

62 hypotheekadvies

tekst Heidi Klijsen

de goedkoopste? dat zullen we nog wel zien

Nu hypotheekadviseurs geen provisie meer mogen ontvangen, betalen we stukken minder. En toch valt nog altijd te besparen.

de klant hen rechtstreeks. Dat is dus lekker transparant. Leuke bijkomstigheid is dat de advieskosten flink aan het dalen zijn: in het najaar 2013 bedroegen de gemiddelde advieskosten voor een hypotheek €1749, een halfjaar eerder nog €2166, becijferde de Autoriteit Financiële Markten.

wij van wc-eend ...

Banken rekenen vaak lagere advieskosten dan tussenpersonen. Logisch, want zij verdienen vooral aan de rente op de hypotheek, terwijl tussenpersonen het met adviesinkomsten moeten doen. Op naar je vertrouwde bank dus, zou je zeggen. Maar dat is te kort door de bocht, waarschuwt Jan Klinckenberg, expert financiën bij de Consumentenbond: 'Staar je niet blind op de advieskosten. Het gaat om het totaalplaatje, dus die bank kan toch best duurder uitpakken.'

Zo zijn de advieskosten voor een starter het laagst bij de Rabobank (€750, zie tabel), mits je zelf een deel van de voorbereiding doet. Maar Rabobank biedt alleen zijn eigen hypotheek aan. Een gevalletje 'Wij van WC-Eend adviseren WC-Eend', zullen we maar zeggen. Toch hoeft dat niet slecht te zijn. Een hypotheek is ook maar een hypotheek en aan de

Heb je in de afgelopen anderhalf jaar een hypotheek afgesloten? Dan is het je vast niet ontgaan: we betalen tegenwoordig voor hypotheekadvies. Niet dat het eerst gratis was, maar de kosten waren toen 'ingemetseld' in de hypotheek. In de afsluitprovisie, maar ook in ondoorzichtige verzekeringsconstructies. Voor de meeste mensen was het totaal onduidelijk wat ze kwijt waren. Helaas maakten sommige adviseurs daar behoorlijk misbruik van. Ze adviseerden de hypotheek waar ze de hoogste provisie op ontvingen – en niet die het best bij de klant paste.

De overheid kon het niet langer aanzien en maakte korte metten met al die financiële prikkels. Sinds 1 januari 2013 mogen hypotheekadviseurs geen provisie meer ontvangen en betaalt



miss perfect
tipp

In het nieuwe boek Bespaar geld! 275 gouden tips, van de Consumentenbond en het Nibud, vind je allerlei handige tips voor je hypotheek en veel andere producten en diensten. Bestel het op consumentenbond.nl/webshop. Prijs: €12,50 (leden) en €15,50 (niet-leden). Het e-book kost respectievelijk €8,99 en €10,99.

STAAR JE NIET BLIND OP ADVIESKOSTEN: HET GAAT OM HET GEHEEL

meestverkochte vormen (annuïteiten en aflossingsvrij) valt weinig te sleutelen. Maar de Rabobank biedt voor een hypotheek met hypotheekgarantie (NHG) op dit moment niet de voordeligste tarieven. Daarvoor moet je bij een tussenpersoon zijn die de Hypotruster Goede Start Hypotheek aanbiedt, op de peildatum 1 april de goedkoopste NHG-hypotheek.

Stel, je sluit nu een annuïteiten-hypotheek af van €200.000 met een rentevastperiode van 10 jaar. Bij de Rabobank betaal je 3,8% rente. Houden we rekening met 2,5% inflatie, dan is de som van de restschuld plus alle betaalde kosten na 10 jaar €196.467. De Hypotruster-hypotheek biedt een rente van 3,65% voor 10 jaar vast. Gaan we uit van de gemiddelde advieskosten van €1749, dan komen de restschuld plus kosten na 10 jaar

Een student uit Oslo kocht in 2009 voor €25 aan Bitcoins. Vier jaar later ontdekte hij dat zijn virtuele geld zo veel in waarde was gestegen, dat hij nu miljonair is.



check het zelf

Het eerste, oriënterende gesprek bij de hypotheekadviseur is gratis. Dat is een mooie gelegenheid om te peilen hoe onafhankelijk hij nu echt is. Doet hij zaken met veel aanbieders, dan is de kans op een onpartijdig advies groter dan wanneer hij maar met drie 'toppers' samenwerkt. Vergeet vooral niet te vragen of hij ook de voordeligste aanbieders in z'n portefeuille heeft. Die zoek je van tevoren snel op in de [Hypotheekwijzer op consumentenbond.nl/hypotheek-vergelijken](http://Hypotheekwijzer.op.consumentenbond.nl/hypotheek-vergelijken). De rentetarieven worden elke morgen ververst.

uit op €196.087. Dus ondanks de hogere advieskosten is het advies bij de tussenpersoon toch voordeliger.

extra service, ja ja

Er is nog meer om kritisch naar te kijken, voor je je krabbel zet. Een relatief nieuwe trend is dat tussenpersonen proberen bij de hypotheek een serviceabonnement te slijten. Ze willen toch ergens aan verdienen, nu de advieskosten onder druk staan. Bij zo'n abonnement betaalt de klant maandelijks een fee en daarvoor houdt de adviseur een 'vinger aan de

VOOR DAT GELD MAG JE VAN DE ADVISEUR BEST EEN HELEBOEL VRAGEN



Jan Klinckenberg (60)
Hypotheekexpert (koestert zijn spaarhypotheek)

pols'. Je mag bijvoorbeeld altijd vragen stellen over je hypotheek. Klinckenberg is behoorlijk sceptisch over dit creatieve verdienmodel: 'Ik zou het zelf nooit afsluiten bij mijn hypotheek. Je betaalt over de hele looptijd duizenden euro's, terwijl er maar weinig tegenover staat. Wil je iets aanpassen aan de hypotheek, bijvoorbeeld de hypotheek verhogen of de aflossingsvorm aanpassen, dan betaal je toch advieskosten, of je nu een abonnement hebt of niet.'

Hij wil maar zeggen: vroeger betaalde je je blauw bij het afsluiten van de hypotheek; nu gaat bij elke wijziging de teller lopen. De kosten per wijziging verschillen behoorlijk per bank. Zo kost het wijzigen van hypotheekvorm bij ABN AMRO €150 en bij ING maar liefst €900. 'Check daarom altijd het dienstverleningsdocument waarin banken verplicht hun kosten moeten weergeven', adviseert Klinckenberg. Goed om te weten: je bent nooit verplicht om een serviceabonnement af te sluiten. Zeker als bestaande klant kun je er meestal beter niet aan beginnen. Je hebt bij het afsluiten van de hypotheek al (flink) provisie betaald, toen adviseurs daar nog mee wegkwamen. Daar mag de adviseur best af en toe een vraagje voor beantwoorden.

kort en krachtig

Niet alleen voor wijzigingen, maar ook voor verhogingen van je hypotheek ben je aardig wat kwijt: minimaal €700 aan advieskosten (zie de tabel op de volgende pagina), en daar komen dan nog vaak notaris- en taxatiekosten bij. 'Het klinkt misschien gek, maar zeker bij kleine leningen kan het voordeliger zijn om een persoonlijke lening af te sluiten, ook al betaal je dan een hogere rente', zegt Klinckenberg. Kies dan wel voor een goedkope aanbieder. Bij Rabobankdochter Freo betaal je voor een persoonlijke lening van €15.000 5,7% (peildatum 1 april), bij de grote banken is dit al gauw 2 à 3% meer. De rente is – net als bij een hypotheek – aftrekbaar, mits je het geld gebruikt voor de verbouwing en niet voor consumptieve zaken. Een nadeel is dat je een persoonlijke lening meestal binnen 10 jaar moet aflossen, terwijl een hypotheek 30 jaar mag lopen. Je maandlasten pakken daardoor hoger uit, maar je bent wel in 10 jaar van je schuld af.

voor het geval dat

Ook op de overlijdensrisicoverzekering valt te besparen. Banken verplichten je vaak om in ieder geval de top van je hypotheek af te dekken

64 hypotheekadvies

is het
pluis?

Of een adviseur écht het beste met je voor heeft, weet je nooit zeker. Maar er mag een belletje gaan rinkelen als de adviseur ...
... op de waarschuwingenlijst van de Autoriteit Financiële Markten staat: afm.nl/waarschuwingen.
... geen vergunning heeft van De Nederlandsche Bank. Kijk op dnb.nl bij 'Toezicht'.
... niet over de juiste papieren beschikt. Je mag op zijn minst verwachten dat hij een Erkend Hypotheekadviseur is (SEH). Kies voor een volledig financieel advies liefst een Gecertificeerd Financieel Planner (via FFP).

EEN PAAR UURTJES ZOEKEN KAN JE HEEL VEEL GELD BESPAREN

voor overlijdensrisico. Heb je een partner en/of kinderen, dan wil je dat waarschijnlijk zelf ook. Je wilt hen natuurlijk niet opzadelen met te hoge maandlasten als jij – en je inkomen – onverhoopt wegvallen. Maar sluit de verzekering niet klakkeloos af bij je hypotheekbank. Even shoppen naar de voordeligste tarieven kan heel wat uitmaken.

Alleenstaanden zitten meestal niet op zo'n verzekering te wachten. 'Overleg in dat geval met je bank of je een verzekering met een kortere looptijd mag afsluiten', adviseert Jan Klinckenberg. 'Dat kan op de hele looptijd al snel honderden – en bij

wat oudere verzekerden soms zelfs duizenden – euro's schelen. Of zoek een bank uit die minder hoge eisen stelt aan het afdekken van overlijdensrisico. Dat verschilt per bank.' Je kunt zelf heel eenvoudig overlijdensrisicoverzekeringen vergelijken op consumentenbond.nl/overlijdensrisico-verzekering.

Diepe zucht? Helaas, een hypotheek sluit je nog steeds niet even tijdens je lunchpauze af, ondanks het provisieverbod. Maar het goede nieuws is dan weer: de kans dat een adviseur je ongemerkt met allerlei verborgen kosten opzadelt, is gelukkig drastisch afgenomen.

over
de
tabel

- Bij alle banken is het oriënterende gesprek gratis.
- De Rabobank biedt als enige een korting als je zelf deels de voorbereiding doet. In de tabel zijn we van die kosten uitgegaan. Besteed je alles uit, dan betaal je €1500; starters betalen dan €1200.
- De SNS Bank rekent voor verhogingen een uurtarief, maar geeft op haar site aan dat je rekening moet houden met ongeveer €1250.
- Liep de vorige hypotheek ook al bij ABN Amro, dan betaal je bij die bank voor een nieuwe hypotheek €1750 in plaats van €2100.
- Bij SNS Bank betalen alleenstaanden en 65-plussers dezelfde advieskosten als starters (€1900).

kosten hypotheekadvies per bank

	niet-starter	starter	verhoging hypotheek	omzetten hypotheekvorm
Rabobank	€ 1050	€ 750	€ 700 - €750	€ 250
ABN Amro	€ 2100	€ 1750	€ 1350	€ 150
ING Bank	€ 2100	€ 2100	€ 900	€ 900
SNS Bank	€ 2195	€ 1900	± € 1250 (€ 125 per uur)	€ 250 (€ 125 per uur)