

## Special Item Hypotheken

Sinds het provisieverbod betalen klanten de financieel adviseur rechtstreeks voor advies. Dat is niet alleen het geval bij het afsluiten van de hypotheek, maar ook bij aanpassingen gedurende de looptijd. Voor aanpassingen aan de hypotheek kan de hypotheekverstrekker ook nog administratiekosten in rekening brengen. Dit was ook voor het provisieverbod al zo, maar deze kosten komen nu bovenop de advieskosten. En wanneer is de klant verplicht om advies in te winnen bij een aanpassing van de hypotheek? Iets waar de consument wellicht pas achter komt als de noodzaak van een aanpassing van de hypotheek zich aandient. In dit Special Item gaan we in op deze situatie. Daarnaast belichten we de situatie rondom het aflopen van de economische looptijd van een aflossingsvrije hypotheek en de gang van zaken rondom de verplichting tot aflossing. Tot slot gaan we in op de renteontwikkelingen van het afgelopen jaar. Maar we beginnen uiteraard met de MoneyView ProductRating.

## MoneyView *ProductRating*

Voor de ProductRating Prijs zijn 59 annuïteiten-, 52 lineaire en 39 spaarhypotheken onderzocht. De prijsanalyse is uitgevoerd op basis van de NHG-tarieven en de risicoklasse 103% van de marktwaarde (MW) bij rentevaste periodes van 5, 10, 15 en 20 jaar voor vier hypotheeksommen. Ook bij de NHG-berekeningen is uitgegaan van een lening van 103% MW. Het gedeelte boven de 60% MW is afgedekt door de goedkoopste of een specifieke verplichte (Argenta) overlijdensrisicoverzekering. Voor de berekening van de (bank)spaarhypotheek is uitgegaan van een overlijdensdekking van 60% van het doelkapitaal.

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 2 oktober 2015. Er is gekeken naar de rentes van de producten in geheel 2015.

De Argenta Hypotheek kan met NHG of tot maximaal 85% MW afgesloten worden. Zowel voor Acadium als voor MUNT geldt dat de rente automatisch verlaagd wordt, als een klant door de verplichte maandelijkse aflossing al gedurende de rentevaste periode (RVP) in een lagere risicoklasse terecht komt.

### 5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS**

### 5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS**

### 5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS**

#### MoneyView



#### ANNUÏTEITEN HYPOTHEKEN

ProductRating 'Prijs'

**2015**

- **Acadium Bastion** Annuïteitenhypotheek
- **Argenta** Argenta Hypotheek
- **Munt Hypotheken** Munt Hypotheek

#### MoneyView



#### LINEAIRE HYPOTHEKEN

ProductRating 'Prijs'

**2015**

- **Acadium Bastion** Lineaire Hypotheek
- **Argenta** Argenta Hypotheek
- **Munt Hypotheken** Munt Hypotheek

#### MoneyView



#### SPAARHYPOTHEKEN

ProductRating 'Prijs'

**2015**

- **Acadium Bastion** BankSpaar Hypotheek
- **Nationale-Nederlanden** BankSpaarPlus Basisvariant
- **Rabobank** Opbouw 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 'Voorwaarden'** 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 Product-Rating**? 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 VOORWAARDEN

## 5-STERRENPRODUCTEN VOORWAARDEN

## 5-STERRENPRODUCTEN VOORWAARDEN



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



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



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

Het MPR-systeem voor de ProductRating 'Voorwaarden' 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](http://www.specialitem.nl)

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 59 annuïteiten-, 52 lineaire en 39 spaarhypotheken onderzocht op 51 leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager, twee specifieke aflosvoorwaarden voor annuïteitenhypotheken, drie voor lineaire en vijf voor spaarhypotheken. De ProductRating Voorwaarden is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores.

Bij alle 5-sterrenproducten is het mogelijk om bij oversluiten af te wijken van de maximale leencapaciteit en afwijking van de Loan to Value (LTV) is 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 de 5-sterrenproducten Centraal Beheer, Rabobank en

Woonfonds kan jaarlijks 20% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij worden afgelost. Het is eveneens bij deze 5-sterrenproducten mogelijk om boetevrij af te lossen na het overlijden van de partner als deze geen medeschuldenaar is.

Bij Centraal Beheer, Rabobank en Woonfonds is de maximale hoogte van het overbruggingskrediet bij een onverkocht pand 85 tot 90% van de marktwaarde van de woning. Deze drie kennen tevens de keuze voor dagrente bij passeren, zij het dat bij de Rabobank na 3 maanden de rente wordt vastgeklemd als er dan nog niet gepasseerd is. De rente voor een nieuwe rentevasteperiode is bij Centraal Beheer, Rabobank en Woonfonds eveneens dagrente. Daarnaast onderscheiden ING en Rabobank zich nog op het gebied van het bijzondere onderpand. Beide verstrekken hypotheken op basis van een woonboot, verhuurd pand of recreatiewoning.

## Marktfeiten *Toegelicht*

### Productaanbod

Momenteel worden door 31 aanbieders in totaal 59 annuïteitenhypotheken, 52 lineaire en 39 spaarhypotheken aangeboden. Ten opzichte van 2014 zijn er 8 nieuwe annuïteitenhypotheken en 7 nieuwe lineaire hypotheken op de markt gebracht en zijn er 10 spaarhypotheken van de markt verdwenen. Argenta heeft, op de Argenta Annuïteit Extra Hypotheek na, al haar labelproducten van de markt gehaald en biedt alleen nog de Argenta Hypotheek aan. Daarnaast zijn Van Lanschot en Volksbank hypotheken aan gaan bieden aan een bredere doelgroep.

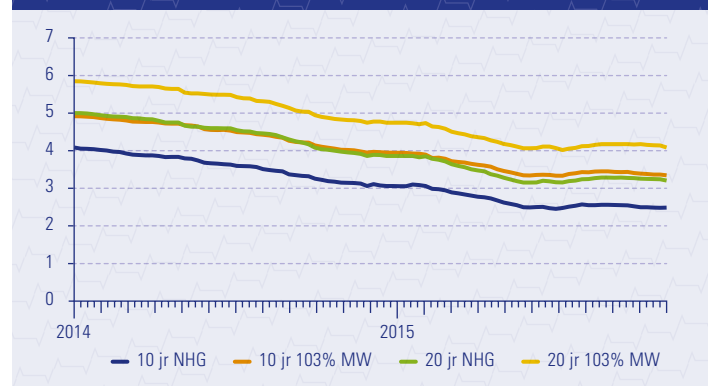
### Renteontwikkelingen

Of het door de toetreding van nieuwe geldverstrekkers komt, de ontwikkelingen op de financiële markten of door een precieze berekening van het risico, feit is dat het aantal en de complexiteit van rentewijzigingen in het afgelopen jaar enorm zijn toegenomen. Gemiddeld heeft elke geldverstrekker in 2015 al 13 keer de rente gewijzigd. Eén geldverstrekker heeft dit zelfs al 32 keer gedaan in 2015 (exclusief wijzigingen van de variabele rente). En waar een rentewijziging vroeger veelal over de gehele linie gold, kunnen er nu per aflosvorm, rentevaste periode en bevoorschottingspercentage verschillende verhogingen en verlagingen gelden. Veel aanbieders hanteren inmiddels een lager tarief voor annuïteiten-/lineaire hypotheken dan voor de 'oude' publieksfavorieten als de aflossingsvrije hypotheek (al dan niet met opbouwdeel). Daar zit een zekere logica in, bij deze varianten daalt het risico voor de geldverstrekker immers maandelijks door de verplichte aflossing.

Er zijn ook geldverstrekkers die bij de dalende varianten maandelijks toetsen of de lening nog in dezelfde risicoklasse valt. Als dat niet het geval is, wordt de rente de volgende maand automatisch verlaagd.

Op 1 januari 2015 was de gemiddelde 10-jaars NHG rente 3,10%. Per oktober was dit 2,48%. Precies een jaar geleden schreven we hier een gemiddelde van 3,71%. Een spectaculaire daling dus. Toch zitten we nu nog niet op het laagste gemiddelde ooit, dat was half juni. Maar na de lichte stijgingen in juni en juli zien we de laatste weken weer lichte dalingen.

GEMIDDELDE RENTE ANNUÏTEITENHYPOTHEEK 2014-2015



## Trends & ontwikkelingen **Uitgelicht**

### Aflossen aan het eind van de economische looptijd

Aan het eind van de jaren '90 van de vorige eeuw ontstond de trend om op steeds grotere schaal aflossingsvrije leningen te verstrekken. Het werd mogelijk om een almaar groter deel van de lening aflossingsvrij te lenen. Voor de kredietcrisis waren er op den duur steeds meer hypotheekaanbieders bereid om aflossingsvrije leningen te verstrekken tot 100% van de executiewaarde van de woning of in enkele gevallen zelfs meer. Tegelijkertijd werden er vanaf die tijd ook hypotheeken verstrekt op basis van beleggingen, waarvan de waarde-opbouw niet gegarandeerd was.

Inmiddels is een deel van de in de periode 1999 – 2008 afgesloten hypotheeken op de helft van de economische looptijd van 30 jaar beland. De vraag is nu hoe aanbieders omspringen met het mogelijke probleem dat een hypotheek na 30 jaar niet kan worden afgelost. In het kader van dit Special Item is alle aanbieders gevraagd hoe zij omspringen met dit fenomeen. Worden klanten na 30 jaar verplicht het huis te verkopen als zij niet uit eigen middelen kunnen aflossen? Of zijn er andere opties?

Uit de informatie die de aanbieders hebben verstrekt, komt naar voren dat het strikt genomen zover kan komen dat de klant kan worden gedwongen om de woning te verkopen. Dat is nu eenmaal het logische gevolg van het aangaan van een hypotheek, die te allen tijde moet worden afgelost. Het is alleen de vraag of het zo snel zo ver zal komen. Want iedere aanbieder geeft aan dat dit alleen in uitzonderlijke gevallen zal gebeuren, bijvoorbeeld omdat er sprake is van fraude. De bank is er zelf niet bij gebaat en zal uit oogpunt van haar zorgplicht tot het uiterste gaan om verplichte verkoop te voorkomen. Voordat het zover komt wordt de klant eerst verwezen naar een adviseur, alwaar de situatie wordt geïnventariseerd. Veelal wordt er ook opnieuw getoetst op inkomen en onderpand.

In de meeste gevallen zal de looptijd vervolgens kunnen worden verlengd, waarbij wordt gekeken hoe alsnog kan worden afgelost. Alle aanbieders die hebben meegewerkt aan het onderzoek geven aan ook klanten te accepteren die de pensioenleeftijd al hebben bereikt. Dus in het geval een geldverstrekker toch vasthoudt

aan de termijn van 30 jaar, kan de klant vervolgens zijn hypotheek nog oversluiten. Wel zal deze dan uiteraard moeten kunnen voldoen aan de inkomenseisen om de rentelasten van het resterende hypotheekbedrag te kunnen betalen.

Op de vraag of aanbieders actief klanten attenderen op het feit dat ook een aflossingsvrije hypotheek aan het einde van de economische looptijd moet worden afgelost, wordt verschillend geantwoord. Alle aanbieders sturen in de laatste 3 tot 6 maanden voor het einde van de economische looptijd een brief naar de klant met daarin de vermelding dat er moet worden afgelost. Enkele aanbieders zijn inmiddels bezig om beleid te ontwikkelen dat er op is gericht klanten al in een veel vroeger stadium hier op te attenderen. Dat kan in de vorm van nieuwsbrieven of meldingen op internet.

Het meest vergaand hierin is op dit moment Florius, die haar hele portefeuille doorlicht om klanten met een hoge LtV en een groot aflossingsvrij aandeel in de hypotheek actief te benaderen. Daarbij wordt de klant gewezen op de risico's en oplossingsrichtingen, zoals tussentijds extra aflossen of het omzetten van de hypotheekvorm. Opvallend is dat een aflossingsvrije hypotheek bij Rabobank geen einde economische looptijd kent. Een aflossingsvrije lening hoeft na 30 jaar dan ook niet verlengd te worden maar kan gewoon doorlopen.

De nieuwkomers op de hypotheekmarkt hebben (uiteraard) geen portefeuille met een groot aandeel aflossingsvrije hypotheeken. Het gaat in deze gevallen met name om partijen als Munt Hypotheken, Selectief Hypotheken, Tellius Hypotheken en Volksbank. Niet alleen hebben deze aanbieders geen hypotheeken in portefeuille waarbij in het verleden een groot deel aflossingsvrij is verstrekt, maar zij verstrekken tevens conform de gewijzigde wetgeving vanaf aanvang alleen lineaire en annuïteitenhypotheeken en maximaal 50% aflossingsvrij. Selectief Hypotheken en Volksbank verstrekken zelfs helemaal geen aflossingsvrije hypotheeken. Andere aanbieders, zoals Argenta en Philips Pensioenfonds, verstrekken respectievelijk slechts 85% en 65% van de marktwaarde van de woning.

### Administratie- en advieskosten gedurende de looptijd

Voor dit onderzoek is aan alle aanbieders van hypotheeken gevraagd aan te geven in welke situaties de klant door de aanbieder verplicht wordt om advies in te winnen als hij op zoek is naar informatie met betrekking tot de eigen hypotheek of als er aanpassingen op de hypotheek moeten worden doorgevoerd tijdens de looptijd. In de volgende situaties stelt vrijwel geen enkele aanbieder het inwinnen van advies verplicht:

- informatie bij renteverlenging (geen advies);
- het aanpassen van de rentevaste periode bij het aflopen van de eerdere rentevaste periode;
- gedeeltelijk (extra) of geheel aflossen;
- roeyement van de inschrijving;
- algemene vragen over de hypotheek.

In nevenstaande tabel is aangegeven in welke situaties en bij hoeveel aanbieders het voor de klant verplicht is advies in te winnen bij een aanpassing van de hypotheek gedurende de looptijd.

ADVIES VERPLICHT VIA ADVISEUR			
	Ja	Nee	nvt
Ontslag aansprakelijkheid	23	5	0
Meeverbinden nieuwe partner	18	9	0
Aanpassen hypotheek na echtscheiding	22	4	0
Aanpassen ORV	13	14	1
Tussentijds rvp aanpassen	7	17	1
Rentemiddeling	2	7	19
Verlaging risicoklasse – schuld gedaald/woningwaarde gestegen	3	22	2
Vastzetten variabele rente	3	17	6
Omzetten aflosvorm en afsplitsen leningdeel	23	4	1
Fiscaal geruisloos voortzetten	16	7	5
Koppelen andere zekerheid (beleggingsrekening)	7	9	11
Koppelen andere zekerheid (verzekering)	13	11	3
Koppelen andere ORV	9	16	1
Wijzigen hypotheekproduct	19	4	2
Verlengen na 30 jaar	8	14	4
Extra storting in spaarhypotheek	3	15	6
2e hypotheek/verhoging/heropname	24	4	0
Meetekenen ouders	9	6	13
Hypotheek meenemen, doorgeven aan kopers	19	5	4

*Om aan te tonen dat een mutatie van een hypotheek hoge kosten met zich mee kan brengen, geven we hier als voorbeeld het aanpassen van de hypotheek bij echtscheiding: bij aanbieders waar de klant ook rechtstreeks terecht kan voor advies, worden voor het omzetten van de hypotheek bij een echtscheiding kosten in rekening gebracht die variëren van € 1.050,- tot € 2.195,-. Dat is inclusief de advies- en afhandelingskosten.*

De aanbieder van de hypotheek kan ook nog administratiekosten in rekening brengen. In onderstaande tabel is per mutatie aangegeven door hoeveel aanbieders een bepaald bedrag in rekening wordt gebracht. In de volgende situaties brengt geen enkele aanbieder administratiekosten in rekening:

- het aanpassen van de rentevaste periode bij het aflopen van de eerdere rentevaste periode;
- gedeeltelijk (extra) of algeheel aflossen;
- roeyement van de inschrijving;
- extra storting in de spaarhypotheekpolis.

## KOSTEN AANPASSING HYPOTHEEK GEDURENDE DE LOOPTIJD IN EURO'S

	0	>0 ≤100	>100 ≤200	>200 ≤300	>300 ≤400	>400 ≤500	>500 ≤600	>600 ≤800	>800	nvt
Ontslag aansprakelijkheid	15	0	6	6	0	1	0	0	0	0
Meeverbinden nieuwe partner	19	0	3	5	0	1	0	0	0	0
Aanpassen hypotheek na echtscheiding	18	0	4	4	0	1	0	0	0	0
Aanpassen ORV	21	1	2	2	0	0	0	0	0	2
Tussentijds rvp aanpassen	16	0	5	6	0	0	0	0	0	1
Rentemiddeling	9	0	3	2	0	0	0	0	0	14
Verlaging risicoklasse – schuld gedaald/woningwaarde gestegen	22	0	0	3	0	0	0	0	0	2
Vastzetten variabele rente	17	0	0	3	0	0	0	0	0	7
Omzetten aflosvorm en afsplitsen leningdeel	17	0	6	5	0	0	0	0	0	0
Fiscaal geruisloos voortzetten	21	0	0	1	0	0	0	0	0	5
Koppelen andere zekerheid (beleggingsrekening)	15	0	1	2	0	0	0	0	0	10
Koppelen andere zekerheid (verzekering)	19	0	3	3	0	0	0	0	0	3
Koppelen andere ORV	21	1	2	2	0	0	0	0	0	2
Wijzigen hypotheekproduct	14	0	6	3	0	0	0	0	0	5
Verlengen na 30 jaar	20	0	3	1	0	0	0	0	1	3
2e hypotheek/verhoging/heropname	23	0	1	2	1	0	0	0	1	0
Meetekenen ouders	16	0	0	2	0	1	0	0	0	9
Hypotheek meenemen, doorgeven aan kopers	20	0	0	1	1	1	0	0	0	4



## Weet waar u staat met uw hypotheekproduct

Met de MoneyView ProductManager bepaalt u moeiteloos uw marktpositie

**KLIK HIER VOOR MEER INFORMATIE**

MoneyView

## Special Item *Agenda*

NOVEMBER: **KOOPSOMMEN EN LIJFRENTES**

>> *Klik hier voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Koopsommen en Lijfrentes*

DECEMBER: **ZORGVERZEKERINGEN**

>> *Klik hier voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Zorgverzekeringen*

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 'Voorwaarden'** 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 Product-Rating**? 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)