

Uw hypotheek: wie doet wat?

Als u een huis koopt, krijgt u met verschillende mensen en instanties te maken. Wie doet wat?

De hypotheekadviseur

De hypotheekadviseur adviseert u bij het afsluiten van een hypotheek en eventueel de aanvullende verzekeringen. Hij of zij kijkt naar uw persoonlijke situatie en uw financiële mogelijkheden om een huis te kopen. Aan de hand hiervan krijgt u een advies over uw maximale hypotheek en over de meest geschikte aflossings- en rentevorm. Daarnaast bespreekt uw adviseur met u welke verzekeringen u kunt afsluiten in combinatie met de hypotheek. Denk hierbij aan een inboedelverzekering of een overlijdensrisicoverzekering.

De hypotheekadviseur begeleidt u van oriënteren tot passeren van de hypotheek bij de notaris. Na passering gaat hij door met het bewaken en onderhouden van uw hypotheek.

De makelaar

Bij het zoeken naar een huis kunt u de hulp van een makelaar inschakelen. Dit kan met een oriëntatie- of een koopopdracht. Na de inventarisatie van uw wensen gaat de makelaar op zoek naar een geschikte woning. U kunt ook bij een makelaar terecht voor advies over de aan- en verkoopprijs en de regels die gelden voor u als koper en voor de verkoper. Daarnaast regelt hij voor u de bezichtiging, de onderhandeling en het opstellen van een koopovereenkomst.

Een makelaar rekent courtage voor een geslaagde bemiddeling. De courtage is meestal een percentage van de aankoopprijs. Het percentage kan per makelaar behoorlijk verschillen, dus het is slim om dit te vergelijken.

U kunt ook bij een makelaar terecht voor de verkoop van uw woning. Voor zowel de aankoop als de verkoop van een woning geldt dat u overigens niet verplicht bent om een makelaar in te schakelen.

De taxateur

Een taxatie is een verplichte stap in het koopproces. Een taxateur bepaalt op een objectieve manier de waarde van een huis. Dit doet de taxateur door onder andere te kijken naar de grootte, de indeling, de staat van onderhoud en de ligging van het huis. De taxatie leidt tot een verkoopwaarde maar ook de executiewaarde. Dit is de vermoedelijke opbrengst van een huis bij gedwongen verkoop. Mede op basis van de executiewaarde bepaalt de hypotheekverstrekker de hoogte van het maximaal te lenen bedrag. De executiewaarde ligt tussen de 80% en 90% van de verkoopwaarde.

Sommige makelaars zijn ook taxateur. Om partijdigheid te voorkomen mag de taxatie niet uitgevoerd worden door de makelaar die ook betrokken is bij de aan- of verkoop van de woning.

De bouwkundig adviseur

Om een gedetailleerder beeld te krijgen van de technische en bouwkundige details van een bestaande woning, kunt u een onderzoek laten uitvoeren door een bouwkundig adviseur. Hiervan ontvangt u een bouwkundig rapport, waarin ook de onderhoudskosten voor de langere termijn worden gespecificeerd.

De notaris

Koopt u een huis, dan tekent u samen met de verkoper een koopakte, of in geval van een nieuwbouwwoning, de koop-/aannemingsovereenkomst. Met de ondertekening hiervan bent u echter nog geen eigenaar van de woning. Dit gebeurt pas na passering bij de notaris, oftewel de ondertekening en inschrijving van de transportakte en de hypotheekakte. In de transportakte wordt de overdracht van de woning geregeld. In de hypotheekakte wordt de hypotheek vastgelegd.

Het loont om de tarieven die notarissen hanteren te vergelijken voordat u kiest. Deze tarieven kunnen onderling flink verschillen.

De hypotheekverstrekker

Wanneer u uw hypotheek afsluit via een hypotheekadviseur, dan heeft u niet veel contact met de verstrekker van de hypotheek. De adviseur vraagt een offerte aan die u, indien u akkoord bent, tekent. Om de aanvraag compleet te maken, heeft de hypotheekverstrekker verschillende documenten nodig. Uw hypotheekadviseur vertelt u welke dit zijn. Nadat de verstrekker de documenten heeft beoordeeld en akkoord heeft gegeven, gaat het dossier naar de notaris voor passering.

De Service Provider

Een Service Provider is erop gericht om alle administratieve processen rondom het verzorgen van uw hypotheek goed en snel te laten verlopen. Doordat de administratieve afhandeling van het dossier uit handen wordt genomen, heeft uw hypotheekadviseur tijd voor u. Daarnaast biedt een Service Provider uw adviseur toegang tot een breed aanbod van gerenommeerde hypotheekverstrekkers en verzekeraars. Hierdoor krijgt u een objectief en passend advies. Voor de dienstverlening van een Service Provider betaalt uw adviseur een vergoeding.

De gemeente

Huizenkopers krijgen ook met de gemeente te maken. Het kan voorkomen dat u een woonvergunning moet aanvragen voordat u een huis koopt. Daarnaast kunt u bij de gemeente terecht voor informatie over bestemmingsplannen. Wilt u bijvoorbeeld een kantoor aan huis bouwen, dan raadpleegt u hiervoor het bestemmingsplan. Bovendien moet u voor een verbouwing een bouwvergunning bij de gemeente aanvragen. Tot slot betaalt u periodiek een aantal kosten en belastingen aan de gemeente, zoals de onroerende zaak belasting. Deze is afhankelijk van de WOZ-waarde van uw woning.