



GROTE PRIJSVERSCHILLEN

SLEUTELLEN AAN JE HYPOTHEEK

Een nette hypotheekverstrekker laat de rente-opslag uit zichzelf meedalen met de schuld, rekent bij vervroegd aflossen alleen de kosten die hij zelf maakt en stuurt klanten niet voor elk wiswasje naar een dure tussenpersoon. Logisch, toch? **Helaas denken veel hypotheekverstrekkers daar anders over.**



Eind 2015 werd Florius op de vingers getikt door Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Een klant was het er niet mee eens dat Florius hem voor het oversluiten naar een lagere rente verplichtte naar een adviseur te gaan. De Geschillencommissie van Kifid gaf hem gelijk: voor kleine wijzigingen die inherent zijn aan het afgesloten product en waarvoor je in het algemeen geen advies zou vragen, is het niet redelijk dat te verplichten.

Maar wie bij Argenta, Reaal, Regio-Bank of SNS een hypotheek wil oversluiten naar de lagere dagrente, kan dat niet zelf doen. Bij Argenta en SNS kun je daarvoor terecht bij een eigen adviseur: dit kost respectievelijk €1250 (!) en €300. Bij de andere twee moet je naar een (dure) tussenpersoon. De consument wordt zo flink op kosten gejaagd. Ondanks het (niet bindende) oordeel van het Kifid.

Florius heeft sinds de Kifid-uitspraak wel het verplichte advies afgeschaft. Mede daardoor krijgt de ABN Amrodochter (net als MoneYou) een 9,3 als Testoordeel voor het aanpassen van de hypotheek (zie het kader hiernaast). Alleen de Britse Lloyds Bank doet het met een 9,8 nog beter. Maar liefst tien banken krijgen een onvoldoende, met als hekkensluiter Merius met een 3,0. Deze relatief nieuwe aan-



SOEPEL OF STAR?

Naast het 'gewone' Testoordeel hebben we een apart Testoordeel ontwikkeld waarmee we beoordelen hoe soepel de hypotheekverstrekkers omgaan met wijzigingen aan een hypotheek. Centraal staat of advies bij (kleine en grotere) aanpassingen verplicht is en - zo ja - wat dit kost. En of je voor dat advies naar een tussenpersoon moet of terechtkunt bij de bank zelf.

HET GAAT OM WIJZIGINGEN ALS:

- oversluiten naar lagere dagrente
- rentemiddeling
- vervallen hoofdelijke aansprakelijkheid bij echtscheiding
- hypotheek verhogen
- omzetten hypotheekvorm op de renteherzieningsdatum en tijdens de rentevaste periode
- verlengen van de looptijd
- vastzetten van variabele rente
- verpanding van overlijdensrisicoverzekering afhalen.

Zie consumentenbond.nl/kostenaanpashypotheek

Apart Testoordeel voor omgaan met wijzigingen

Verplicht naar een tussenpersoon?

bieder laat z'n klanten flink betalen voor wijzigingen. Voor het oversluiten naar de lagere dagrente bijvoorbeeld, moet je niet alleen verplicht naar een tussenpersoon, maar betaal je ook nog €200 administratiekosten.

Niet redelijk

Ook voor rentemiddeling (waarbij de oude rente wordt gemiddeld met de veel lagere actuele marktrente) bij een aflossingsvrije hypotheek is het niet redelijk om klanten te verplichten advies in te winnen. Dat zouden klanten zelf moeten kunnen afhandelen, als ze begrijpen hoe het werkt. Toch is advies bij deze aanpassing verplicht bij BLG Wonen, RegioBank en SNS. En aangezien de eerste twee aanbieders zelf geen advies geven, moet je bij deze banken wel naar een tussenpersoon.

Van alle onderzochte geldverstrekkers verlangen RegioBank en SNS het vaakst dat je advies inwint. Ook als je bijvoorbeeld de variabele rente wilt vastzetten. Alleen als je van een overlijdensrisicoverzekering die aan de bank is verpand, de verpanding wilt laten afhalen, hoef je bij deze banken niet langs een adviseur. Aegon en NIBC bekijken bij bepaalde aanpassingen per klant of advies nodig is. Bij een aantal banken is advies nooit verplicht. Bij Lloyds Bank kun je aanpassingen aan de hypotheek gratis of tegen lage kosten zelf regelen. Allianz, ASR, Attens, BLG Wonen, Centraal Beheer, Delta Lloyd, Hypotrust, Iqwoon, Merius, Munt Hypotheken, NIBC, Obvion, Reaal, RegioBank, Syntrus, Venn Hypotheken en Woonfonds geven zelf geen advies. Dat betekent dat je, als de bank vindt dat advies nodig is, altijd de hulp van een tussenpersoon moet inroepen. Daarnaast brengt een aantal banken voor sommige wijzigingen ook administratiekosten in rekening.

Kans op fouten

Verplicht advies is niet altijd verkeerd. Voor bepaalde aanpassingen aan >>

TE HOGE RENTEOPSLAG

In januari 2016 constateerden wij dat veel banken een hoge risico-opslag blijven rekenen als dit niet meer nodig is. Een risico-opslag houdt in dat de bank extra rente rekent omdat de hypotheek hoger is dan zo'n 50% van de waarde van de woning.

Naar aanleiding van ons onderzoek bepaalde de minister dat banken in ieder geval op de renteherzieningsdatum de risico-opslag moeten aanpassen aan de restschuld. De Consumentenbond vindt dat banken dit ook automatisch tijdens de rentevaste periode moeten doen. Dit voorjaar stelden we zelf een Leidraad Risico-opslagen op, die direct werd omarmd door toezichthouder Autoriteit Financiële Markten.

Nog niet in orde

Begin dit jaar herhaalden we ons onderzoek. Nog altijd blijken niet alle banken automatisch de hypotheekrente aan te passen op de renteherzieningsdatum. We hebben deze banken aangeschreven. Met resultaat: Argenta, Hypotrust Elan, Lloyds Bank en Syntrus passen de opslag sindsdien automatisch aan op de renteherzieningsdatum. Ook BLG Wonen zegt dit najaar aan deze eis te gaan voldoen. Positief is ook dat ASR, Attens, Centraal Beheer, Delta Lloyd Plus, Hypotrust Woon Bewust, Hypotrust Elan Plus, Iqwoon, Munt Hypotheken, NIBC, Obvion, Reaal en Venn Hypotheken al grotendeels voldoen aan onze Leidraad Risico-opslagen.

Verslechterde voorwaarden

Helaas heeft Aegon de voorwaarden juist verslechterd. In 2016 keek Aegon één keer per jaar of de woningwaarde voldoende was gestegen om de risico-opslag aan te passen, nu alleen nog op de renteherzieningsdatum. Maar Aegon is nog altijd de enige die uit zichzelf de opslag aanpast aan de gestegen woningwaarde.



GEDOE MET BOETERENTE

Banken mogen een hypotheekklant die eerder aflost of oversluit niet méér boete rekenen dan het financiële nadeel dat ze zelf ondervinden, heeft financieel toezichthouder Autoriteit Financiële Markten (AFM) bepaald. Consumenten die sinds 14 juli 2016 toch te veel boete betaalden, hebben recht op teruggave. Alle banken hebben toegezegd uiterlijk eind 2017 te voldoen aan de eisen van de AFM.

Positief afwijken

Banken mogen positief afwijken van de regeling van de AFM. ABN Amro, Centraal Beheer, Florius, MoneYou, Munt, Obvion, Rabobank, Triodos en Woonfonds hanteerden voorheen bij annuïteitenhypotheek de voordeligere maandlastenmethode. Navraag door de Consumentenbond leert dat deze banken, met uitzondering van Triodos, voor nieuwe klanten overstappen op de minder gunstige AFM-regeling. Centraal Beheer, Munt, Woonfonds, Rabobank en zijn dochter Obvion doen dit zelfs voor bestaande klanten. Wij vinden het onacceptabel dat banken aan bestaande rechten van klanten tornen en hebben er bij de AFM op aangedrongen om deze banken tot de orde te roepen.

Boete berekenen

BLG Wonen, Argenta (tot 1 april 2016), Lloyds Bank en Triodos hanteerden bij het berekenen van de boete een veel gunstiger vergelijkingsrente dan de overige banken. Lloyds Bank en Triodos zullen dit ook voor nieuwe klanten blijven doen. Argenta en BLG Wonen zijn voor nieuwe klanten overgestapt op de minder gunstige AFM-methode.

de hypotheek is de Consumentenbond hier zelfs voorstander van. Het oversluiten van een beleggingsverzekeringshypotheek naar een bankspaarhypotheek moet je bijvoorbeeld echt niet zelf willen doen. De kans op fouten, met mogelijk forse financiële gevolgen, is te groot. Hetzelfde geldt voor het aanpassen van de hypotheek na een echtscheiding.

Hoge kosten

Wel zetten we vraagtekens bij de hoogte van de kosten die sommige geldverstrekkers in rekening brengen. Zo lopen de kosten voor het omzetten van de hypotheekvorm tijdens de rentevaste periode uiteen van €150 bij Triodos tot €1495 bij Nationale-Nederlanden. Voor een flinke verhoging van de hypotheek mét advies van de bank variëren de totale kosten van €900 bij ING tot maximaal €2245 bij SNS. Marktleider Rabobank rekent hiervoor €1350 (als de klant zelf bepaalde zaken voorbereidt) of €1700 (zonder eigen voorbereiding).

“ Voor kleine wijzigingen is het niet redelijk klanten te verplichten (duur) advies in te winnen ”

Rabobank was voor hypotheekadvies lange tijd de goedkoopste van de vier grote banken, maar begin dit jaar gingen de tarieven met 20 tot 30% omhoog. Advies bij echtscheiding werd zelfs 32% duurder, waardoor Rabobank daarbij nu zelfs tot de duurdere aanbieders behoort. Wie de looptijd van zijn hypotheek wil verlengen, wordt door Aegon, Allianz, Argenta, bijBouwe en Merius behoorlijk op extra kosten gejaagd. Deze geldverstrekkers eisen daarvoor namelijk een nieuwe notariële akte. De kosten hiervan bedragen al snel €500. <<



JAN KLINCKENBERG, EXPERT GELD: 'WE ZIJN NOG NIET TE VREDEN'

Al jaren voeren we actie voor 'vriendelijkere' hypotheek

'We voeren al jaren acties om hypotheek consumentvriendelijker te maken. Zo zijn op ons aandringen renteopslagen voor klanten die hun hypotheek verlengen verboden en moeten klanten minimaal drie maanden vóór de renteherzieningsdatum een verlengingsvoorstel krijgen. Ook moeten banken de risicoopslag bij renteher-

ziening aanpassen. En bij de boeteberekening voor (bank) spaarhypotheek moeten ze uitgaan van het verschil tussen de hypotheek en het opgebouwde kapitaal en niet van het oorspronkelijke hypotheekbedrag. Maar we zijn nog niet tevreden. Wat ons betreft, moet de risico-opslag ook tussentijds automatisch worden aangepast

aan het werkelijke risico dat de bank loopt. Ook willen wij dat alle banken bij rentemiddeling een eerlijker systeem gaan hanteren. En we willen dat banken uiterlijk december 2017 volledige informatie verstrekken over hun boeteberekening. Tot slot mogen ze bij die berekening niet tornen aan bestaande rechten van klanten.'



ZO GAAN BANKEN OM MET HYPOTHEEKAANPASSINGEN

AANBIEDER	TESTOORDEEL		OVERSLUITEN NAAR DE LAGERE DAGRENTE			RENTEMIDDELING			VERVALLEN HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID BIJ ECHTSCHEIDING			VERHOGEN HYPOTHEEK		
	TOTAAL	AAN-PASSING HYPOTHEEK	RECHT-STREEKS BIJ BANK	ADVIES-VER-PLICHT	TOTALE KOSTEN	RECHT-STREEKS BIJ BANK	ADVIES-VER-PLICHT	TOTALE KOSTEN	RECHT-STREEKS BIJ BANK	ADVIES-VER-PLICHT	TOTALE KOSTEN	RECHT-STREEKS BIJ BANK	ADVIES-VER-PLICHT	TOTALE KOSTEN
ABN Amro	7,0	8,4	✓		€150	✓		€150	✓	✓	€1050	✓		€400
Aegon	6,9	6,6	✓	mogelijk	€0/ €500	✓	mogelijk	€200/ €700	✓	✓	€2050		✓	€950
Allianz	6,2	5,9	✓		€0	✓		€0			TP			TP
Argenta	6,8	6,3	✓	✓	€1250	nvt	nvt	nvt	✓	✓	€2000	✓	✓	€1250
ASR	6,6	5,4	✓		€0	✓		€100		✓	TP + €200		✓	TP
Attens Hypotheken	6,1	5,3	✓		€0	nvt	nvt	nvt		✓	TP		✓	TP
bijBouwe	6,6	7,6	✓		€0	nvt	nvt	nvt	✓	✓	€945	✓		€250
BLG Wonen	6,8	5,6	✓		€115*		✓	TP + €150		✓	TP		✓	TP
Centraal Beheer	7,1	5,9	✓		€0	✓		€0		✓	TP		✓	TP
Delta Lloyd	5,9	4,8	✓		€250	✓		€250		✓	TP + €250		✓	TP
Florius	7,2	9,3	✓		€0	✓		€150	✓		€150	✓		€400
Hypotrust Comfort	6,5	7,7	✓		€0	nvt	nvt	nvt		✓	TP		✓	TP
ING	6,8	6,4	✓		€225	✓		€225		✓	€2100	✓	✓	€900
IQWoon	7,6	7,0	✓		€0	nvt	nvt	nvt		✓	TP		✓	TP
Lloyds Bank	7,7	9,8	✓		€0	nvt	nvt	nvt	✓		€159	✓		€0
Merius	6,3	3,0			€200		✓	€200		✓	TP + €200		✓	TP
MoneYou	6,4	9,3	✓		€0	✓		€150	✓		€150	✓		€400
Munt Hypotheken	6,5	4,3	✓		€150	nvt	nvt	nvt		✓	TP + €150		✓	TP + €150
Nationale-Nederlanden	6,0	5,8	✓		€250	✓		€250	✓	✓	€1995	✓	✓	€1495
NIBC	6,8	6,0	mogelijk	mogelijk	€0/TP	✓		€250	mogelijk	mogelijk	€0/TP		✓	TP
Obvion	6,6	5,9	✓		€150	✓		€150		✓	TP		✓	TP
Rabobank	6,7	7,3	✓		€350	✓		€350	✓	✓	€1800	✓	✓	€700/ €1350
Reaal	6,1	4,1		✓	TP + €100	nvt	nvt	nvt		✓	TP + €250		✓	TP
RegioBank	6,7	4,6		✓	TP		✓	TP + €150		✓	TP + €150		✓	TP
SNS	6,7	6,2		✓	€300		✓	€300	✓	✓	max. €2245	✓	✓	max. €1250
Syntrus Hypotheken	6,1	5,3	✓		€0	nvt	nvt	nvt		✓	TP		✓	TP
Triodos	7,8	6,8	✓		€150	nvt	nvt	nvt	✓	✓	€1600	✓	✓	€650/ €1200
Van Lanschot	6,6	7,1	nvt	nvt	nvt	✓		€250*	✓		€850	✓		€850
Venn Hypotheken	6,7	4,9	✓		€0	nvt	nvt	nvt		✓	TP + €150		✓	TP + €150
Woonfonds	6,8	5,3	✓		€0	✓		€0		✓	TP		Ja	TP

Peildatum: 27 juli • TP: advies en bemiddelingskosten tussenpersoon • Testoordeel: als de bank meerdere hypotheek aanbiedt gaan we uit van de variant met de laagste rente • Totale kosten: indien advies verplicht, dan inclusief advieskosten, anders alleen bemiddelings- en administratiekosten • 'mogelijk' betekent: de adviseur stelt vast in hoeverre advies nodig is • *BLG Wonen en Van Lanschot: kosten per leningdeel • Hypotrust: Testoordeel geldt voor Hypotrust Comfort; de overige informatie voor alle Hypotrust-hypotheek • Obvion: rentemiddeling niet mogelijk bij Basis- en Compact Hypotheek • Rabobank: kosten als je zelf voorbereidend werk doet. Een kleine hypotheekverhoging kost €700, een grote €1350. Rentemiddeling is bij Rabobank niet mogelijk bij de Basisvoorwaarden-hypotheek • Bij Triodos kost een kleine hypotheekverhoging €650 • Aegon en NIBC: bij 2 bedragen geldt het lage bedrag als je geen advies inwint en het hoge als je dit wel doet • SNS max. €2245: €125 per uur met een maximum van €2195 + €50 afhandelskosten; SNS max. €1250: €125 per uur en een maximum van €1250.

Correctie

In het artikel staat een onjuist maximumbedrag voor het verhogen van de hypotheek mét advies bij SNS. Dit moet €1250 zijn. Bij ING kunnen alle aanpassingen rechtstreeks bij de bank worden gedaan, ook 'Vervallen hoofdelijke aansprakelijkheid bij echtscheiding'.



consumentenbond

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