



Hypotheeken

Het afgelopen jaar stegen de woningprijzen naar recordhoogte. De stijging van de prijzen ging echter minder hard dan in de afgelopen jaren en voorzichtig vallen termen als afvlakking en afkoeling van de woningmarkt. Het beperkte aanbod ten opzichte van de grote vraag zorgt ervoor dat potentiële kopers steeds vaker achter het net vissen, waardoor er tot nu toe minder woningen verkocht zijn dan vorig jaar. Het wordt voor steeds meer bezitters van een koopwoning interessant om te investeren in hun huidige woning. Verbouwingen om meer woonruimte te creëren, het comfort te verhogen of om de woning te verduurzamen zijn in trek. In dit Special Item besteden we aandacht aan de financieringsmogelijkheden voor het verduurzamen van woningen. Tevens gaan we in op andere trends, zoals verhuurhypotheeken en standaardisering van de berekening van het inkomen. Daarnaast beschrijven we de renteontwikkelingen in het afgelopen jaar. We beginnen uiteraard met de MoneyView ProductRating.

MoneyView ProductRatings

Voor de ProductRating Prijs zijn 55 annuïteiten-, 51 lineaire en 50 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 2019. Om momentopnames uit te sluiten is getoetst aan de renteontwikkeling over geheel 2019. Daar waar van toepassing 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. Kortingen voor duurzaamheid of nieuwbouw en de crowdfundingskorting van Jungo zijn meegewogen in de ranking.

★★★★★ PRODUCTRATING PRIJS



- **a.s.r.** WelThuis Hypotheek
- **Nationale-Nederlanden** Annuïteitenhypothek
- **Robuust Hypotheken** Annuïteitenhypothek

★★★★★ PRODUCTRATING VOORWAARDEN



- **ABN AMRO** Annuïteitenhypothek
- **Florius** Profijt twaalf Annuïteiten Hypothek
- **Rabobank** Annuïteitenhypothek



- **a.s.r.** WelThuis Hypotheek
- **Nationale-Nederlanden** Lineaire hypotheek
- **Robuust Hypotheken** Lineaire hypotheek



- **ABN AMRO** Lineaire hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf Lineaire Hypothek
- **Rabobank** Lineaire 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 weging 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 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

★★★★★ PRODUCTRATING **PRIJS**

★★★★★ PRODUCTRATING **VOORWAARDEN**



- **bijBouwe** bijBouwe Hypotheek
- **MUNT Hypotheken** MUNT Hypotheek
- **NIBC Direct** NIBC Direct Hypotheek

- **ABN AMRO** Aflossingsvrije hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf Aflossingsvrije Hypotheek
- **ING** ING Aflossingsvrije hypotheek

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 55 annuïteiten-, 51 lineaire en 50 aflossingsvrije hypotheekonderzoeken uitgevoerd. Gekeken is naar 55 algemene leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager, twee specifieke aflossingsvoorwaarden voor annuïteitenhypotheek, drie voor lineaire en één voor aflossingsvrije hypotheek. De ProductRating Voorwaarden is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores.

De 5-sterrenproducten onderscheiden zich op diverse kenmerken van de overige producten op de markt. Ze kennen een lange offertegeldigheidsduur (inclusief

verlenging) en geen minimum hypotheekbedrag. Bij alle 5-sterrenproducten is afwijking van de maximale leencapaciteit bij oversluiten mogelijk, evenals afwijking van de LTV. Ook een financiering van een restschuld voor zowel bestaande als nieuwe klanten behoort tot de mogelijkheden, net als de financiering van een (deels) verhuurd pand en het –onder voorwaarden– accepteren van een Calcasawaardebepaling als alternatief taxatierapport. Bij ABN AMRO, Florius en Rabobank worden geen kosten in rekening gebracht voor het verlengen van de offerte en geldt dagrente bij passeren.

Marktontwikkelingen Toegelicht

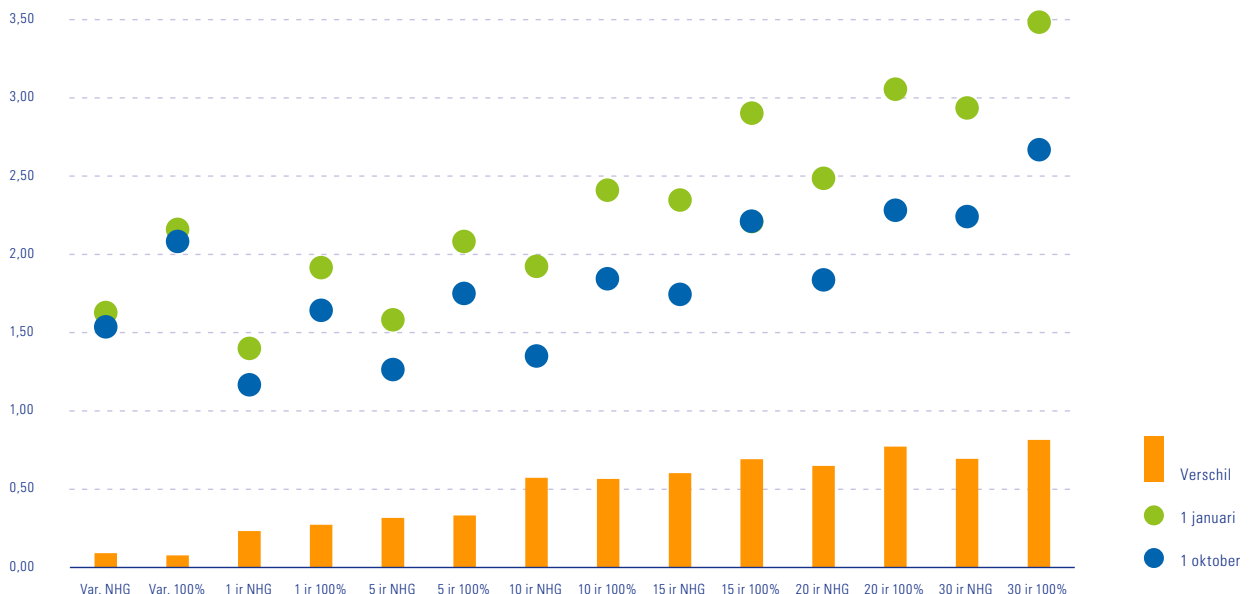
Productaanbod

Sinds 1 oktober 2018 zijn er negen nieuwe annuïteiten-, acht lineaire en negen aflossingsvrije hypotheekonderzoeken op de markt gebracht. Deze producten werden onder andere door vier nieuwe aanbieders op de markt gebracht, te weten Jungo, ASN, Dynamic Credit en HollandWoont. Opvallend was de komst van drie Verhuurhypotheek. In dezelfde periode zijn er echter ook zeven annuïteiten-, acht lineaire en vijf aflossingsvrije hypotheekonderzoeken van de markt gehaald. Obvion introduceerde één nieuw product en haalde drie bestaande producten van de markt. Tot slot introduceerde ABN AMRO een overwaarde- of 'opeethypotheek'.

Renteontwikkelingen

In 2018 eindigde de gemiddelde hypotheekrente vrijwel op hetzelfde niveau als waarop deze begonnen was. Alleen in het voorjaar was er sprake van een stijging van zo'n 0,15% op de langere RVP's. Vanaf januari 2019 begonnen alle rentes geleidelijk te dalen totdat vanaf augustus de duikvlucht naar beneden echt begon. Vanaf begin september neemt ook het aantal rentewijzigingen enorm toe: bijna een kwart van alle rentewijzigingen uit 2019 dateert van september. De hypotheekrentes (behalve variabel) staan ondertussen op het laagste niveau ooit. Ook de verschillen tussen middellange en lange RVP's zijn kleiner dan ooit. Zie de grafiek met de gemiddelde rente(daling) per 1 januari en 1 oktober.

GEMIDDELDE HYPOTHEEKRENTE 2019



Bron: MoneyView ProductManager

Trends en ontwikkelingen **Uitgelicht**

Meefinancieren energiebesparende voorzieningen

Voor dit Special Item heeft MoneyView de financieringsmogelijkheden voor nieuwe en bestaande klanten om hun woning te verduurzamen onderzocht.

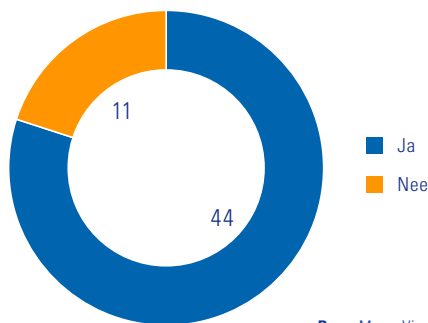
Het afgelopen jaar vestigden steeds meer aanbieders hun aandacht op het thema duurzaamheid. Er kwamen ruimere mogelijkheden voor het meefinancieren van energiebesparende maatregelen en nieuwe 'producten' met gunstige(re) tarieven en aparte voorwaarden, speciaal bedoeld voor het verduurzamen van de woning.

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet biedt de mogelijkheid om 106% (in plaats van 100%) van de marktwaarde te financieren bij het treffen van energiezuinige maatregelen. De extra ruimte moet volledig besteed worden aan energiezuinige maatregelen.

Het investeren in energiezuinige maatregelen of het aankopen van een duurzame woning levert bij inkomens vanaf € 33.000,- ook voordelen op in de berekening van de maximale financieringslast op inkomen. Er mag dan tot € 9.000,- buiten beschouwing gelaten worden. Wanneer een particulier een woning koopt waarvoor een energie-index of een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) gelijk aan of lager dan nul is afgegeven of wanneer het een Nul-op-de-Meter-woning betreft met een energieprestatiegarantie van minimaal tien jaar is, dan mag er respectievelijk € 15.000,- en € 25.000,- meer geleend worden.

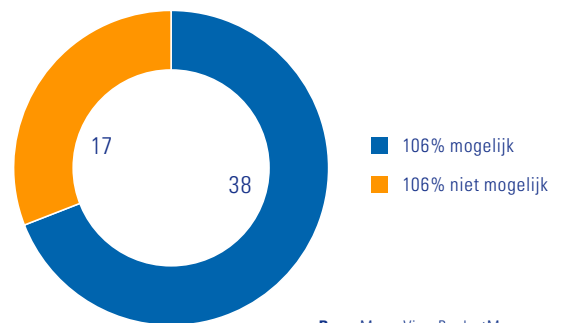
Het is bij 44 van de 55 annuïteitenproducten mogelijk om meer te lenen bij aankoop van een duurzame woning of voor het investeren in energiezuinige maatregelen. Daarbij zijn er 38 producten waarbij er tot maximaal 106% van de woningwaarde geleend mag worden.

VERHOGING LEENCAPACITEIT ENERGIEBESPARING



Bron: MoneyView ProductManager

MAXIMALE LOAN-TO-VALUE ENERGIEZUINIGE MAATREGELLEN



Bron: MoneyView ProductManager

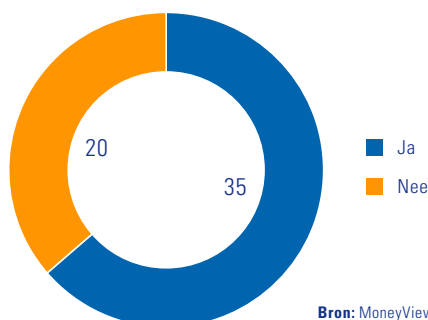
Energiebespaarbudget

Wie op termijn de eigen woning wil verduurzamen, maar nu nog niet precies weet hoe, kan bij 35 producten gebruik maken van een energiebespaarbudget.

Om verduurzaming te stimuleren hebben zeven aanbieders dit jaar aparte 'producten' op de markt gezet met eigen, lage tarieven en aangepaste voorwaarden op één leningdeel. Deze leningdelen zijn alleen in combinatie met een lening voor een reguliere hypotheek bij de aanbieder af te sluiten. De maximale hoogte van dit leningdeel ligt tussen € 15.000,- en € 150.000.

Drie aanbieders geven een korting op de hele lening indien de woning minimaal over Energielabel A beschikt, een EPC van 0,4 of lager heeft of een Energie-index van 0,6 of lager. Verduurzaming van de woning door particulieren die een woning aankopen wordt dus steeds meer aangewakkerd door gunstige(re) tarieven en voorwaarden.

ENERGIEBESPAARBUDGET MOGELIJK



Bron: MoneyView ProductManager

Bestaande klanten

Een belangrijke vraag is hoe aanbieders bestaande klanten helpen om hun woning te verduurzamen. MoneyView onderzocht de mogelijkheden: bij 52 annuïteitenproducten is het mogelijk om een tweede hypotheek af te sluiten of binnen de inschrijving te verhogen en dit geld in te zetten voor energiezuinige maatregelen. Dit is bij 10 producten mogelijk middels execution only. Bij 17 producten moet de verhoging worden aangevraagd via de gebonden adviseur tegen het normale tarief; bij 6 producten is er sprake van een gereduceerd tarief om de kosten voor de klant te drukken. Bij 7 producten is het mogelijk om bij de aanbieder een persoonlijke lening af te sluiten. Bij een dergelijke lening is de klant soms goedkoper uit, omdat financieringskosten zoals de kosten voor advies, de notaris en het taxatierapport vervallen.

Bijna een derde van de aanbieders werkt samen met bedrijven die gespecialiseerd zijn in het verduurzamen van woningen. Deze specialisten voeren een energiescan uit om klanten inzicht te geven in de mogelijkheden en voordelen van verduurzamen.

Ongeveer de helft van de aanbieders bestudeert momenteel een eventuele introductie van een duurzaam leningdeel met lage tarieven en aparte voorwaarden. Twee aanbieders geven aan dat zeker niet te gaan doen omdat er "vanuit de portefeuille geen vraag naar is", of omdat er "over de gehele lening al een concurrerend tarief geldt". Vijf aanbieders verwachten deze trend te gaan volgen en de overige aanbieders zijn hier nog niet mee bezig.

Het gros van de aanbieders heeft dit thema voor de komende periode op de agenda staan waarbij wordt onderzocht hoe men bestaande klanten kan helpen met de financiering van energiezuinige voorzieningen. Er wordt met name gekeken hoe de kosten beperkt kunnen worden voor deze relatief 'kleine' verhogingen van de lening.

Productontwikkelingen Toegelicht

Verhuurhypotheken

Dit jaar kwamen er drie nieuwe verhuurhypotheken op de markt. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor particulieren die een woning aan willen kopen op permanent te verhuren toegenomen. Waar de maximale lening vorig jaar nog 80% van de marktwaarde in verhuurde staat was, is het inmiddels mogelijk om tot 90% te financieren. Er heerst verdeeldheid in de markt of dit een goede ontwikkeling is. Het prijsopdrijvende effect dat teweeg wordt gebracht door toenemende interesse van (particuliere) beleggers en het verdringen van starters zijn nadelen die vaak worden aangestipt. Voorstanders van deze ontwikkelingen geven juist aan dat het tekort aan vrije huurwoningen hiermee gedicht kan worden: particulier huren moet weer een goed alternatief worden voor particulieren die geen woning kunnen kopen en ook niet voor sociale huur in aanmerking komen.

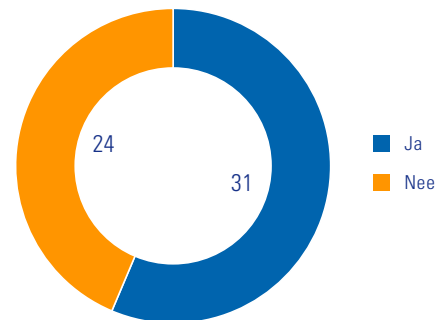
Standaardisering bepaling inkomen zelfstandig ondernemer

Zelfstandig ondernemers leefden vaak lange tijd in onzekerheid omdat het niet duidelijk was met welk inkomen de aanbieder zou gaan rekenen bij een hypotheekaanvraag. Na een succesvolle pilot heeft NHG de Inkomensverklaring Ondernemer verplicht gesteld bij aanvragen van zelfstandig ondernemers die langer dan 12 maanden actief zijn. De Inkomensverklaring Ondernemer wordt door vier geaccrediteerde rekenexperts opgesteld en het door hen bepaalde inkomen wordt overgenomen door de aanbieder. Bij 30 annuïteiten producten is het ook mogelijk om een Inkomensverklaring Ondernemer bij een aanvraag zonder NHG in te dienen. Zelfstandig ondernemers hebben door deze verbetering eerder duidelijkheid over het vastgestelde inkomen, waardoor zij eerder weten wat de maximaal haalbare lening op inkomen is.

Inkomensbepaling Loondienst

Voor particulieren in loondienst is er met de Inkomensbepaling Loondienst naast de werkgeversverklaring een nieuwe methode ontwikkeld om het inkomen vast te stellen. De nieuwe methode moet het proces versnellen en bovendien wordt de gegevensbron, het UWV, als zeer betrouwbaar geacht. NHG accepteert de Inkomensbepaling Loondienst inmiddels, maar ook een werkgeversverklaring is nog acceptabel. Bij 31 annuïteitenproducten wordt deze nieuwe methode geaccepteerd voor hypotheken met en zonder NHG.

INKOMENSBEPALING LOONDIENT



Bron: MoneyView ProductManager



Weet waar u staat met uw Hypotheek

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 2019

DECEMBER: **FIETS & BROMFIETS**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Fiets & Bromfietsverzekeringen 2019