

## AFLOSSEN OP DE HYPOTHEEK

# ZO ONTLOOP JE DE BOETE

Wie extra aflost op zijn hypotheek of overstapt naar een andere bank, betaalt meestal een boete. Maar de kleine lettertjes bieden vaak **allerlei ontsnappingsmogelijkheden**.

*Oei, dit gaat ons wel heel veel geld kosten...*



Lagere maandlasten, dat is meestal de belangrijkste reden om extra af te lossen op de hypotheek of naar een voordeliger bank over te stappen. Helaas komt de bank dan meestal met een boete op de proppen: het bedrag dat je moet betalen omdat de bank rente misloopt. Die hypotheekboetes zijn niet bij alle banken even hoog. Dit klinkt misschien vreemd, want de toezichthouder Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft vorig jaar rekenregels opgesteld waarin precies staat hoe banken hun boetes moeten berekenen. Maar het hangt van de hypotheekvoorwaarden af over welk bedrag de bank die boete berekent. Het is handig om die kleine lettertjes te kennen, want banken wijzen vaak zelf niet op de mogelijkheden om de boete te omzeilen.

## BOETEVRIJ DEEL

Zo mag je bij de ene bank jaarlijks meer boetevrij aflossen dan bij de andere: 10, 15 of 20% van de oorspronkelijke hypotheeksom (zie de tabel). Op een hypotheek van €250.000 en met een boetevrij percentage van 20, mag je per kalenderjaar dus €50.000 aflossen. Heb je verschillende leningdelen, dan kan dit anders uitpakken (zie het kader op pagina 80). Bij zes banken is het boetevrije percentage hoger als je aflost met spaargeld. Bij Florius, Munt, Reaal >>

en Allianz mag je dan de gehele hypotheek boetevrij aflossen, bij Merius is dit 25%. Het hogere percentage geldt dus niet als je de hypotheek oversluit naar een andere bank. Lloyds hanteert een boetevrij bedrag van €100.000, maar dat geldt alleen als je een 'jubelton' ontvangt: de eenmalige belastingvrije schenking voor de eigen woning (zie consumentengids.nl/archief, zoekterm Jubelton).

### ONTERECHTE BOETE

Let wel zelf goed op of de bank de boete correct berekent. Daar kan Consumentenbondlid Karel Heppener over meepraten. 'Ik had mijn hypotheek afgelost met geld van mijn spaarrekening. Tot mijn verbazing kreeg ik van Florius een aflosnota met een flinke boete. Toen ik doorgaf dat ik geen nieuwe hypotheek had afgesloten, maar de aflossing uit

eigen zak had betaald, kreeg ik een nieuwe nota zonder boete.' Ook na het overlijden van je partner is het mogelijk om zonder boete je hypotheeklasten te verlagen. Vaak is er een uitkering uit een aan de hypotheek gekoppelde overlijdensrisicoverzekering. De bank lost na overlijden met het vrijgekomen geld de hypotheeklening af, zonder boetepart. Maar ook zonder zo'n verzekering, kun je bij de meeste banken boetevrij aflossen na overlijden. Het maakt daarbij niet uit of het geld uit een eigen spaarpot komt of uit een nieuwe hypotheeklening bij een andere bank.

Wie na de dood van zijn/haar partner lagere hypotheeklasten wil, maar geen geld heeft om af te lossen, heeft nog een optie. Bij de helft van de hypotheekbanken kun je in zo'n situatie namelijk zonder boete de hoge hypotheekrente afkopen en overstappen naar de huidige, lagere rente bij de eigen bank. Dit is meestal een stuk voordeliger dan boetevrij overstappen naar een andere bank, want bij je eigen bank heb je meestal geen advieskosten en sowieso geen notaris- en taxatiekosten. Pakweg de helft van de hypotheekaanbieders rekent wel administratiekosten. Bij Aegon mag zo'n interne overstap alleen als de achterblijvende partner kan aantonen dat hij of zij de lasten niet meer kan betalen.

### TE LAAT

Aflossen of overstappen naar een andere bank moet wel gebeuren binnen een bepaalde termijn na het overlijden. Zo las Gerard Deuling in onze Belastinggids dat je boetevrij mag oversluiten of aflossen na overlijden van je partner. 'Ik had het overlijden van mijn vrouw gemeld aan de Rabobank; die wees mij toen niet op deze mogelijkheid. 15 maanden later wilde ik alsnog zonder boete overstappen naar een andere bank, maar volgens de Rabobank was ik te laat.' Hij had

Aflossen kan nog meer voordeel opleveren

Mogelijk kun je de verzekering opzeggen

Ook kan de rente misschien omlaag

### NOG MEER VOORDELEN

Door een extra aflossing, daalt de hypotheekschuld en dat zorgt voor lagere maandlasten. Maar zo'n aflossing kan nog meer voordeel opleveren.

Zo ben je bij veel banken verplicht om een overlijdensrisicoverzekering (ORV) af te sluiten bij de hypotheek. Je moet dan het deel boven bijvoorbeeld 80% van de waarde van de woning afdekken voor het overlijdensrisico. Kom je door de extra aflossing onder die grens, dan kun je de verzekering opzeggen; dat scheelt premie. Zoek natuurlijk wel eerst uit of je die verzekering kunt missen.

Ook kan de hypotheekrente misschien omlaag, doordat de hypotheeklening na aflossing in een lagere risicoklasse terechtkomt. Volg hiervoor ons stappenplan op consumentenbond.nl/check-je-risico-opslag

### LENING IN DELEN

Het principe van boetevrij aflossen is simpel. Heb je bijvoorbeeld een annuïteitenhypotheek van €300.000 en mag je jaarlijks 10% boetevrij aflossen van de bank, dan is het boetevrije deel dus €30.000. Maar wat als je twee soorten leningen hebt, bijvoorbeeld een spaarhypotheek van €200.000 en een aflossingsvrije hypotheek van €100.000? Extra aflossen op een spaarhypotheek is meestal niet verstandig, omdat je in de spaarpolis belastingvrij spaart tegen een rente die even hoog is als je hypotheekrente. Dat maakt het gunstiger om af te lossen op de aflossingsvrije hypotheek. Bij pakweg de helft van de banken mag je het boetevrije percentage dan slechts berekenen over het leningdeel waarop je aflost, in dit geval dus 10% van €100.000 = €10.000. Bij 14 banken (zie de tabel) mag je het boetevrije percentage over het gehele hypotheekbedrag nemen en in dit voorbeeld dus €30.000 boetevrij aflossen op de aflossingsvrije hypotheek.

dit binnen een jaar na het overlijden moeten regelen. Bij de meeste banken moet je binnen 6 tot 12 maanden na het overlijden de vervroegde aflossing of de overstap naar de actuele lage rente aanvragen. Soms staat de hypotheek niet op naam van de overleden partner. Bijvoorbeeld omdat je het huis alleen kocht en je pas daarna ging samenwonen. Overlijdt de partner, dan kun je in dat geval bij slechts de helft van

de banken boetevrij de hypotheek aflossen of een lagere hypotheekrente bedingen. Zijn er geen bijzondere voorwaarden waarvan je gebruik kunt maken, dan geldt dus alleen het jaarlijkse boetevrije bedrag. Maar er is nog een optie: op het moment dat de rentevaste periode is afgelopen, kun je de gehele lening aflossen of overstappen naar een andere bank. Tegen nul euro boete. Even geduld dan dus. <<

» Banken wijzen vaak niet uit zichzelf op de mogelijkheden om de boete te omzeilen

## Voorwaarden bij aflossen of oversluiten hypotheek

AANBIEDER	TESTOORDEEL	TESTOORDEEL BOETE BIJ AFLOSSEN	BOETEVRIJ DEEL	BOETEVRIJ DEEL OVER DE TOTALE HYPOTHEEK (ZIE KADER PAGINA 80)	NA OVERLIJDEN BOETEVRIJ AFLOSSEN/OVERSLUITEN NAAR ANDERE BANK	NA OVERLIJDEN BOETEVRIJ OMZETTEN NAAR HUIDIGE RENTE BIJ EIGEN BANK
ABN Amro	7,0	5,9	10%		✓	✓
Aegon	6,7	4,7	10%	✓	*	
Allianz	6,5	6,3	10%	✓	✓	
Argenta	6,9	7,2	15%	✓	✓	✓
ASR	6,9	7,3	15%	✓	✓	✓
Attens Hypotheken	6,5	6,2	10%	✓	✓	✓
bijBouwe	6,5	6,1	10%	✓	✓	
BLG Wonen	7,5	7,8	10%		✓	✓
Centraal Beheer	7,4	8,3	20%	✓	✓	✓
Florius	7,2	6,7	10%		✓	✓
Hypotrust Comfort	6,6	6,0	10%	✓	✓	
ING	6,8	6,7	10%	✓	✓	✓
Iqwoon	7,7	7,6	20%	✓	✓	
Lloyds Bank	7,5	7,7	10%		✓	✓
Merius	6,8	7,1	15%		✓	
MoneYou	6,7	6,1	10%		✓	✓
Munt Hypotheken	6,6	6,6	10%	✓	✓	✓
Nationale-Nederlanden	6,3	5,9	10%		✓	✓
NIBC	6,8	6,6	15%		✓	✓
Obvion	7,0	6,8	20%			
Philips Pensioenfonds	5,9	5,5	10%		✓	
Rabobank	6,8	5,5	10%		✓	✓
Reaal	6,6	6,2	10%		✓	
RegioBank	7,1	7,5	20%		✓	✓
SNS	7,1	7,5	20%		✓	✓
Syntrus Achmea	6,3	6,2	10%	✓	✓	✓
Triodos	7,3	6,5	15%		✓	
Van Lanschot	7,2	7,0	20%		✓	
Venn Hypotheken	6,8	6,8	15%	✓		
Woonfonds	7,1	7,8	15%	✓	✓	✓

Peildatum 16 mei • Het Testoordeel geldt voor nieuwe hypotheek en voor de voordeligste hypotheekvorm.

\*Aegon: boetevrij aflossen bij overlijden is afhankelijk van het hypotheekcontract.