

Consument betaalt onnodig te veel voor hypotheek

zondag 16 september 2007

Consumenten betalen vaak jarenlang nodeloos te veel voor hun hypotheek. De schade kan oplopen tot meer dan duizend euro per jaar. Dat komt doordat ze gedurende de looptijd onvolledig worden geïnformeerd over mogelijkheden om de maandlast te verlagen. De onlangs opgerichte Nationale Hypotheekbond wil consumenten gedetailleerde informatie geven over de werkelijke kosten van hypotheeken, niet alleen bij het afsluiten maar ook in de jaren daarna.

De site (hypotheekbond.nl) is in z'n geheel opgezet door voormalig financieel en hypotheekadviseurs. "Veel consumenten verdiepen zich maar ' één keer in hun hypotheek, namelijk bij het afsluiten", stelt Robin Booij, directeur van de Nationale Hypotheekbond. "Dat is jammer, want tal van veranderingen kunnen de maandlast aanzienlijk beïnvloeden." Door een lagere rentestand, een hogere waarde van de woning of bijvoorbeeld het aflopen van de rentevastperiode kan de maandlast vaak omlaag. "Verstrekkers hebben er geen belang bij om klanten daarop te wijzen. De meeste mensen weten daardoor niet hoeveel zij kunnen besparen", aldus Booij.

Bekend voorbeeld is de hogere hypotheekrente die verstrekkers voor bestaande klanten rekenen ten opzichte van de rente die nieuwe klanten krijgen aangeboden. Bestaande klanten zijn na het aflopen van de eerste rentevastperiode in zo'n geval duurder uit dan nodig. Ook wordt er voor een zogeheten 'tophypotheek' extra rente berekend (de 'topopslag'). Stijgt de waarde van het huis voldoende, dan heeft de consument dikwijls recht op rentekorting.

Dit soort informatie krijgt hij niet vanzelf. De Nationale Hypotheekbond wil dat veranderen. Naast veel gerichte en begrijpelijk geschreven achtergrondinformatie, biedt de Nationale Hypotheekbond op zijn website ook twee rekendiensten. De eerste dienst is een uitgebreide hypotheekvergelijker, waarmee de consument zelf een volledige hypotheekvergelijking op rente, voorwaarden en verzekeringspremies kan uitvoeren en de uitkomst van nagenoeg alle verstrekkers kan inzien.

"Wij denken dat onze site de transparantie fors vergroot", stelt Booij. "Tot nu toe kregen consumenten die op internet hypotheeken vergeleken, niet meer dan een rijtje rentetarieven. Wij verstrekken de informatie die iemand echt wil weten, namelijk wat een hypotheek per maand kost; wat hij kwijt is in harde euro's." Doordat ook op voorwaarden wordt vergeleken, sluit de uitkomst veel beter aan bij de werkelijkheid volgens Booij. "Neem bijvoorbeeld Budget-hypotheeken, deze staan door hun lage rente vaak bovenaan de lijst. Maar die rente is gebaseerd op voorwaarden die niet elke consument wenst te accepteren."

De tweede dienst is een monitoringsysteem dat leden waarschuwt wanneer herziening van hun hypotheek zinvol is. Leden - dat kunnen zowel consumenten als tussenpersonen zijn - voeren hier eenmalig de hypotheekgegevens in, waarna het systeem dagelijks controleert op mogelijke besparingen. Aanbiedingen, tariefwijzigingen en eventuele kosten van nagenoeg alle hypotheekverstrekkers worden hierin meeberekend. "Blijkt uit de dagelijkse berekeningen dat er geld kan worden bespaard, dan ontvangt de klant automatisch een e-mail", vertelt Booij.

Via de site kunnen consumenten ook een tussenpersoon benaderen voor een eventueel vervolgtraject. Booij benadrukt dat de Nationale Hypotheekbond daarin geen belanghebbende is. "Wij hebben als doel duidelijk, eerlijk en volledig te informeren. We willen dus geen belang in een mogelijk vervolgtraject. Alleen zo kunnen we onze onafhankelijkheid waarborgen." Consumenten en tussenpersonen die meer willen weten over de Nationale Hypotheekbond, kunnen terecht op www.hypotheekbond.nl.

Bron: ANP, Nationale Hypotheekbond