

Wat kost een hypotheekadvies?

Provisie op hypotheken en andere ingewikkelde financiële producten is tegenwoordig verboden. U krijgt dus gewoon een rekening voor advies. Maar waar moet u op letten en, niet onbelangrijk, wat moet het kosten?

Nog niet zo lang geleden was hypotheekadvies 'gratis' en werd de adviseur betaald uit de provisies op de hypotheek en wat er verder nog aan kapitaalverzekeringen en andere financiële producten was geadviseerd .

Die ondoorzichtige manier van geld verdienen is sinds dit jaar — terecht — verboden. Door het wegvallen van de provisies zouden financiële producten in de regel goedkoper moeten worden. Dat denkt ook de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Transparante prijzen wakkeren de onderlinge concurrentie aan, en daar was het allemaal om begonnen. Het nadeel is natuurlijk dat u het bonnetje te zien krijgt en dat de hypotheekadviseurs voor een nieuwe hypotheek veelal tussen de € 2.000 en € 3.000 vragen voor advies. Dat lijkt veel, maar weet wel dat u in het verleden vaak meer betaalde via de provisie die in de hypotheek verborgen zat. Zo verdiende DSB — niet als enige bank overigens — astronomische provisies op veel te hoge hypotheken, koopsommen en verzekeringen, waardoor mensen in grote financiële problemen kwamen. Het handige van apart betalen voor advies en product: u betaalt nu voor minder advies ook daadwerkelijk minder. Vooral mensen die veel van hypotheken weten, kunnen dus besparen op hypotheekadvies.

Goed voorbereiden

Een goede voorbereiding is het halve werk, ook bij financieel advies. Op de sites van verschillende aanbieders kunt u al heel veel nuttige informatie vinden, waaronder — niet onbelangrijk — de hoogte van de hypotheekrente. Vervolgens bezoekt u Holtackers, uw financieel partner, voor een oriëntatiegesprek. In dat gesprek vertellen wij u wat wij voor u kunnen betekenen en wat de prijs van het advies is inclusief het afsluiten van de hypotheek. Het oriëntatiegesprek is kosteloos. U kunt een korting krijgen als u zelf werkzaamheden verricht, zodat wij een tijdsbesparing kunnen realiseren.

Bank of tussenpersoon?

Op basis van uw voorwerk en de oriëntatiegesprekken kiest u de adviseur die u om hypotheekadvies vraagt. Dan gaat de teller lopen. Voor hypotheekadvies heeft u, grofweg, de keuze tussen de bank enerzijds en een tussenpersoon. De drie grootbanken berekenen iets lagere tarieven dan de hypotheekketens en tussenpersonen. Voor starters liggen die tarieven vaak wat lager, mede omdat vrijwel alle starters tegenwoordig zullen kiezen voor een annuïteitenhypotheek, wat een eenvoudig product is. Het grote verschil tussen banken en hypotheekketens is dat de bank vaak alleen eigen producten adviseert. Dat kan een prima oplossing zijn, maar het is niet per se de voordeligste. Als een onafhankelijk hypotheekadviseur bijvoorbeeld een annuïteitenhypotheek met een 0,2% lagere rente aanbiedt, is het verschil snel terugverdiend! Datzelfde geldt voor een advies waardoor u een goedkope overlijdensrisicoverzekering kunt afsluiten. U hoeft dat namelijk niet via de hypotheekaanbieder te doen.

Conclusie

Ons advies is om u altijd eerst goed te oriënteren en vervolgens een gratis oriëntatiegesprek te voeren en goed te bekijken met hoeveel geldverstrekkers er zaken wordt gedaan. En vraag tijdens zo'n oriënterend gesprek altijd wat op dat moment de rente is. Het gaat zeker bij een annuïteiten hypotheek uiteindelijk om de hoogte van de rente. Besef dat het goedkoopste advies niet altijd het beste is. Nu iets meer betalen voor goed advies en/of een lagere rente over de looptijd is vaak voordeliger.

Is het wel zo verstandig om 1.000 euro bruto te willen besparen als je iets aanschafte dat tonnen kost en waar je dertig jaar aan betaalt? Als de AFM zoveel eisen stelt aan het intermediair en aan het advies, hoeveel consumenten doen er dan daadwerkelijk goed aan om zonder advies zelf te gaan sleutelen aan hun financiële toekomst. Hoe zit het bij werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, overlijden of na pensionering? Hoe regel je een goede taxatie, notaris of levensverzekeringen?

Hypotheek-advies is er niet voor niets