

Dienstenwijzer

U overweegt gebruik te maken van de dienstverlening van ons kantoor. Graag willen wij u laten zien welke diensten wij verlenen en wat onze werkwijze is.

In onze werkwijze staat u als klant centraal. Uw persoonlijke situatie en uw persoonlijke wensen zijn onze leidraad, naast uiteraard ook de situatie en wensen vanuit de Woonvereniging waarvan u deel uitmaakt.

In deze dienstenwijzer geven wij daaraan invulling met name wat betreft onze financiële diensten en maken wij u wegwijs in ons dienstenpakket.

Hierna vindt u, in het kort, onze algemene gegevens en informatie over onze dienstverlening.

Wie zijn wij?

STUT Consult is een makelaardij en adviesbureau voor **gemeenschappelijk eigendom van onroerende zaken**.

Daarnaast zijn wij financieringsbemiddelaars (intermediair) voor woningfinancieringen met name gericht op woonverenigingen. Wij zijn gevestigd in Nijmegen, maar werken door het gehele land.

Ons kantoor behartigt graag uw belangen op het gebied van het **aankopen van woonruimte** in een pand dat in gemeenschappelijk eigendom is van meerdere personen. In dat verband begeleiden wij u als aankoopmakelaar bij het kopen van daarvoor geschikt **pand**, bij het kiezen van een daarvoor geschikte **rechtsvorm** (meestal een Woonvereniging), en bij het opstellen van **reglementen** om uw onderlinge belangen en uw gezamenlijke belangen jegens derden goed te regelen.

Tevens adviseren wij u daarbij over de mogelijkheden om een en ander te **financieren**, rekening houdend met uw financiële mogelijkheden en de **fiscale aspecten** die daarbij van belang zijn. Wij kunnen in dit kader voor u **bemiddelen** voor het verkrijgen van hypothecaire of onderhandse financiering.

Verder begeleiden wij u bij de eventuele **notariële afwikkeling** van een aankoop en/of financiering (hypotheekakte);

Tenslotte adviseren wij u over de opzet van **beheer** en **administratie** in een woonvereniging.

Voor leden van bestaande woonverenigingen adviseren en begeleiden wij bij ledenwisselingen, zowel ten aanzien van de informering over de procedure van de ledenwisseling, de reglementen (statuten), als over de financieringsmogelijkheden. Wij begeleiden de woonvereniging bij de noodzakelijke besluitvorming, en stellen ter zake de Overeenkomst Uit- en Toetreding op. Verder adviseren en begeleiden wij bij de financiering van het nieuwe lid en de afwikkeling jegens het vertrekkende lid.

Verder adviseren wij (leden van) woonverenigingen bij lopende zaken over onderhoud, financiering, uitwerking van reglementen (statuten, Huish.reg.) en eventuele aanpassing daarvan.

Dit dienstverleningsdocument is een **informatief** document en verplicht u niet om bepaalde diensten af te nemen van ons kantoor of om een bepaald financieel product met een financiële instelling (verzekeraar of bank) te sluiten.

Op het moment dat wij juridisch bindende afspraken met u maken omtrent onze dienstverlening en/of onze beloning, leggen wij dit schriftelijk vast in een dienstverleningsovereenkomst.

Onze financiële dienstverlening

Wij, STUT Consult, zijn o.a. adviseurs en bemiddelaars op het gebied van hypotheek en aan hypotheek gerelateerde financiële diensten.

In het onderstaande gaat het verder uitsluitend over onze financiële diensten.

Belangrijk ten aanzien van financieringsadvies en -bemiddeling

Op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft) zijn wij verplicht u voorafgaand aan de totstandkoming van een **financiële** overeenkomst voldoende informatie te verstrekken omtrent uw financiële positie en mogelijkheden. Daartoe zullen wij u vragen om ons de nodige informatie te verschaffen.

Toezichthouder AFM

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt krachtens de wet, toezicht op de deskundigheid en integriteit van de dienstverlening van financiële adviseurs. Ons kantoor is vergunningsplichtig voor de financiële diensten die wij verlenen en is bij de AFM geregistreerd onder nummer 12006710. Het register van financiële adviseurs kunt u raadplegen op www.afm.nl.

Elke klant is voor ons uniek. Wat wij precies voor u kunnen betekenen hangt af van uw specifieke wensen en omstandigheden. Voordat wij u adequaat kunnen adviseren en voor u kunnen bemiddelen zullen wij daarom samen met u een overzicht maken van uw financiële situatie, uw financiële wensen, en van de financiële risico's waar u mee te maken heeft. Op grond daarvan adviseren wij u over de financiële producten die naar ons oordeel aansluiten bij uw wensen en persoonlijke omstandigheden. Vervolgens kunnen wij ook voor u bemiddelen bij een financiële aanbieder. Dit houdt in dat wij u begeleiden bij het afsluiten van de geadviseerde producten. Wij verzorgen de contacten met de financiële aanbieder(s) en vragen voor u een offerte aan. U kunt dan via onze bemiddeling dit financiële product kopen en wij begeleiden u bij de afwikkeling.

Na de aanschaf van het door u gewenste financiële product blijven wij voor u beschikbaar bij het beantwoorden van (algemene) vragen aangaande dit product, en/of wanneer u daarin veranderingen wenst. Uw contacten met de financiële instelling lopen in principe via ons kantoor.

Ons kantoor is volledig ongebonden, hetgeen wil zeggen dat wij geen enkele contractuele verplichting hebben om u te adviseren om te kiezen voor de financiële producten van bepaalde banken of hypotheekverstrekkers. Onze onderneming is bovendien volledig zelfstandig. Geen enkele bank, verzekeraar of andere aanbieder van financiële producten heeft stemrechten, zeggenschap of een aandeel in onze onderneming.

Als ongebonden en onpartijdige bemiddelaars baseren wij ons advies in principe op een analyse van een toereikend aantal op de markt verkrijgbare, vergelijkbare financiële producten.

De financiële producten in ons assortiment worden voor wat betreft vormen van gemeenschappelijk eigendom, zoals met name woonverenigingen, tot dusver hoofdzakelijk ter beschikking gesteld door de Rabobank of de Triodosbank. Indien andere banken bereid zijn financieringen te verstrekken voor deze woonconstructie dan treden wij daarmee graag in contact om uw belangen zo optimaal mogelijk te behartigen. Indien door het verstrekken van hypotheekrecht aan een bepaalde bank een financiële relatie met die bank bestaat is het voor aanvullende financieringen meestal niet mogelijk om naar een andere bank uit te wijken, tenzij het eerder verstrekte hypotheekrecht wordt geroyeerd en ten behoeve van een andere bank een nieuw hypotheekrecht wordt gevestigd. Dat gaat meestal gepaard met extra kosten.

Verzekeringen worden niet via ons kantoor behandeld, want wij zijn geen assurantietussenpersoon. Voor alle verzekeringsproducten verwijzen wij u graag naar een assurantiekantoor waarmee wij al jaren samenwerken. Bij woningfinancieringen kunnen verzekeringsproducten in combinatie met hypothecaire geldleningen naar voren komen; in dat geval zal ons kantoor deze beschouwen als zogenaamde hypotheek-gerelateerde verzekeringen

Informatie over onze beloning

De inkomsten uit dienstverlening zijn voor ons kantoor gerelateerd aan de kosten daarvan.

U betaalt voor onze dienstverlening via een declaratie van de afgesproken vergoedingsregeling (zie de Offerte die wij voor de woonvereniging, als opdrachtgever, opstellen), waarbij onze financiële dienstverlening betaald wordt op basis van een met u afgesproken uurtarief, of een vergoeding die bestaat uit een vast bedrag, dan wel een percentage van de financiering die wij voor u regelen, of een combinatie van deze vergoedingen (zie hieronder).

Tegenwoordig zijn vergoedingen door geldverstrekkers (banken en/of verzekeraars, en/of pensioenfondsen) in de vorm van bemiddelingsprovisies voor financiële producten verboden. Advies- en/of bemiddelingskosten worden door ons rechtstreeks aan u als klant in rekening gebracht (samen met de eventuele vergoeding voor andere voor u, of de woonvereniging, verrichte diensten).

Specialisme

Onze financiële diensten zijn gericht op (hypothecaire) financiering ten behoeve van woonprojecten in gemeenschappelijk eigendom. Het gaat daarbij vrijwel altijd om maatwerk. Er wordt voor dergelijke woonprojecten vaak gebruik gemaakt van de rechtsvorm van de Woonvereniging. Er zijn dan meerdere partijen betrokken bij de financiering: de financieringsinstelling en de klant, bestaande uit de rechtspersoon (= de woonvereniging), en de individuele leden van die woonvereniging; die zijn elk in beginsel hoofdelijk aansprakelijk voor het geheel van de leningen, die gezamenlijk worden aangegaan. De complexiteit van de financieringsconstructie brengt met zich mee dat daarvoor mogelijk een hoger tarief gerekend wordt dan u kunt aantreffen bij vergelijkbare financieringsproducten in de sfeer van particuliere woningfinanciering. Dit is met name terug te vinden in het door ons gehanteerde minimumtarief.

Voorafgaand aan het adviestraject spreken wij met u af welke soort tarief toegepast wordt; als een uurtarief van toepassing is dan bespreken wij met u het aantal uren dat wij in rekening zullen brengen voor onze dienstverlening.

Standaardtarief

Wij hanteren voor onze bemiddeling ter zake van hypothecaire leningen tot € 200.000 een vast tarief van € 2.000,- (excl. btw) ongeacht het precieze bedrag van de lening.

Deze standaardvergoeding voor financiële bemiddeling voor hypothecaire leningen tot € 200.000 is een vast bedrag (en niet gerelateerd aan de hoogte van de financieringssom) vanwege het maatwerkarakter van onze financiële diensten en vanwege de administratieve handelingen die tegenwoordig verplicht gevolgd dienen te worden bij financiële advisering/-bemiddeling.

Voor leningen boven € 200.000 geldt een tarief van 1% van de financieringssom (excl. btw).

Ingeval de ten behoeve van u verstrekte hypothecaire lening meer bedraagt dan € 450.000,- zal onze bemiddelingsvergoeding ten hoogste € 4.500,- bedragen, tenzij het specifieke karakter van de dienstverlening een hogere vergoeding rechtvaardigt; in dat geval zal daarover van tevoren met u worden overlegd.

Deze tariefbepalingen gelden per financiering van een wooneenheid.

Uurtarief

Ons uurtarief is : € 127,-- (incl. 21% btw; netto € 105)

Voordat u definitief besluit om een financieel product aan te schaffen krijgt u van ons te horen wat daarbij onze beloning is. Dit inzicht kunnen wij u echter pas geven als wij precies weten welk product u uiteindelijk zult aanschaffen. Onderstaand ziet u een globale indicatie van onze beloning met daarbij een gemiddelde van het aantal bestede uren voor advisering en begeleiding van een dergelijk product.

Bij een leensom van € 200.000 is de gemiddelde tijdsbesteding/vergoeding:

Hypotheekvorm	tijdsbesteding ca.	Minimale	/	Maximale inkomsten
Aflossingsvrije hypotheek***	16 tot 20 uur	€ 2.000,-		€ 2.550,-
Liniaire/Annuïteitenhypotheek	16 tot 20 uur	€ 2.000,-		€ 2.550,-
Spaarhypotheek**	16 tot 25 uur	€ 2.000,-		€ 4.000,-

* Triodosbank verstrekt alleen aflossingsvrije, annuïtaire en lineaire leningen

** Door de Rabobank worden sinds 2008 geen spaarhypotheeken (lening in combinatie met een spaarverzekering) meer verstrekt

*** Sinds januari 2013 wordt op nieuwe leningen alleen nog fiscale renteaftrek verleend als deze annuïtair of lineair in tenminste 30 jaar worden afgelost

Zoals genoemd geven bovenstaande cijfers een gemiddeld beeld van onze werkzaamheden. Het kan heel goed zijn dat wanneer wij ons verder verdiepen in uw situatie, wij constateren dat wij in uw situatie meer of minder tijd zullen investeren om tot een passend advies te komen. Voordat u definitief besluit om wel of niet ons advies op te volgen ziet u precies wat onze beloning zal zijn.

Werkzaamheden en facturering

Bij onze financiële dienstverlening zijn verschillende fasen te onderscheiden. U kunt die fasen herkennen aan het daarbij horende eindproduct.

Voor het berekenen van btw. geldt de regel dat er over ons tarief btw verschuldigd is indien wij uitsluitend adviseren; er is géén btw verschuldigd als wij naast adviseren óók bemiddelen voor het verkrijgen van een lening. Als u tussentijds besluit om het advies- en bemiddelingstraject te stoppen, dan moet u over ons tarief btw betalen; als wij ook een financieringsaanvraag voor u bij de bank indienen dan is er sprake van bemiddeling en dan is onze vergoeding vrijgesteld van btw-heffing.

Wij onderscheiden bij onze financiële dienstverlening de volgende fasen:

Fase 1: Oriëntatie – de oriëntatie is tevens het intakegesprek waarin u aangeeft wat uw wensen zijn.

Het resultaat van de oriëntatie is onze Dienstverleningsofferte. De oriëntatie duurt circa een uur en is gratis.

Fase 2: Inventarisatie – voorafgaand aan onze advisering hebben wij inzicht nodig in uw persoonlijke en financiële gegevens; daarnaast is het in de context van een woonvereniging vaak ook noodzakelijk om de financiële gegevens van de woonvereniging en de andere leden te betrekken in het advies; het resultaat van de inventarisatie is het Klantriscoprofiel dat in overleg met u opgesteld wordt. Als deze fase is afgerond en u besluit verder geen gebruik te maken van onze diensten dan betaalt u aan ons € 250 (incl. 21% btw: € 302,50).

Fase 3: Advisering – in deze fase onderzoeken en analyseren wij uw financieringsmogelijkheden, hetgeen resulteert in ons Financieel Adviesrapport, dat wij met u bespreken. Als deze fase is afgerond en u besluit verder geen gebruik te maken van onze diensten dan betaalt u voor fase 1+2+3 aan ons € 1.500 (incl. 21% btw: € 1.815).

Aan de advisering gaat onderzoek, analyse en uitwerken van mogelijkheden vooraf; deze werkzaamheden nemen toe indien uit de voorgaande woonsituatie financiële producten of de rechten daaruit (kunnen) worden meegenomen naar de nieuwe financieringssituatie. Dat maakt het onderzoek complexer. Dit eventuele meerwerk wordt aan u in rekening gebracht tegen ons uurtarief van € 105,- (€ 127,- incl. btw).

Fase 4: Financieringsbemiddeling - deze fase vangt aan als u een akkoordverklaring heeft ondertekend voor de aanvraag van uw hypothecaire financiering. Deze fase resulteert in de aanvraag van een Offerte bij de bank en het aanleveren van eventuele aanvullende gegevens en/of documenten als de bank daar om vraagt. Als deze fase is afgerond dan betaalt u voor fase 1- 4 aan ons 1% van de aangevraagde financieringssom met een minimum van € 2.000 (excl. btw) - ook indien de bank de offerteaanvraag afwijst, of, indien wel een offerte wordt uitgebracht, als u besluit de offerte niet te ondertekenen en verder geen gebruik te maken van onze diensten . Het hiervoor bedoelde bedrag wordt verhoogd met de meerwerkkosten, zoals genoemd onder fase 3.

- Fase 5: Afwikkeling en controle - nadat de offerte door u en de woonvereniging en haar leden is ondertekend en geretourneerd is aan de bank begeleidt wij u bij de afwikkeling: het afronden van de financiering bij de bank en eventueel bij de notaris voor het tekenen van een (aanvullende) hypotheek/pandakte. In reguliere omstandigheden rekenen wij hiervoor geen extra kosten.
- Fase 6: Bij een woonvereniging zal bij ledenwisseling meestal een aantal leningen ten behoeve van de blijvende leden blijven doorlopen. De leningen die toegerekend werden aan een vertrekkend lid worden meestal bij het einde van een lidmaatschap afgelost. Maar daarmee is de binding aan de bank nog niet verdwenen. De leden zijn vaak gezamenlijk aansprakelijk jegens de bank voor alle leningen en een vertrekkend lid wil in het algemeen bij het eind van zijn/haar lidmaatschap ontslagen worden uit die aansprakelijkheid. STUT Consult begeleidt de woonvereniging bij het regelen van dit ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van het vertrekkende lid en zo nodig ook de medeschuldverbinding van een nieuw lid jegens de bestaande leningen van de woonvereniging. De kosten voor deze werkzaamheden worden in onze dienstverleningsofferte aan u gepresenteerd.
- Fase 7: Nazorg – als de financiering eenmaal rond is kunt u bij ons terecht voor aanvullende vragen, bijv. over aflossingen, betalingen, rentewijzigingen, e.d.; ook kunt u bij ons terecht ingeval tijdens de looptijd de rentevaste periode afloopt en u een nieuwe keuze wilt maken voor het al dan niet opnieuw vastzetten van de rente. Als uw vraag extra werk met zich meebrengt dan overleggen wij eerst met u over onze kosten.

Bovenstaand overzicht betreft alleen onze diensten met betrekking tot advies en bemiddeling omtrent financieringen. Mochten wij dat nodig achten dan kan er na elke fase, zoals hierboven genoemd, een nota worden toegestuurd. Meestal zal onze nota na afronding van de bemiddeling, dus na het verstrekken van de lening, worden toegestuurd.

Andere werkzaamheden en bijhorende tarieven worden apart in onze offerte opgenomen.

Klachten

Wij doen uiteraard ons best om u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Indien u echter niet tevreden bent vragen wij u ons dat direct te laten weten. Wij zullen ons uiterste best doen om uw klacht zo snel mogelijk te verhelpen.

Mocht u menen dat wij niet adequaat op uw klacht hebben gereageerd, dan kunt u zich wenden tot het onafhankelijk Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Indien u meer informatie wenst over het Kifid dan kunt u daarvoor terecht op www.kifid.nl.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Heeft u vragen? Stel ze ons gerust.

Ons kantoor is op werkdagen geopend van 9.00 tot 17.00 uur; bij afwezigheid, of in dringende gevallen buiten kantooruren, zijn wij mobiel bereikbaar. Voor een adviesgesprek dient u van tevoren een afspraak te maken (tel. 024-3242474)

STUT Consult