

Spaarhypotheken

De woningmarkt zit nog net zo op slot als in 2011. Er is nog altijd veel onrust op de woningmarkt als gevolg van het uitblijven van echte hervormingsplannen. De waarde van koopwoningen komt als gevolg hiervan steeds meer onder druk te staan. In dit Special Item belichten we een aantal voorwaarden die relevant zijn met betrekking tot de waardevermindering van de woning en bespreken we een aantal ontwikkelingen in het hypotheekaanbod. Maar we beginnen uiteraard met de MoneyView ProductRating.

MoneyView *ProductRating*

Voor de ProductRating Prijs zijn 62 producten onderzocht, waarbij 562 klantprofielen zijn doorgerekend en geanalyseerd op basis van netto maandlasten. De uitgangspunten van de profielen variëren in hypotheekbedrag (combinatie (bank-) spaarhypothek en aflossingsvrij), leeftijd, looptijd, aantal verzekerden, rookge-

drag, rentevaste periode en verstrekking (NHG of 125% van de executiewaarde). Om te voorkomen dat een toevallige renteactie op de peildatum tot een vertekend beeld zou leiden, is over heel 2012 gekeken naar de consistentie van het rentebeleid van de producten die goed uit de prijsvergelijking naar voren kwamen.

5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS**

MoneyView**SPAARHYPOTHEKEN**

ProductRating 'Prijs'

2012

- ★ De Hypotheekshop Netto Plus (AZ)
- ★ Hypodonus Budget Hypotheek
- ★ Nationale-Nederlanden BankSpaar Plus Basisvariant Hypotheek
- ★ Nationale-Nederlanden BankSpaar Plus Hypotheek
- ★ Obvion SpaarGerust Compact Hypotheek
- ★ Rabobank OpbouwHypotheek

5-STERRENPRODUCTEN **FLEXIBILITEIT**

MoneyView**SPAARHYPOTHEKEN**

ProductRating 'Flexibiliteit'

2012

- ★ ABN AMRO Bankspaarhypotheek
- ★ AEGON Bankspaarhypotheek
- ★ AEGON SpaarHypotheek
- ★ Florius Profijt twaalf BankSpaar Hypotheek
- ★ Florius Profijt twaalf SpaarVast Hypotheek
- ★ ING Bankspaarhypotheek
- ★ ING Basistarief Bankspaarhypotheek
- ★ WestlandUtrecht Bank BankSpaar Loyaal Hypotheek

Bij de analyse is gebruik gemaakt van de MoneyView Analyzer. Bij bankspaarproducten is aangenomen dat voor de dekking bij overlijden een 7% annuïtair dalende overlijdensrisicoverzekering wordt meegesloten bij de goedkoopste aanbieder voor het betreffende profiel. Ook dit jaar komen er alleen bankspaarhypotheken voor in de top van het klassement. Dit is voor een deel te danken aan de lage rentetarieven die deze 5-sterrenproducten sinds januari voerden en voeren. Daarnaast zijn de bij te sluiten overlijdensrisicoverzekeringen in het afgelopen jaar nog verder in prijs gedaald.

De Hypotheekshop Netto Plus AZ kan alleen gesloten worden met NHG. Voor Nationale-Nederlanden geldt dat ook de loyaliteitsbonus zorgt voor lagere kosten over de gehele looptijd. Hiervoor dient de hypotheek wel bij Nationale-Nederlanden te blijven lopen. Om de Rabobank mee te kunnen nemen in de prijsanalyse is gerekend met de gemiddelde rente van alle lokale Rabobanken in Nederland op de verschillende peildata.

Wilt u zelf een prijsanalyse doen? En zo uw ProductRating bepalen? Surf naar www.moneyviewanalyzer.nl. Of neem contact op met MoneyView: specialitem@moneyview.nl

Wilt u de ProductRating 'Flexibiliteit' zelf genereren en nagaan welke ProductRating uw product heeft? Dat kan met de **MoneyView ProductManager**. Neem contact op met MoneyView voor meer informatie over abonnementen of een gratis demoversie.

Heeft uw product een 5-sterren ProductRating? Gefeliciteerd! Wilt u met het ProductRating-logo naar buiten treden in advertenties, op websites of andere uitingen? Neem contact op met MoneyView en vraag naar de voorwaarden.

MoneyView 

Contactgegevens:
020 - 626 85 85 of
specialitem@moneyview.nl

Voor de ProductRating Flexibiliteit zijn 77 producten onderzocht op 64 voorwaarden en mogelijkheden uit de MoneyView ProductManager. De ProductRating Flexibiliteit is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores. Bij alle producten met een 5-sterrenrating op flexibiliteit is afwijking van de 104%-regel mogelijk bij een restschuld op de oude woning. Bij zeven van de acht 5-sterrenproducten is financiering van een recreatiewoning mogelijk. Bij zes van de acht kan daarnaast van de 104%-regel worden afgeweken, indien de hypotheeklasten substantieel lager zijn dan het maximale woonlastpercentage, wordt de boete bij vervroegd aflossen berekend op basis van de bruto lening minus het saldo in de polis of bankspaarrekening en is een premie-/spaardepot SEW mogelijk. Bij vijf van de acht producten geldt er geen minimum waarde voor het onderpand, kan de polis of bankspaarrekening na aflossing meer dan 24 maanden doorlopen en is de maximale hoogte van een overbruggingskrediet 86-90% van de vrije verkoopwaarde. Bij vier van deze producten worden er geen kosten in rekening gebracht voor het verlengen van de offerte, wordt bij verhuizing het oude percentage gemiddeld met de dagrente, kan de offerte negen of meer maanden worden verlengd en vervalt de topopslag automatisch. Van de producten die een 5-sterrenrating op flexibiliteit behaalden is alleen bij ING financiering van een woonboot of een verhuurd pand mogelijk. Alleen bij Florius is een variabele rente bij een spaarhypothek mogelijk en alleen ABN AMRO financiert een woning in het buitenland. Alleen AEGON kent bij nieuwbouw een offerteduur van zes maanden of langer. Tot slot kent alleen de WestlandUtrecht Bankspaar Loyaal Hypotheek dalrente bij passeren.

Marktfeiten *toegelicht*

Productaanbod

Momenteel worden door 30 aanbieders 77 (bank)spaarhypotheken aangeboden. Ten opzichte van oktober 2011 is het aantal aanbieders vrijwel gelijk gebleven, maar is het aantal producten gedaald van 86 naar 77. Als gevolg van het verdwijnen van BNP Paribas Personal Finance worden sinds januari 2012 11 (bank)spaarproducten niet langer actief aangeboden. De Hypotheker haalde de SKP Oosteroever Flex Spaarhypothek en de Flex Profijtvoorwaarden van de markt, Hypodonus stopte met de Diamant- en de Diamant Voordeel Hypothek, Hypotrust stopte met de productlijn BudgetRente en MoneYou stopte met de MoneYou InternetPlus Bankspaarhypothek (2) en (4). REAAL Holland Woningfinanciering haalde de REAAL Spaarhypothek van de markt en WoonLife Hypotheken deed hetzelfde met de WoonLife Ruimte Hypothek. Door de introductie van de Hypothek Spaar Verzekering (HSV) van Delta Lloyd kwamen er vijf nieuwe spaarhypothekproducten op de markt die onder verschillende productlijnen- en labels worden aangeboden. MoneYou introduceerde de Internet Bankspaarhypothek (2) en (4) en de MoneYou Plus Hypothek (2) en (4). Hypodonus introduceerde de Budget- en Driesterren Hypothek.

Marktcijfers

In 2011 is de hypotheekmarkt opnieuw gekrompen. Zowel de hypotheekomzet als het aantal verkochte hypotheeken is in het afgelopen jaar gedaald, zo blijkt uit de IG&H Hypothekupdate jaaroverzicht 2011 die in samenwerking met het Kadaster in maart van dit jaar is uitgebracht. De daling is uiteraard het gevolg van de daling van het aantal verkochte woningen. In 2010 verwisselden 126.000 woningen van eigenaar, in 2011 nog maar 121.000. Maar ook het aantal oversluitingen daalde, wat vooral het gevolg is van de sinds augustus 2011 aangescherpte verstrekkingsnormen. In 2010 werden nog 91.000 hypotheeken overgesloten tegen 88.000 in 2011. De hypotheekomzet daalde met 4% en het aantal verkochte hypotheeken met 5%. Volgens de IG&H Hypothekmarktupdate heeft er in het afgelopen jaar geen grootschalige verschuiving plaatsgevonden in de marktaandelen van de aanbieders.

De top 10 van aanbieders van hypotheeken op de Nederlandse hypotheekmarkt zag er in 2011 en 2010 als volgt uit.

TOP 10 NEDERLANDSE HYPOTHEEKMARKT		
POSITIE	2011	2010
1	Rabobank	Rabobank
2	ING Bank	ING Bank
3	ABN AMRO	ABN AMRO
4	AEGON	AEGON
5	Obvion	BNP Paribas
6	Florius	Florius
7	SNS Bank	Obvion
8	Westland Utrecht	SNS Bank
9	Nationale-Nederlanden	Westland Utrecht
10	Amstelhuys	Nationale-Nederlanden

BRON: IG&H EN KADASTER

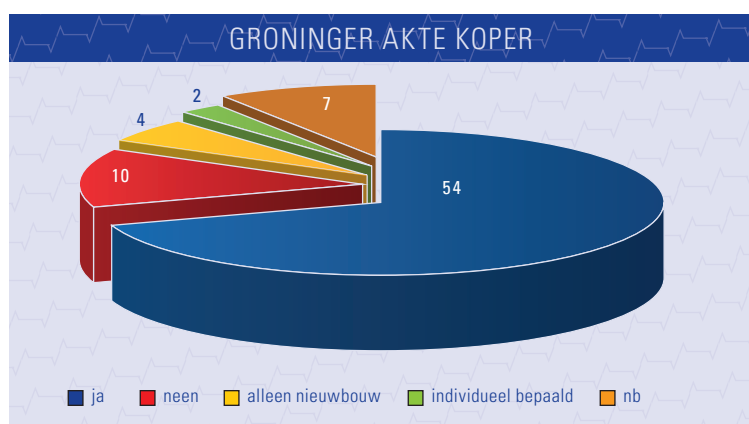
De grootste stijgers in 2011 zijn Argenta en Obvion, die beide 2% meer marktaandeel wisten te behalen. Van de grootbanken presteerde ABN AMRO met 1% winst het beste. ABN AMRO heeft met name door het label Florius vooral in het vierde kwartaal zeer goed gepresteerd. Rabobank bleef daar enigszins bij achter. ING verloor terrein in 2011. AEGON vertoonde in de eerste helft van het jaar nog groei, maar zakte in de tweede helft van 2011 juist weg. BNP Paribas is per januari 2012 door gebrek aan funding zelfs helemaal gestopt met het aanbieden van hypotheeken op de Nederlandse markt. Uit gegevens van IG&H en het Kadaster van juni 2012 komt naar voren dat Rabobank en ING in het eerste kwartaal van 2012 marktaandeel hebben verloren, hiervan profiteerden Obvion, Florius en Argenta.

De situatie op de hypotheekmarkt is nog steeds verre van rooskleurig. Daarbij speelt de economische crisis een belangrijke rol, evenals het feit dat de overheid er tot op heden niet in is geslaagd om met een constructief reddingsplan voor de Nederlandse woningmarkt te komen. Hierdoor is het consumentenvertrouwen op een historisch dieptepunt beland. Zolang er geen zekerheid is over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek, zal de situatie niet verbeteren. De permanente verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2% is niet meer dan een druppel op een gloeiende plaat gebleken en het Lenteakkoord brengt ook al niet de vurig gehoopte rust. De daarin gemaakte afspraken zijn controversieel verklaard en de consument kan over de huizenmarkt pas op zijn vroegst na de verkiezingen meer duidelijkheid verwachten. Diezelfde consument blijft voorlopig dan ook zitten waar hij zit en zet daarmee de huizenmarkt nog verder op slot.

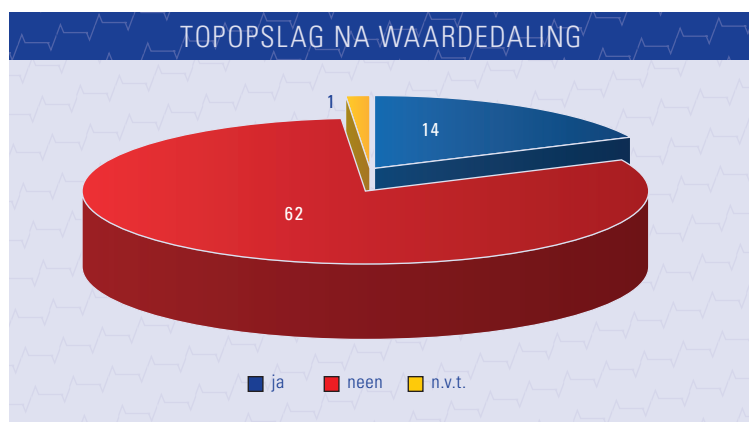
Een verdere daling van de hypotheekomzet in 2012 zal dan ook het logische gevolg zijn. Van het eerste kwartaal van 2012 is al via de IG&H Hypothekupdate Q1 2012 bekend geworden dat het het slechtste hypotheekkwartaal is geweest sinds het uitbreken van de kredietcrisis. De hypotheekomzet bedroeg in het eerste kwartaal van 2012 € 10,1 miljard, een daling van 38% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Als gevolg van de daling van de huizenprijzen en de verlaagde overdrachtsbelasting is het volume eveneens gedaald. De gemiddelde transactieprijs lag 10% lager dan in het eerste kwartaal van 2011. De sterke afname van het aantal oversluitingen blijft de belangrijkste reden voor de lagere omzet en aantallen hypotheeken. Het aantal oversluitingen is in het eerste kwartaal van 2012 ten opzichte van diezelfde periode in 2011 met 49% gedaald.

Productontwikkelingen *uitgelicht*

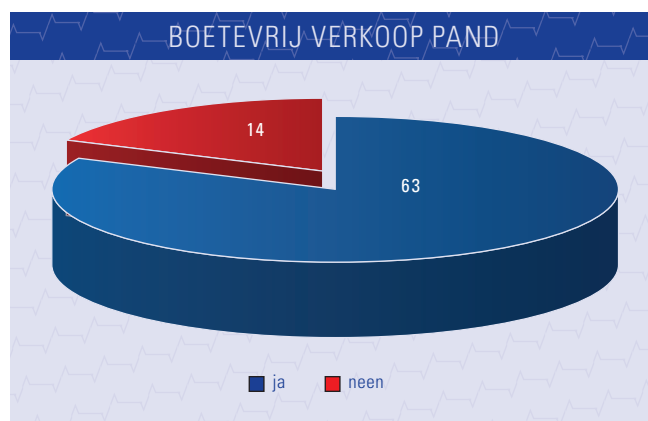
Het afgelopen jaar is de woningmarkt nog verder op slot gegaan. Een maatregel om daar verandering in aan te brengen was een tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%. Deze maatregel liep aanvankelijk tot 1 juli 2012. Om de klant nog tot het laatste moment hiervan te kunnen laten profiteren, kwam de Groninger Akte in het vizier. Ondanks de permanent verlaagde overdrachtsbelasting kan een Groninger Akte in individuele gevallen zinvol zijn. Bij doorverkoop van een woning binnen 12 maanden is de tweede verkrijger namelijk vrijgesteld voor het gedeelte van de koopprijs waar de eerste keer belasting over is geheven. Wanneer de verkoper de eerder betaalde overdrachtsbelasting terug wil vorderen via de koper, moet dit met de nieuwe koper worden afgesproken. In zo'n geval kan het van belang zijn dat er een snelle juridische overdracht plaatsvindt. Dan kan een Groninger Akte mogelijkheden bieden. In onderstaande grafiek valt te lezen dat bij 54 van de 77 (bank)spaarhypotheken een Groninger Akte voor de koper mogelijk is.



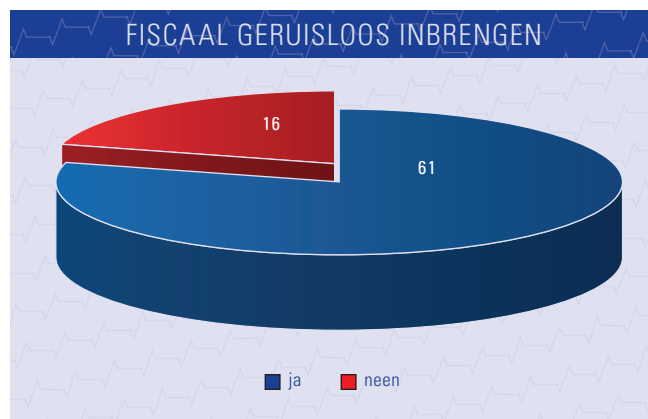
In de huidige markt met dalende huizenprijzen is het de vraag hoe aanbieders omgaan met de bevoorschotting van de hypotheekrente. Met andere woorden, komt er (weer) een topopslag op de rente wanneer de waarde van een woning is gedaald? Wanneer door een aanvankelijke waardestijging van de woning op verzoek van de klant de topopslag op de rente is verdwenen, maar als gevolg van de huidige prijsdalingen de woning weer in waarde is gedaald, bestaat de kans dat de aanbieder van de hypotheek opnieuw een topopslag op de rente zal plaatsen. Onderstaande grafiek laat zien dat bij 14 (bank)spaarhypotheken de topopslag op de rente terugkeert bij een waardedaling van de woning.



Als gevolg van de gedaalde prijs van koopwoningen blijft een deel van woningbezitters met een restschuld achter na verkoop van de woning. Deze restschuld valt nog hoger uit als bij verkoop van de woning een boete betaald moet worden als de hypotheekrente hoger is dan de marktrente. Bij 14 van de 77 onderzochte spaarhypotheken blijkt dat het geval te zijn. Het gaat dan in alle gevallen om de zogenaamde budgetvarianten.



Bij (bank)spaarhypotheken is het van groot belang dat de eerder opgebouwde waarde bij oversluiting van de hypotheek kan worden ingebracht in een nieuwe polis of bankspaarrekening. Om in aanmerking te komen voor de fiscale vrijstelling van de opgebouwde waarde binnen een polis of bankspaarrekening dient deze 15 of 20 jaar gelopen te hebben. In het geval de eerder opgebouwde waarde niet kan worden ingebracht loopt de klant het risico hier niet meer aan te voldoen bij aflossing van de hypotheek. Uit onderstaande grafiek blijkt dat inmiddels bij 61 van de onderzochte (bankspaar)hypotheken fiscaal geruisloos inbrengen mogelijk is.



Trends & ontwikkelingen *Toegelicht*

Enkele productontwikkelingen in het afgelopen jaar springen in het oog. Zo heeft Delta Lloyd belangrijke verbeteringen doorgevoerd in het renteherzieningstraject van hypotheeken. Drie maanden voor het aflopen van de rentevaste periode krijgen klanten een verlengingsvoorstel. Doordat de klant tijdig wordt ingelicht, heeft hij voldoende tijd om te kijken of hij de hypotheek eventueel wil oversluiten. Daarnaast biedt Delta Lloyd aan bestaande klanten na het verlengen van de rentevaste periode een lagere rente dan aan nieuwe klanten. Verder werd door Delta Lloyd de Hypotheek Spaarverzekering geïntroduceerd. Terwijl veel aanbieders van hypotheekproducten hun assortiment de afgelopen jaren hebben uitgebreid met een bankspaarproduct of de spaarhypotheek zelfs hebben vervangen door een bankspaarhypotheek, heeft Delta Lloyd naast de bankspaarhypotheek juist een spaarhypotheek aan het assortiment toegevoegd.

Daarnaast kende 2011 de introductie van de Estate Hypotheek, een benaming voor een hypotheek of lening tussen particulieren. De focus van Estate Hypotheek ligt op de lening tussen ouders en kinderen. Er is in Nederland 300 miljard aan spaargeld bij particulieren. Een groot deel zit bij de babyboomers. Deze generatie heeft kinderen die huizen kopen of reeds bezitten. Daarnaast is de rentevergoeding op spaargeld relatief laag en de hypotheekrente relatief hoog. De dienst bestaat eruit dat de 'middelman' er tussenuit wordt gehaald. Hierdoor blijven de winsten die anders naar de banken gaan binnen de familie.

Estate Hypotheek biedt ondersteuning voor de hele keten, dat wil zeggen het intermediair, de notaris, de geldnemer en geldgever en zorgt dat de workflow wordt ondersteund. Als een partij actie moet ondernemen (renteherziening, lening moet geactiveerd worden, etc), wordt er altijd een mail gestuurd met de te nemen actie. Voor de verschillende partijen is er specifieke ondersteuning.

Naast deze productintroducties biedt een aantal aanbieders inmiddels de mogelijkheid om makkelijker af te lossen op de hypotheek. Als gevolg van de dalende huizenprijzen bestaat momenteel de mogelijkheid dat de eigenaar met een aanzienlijke restschuld wordt geconfronteerd. Bij de meeste aanbieders is het alleen mogelijk om tot maximaal 10% per jaar boetevrij af te lossen. Door de meeste aanbieders wordt daarbij meestal een minimum bedrag gehanteerd van € 500,-. ABN AMRO, BLG Wonen, ING, Florius en Nationale-Nederlanden bieden inmiddels de mogelijkheid om maandelijks af te lossen. Bij BLG Wonen, Florius en Nationale-Nederlanden kan dat door middel van een automatische incasso. Bij BLG Wonen geldt daarbij geen minimum, Florius en Nationale-Nederlanden hanteren een minimum van € 25,- per maand. Nationale-Nederlanden houdt daarbij wel vast aan het maximum van 10% van de oorspronkelijke lening, daarboven betaalt de klant (eventueel) boeterente. Bij Florius is het mogelijk om onbeperkt boetevrij af te lossen, mits de aflossing geschiedt uit eigen middelen.



Weet waar u staat met uw Spaarhypotheek

Met de MoneyView Analyzer bepaalt u moeiteloos uw marktpositie

KLIK HIER VOOR EEN GRATIS TESTACCOUNT

MoneyView

Special Item *Agenda*

SEPTEMBER: **ARBEIDSONGESCHIKTHEIDSVZERKERINGEN**

OKTOBER: **ANNUÏTEITENHYPOTHEKEN**

NOVEMBER: **KOOPSOMMEN EN DIRECT INGAANDE LIJFRENTES**

Wilt u zelf een prijsanalyse doen? En zo uw ProductRating bepalen? Surf naar www.moneyviewanalyzer.nl. Of neem contact op met MoneyView: specialitem@moneyview.nl

Wilt u de ProductRating 'Flexibiliteit' zelf genereren en nagaan welke ProductRating uw product heeft? Dat kan met de **MoneyView ProductManager**. Neem contact op met MoneyView voor meer informatie over abonnementen of een gratis demoversie.

Heeft uw product een 5-sterren ProductRating? Gefeliciteerd! Wilt u met het ProductRating-logo naar buiten treden in advertenties, op websites of andere uitingen? Neem contact op met MoneyView en vraag naar de voorwaarden.

MoneyView

Contactgegevens:
020 - 626 85 85 of
specialitem@moneyview.nl