ol> <p>Heeft de adviseur de verschillen tussen deze mogelijkheden uitgelegd?</p>		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	Je adviseur moet jou de verschillen tussen annuïtair en lineair aflossen uitleggen.	




5	Risico's	Toelichting bij de vraag	Uitgebreide feedback voor Persoonlijk adviesrapport		
					
5a	Heeft de adviseur jou de verschillen uitgelegd tussen een vaste rente en een variabele rente?	<p>Vaste rente Dan heb je een rentepercentage afgesproken voor een bepaalde periode. Bijvoorbeeld 6% voor de komende 10 jaar.</p> <p>Variabele rente Bij een variabele rente is de rente die je over jouw hypotheek betaalt niet vast. Deze kan per maand of kwartaal veranderen.</p>	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	<p>Je kunt de rente voor een korte of een lange termijn vastzetten. De termijn die je kiest, heeft gevolgen voor je maandlasten. Kies je voor een korte termijn? Dan kunnen je maandlasten elke maand anders zijn. Dat kan betekenen dat je maandlasten elke maand hoger kunnen zijn.</p> <p>De adviseur moet goed de verschillen in risico uitleggen bij een vaste rente en een rente die niet of maar kort vaststaat.</p>	
5b	Heb je een vaste rente of een (gedeeltelijk) variabele rente in je hypotheek?		Je hebt op deze vraag Vaste rente geantwoord.		
5c	Heeft de adviseur voorgerekend wat de gevolgen voor jou zijn als na afloop van de rentevastperiode de rente stijgt?		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	<p>De adviseur moet je vertellen wat de gevolgen zijn als de rente stijgt. In zijn advies houdt de adviseur rekening met de betaalbaarheid van de hypotheek. Bijvoorbeeld door rekening te houden met veranderingen in je inkomen. De adviseur moet berekenen hoeveel je extra moet betalen als de rente in de toekomst stijgt. Dat is heel belangrijk als je de rente kort vastzet (bijvoorbeeld 5 jaar) en zeker als je kiest voor een variabele rente. Samen bepaal je dan of je het risico van toekomstige rentestijging wil lopen. Overweeg om minder te lenen, als je het risico van toekomstige rentestijgingen wilt verkleinen.</p>	
5e	<p>De adviseur moet ook de situatie na overlijden bekijken. Hij moet dat berekenen aan de hand van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gegevens van jouw nabestaandenpensioen en dat van jouw partner en;</li> <li>De gegevens van jullie overlijdensrisicoverzekeringen, als jullie die hebben.</li> </ul> <p>Heeft hij voorgerekend wat het inkomen zal zijn van de partner die achterblijft?</p>	Heeft de adviseur al jouw gegevens gebruikt? En heeft hij het inkomen na overlijden van jou en jouw partner exact voorgerekend? Beantwoord dan de vraag met "ja". Heeft de adviseur alleen een schatting gemaakt van het inkomen na overlijden? Beantwoord de vraag dan met "nee"	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	<p>Als jij overlijdt of als je partner overlijdt, heeft dit grote financiële gevolgen voor de achterblijvende partner. Kan die de hypotheek dan nog betalen? De adviseur moet daarom vooraf berekenen hoe het inkomen er dan uitziet. Daarom moet hij vragen naar jullie nabestaandenpensioen. Hebben jullie een overlijdensrisicoverzekering? Dan moet de adviseur die ook gebruiken voor zijn berekening.</p>	
5f	Heeft de adviseur met jou besproken hoe jij wilt omgaan met de risico's van overlijden?	De adviseur kan bijvoorbeeld vragen of jij je wilt verzekeren tegen deze risico's of dat je de risico's zelf wilt dragen.	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	<p>De adviseur met altijd vragen of je het risico van het wegvallen van een inkomen door overlijden zelf wilt dragen.</p> <p>Dit betekent dan dat de achterblijvende partner waarschijnlijk niet in het huis kan blijven wonen.</p>	
	De adviseur moet ook de situatie bij arbeidsongeschiktheid bekijken. Hij			Als jij of je partner arbeidsongeschikt	

5g	<p>moet dat berekenen aan de hand van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jouw pensioengegevens</li> <li>Jouw arbeidsongeschiktheidsregeling bij jouw werkgever of bij jouw bedrijf;</li> <li>Jouw arbeidsongeschiktheidsverzekering, als je die hebt afgesloten.</li> </ul> <p>Heeft de adviseur voorgerekend wat jouw inkomen zal zijn als je arbeidsongeschikt wordt?</p>	<p>Je kunt arbeidsongeschikt worden als je door een ziekte of een ongeval niet meer in staat bent om te werken.</p> <p>In jouw pensioengegevens en de arbeidsongeschiktheidsregeling van jouw werkgever of jouw bedrijf: vind je meestal informatie over jouw inkomen als je arbeidsongeschikt wordt</p>	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	<p>wordt, heeft dit grote gevolgen voor het inkomen. Kun je de hypotheek dan nog wel betalen? De adviseur moet daarom vooraf berekenen hoe het inkomen er dan uitziet. Daarom moet hij vragen naar de regelingen die via jullie werkgevers lopen. Heb je een arbeidsongeschiktheidsverzekering? Dan moet de adviseur die ook gebruiken voor zijn berekening. Ook als je ondernemer bent, moet de adviseur vragen welke regelingen je hebt.</p>	
5h	Heeft de adviseur met jou besproken hoe jij wilt omgaan met de risico's van arbeidsongeschiktheid?	De adviseur kan bijvoorbeeld vragen of jij je wilt verzekeren tegen deze risico's of dat je de risico's zelf wilt dragen.	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	De adviseur moet altijd vragen of je het risico van arbeidsongeschiktheid, zelf wil dragen. Of dat je je wil (bij-) verzekeren tegen dit risico.	
5i	Heeft de adviseur jou geadviseerd om de verzekering met een eenmalige premie (koopsom) of via termijnbetaling te betalen?	<p>Bij een koopsom betaal je in één keer een bedrag als je de verzekering afsluit.</p> <p>Bij een termijnbetaling betaal je maandelijkse of jaarlijkse premie.</p>	Je hebt op deze vraag Eenmalige premie (koopsom) geantwoord.		
5j	Heeft de adviseur uitgelegd waarom deze optie in jouw situatie passend is?		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	De adviseur moet toelichten waarom hij een eenmalige premie (koopsom) adviseert.	
5k	Heeft de adviseur voorgerekend wat jouw inkomen zal zijn als je werkloos wordt?		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	Als jij werkloos wordt of als je partner werkloos wordt heeft dit grote gevolgen voor het inkomen. Kun je de hypotheek dan nog wel betalen? De adviseur moet daarom vooraf berekenen hoe het inkomen er dan uitziet.	
5l	Heeft de adviseur met jou besproken hoe jij wilt omgaan met de risico's van werkloosheid?	De adviseur kan bijvoorbeeld vragen of jij je wilt verzekeren tegen deze risico's of dat je de risico's zelf wilt dragen.	Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	De adviseur moet altijd vragen of je het risico van werkloosheid, zelf wil dragen. Of dat je je wil (bij-) verzekeren tegen dit risico.	



7	Hypotheek en belastingen	Toelichting bij de vraag	Uitgebreide feedback voor Persoonlijk adviesrapport		
					
7a	<p>Vanaf 2001 is de rente maximaal 30 jaar aftrekbaar. De adviseur moet jou vertellen vanaf welk jaar je geen renteaftrek meer hebt. Hij moet ook berekenen hoeveel jouw netto maandlast dan hoger wordt.</p> <p>Hypotheek rente is voor nieuwe hypotheekrenten vanaf 1 januari 2013 alleen aftrekbaar indien er tenminste annuïtair wordt afgelost in 30 jaar. Dit geldt ook voor verhogingen van bestaande leningen, bijvoorbeeld voor een verbouwing.</p> <p>Heeft de adviseur jou verteld vanaf wanneer je maandlasten zullen stijgen doordat je de hypotheekrente niet meer kunt aftrekken?</p>	<p>Beantwoord de vraag met "ja" als de adviseur heeft aangegeven wanneer je geen hypotheekrenteaftrek meer hebt en hij inzichtelijk heeft gemaakt dat jouw maandlasten dan stijgen.</p>	<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<p>Heb je je hypotheek afgesloten voor 2001? Dan is die gewoon aftrekbaar tot 2031. Heb je een hypotheek die na 01-01-2001 is afgesloten? Dan moet de adviseur je vertellen vanaf welk jaar je geen aftrek meer hebt. En over welk deel van de hypotheek je geen aftrek meer hebt. In een lastenoverzicht moet je kunnen zien wat dit betekent voor je maandlasten. Deze zullen stijgen na de periode dat de aftrekbaarheid niet meer geldt.</p>	<p>Vraag je adviseur tot welk moment je de hypotheekrente kunt aftrekken. En voor welk gedeelte van de totale hypotheek dit geldt. Vraag je adviseur wat voor gevolgen het voor je maandlasten heeft, als de rente over een deel van je hypotheek niet meer aftrekbaar is.</p>
7b	<p>Heeft de adviseur laten zien wat jouw netto woonlasten zijn als je met pensioen bent?</p>		<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<p>De adviseur moet jou laten zien wat jouw netto woonlasten zijn als je met pensioen bent.</p>	
7c	<p>Bepaalde kosten die je maakt voor het afsluiten van een hypotheek zijn éénmalig aftrekbaar van de belasting.</p> <p>Heeft de adviseur verteld welke kosten éénmalig aftrekbaar zijn?</p>	<p>De kosten die je éénmalig kunt aftrekken van de belasting zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afsluitkosten</li> <li>• Notariskosten over de hypotheekakte</li> <li>• Taxatiekosten</li> <li>• Kosten voor inschrijven in het kadaster</li> <li>• Kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie</li> <li>• Bouwrente nadat u de koopakte hebt ondertekend</li> </ul>	<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<p>Als je een hypotheek afsluit, maak je kosten. Sommige kosten zijn eenmalig aftrekbaar van de belastingen. Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afsluitkosten</li> <li>• Notariskosten over de hypotheekakte</li> <li>• Taxatiekosten</li> <li>• Kosten voor inschrijven in het kadaster</li> <li>• Kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie</li> <li>• Bouwrente nadat je de koopakte hebt ondertekend</li> </ul> <p>Makelaarskosten, overdrachtsbelasting en notariskosten over de koopakte zijn niet aftrekbaar.</p> <p>De adviseur moet uitleggen welke kosten aftrekbaar zijn en welke niet. Deze kosten mogen alleen in het eerste jaar in de berekening terugkomen.</p>	
		<p>Sommige mensen gebruiken een deel van</p>			

7d	<p>De hypotheekrente is alleen aftrekbaar als je de hypotheek gebruikt voor jouw huis. Gebruik je een deel van de hypotheek ergens anders voor? Dan mag je de rente over dat deel niet aftrekken.</p> <p>Heeft de adviseur uitgelegd in welke gevallen de hypotheekrente aftrekbaar is?</p>	<p>hun hypotheek niet voor hun huis. Je mag alleen hypotheekrente aftrekken als je de hypotheek gebruikt om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een huis te kopen</li> <li>• uw huis te verbouwen</li> </ul> <p>De rente is niet aftrekbaar als je de hypotheek gebruikt om bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoonlijke leningen af te lossen</li> <li>• Een eenmalige verzekeringspremie te betalen</li> <li>• Meubels of een auto te kopen</li> </ul>	<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<p>Het kan zijn dat je je hypotheek niet helemaal gebruikt voor je huis. Maar bijvoorbeeld ook om persoonlijke leningen af te lossen of een koopsom voor een verzekering te betalen. Of om nieuwe meubels of een auto te kopen. De hypotheekrente over dat deel van de hypotheek is niet aftrekbaar.</p> <p>Als dit het geval is heeft dit gevolgen voor je maandlasten. Je krijgt dan over een deel van de rente geen aftrek. De adviseur moet je dan in de berekening kunnen laten zien dat de rente maar voor een deel aftrekbaar is.</p>	
7e	<p>Fiscale regels rondom hypotheek kunnen wijzigen. Heeft je adviseur je hierop attent gemaakt?</p>		<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<p>Je adviseur moet je erop attent maken dat fiscale regels rondom hypotheek kunnen wijzigen</p>	
7f	<p>Als je overwaarde hebt moet je rekening houden met de bijleenregeling. Door deze regeling kan het zijn dat een deel van jouw nieuwe hypotheek niet aftrekbaar is.</p> <p>Heeft de adviseur jou uitgelegd wat de gevolgen van de bijleenregeling voor jou zijn?</p>	<p>De overwaarde is de winst die je hebt als je jouw huis verkoopt. De bijleenregeling geldt alleen als je overwaarde hebt.</p> <p>De bijleenregeling is een regeling van de Belastingdienst. Jouw renteaftrek kan daardoor beperkt zijn.</p> <p>Heeft de adviseur verteld of de bijleenregeling voor jou geldt? En heeft hij ook uitgelegd wat de gevolgen voor jou zijn? Beantwoord dan de vraag dan met "ja".</p>	<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<p>Heb je overwaarde in je huis? Of heb je de afgelopen 5 jaar een huis met winst verkocht? Dan geldt de bijleenregeling voor jou. Door deze regeling mag je de overwaarde alleen gebruiken om een ander huis te kopen. Gebruik je de overwaarde voor iets anders? Dan krijg je geen hypotheekrenteaftrek over dat deel.</p> <p>De adviseur moet eerst bepalen of de bijleenregeling voor jou geldt. Dit kan hij doen door te kijken of je overwaarde hebt in je huis. Hij moet ook kijken of je de afgelopen 5 jaar winst hebt gemaakt toen je een huis verkocht.</p>	
7g	<p>Als je een nieuwbouwhuis koopt of gaat verbouwen, dan heb je mogelijk een bouwdepot. De hypotheekrente die je betaalt over het gedeelte van de lening dat nog in een bouwdepot zit is maximaal 2 jaar aftrekbaar.</p> <p>Heeft de adviseur dit uitgelegd?</p>	<p>Als je een nieuwbouwhuis koopt of gaat verbouwen, dan heb je mogelijk een bouwdepot. De hypotheekrente die je betaalt over het gedeelte van de lening dat nog in een bouwdepot zit, is maximaal 2 jaar aftrekbaar.</p> <p>Heeft de adviseur dit uitgelegd?</p>	<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<p>Als je verbouwt of een nieuwbouwhuis koopt, heb je vaak een bouwdepot. Een deel van de hypotheek zit in een bouwdepot. Uit dat bouwdepot worden rekeningen betaald aan de aannemer of leveranciers. Over het saldo ontvang je meestal rente. Daarnaast betaal je ook rente over de opgenomen hypotheek. Bij een bouwdepot is deze rente maximaal 2 jaar aftrekbaar.</p> <p>De adviseur moet jou dit uitleggen.</p>	

8	Productinformatie	Toelichting bij de vraag	Uitgebreide feedback voor Persoonlijk adviesrapport		
					
8a	<p>Hypotheekverstrekkers kunnen verschillende voorwaarden hebben. Deze voorwaarden kunnen een hypotheek voor jou aantrekkelijk maken of niet.</p> <p>Heeft de adviseur jou de verschillen in voorwaarden uitgelegd?</p>	<p>De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld verschillen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhuisregelingen,</li> <li>• Boeteclausules,</li> <li>• Administratieve afhandeling</li> </ul>	<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<p>Als je de hypotheken van verschillende aanbieders vergelijkt moet je goed naar de voorwaarden van de hypotheek kijken. Sommige hypotheken kosten extra in bepaalde situaties. Voorbeelden van belangrijke voorwaarden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een verhuisregeling</li> <li>• een boeterente bij oversluiten of verhuizing</li> <li>• beperkte beleggingsmogelijkheden (bij een beleggingshypotheek)</li> <li>• hoelang de rente uit de offerte geldig is</li> <li>• het verplicht openen van een betaalrekening waarop je salaris wordt gestort.</li> </ul> <p>De adviseur moet de verschillen in deze voorwaarden die voor jou van belang zijn uit kunnen leggen.</p>	
8b	<p>De rente van de hypotheek die je gaat afsluiten kan veranderen in de periode tussen het tekenen van de offerte en het tekenen van de akte bij de notaris. Op het moment dat je gaat tekenen bij de notaris, kan de rente dus hoger of lager zijn dan de rente die in de offerte staat.</p> <p>Heeft de adviseur jou uitgelegd welke rente voor jou geldt als de rente verandert voor het tekenen bij de notaris?</p>		<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<p>De rente kan dalen en stijgen. Ook in de periode nadat je de offerte hebt getekend en voordat je de stukken bij de notaris gaat tekenen. In de offerte staat meestal welke rente je in zo'n situatie krijgt. Dat kan de laagste rente zijn. Maar dat kan ook de rente uit de offerte zijn. Dit kan nogal een verschil zijn.</p> <p>De adviseur moet uitleggen welke rente je betaalt als de rente verandert nadat je de offerte hebt getekend.</p>	
8c	<p>Vaak geldt voor een hypotheek een verhuisregeling. Dat betekent dat je de lopende hypotheek onder dezelfde voorwaarden kunt meenemen als je gaat verhuizen.</p> <p>Heeft de adviseur jou uitgelegd of dit ook geldt in jouw situatie?</p>	<p>De voorwaarden die we hier bedoelen zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezelfde hypotheekrente</li> <li>• Dezelfde looptijd</li> <li>• Dezelfde tijd dat de rente vaststaat</li> </ul>	<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<p>Bij een verhuisregeling kun je je hypotheek meenemen naar een nieuw huis. Dit kan voordelig zijn. Bijvoorbeeld wanneer je een lage rente hebt. Een nieuwe hypotheek bij een andere aanbieder kan meer kosten. En je moet dan ook je levensverzekeringen veranderen. Of je moet je levensverzekeringen aan de nieuwe aanbieder verbinden. De adviseur moet uitleggen of je huidige hypotheek een verhuisregeling heeft.</p>	
	<p>Voordat je de hypotheekofferte tekent,</p>	<p>Bij de productinformatie hoort bijvoorbeeld:</p>		<p>Bij de hypotheekofferte hoort ook informatie over de hypotheek. En over de aanbieder. Je vindt deze informatie bijvoorbeeld in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De hypotheekvoorwaarden</li> <li>• De algemene voorwaarden</li> </ul>	

8d	<p>moet de adviseur jou schriftelijke productinformatie geven.</p> <p>Heeft de adviseur jou schriftelijke productinformatie gegeven?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De hypotheekvoorwaarden</li> <li>• De algemene voorwaarden</li> <li>• De folder van de hypotheek</li> <li>• De financiële bijsluiter</li> <li>• Beleggingsinformatie</li> </ul>	<p>Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De folder van de hypotheek</li> <li>• De financiële bijsluiter</li> <li>• Beleggingsinformatie</li> </ul> <p>De adviseur moet jou deze informatie geven. Die moet je krijgen, ruim voordat je de offerte tekent. Dan heb je voldoende tijd om de informatie te lezen. Je kunt de adviseur dan ook nog vragen stellen als iets niet duidelijk is.</p>	
8e	<p>Heb je de volgende informatie schriftelijk ontvangen? <i>(meerdere antwoorden mogelijk)</i></p>		<p>Jouw antwoorden op deze vraag zijn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overzicht met al jouw persoonlijke informatie die gebruikt zijn voor het advies</li> <li>- Overzicht benodigde hypotheek</li> <li>- Rekenoverzicht bruto / netto maandlasten</li> <li>- Rekenoverzicht verzekerde bedragen bij overlijden/ arbeidsongeschiktheid/ werkloosheid</li> <li>- Rentevergelijking verschillende aanbieders</li> <li>- Adviesbrief (onderbouwing hypotheekkeuze)</li> <li>- Brochure(s) en productinformatie</li> <li>- Hypotheekofferte en voorwaarden</li> </ul>		<p>Heb je de volgende informatie schriftelijk ontvangen? (meerdere antwoorden mogelijk)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overzicht met al je persoonlijke informatie die gebruikt zijn voor het advies</li> <li>• Overzicht benodigde hypotheek</li> <li>• Rekenoverzicht bruto / netto maandlasten</li> <li>• Rekenoverzicht verzekerde bedragen bij overlijden/ arbeidsongeschiktheid/ werkloosheid</li> <li>• Rentevergelijking verschillende aanbieders</li> <li>• Adviesbrief (onderbouwing hypotheekkeuze)</li> <li>• Brochure(s) en productinformatie</li> <li>• Hypotheekofferte en voorwaarden</li> </ul> <p>Het is belangrijk dat je alle informatie ontvangt. Alleen dan kun je een goede keuze maken.</p> <p>Vraag je adviseur om de ontbrekende documenten.</p>

9	Slotvraag	Toelichting bij de vraag	Uitgebreide feedback voor Persoonlijk adviesrapport		
					
9a	De hypotheekadviseur heeft jou recent geadviseerd. Heeft hij duidelijk verteld en gemotiveerd waarom het advies past bij jouw situatie?		Je hebt op deze vraag Ja geantwoord.	Zorg dat je altijd begrijpt welk advies je krijgt en waarom dit voor jou nu het beste is. Stel extra vragen aan de adviseur om je dit uit te leggen. Teken pas als je het advies volledig begrijpt.	