

## Hypotheeken

Het jaar 2016 bracht ons de Mortgage Credit Directive (MCD). Het doel van deze Europese hypotheekenrichtlijn is het tot stand brengen van een goed functionerende Europese markt voor woning hypotheeken met een hoog en gelijkwaardig niveau van consumentenbescherming. In dit Special Item gaan we in op de wijzigingen als gevolg van de MCD ten aanzien van de boeterente bij vervroegd aflossen en te laat betalen. Daarnaast kijken we naar de ontwikkelingen rondom VvE's en de verplichting om een reservefonds aan te houden en een MJOP te kunnen overleggen. Tevens gaan we in op de renteontwikkelingen in het afgelopen jaar. Maar we beginnen uiteraard met de MoneyView ProductRating.

## MoneyView *ProductRating*

Voor de ProductRating Prijs zijn 62 annuïteiten-, 55 lineaire en 33 spaar hypotheeken onderzocht. De prijsanalyse is uitgevoerd op basis van de NHG-tarieven en de risicoklasse 102% van de marktwaarde (MW) bij rentevaste periodes (RVP) van 10 en 20 jaar, de meest gesloten periodes. Voor de berekening van de (bank-) spaar hypotheek is uitgegaan van een overlijdensdekking van 60% van het doel-

kapitaal. Er is gerekend met een IB-percentage van 40,4%. Alle maanduitgaven zijn contant gemaakt tegen een percentage van 2%. De peildatum was 4 oktober 2016. Om momentopnames of tijdelijke acties uit te sluiten is er gekeken naar de renteontwikkeling van de producten over geheel 2016.

### 5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS**

#### MoneyView



#### ANNUÏTEITEN HYPOTHEKEN

ProductRating 'Prijs'

**2016**

- **bijBouwe** bijBouwe Hypotheek
- **MoneYou** MoneYou Hypotheek (2)
- **Munt Hypotheeken** Munt Hypotheek

#### MoneyView



#### LINEAIRE HYPOTHEKEN

ProductRating 'Prijs'

**2016**

- **bijBouwe** bijBouwe Hypotheek
- **Lloyds Bank** Lloyds Bank Hypotheek
- **Munt Hypotheeken** Munt Hypotheek

#### MoneyView



#### SPAARHYPOTHEKEN

ProductRating 'Prijs'

**2016**

- **Acadium Bastion** BankSpaar Hypotheek
- **Aegon** Bankspaarhypotheek
- **Nationale-Nederlanden** BankSpaarPlus Hypotheek

MUNT Hypotheeken heeft op het eerste gezicht niet altijd de laagste rentetarieven. Maar door de automatische renteherziening, waarbij maandelijks getoetst wordt of de klant door de verplichte aflossing in een lagere risicoklasse terecht is gekomen, wordt MUNT Hypotheeken al gedurende de RVP voordeliger. Ook ASR, Acadium, Centraal Beheer (Thuis Hypotheek), NIBC, Obvion en Venn hanteren

deze automatische renteverlaging. De Lloyds Bank Hypotheek kan tot maximaal 90% MW of met NHG gesloten worden. Er is een eervolle vermelding voor Attens Hypotheeken. Attens heeft structureel zeer lage rentetarieven. Zij bieden echter alleen hypotheeken aan (oud-) deelnemers van het Pensioenfonds Zorg & Welzijn en zijn om deze reden niet meegenomen in de rating.

Wilt u een historisch tarieven-overzicht 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)

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 62 annuïteiten-, 55 lineaire en 33 spaarhypotheken onderzocht op 49 leningvoorwaarden uit de MoneyViewProductManager. Daarnaast zijn twee specifieke aflosvoorwaarden voor

annuïteitenhypotheken, drie voor lineaire en zes voor spaarhypotheken meegenomen. De ProductRating Voorwaarden is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores.

## 5-STERRENPRODUCTEN VOORWAARDEN



- **Obvion** Obvion Hypotheek
- **Obvion** Obvion Basis Hypotheek
- **Rabobank** Annuïteitenhypotheek



- **Obvion** Obvion Hypotheek
- **Rabobank** Lineaire hypotheek
- **Regiobank** Budget Hypotheek



- **Obvion** Obvion SpaarGerust Hypotheek
- **Obvion** Obvion SpaarGerust Basis Hypotheek
- **Rabobank** Rabobank OpbouwHypotheek

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 wegingfactoren zie [www.specialitem.nl](http://www.specialitem.nl)

De 5-sterrenproducten onderscheiden zich op tal van kenmerken van de overige producten op de Nederlandse markt. Zo is een afwijking van de maximale leencapaciteit op basis van het inkomen mogelijk bij oversluiten. Ook een afwijking van de loan to value (LTV) bij een restschuld op de oude woningen is mogelijk. Bij geen van de producten wordt een minimale eis gesteld aan de waarde van het onderpand. Bij de Obvion (Basis) Hypotheek en de RegioBank Budget Hypotheek is de minimale hypotheek minder dan € 25.000,-. Bij de Rabobank is er zelfs helemaal geen minimum.

Bij geen van de 5-sterrenproducten is een maximum hypotheekbedrag vastgesteld en kan 20% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar boetevrij worden afgelost. Bij de producten van Obvion en RegioBank kan de offerte met vier of meer maanden worden verlengd. Bij de Obvion Basishypotheek en Rabobank Hypotheek is de rente bij passeren de dagrente. Bij de Obvion Hypotheek is dit zelfs dalrente. Bij de producten van Obvion en Rabobank is de maximale verstrekking hoger dan 102% van de marktwaarde als de hypotheeklasten substantieel lager zijn dan het maximale woonlastpercentage. De producten van Obvion en RegioBank kennen geen minimum aflossing. Bij de producten van Obvion en Rabobank kan er tot

€ 53.016 boetevrij worden afgelost met een eenmalige fiscaal vrijgestelde schenking van ouders aan kinderen tussen 18 en 40 jaar, boven het jaarlijks maximaal toegestane bedrag.

De financiering van een restschuld bij nieuwe klanten is mogelijk bij Rabobank en RegioBank. Tevens is bij deze twee banken de financiering van een recreatiewoning mogelijk. Bij de Obvion-producten wordt er maandelijks gecheckt of de rente-opslag na aflossing kan worden verlaagd gedurende de rentevaste periode. Bij Rabobank dient het gedeelte van de lening boven 90% van de marktwaarde afgedekt te zijn door een overlijdensrisicoverzekering, waar 80% van de marktwaarde de standaard is. Bij RegioBank is een overlijdensrisicoverzekering helemaal niet verplicht voor hypotheken zonder NHG.

Bij Rabobank en RegioBank is boetevrij aflossen mogelijk na het overlijden van de partner als deze niet heeft getekend voor de hypotheek (niet medeschuldenaar). Bij de Obvion-hypotheken bedraagt de maximale overbrugging bij een verkocht pand de verkoopprijs minus de restschuld van de huidige hypotheek. Bij RegioBank ten slotte is het bij verhuizen mogelijk om de oude rentevaste periode mee te nemen en deze te middelen met de nieuwe rentevaste periode.

## Marktfeiten Toegelicht

### Productaanbod

Momenteel worden door 34 aanbieders in totaal 62 annuïteitenhypotheken, 55 lineaire en 33 spaarhypotheken aangeboden. Ten opzichte van 2015 zijn er zes nieuwe annuïteitenhypotheken en zeven nieuwe lineaire hypotheken op de markt gekomen en één nieuwe spaarhypotheek. Vier nieuwe aanbieders deden hun intrede op de markt, te weten bijBouwe, IQWOON, Merius en Venn Hypotheken.

Daarnaast verdwenen er het afgelopen jaar ook producten van de markt. Het betreft drie annuïteitenhypotheken, vier lineaire en zeven spaarhypotheken. Selectief Hypotheken en SPF Beheer verdwenen als aanbieders van de markt.

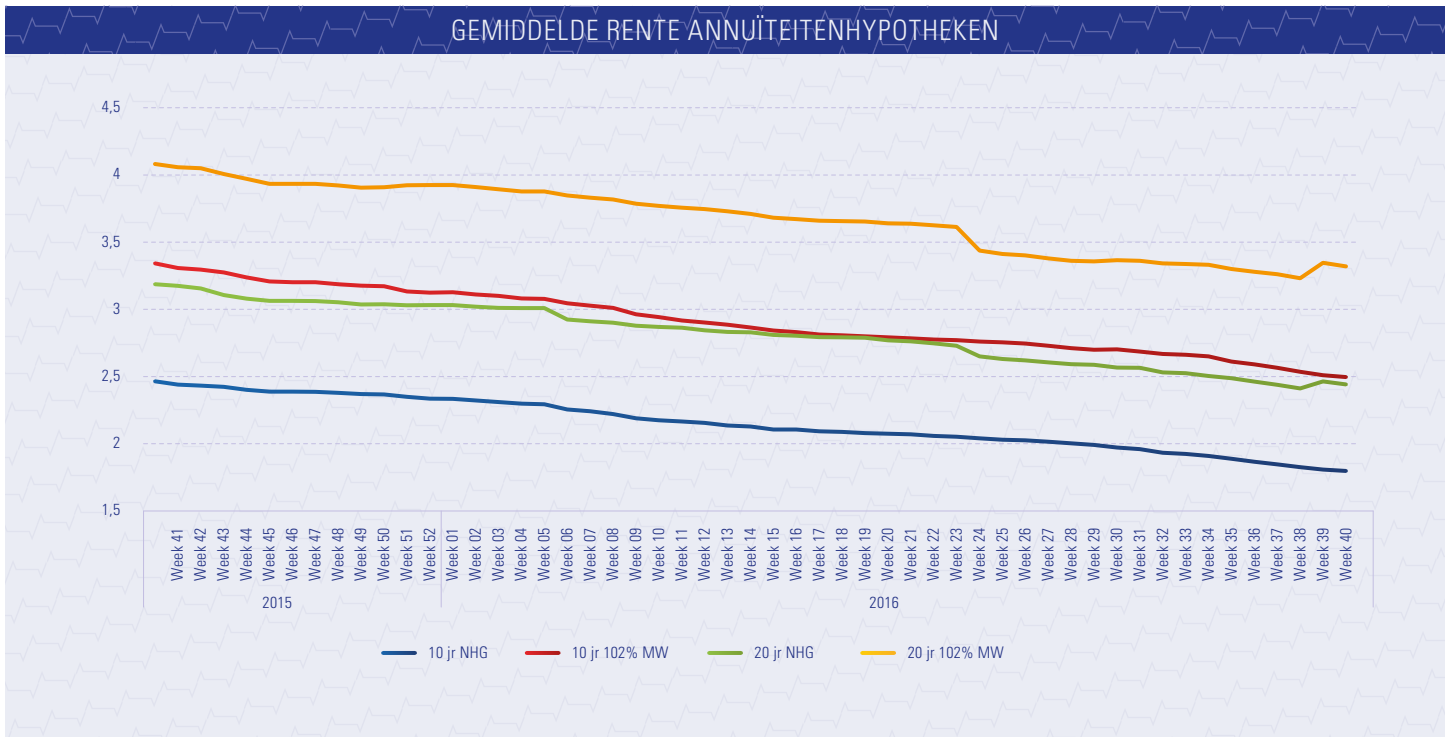
### Renteontwikkelingen

Evenals in 2015 is het aantal rentewijzigingen in 2016 erg hoog. In de eerste 40 weken van dit jaar zijn er in totaal al 681 rentewijzigingen geweest. Gedurende deze periode heeft elke geldverstrekker gemiddeld 11 keer de rentes gewijzigd. Eén geldverstrekker heeft over 2016 tot nu toe al 31 keer zijn rentetarieven gewijzigd (exclusief wijzigingen van de variabele rente). Daarentegen zijn er ook aanbieders die maar één of hooguit twee keer hun rentetarieven hebben gewijzigd.

Een aantal aanbieders besloot het afgelopen jaar tijdelijk een bepaalde rentevaste periode niet meer aan te bieden. De reden hiervoor was/is het feit dat de desbetreffende geldverstrekker hiervoor tijdelijk geen geld meer beschikbaar had/heeft. Het ging/gaat daarbij om verstrekkingen met én zonder NHG.

Op 1 januari 2016 bedroeg de gemiddelde 10-jaars NHG-rente van een annuïteitenhypothek 2,33%. Per 1 oktober was deze gedaald tot gemiddeld 1,80%.

Een jaar geleden stond de gemiddelde 10-jaars NHG-rente in oktober nog op 2,46%. Opnieuw was het dus een jaar van spectaculaire rentedalingen.



Bron: MoneyView ProductManager

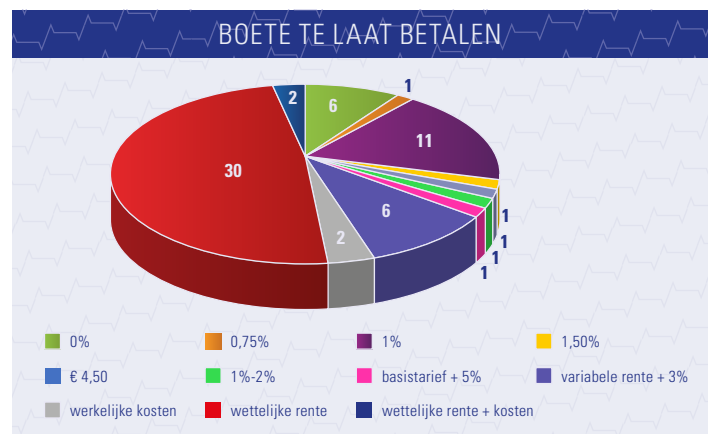
## Trends en ontwikkelingen *Uitgelicht*

### Mortgage Credit Directive en boete bij te laat betalen

In het najaar van 2015 werd bekend dat vanaf 21 maart 2016 de Mortgage Credit Directive (MCD) in Nederland van kracht zou worden. Omdat de Nederlandse markt en de wetgever er nog niet klaar voor waren, werd de introductiedatum verschoven naar medio juli. Eén van de veranderingen ten opzichte van de oude situatie is dat er bij vervroegde aflossing door aanbieders anders dient te worden omgegaan met de in rekening te brengen boeterente. De vergoeding moet een eerlijke en objectieve vergoeding zijn voor de mogelijke kosten die rechtstreeks aan de vervroegde aflossing verbonden zijn. Tot voor kort werden er door NIBC, Philips Pensioenfonds en Van Lanschot nog minimum kosten gerekend bij de berekening van de contante waarde bij aflossen. Maar ook bij deze partijen zijn deze inmiddels komen te vervallen. Op de Duitse Volksbank na, bedraagt de boete bij teveel aflossen bij alle aanbieders de contante waarde van het renteverskil zonder minimum. Volksbank hanteert geen minimum, maar de boete bij voortijdige volledige aflossing bedraagt bij Volksbank maximaal 2% van de oorspronkelijke leensom.

Ook over de boete die door aanbieders in rekening wordt gebracht in geval van een betalingsachterstand schrijft de MCD iets voor. Artikel 81d lid 2 van het Bgfo, voortvloeiende uit de MCD, zegt daarover: "een aanbieder van hypothecair krediet rekent de consument geen hogere vergoeding van kosten bij het niet nakomen door die consument dan nodig is ter vergoeding van de schade die de aanbieder als gevolg van de niet-nakoming heeft geleden". Daarbij mag op grond van Art. 6:119a BW in ieder geval de wettelijke rente in rekening worden gebracht. Deze bedraagt op dit moment 2% op jaarbasis. In de afgelopen maanden hebben 14

aanbieders de boete bij betalingsachterstanden aangepast. Inmiddels brengen 30 van de 62 aanbieders alleen nog de wettelijke rente in rekening bij de klant met een betalingsachterstand. ING en Obvion brengen, los van de invoering van de MCD, de wettelijke rente al veel langer in rekening bij betalingsachterstanden. Attens, Regiobank, SNS, Syntrus Achmea en Tellius berekenen helemaal geen boete. Rabobank rekent bij trouwe klanten evenmin een boete. Alleen bij notoire wanbetalers brengt Rabobank de werkelijk gemaakte kosten in rekening. De andere aanbieders brengen nog altijd kosten in rekening die momenteel variëren van € 4,50,- of 0,75% tot ruim 5% per maand. In onderstaande grafiek wordt getoond bij hoeveel producten een bepaalde boete van toepassing is bij te laat betalen.



Bron: MoneyView ProductManager

## Actieve Vereniging van Eigenaren (VvE)

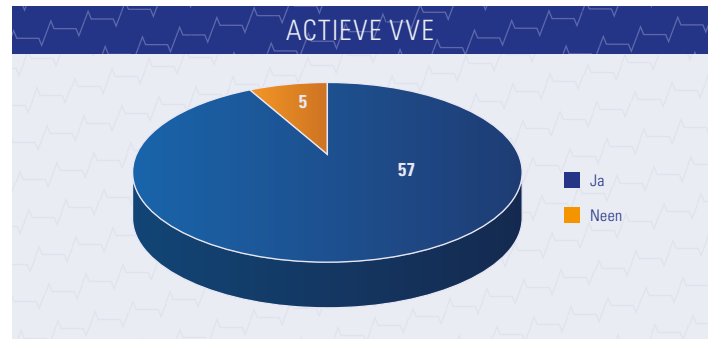
VvE's zijn wettelijk verplicht om een reservefonds aan te houden voor onderhoud. Maar volgens de site van de Rijksoverheid spaart ongeveer de helft van alle VvE's in Nederland nog te weinig, wat kan leiden tot achterstallig onderhoud. Daarom ligt er op dit moment een wetsvoorstel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij de Tweede Kamer, waarbij het concreet gaat om de invoering van een verplichte minimale vulling van het reservefonds van de VvE en het vergemakkelijken van het aangaan van leningen door VvE's voor het bekostigen van onderhoud en het verduurzamen van het gebouw. Het wetsvoorstel is op 27 mei van dit jaar ingediend.

De hoogte van het reservefonds van een VvE is het best vast te stellen middels een Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP). In een MJOP staat namelijk precies vermeld wanneer er onderhoud plaats moet vinden en wat de kosten daarvan zijn. Op grond hiervan kan de VvE dan de jaarlijkse dotaties vaststellen om altijd genoeg geld beschikbaar te hebben voor het noodzakelijke onderhoud. In het wetsvoorstel is opgenomen dat wanneer er geen MJOP is opgesteld, een VvE minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw moet reserveren. Een gemeente kan een VvE bij achterstallig onderhoud overigens ook verplichten dit uit te voeren. Dit is om verloedering of gevaarlijke situaties binnen de gemeente te voorkomen. De gemeente kan dan een VvE-vergadering bijeenroepen en voorstellen doen voor verbeteringen aan het onderhoud. Een VvE kan in dit soort situaties door de gemeente ook worden gedwongen om een MJOP op te stellen.

Maar hoe gaan hypotheekverstrekkers om met VvE's? Met andere woorden, bij welke geldverstrekkers is het mogelijk een hypotheek verstrekt te krijgen voor verkrijging van een appartementsrecht als er geen actieve VvE is van het pand? Op de vraag of een actieve VvE verplicht is voor het verstrekken van een hypotheek voor aankoop van een appartementsrecht, geeft een overgrote meerderheid van de aanbieders van hypotheek op de Nederlandse markt aan dat zij dit verplicht stellen. Slechts bij vijf annuïtaire producten is een actieve VvE geen vereiste voor verkrijging van een hypotheek. Bij alle overige dus wel. Maar wat houdt een actie-

ve VvE nou eigenlijk precies in? Gaat het er alleen om dat de VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals ook al sinds 2009 wettelijk verplicht is? Of dient er ook een fonds te zijn waarin voldoende reserve aanwezig is om al het noodzakelijk onderhoud te kunnen bekostigen? Voorlopig is er nog niemand die hierop een eenduidig antwoord weet te formuleren.

In onderstaande grafiek is te zien bij hoeveel annuïtaire producten een actieve VvE verplicht is voor het verkrijgen van de hypotheek.



Bron: MoneyView ProductManager

Bij MoneyView is bekend dat het in ieder geval bij een drietal geldverstrekkers verplicht is om een MJOP te kunnen overleggen. Bij zes geldverstrekkers moet vraag G2b van het taxatierapport positief zijn beantwoord, wat er op neerkomt dat de taxateur het saldo van het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen in relatie tot het MJOP voldoende acht. Is dit niet het geval, dan kan er geen hypotheek worden verstrekt. In geval van nieuwbouw dient bij zeven geldverstrekkers de VvE in oprichting te zijn. Bij zeven geldverstrekkers hanteert de aanbieder het wettelijk kader met betrekking tot de aanwezigheid van een reservefonds en een MJOP. Bij vier geldverstrekkers is het mogelijk om de bestaande hypotheek te verhogen voor het laten uitvoeren van achterstallig onderhoud.



## 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: **LIJFRENTES**

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

DECEMBER: **ZORGVERZEKERINGEN**

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

Wilt u een historisch tarieven-overzicht ontvangen van de hypotheekrentes? Surf naar [www.specialitem.nl](http://www.specialitem.nl) en 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)