

HET MOET EERLIJKER!

BOETERENTE NOG VAAK TE HOOG

Banken berekenden vaak te hoge en onduidelijke boetes bij een overstap naar een goedkopere hypotheek. Het gaat al veel beter, maar niet overal.

Vooral Aegon maakt er nog steeds een potje van.

Wie zes jaar geleden de hypotheekrente vastzette tegen 5%, zit de komende jaren nog aan dat hoge percentage vast. Terwijl je als je nu voor diezelfde renteperiode een hypotheek afsluit slechts 2% betaalt. Wie daar niet mee kan leven, kan bij zijn eigen bank om een lagere rente vragen of de hypotheek overhevelen naar een andere geldverstrekker. Maar deze opties zijn niet gratis. Voor het openbreken van een rentecontract betaal je meestal een flinke boete. Op zich is dat logisch. Als een hypotheekklant de afgesproken renteperiode niet wil uitzitten, mist de bank immers inkomsten. Het is niet onredelijk dat de bank hiervoor een vergoeding vraagt. Wel als die te hoog is. Hypotheekverstrekkers hanteerden vroeger allerlei eigen rekenmethoden voor het uitrekenen van hypotheekboetes. Die vielen daardoor meestal hoger uit dan nodig. Op 14 juli 2016 kwam er nieuwe Europese regelgeving waarin staat dat banken alleen hun financiële nadeel in rekening mogen brengen. En dus niet meer dan dat. Maar ook na die datum berekenden veel hypotheekverstrekkers hun nadeel

wel erg ruim. Toezichthouder Autoriteit Financiële Markten (AFM) greep in en publiceerde in maart 2017 een leidraad. Daarin staat hoeveel boete hypotheekverstrekkers maximaal mogen berekenen. Banken die over de schreef gingen, moesten van de AFM het verschil vanaf 14 juli 2016 terugbetalen.

Twee maten

Wij gingen na of de banken die compensatie inmiddels hebben betaald. De meeste hebben dit gedaan, maar vooral de grote banken zijn nog niet klaar (peildatum: 9 maart). Vooral Aegon maakt het bont: die heeft klanten die binnen hun Aegon-hypotheek zijn overgestapt naar een lagere rente nog niets teruggegeven. Hierdoor meet Aegon dus met twee maten: trouwe klanten betalen een hogere boete dan klanten die naar een concurrent gaan. De AFM geeft in de leidraad aan hoe banken de boete moeten berekenen als een klant overstapt naar een andere bank, maar niet of dit ook geldt bij het omzetten naar een lagere rente bij je eigen bank. Dit is natuurlijk wel de bedoeling van de nieuwe wet.

GELD TERUG

De AFM-leidraad geldt voor hypotheeken die na 14 juli 2016 zijn overgesloten. Maar de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis (VEH) vinden dat banken ook klanten moeten compenseren die daarvoor te veel rekenden. Samen met de VEH oefenen wij daarom druk uit op een aantal banken.

Delta Lloyd heeft al gezegd niet bereid te zijn om oude hypotheekboetes te compenseren. Daarom starten wij met de VEH een rechtszaak tegen Delta Lloyd. Deze zaak is bedoeld als signaal naar alle banken.

De Consumentenbond gaat aan de AFM vragen om dit letterlijk in de leidraad op te nemen, zodat Aegon hier niet meer onderuit kan. Jammer dat dit nodig is, want bij alle andere hypotheekverstrekkers maakt het voor de boete niet uit of je blijft of opstapt.

De AFM-regels bevatten nog een andere vage omschrijving. Volgens de financiële waakhond moeten banken voor klanten met een (bank)spaarhypotheek rekening houden met de opgebouwde spaarpot bij het berekenen van de boeterente. Door die spaarpot wordt de schuld waarover de bank boete berekent lager. Dus bij een spaarhypotheek van €200.000 met €50.000 in de spaarpolis, mag de bank over €150.000 boete rekenen. Helaas zeggen de AFM-regels niets over combinatievormen waarbij je kunt sparen én beleggen. En ook dit legt Aegon uit in zijn voordeel. Aegon is de enige die klanten met een combinatiehypotheek op geen enkele manier voor het spaardeel compenseert. Achmea, ASR, BNP Paribas en Hypotruster compenseren alleen klanten die in zo'n hypotheek uitsluitend sparen, dus niet beleggen. Andere hypotheekverstrekkers houden sowieso rekening met het spaardeel, ook als de klant deels belegt. En Obvion gaat compenseren, maar weet nog niet hoe. Wij willen dat de wet en de AFM-regels expliciet aangeven dat er bij combihypotheek bij de boeterente rekening moet worden gehouden met het spaardeel.

Betere uitleg

Verder zochten we uit of banken tegenwoordig bij hun boetenota een duidelijke berekening meesturen. Vorig jaar was die uitleg bij vrijwel alle hypotheekverstrekkers dramatisch slecht. We zagen zelfs aflosnota's met alleen een datum en een bedrag. Klanten konden op geen enkele manier controleren hoe de bank aan het bedrag kwam en of het klopte. Gelukkig heeft onze druk geholpen en gaat het nu stukken beter. Van Lanschot en de Volksbank (waaronder BLG) verstrekken de compleetste informatie. BLG hoorde vorig jaar nog bij de drie slechtste banken op dat gebied. Ook NN deed het vorig jaar erg slecht, maar geeft nu veel be-

grijpelijker informatie. Het is (alweer!) Aegon die zich er te makkelijk vanaf maakt. Die noemt wat bedragen en verwijst naar algemene informatie op de site. Wie zelf wil checken of een hypotheekboete klopt, kan de rekentool 'boeterenteberekening' op hypotheekbond.nl gebruiken. Het invullen ervan is niet moeilijk; het achterhalen van de juiste gegevens wel, zoals de 'vergelijkingsrente' waarmee de bank de boete uitrekent. Weet je niet wat je moet invullen, raadpleeg dan een adviseur.

Respectloos

Niet alle hypotheekverstrekkers berekenden in het verleden te hoge boetes; bij sommige waren ze zelfs lager dan het maximum dat de AFM-leidraad noemt, doordat de bank een gunstiger vergelijkingsrente hanteerde. De meeste banken respecteren oude contracten met zo'n lagere boete. Maar Centraal Beheer, Woonfonds, ASR, Conservatrix en Philips Pensioenfondsen stappen voor bestaande klanten over naar de ongunstigere AFM-berekening. Een slechte zaak. Wij vinden dat banken niet mogen tornen aan de rechten van bestaande klanten. Gunstige uitzonderingen zijn er gelukkig ook. Bij een annuïteitenhypotheek kan de 'nieuwe' boete zowel hoger als lager uitvallen dan vroeger. Alle banken zijn bij deze hypotheekvorm overgestapt op de AFM-methode. Maar de ABN Amro-groep (daar horen ABN Amro, Florius en MoneYou bij) maakt voor hypotheekcontracten die al liepen vóór invoering van de AFM-rekenmethode twee berekeningen: één met de oude en één met de nieuwe rekenmethode. De klant betaalt de laagste boete. Zo hoort het, vinden wij. <<

“Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis: banken moeten ook oude hypotheekboetes compenseren”

CHECK HET ZELF

Betaal je nog steeds een hoge hypotheekrente? Kijk of je kunt besparen. Op consumentenbond.nl/hypotheek-aanpassen kun je gratis de Doe 't zelf-check doen. Vul je hypotheek- en persoonlijke gegevens in en je ziet of het voordelig is om een lagere rente aan te vragen bij de eigen bank, of rentemiddelen voordeel oplevert of dat je beter naar een andere bank kunt overstappen. De check houdt rekening met de hypotheekboete die je moet betalen bij een overstap en de aanvullende kosten zoals advies- en notariskosten. Voor deze check werkt de Consumentenbond samen met online hypotheekadviseur Ikbenfrits. Wie z'n hypotheek oversluit via deze adviseur betaalt €1500 advieskosten.

SMAAKT DIT NAAR MEER?

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



*) maandelijks opzegbaar, ook tijdens de eerste 2 maanden