

Hypotheeken

In het afgelopen jaar is gebleken dat de crisis op de woningmarkt inmiddels echt achter ons ligt. Met name in Amsterdam en andere grote steden is de woningmarkt zelfs alweer oververhit geraakt. Investeren in vastgoed is dan ook meer dan ooit populair. Daarbij zijn kopers ook geïnteresseerd in aankoop van panden voor verhuur. In dit Special Item gaan we in op de mogelijkheden hiervoor. 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 59 annuïteiten-, 55 lineaire en 50 aflossingsvrije hypotheeken onderzocht op de NHG-tarieven en de risicoklasse 101% van de marktwaarde bij de meest gesloten rentevaste periodes (RVP) van 10 en 20 jaar. De peildatum was 1 oktober 2017. Om momentopnames uit te sluiten is getoetst op de renteontwikkeling over geheel 2017. Naast de aanvangsrente is ook ge-

keken naar de zogenaamde looptijdrente: er zijn aanbieders die de rente automatisch bijstellen gedurende de RVP of bij renteherziening als de lening door de maandelijkse aflossingen in een lagere risicoklasse valt. Over de gehele RVP of looptijd is er dan eigenlijk sprake van een lagere rente. Dit wil overigens niet zeggen dat deze producten altijd goedkoper zijn.

5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS**

MoneyView



ANNUÏTEITEN HYPOTHEKEN

ProductRating 'Prijs'

2017

- **a.s.r** WelThuis Hypotheek
- **MoneyYou** MoneYou Hypotheek
- **Obvion** CompactHypotheek

MoneyView



LINEAIRE HYPOTHEKEN

ProductRating 'Prijs'

2017

- **a.s.r** WelThuis Hypotheek
- **ING** Lineaire Hypotheek
- **Obvion** CompactHypotheek

MoneyView



AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEKEN

ProductRating 'Prijs'

2017

- **a.s.r** WelThuis Hypotheek
- **Merius** Merius Hypotheek
- **MUNT Hypotheek** MUNT Hypotheek

Zowel a.s.r als Obvion als MUNT toetsen maandelijks of de rente omlaag kan, ING en MoneYou doen dat bij renteherziening en eventueel –net als Merius- op verzoek tussentijds (met dit laatste is overigens geen rekening gehouden in de berekeningen). Bij een (deels) aflossingsvrije hypotheek is looptijdrente minder van invloed, omdat er niet wordt afgelost. Een aflossingsvrij deel kan wel “meeliften” op de verlaging van een annuïtair of lineair hypotheekdeel. Veel

aanbieders kennen een opslag van 0,2% of meer op een aflossingsvrije hypotheek. Merius en Munt hebben deze opslag niet en bij a.s.r. is deze 0,1%, mede een reden voor de vijf sterren. a.s.r heeft als enige voor alle onderzochte hypotheekvormen vijf sterren. Voor ING geldt overigens dat bij het bepalen van de ProductRating 'Prijs' is uitgegaan van de rentes die gelden als ook een salarisrekening wordt aangehouden bij ING.

Wilt u een historisch tarieven-overzicht ontvangen van de hypotheekrentes? Surf naar 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

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 59 annuïteiten-, 55 lineaire en 50 aflossingsvrije hypotheken onderzocht. Gekeken is naar 57 algemene leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager, twee specifieke aflosvoorwaarden

voor annuïteitenhypotheken, drie voor lineaire en twee voor aflossingsvrije hypotheken. De ProductRating Voorwaarden is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores.

5-STERRENPRODUCTEN VOORWAARDEN



- ING Annuïtaire hypotheek
- Obvion Obvion Hypotheek
- Rabobank Annuïteitenhypotheek



- ING Lineaire Hypotheek
- Obvion Obvion Hypotheek
- Rabobank Lineaire Hypotheek



- ING Aflossingsvrije Hypotheek
- Obvion Obvion Hypotheek
- Obvion BasisHypotheek

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

De 5-sterrenproducten onderscheiden zich op diverse kenmerken van de overige producten op de markt. Bij alle aanbieders van 5-sterrenproducten worden hypotheken verstrekt op basis van een perspectiefverklaring. Ook is bij deze producten de financiering van een restschuld mogelijk bij nieuwe klanten. Geen van de 5-sterrenproducten kent een minimum waarde van het onderpand of een maximum hypotheekbedrag. Bij zowel de Obvion Hypotheek als de ING- en Rabobank-hypotheken is het rentevoorstel/bindend aanbod bij oudbouw en nieuwbouw inclusief verlenging, maximaal 12 maanden (of zelfs langer) geldig. Bij deze drie is eveneens afwijking van de Loan to Value mogelijk indien er sprake is van een restschuld. Ook is bij deze producten de financiering van een restschuld mogelijk bij bestaande klanten. Behalve bij de Obvion Basis Hypotheek is tussentijds rentemiddelen bij alle overige 5-sterrenproducten mogelijk. Afwijking van de maximale leencapaciteit bij oversluiten is mogelijk bij beide Obvion-hypotheken en de Rabo-hypotheken. Bij deze drie producten kan bovendien per jaar 20% van de oorspronkelijke hypotheeksom boetevrij worden afgelost. Bij zowel de ING- als de Rabo-hypotheken is een hypotheek op

een recreatiewoning mogelijk en geldt er geen minimum bedrag voor een eerste hypotheek. Bij de Obvion- en ING-hypotheken is het mogelijk om bij meenemen van de hypotheek de nieuwe hypotheekakte na 12 of meer maanden te laten passeren en is een extra aflossing mogelijk met ieder gewenst bedrag. Als de hypotheeklasten substantieel lager zijn dan het maximale woonlastpercentage is de maximale verstrekking hoger dan 101% MW bij beide Obvion-hypotheken. Bij beide Obvion-producten wordt maandelijks gecheckt of de rente-opslag na aflossing kan worden verlaagd gedurende de rentevaste periode en is de maximale hoogte van het overbruggingskrediet de vrije verkoopwaarde minus de restschuld van de huidige hypotheek. Alleen bij de ING-hypotheken wordt het boetevrij deel bij algehele of gedeeltelijke aflossing of bij oversluiten naar de lagere dagrente berekend over de hele hypotheek, is de maximale looptijd van een overbruggingskrediet bij zowel oudbouw als nieuwbouw 30 maanden en is het mogelijk de oude rentevaste periode bij verhuizen mee te nemen en deze te middelen met de nieuwe rentevaste periode. Tot slot: als enige in de markt geldt bij de Obvion Hypotheek dalrente als de rente bij passeren.

Marktfeiten Toegelicht

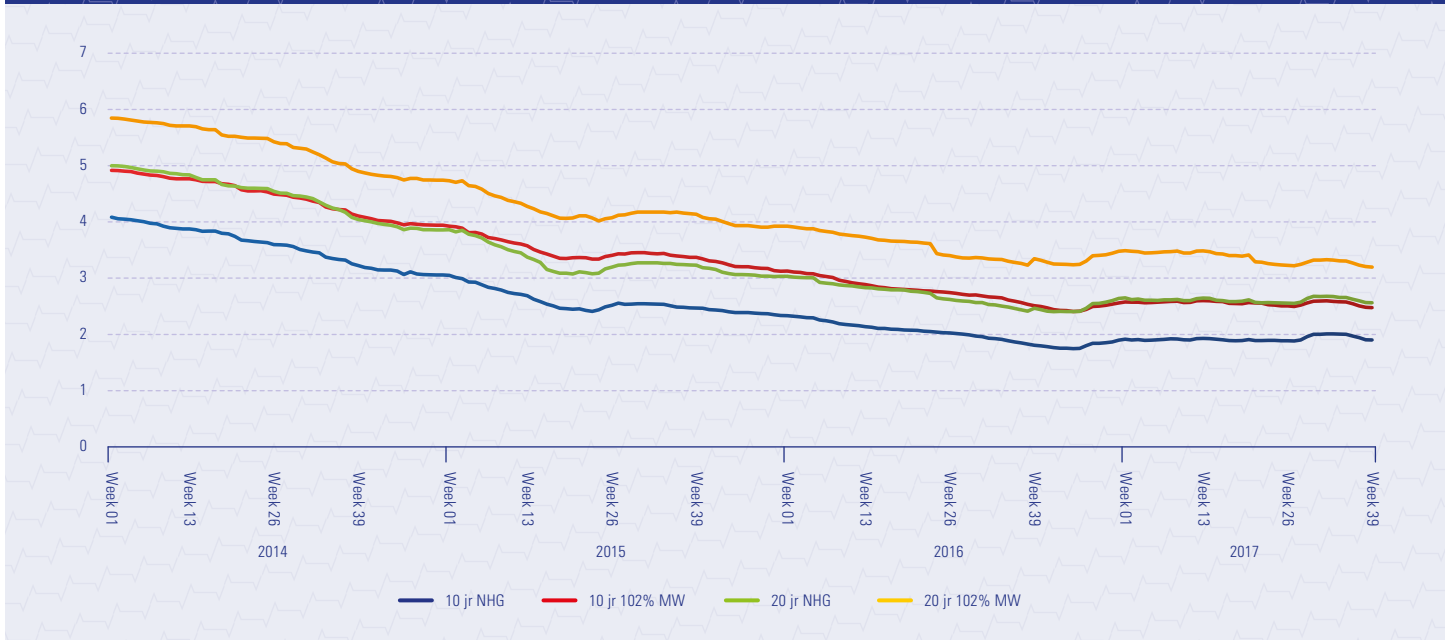
Productaanbod

Momenteel worden door 36 aanbieders in totaal 59 annuïteitenhypotheken, 55 lineaire en 50 aflossingsvrije hypotheken aangeboden. Ten opzichte van 2016 zijn er drie nieuwe annuïteitenhypotheken en vier nieuwe lineaire hypotheken op de markt gekomen en één nieuwe aflossingsvrije hypotheek. Deze producten werden onder andere door een nieuwe aanbieder geïntroduceerd, te weten Reaal, dat zich na enige jaren afwezigheid meldde als herintreder op de hypothekenmarkt. Er verdwenen het afgelopen jaar in totaal zeven annuïteiten-, vijf lineaire- en zeven aflossingsvrije hypotheken. Tellius verdween als aanbieder van de markt.

Renteontwikkelingen

De trend van almaar dalende rentetarieven is eind 2016 gestopt. Eind november stegen de rentes voor het eerst sinds medio 2015 weer bij vrijwel alle aanbieders. In de daarop volgende maanden bleef de gemiddelde rente min of meer stabiel, tot een marktbrede stijging medio juli 2017, gevolgd door een marktbrede daling begin september. Dat betekent overigens niet dat het aantal rentewijzigingen is gedaald, in de eerste 9 maanden van 2016 waren dat er 681, in 2017 al 779 (exclusief wijzigingen in de variabele rentes). Vergeleken met een jaar geleden zijn de gemiddelde NHG-tarieven voor 10 en 20 jaar vast met ruim 0,10% gestegen naar respectievelijk 1,90% en 2,55%. De toptarieven zijn echter gedaald, voor 10 jaar met 0,03% tot gemiddeld 2,47% en voor 20 jaar met 0,13% tot gemiddeld 3,19%.

RENTE-ONTWIKKELING ANNUÏTEITENHYPOTHEEK 2014-2017



Bron: MoneyView ProductManager

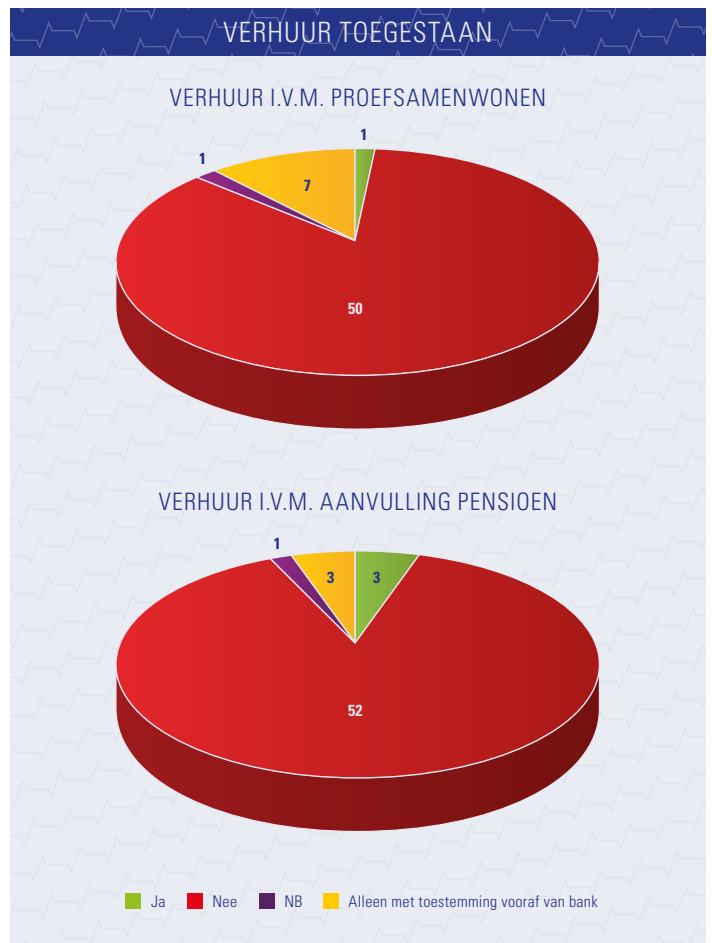
Trends en ontwikkelingen *Uitgelicht*

Hypothek bij een verhuurd pand

Een woning wordt in de regel aangeschaft om er zelf in te gaan wonen, maar kan ook dienen als beleggingsobject, waar (onder andere) huuropbrengsten uit voort kunnen vloeien. Hypotheekverstrekkers staan in de regel echter niet erg positief tegenover het verstrekken van hypotheek op een (permanent) verhuurd pand. Momenteel wordt bij slechts vier annuïteitenhypotheken een hypotheek verstrekt op een pand dat permanent verhuurd wordt. Bij één product is het eventueel mogelijk, maar is er sprake van explain. Het spreekt voor zich dat geldverstrekkers die hiertoe bereid zijn strikte voorwaarden hanteren bij de financiering van een verhuurd pand. Veelal wordt de maximale verstrekking beperkt tot 70% of maximaal 85% van de marktwaarde van de woning. Overigens hebben twee aanbieders aangegeven op korte termijn hun voorwaarden ten aanzien van verhuur te willen herzien. Van Lanschot Bankiers heeft geen informatie verstrekt over dit specifieke onderwerp.

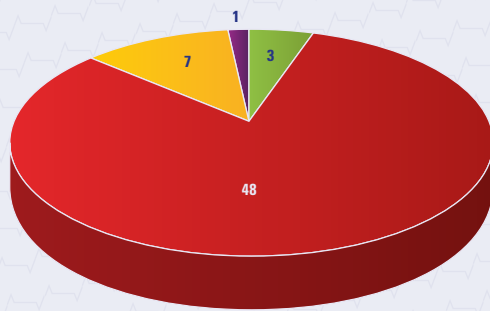
Verhuur bij proef samenwonen en pensioen

Wanneer men gaat samenwonen en nog niet de stap durft te zetten om de eigen woning te verkopen, is verhuur een oplossing om de hypotheeklasten te drukken. Huurinkomsten kunnen ook een mooie aanvulling zijn op het pensioen. Als de gepensioneerde eigenaar/bewoner zelf verhuist naar bijvoorbeeld een huurwoning, is het een optie om de woning nog in bezit te houden en te verhuren. Ook hier is het de vraag of de geldverstrekker daarmee akkoord gaat. Uit onderzoek van MoneyView blijkt dat geldverstrekkers hier niet erg positief tegenover staan. In het geval van verhuur bij op proef samenwonen geven de aanbieders van 50 hypotheekproducten hier geen toestemming voor. In het geval van verhuur als aanvulling op het pensioen geeft zelfs bij 52 hypotheekproducten de geldverstrekker geen akkoord. De reden hiervoor is vermoedelijk gelegen in het feit dat deze vorm van verhuur feitelijk een vorm van permanente verhuur is.

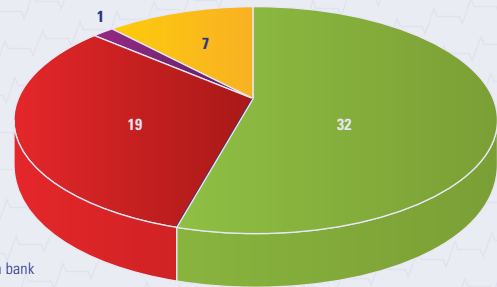


Bron: MoneyView ProductManager

VERHUUR AAN TOERISTEN TOEGESTAAN



VERHUUR I.V.M. VERBLIJF BUITENLAND WERK TOEGESTAAN



Bron: MoneyView ProductManager

Verhuur aan toeristen

In het afgelopen jaar is er veel discussie ontstaan over de verhuur van woningen aan toeristen via verhuursites als Airbnb en Wimdu. Bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam is in reactie hierop met regelgeving gekomen die strikt wordt gehandhaafd. Maar hoe zit het met toestemming van de hypotheeknemer als er een hypotheek op het pand rust?

In de grafiek is te zien bij hoeveel annuïteitenhypotheken het altijd is toegestaan om het huis te verhuren aan toeristen. Momenteel is dat slechts bij drie producten het geval. De eisen die vervolgens worden gesteld aan de hypotheekgever en verhuurder van het pand komen feitelijk overeen met de eisen die ook door de grotere gemeenten in Nederland zijn opgesteld voor verhuur aan toeristen, zoals een maximale verhuurduur van 60 dagen per kalenderjaar en toestemming van de VvE. Daarnaast mag de hypotheek niet met NHG zijn gesloten en dient de opstal- en inboedelverzekering ook dekking voor verhuur te bieden. En dat laatste is zeker binnen VvE's vaak niet zonder meer het geval. Verhuur aan toeristen is op dit moment dan ook nog zeker niet algemeen geaccepteerd. Het is maar zeer de vraag in hoeverre woningeigenaren die hun huis verhuren aan toeristen, zich bewust zijn van de consequenties hiervan.

Verhuur bij verblijf in het buitenland

Er kan ook sprake zijn van tijdelijke verhuur als de eigenaar van het pand voor langere tijd vanwege werk of vakantie in het buitenland verblijft. Door de woning te verhuren kan er dan bespaard worden op de hypotheeklasten. Bij navraag valt hier als eerste op dat hypotheekaanbieders in het geval van werken in het buitenland veel flexibeler zijn dan in het geval van een vakantie: bij 32 hypotheekproducten gaat de hypotheekaanbieder op voorhand akkoord met verhuur naar aanleiding van werken in het buitenland. De meeste aanbieders geven daarbij aan dat verhuur dan mogelijk is onder de zogeheten 'diplomatenclausule', die een verhuurder kan laten opnemen in het huurcontract. Aan de hand van deze clausule, ook wel 'ontruimingsbeding' genoemd, kan een verhuurder een woning tijdelijk verhuren. Dat is voor hypotheekverstrekkers natuurlijk van groot belang om niet het gevaar te lopen dat een huurder niet meer uit de woning kan worden gezet vanwege het huurrecht en de huurbescherming.

Anders is het gesteld met verhuur naar aanleiding van een langdurige vakantie. Bij 48 producten geeft de geldverstrekker in zo'n situatie geen toestemming. Dat zal ongetwijfeld samenhangen met de onzekerheid over het vertrek van de tijdelijke huurder bij terugkeer van de eigenaar/bewoner.

Wat zijn de consequenties van ongeoorloofde verhuur?

Op de vraag hoe aanbieders van hypotheken omgaan met de situatie waarbij een pand waar een hypotheek op rust zonder toestemming van de hypotheekverstrekker wordt verhuurd, is het antwoord vrij duidelijk. De lening kan per direct worden opgeëist. Zo staat het ook vermeld in de voorwaarden. De woning kan daarvoor eventueel ook bij executie worden verkocht. Of daar ook direct toe zal worden overgegaan, verschilt per aanbieder. In de meeste gevallen wordt de klant er eerst op gewezen dat verhuur niet is toegestaan en gesommeerd de verhuur van het pand per direct te staken. Alleen als de huiseigenaar hier geen gehoor aangeeft, zal de hypotheekverstrekker alsnog tot vervolgstappen overgaan.

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](#)