

ALS HET
JE NIET
OM HET
GELD TE
DOEN IS...



Een huis kopen met Raasveld Bennis

*Hypotheekadvies met aandacht, overzicht en rust.
Wat komt er allemaal bij kijken?*

1. Kennismaking & voorbereiding

Een goed begin is het halve werk. In een eerste vrijblijvend gesprek nemen we ruim de tijd om jouw persoonlijke en financiële situatie te bespreken. Of je nu starter bent, doorstromer of zelfstandige, wij zorgen dat het traject begrijpelijk en overzichtelijk begint.

We leggen uit hoe het aankooptraject eruit ziet, welke rollen makelaar, notaris, hypotheekadviseur en taxateur spelen. Ook bespreken we de invloed van een studieschuld, BKR-registratie of eigen geld op je leencapaciteit.

Je ontvangt een persoonlijke checklist met benodigde documenten, zodat je stap voor stap weet wat nodig is: salarisstroken, werkgeversverklaring, bankafschriften, jaarcijfers (bij ondernemers), pensioenoverzichten via www.mijnpensioenoverzicht.nl, enzovoort.

Daarnaast geven we uitleg over de verschillende hypotheekvormen en laten we zien waarom bepaalde keuzes nu of later beter passen. Het doel van dit gesprek is niet alleen informatie delen, maar ook rust en richting bieden in een complex proces.

Belangrijke aandachtspunten in deze fase:

- Weten hoeveel je kunt lenen en hoeveel je dus kunt bieden rekening houdend met alle kosten en eventuele noodzakelijke verbouwingen;
- En daarbij weet wat de bijbehorende maandlasten worden als je bod wordt geaccepteerd;
- Vraag alvast een overzicht op van eventuele leningen bij het BKR om verrassingen te voorkomen;
- Dat je bij je eventuele werkgever nagaat of er sprake is van een tijdelijk contract of een vast contract. Bij een tijdelijk contract is het gewenst dat een werkgever op de werkgeversverklaring verklaard dat de intentie bestaat om het tijdelijk contract bij gelijkblijvend functioneren en gelijkblijvende werkomstandigheden na afloop om te zetten naar een contract voor onbepaalde tijd;
- Laat alvast maar een werkgeversverklaring invullen;
- Zonder intentieverklaring kan soms gewerkt worden met het gemiddelde inkomen van de laatste 2-3 jaar.
- Dat je als ondernemer de accountant/boekhouder alvast vraagt om de zo recent mogelijke jaarstukken gereed te krijgen.
- Dat je een goed beeld hebt of er kredieten op je naam lopen. Dit kan via de site van het BKR worden opgevraagd, anders komen die tijdens het hypotheekproces vanzelf boven water maar dat kan dan vertragen;

- Te weten dat het kopen van een woning zonder daarbij de ontbindende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering op te nemen een groot risico met zich meebrengt. Namelijk dat als er ergens een kink in de kabel van de hypotheekverstrekking komt je toch moet kopen en anders te maken kunt krijgen met een grote boete.

2. Aankoop en onderhandeling

Wanneer je een woning op het oog hebt, gaan wij met je mee in het proces van bod doen tot tekenen van de koopovereenkomst.

We bespreken het opnemen van ontbindende voorwaarden, zoals voorbehoud van financiering, NHG, bouwkundige keuring of verkoop eigen woning.

We helpen met een bouwkundige keuring. Daarnaast kunnen we zo nodig snel schakelen met erkende taxateurs in de regio waarvan het rapport wordt geaccepteerd door de hypotheekverstrekker.

Zodra het voorlopig koopcontract in concept is opgesteld, ontvangen we die graag, zodat we weten welke data en ontbindingsclausules zijn opgenomen en kunnen we daar desgewenst in meedenken.

Belangrijke aandachtspunten in deze fase:

- Wees alert op emotie in het biedingsproces – wij zijn er om je te helpen met een rationele afweging bij de financiële haalbaarheid;
- Let goed op de data in het koopcontract: financieringsvoorbehoud, voorbehoud van een bouwkundige keuring, oplevering en eventuele boetebepalingen;
- Let op dat er voldoende tijd is om de financiering rond te krijgen. De ontbindende voorwaarden zouden een week of acht na datum mondelinge overeenkomst moeten liggen;
- Informeer vooraf of er sprake is van erfpacht of bijzondere bedingen in het koopcontract;
- Stel vragen over de staat van onderhoud: zijn er gebreken of zijn er recente grote reparaties uitgevoerd.

3. Hypotheekadvies, draagplicht & juridische planning

Met alle gegevens op tafel stellen we een persoonlijk adviesrapport op dat aansluit bij jouw situatie en toekomstplannen. We kijken verder dan een standaard hypotheekvergelijking.

We vergelijken natuurlijk geldverstrekkers op rente én voorwaarden. We kunnen nagenoeg de hele markt overzien en we zijn van niemand afhankelijk. Zo rekenen we de voordelen van zaken als automatische rentedaling bij aflossing of waardeontwikkeling door en vergelijken we de geldverstrekkers daarop. Ook bekijken we bijvoorbeeld de mogelijkheid tot extra aflossen en de flexibiliteit om je rente mee te nemen bij toekomstige verhuizing.

Ga je verduurzamen, dan zijn soms scherpere hypotheekrentes mogelijk. Soms kan je ook wat extra leven om de kosten van verduurzaming betaalbaar te maken. We bekijken dit samen met je.

Kom je in aanmerking voor Nationale Hypotheekgarantie dan bespreken we de voordelen en het kostennadeel.

Naast het hypotheekadvies besteden we aandacht aan juridische en fiscale aspecten. Kopen jullie samen, dan adviseren we over het belang van een samenlevingsovereenkomst: hoe worden de lasten verdeeld, wat gebeurt er bij overlijden of relatiebreuk?

Als er sprake is van hulp vanuit de familie denken we mee op welke wijze dit verstandig is en welke documenten eventueel noodzakelijk zijn om dit fiscaal en onderling netjes te regelen. Ook een testament kan belangrijk zijn – zeker voor ongehuwde stellen. Zonder testament gaat je erfenis naar familie, niet naar je partner. Wij leggen je dit helder uit. Als er sprake is van ongelijke inbreng of een eigenwoningverleden, bespreken we het belang van een draagplichtovereenkomst. Zonder deze overeenkomst verdeelt de Belastingdienst de hypotheekverdeling 50/50. Dit kan leiden tot fiscale nadelen, verlies van renteaftrek of conflicten bij beëindiging van de relatie. Wij helpen je dit helder vast te leggen – in lijn met jullie intenties én fiscaal correct. Dit zit allemaal in het tarief.

Tot slot kunnen wij je – indien gewenst – ook helpen met de belastingaangifte over het jaar van aankoop (extra tarief). Deze aangifte is vaak complexer door hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, gemaakte kosten en eventueel dubbele lasten. Wij zorgen dat dit goed verwerkt wordt in je aangifte, zodat je geen geld laat liggen.

Belangrijke aandachtspunten in deze fase (waar wij over adviseren):

- Denk ook na over flexibiliteit: wil je tussentijds kunnen aflossen of verhuizen zonder hoge kosten;
- Als er financiële hulp van ouders is (schenking, lening, familiebank), is het belangrijk dit goed vast te laten leggen voor fiscale duidelijkheid;

- Wat moet er gebeuren bij overlijden? Is het voldoende dat de hypotheek wordt afgelost bij overlijden of is er een hogere dekking nodig. Vaak voor maar paar euro per maand meer;
- Heeft de werkgever een voldoende aanvulling op de WIA geregeld bij arbeidsongeschiktheid of is het noodzakelijk zelf extra aanvullingen te regelen als zelfstandige moet dat je dat bijna altijd zelf regelen;
- Bepaal samen of het hypotheekverleden of de inbreng ongelijk is zodat we dit goed en tijdig juridisch vast kunnen leggen in een draagplichtovereenkomst.

4. Hypotheekaanvraag en notaristraject

Na jouw akkoord op het advies starten wij de aanvraag bij de geldverstrekker. We verzamelen en controleren alle benodigde documenten, dienen het dossier in en bewaken de voortgang.

Wij houden contact met de bank, verzekeraar, taxateur en notaris. Je krijgt regelmatig updates over de status. Ondertussen begeleiden wij de aanvraag van overlijdensrisicoverzekeringen of andere aanvullende verzekeringen, indien nodig. Ook dit zit in het tarief.

We voeren een vier-ogencontrole uit op het advies.

Als de passeerdatum nadert, controleren we ook de nota van afrekening van de notaris. We kijken of alle bedragen correct zijn opgenomen, of de bankgarantie goed verwerkt is, of er dubbele taxatiekosten zijn, en of er reële kosten in rekening zijn gebracht door de makelaar of bank.

Jij hoeft zelf niets te regelen – wij zorgen dat alles op tijd en correct verloopt, zodat jij je kunt richten op de verhuizing.

Belangrijke aandachtspunten in deze fase:

- Zorg dat alle documenten actueel zijn: werkgeversverklaring mag vaak niet ouder zijn dan 3 maanden;
- Bij het maken van de passeerafspraak met de notaris is het belangrijk aan te geven of samenlevingscontract, voorwaarden of testamenten ook nodig zijn;
- Zorg ervoor dat er geen wijzigingen meer zijn in dienstverbanden of bij het aangaan van leningen/lease in deze fase. Wijzigingen in inkomen of dienstverband kunnen tijdens het aanvraagtraject grote negatieve gevolgen hebben – informeer ons direct.
- Check of ook je schadeverzekeringen op tijd zijn geregeld, wij kunnen je daar ook bij helpen;
- Schrijf je in op het nieuwe adres voor o.a. gemeentelijke belastingen en toeslagen.

5. Nazorg, beheer & financiële rust

Onze begeleiding stopt niet bij het tekenen van de hypotheekakte. Wij blijven je aanspreekpunt voor vragen, aanpassingen en heroverwegingen.

Bijvoorbeeld als jouw rentevastperiode afloopt. Maar de afgelopen jaren hebben we ook relaties geholpen om de rente te verlagen omdat de waarde van het pand was gestegen of relaties geholpen om de premies voor de overlijdensrisicoverzekeringen te verlagen.

Ook verzorgen wij het beheer van je hypotheek. Dat betekent: actualiseren van je dossier op moment dat je wijzigingen aan ons doorgeeft, signaleren van wetswijzigingen en reageren op vragen vanuit de geldverstrekker.

Daarnaast kun je ons bellen voor financiële bijsturing en vragen denk aan veranderingen in werk, relatie, gezinsuitbreiding of plannen voor verbouwing of verhuizing.

Onze relaties waarderen onze betrokkenheid, helderheid en beschikbaarheid. Wij geloven dat goed financieel advies geen momentopname is, maar een doorlopende relatie op basis van vertrouwen.

Belangrijke aandachtspunten in deze fase:

- Door het meer waard worden van je woning kan je in de toekomst wellicht de eventuele risico-opslag laten vervallen;
- Denk aan renteherziening: wij bekijken of oversluiten zinvol is of je risico-opslag kan vervallen;
- Verandert je gezinssituatie? Denk aan aanpassing van testament, samenlevingscontract en/of overlijdensdekking;
- Aflossingen op de hypotheek begeleiden we desgevraagd omdat het belangrijk is om te weten op welk hypotheekdeel wordt afgelost. En ook door wie van de partners deze werd gedragen en vanuit wiens vermogen de aflossing in feite komt. Zo blijft de hypotheek fiscaal en juridisch juist lopen.
- Als je wijzigingen verwacht die gevolgen hebben voor je hypotheek kunnen we deze voor je doorrekenen en telefonisch met je bespreken. Zo weet je weer snel waar je aan toe bent;
- Vraag ons gerust om een tussentijdse check-up als je twijfelt of je hypotheek nog past bij je gewijzigde persoonlijke situatie.