

## Was dit nu een goed advies?

Na een lang gesprek met één van onze hypotheekadviseurs staat u weer op straat. Voelt het goed? Was het een aardige man of vrouw? Hebt u goed advies gehad?

In het algemeen moet u op twee dingen letten. Ten eerste moet de adviseur u een goed advies geven. Dat wil zeggen dat cijfers worden onderbouwd en dat hij met een duidelijke analyse van de risico's komt.

Ten tweede moet het advies passend zijn: daarvoor moet de adviseur uitgebreid informeren naar uw financiële situatie en wensen, nu en in toekomst.

## Zo controleert u ons hypotheekadvies!

Dat klinkt misschien allemaal nog wat vaag. Om die reden worden hieronder zes concrete punten opgesomd om op te letten. Ze bevinden zich op de gebieden, waar de financiële waakhond AFM eind vorig jaar misstanden signaleerde.

### 1 Bekijkt de adviseur wel alle aanbiedingen voor u?

Uw adviseur komt met een voorstel voor een hypotheek. Hoe weet u dat hij de goedkoopste heeft gevonden? Heeft hij echt alle aanbiedingen vergeleken?

Veel adviseurs doen niet met alle hypotheekverstrekkers zaken. Ze hebben van tevoren een selectie gemaakt, wat overigens niet wil zeggen dat ze gebonden of bevooroordeeld zijn. Andere adviseurs bieden bijna alle hypotheekaan. Of uw adviseur selectief is, ziet u in de verplichte 'dienstenwijzer' welke wij u hebben overhandigd. Ook kunt u een lijst ontvangen van alle verstrekkers, waar de adviseurs van De Nieuwe Hypotheken zaken mee doet. Zowel de dienstenwijzer als de lijst met verstrekkers zijn op onze website te vinden.

### 2 Heeft de adviseur de risico's goed afgedekt?

U overlijdt voortijdig, raakt arbeidsongeschikt, werkloos: hoe verschrikkelijk ook, de mogelijkheid bestaat en de hypotheekadviseur moet de gevolgen van dit soort leed met u bespreken. Sterker nog: hij moet precies voorrekenen wat die gebeurtenis u (of uw nabestaanden) zou schelen aan inkomen.

Daarvoor moet hij weten welke verzekeringen u al hebt, hoe het zit met uw nabestaandenpensioen, enzovoort.

Vervolgens moet de adviseur u een voorstel doen om de risico's af te dekken, of om ze maar gewoon te nemen. Voor overlijden kan hij bijvoorbeeld een verzekering voorstellen, waarvan de uitkering precies compenseert voor het berekende inkomensverlies van uw partner. Een goed voorstel kan dus niet zonder berekening vooraf.

### 3 Maakt de adviseur een goede vergelijking bij oversluiten?

Lagere maandlasten zijn een reden om eens naar de hypotheekadviseur te gaan. Het advies luidt vaak 'oversluiten', maar daarbij wordt niet altijd een goede vergelijking gemaakt tussen de oude en de nieuwe polis.

Bij oversluiten kunnen allerlei elementen in de hypotheek worden aangepast voor lagere maandlasten: een groter aandeel aflossingsvrij, fondsen met een hoger rendement, lagere dekking op de

overlijdensrisicoverzekering, langere looptijd. Al deze aanpassingen hebben ook nadelen: een grotere restschuld, meer risico of langer doorbetalen.

Als u vervolgens de nieuwe polis met deze 'slechtere' voorwaarden naast de oude houdt, dan zijn de kosten natuurlijk lager. Maar dat is appels met peren vergelijken. Houdt u alle condities gelijk, dan kan blijken dat de nieuwe polis duurder is dan de oude.

#### **4 Verdient u uw nieuwe polis terug?**

Als een adviseur u een voordeligere polis adviseert, moet hij u ook voorrekenen binnen hoeveel maanden u winst maakt, gezien de kosten van het oversluiten, zoals notariskosten en boeterente. Verdient u die wel terug met de lagere maandlasten?

#### **5 Rekent de adviseur uw netto lasten goed voor?**

Uw adviseur moet precies kunnen voorrekenen wat u netto gaat betalen. Daarvoor moet hij uw inkomen weten. Hij moet zaken meenemen als het eigenwoningforfait, onroerendezaakbelasting, verzekeringen en het onderhoud. Een precieze berekening is vooral belangrijk als u een hoge hypotheek afsluit, die de standaard veilige norm ontstijgt. U moet vooraf zeker weten dat u de lasten daarvan kunt dragen.

#### **6 Vraagt de adviseur goed naar uw toekomst?**

Uw lasten veranderen ook in de toekomst. Uw pensionering betekent meestal hogere lasten, omdat u in een lager belastingtarief komt, en dus minder aftrek geniet. Na dertig jaar krijgt u ook te maken met een verhoging van de lasten als de hypotheekrenteaftrek vervalt. De adviseur moet dit voor u uitrekenen en adviseren hoe u ermee omgaat, bijvoorbeeld door voor die tijd af te lossen. De hypotheekadviseur moet ook informeren naar uw eigen toekomstplannen: hoe lang denkt u er te blijven wonen? Moet u voor uw baan naar het buitenland, hebt u plannen voor ander werk etc. Zo ja, dan kan de adviseur maar beter zorgen voor een flexibele verhuisregeling bij de hypotheek.

#### **7 Kiest u een goede vorm van vermogensopbouw?**

Veel mensen die een hypotheek afsluiten kiezen automatisch voor sparen in een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW). Dat biedt belastingvoordeel, maar daar tegenover staat een verlies aan flexibiliteit. Zo moet u verplicht twintig jaar sparen en moet u het geld gebruiken voor aflossing. Met een 'gewone' polis in box 3 kunt u aan het eind van de rit besluiten leuke dingen te doen met de opbrengst van uw spaarpolis. Als u nog andere levensverzekeringen hebt lopen, moet u daarmee uitkijken, omdat die ten koste gaan van de vrijstelling van de KEW. De adviseur moet vragen naar uw andere polissen en de gevolgen daarvan bespreken!

#### **8 Conclusie**

Tijdens het adviesgesprek krijgt u een heleboel informatie en zullen onze adviseurs ook een heleboel informatie bij u inwinnen. Wellicht dat u zich na het gesprek thuis afvraagt of alle scenario's wel zijn behandeld of is er het een en ander onbedoeld langs u heen gegaan. Aarzelt u dan niet contact met uw adviseur op te nemen. Hij of zij is graag bereid uw vragen te beantwoorden en alles nog eens rustig toe te lichten.