

Goed hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Bij De Kruyf Adviesgroep bent u hiervoor aan het juiste adres. Graag geven we u inzicht in de acties die we met u doorlopen om de juiste hypotheek te vinden.

1. Oriëntatie gesprekken

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet Financieel Toezicht (WFT);
- Opstellen van uw profiel conform WFT;
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF).
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken;
- Mogelijkheden koopsubsidie bespreken;
- Mogelijkheden Starterslening bespreken;
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

2. Informeren & adviseren

Vraagstukken en acties die aan bod zullen komen zijn:

- Hoeveel kunt u maximaal lenen?
- Hoeveel wilt u lenen?
- Hoe, hoeveel en wanneer wilt (moet) u aflossen?
- Welke aflossing c.q. hypotheek vormen zijn er?
- Wat zijn de voor- en nadelen van deze vormen?
- Welke hypotheekvorm sluit het beste aan bij uw persoonlijke en financiële situatie?
- Welke maandlasten passen bij uw situatie?
- Tot welk bedrag leent u verantwoord?
- Hoe wilt u uw renterisico beperken?
- Welke rentesoort heeft uw voorkeur?
- Hoe lang wilt u de rente vast zetten?
- Wat zijn de verschillen in maandlast tussen de verschillende rentes?
- Is een combinatie van verschillende rentesoorten slim?
- Hoeveel rente van uw (hypothecaire) lening is aftrekbaar voor de belasting en voor hoelang?
- Wilt u een gegarandeerd bedrag aflossen?
- Wat zijn de risico's en kansen met beleggen?

- Kunt u eventuele bestaande vermogensopbouwproducten combineren met uw nieuwe hypotheek?
- Hoeveel moet u aflossen in relatie tot uw pensioeninkomen?
- Wat is de invloed van het huwelijksgoederenregime op uw hypotheek?
- Heeft u een eigenwoningreserve?
- Wat kunt u doen met een eventuele overwaarde op uw huidige woning?
- Wat kunt u doen met eventueel eigen geld in combinatie met een hypotheek?
- Is het interessant een verbouwing uit eigen middelen te betalen of uit de hypotheek?
- Welke risico's wilt u verzekeren?
- Hoeveel overlijdensdekking is nodig?
- Hoe ziet de inkomenssituatie van uw nabestaanden er uit en welk bedrag aan maandelijkse hypotheek kunnen uw nabestaanden betalen en voor welke periode?
- Is het verstandig om een eventuele bestaande verzekering te combineren met uw hypotheek?
- Wat is het gewenste inkomen in geval van arbeidsongeschiktheid?
- Wat is er voor u geregeld door uw werkgever?
- Wat is er voor u geregeld door de overheid?
- Wat zijn de mogelijkheden om risico's te verzekeren?
- Is er een overbruggingsfinanciering nodig?
- Maken van vergelijkende berekeningen voor diverse hypotheek constructies;
- Maken van vergelijkende berekeningen voor een Arbeidsongeschiktheidverzekering, Werkloosheidsdekking en/of Overlijdensrisicoverzekering.

3. Producten vergelijken

Nu we weten wat u wilt en wat de juiste hypotheekvorm is die bij u past, gaan we voor u de producten van verschillende aanbieders vergelijken. Daarbij kijken we vanuit uw profiel naar de rente, maar ook naar de voorwaarden van de producten. Acties die u van ons mag verwachten zijn:

- Vergelijken van de hypotheekvoorwaarden op verschillende punten en dit verwerken in een rapportage;
- Vergelijken van de rentestanden en rentevormen en dit verwerken in een rapportage;
- Vergelijken en berekenen van de risicoverzekeringen;
- Uitwerken van alle berekeningen en opstellen van uw hypotheekadviesrapport;
- Afspraak waarin we u het hypotheekadvies presenteren en het rapport met u doorspreken.

4. Product bemiddeling

Nu u weet welke hypotheek van welke aanbieder bij uw situatie past, gaan we over tot het daadwerkelijk aanvragen van deze hypotheek. Wij verzorgen dan de offerte, de aanvraagformulieren, het verzamelen van alle stukken en het contact met de betreffende instanties zoals geldverstrekkers, verzekeringsmaatschappijen, makelaars en notarissen. Wij begeleiden u tot en met het passeren bij de notaris. Acties die u van ons mag verwachten zijn:

- We verwerken het definitieve advies in de offerteaanvraag;
- Indien een financiële instelling niet een offerte verstrekt, terwijl dit gezien de criteria mogelijk wordt geacht, zullen we onderhandelen om een goed aanbod te krijgen;
- We bespreken de hypotheekofferte met u en leggen onduidelijkheden uit;

- We bespreken de offerte voor de Werkloosheidsdekking met u en leggen onduidelijkheden uit;
- We bespreken de offerte voor de Arbeidsongeschiktheidverzekering met u en leggen onduidelijkheden uit;
- We bespreken de offerte voor de Overlijdensrisicoverzekering met u en leggen onduidelijkheden uit;
- We vullen de aanvraagformulieren in die u vervolgens ondertekent;
- Zo nodig en gewenst regelen we een voorlopige dekking voor risico's die u loopt.

We verzamelen en completeren benodigde stukken zoals:

- Identiteitsvaststelling, eigendomsakte, etc.
- Werkgeversverklaringen (laten) opvragen.

We voeren de volgende controles uit:

- Controle op juistheid ontvangen dossierstukken;
- Controle op hypotheekakte;
- Controle op polissen;
- Controle op totale dossier door collega (vier ogen principe) op WFT criteria;
- We regelen een overbruggingsfinanciering (indien noodzakelijk);
- We vragen de bankgarantie aan en bewaken deze;
- We begeleiden het medisch akkoord traject bij een overlijdensrisicoverzekering;
- We vragen een offerte aan voor een taxatierapport en begeleiden de aanvraag hiervan;
- We vragen offertes aan bij het notariaat en verzorgen de voorbereiding hiervoor;
- We nemen de koopakte door;
- We bewaken de ontbindende voorwaarden;
- We bewaken de transportdatum;
- We controleren de eindafrekening bij de notaris;
- We bieden ondersteuning bij het aanvragen van de voorlopige aanslag.

In dit hele proces onderhouden wij de contacten met de banken en verzekeraars

5. Onderhoud

Wanneer u de gewenste hypotheek heeft, kunt u het huis van uw dromen kopen. Lekker aan de slag om het huis uw thuis te maken. Ons werk houdt hier echter nog niet op. Zodra er namelijk iets wijzigt in uw persoonlijke situatie of op de hypotheekmarkt, kijken we wat de impact hiervan is op uw hypotheek. We willen er voor zorgen dat uw hypotheek ook in de toekomst optimaal bij u past.

Gedurende de looptijd van de hypotheek:

- Bewaken wij voor u de rentevast periode en de dan aangeboden rente;
- Informeren wij u over veranderingen in de NHG-grens, topafslagen en andere relevante wijzigingen;
- Ook houden we de fiscale wijzigingen vanuit de overheid en hun effect op uw hypotheek in de gaten.

Om te komen tot een passende hypotheek is het belangrijk dat we de juiste stappen doorlopen, maar ook nadat we uw hypotheek hebben gevonden gaan we door voor u met het bewaken en onderhouden van uw hypotheek.

Disclaimer

Specifieke handelingen zijn niet opgenomen in het getoonde overzicht van acties. Denkt u bijvoorbeeld aan bouwdepotdeclaraties bij nieuwbouw, onderhandelingen met geldverstrekkers i.v.m. BKR-noteringen, hypotheekadvies voor ondernemers of bijvoorbeeld partners met verschillende fiscale achtergrond door bijvoorbeeld scheiding. Ook dit verzorgen we graag voor u, maar omwille van de uniformiteit van de informatie zijn de werkzaamheden die hierbij horen niet in dit document meegenomen.