

Hypotheeken

De woningmarkt is in het afgelopen jaar nog meer oververhit geraakt dan in het voorafgaande jaar. Mede als gevolg van een aanhoudende lage rente is investeren in vastgoed voor verhuur daarom nog populairder dan een jaar geleden. In dit Special Item gaan we opnieuw in op de mogelijkheden hiervoor. Tevens gaan we in op een nieuwe vorm van wonen: kangoeroewonen. En daarnaast beschrijven we de renteontwikkelingen in het afgelopen jaar. Maar we beginnen uiteraard met de MoneyView ProductRating.

MoneyView *ProductRating*

Voor de ProductRating Prijs zijn 53 annuïteiten-, 51 lineaire en 46 aflossingsvrije hypotheeken onderzocht op de NHG-tarieven en de risicoklasse 100% van de marktwaarde bij de meest gesloten rentevaste periodes (RVP) van 10 en 20 jaar. De peildatum was 1 oktober 2018. Om momentopnames uit te sluiten is getoetst op de renteontwikkeling over geheel 2018. Bij de berekening is rekening gehouden met de zogenaamde looptijdrente, waarbij gedurende de RVP of bij renteherziening de rente automatisch bijgesteld wordt als de lening door de maandelijkse aflossingen in een lagere risicoklasse valt. Looptijdrente heeft

de laatste jaren een hoge vlucht genomen. Bij ruim 40% van de annuïteiten-hypotheeken wordt er maandelijks getoetst of de rente omlaag kan. Ruim 45% controleert dat aan het einde van de rentevaste periode. Bij twee producten gebeurt dat alleen op verzoek van de klant en bij vier producten nooit, meestal omdat er maar 1 tarief is. Alleen BLG, Regiobank, SNS en nieuwkomer Robuust kennen ook binnen het NHG-tarief een bevoorschottingsafhankelijk tarief, dat periodiek wordt getoetst op verlaging, bij Robuust op maandbasis en bij de overige bij renteherziening.

5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS**

 <p>ANNUIËTEITEN HYPOTHEKEN</p> <p>ProductRating 'Prijs' 2018</p> <ul style="list-style-type: none">• Argenta Argenta Hypotheek• Merius Merius Hypotheek• NIBC Direct NIBC Direct Hypotheek	 <p>LINEAIRE HYPOTHEKEN</p> <p>ProductRating 'Prijs' 2018</p> <ul style="list-style-type: none">• Argenta Argenta Hypotheek• Merius Merius Hypotheek• NIBC Direct NIBC Direct Hypotheek	 <p>AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEKEN</p> <p>ProductRating 'Prijs' 2018</p> <ul style="list-style-type: none">• Merius Merius Hypotheek• NIBC Direct NIBC Direct Hypotheek• Vista Hypotheken Vista Aflossingsvrije hypotheek
---	---	---

De Merius Hypotheek en de NIBC Direct Hypotheek ontvangen beide drie keer vijf sterren. Argenta ontvangt deze voor de dalende hypotheeken en Vista voor haar aflossingsvrije hypotheek. Verder dient vermeld te worden dat Allianz scherpe tarieven kent bij het 10- en 20-jaars NHG-tarief. Allianz biedt nieuwe

klanten echter alleen NHG Hypotheken aan. Attens kent over de gehele linie lage tarieven, maar verstrekt alleen hypotheeken aan leden van PGGM&CO. Tot slot verdient Venn nog een vermelding met haar lage tarieven, maar Venn biedt geen 20 jaar NHG.

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 53 annuïteiten-, 51 lineaire en 46 aflossingsvrije hypotheekonderzoeken uitgevoerd. Gekeken is naar 55 algemene leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager, twee specifieke aflos-

voorwaarden voor annuïteitenhypotheek, drie voor lineaire en één voor aflossingsvrije hypotheek. De ProductRating Voorwaarden is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores.

5-STERRENPRODUCTEN VOORWAARDEN



- **Florius** Florius Profijt twaalf hypotheek
- **Obvion** Obvion Hypotheek
- **Rabobank** Annuïteitenhypotheek



- **Florius** Florius Profijt twaalf hypotheek
- **Obvion** Obvion Hypotheek
- **Rabobank** Lineaire hypotheek



- **Florius** Florius Profijt twaalf hypotheek
- **Obvion** Obvion Hypotheek
- **Rabobank** Aflossingsvrije hypotheek

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 geweging toegepast. 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 geweging 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

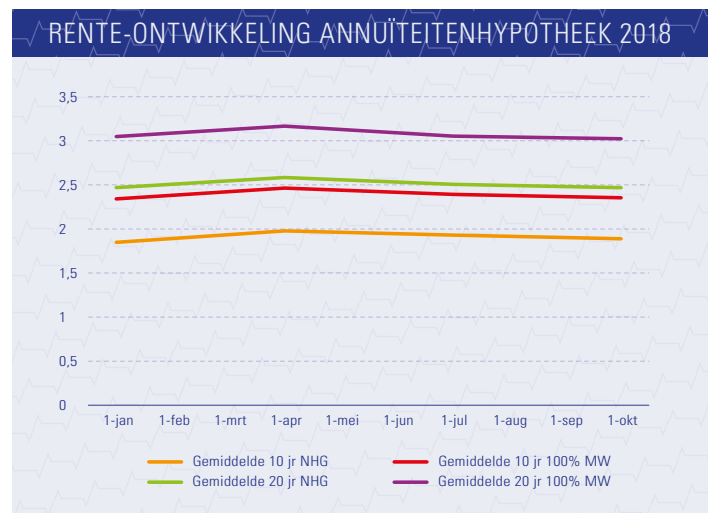
De 5-sterrenproducten onderscheiden zich op diverse kenmerken van de overige producten op de markt. Bij geen van de 5-sterrenproducten worden er kosten in rekening gebracht voor het verlengen van de offerte. Zowel bij oudbouw als bij nieuwbouw is de maximale offertetermijn bij alle 5-sterrenproducten 12 maanden of langer. Bij alle 5-sterrenproducten is afwijking van de maximale leencapaciteit bij oversluiten mogelijk, evenals afwijking van de LTV. Tevens is bij deze producten afwijking van de LTV bij een restschuld op de oude woning mogelijk. Bij alle 5-sterrenproducten worden hypotheekleningen verstrekt op basis van een perspectiefverklaring. Ook is bij deze producten de financiering van een restschuld mogelijk bij bestaande en nieuwe klanten en worden huurinkomsten meegenomen in het toetsinkomen. Tevens behoort tussentijdse rentemiddeling tot de mogelijkheden. Rabobank en Florius hanteren geen minimum voor de hoogte van de eerste hypotheek. Obvion en Rabobank kennen geen minimale waarde voor het onderpand.

Bij Florius en Obvion is de maximale verstrekking hoger dan 100% van de marktwaarde als de hypotheeklasten substantieel lager zijn dan het maximale woonlastpercentage. Obvion en Rabobank kennen daarnaast geen maximaal hypotheekbedrag. Bij Rabobank en Florius is een overlijdensrisicoverzekering (ORV) niet verplicht. Bij Obvion en wederom Rabobank kan er tot 20% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij worden afgelost. Bij Florius is extra boetevrij aflossen boven het jaarlijks toegestane maximum onbeperkt mogelijk en wordt er vanaf 10 jaar voor pensioendatum bij NHG en niet-NHG getoetst met de werkelijke lasten. Een hypotheek op een recreatiewoning is alleen mogelijk bij de Rabo hypotheek. Obvion is de enige van de 5-sterrenproducten die dalrente bij passeren kent. En tot slot wordt alleen bij Obvion maandelijks gecheckt of de rente-opslag na aflossing kan komen te vervallen tijdens de rentevaste periode en is de maximale overbrugging de vrije verkoopwaarde minus de restschuld.

Marktfeiten Toegelicht

Renteontwikkelingen

De hypotheekrente-ontwikkeling kenmerkte zich het afgelopen jaar door een grote mate van stabiliteit met slechts kleine schommelingen. Het aantal rentewijzigingen in de eerste 9 maanden van 2018 ligt met ruim 615 wijzigingen (peildatum 1 oktober 2018) beduidend lager dan de 779 wijzigingen in dezelfde periode in 2017. De meest gekozen rentevaste periodes zijn 10 en 20 jaar. In vergelijking met vorig jaar is de gemiddelde NHG-rente voor 10 en 20 jaar vast (peildatum 1 oktober 2018) gedaald met respectievelijk 0,01% en 0,09% naar gemiddeld 1,89% voor 10 jaar en 2,46% voor 20 jaar vast. De toptarieven voor 10 en 20 jaar vast daalden ook naar een gemiddelde van 2,35% (-0,12%) voor 10 jaar en 3,02% (-0,17%) voor 20 jaar. Aan het einde van het eerste kwartaal van dit jaar werden de hoogste gemiddelde rentestanden genoteerd. De 10 en 20 jaar NHG-tarieven lagen toen gemiddeld op 2,0% en 2,61% en de toptarieven voor 10 en 20 jaar op respectievelijk 2,49% en 3,19%.



Bron: MoneyView ProductManager

Productaanbod

Op dit moment worden in totaal 53 annuïteiten-, 51 lineaire en 46 aflossingsvrije hypotheek aangeboden. In de periode tussen oktober 2017 en oktober 2018 zijn er zes nieuwe annuïteitenhypotheek, vijf nieuwe lineaire en vier nieuwe aflossingsvrije hypotheek op de markt gekomen. Deze producten werden onder andere door drie nieuwe aanbieders op de markt gebracht, te weten Colibri

Hypotheek, Tulp Hypotheken en Vista Hypotheken. In dezelfde periode zijn er echter ook elf annuïteiten-, negen lineaire en negen aflossingsvrije hypotheek van de markt gehaald. Bovendien verdween Delta Lloyd als aanbieder na de overname door Nationale-Nederlanden.

Trends en ontwikkelingen *Uitgelicht*

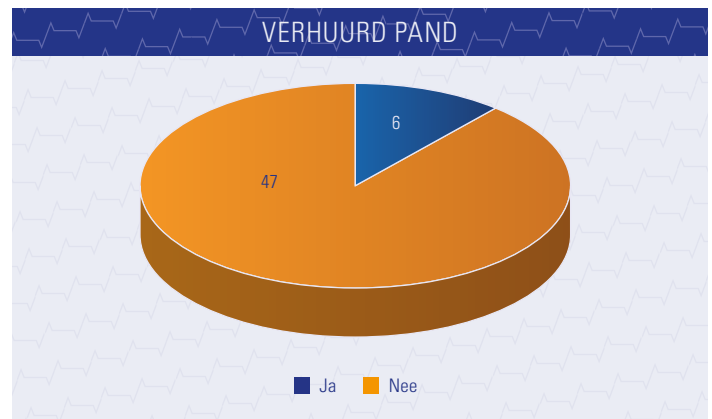
Hypotheek bij een verhuurd pand

Voor dit Special Item hebben we opnieuw gekeken naar de markt voor verhuurde onderpanden. Steeds meer particulieren zijn geïnteresseerd in het aankopen van een beleggingspand, omdat ze op zoek zijn naar rendement op vermogen. Daarvoor komt vastgoed steeds vaker in beeld. Het rendement op spaargeld is nog altijd extreem laag evenals de rendementen op obligaties. En beleggen in aandelen of cryptomunten is risicovol of wordt als zodanig ervaren. Financieel rendement op een beleggingspand zit hem in een direct rendement in de vorm van huurinkomsten en een indirect rendement als gevolg van een verwachte waardeverhoging. De woningmarkt voor starters zit daarnaast compleet op slot. Dus een andere reden om een beleggingspand aan te kopen is om ondersteuning te bieden binnen de eigen kring, zoals aan de eigen kinderen.

Voor de aankoop van een particulier beleggingspand zal een flink stuk eigen vermogen moeten worden ingebracht, omdat hiervoor in de regel niet meer dan 70 tot 80% van de marktwaarde in verhuurde staat als hypotheek wordt verstrekt. Om de waarde van een beleggingspand vast te kunnen stellen, wordt meestal uitgegaan van de huurkapitalisatiemethode, met gebruikmaking van het Bruto aanvangsrendement (BAR) en het Netto aanvangsrendement (NAR). De BAR is de huuropbrengst gedeeld door de investering. De NAR is de huuropbrengst minus de exploitatiekosten gedeeld door de investering. De waarde en het rendement zijn feitelijk communicerende vaten. Als de waarde van het aan te kopen pand hoog is en er voor de aankoop een hoge hypotheek nodig is, dan is het rendement laag en vice versa. Het hoogste rendement wordt uiteraard behaald wanneer er volledig uit eigen middelen kan worden aangekocht.

In 2015 heeft er een versoepeling van het huurrecht plaatsgevonden met als resultaat dat voor zelfstandige woonruimte tijdelijke contracten mogen worden aange-

boden van maximaal twee jaar. Na afloop van die twee jaar mag de woonruimte opnieuw tijdelijk worden verhuurd, maar niet aan dezelfde huurder. Houdt de verhuurder zich hier niet aan, dan gaat het huurcontract automatisch over in een contract voor onbepaalde tijd. En dit is voor hypotheekaanbieders een belangrijke reden om geen hypotheek te verstrekken op panden die worden aangekocht voor verhuur. We zien dan ook dat, ondanks de stijgende interesse van particulieren voor het aankopen van beleggingspanden, het aantal aanbieders dat een hypotheek verstrekt voor een pand dat verhuurd zal worden niet noemenswaardig is toegenomen in het afgelopen jaar. Bij slechts zes annuïteitenhypotheek van zes verschillende aanbieders is het mogelijk om een hypotheek verstrekt te krijgen op een pand dat wordt aangekocht voor verhuur.



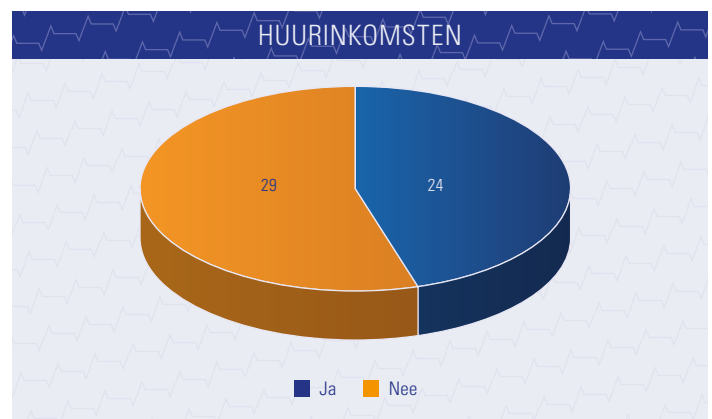
Bron: MoneyView ProductManager

Huurinkomsten meenemen in het toetsinkomen

Bij een aantal aanbieders is het mogelijk om de huurinkomsten van een verhuurd pand dat al in eigendom is mee te nemen in het toetsinkomen bij de aanvraag van een hypotheek voor een nieuwe woning. Wel gelden daar strikte regels voor. De volgende regels worden door veel aanbieders gehanteerd:

- Er dient een schriftelijke huurovereenkomst te zijn.
- De periode waarin de woning wordt verhuurd dient minimaal 1 of 2 jaar te zijn.
- De hypothecair financier van de verhuurde woning gaat akkoord met verhuur, er is dus geen sprake van een huurbeding.
- Soms is een vereiste dat het verhuurde pand hypotheekvrij is.
- Er wordt gerekend met het gemiddelde van de huurinkomsten van de afgelopen drie jaren, waarvan het laatste jaar als maximum wordt meegenomen. Er wordt daarbij altijd rekening gehouden met de exploitatiekosten, zoals de aflossingsverplichtingen, rente, premies voor verzekeringen, erfpachtcanon en servicekosten.
- Huur uit beroepsmatige verhuur is uitgesloten.
- De huurinkomsten van maximaal 1, 2 of 3 verhuurde panden worden meegenomen.
- Huurinkomsten worden tot maximaal 50% van het totale inkomen meegenomen.
- De huurinkomsten moeten vrij beschikbaar zijn.
- De overige inkomsten moeten vast en bestendig zijn.

Het aantal aanbieders dat de huurinkomsten meeneemt in het toetsinkomen, is aanzienlijk groter dan het aantal aanbieders dat een hypotheek verstrekt voor de aankoop van een beleggingspand. Bij 24 annuïteiten producten worden huurinkomsten meegenomen in het toetsinkomen.



Bron: MoneyView ProductManager

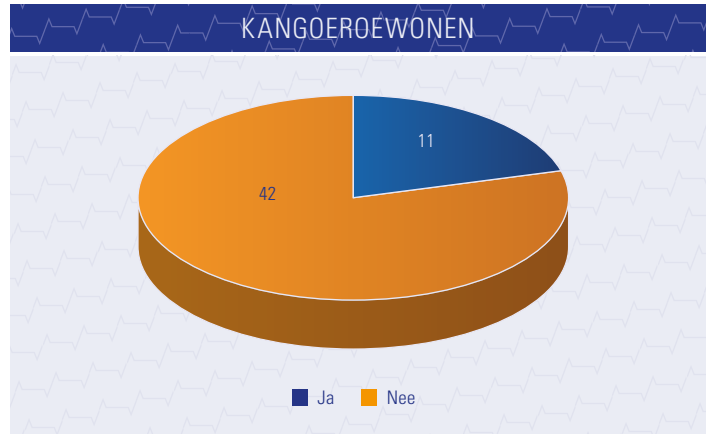
Kangoeroewonen

Een nieuw fenomeen op de Nederlandse hypotheekmarkt is het zogenaamde 'kangoeroewonen'. Kangoeroewonen is een woonvorm waarbij twee of meer generaties in één huis wonen of op één erf samenwonen. Dit fenomeen vloeit voort uit de versoering van de ouderenzorg door de overheid. Kangoeroewonen komt meestal voort uit een zorgvraag van (groot)ouders aan (klein)kinderen. Maar ook andersom komt voor, als (groot)ouders een deel van de zorg voor de kleinkinderen op zich nemen. Ook is het delen van woonkosten een reden om voor kangoeroewonen te kiezen. In de hypotheekpraktijk is bij 11 annuïteitenhypotheken kangoeroewonen in beginsel toegestaan, mits de aanvraag voldoet aan alle acceptatiecriteria.

Voor kangoeroewonen is geen vergunning vereist. Hoewel de overheid het kangoeroewonen stimuleert, kleven er wel fiscale en financiële aspecten aan die goed tegen het licht gehouden moeten worden. De overheid verwacht steeds meer dat zorg voor ouderen wordt geboden vanuit mantelzorg. In de praktijk blijken er aan dit soort vormen van mantelzorg echter vele fiscale voetangels en klemmen verbonden te zijn. Hier volgt een opsomming:

Tegenwoordig word je automatisch fiscaal partner van degene met wie je samenwoont als je aan bepaalde eisen voldoet, zoals het samen eigenaar zijn van een huis en/of een minderjarig kind ingeschreven hebben staan op het adres waar je beiden woont. Je kunt maar één fiscaal partner hebben en in de regel is dat de partner met wie je getrouwd bent of waarmee je een samenlevingscontract hebt. Voor de inkomstenbelasting geldt dat ook als je met je (schoon)vader of (schoon)moeder gaat samenwonen en je eigen partner vertrekt of komt te overlijden.

Voor de inwonende ouder maakt het echter veel verschil of er sprake is van een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte. In het geval er sprake is van een onzelfstandige woonruimte behoudt de ouder namelijk het recht op alleenstaande-AOW en zorgtoeslag zolang er meerdere volwassenen in het huis bijdragen aan de kosten. Komt een van de partners echter te overlijden of vertrekt deze als gevolg van een scheiding, dan kan je als ouder als fiscaal partner worden aangemerkt van het kind waar je bij inwoont als er ook nog minderjarige kinderen in huis wonen (tenzij het kind waarbij de ouders inwonen jonger is dan 27 jaar). Op dat moment verliest de ouder het recht op alleenstaanden-AOW en zorgtoeslag. Is er echter sprake van een zelfstandige woonruimte, dan doet die situatie zich niet voor en kan de ouder zelfs in aanmerking komen voor woontoeslag.



Bron: MoneyView ProductManager

De hypotheekrente blijft volledig aftrekbaar indien er sprake is van kamerverhuur. De maximale huur mag dan niet meer dan € 5.246,- per jaar zijn en er mag geen sprake zijn van een zelfstandige woonruimte. Om te kunnen spreken van een zelfstandige woonruimte moet er sprake zijn van een eigen afsluitbare toegangsdeur, een eigen (woon)slaapkamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel en een eigen toilet met waterspoeling.

Als de huur hoger is dan € 5.246,- en/of er sprake is van een zelfstandige woonruimte, dan wordt niet voldaan aan de kamerverhuurvrijstelling. In dat geval verhuist een deel van de woning naar box 3, evenals een evenredig deel van de schuld. Een deel van de schuld is daardoor niet langer aftrekbaar. Dus het wel of niet hebben van een zelfstandige woonruimte voor de inwonende ouder of kind, kan een hoop fiscale gevolgen hebben.

Móet je huur vragen aan je inwonende ouders of kinderen? Op het moment dat je woonruimte ter beschikking stelt, heeft deze een bepaalde waarde en zou je huur moeten vragen. Anders vat de fiscus het op als een schenking. Bij een zelfstandige woonruimte zal er een huurcontract aangegaan moeten worden en dient een huurprijs te worden gevraagd die marktconform is. In dat geval heeft de ouder ook recht op woontoeslag en geniet hij of zij huurbescherming.



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**

DECEMBER: **ZORGVERZEKERINGEN**

>> *Klik hier voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Lijfrentes 2018*

>> *Klik hier voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Zorgverzekering 2019*