

## Hypotheeken

Sinds 1 januari 2013 is het bij nieuwe hypotheeken verplicht om gedurende de looptijd van 30 jaar ten minste annuïtair af te lossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. De markt voor nieuwe hypotheeken bestaat tegenwoordig daarom nog enkel uit annuïteiten- en lineaire hypotheeken. Daarnaast is er echter nog een omvangrijke oversluitmarkt, waarbij met name levenhypotheeken nog kunnen worden overgesloten naar bankspaarhypotheeken. In dit Special Item Hypotheeken is er daarom voor gekozen om deze drie hypotheekvormen er uit te lichten.

Daarnaast is de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning naar beneden bijgesteld. In 2018 zal de maximale verstrekking nog maximaal 100% van de marktwaarde van de woning mogen bedragen. De 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' biedt echter een aantal mogelijkheden om daar van af te wijken. In dit Special Item gaan we daar dieper op in. Tevens belichten we de trend waarbij aanbieders in het afgelopen jaar meer risicoklassen voor de hypotheekrente zijn gaan hanteren en de mogelijkheden die sommige aanbieders bieden voor het verlagen van de risicoklasse tijdens de rentevaste periode. Tot slot gaan we in op de renteontwikkelingen van het afgelopen jaar. Maar we beginnen uiteraard met de MoneyView ProductRating.

## ProductRating *Hypotheeken*

Ten behoeve van de ProductRating Prijs zijn 61 annuïteiten-, 54 lineaire en 49 spaarhypotheeken onderzocht. De prijsanalyse is uitgevoerd op basis van de NHG-tarieven en de risicoklasse 104% van de marktwaarde (MW) bij rentevaste periodes van 5, 10, 15 en 20 jaar. Ook bij de NHG-berekeningen is uitgegaan van een lening van 104% MW. Het gedeelte boven de 80% MW (NHG-norm) of de minimaal verplichte ORV is afgedekt door de goedkoopste of een specifieke verplichte (Argenta) overlijdensrisicoverzekering. Bij de meeste spaarhypotheekverzekeringen moet minimaal 50% van het doelkapitaal afgedekt zijn door een overlijdensrisicoverzekering, in die gevallen is daar ook mee gerekend. Er is gerekend met een IB-percentage van

42% (met verminderde aftrekbaarheid vanaf 2034). Alle maanduitgaven zijn contant gemaakt tegen een percentage van 2%.

De peildatum was 1 oktober 2014. Daarnaast is gekeken naar het rentebedrag van de producten in 2014. Om uit te sluiten dat er per 1 oktober sprake was van een tijdelijk actietarief, is gekeken of de goed scorende producten over het gehele jaar of hun bestaansperiode een relatief lage maandlast laten zien. De Allianz Hypotheek wordt aangeboden via het intermediair van De Hypotheek en De Hypotheekshop. Het product heeft bij beide organisaties dezelfde rente. De Allianz Hypotheek kan alleen met NHG gesloten worden. De MUNT Hypotheek heeft geen rentevaste periodes van 5 en 15 jaar.

### 5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS** ANNUÏTEITENHYPOTHEKEN



- **Acadium Bastion** Annuïteitenhypotheek
- **De Hypotheker / De Hypotheekshop** Allianz Hypotheek
- **MUNT Hypotheken** MUNT Hypotheek

### 5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS** LINEAIRE HYPOTHEKEN



- **Acadium Bastion** Lineaire Hypotheek
- **De Hypotheker / De Hypotheekshop** Allianz Hypotheek
- **MUNT Hypotheken** MUNT Hypotheek

### 5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS** SPAARHYPOTHEKEN



- **Acadium Bastion** BankSpaar Hypotheek
- **Obvion** SpaarGerust Compact Hypotheek
- **Nationale-Nederlanden** BankSpaar Plus Basisvariant Hypotheek

Wilt u een historisch tarievenoverzicht ontvangen van de hypotheekrentes?

Surf naar [www.specialitem.nl](http://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](mailto:specialitem@moneyview.nl)

5-STERRENPRODUCTEN **FLEXIBILITEIT**  
ANNUÏTEITENHYPOTHEKEN

5-STERRENPRODUCTEN **FLEXIBILITEIT**  
LINEAIRE HYPOTHEKEN

5-STERRENPRODUCTEN **FLEXIBILITEIT**  
SPAARHYPOTHEKEN



- **Centraal Beheer Achmea** Annuïteiten Plus Hypotheek
- **Rabobank** Annuïteitenhypothek
- **Woonfonds** Annuïteitenhypothek



- **Centraal Beheer Achmea** Lineaire Plus Hypotheek
- **Rabobank** Lineaire hypothek
- **Woonfonds** Lineaire hypothek



- **Centraal Beheer Achmea** Kapitaalrekening Eigen Woning Plus Hypotheek
- **Rabobank** Opbouwhypothek
- **Woonfonds** Spaarrekening Eigen Woning

Ten behoeve van de ProductRating Flexibiliteit zijn 61 annuïteiten-, 54 lineaire en 49 spaarhypotheken onderzocht op 50 leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager, twee specifieke aflosvoorwaarden voor annuïteitenhypotheken, drie voor lineaire en zes voor spaarhypotheken. De ProductRating Flexibiliteit is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores. De producten met een 5-sterrenrating onderscheiden zich op grond van de leningvoorwaarden op een aantal onderdelen van de rest van de markt door (veel) beter dan marktconform te presteren.

Voor annuïteiten- en lineaire hypotheeken geldt dat het bij alle 5-sterrenproducten mogelijk is om bij oversluiten af te wijken van de maximale leencapaciteit en afwijking van de Loan to Value (LTV) mogelijk is 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 jaarlijks 20% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij worden afgelost. Het is eveneens bij alle 5-sterrenproducten mogelijk om boetevrij af te lossen na het overlijden van de partner als deze geen medeschuldenaar is. Bij alle 5-sterrenproducten is de maximale hoogte van het overbruggingskrediet bij een onverkocht pand 85 tot 90% van de marktwaarde van de woning. Alle drie kennen tevens de keuze voor dagrente bij passeren. Ten slotte kan er bij de drie aanbieders tot € 100.000,- boetevrij worden afgelost met een fiscaal vrijgestelde schenking.

Overigens is bij geen van de drie 5-sterrenproducten sprake van een maandelijkse toetsing van de uitstaande schuld, waarbij wordt gekeken of de klant, als gevolg van de aflossing op de hypotheek, al in een lagere risicoklasse is terecht gekomen.

## Marktfeiten *toegelicht*

### Productaanbod

Momenteel worden door 31 aanbieders in totaal 61 annuïteitenhypotheken, 54 lineaire en 49 spaarhypotheken aangeboden. Ten opzichte van 2013 zijn er 3 nieuwe annuïteitenhypotheken en 6 nieuwe lineaire hypotheeken op de markt gebracht en zijn er 6 spaarhypotheken van de markt verdwenen. Opmerkelijk is de toetreding in de afgelopen maanden van een aantal nieuwe aanbieders. In maart van dit jaar heeft Hypotrust de Goede Start Hypotheek geïntroduceerd met DELA als geldverstrekker. In juli heeft de nieuwe aanbieder Tellius Hypotheken de markt betreden met de Toekomstvast Hypotheek. Dit is gebeurd in samenwerking met een aantal pensioenfondsen. In september heeft Dutch Mortgage Funding Company eveneens in samenwerking met een aantal pensioenfondsen MUNT Hypotheken geïntroduceerd. De pensioenfondsen die hieraan meewerken zijn Pensioenfonds Metaal & Techniek, Stichting Pensioenfonds Hoogovens en Pensioenfonds Grafische Bedrijven.

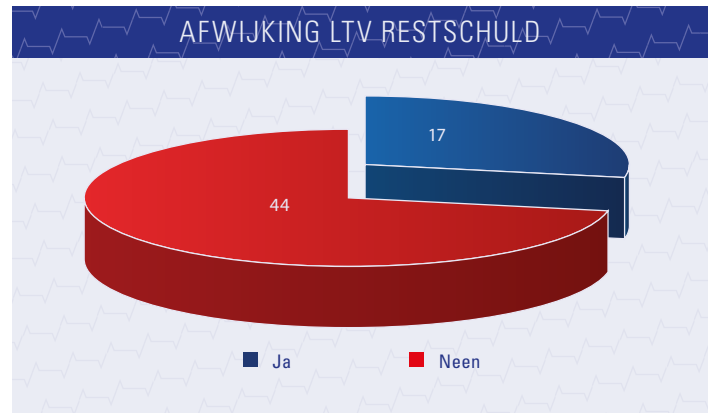
### Marktcijfers

Uit de Hypotheken-update 2013/2014 van IG&H blijkt dat Rabobank over heel 2013 4,4 procentpunt marktaandeel heeft verloren. Rabobank-dochter Obvion verloor 1,4 procentpunt. Ook het marktaandeel van ING daalde in 2013 met 1,7 procentpunt. ABN AMRO slaagde er als enige grootbank in het marktaandeel te vergroten. Aegon was met 2,7 procentpunt over heel 2013 de grootste stijger. Rabobank verloor vooral marktaandeel in het vierde kwartaal van 2013 (2,9 procentpunt). Ook in het eerste kwartaal van 2014 zette het verlies aan marktaandeel van Rabobank door, zij het in zeer lichte mate (0,3 procentpunt). Als gevolg daarvan was ING Bank in deze periode even de grootste hypotheekverstrekker van Nederland in plaats van Rabobank. In het tweede kwartaal van 2014 kende Rabobank echter een groei van 3,2 procentpunt en was zij weer de grootste hypotheekverstrekker van Nederland.

## Productontwikkelingen **Uitgelicht**

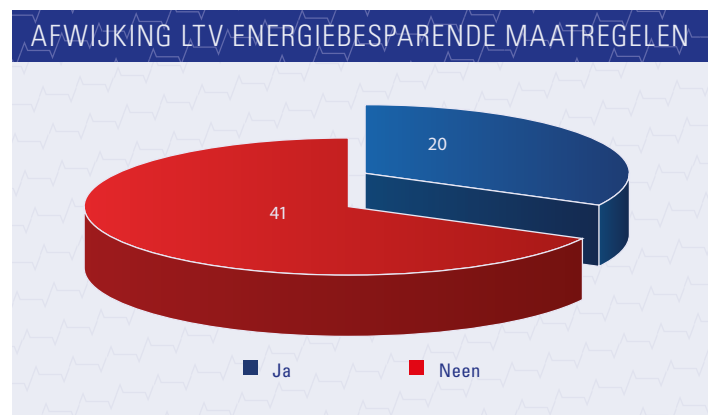
### **AFWIJKING LTV RESTSCHULD**

Op grond van de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' bedraagt de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning in 2014 104%. Dit wordt in de komende jaren met één procentpunt per jaar naar beneden bijgesteld. De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning bedraagt 100% vanaf 1 januari 2018. Toch zijn er situaties waarbij de geldverstrekker mag afwijken van deze norm, bijvoorbeeld wanneer er bij het aangaan van een nieuwe hypotheek sprake is van een restschuld op de oude woning. In dat geval mag het bedrag van die schuld worden meegefinancierd in een nieuw hypothecair krediet en buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de ratio. In de grafiek rechts is te zien dat op dit moment bij een ruime meerderheid van de aangeboden hypotheekproducten er geen gebruik gemaakt wordt van de toegestane verruimde verstrekking op grond van de waarde van de woning wanneer een restschuld wordt meegefinancierd.



### **AFWIJKING LTV ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN**

Een andere situatie waarbij mag worden afgeweken van de geldende maximale verstrekkingnorm van 104% van de marktwaarde van de woning, is die waarbij er energiebesparende voorzieningen worden getroffen in de woning. In dat geval mogen de kosten van deze voorzieningen worden meegefinancierd in een hypothecair krediet voor zover het hypothecair krediet niet meer dan 106% bedraagt van de waarde van de woning. Ook hier is de vraag hoeveel hypotheekproducten er op dit moment worden aangeboden, waarbij de geldverstrekker deze ruimte binnen de regelgeving benut. Uit de grafiek rechts valt op te maken dat ook hier bij een ruime meerderheid van het aantal hypotheekproducten deze verruimde verstrekking niet mogelijk is. Toch is de laatste tijd bij een aantal producten de verruimde verstrekkingmogelijkheid toegevoegd aan het product. Bij twee aanbieders zal de opname van deze mogelijkheid in de producten op korte termijn worden gerealiseerd.



## Trends & ontwikkelingen **Toegelicht**

### **Verlagen risico-opslag gedurende rentevaste periode en toename aantal risicoklassen**

Op het gebied van productontwikkeling viel het afgelopen jaar vooral op dat bij een aantal hypotheekproducten er inmiddels een maandelijkse toetsing plaats vindt bij annuïteiten- en lineaire hypotheeken. Daarbij wordt gekeken of de klant, als gevolg van de maandelijkse aflossing op de hypotheek, al in een lagere risicoklasse is beland. De klant hoeft hierbij dus niet eerst jarenlang te wachten totdat dit het geval is bij het aflopen van de rentevaste periode. Door de verplichting tot het annuïtair of lineair aflossen van de hypotheek is dat uitermate interessant geworden. Bij de hypotheeken van Acadium Bastion, Aegon en NIBC Direct werd dit al gedaan. Vanaf 1 maart jongstleden daalt ook bij de ASR WelThuis Hypotheek de risicoklasse automatisch mee wanneer er wordt afgelost op de hypotheek, ook gedurende de rentevaste periode. Bij de per 19 september geïntroduceerde MUNT Hypotheek van aanbieder MUNT Hypotheeken is dit eveneens het geval.

Daarnaast zien we dat enkele aanbieders het aantal risicoklassen hebben vergroot. De WelThuis Hypotheek van ASR heeft er sinds 28 april 2014 een risicoklasse bij. Tot 1 mei 2014 kende ING naast het NHG-tarief nog drie andere risicoklassen, vanaf 1 mei zijn dat er maar liefst 11. Alle hypotheekproducten die tussen november 2012 en september 2014 op de markt zijn gekomen, hebben vijf of zes risicoklassen (inclusief NHG). Sommige bestaande producten, zoals die van Centraal Beheer, Florius en Woonfonds, hebben er in deze periode bij de overgang van executiewaarde naar marktwaarde een risicoklasse bij gekregen. Delta Lloyd heeft al in februari 2013 het aantal risicoklassen inclusief NHG verhoogd van drie naar zeven.

## Trends & **Renteontwikkelingen**

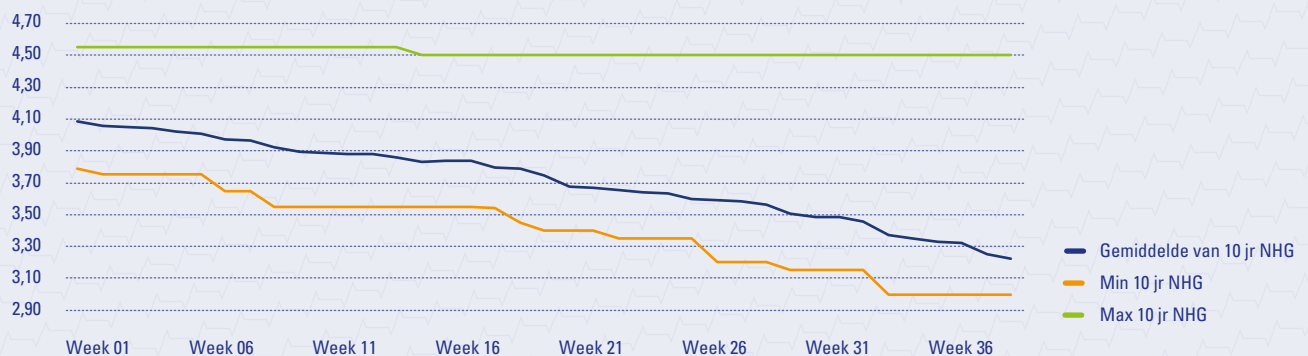
### **Renteontwikkelingen**

Sinds 2012 zijn de verschillen in rente tussen annuïteiten- en lineaire hypotheek enerzijds en aflossingsvrije en spaarhypotheek anderzijds verder opgelopen. Waar vóór 2012 de rentes van aflossingsvrije en annuïteitenhypotheek in de regel gelijk waren, lopen ze inmiddels steeds verder uiteen. De gemiddelde rente van annuïteitenhypotheek over 2014 bedraagt 3,71%, van aflossingsvrije hypotheek 3,85% en van spaarhypotheek 3,90%. In 2012 was dit voor alle drie de aflosvormen 4,8%. In het algemeen is sprake van een sterke daling van de hypotheekrentetarieven. Het gemiddelde 10-jaars NHG-tarief bedroeg in week 1 van 2014 nog 4,09%, in week 39 bedroeg deze nog maar 3,71%. Het verschil tussen NHG-tarieven en de tarieven voor risicoklassen lager dan 100% MW is verder afgenomen. In 2012 bedroeg het gemiddelde verschil tussen 10 jaar NHG en 75% EW 0,3%. Over 2014 bedraagt het verschil tussen 10 jaar NHG en 50% MW nog slechts 0,1%.

Opmerkelijk is ook dat het 10-jaars NHG-tarief van Rabobank dit jaar gemiddeld onder de gemiddelde hypotheekrente uitkwam. Waar in 2013 de gemiddelde 10-jaars NHG-rente van Rabobank nog 0,07% boven de gemiddelde hypotheekrente zat, kwam deze in 2014 met 0,02% net onder de gemiddelde rente uit. ING bleef 0,02% boven de gemiddelde rente steken. De rente van ABN AMRO lag zowel in 2013 als in 2014 onder de gemiddelde rente. In 2013 bedroeg het verschil 0,06% en in 2014 0,12%.

Uit onderstaande grafiek blijkt dat de 10-jaars NHG-rente van annuïteitenhypotheek in 2014 sterk is gedaald. In week 1 bedroeg de gemiddelde 10-jaars rente met NHG nog 3,79%, in week 39 is deze gedaald naar 3,23%. Daarbij valt op te merken dat de 10-jaars rente met NHG van Conservatrix sinds juni 2013 in het geheel niet is gewijzigd.

ONTWIKKELING RENTE 10 JAAR NHG - 2014



## Weet waar u staat met uw hypotheekproduct

Met de MoneyView ProductManager bepaalt u moeiteloos uw marktpositie

**KLIK HIER VOOR EEN GRATIS TESTACCOUNT**

**MoneyView** 

## Special Item **Agenda**

NOVEMBER : **KOOPSOMMEN/LIJFRENTES**

>> [Klik hier voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Koopsommen/Lijfrentes 2014](#)

DECEMBER : **ZORGVERZEKERINGEN**

>> [Klik hier voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Zorgverzekeringen 2014](#)

Wilt u een historisch tarievenoverzicht ontvangen van de hypotheekrentes?

Surf naar [www.specialitem.nl](http://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](mailto:specialitem@moneyview.nl)