

Een hypotheek kun je tegenwoordig zelf afsluiten. Mits de situatie niet te ingewikkeld is.

Tekst Jan Klinckenberg



Doe-het-zelfhypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is voor veel mensen de grootste financiële beslissing in hun leven. Een verkeerde keuze kan immers een flinke financiële domper betekenen, waarvan je jarenlang last kunt hebben. Over de hele looptijd ben je misschien wel tienduizenden euro's extra kwijt. Een financieel adviseur kan een consument voor zo'n misstap behoeden. Wie weinig financiële kennis heeft, kan daarom het best een goede adviseur in de arm nemen.

GOEDKOPER VIA INTERNET

Maar er zijn ook situaties waarbij advies niet per se nodig is. Wie bijvoorbeeld voor het eerst een huis koopt, kan alleen een hypotheek nemen waarbij hij direct aflost. Vrijwel altijd kom je dan uit op een annuïteitenhypotheek. Met behulp van een goede vergelijkingssite kun je makkelijk zelf de goedkoopste geldgever achterhalen. Vervolgens hoef je alleen nog op zoek te gaan naar een bemiddelaar die de hypotheek zonder advies wil afsluiten.

Wie de term *execution only* (de Engelse vertaling van 'alleen uitvoering') op internet googelt, krijgt een resultatenlijst met bemiddelaars die hypotheek zonder advies aanbieden. Deze tussenpersonen vragen alleen geld voor bemiddelingswerkzaamheden. Een hypotheek afsluiten zonder advies scheelt behoorlijk wat

VOOR SOMMIGE MENSEN IS ADVIES ONMISBAAR

geld. Een hypotheekadvies kost als snel €2000. Een bemiddelaar die *execution only* aanbiedt, rekent tussen de €495 en €1250. Dit is een besparing van €750 tot ruim €1500.

Naast starters is er nog een groep die zelf een hypotheek kan afsluiten. Het gaat om de mensen met een aflossingsvrije of annuïteitenhypotheek die willen overstappen naar een andere geldgever of de hypotheek willen

meenemen naar een ander huis. Ook zij kunnen veel besparen als zij een adviseur mijden.

Voor anderen blijft een advies onontbeerlijk. Als in de hypotheek een kapitaalverzekering zit, is kennis belangrijk, omdat wijzigingen in de hypotheek grote fiscale gevolgen kunnen hebben. Ook bij een echtscheiding of een rest-

schuld na verkoop van een huis is advies onmisbaar. Hetzelfde geldt voor starters die een starterslening kunnen krijgen en 50+'ers die rekening moeten houden met hun pensioen.

ALLEN BEMIDDELING

Om te achterhalen waar je een hypotheek zonder advies kunt afsluiten, heeft de Consumentenbond banken en tussenpersonen benaderd. Vier banken (ABN Amro, Lloyds Bank, MoneYou en SPF Beheer) bieden dit concept aan. Andere banken sluiten alleen hypotheek af via een (eigen) adviseur. De meeste tussenpersonen bieden ook geen *execution only*

aan. Ze vinden het onverantwoord om zonder advies een hypotheek af te sluiten (en willen misschien geen inkomsten mislopen, red.).

Er zijn minimaal negen tussenpersonen die wel execution only aanbieden; zie de tabel. De Hypotheekboer, GeenCentTeveel en Hypotheek24 bemiddelen alleen en geven geen advies. Bij het afsluiten van een hypotheek eist de bank echter altijd dat de klant geadviseerd is. Blijkbaar weet de geldgever niet of er advies is gegeven. Niet alle banken controleren namelijk even streng of dit is gegeven of niet. Centraal Beheer Achmea, ING, Obvion, Rabobank en Woonfonds zijn wel heel streng: werkt een tussenpersoon op basis van execution only, dan weigeren zij de aanvraag. Bij zes van de negen tussenpersonen uit de tabel kan de klant overigens ook kiezen voor advies. Deze keuze kan hij halverwege het traject nog maken.

Opvallend is dat sommige tussenpersonen op hun website reclame maken voor execution only, maar als puntje bij paaltje komt dit niet aanbieden. Den Hartigh Adviesgroep, Hypo-

theekAdviesHuis en Mofin zijn hier voorbeelden van. Hetkangewoon en NederlandseHypotheekSite adverteren ook met hypotheek zonder advies, maar blijken nog in een testfase te zitten. Deze tussenpersonen weten nog niet tegen welke voorwaarden en tarieven ze execution only gaan aanbieden.

UITEENLOPENDE TARIEVEN

Een execution only-hypotheek kost tussen de €495 en €1250. De Hypotheekboer rekent het minst (€495), maar de klant moet dan wel veel zelf doen. Voor extra diensten, zoals het regelen van een notaris en een taxatie, loopt de prijs op tot maximaal €645. Eén tussenpersoon, Aktia Hypotheeksupport, maakt onderscheid tussen een starter en een doorstromer: de eerste betaalt €595, de tweede €795. Bij Nederlands Hypotheek Collectief is advies verplicht voor starters. Een advies kost €1290. Maar ook zonder advies rekent deze bemiddelaar relatief veel: een doorstromer betaalt dan nog steeds €1250. Voor genoemde bedragen

verzorgt de tussenpersoon de hele afwikkeling van de hypotheek.

Bij de meeste tussenpersonen betaal je apart voor het afsluiten van een overlijdensrisicopolis. Sommige krijg je korting als je alles vooraf betaalt.

ZORG VOOR ZEKERHEID

Overweegt u in zee te gaan met een tussenpersoon, dan is het belangrijk dat u van tevoren zekerheid heeft dat de gewenste geldgever een execution only-hypotheek via deze bemiddelaar accepteert. Vraag daarom altijd aan de bemiddelaar met welke geldgevers hij zaken doet. Het zou heel zuur zijn als u halverwege het traject tot de ontdekking komt dat het bedrijf toch niet in de gewenste hypotheek kan bemiddelen. U moet dan uitzien naar een andere tussenpersoon en heeft dan twee keer kosten. De Consumentenbond pleit er overigens voor dat elke tussenpersoon in zijn dienstverleningsdocument (dvd) opneemt met welke partijen hij zaken doet. Dat gebeurt nu niet. ▶

€750 TOT RUIM €1500 BESPAREN MET EXECUTION ONLY

BANK	Kosten voor execution only					Kosten voor advies en bemiddeling				
	Starter	Aflossingsvrije of annuïteitenhyp.	(Bank)spaar- of levenshypotheek	Echtscheiding	Kosten overlijdensrisicoverzekering	Starter	Aflossingsvrije of annuïteitenhyp.	(Bank)spaar- of levenshypotheek	Echtscheiding	Kosten overlijdensrisicoverzekering
BANK										
ABN Amro Bank	€850	€850	€850	€150	€175	€1.750	€2.100	€2.100	€650	€175
Lloyds Bank	€300	€300	€300	€159	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
MoneYou	€485	€485	€485	€250	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
SPF Beheer	€500	€500	n.v.t.	gratis	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
TUSSENPERSOON (WEBSITE)										
Dehypotheekboer.nl	€495-645	€495-645	€495-645	niet bekend	niet bekend	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Executiononlyhypotheek.com	€795	€795	€795	€795	€175	€1.500	€2.000	€2.000	€2.000	€495
Geencentteveel.nl	€695	€695	€695	€695	€139-169	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Goedkoopstehypotheekadviseur.nl	€795	€795	€795	n.v.t.	€125	€1.250	€1.750	€1.750	€2.100	€125
Hypotheek24.nl	€650	€650	€650	€650	gratis	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Hypotheekspecialist.nl	€500	€500	€500	€990	€195	€1.000	€1.000	€1.000	€1.000	gratis
Hypotheeksupport.nl	€595	€795	n.v.t.	n.v.t.	€125	€1.950	€1.950	€2.200	€950	€250
Nederlands hypotheekcollectief.nl	n.v.t.	€1.250	€1.250	n.v.t.	€190	€1.290	€1.650	€1.650	€1.650	€190
Online-hypotheekafsluiten.nl	€975	€975	€975	€975	€250	€1.500	€1.750	€1.750	€1.750	€350

- Peildatum 1 november.
- Hypotheeksupport.nl is de website van Aktia Hypotheeksupport. Bij deze tussenpersoon is ook onlineadvies mogelijk voor starters (€950) en doorstromers (€1250).
- De tarieven van De Hypotheekboer komen uit het dienstverleningsdocument, omdat de bemiddelaar geen informatie heeft verstrekt.

- Sommige bemiddelaars rekenen zo'n €200 tot €400 extra voor de inkooporganisatie. Informeer hier van tevoren naar.
- Bij Hypotheek24 zijn de kosten inclusief een overlijdensrisicoverzekering als die tegelijk met de hypotheek wordt afgesloten.
- Bij Hypotheekspecialist is het tarief voor advies en bemiddeling inclusief het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering.

Het kan ook gebeuren dat de hypotheek niet rondkomt, omdat u niet aan de eisen van de bank voldoet. Vraag daarom altijd welke kosten u kwijt bent als de bank de aanvraag afwijst.

GOEDKOOP ADVIES

Wie liever een hypotheek via een adviseur afsluit, betaalt uiteraard meer dan een doe-het-zelver. Toch zijn er voor mensen die advies wensen, ook mogelijkheden om te besparen. Op advieskeuze.nl is het mogelijk adviseurs in een regio te sorteren op tarieven. U geeft zelf aan hoeveel het advies maximaal mag kosten. Maakt afstand niet uit, dan vult u geen postcode in. Eind oktober 2014 waren er 15 tussenpersonen die onder de €1000 bleven.

Wie een hypotheek bij Rabobank wil afsluiten en bereid is een deel van het werk zelf te doen, krijgt €450 korting op de advieskosten. Een starter is dan €1000 kwijt, een doorstromer €1300. Wat bij de Rabobank kan, zou bij

elke adviseur moeten kunnen. U kunt uw tussenpersoon voorstellen een deel van het werk zelf te doen in ruil voor een korting. Denk hierbij aan het verzamelen van alle benodigde documenten voordat het advies van start gaat.

Naast traditioneel advies bieden steeds meer bemiddelaars onlineadvies aan. Alle communicatie loopt dan via de telefoon, webcam, internet en e-mail. EyeOpen.nl rekent voor een starter dan €950 en voor een doorstromer €1250. Dit is inclusief de kosten van verzekeringen die de klant afsluit. Aktia Hypotheeksupport rekent starters of doorstromers met een annuïteiten- of aflossingsvrije hypotheek in dat geval dezelfde tarieven, maar dan wel exclusief verzekeringen.

NIET ZALIGMAKEND

Er zijn dus volop mogelijkheden om geld te besparen bij het afsluiten van een hypotheek. Maar staar u niet blind op de advies- en afsluit-

kosten. De hoogte van de hypotheekrente is veel belangrijker. Een renteverval van 0,1% voor een annuïteitenhypotheek van €200.000 met tien jaar vaste rente levert al een voordeel op van €2117. ◀

i MEER INFORMATIE

Via de Hypotheekvergelijker van de Consumentenbond kunt u uitrekenen welke hypotheekaanbieder voor u het voordeligst is. Vervolgens hoeft u alleen nog op zoek te gaan naar een tussenpersoon die zonder advies de hypotheek bij die geldgever wil afsluiten. De Hypotheekvergelijker en een uitgebreid hypotheekdossier vindt u op consumentenbond.nl/hypotheeken.

ANNUÏTEITENHYPOTHEKEN (ZONDER NHG)

Aanbieder & product	Effectieve rente (%)					Testoordeel voorwaarden
	Rentevaste periode					
	Variable rente	5 jaar	10 jaar	15 jaar	20 jaar	
ABN Amro	2,73	2,68	3,14	3,82	3,92	6,8
Aegon	2,43	3,45	3,66	3,87	3,87	7,1
Argenta	2,05	2,32	2,94	3,35	-	6,4
ASR	2,27	2,78	2,99	3,97	3,97	6,5
BLG Wonen	3,09	2,94	3,35	4,23	4,49	7,5
Centraal Beheer Achmea	2,73	2,68	3,14	4,33	4,96	6,9
Conservatrix	-	-	4,80	4,59	4,80	5,7
De Hypotheekshop (DL)	2,38	2,73	3,14	3,61	3,87	5,8
De Hypotheker (DL)	2,38	2,68	3,09	3,45	3,71	5,5
De Hypotheker (HQ)	-	2,89	3,20	3,82	3,92	6,2
Delta Lloyd	2,38	2,68	3,04	3,56	3,82	5,3
Florius	2,63	2,68	3,20	3,56	3,97	6,8
Hypotheekcentrum Acad.	2,60	2,99	3,40	3,92	4,23	6,8
Hypotruster Woon Bewust	-	2,99	3,35	3,35	3,71	6,9
Hypotruster OK Hypotheek	2,17	2,43	3,04	3,35	-	6,4

Aanbieder & product	Effectieve rente (%)					Testoordeel voorwaarden
	Rentevaste periode					
	Variable rente	5 jaar	10 jaar	15 jaar	20 jaar	
ING	-	2,27	2,99	3,97	4,23	6,8
Lloyds Bank	2,68	2,38	3,30	-	-	6,6
MoneYou	2,63	2,22	2,84	3,35	3,71	5,7
Munt Hypotheken	2,53	-	3,04	-	3,71	6,3
Nationale-Nederlanden	2,60	3,12	3,42	3,86	4,14	6,4
NIBC Direct	-	2,77	3,29	4,01	4,38	6,9
Obvion	2,94	2,94	3,45	4,07	4,39	6,9
Philips Pensioenfonds	-	2,63	3,14	3,66	3,87	6,6
Rabobank	2,63	2,43	2,94	3,66	3,87	7,8
RegioBank	2,93	2,62	3,08	3,75	3,80	7,1
SNS Bank	2,99	2,63	3,09	4,13	4,18	6,7
SPF Beheer	-	2,94	3,45	4,07	-	7,0
Syntrus Achmea	-	2,38	3,04	3,40	3,71	6,1
Tellius Hypotheken	-	2,78	3,51	3,56	3,66	6,0
Woonfonds	2,73	2,67	3,13	4,33	-	7,0

DL: Delta Lloyd HQ: label van De Hypotheker
NHG: Nationale Hypotheekgarantie

- Peildatum: 19 november. Gesorteerd op alfabetische volgorde.
- Van elke bank publiceren we de voordeligste variant van een basis-hypotheek (maximaal 50% van de woningwaarde) voor een bestaande woning.

- De rente bij ABN Amro, ING, RegioBank en SNS Bank geldt als je een salarisrekening bij de desbetreffende bank aanhoudt.
- Special Living van Argenta wordt ook aangeboden door DAK, De Hypotheker, Huis & Hypotheek en WoonLife.

Bron: MoneyView, Consumentenbond