**Doel van het adviesgesprek wensen en uitgangspunten**

Op 1 januari hebben we elkaar gesproken over de diverse mogelijkheden om de door u aangekochte woning te financieren.

Tijdens dit gesprek hebben jullie de onderstaande wensen en uitgangspunten aangegeven:

* een maximale hypotheek op basis van de waarde van de woning
* zo min mogelijk eigen geld inbrengen
* een bedrag van € 20.000 inbrengen om de hypotheek te verlagen
* de rente voor een langere periode van minimaal 10 jaar vastzetten
* de rente voor een relatief korte periode van 5 jaar vastzetten
* de hypotheek volledig aflossen voor of uiterlijk op de pensioendatum
* bij arbeidsongeschiktheid van A moeten de maandlasten van de hypotheek betaalbaar blijven zodat jullie kunnen blijven wonen
* bij werkloosheid van A moeten de maandlasten van de hypotheek betaalbaar blijven zodat jullie kunnen blijven wonen
* bij overlijden van A moeten de maandlasten van de hypotheek betaalbaar blijven zodat jullie kunnen blijven wonen
* ook met het pensioeninkomen moeten de maandlasten van de hypotheek betaalbaar blijven zodat jullie kunnen blijven wonen
* jullie hebben een kinderwens. Ook als B parttime 50% gaat werken moeten de maandlasten van de hypotheek betaalbaar blijven zodat jullie kunnen blijven wonen
* in verband met de studie van jullie kinderen willen jullie de komende jaren geen grote veranderingen in de maandlasten. Mede om deze reden kiezen jullie ervoor om de rente van de hypotheek voor 20 jaar vast te zetten.
* Jullie hebben aangegeven dat jullie verwachten de huidige woning binnen 12 maanden te kunnen verkopen met een maximaal verlies van € 20.000. De periode van dubbele maandlasten en het verkoopverlies kunnen jullie financieren met het spaargeld van € 40.000 wat jullie nu vrij beschikbaar hebben.
* Jullie hebben aangegeven dat jullie verwachten de huidige woning binnen 12 maanden te kunnen verkopen met een maximaal verlies van € 20.000. Jullie beschikken niet over voldoende eigen middelen. Om het verschil van € 15.000 te kunnen betalen sluiten we een krediet voor 10 jaar met een netto maandlast van € 100,-
* Omdat jullie op de huidige woning een hypotheek hebben afgesloten voor 31-12-2012, willen jullie graag gebruik maken van de mogelijkheid om een aflossingsvrije hypotheek van € 50.000 mee te nemen naar de nieuwe hypotheek voor de nieuwe woning.

Vanaf pagina 5 treffen jullie ons advies aan. In dit advies hebben we de bestaande producten geanalyseerd en afgewogen tegen het afsluiten van nieuwe producten. Vanaf pagina 6 hebben we een cijferbijlage toegevoegd met daarin het verloop van het resterende budget na verwerking van het advies.

Als u vragen of opmerkingen heeft naar aanleiding van dit rapport dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

**Adviesrapport inleiding en uitgangspunten**

Tijdens ons eerste gesprek hebben we samen uw belangrijkste uitgangspunten voor de hypotheek voor de aankoop van de Dorpsstraat 151 besproken:

- jullie wensen voor de aankoop van de woning zo min mogelijk eigen geld in te brengen

- voor het bepalen van de maximale hypotheek gaan we ervan uit dat jullie beiden de komende jaren voor 100% blijven werken.

- jullie willen zo min mogelijk risico op een grote wijziging in de maandlasten door een onverhoopte rentestijging

- als Hans komt te overlijden moeten de maandlasten voor Petra betaalbaar blijven. Hetzelfde geldt bij overlijden van Petra voor Hans.

- bij arbeidsongeschiktheid van één van jullie beiden willen jullie graag dat de maandlasten betaalbaar blijven

- bij werkloosheid van één van jullie beiden willen jullie graag dat de maandlasten betaalbaar blijven

- jullie willen de hypotheek volledig aflossen

- met het aflossen van de hypotheek willen jullie geen enkel risico nemen. Als er geld overblijft om vermogen op te bouwen dan willen jullie dit sparen en zeker niet beleggen ondanks het feit dat je met beleggen een beter rendement zou kunnen halen.

- jullie betalen momenteel € 700 huur per maand. Jullie wens is een maximale netto maandlast van € 750 inclusief rente, aflossing en verzekeringen.

Onderstaand treffen een uitwerking van het advies. In dit rapport is een cijfermatige bijlage opgenomen van het resterende budget voor en na het afsluiten van de hypotheek.

Tevens is opgenomen de financieringsopzet, het maandlastenoverzicht en de maximale hypotheekberekening.

Op pagina 20 is een bijlage opgenomen met de cijfermatige vergelijking tussen een annuiteiten hypotheek en een lineaire hypotheek. Tijdens ons komende gesprek zal ik de verschillen tussen deze vormen uitgebreid toelichten.

Als jullie vragen of opmerkingen hebben dan horen wij het graag.

**Beleggingsadvies**

Wij hebben samen de verwachte opbrengt van uw beleggingsfonds besproken. We hebben vastgesteld dat de verwachte opbrengst niet aan de verwachtingen voldoet.

De strategie van het huidige beleggingsfonds is defensief.

Het verwachte netto rendement van dit fonds bedraagt 3,5%. Als u uw gestelde doel wilt behalen is ons advies om de inleg te verhogen van € 100 naar € 150

Het alternatief is om het defensieve beleggingsfonds om te zetten naar een fonds met een offensieve strategie. Het verwachte netto rendement van dit fonds bedraagt 6,5% waardoor u naar verwachting het gestelde doel kan behalen zonder de maandelijkse inleg te verhogen.

**Figlo Oriëntatie Conclusie**

We hebben u graag geïnformeerd over de mogelijkheden om een woning aan te kopen.

Op basis van de eerste inventarisatie lijkt dat goed mogelijk. We werken graag een financieel advies voor u uit om de aankoop van uw woning mogelijk te maken.

U ontvangt van ons een inlogcode voor MijnKluis, onze digitale omgeving. In die kluis vind u bij ‘documenten’ dit rapport, een overeenkomst en een checklist met formulieren.

Na ontvangst van de getekende overeenkomst kunt u de documenten uit de checklist uploaden. U ontvangt van ons daarna een uitnodiging voor een eerste adviesgesprek.

**Hypotheekadvies aflossen op de hypotheek**

U heeft aangegeven dat u maandelijks een bedrag van € 250,- kunt besteden om op de hypotheek af te lossen. Wij hebben diverse mogelijkheden vergeleken om dit bedrag zo effectief mogelijk in te zetten. Ons advies is om rechtstreeks op de hypotheek af te lossen omdat dit tijdens de looptijd en op de lange termijn lagere netto maandlasten als resultaat heeft. Voor de maandlasten verwijzen wij u naar de cijferbijlage(n) in het adviesrapport.

**Hypotheekadvies motivatie annuitaire hypotheek**

Voor het aflossen van (een deel) van de hypotheek adviseren wij u een annuitaire hypotheek. Met deze hypotheekvorm heeft u de zekerheid dat de hypotheek is afgelost aan het einde van de looptijd. Naarmate de looptijd van de hypotheek vordert lost u meer af waardoor u minder rente betaalt. Het gevolg hiervan is dat het belastingvoordeel geleidelijk afneemt waardoor uw netto maandlast oploopt tijdens de looptijd. Voor een maandlastenoverzicht verwijzen wij u naar de cijferbijlage.

**Hypotheekadvies motivatie keuze geldverstrekker**

U heeft de voorkeur voor een grote bekende geldverstrekker. Ondanks dat de tarieven van een kleinere minder bekende aanbieder zoals Hypotrust lager is, kiest u voor ABN AMRO. Daarnaast vindt u het prettig om uw hypotheek onder te brengen bij de bank waar u al uw bankzaken regelt.

**Hypotheekadvies motivatie rentevastperiode**

Rekening houdend met de door u aangegeven voorkeuren en de huidige gunstige tarieven adviseren wij u de rente

vast te zetten voor een periode van 5 jaar voor het aflossinsgvrije deel en 10 jaar voor de bankspaarhypotheek.

Omdat u de voorkeur heeft voor een langere periode van gelijke maandlasten kiest u een periode van 10 jaar ondanks

dat uw maandlasten hoger zijn dan dat u de totale hypotheek vast zou zetten voor een periode van 5 jaar.

U heeft gekozen voor een middenweg: het aflossingsvrije deel voor 5 jaar vast en het bankspaardeel voor 10 jaar vast. Dit zorgt voor een veiliger verdeling van het renterisico.

U heeft de voorkeur voor meer zekerheid en bent bereidt daar meer voor te betalen, maar kiest er toch voor om een deel van de hypotheek vast te zetten voor een periode van 5 jaar door de aantrekkelijk rente die dezze bank voor deze periode hanteert. U verwacht de komende jaren geen grote veranderingen in uw financiële huishouding waardoor u bereidt bent enig risico met een kortere rentevastperiode te nemen.

Bij een onverhoopte rentestijging na de eerste rentevastperiode kunt u de rente ook korter vastzetten (voor bijvoorbeeld

1 jaar) om een gunstiger moment af te wachten om de rente weer voor een langere periode vast te zetten.

**Pensioenadvies bancaire lijfrente opbouwen**

U heeft aangegeven dat u maandelijks een bedrag van € 250,- kunt besteden om uw pensioeninkomen te verhogen.

We hebben vastgesteld dat u een pensioentekort heeft. In verband met dit tekort is het voor u mogelijk om op een fiscaal gunstige manier lijfrentekapitaal op te bouwen.

Wij hebben de verschillende opties met elkaar besproken en op basis van uw wensen en voorkeuren is ons advies om een lijfrentebankspaarrekening af te sluiten. Dit levert netto meer op dan het aflossen op de hypotheek. Voor de uitwerking hiervan verwijzen wij u naar de vergelijking van de verschillende opties op pagina 15.

Om een zo groot mogelijk lijfrentekapitaal op te bouwen heeft u aangegeven dat u een deel van de inleg wilt beleggen. Hiervoor heeft u het beleggingsrisicoprofiel ingevuld wat u als bijlage bij dit rapport aantreft.

Ons advies is om een bancaire lijfrenterekening te openen en de premie voor 50% te investeren in het Life Cycle beleggingsfonds en de overige 50% te investeren in het Europa Obligatiefonds.

Op basis van de historische rendementen en met de maandelijkse inleg kunt u een lijfrentekapitaal opbouwen van ongeveer € 140.000. Met dit kapitaal kunt u vanaf 2038 een jaarlijkse aanvulling op uw pensioen aankopen van ongeveer € 9.000 voor een periode van 20 jaar. Voor de waarde ontwikkeling en het budgetoverzicht verwijzen wij u naar de cijferbijlage.

**Pensioenadvies lijfrente uitkering verzekeren**

Ons advies is om met het opgebouwde lijfrentekapitaal een levenslange uitkering aan te kopen bij een levensverzekeringsmaatschappij XY. Het voordeel van deze constructie ten opzichte van een lijfrente rekening bij bank YZ is dat u het 'langlevenrisico' kunt afdekken en de uitkering over kunt laten gaan op uw kinderen.

**Scenario OVL**

Jullie hebben aangegeven dat Petra bij onverhoopt overlijden van Hans in de woning kunnen blijven wonen.

Ons advies is om het risico op overlijden van Hans te verzekeren door middel van een overlijdensrisicoverzekering met een verzekerd bedrag van € 200.000.

Wij hebben voor de berekening hiervan geen rekening gehouden met het partnerpensioen van de huidige pensioenregeling. Bij het wijzigen van werkgever kan het partnerpensioen wijzigen of zelfs helemaal vervallen.