

De Haan Advocaten begint hypotheekclaim

FRANK VON HERBEL
MANNUS VAN DER LAAN

ZWOLLE De Haan Advocaten & Notarissen heeft een stichting opgericht om hypotheekadviseurs aan te pakken. De stichting beweert dat duizenden huizenbezitters gedupeerd zijn door verkeerd advies bij het oversluiten van hun hypotheek.

Het gaat volgens voorzitter Siebe Annema van de stichting Hypotheekclaim om mensen die hun aflossingsvrije hypotheek na 1 januari 2013 hebben overgesloten. Vanaf die datum gelden strengere regels voor hypotheek.

Adviseurs hebben volgens de stichting in veel gevallen verzuimd huizenbezitters te wijzen op de fiscale voordelen die zij genoten met hun aflossingsvrije hypotheek van vóór januari 2013.

Volgens Annema zijn overstappers met een aflossingsvrije hypotheek door hypotheekadviseurs verkeerd of onvolledig voorgelicht. „In veel gevallen hebben ze hun hypotheek omgezet naar een annuïteit-hypotheek. Over de gehele looptijd berekend, betalen ze tussen de 10.000 en 50.000 euro meer dan met hun oude aflossingsvrije hypotheek.”

Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft, zegt dat

de stichting een punt heeft. „Mensen die hun aflossingsvrije hypotheek oversluiten gaan meer betalen. Bij aflossingsvrije hypotheeken geniet je het hoogste fiscale voordeel. Niet voor niets heeft de overheid dit afgeschaft.”

Boelhouwer zegt mensen met een aflossingsvrije hypotheek niet gelijk aanraden deze over te sluiten. „Als mensen hun hypotheek willen aflossen zijn er andere manieren, zoals sparen of beleggen. Het zou een kwalijke zaak zijn als hypotheekadviseurs mensen iets anders voorhouden. Maar ik ben geen jurist, dus ik kan niet beoordelen of er iets onrechtmatig is gebeurd.”

Woordvoerder Hans André de la

Porte van de Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft tot nu toe geen klachten ontvangen over hypotheekadviseurs op dit gebied. „Wij hebben 720.000 leden en als er inderdaad mensen op grote schaal verkeerd zijn voorgelicht, hadden we dat zeker gehoord.”

Voor financieel consumentenplatform Wegwijs is het eveneens nieuw. „Deze problematiek is bij ons niet bekend”, zegt hoofdredacteur Eva Brands.

Ook de woordvoerder van de branchevereniging van hypotheekadviseurs Adfiz is niet bekend met het door Annema geschetste probleem.

Hypotheekclaim probeert de fi-

nanciële schade van gedupeerden te verhalen op hypotheekadviseurs of -ketens. Annema: „Het gaat om adviseurs die hun cliënten eenzijdige informatie hebben verstrekt. Die hebben nagelaten de lasten van de nieuwe hypotheek te vergelijken met de oude. Iedereen heeft recht op een goed onderhoud advies, zo heeft de Autoriteit Financiële Markten bepaald.”

De stichting voert de procedure niet voor niks. Wie meent gedupeerd te zijn moet 25 euro overmaken, waarna wordt onderzocht of er wat te verhalen is. Wanneer eventuele schade wordt uitgekeerd, gaat 15 procent van dat bedrag naar De Haan Advocaten.

Ga niet alleen op de hypotheekadviseur af

Veel huizenbezitters tobben of ze hun hypotheek moeten oversluiten. Vier vragen.

MANNUS VAN DER LAAN

Is het verstandig de hypotheek nu over te sluiten?

De rente staat momenteel erg laag. Door een nieuwe hypotheek af te sluiten kun je maandelijks rentekosten besparen. Bedenk wel dat banken bij oversluiting een boeterente opleggen. Ook ben je tegenwoordig verplicht op je nieuwe hypotheek af te lossen, wil je recht hebben op rentetrek. Dat verhoogt de maandlasten. Het scheelt van geval tot geval of oversluiten verstandig is. Laat je goed voorlichten. Ga niet uitsluitend op de hypotheekadviseur af, maar win ook elders informatie in.

Welke gunstige fiscale regels zijn afgeschaft per 1 januari 2013?

Voor 1 januari 2013 hoefde je je hypotheek niet af te lossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrentetrek. Bij zo'n 'oude' aflossingsvrije hypotheek zijn de maandelijks hypotheeklasten doorgaans laag. Nadelen is wel dat de hypotheekschuld gedurende de hele looptijd blijft staan, je betaalt je huis niet af, maar kunt dat natuurlijk op vrijwillige basis wel doen. Hoeveel je jaarlijks boeterentje mag aflossen verschilt per hypotheekverstrekker. Vaak is het maximaal 10 procent van de lening. Mensen die vóór 2013 een aflos-



Of het verstandig is de hypotheek over te sluiten verschilt van geval tot geval.

singsvrije hypotheek hebben afgesloten, blijven onder het oude regime vallen.

Wat is het beste moment een andere hypotheek te nemen?

Het is financieel voordelig een nieuwe hypotheek af te sluiten wanneer de rentevaste periode is verstreken. Dan profiteer je van een lagere rente, zonder dat je een boeterente hoeft te betalen. Aan de verplichting af te lossen, zitten ook voordelen. Het huis wordt stukje bij beetje van jezelf. En

Aan de verplichting af te lossen, zitten ook voordelen

je verkleint de kans dat je woning bij dalende huizenprijzen onder water komt te staan, dat de hypotheekschuld hoger is dan de waarde van

het onderpand. Dat is in elk geval goed voor de gemoedsrust.

Mijn huis staat nog altijd onder water. Wat nu?

De huizenprijzen beginnen weer wat te stijgen. Maar ze zijn in het Noorden nog lang niet op het niveau van 2008. Je kunt wachten tot de huizenprijzen verder stijgen en je woning weer boven water komt te staan. Wie het geduld ontbeert of door omstandigheden wordt gedwongen zal zijn verlies moeten nemen.

Samen claimen

Stichting Hypotheekclaim is niet de eerste 'claimstichting' die is opgericht door De Haan Advocaten & Notarissen. Het kantoor begon op 24 april 2013 de stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen (WAG), die namens ruim 900 particuliere woningbezitters en twaalf corporaties schade probeert te verhalen op de NAM en de Staat. Deelnemers betalen eenmalig 100 euro.

De vereniging Woekeerpols.nl is één van de grootste belangverenigingen die hypotheekgerelateerde schade claimt. Maar er zijn meer die opkomen voor huizenbezitters met beleggingsverzekeringen, waarvan er meer dan zeven miljoen zijn verkocht.

De stichting Loterijverlies doet ook een aardige duit in het zakje. Ze eist 300 miljoen euro van de Staatsloterij namens 193.000 gedupeerden. De loterij zou deelnemers een te hoge winstkans hebben voorgespiegeld, door ook niet verkochte loten mee te nemen in de trekkingen.

T-Mobile en Vodafone hebben de handen vol aan de Stichting Consument & Telecomsector (ConTel). Die claimt een bedrag van 100 tot 800 miljoen euro. Volgens ConTel verkochten de drie mobiele aanbieders ten onrechte abonnementen met een gratis telefoon, die niet gratis zou zijn, waardoor miljoenen Nederlanders maandelijks te veel betaalden. Honderden gedupeerden meldten zich bij het meidpunt AtzetAbbo.

De Stichting Volkswagen Car Claim werkt samen met twee Duitse advocatenkantoren om schadeclaims te bundelen van Europese Volkswagen-bezitters. Aanleiding is de uitstrooft-fraude bij de autofabrikant.

ADVERTENTIE

Opendagenwijzer »»

Voortgezet Onderwijs Groningen/Drenthe 2016

Parcival College Vrije School	6-2-2016 10.00 - 15.00 uur	voortgezet onderwijs (onderbouw, bovenbouw)	www.parcivalcollege.nl
CSG Winsum	10-2-2016 14.00 - 16.00 uur	doenmiddag (mavo, onderbouw havo)	www.csgrwinsum.nl
Ubo Emmius Praktijkonderwijs	11-2-2016 17.00 - 19.30 uur	leerkrachten & ouders	www.uboeemius.nl/praktijkonderwijs