

Overname van uw hypotheek door a.s.r.

Sinds 2012 is door rigoureuze wijzigingen in wet- en regelgeving veel veranderd met betrekking tot het verstrekken en beheren van hypothecaire financieringen. Beperking de van renteaftrek en het verplicht aflossen op basis van annuïteiten bij nieuwe verstrekkingen, zijn enkele welbekende voorbeelden.

De wetgever heeft naast bovengenoemde wijzigingen veel meer veranderingen doorgevoerd, deze hebben met name gevolgen voor het inrichten van een afdeling hypotheek. Zo dienen medewerkers gediplomeerd te zijn, moeten zij jaarlijks (aantoonbaar) voldoen aan allerlei doorlopende opleidingstrajecten, enz. Ook de markt voor hypotheek is veranderd de afgelopen jaren, de portefeuille van De Goudse neemt jaarlijks af en dit maakt het onmogelijk om concurrerende rente tarieven aan te kunnen bieden (dus ook voor bestaande hypotheek bij rente verlenging).

Een afdeling hypotheek heeft als gevolg van dit alles binnen De Goudse geen bestaansrecht meer, de hypotheekportefeuille is te klein en neemt daarnaast jaarlijks in omvang af.

De termijn voor reactie is tekort (bijvoorbeeld indien je wil oversluiten)

De brief gaat uit van een negatieve optie, zou niet om nadrukkelijke toestemming gevraagd moeten worden?

In de algemene voorwaarden staat vermeld dat De Goudse de lening kan overdragen aan derden, expliciete toestemming is dus niet nodig om de lening aan a.s.r. over te dragen. De overdracht geeft ook geen aanleiding voor klanten, los van de mogelijkheid om boetevrij af te lossen voor (ex) personeel van leningen waarop personeelskorting zit (deze mogelijkheid blijft gewoon bestaan), om boetevrij de lening over te kunnen sluiten.

Neemt niet weg dat De Goudse deze overdracht niet zondermeer en geruisloos wenst door te voeren, wij willen namelijk graag uitleg geven over deze stap aan mensen die wellicht onrustig worden van de aankondiging. Daarom is de mogelijkheid tot het maken van bezwaar opgenomen in de verzonden brieven, we geven dan graag een toelichting op vragen die er individueel zijn.

De Goudse heeft in a.s.r. een partij gevonden die een grote speler is in de markt, die haar klanten conform wet- en regelgeving kan bedienen en concurrerend is op de hypotheekmarkt.

Wij hebben de voorwaarden van a.s.r. uiteraard vergeleken en deze zijn op alle fronten beter dan die van De Goudse. Het is echter niet uit te sluiten dat ergens de voorwaarden van De Goudse in een bepaalde situatie toch beter blijken te zijn, in dat geval is bedongen dat dan de voorwaarden van De Goudse van toepassing zijn.

Enkele voorbeelden van de betere voorwaarden zijn:

- Bij a.s.r. is in alle gevallen 15% boetevrij af te lossen per kalenderjaar, bij De Goudse was dat in sommige gevallen 10% en sommige gevallen 15%.
- De rente daalt automatisch tussendoor wanneer de waarde van de woning t.o.v. de schuld is gestegen bij a.s.r., bij De Goudse was dat niet het geval.
- U krijgt de beschikking over inloggegevens, zodat u online uw lening kunt inzien wanneer u dat wenst.
- Een aflossingsvrije lening hoeft pas bij oversluiten van de hypotheek of bij verkoop van de woning te worden afgelost, deze kennen dus geen einddatum.

Is het bij voorbaat duidelijk te maken wat de verschillen tussen de hypotheek vormen zijn ? Worden de door de Goudse individueel met personeelsleden gemaakte afspraken (bijvoorbeeld over wanneer afgelost moet worden) door ASR overgenomen ? (kan hier een bevestiging van worden gezonden).

De gemaakte afspraken blijven gewoon bestaan. Zo blijven de hypotheekvorm , het rentepercentage, de rentevast periode, het hypotheeknummer, de administratieve taken bij Stater, eventuele rentekorting en bestaande looptijden gelijk. Slechts het aanspreekpunt veranderd. A.s.r. zal u in een welkomst brief duidelijk maken waar u terecht kunt en hoe u bijvoorbeeld straks kunt inloggen op de online omgeving.

In de brief wordt de mogelijkheid gegeven niet akkoord te gaan, wat echter het gevolg hiervan is, wordt niet duidelijk.

Indien iemand **niet** akkoord wenst te gaan, is er de mogelijkheid om de lening te laten voor wat het is. A.s.r. krijgt dan een machtiging van De Goudse voor de incasso, de lening blijft dan bij De Goudse lopen. Er is dan **geen** mogelijkheid om via De Goudse wijzigingen aan te vragen of informatie op te vragen. Bij verlopen van de rentevast-periode krijgt de klant dan een rentevoorstel dat **niet** (lees hoger) marktconform is.

Wij hebben er bewust voor gekozen om de brief algemeen te houden en niet in te gaan op de wijzigingen die het gevolg zijn van de overname. De zaken die veranderen (overigens verbeteren) hebben niet voor iedereen in elke situatie gevolgen. Enkele voorbeelden:

- Als we het percentage dat boetevrij mag worden afgelost in de brief opnemen, zal niet iedereen dat een voordeel vinden. Voor iemand die de middelen niet heeft om meer dan 10% extra af te lossen kun je dit nauwelijks een voordeel noemen.
- Wanneer men voor de rentebepaling reeds in de laagste risico klasse zit lening < 55% van de marktwaarde), is het geen voordeel dat a.s.r. de rente automatisch laat mee dalen. Deze klanten zitten reeds in de laagste rente klasse.

Wanneer iemand vóór de overdracht toch graag nog persoonlijk contact met De Goudse wil, om bijvoorbeeld nog vragen te stellen, dan is dat mogelijk. Op de afdeling hypotheek is Louis van Leeuwen beschikbaar om alle vragen te beantwoorden. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 0182 545352, of op leeuwen@goudse.com. Louis is tot uiterlijk 7 december bereikbaar.