



ONNODIG HOGE HYPOTHEEKRENTE

OMLAAG DIE OPSLAG



TREK AAN DE BEL!

Peter van de Kast (niet zijn echte naam) kocht drie jaar geleden een nieuwbouwwoning en nam zijn oude Rabobank Opbouw-hypothec van €300.000 mee. De rente staat nog 12 jaar vast op 5%.

Rabobank is een van de weinige banken waarbij het opgebouwde tegoed op de bankspaarrekening (bij Peter is dat €26.000) meetelt bij de bepaling van de risicoklasse.

Begin februari ploft de WOZ-beschikking op de mat, met de nieuwe WOZ-waarde van €305.000. Hiermee valt zijn hypotheek nét binnen de 90% van de marktwaarde van de woning. Die grens houdt Rabobank aan voor een lagere risicoklasse. Het kost Van de Kast één telefoontje om de rente met 0,1% te laten verlagen, wat hem ruim €3300 over de resterende renteperiode oplevert. Makkelijk verdiend!



Nog altijd passen niet alle banken automatisch de hypotheekrente aan zodra het risico is afgenomen. Dat is een forse en onnodige kostenpost voor consumenten. **Onacceptabel, vinden wij.**

De hypotheekrente is in veel huishoudens de grootste maandelijkse uitgave. Die wil je dus liefst zo laag mogelijk houden. Helaas denken banken daar anders over. In de Consumentengids van januari 2016 constateerden we dat veel banken hun hypotheekklanten als melkkoe gebruiken, door een onnodig hoge risico-opslag te blijven rekenen terwijl het bijbehorende risico is weggevallen.

Risicoklasse

Banken dekken het risico dat iemand zijn hypotheekschuld niet of slechts gedeeltelijk kan terugbetalen, af via een opslag op de basisrente. Die opslag hangt af van de risicoklasse waar je in valt. Bepalend hiervoor is de verhouding tussen de hoogte van de hypotheekschuld en de waarde van de woning. Deze verhouding wijzigt zodra je (extra) aflost en/of de woning in waarde stijgt. Mogelijk val je daarmee in een gunstigere risicoklasse en hoef je minder rente te betalen. Banken mogen zelf weten welke en hoeveel risicoklassen ze hanteren. Grofweg geldt: hoe meer risicoklassen hoe sneller de risico-opslag zou kunnen dalen.

In overtreding

De afgelopen periode heeft de Consumentenbond intensief overleg gevoerd met de overheid en diverse hypotheekverstrekkers. Zo ook met de toenmalige minister van Wonen en Rijksdienst Stef Blok. Hij onderstreepte in oktober 2016 dat banken

op de renteherzieningsdatum verplicht zijn de risico-opslag automatisch aan te passen aan de actuele situatie. Maar doen zij dat ook? We namen afgelopen februari de proef op de som.

Uit ons onderzoek blijkt helaas dat nog niet alle hypotheekproducten voldoen aan deze eis (zie de tabel op pagina 27). Een kwalijke zaak! We hebben de overtreders hierop aangesproken. De meeste geven aan 'ermee bezig te zijn'. Argenta en Hypotrast namen naar aanleiding van onze bevindingen direct maatregelen en passen de opslag voortaan automatisch aan op de renteherzieningsdatum.

Te veel betaald

In ons artikel in 2016 noemden we het voorbeeld van een Consumentenbondlid dat over zijn annuïteitenhypotheek bij Syntrus Achmea van €200.000 in totaal ruim €31.000 te veel aan rente betaalde. Syntrus Achmea ging op de renteherzieningsdatum namelijk gewoon uit van de oude risicoklasse. Als de hypotheekverstrekker de risico-opslag netjes had aangepast op de herzieningsdatum, dan was de schade nog 'maar' een kleine €17.000 geweest.

Ook Syntrus Achmea heeft ons laten weten zijn beleid vanaf half mei 2017 aan te passen. Vanaf dat moment wordt de rente dus wel automatisch aangepast op de renteherzieningsdatum. Helemaal netjes zou het zijn als Syntrus Achmea dat

ook tussentijds doet. Zolang dat niet het geval is, loont het dus om zelf actief aan de bel te trekken. De Consumentenbond is niet tegen het hanteren van risico-opslagen, maar dit mag volgens ons alleen als de bank ook daadwerkelijk extra risico loopt. Dit betekent dat de banken ook tijdens de rentevastperiode automatisch (eens per maand) de rente naar beneden moeten aanpassen, zodra de hypotheekschuld in een lagere risicoklasse valt. De bank dient daarbij uit te gaan van de hem bekende woningwaarde. Vanwege de lage rente kiezen bijna alle woningkopers op dit moment voor rentevastperioden van tien jaar en langer. Kies je dan voor een hypotheekverstrekker die weigert de rente tussentijds aan te passen als daartoe wel aanleiding is, dan snijd je jezelf flink in de vingers.

Verbeterde producten

Gelukkig zijn er steeds meer aanbieders die wél voldoen aan onze voorwaarden, zoals de nieuwkomers IQWoon, Reaal en Venn Hypotheken. Ook kwamen Attens Hypotheken (onderdeel van Achmea), Centraal Beheer, Delta Lloyd en Hypotrast met verbeterde producten. Een groot nadeel is dat hypotheekaanbieders soms alleen nieuwe klanten laten profiteren >>

“Wij willen dat banken ook tijdens de rentevastperiode automatisch de rente verlagen, zodra het risico afgenomen is”



“Aanbieders laten soms alleen nieuwe klanten profiteren van de verbeterde voorwaarden”

van de verbeterde voorwaarden. Of ze houden – heel verwarrend – ook nog hun oude producten aan met slechtere voorwaarden voeren, zoals Centraal Beheer, Delta Lloyd en Woonfonds doen. Zo past de nieuwe Delta Lloyd Plus Hypotheek de hypotheekrente maandelijks automatisch aan als het risico gedaald is. Maar de risico-opslag is bij aanvang zo veel hoger dan bij de minder flexibele budgethypotheek van Delta Lloyd, dat het toch bijna nooit interessant is om voor de Plus Hypotheek te kiezen.

Grote verschillen

Ondanks de aangescherpte regels zijn er nog altijd grote verschillen in hoe banken omgaan met de

risico-opslagen. Een aantal hypotheekverstrekkers past de rente tussentijds op verzoek wel aan, maar niet automatisch. Je moet het maar weten. Bij andere aanbieders zijn aanpassingen tijdens de rentevastperiode helemaal niet mogelijk. Bij Nationale-Nederlanden wordt het later dit jaar wel alsnog mogelijk om tussentijds de risico-opslag te laten vervallen. Obvion voegde recentelijk twee risicoklassen toe, waardoor de rente sneller kan dalen. Het aanpassen van de rente deed de bank al uit eigen initiatief.

WOZ-waarde

Een ander punt van zorg is de manier waarop je moet aantonen dat je in een andere risico-klasse valt. Er zijn banken die altijd een taxatie van de woning eisen, ook als de schuld voldoende kleiner is geworden door (extra) aflossingen. Wij vinden dat banken in deze situatie moeten uitgaan van de reeds bekende woningwaarde, omdat ze anders hun klanten onnodig op kosten jagen. Als je denkt dat de woning meer waard is geworden dan de al bekende woningwaarde, is het wel logisch dat je dit zelf aantoont. Het ligt dan

voor de hand om eerst te kijken of de WOZ-waarde die de gemeente vaststelt toereikend is. Immers, als de WOZ-waarde al hoog genoeg is om in aanmerking te komen voor een lagere risicoklasse, is taxeren overbodig, zou je denken. Merkwaaardig genoeg accepteren lang niet alle banken deze officiële waardebepaling. Andere doen dit wel, maar slechts tot een maximum hypotheekbedrag. Of ze rekenen met een percentage van de WOZ-waarde (zie de tabel). Ook houden de meeste banken geen rekening met het opgebouwde spaarsaldo in een (bank)spaarhypotheek. Er zijn nog altijd veel woningbezitters die zo'n hypotheek hebben. Bij een (bank)spaarhypotheek los je niet direct af op de lening, maar spaar je voor de aflossing via een gekoppelde bankspaarrekening of kapitaalverzekering. Op de einddatum ben je verplicht de hypotheek met het gespaarde bedrag af te lossen. Het geld staat geblokkeerd en dat maakt het risico dat de bank zijn geld niet terugkrijgt dus kleiner. Daarom vinden wij het niet terecht dat banken bij de vaststelling van de risicoklasse geen rekening houden met dit opgebouwde bedrag in de hypotheek. Onder meer Rabobank en SNS nemen dit wel mee in de berekening. Aegon doet dat ook, maar alleen op verzoek van de klant. Er blijft dus nog genoeg te verbeteren, als het gaat om risico-opslagen bij hypotheekverstrekkers. We blijven ons daarom hard maken voor (nog) betere regels. <<



BEN SCHELLEKENS, CAMPAGNELEIDER: 'DE RISICO-OPSLAGEN HOUDEN ONZE AANDACHT'

Een aantal banken bewijst dat het beter kan

'Het is goed om te zien dat steeds meer banken hun leven verbeteren, maar de risico-opslagen houden onze aandacht. Bankers die zich niet aan de regels hou-

den, manen we nogmaals om dit wel te doen. Zo nodig doen we hiervan melding bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Verder roepen we alle banken op om

maandelijks zelf te checken of de rente niet te hoog is en deze actief aan te passen. Ook bij bestaande hypotheekklanten. Dat het kan, bewijzen andere banken al.'

@ OP ONZE SITE

Meer informatie over onze inspanningen om onnodige risico-opslagen te laten vervallen, is te vinden op consumentenbond.nl/acties/rente-opslag



Welke banken verlagen de rente als je (extra) aflost?

HYPOTHEKEN	TIJDENS RENTE-VASTPERIODE		BIJ RENTE-HERZIENING		TAXATIE NODIG BIJ AFLOSSINGEN		ALLEEN WOZ-OPGAVE NODIG BIJ AFLOSSINGEN
	OP VER-ZOEK	AUTO-MATISCH	OP VER-ZOEK	AUTOMA-TISCH	TUSSEN-TIJD	BIJ REN-TEHERZIE-NING	
Hypotheke die er positief uitspringen							
ASR	✓	✓	✓	✓			
Attens Hypotheken	✓	✓	✓	✓			✓
Centraal Beheer Thuishypotheek	✓	✓	✓	✓			tot 80% WOZ
Delta Lloyd Plus Hypotheek	✓	✓	✓	✓			✓
Hypotrust Elan Plus	✓	✓	✓	✓			
Hypotrust Woon Bewust	✓	✓	✓	✓			✓
IQWoon	✓	✓	✓	✓			✓
Munt Hypotheken	✓	✓	✓	✓			
NIBC Direct Hypotheken	✓	✓	✓	✓			
Obvion	✓	✓	✓	✓			✓
Reaal	✓	✓	✓	✓			✓
Venn Hypotheken	✓	✓	✓	✓			✓
Hypotheke die nog (net) tekortschieten							
ABN Amro	✓		✓	✓			tot 85% WOZ
Aegon	✓	✓*	✓	✓			✓
bijBouwe	✓		✓	✓	✓		
Florius	✓		✓	✓			tot 85% WOZ
Hypotheekcentrum Academici	✓		✓	✓			tot 90% WOZ
Hypotrust Comfort	✓		✓	✓**	✓		
Hypotrust OK	✓		✓	✓	✓		
ING	✓		✓	✓			✓
Merius Hypotheken	✓		✓	✓			
MoneYou	✓		✓	✓			tot 85% WOZ
Rabobank	✓		✓	✓			✓
RegioBank	✓		✓	✓	✓		tot 85% WOZ
SNS	✓		✓	✓	✓		tot 85% WOZ
Syntrus Achmea	✓		✓	✓**	✓	✓	✓
Woonfonds Woongenot hypotheek	✓		✓	✓			tot 80% WOZ
Hypotheke die ernstig tekortschieten							
Argenta			✓	✓	nvt		
Delta Lloyd (overige hypotheke)			✓	✓	nvt		✓
Duitse Volksbank			✓	✓	nvt		
Philips Pensioenfond			✓	✓	nvt		
Nationale-Nederlanden			✓	✓	nvt		✓
Triodos Bank			✓	✓	nvt		
Van Lanschot			✓	✓	nvt		✓
Hypotheke in overtreding							
BLG Wonen	✓		✓				tot 85% WOZ
Centraal Beheer en Woonfonds overige	✓		✓				✓
De Hypotheker HQ 50			✓		nvt	✓	
Lloyds Bank	✓		✓				

32%

van de hypotheke voldoet aan onze wensen

Bij NHG-hypotheke is er vrijwel nooit een risico-opslag

10 jaar

vast is de meest-gekozen rente-vastperiode

Bijzonderheden

De tabel geeft de stand van zaken weer per februari.

* Aegon past de risico-opslag wel automatisch aan bij een extra aflossing, niet na een gewone aflossing.

** Hypotrust Comfort gaat vanaf 1 mei de risicoklasse automatisch aanpassen op de renteherzieningsdatum. Syntrus Achmea vanaf half mei.

Venn Hypotheken accepteert een WOZ-opgave tot 60% van de marktwaarde van de woning, Centraal Beheer tot 80% (en tot maximaal €300.000).

SNS/RegioBank en BLG Wonen accepteren de WOZ-opgave tot een maximum hypotheekbedrag van 75% van de WOZ-waarde.

Merius Hypotheken weigerde medewerking aan het onderzoek. De gegevens zijn dus niet gecontroleerd.

SMAAKT DIT NAAR MEER?

Ontdek gratis 2 maanden* lang alle tests en tips van de Consumentenbond.

Ja, ik wil gratis kennismaken

Ik ontvang liever de nieuwsbrief



*) maandelijks opzegbaar, ook tijdens de eerste 2 maanden