



MODEL CHECKLIST AFM RAPPORT

KWALITEIT ADVIES EN TRANSPARANTIE BIJ HYPOTHEKEN

Doorneweerd Assurantiën bv
Postbus 15179
1001 MD Amsterdam

Tel: 020-6200825
Fax: 020-6385305
Email: info@doorneweerd.nl



1.a Oversluiten Algemeen

Onderwerp:	Ja	Nee
Vormt het eventueel oversluiten van de hypotheek een adequaat antwoord op de door de consument geuite wens?		
Is de volledige persoonlijke situatie van de consument in kaart gebracht?		
Bestaat volledig inzicht in de gegevens van de bestaande hypotheek?		
Is de resterende hypotheeksom van de bestaande hypotheek bekend?		
Is de resterende rentevast periode van de bestaande hypotheek bekend?		
Bestaat volledig inzicht in de aan de bestaande hypotheek verbonden polissen?		

1.b Oversluiten met doel lagere maandlasten

Onderwerp:	Ja	Nee
Heeft consument tot doel om door zijn bestaande hypotheek over te sluiten geld te besparen?		
Heeft consument tot doel om door zijn bestaande hypotheek over te sluiten zijn maandlasten te verlagen?		
Is er een volledige vergelijking gemaakt van de kosten verbonden aan het laten doorlopen van de bestaande hypotheek?		
Is er een volledige vergelijking gemaakt van de kosten verbonden aan het vervroegd beëindigen van de bestaande hypotheek?		
Is er een volledige vergelijking gemaakt van de kosten verbonden aan het afsluiten van een nieuwe hypotheek?		
Worden de kosten van het oversluiten van de hypotheek terugverdiend in de nieuwe rentevast periode?		
Zijn bij de kostenvergelijkingen consequent de juiste op de cliënt toepasselijke fiscale regels toegepast?		

1.c Oversluiten met doel extra financiële ruimte (verbouwing)

Onderwerp:	Ja	Nee
Is er een kostenoverzicht gemaakt van verhoging van de bestaande hypotheek?		
Is er een kostenoverzicht gemaakt van het aangaan van een tweede hypotheek voor de benodigde extra financiële ruimte?		
Is er een kostenoverzicht gemaakt van het oversluiten van de bestaande hypotheek naar een nieuwe hypotheek?		

Doorneweerd Assurantiën bv
Postbus 15179
1001 MD Amsterdam

1.d Oversluiten beleggingsverzekering

Onderwerp:	Ja	Nee
Is voor de kostenvergelijking de afkoopwaarde op fiscaal juiste wijze in de nieuwe polis ingebracht?		
Zijn voor de kostenvergelijking de vervolgpremies gelijk gesteld aan de oorspronkelijke premies van de oude polis?		
Is voor de kostenvergelijking het doelkapitaal gelijkgesteld aan het oorspronkelijke doelkapitaal?		
Is voor de kostenvergelijking de einddatum van de nieuwe polis gelijkgesteld met de einddatum van de oude polis?		
Is voor de kostenvergelijking de hoogte van de overlijdensdekking in de nieuwe polis gelijk gehouden aan die in de oude polis?		
Is voor de kostenvergelijking het rekenrendement van de oude polis ook gehanteerd voor de nieuwe polis?		
Is vastgesteld of het oversluiten van de polis leidt tot lagere maandlasten bij gelijkblijvend geprognoseerd eindkapitaal, hetzelfde prognoserendement en de zelfde overlijdensdekking?		
Zijn de resultaten van de kostenvergelijkingen besproken en toegelicht met de consument?		

1.e Oversluiten spaarhypotheek naar beleggingshypotheek

Onderwerp:	Ja	Nee
Is vastgesteld dat het klantprofiel van de consument zodanig is gewijzigd dat de eerdere uitkomst van een spaarhypotheek aansluitend bij de wensen van de consument nu tot de uitkomst leidt dat een beleggingshypotheek passend is bij het profiel van de consument?		
Is bij de aanbieder van de spaarhypotheek gecontroleerd of de bestaande hypotheek kan worden omgevormd die bij het nieuwe klantprofiel past?		

Doorneweerd Assurantiën bv
 Postbus 15179
 1001 MD Amsterdam



2. Verantwoorde woonlasten

Onderwerp:	Ja	Nee
Zijn de huidige woonlasten van de consument geïnventariseerd?		
Is het huidige bestedingspatroon van de consument geïnventariseerd?		
Zijn de toekomstverwachtingen van de consument geïnventariseerd?		
Zijn de toekomstwensen van de consument geïnventariseerd?		
Is het inkomen op dit moment geïnventariseerd?		
Zijn de eventuele vermogensbestanddelen op dit moment geïnventariseerd?		
Is het inkomen na overlijden van een van de partners geïnventariseerd?		
Is het inkomen na arbeidsongeschiktheid van een van de partners geïnventariseerd?		
Is het inkomen na werkloosheid van een van de partners geïnventariseerd?		
Komt het aangevraagde krediet in aanmerking van NHG?		
Valt het aangevraagde krediet binnen de CHF norm?		
Indien het krediet niet binnen de CHF norm valt is adviseur er dan van overtuigd dat het aangevraagde krediet passend is bij situatie van de consument en deze niet te maken krijgt met de nadelige gevolgen van overkreditering?		
Is deze overtuiging dat de consument niet te maken krijgt met de nadelige gevolgen van overkreditering schriftelijk vastgelegd in het dossier?		
Is bij overschrijding van de CHF norm de consument gewezen op de volgende consequenties: 1. Risico van niet kunnen betalen van de woonlasten? 2. Risico van gedwongen verkoop? 3. Risico van restantschuld na verkoop?		

Doorneweerd Assurantiën bv
Postbus 15179
1001 MD Amsterdam

3.1 Aflossing hypothecair krediet

Onderwerp:	Ja	Nee
Heeft de consument uitgesproken hoeveel hij van de hypothecaire schuld wil aflossen door gedurende de hypotheek een kapitaal op te bouwen?		
Is aan de consument inzicht verschaft welke gevolgen deze wens voor kapitaalopbouw heeft voor de maandelijkse woonlasten gedurende de looptijd van de hypotheek?		
Indien de consument geen kapitaal wenst op te bouwen waarmee de hypotheek op einddatum volledig kan worden afgelost, is er dan een analyse beschikbaar waaruit blijkt dat het inkomen van de consument op einddatum van de hypotheek voldoende is de lasten van de overblijvende schuldpositie te dragen?		
Is er bij de analyse zoals hiervoor genoemd rekening gehouden met voorzienbare wijzigingen in de financiële positie van de consument, zoals pensionering en de gevolgen van het aflopen van de termijn waarover fiscale aftrek kan worden genoten?		
Is er vastgesteld in welke mate de consument die wel kapitaal wil opbouwen voor de aflossing van de hypotheek, zekerheid wil hebben over de hoogte van het eindkapitaal?		
Zijn met de consument de alternatieven van een: • Kapitaalverzekering Eigen woning • Spaarrekening Eigen Woning • Beleggingsrecht Eigen Woning besproken en toegelicht?		

3.2 Aflossing hypothecair krediet via beleggingsverzekering

Onderwerp:	Ja	Nee
Is er vastgesteld dat de consument het risico van beleggen kan en wil lopen?		
Is de beleggingshorizon van de consument vastgesteld?		
Is er vastgesteld welke fluctuaties in rendement gedurende de opbouwfase voor de consument acceptabel zijn?		
Is er vastgesteld in welke mate de consument afhankelijk is van het wel of niet bereiken van het doelvermogen?		
Is de kennis en ervaring van de consument met beleggingsverzekeringen vastgesteld?		
Is de consequentie van de keuze voor (zeer) defensief tot en met (zeer) offensief met consument besproken?		
Is de consument geadviseerd ten aanzien van de fondsen die horen binnen de asset mix die past bij zijn beleggersprofiel?		
Is een analyse gemaakt van de kosten van een gecombineerd product waarin beleggen en overlijdensrisicoverzekering deel uit maken in vergelijking met een apart beleggingsproduct met een aparte overlijdensrisicoverzekering?		

4.1. Afdekken risico's : Overlijdensrisicoverzekering

Onderwerp:	Ja	Nee
Heeft er een analyse plaatsgevonden in het kader van het klantprofiel specifiek gericht op het achterhalen van de bepaling van de dekking van het overlijdensrisico van de aanvragers?		
Komt in deze analyse naar voren of de consument de woonlasten kan blijven betalen indien gedurende de looptijd van de hypotheek één van de partners komt te overlijden?		
Is wenselijkheid premiesplitsing onderzocht?		
Is het nabestaandenpensioen geregeld op basis van risico of op basis van opbouw?		
Is er een berekening gemaakt van de successievrijstelling?		
Is er een partnerverklaring aanwezig?		
Is er een berekening gemaakt van de ANW uitkering ten behoeve van kinderen tot 18 jaar?		
Is er een berekening gemaakt van de kortingsregeling ANW?		
Is onderzocht of partners een samenlevingscontract hebben of huwelijkse voorwaarden?		
Is onderzocht of partners een testament hebben?		
Zijn alle uitkeringen ter zake van overlijden op basis van bestaande polissen geïnventariseerd en getotaliseerd?		
Dient de risicoverzekering te worden verpand en is hierover aan cliënt informatie gegeven?		
Is de mogelijke terugval in belastingaftrek in kaart gebracht bij overlijden meest verdiener?		

4.2. Afdekken risico's : Arbeidsongeschiktheidsverzekering

Onderwerp:	Ja	Nee
Is de mogelijkheid om binnen huidige werkkring "vervangend" werk te verrichten besproken?		
Is inkomensvoorziening 1 ^e en 2 ^e jaar AO berekend?		
Is het maximum dagloon vastgesteld?		
Is de dekking op eventuele bestaande woonlastenverzekering berekend?		
Is de inkomenscapaciteit partner vastgesteld?		
Heeft de cliënt te maken met bijzonder beroepsrisico?		

4.3. Afdekken risico's: Werkloosheidsverzekering

Onderwerp:	Ja	Nee
Is het arbeidsverleden in kaart gebracht?		
Is het maximum dagloon vastgesteld?		
Is de aard van de arbeidsrelatie vastgesteld?		

5.1 Onderdeel: Fiscale aftrekbaarheid gedurende maximaal 30 jaar

Onderwerp:	Ja	Nee
Is aan de cliënt aangegeven wanneer de periode van renteaftrek eindigt?		
Is bij het berekenen van de maximale aftrek gedurende 30 jaar rekening gehouden met eerder door de cliënt afgesloten hypotheek?		

5.2 Onderdeel: Fiscale aftrekbaarheid Consumptief krediet extra opname

Onderwerp:	Ja	Nee
Is in de uitgangspunten rekening gehouden met het niet aftrekbaar zijn van de rente ten gevolge van in de hypotheek overgesloten kredieten?		
Is in de uitgangspunten rekening gehouden met het niet aftrekbaar zijn van de rente ten gevolge van de mee gefinancierde boeterenten en andere soortgelijke (oversluit)kosten?		
Is in de uitgangspunten rekening gehouden met het niet aftrekbaar zijn van de rente als gevolg van de meegefinancierde koopsom voor een woonlastenverzekering?		
Is in de uitgangspunten rekening gehouden met het niet aftrekbaar zijn van de rente tengevolge van eventueel extra opgenomen bedragen met een mogelijk consumptief karakter in de (nieuwe) hypotheek?		

5.3 Onderdeel: Fiscaliteiten (weergave bruto netto woonlasten)

Onderwerp:	Ja	Nee
Heeft de cliënt een overzicht ontvangen van de bruto en netto maandlasten gedurende minimaal de rentevast periode?		
Is cliënt duidelijk gemaakt dat het overzicht indicatief is en niet automatisch doorgetrokken kan worden na de rentevast periode?		
Is bij de berekening van de netto hypotheeklasten rekening gehouden met het beëindigen van de renteaftrek na 30 jaar?		
Is bij de berekening van de netto hypotheeklasten rekening gehouden met het eventueel wegvallen van een deel van het inkomen in geval van pensionering of uitvoering wens minder te werken?		

5.4. Onderdeel: Fiscaliteiten bijleenregeling

Onderwerp:	Ja	Nee
Is er rekening gehouden met de gevolgen van de bijleenregeling (box 1 / box 3)		
Sluit de einddatum van de KEW polis aan op de reeds benutte rente aftrek?		

6 Eindcontrole inrichting adviesdossier

Onderwerp:	Ja	Nee
Is alle relevante informatie op grond waarvan het eindadvies is opgesteld opgenomen in het adviesdossier (fysiek of digitaal)?		
Blijkt uit het adviesdossier dat door de adviseur consequent gedurende het hele adviesproces de juistheid en volledigheid van de van de consument verkregen informatie gecontroleerd?		
Valt uit het adviesdossier te reproduceren welke afwegingen de consument heeft gemaakt bij het prioriteren van zijn behoeftes op grond waarvan het eindadvies is opgesteld?		
Blijkt uit het adviesdossier dat de informatie van de adviseur er toe heeft geleid dat de consument zich bewust is van zijn keuzes en de uitgangspunten die hierbij gehanteerd zijn?		
Zijn in het adviesdossier waar mogelijk de uitgangspunten en wensen van de consument welke hebben geleid tot het eindadvies cijfermatig onderbouwd?		
Blijkt uit het adviesdossier dat de adviseur het eindadvies zodanig aan de consument heeft gepresenteerd dat vast staat dat de financiële consequenties voor de consument van het opvolgen van het advies volledig duidelijk zijn?		
Blijkt uit het adviesdossier of het advies intern van feedback is voorzien?		
Blijkt uit het adviesdossier op grond waarvan de adviseur uiteindelijk is gekomen tot zijn advies met betrekking tot constructie, product en aanbieder?		
Blijkt uit het adviesdossier dat aan de consument de relevante productinformatie is verstrekt met betrekking tot het geadviseerde product?		
Blijkt uit het adviesdossier dat voorafgaand aan het advies aan de consument de Advieswijzer van de adviseur is uitgereikt?		

Doorneweerd Assurantiën bv
Postbus 15179
1001 MD Amsterdam