

Annuititeiten Hypotheken

In het in 2012 gepresenteerde Belastingplan 2013 is vastgelegd dat vanaf 1 januari 2013 nieuwe hypotheek gedurende de looptijd van 30 jaar ten minste annuïtair afgelost dienen te worden om nog in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Vanaf diezelfde datum is het niet meer toegestaan om door middel van provisie beloofd te worden voor het adviseren en bemiddelen in complexe financiële producten, waardoor er sinds die datum apart moet worden betaald voor advies. In dit Special Item staan we derhalve stil bij het provisieverbod en belichten we tevens de verschillende distributiemogelijkheden bij het afsluiten van een hypotheek. Ook wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingen omtrent de 'Blok-hypotheek', de mogelijkheden om boetevrij af te lossen, al dan niet uit schenkingen, en de renteontwikkelingen dit jaar. Maar we beginnen uiteraard met de MoneyView ProductRating.

MoneyView **ProductRating**

Ten behoeve van de ProductRating Prijs zijn 60 producten onderzocht. Om te voorkomen dat een toevallige renteactie op de peildatum tot een vertekend beeld zou leiden, is over heel 2013 gekeken naar de consistentie van het rentebeleid van de producten die goed uit de prijsvergelijking naar voren kwamen. De prijsanalyse is uitgevoerd op basis van de NHG-tarieven en de risicoklasse 105% MW bij rentevasteperiodes van 5 en 10 jaar.

Argenta fungeert ondermeer als geldverstrekker voor de DAK Spaardoel Hypotheek, de Huis & Hypotheek Annuïtaire Hypotheek, De Hypotheker Argenta Spectrum en de WoonLife Zeker Hypotheek. Deze producten verdienen ook allemaal een 5-sterrenrating op prijs. De maximale verstrekking bij deze producten bedraagt overigens 85% MW.

5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS**



- **Argenta** Special Living (met en zonder verplichte ORV)
- **De Hypotheekshop** Voordelige Keus Hypotheek
- **NIBC** Direct Hypotheek

5-STERRENPRODUCTEN **FLEXIBILITEIT**



- **Centraal Beheer Achmea** Annuïteiten Plus Hypotheek
- **ING** Basistarief (alle varianten)
- **Rabobank** Annuïteitenhypotheek
- **Woonfonds** Annuïteitenhypotheek

Het MPR-systeem omvat een puntensysteem, waarbij individuele productcriteria een score tussen 1 en 5 punten krijgen toegekend. De score 3 staat hierbij voor marktconform, de scores 4 en 5 voor meer dan marktconform en de scores 1 en 2 voor minder dan marktconform. Op deze 'basisscores' wordt vervolgens een weging toegepast die tot uitdrukking komt in een 'bonus' of 'malus'-factor. Bij de vertaling van de MPR-scores naar de MoneyView ProductRating worden de aan elkaar gerelateerde productcriteria bij elkaar gevoegd tot samenhangende clusters. De individuele MPR-scores per cluster worden bij elkaar opgeteld, waarna er per cluster eveneens een weging is toegekend. De aldus ontstane gewogen scores per cluster worden bij elkaar opgeteld waarna er een puntentotaal per product ontstaat. Voor een overzicht van de wegingsfactoren zie www.specialitem.nl

Ten behoeve van de ProductRating Flexibiliteit zijn dezelfde 60 producten onderzocht op 52 voorwaarden uit de MoneyView ProductManager. De ProductRating Flexibiliteit is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores. De producten met een 5-sterrenrating onderscheiden zich op een aantal onderdelen van de rest van de markt door (veel) beter dan marktconform te presteren. Zo is het bij alle 5-sterrenproducten mogelijk om bij oversluiten af te wijken van de maximale leencapaciteit en is afwijking van de Loan to Value (LTV) mogelijk als de hypotheeklasten substantieel lager zijn dan het maximale woonlastpercentage. Bij geen van de 5-sterrenproducten wordt een minimale eis gesteld aan de waarde van het onderpand. Bij alle 5-sterrenproducten kan daarnaast de topop-

slag tijdens de rentevastperiode komen te vervallen en bestaat de mogelijkheid tot het (onder voorwaarden) verlengen van de offerte en een keuze voor dagrente bij passeren. Bij drie producten mag er boetevrij worden afgelost bij het overlijden van de partner als deze geen medeschuldenaar is. Er zijn telkens twee 5-sterrenproducten waarbij afwijking van de LTV mogelijk is bij een restschuld op de oude woning en waarbij een woonboot, recreatiewoning of verhuurd pand gefinancierd kan worden, jaarlijks meer dan 10% boetevrij afgelost mag worden of zonder maximum hypotheekbedrag. Tot slot is er één product zonder minimum bedrag voor een extra aflossing en met een maximale looptijd van een overbruggingskrediet bij zowel oudbouw als nieuwbouw van 30 maanden.

Wilt u een historisch tarievenoverzicht ontvangen van de rentes van Annuïteitenhypotheek? Surf naar www.specialitem.nl, download het bestelformulier en stuur dit op naar MoneyView.

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

Marktfeiten *toegelicht*

Productaanbod

Momenteel worden door 29 aanbieders 60 annuïteitenhypotheken aangeboden. Ten opzichte van oktober 2012 is het aantal aanbieders per saldo met drie gedaald, maar het aantal producten exact gelijk gebleven. De spelers die in het afgelopen jaar zijn gestopt met het aanbieden van hypotheken zijn Friesland Bank dat overgenomen is door Rabobank, Hypodamus dat failliet is gegaan en REAAL en WestlandUtrecht die zijn gestopt met het aanbieden van hypotheken. Daarnaast biedt ASR het label Woninghypotheken niet meer aan, is De Hypotheker gestopt met het label Oosteroever en biedt Hypotrust alleen nog het label OK Hypotheek aan met Argenta als geldverstrekker. In totaal zijn er veertien annuïteitenhypotheken verdwenen van de markt.

Er zijn tussen 1 oktober 2012 en 1 oktober 2013 ook veertien nieuwe annuïteitenhypotheken op de markt verschenen. Acadium voegde een annuïteitenhypotheek toe aan het assortiment. Argenta heeft de Annuïtaire Hypotheek inclusief overlijdensrisicoverzekering (ORV) geïntroduceerd voor de labels Special Living, DAK Spaardoel, De Hypotheker Argenta Spectrum, Huis & Hypotheek, Hypotrust OK Hypotheek en WoonLife Zeker. De Hypotheker biedt sinds oktober 2012 de Argenta Spectrum Annuïteiten Extra, sinds november de SKP HQ VoordeelExtra Hypotheek en sinds juni 2013 de Allianz Annuïtaire Hypotheek. NIBC Direct trad in het voorjaar weer toe tot de hypotheekmarkt met een annuïteitenhypotheek. ING ten slotte heeft een variant op de Basistarief hypotheek geïntroduceerd.

Productverschillen *Uitgelicht*

Sluiten via intermediair

Sinds 1 januari van dit jaar is het provisieverbod van kracht geworden en is het niet meer toegestaan om door middel van provisie beloofd te worden voor het adviseren en bemiddelen in complexe financiële producten, waardoor er sinds die datum apart moet worden betaald voor advies. Ook (groot)banken en direct writers dienen sinds 1 januari een vergoeding in rekening te brengen voor advies- en distributiekosten. De financiële dienstverlener stuurt zijn klant voortaan een rekening voor zijn werkzaamheden bij advies en bemiddeling. Dit kan een vooraf afgesproken vast bedrag zijn, maar ook een tarief per uur. Hierover moeten adviseurs en bemiddelaars zelf afspraken maken met hun klanten. Welke kosten er in rekening worden gebracht, is afhankelijk van de wijze waarop de hypotheek wordt gesloten: rechtstreeks bij de aanbieder met advies, zonder advies oftewel execution only, of via het onafhankelijk intermediair.

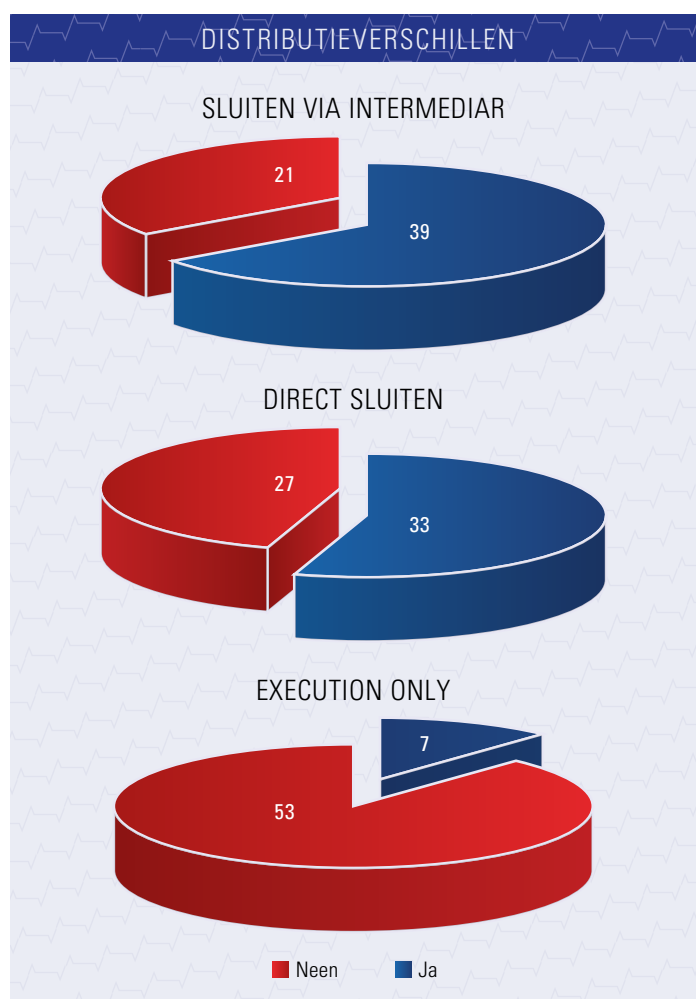
Van de 60 annuïteitenhypotheken die momenteel worden aangeboden op de Nederlandse markt kunnen er 39 via het onafhankelijke intermediair worden afgesloten. De overige 21 producten kunnen niet via het onafhankelijk intermediair worden gesloten. Daarvan kunnen 15 producten alleen via de adviseurs van de hypotheekketens De Hypotheker, De Hypotheekshop, Huis & Hypotheek of de eigen adviseurs van Acadium Bastion en Eigen Huis Hypotheekservice worden gesloten. Het betreft in deze gevallen labelproducten van de genoemde ketens. Daarnaast kunnen twee niet-labelproducten ook alleen direct bij de aanbieder zelf worden gesloten. Het betreft de producten van Rabobank en SNS Bank. Twee producten zijn daarnaast alleen via een direct writer (Centraal Beheer) te sluiten. Tot slot zijn twee van de vier annuïteitenhypotheken van MoneYou alleen rechtstreeks bij deze aanbieder via internet af te sluiten.

Direct sluiten

Van alle 60 annuïteitenhypotheken kunnen er momenteel 33 rechtstreeks bij de aanbieder worden gesloten. Het gaat hierbij om producten van grootbanken, direct writers, labelproducten van hypotheekketens en producten die via internet execution only kunnen worden gesloten.

Execution only

Bij ABN AMRO, Bank of Scotland, MoneYou en SPF Beheer kan de hypotheek execution only worden gesloten. Bij de laatste drie aanbieders kan de hypotheek, wanneer deze niet via het intermediair wordt gesloten, zelfs alleen maar execution only worden gesloten. In totaal kunnen zeven annuïteitenhypotheken op basis van execution only worden gesloten. Om te bepalen of iemand in staat is om zonder advies een financieel product af te sluiten, moet er eerst een kennis- en ervaringstoets worden gedaan. De kennis- en ervaringstoets is verplicht voor bijna alle financiële producten die onder het provisieverbod vallen (zoals een hypotheek). De toets stelt vragen over het financiële product en de risico's hiervan.



Deze toets is bedoeld om te kijken of de consument voldoende bewust is van de risico's en de gevolgen voor de eigen financiële situatie. De uitkomst van de toets kan helpen bij de inschatting of het wel of niet verstandig is een product aan te schaffen zonder advies. Er is geen standaardtoets, deze kan dus per financiële dienstverlener verschillen. Bij ABN AMRO, Bank of Scotland en MoneYou kan de klant de toets op de site van de aanbieder maken en krijgt daar ook gelijk de uitslag. Bij SPF Beheer staat de toets in pdf op de site. Deze dient de klant eerst te printen en vervolgens ingevuld per post naar SPF te sturen.

Provisieverbod

In het voorjaar van 2013 werd in de vakpers gesteld dat er grote verschillen bestaan tussen de advieskosten die (groot)banken in rekening brengen voor een hypotheekadvies en de advieskosten die het intermediair hiervoor vraagt, waarbij het intermediair over het algemeen veel duurder zou zijn. MoneyView heeft in opdracht van De Hypothekers Associatie onderzocht of (groot)banken inderdaad goedkoper zijn dan het intermediair, waarbij niet alleen naar de hoogte van de advieskosten is gekeken, maar naar de totale kosten van het advies inclusief hypotheeklasten van de geadviseerde producten gedurende de looptijd van de hypotheek. Uit de berekeningen is

gebleken dat bij geen van de 28 onderzochte klantsituaties een grootbank de goedkoopste oplossing biedt. De combinatie van een beperkt aanbod van overlijdensrisico-verzekeringen en de hoogte van de rentepercentages zorgen er, ondanks de in de regel lagere adviestarieven, voor dat de consument per saldo duurder uit is in het bankkanaal. De verschillen worden daarbij groter naarmate de rentevaste periode langer wordt. De peildatum voor dit onderzoek was 1 juni 2013. Wanneer er voor een andere peildatum zou zijn gekozen, dan zouden de resultaten van het onderzoek mogelijk anders zijn uitgevallen.

Wilt u het volledige onderzoek naar advieskosten inzien? Klik dan hier.

Trends & ontwikkelingen *toegelicht*

Blok-hypothek

Om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek kunnen sinds 1 januari 2013 starters op de woningmarkt nog slechts voor een annuïteiten- of lineaire hypotheek kiezen. Met een dergelijke hypotheek is de lening na 30 jaar volledig afgelost. De netto maandlasten gedurende de looptijd zijn echter beduidend hoger dan bij een geheel of gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek. Om dat enigszins te ondervangen heeft minister Blok in het woonakkoord een hypotheekconstructie voorgesteld die inmiddels door het leven gaat als de 'Blok-hypothek'. Een Blok-hypothek bestaat feitelijk uit twee hypotheekleningen. De eerste is een annuïteitenhypotheek, waarbij de klant elke maand aan de bank een bedrag overmaakt dat bestaat uit (aftrekbare) rente en aflossing. Gedurende de looptijd wordt de rentecomponent steeds iets lager en het aflossingsdeel groter. De maandlasten stijgen dus. Bij een Blok-hypothek leent de bank aan de koper de helft terug van elke aflossing die hij doet. Met dit geld kan de koper zijn maandlast verlagen. Op deze manier ontstaat er een tweede aflossingsvrije lening, die elke maand groter wordt tot maximaal 50% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag. Over deze tweede lening betaalt de koper ook rente, die niet aftrekbaar is en niet lager mag zijn dan de rente van de annuïteitenhypotheek.

De Blok-hypothek wordt door aanbieders momenteel nog massaal genegeerd. Alleen van ABN AMRO is bekend dat de mogelijkheden ervan momenteel nog wel serieus worden bestudeerd. Wellicht is dit toch een gemiste kans om de woningmarkt uit het slop te halen. Ten slotte is het wel degelijk zo dat de klant met een Blok-hypothek over de gehele looptijd lagere maandlasten heeft. Deze variant is vooral interessant voor starters op de woningmarkt.

Boetevrij aflossen bij schenking

In het kader van het Belastingplan 2014 is met ingang van 1 oktober 2013 de vrijstelling van de schenkbelasting tijdelijk verruimd. Tot 1 oktober gold voor een schenking van ouders aan een kind tussen 18 en 40 jaar een vrijstelling van € 51.407,-. De hoogte van de vrijstelling wordt tijdelijk, namelijk van 1 oktober 2013 tot 1 januari 2015, verruimd tot € 100.000,-. Tegelijkertijd vervalt voor dezelfde periode de beperking dat de schenking moet zijn gedaan van een ouder aan een kind tussen de 18 en 40 jaar. Dit betekent dat van 1 oktober 2013 tot 1 januari 2015 iedereen van een familielid of van een derde vrij van schenkbelasting een schenking mag ontvangen van maximaal € 100.000, mits deze wordt aangewend voor aankoop of verbetering van de eigen woning. Tot slot wordt de reeds bestaande vrijstelling met ingang van 1 oktober 2013 zodanig uitgebreid dat ook een schenking die is bestemd voor de aflossing van een hypotheek onder de faciliteit wordt gebracht. Deze laatste verruiming is overigens niet tijdelijk van aard, maar structureel.

Inmiddels hebben ABN AMRO, ING, Rabobank en SNS Bank te kennen gegeven dat in het geval er middels een schenking wordt afgelost op de hypotheek er, onder voorwaarden, geen boeterente in rekening wordt gebracht. Bij ABN AMRO en ING (en Nationale-Nederlanden) kan er boetevrij worden afgelost als de hypotheek hoger is dan de actuele WOZ-waarde van de woning. Het af te lossen bedrag hoeft niet afkomstig te zijn van een fiscaal gunstige schenking, maar kan ook uit eigen spaartegoeden komen. De hypotheek kan bij beide dus boetevrij worden afgelost tot maximaal de meest recente WOZ-waarde van de woning. Bij Rabobank (en Obvion) en SNS Bank (en Regiobank, ASN en BLG) is boetevrij aflossen mogelijk tot maximaal € 100.000,-. Het geld dient echter wel afkomstig te zijn van een schenking.

Florius biedt overigens al sinds vorig jaar de mogelijkheid om op elk gewenst moment boetevrij af te lossen, met als enige voorwaarde dat de terugbetaling uit eigen middelen (waaronder ook schenkingen) afkomstig is.

In het schema is te lezen welke voorwaarden voor iedere aanbieder afzonderlijk gelden:

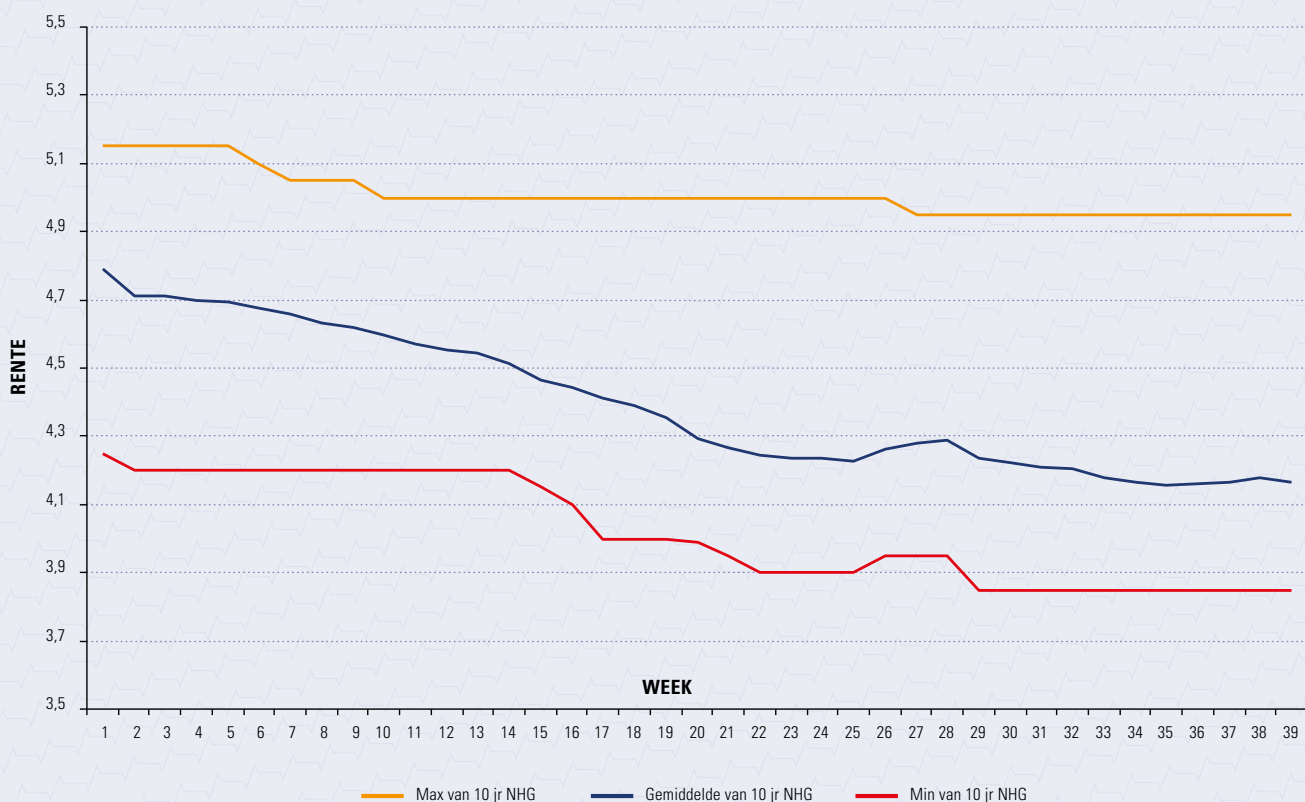
BOETEVRIJ AFLOSSEN BIJ SCHENKING				
AANBIEDER	SCHENKING VERPLICHT	EIGEN MIDDELEN	ONDER WATER	MAX. HOOGTE AFLOSSING
ABN AMRO	NEE	JA	JA	MAXIMAAL TOT WOZ-WAARDE
FLORIUS	NEE	JA	NEE	ONBEPERKT
ING	NEE	JA	JA	MAXIMAAL TOT WOZ-WAARDE
RABOBANK	JA	NEE	NEE	€ 100.000,-
SNS	JA	NEE	NEE	€ 100.000,-

Renteontwikkelingen

Steeds meer aanbieders rekenen inmiddels voor annuïteiten- en lineaire hypotheken een lagere rente dan voor andere hypotheekvormen. De verschillen tussen NHG en het toptarief worden daarnaast steeds groter. Opmerkelijk is het feit dat het NHG-tarief niet meer altijd het laagste tarief is. Voor verstrekkingen tot ongeveer 90% van de marktwaarde krijgt de klant bij enkele aanbieders een rente die 0,1% tot 0,5% lager ligt dan het NHG-tarief.

Wanneer we naar de ontwikkeling van de 10-jaars NHG-rente in 2013 kijken, dan zien we dat sinds begin 2013 de rente gestaag is gedaald. Waar de gemiddelde 10-jaars rente met NHG in week 1 nog 4,8% bedroeg, is deze in week 39 gedaald naar 4,2%. Daarbij valt op te merken dat SNS in de zomer van 2013 heeft aangekondigd naar een lager prijspeil van de hypotheekrente toe te willen werken. Aan het begin van het jaar bood SNS Bank nog bijna de hoogste rentetarieven in de markt. Inmiddels zit SNS voor de NHG-tarieven onder het marktgemiddelde. De hypotheekrente van Rabobank is, in tegenstelling tot die van veel andere aanbieders, ten opzichte van januari 2013 niet gedaald.

ONTWIKKELING 10 JAAR NHG 2013



Weet waar u staat met uw Annuïteitenhypotheek

Met de MoneyView ProductManager bepaalt u moeiteloos uw marktpositie

[KLIK HIER VOOR MEER INFORMATIE](#)

MoneyView

Special Item *Agenda*

NOVEMBER: **KOOPSOMMEN EN LIJFRENTES**

DECEMBER: **ZORGVERZEKERINGEN**

Wilt u een historisch tarievenoverzicht ontvangen van de rentes van Annuïteitenhypotheek? Surf naar www.specialitem.nl, download het bestelformulier en stuur dit op naar MoneyView.

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