



Special Item Hypotheken

Dit jaar staat zo'n beetje alles in het teken van de coronacrisis. De hypotheekmarkt lijkt hier vooralsnog echter niet veel last van te hebben. Zo ligt het aantal hypotheekaanvragen nog steeds op een hoog niveau, beleeft de oversluitmarkt hoogtijdagen en wordt nog altijd boven de vraagprijs geboden.

Toch zijn er talrijke aanpassingen geweest als gevolg van de coronacrisis. In dit special item worden onder andere de coronagerelateerde aanpassingen beschreven die hebben plaatsgevonden in hypotheekvoorwaarden. Daarnaast wordt dieper ingegaan op ontwikkelingen rondom oversluiten en rentemiddelen. Tot slot komen de thema's nieuwbouw en duurzaamheid aan bod.

Zoals gebruikelijk beginnen we met de MoneyView ProductRating.

MoneyView ProductRatings

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 56 annuïteiten- en 53 lineaire en aflossingsvrije hypotheekonderzoeken uitgevoerd. Voor zowel annuïteitenhypotheek als lineaire hypotheek is gekeken naar 89 algemene leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager. Bij aflossingsvrije hypotheek betreft het 84 algemene leningvoorwaarden en 1 specifieke aflosvoorwaarde. De ProductRating Voorwaarden is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores. De producten zijn gerangschikt op alfabetische volgorde.

★★★★★ PRODUCTRATING VOORWAARDEN



- **ABN AMRO** Woning Hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf Hypotheek
- **Rabobank** Plusvoorwaarden



- **ABN AMRO** Woning Hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf Hypotheek
- **Rabobank** Plusvoorwaarden



- **ABN AMRO** Woning Hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf Hypotheek
- **Rabobank** Plusvoorwaarden

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

Net als vorig jaar bestaat de top in de markt op voorwaarden uit Nederlandse grootbanken of geldverstrekkers die daaraan gelieerd zijn. De Woning Hypotheek van ABN AMRO en de Florius Profijt Twaalf Hypotheek scoren ook nu weer voor alle drie de hypotheekvormen vijf sterren. Rabobank ontving voor haar Hypotheek met Plusvoorwaarden vorig jaar al het maximale aantal sterren voor de annuïteiten- en lineaire variant en scoort dit jaar net als ABN AMRO en Florius een "triple" want de aflossingsvrije variant heeft nu ook vijf sterren.

Ook de voorwaarden waarop de 5-sterrenproducten zich onderscheiden, zijn nagenoeg onveranderd gebleven. Nog steeds is een verschil zichtbaar in flexibiliteit

bij aanvang. De offertegeldigheidsduur inclusief verlenging is aanzienlijk bij alle 5-sterrenproducten en een verlenging is bovendien kosteloos. Daarnaast geldt in alle gevallen dat bij de offerte dagrente bij passeren mogelijk is en er geen minimumbedrag voor een eerste hypotheek is. Er zijn ook andere aspecten waar deze producten zich op onderscheiden. Alle 5-sterrenproducten staan afwijking van de Loan-to-Value (LTV) toe bij zowel restschulden als bij oversluiten en financiering van de restschuld is bovendien mogelijk bij bestaande en nieuwe klanten. Ook kan een Calcasa-rapport een alternatief zijn voor een taxatierapport. Tot slot kunnen bij deze producten veel verschillende soorten onderpanden gefinancierd worden en is ook een hypotheek op een (deels) verhuurde woning mogelijk.

ProductRatings Prijs

Voor de ProductRating Prijs zijn eveneens 56 annuïteiten- en 53 lineaire en aflossingsvrije hypotheken onderzocht op de NHG-tarieven en de risicoklasse 100% van de marktwaarde bij de meest gesloten rentevaste periodes (RVP) van 10, 15, 20 en 30 jaar. Daarbij kennen de RVP's van 10 en 20 jaar de zwaarste weging. De peildatum is 1 oktober 2020. Om momentopnames uit te sluiten, is getoetst aan de renteontwikkeling over geheel 2020. Indien van toepassing is rekening gehouden met de looptijdrente, waarbij de rente automatisch wordt bijgesteld als de lening door de maandelijkse aflossingen in een lagere risicoklasse valt. Kortingen voor duurzaamheid of nieuwbouw zijn meegewogen in de ranking. De producten zijn gerangschikt op alfabetische volgorde.

★★★★★ PRODUCTRATING PRIJS



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

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

- MUNT Hypotheken MUNT Hypotheek
- Obvion Obvion Woon Hypotheek
- Robuust Hypotheken Aflossingsvrije Hypotheek

Al deze producten toetsen maandelijks of de hypotheek door reguliere aflossingen al in een lagere risicoklasse valt. Nationale-Nederlanden kent een lager tarief voor niet-NHG hypotheken bij nieuwbouw en Obvion kent een duurzaamheidskorting voor energiezuinige woningen.

Marktontwikkelingen Toegelicht

Invloed van corona

Direct na het uitbreken van de coronacrisis ontstonden bij veel zelfstandigen en flexwerkers acute betalingsproblemen. Bijna alle aanbieders boden daarop de mogelijkheid om betaling van de hypotheekrente maximaal drie maanden uit te stellen. De betaalpauses werden in mei door het ministerie van Financiën fiscaal gefaciliteerd, waardoor de aftrekbaarheid niet in het geding kwam.

Ook voor toekomstige klanten had de pandemie invloed op het aanvraagproces. Klantidentificatie op afstand werd noodzakelijk. Digitaal ondertekenen werd bij veel aanbieders mogelijk, variërend van een foto van een handtekening tot en met online ondertekening via derde partijen. Bij een aantal partijen werd de geldigheidstermijn van het rente- en definitieve aanbod verlengd. Ook kosteloos annuleren van het bindend aanbod kwam en komt voor.

Aanbieders werden behoedzamer in de beoordeling van het inkomen. Het Waarborgfonds Eigen Woning formuleerde aanvullende vragen die beantwoord moesten worden in de inkomensverklaring voor zelfstandig ondernemers die NHG aanvroegen. Diverse geldverstrekkers stelden dit model ook verplicht voor niet-NHG aanvragen van zelfstandigen. Een kleiner aantal aanbieders hanteerde het model of een afgeleide ervan ook voor aanvragers in loondienst. Op basis van de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) pasten veel aanbieders de geldigheidstermijn van inkomensdocumenten aan tot acht weken. Zorgen over mogelijke stagnering van de woningmarkt en dalende huizenprijzen leidden bij veel aanbieders tot aanscherping van de normen voor overbruggingen. Enkele geldverstrekkers stopten (tijdelijk) helemaal met het verstrekken ervan.

Veel van de maatregelen golden in eerste instantie voor een beperkte periode. Nu de crisis aanhoudt, worden nagenoeg alle maatregelen verlengd, op de betaalpauses na. In hoeverre aanpassingen in acceptatiekaders permanent zullen zijn, is nu nog niet te zeggen. Op www.moneyview.nl/corona staan overzichten van maatregelen die aanbieders de afgelopen tijd hebben genomen in verband met de coronacrisis.

Productaanbod

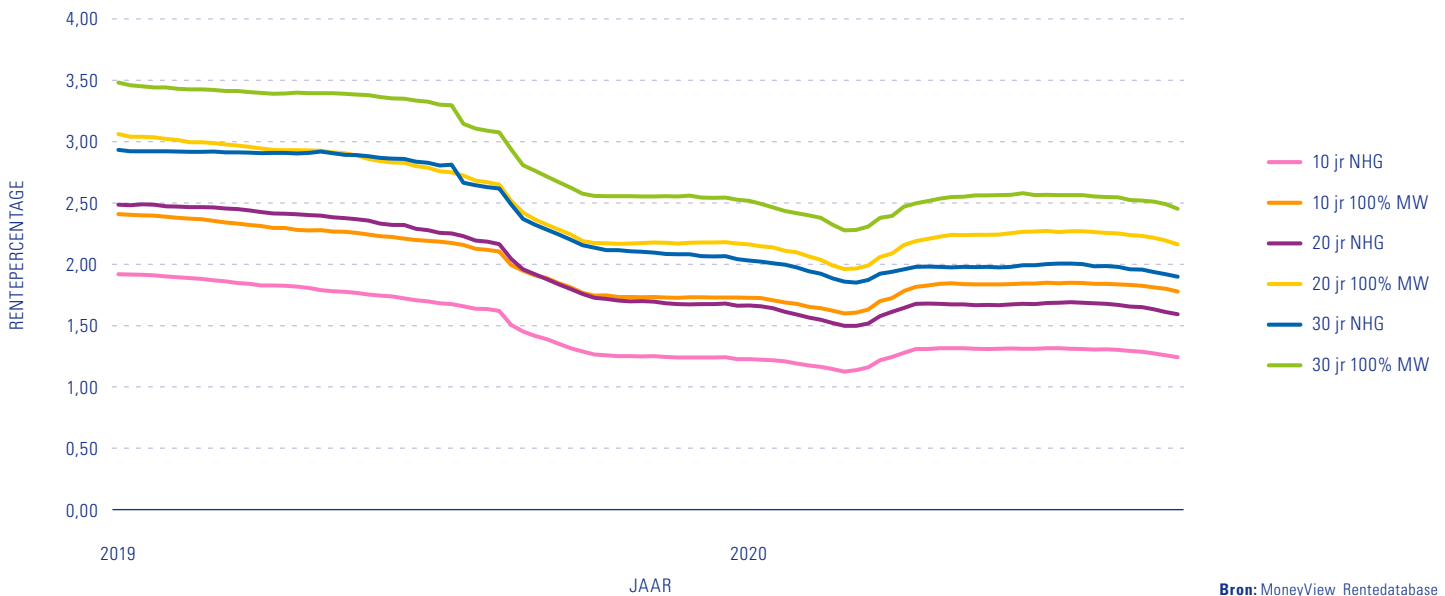
In de afgelopen 12 maanden introduceerde Woonfonds de Krediethypothek en breidde Rabobank de Basisvoorwaarden uit met een aflossingsvrije lening. Daarnaast zijn drie nieuwe hypotheken met meerdere aflosvormen geïntroduceerd. De DigiThuis hypotheek van a.s.r. is er daar één van. Bij deze hypotheek vindt onder andere het opvragen van inkomensgegevens zoveel mogelijk digitaal plaats. Verder zagen we twee nieuwe hypotheeklabels verschijnen: Lot hypotheken-opgericht door NIBC Bank- en Woonnu, een zelfstandige dochter van Nationale-Nederlanden Bank. Beide labels hebben producten met gunstige(re) tarieven en voorwaarden die speciaal bedoeld zijn voor verduurzaming van de woning. Lot Hypotheken biedt daarvoor de Duurzaamheidshypotheek aan, een annuïtair leningdeel met een maximale looptijd van 15 jaar. Bij Woonnu krijgen klanten een lagere rente naarmate de woning energiezuiniger is.

Er zijn in de onderzochte periode ook enkele hypotheken verdwenen. De crowd-fundhypothek van Jungo kan vanaf begin dit jaar niet meer worden gesloten en ook de Comfort Hypotheek (tegen de standaardvoorwaarden) van Hypotrust is recentelijk van de markt gehaald; de Profijtvoorwaardenvariant bestaat nog wel.

Renteontwikkelingen

Zoals is af te lezen uit de grafiek op pagina 3 zijn de gemiddelde rentes ten opzichte van 1 oktober 2019 met zo'n 8% gedaald. Ze staan echter niet meer op het laagste niveau ooit, dat was begin maart van dit jaar het geval. Na het uitbreken van de coronacrisis stegen de rentes in een schrikreactie met om en nabij 10%. Sinds die tijd zijn de rentes nagenoeg stabiel gebleven en zien we alweer dalingen.

GEMIDDELDE RENTES ANNUÏTEITENHYPOTHEKEN 2019-2020



Trends en ontwikkelingen **Uitgelicht**

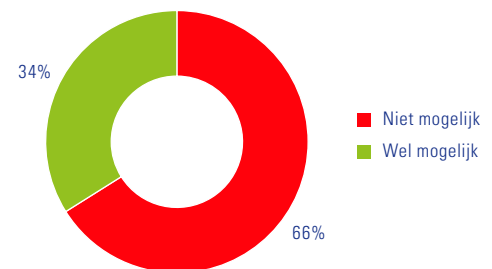
Lagere lasten in de hypotheek

De rente staat nog steeds op een erg laag niveau. Mensen zonder verhuisplannen die nog midden in hun rentevaste periode zitten, kunnen daar echter niet zonder meer van meeprofiteren. We zien een aantal ontwikkelingen op dit gebied. Grosso modo zijn er drie mogelijkheden: oversluiten, rentemiddelen en het boetevrije deel oversluiten naar lagere dagrente. Om met het laatste te beginnen: er is één aanbieder die het mogelijk maakt om het bedrag dat je jaarlijks boetevrij mag aflossen 'af te splitsen' van de rest van de hypotheek en hiervoor een nieuw leningdeel te starten. Dit kan de klant elk jaar herhalen. In dit scenario hoeft er geen boete betaald te worden en wordt er telkens € 100,- aan (aftrekbare) omzettingkosten in rekening gebracht. Het kan op deze manier echter wel 10 jaar duren voordat de gehele hypotheek is omgezet naar een lagere rente. Als de rente in die tijd weer gaat stijgen, beperkt dat het voordeel dat met de omzettingen behaald kan worden.

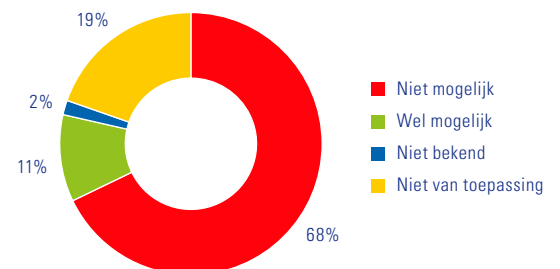
Ook bij rentemiddelen worden er omzettingkosten in rekening gebracht, deze liggen tussen € 150,- en € 250,-. Daarnaast is het soms verstandig (of verplicht) advies in te winnen, waardoor er ook advieskosten betaald moeten worden. Bij rentemiddeling wordt daarnaast wél een boete berekend voor het openbreken van de RVP. Dit boetebedrag kan dan uitgesmeerd worden over een nieuwe (langere) RVP, waarbij de nieuwe rente een soort gemiddelde is van de oude en de actuele rente. In dit nieuwe rentepercentage is de boete dan verwerkt door een renteopslag als compensatie voor het verlies dat de bank heeft. Begin 2019 was rentemiddelen bij bijna de helft van de aanbieders mogelijk. Vanaf 1 juli van dat jaar golden er echter nieuwe regels voor rentemiddeling. Banken mochten vanaf dat moment niet méér kosten in rekening brengen dan het werkelijk geleden financiële nadeel. Sommige aanbieders hebben op dat moment hun berekeningsmethodiek herzien, andere zijn er tijdelijk of definitief mee gestopt. Inmiddels zijn we ruim een jaar verder. In de grafiek hiernaast is de huidige stand van zaken aangegeven wat betreft de mogelijkheid tot rentemiddeling bij de annuïtaire aflosvorm. Het voordeel dat kan worden behaald valt soms tegen, maar als een klant aan het einde van zijn RVP zit en de rente 10 jaar of meer vast kan zetten, blijft het een interessante optie. Bovendien wordt de schuld niet verder verhoogd en kan het vastzetten van de rente voor een langere periode zekerheid geven.

De laatste mogelijkheid is het oversluiten van de hypotheek. Dat kan bij de eigen geldverstrekker, een nieuwe geldverstrekker en met eigen geld om de boete te betalen of door de boete mee te financieren. Oversluiten naar een nieuwe

RENTEMIDDELING



OVERSLUITING NHG ZONDER LTI- EN LTV-TOETS



geldverstrekker is het kostbaarst, omdat er dan ook notariskosten en advies- en/of afsluitkosten betaald moeten worden. Bovendien zal een nieuwe geldverstrekker in de regel toetsen of aan alle verstrekkingseisen wordt voldaan. Een uitzondering op dat laatste valt onder NHG-normen 3.1.3 en 3.1.2: bij een zuivere oversluiting van NHG naar NHG mag van NHG de toets op de LTI en de LTV achterwege worden gelaten, als de hoofdsom van de nieuwe lening niet hoger is dan de oude hoofdsom vermeerderd met kosten die verband houden met het afsluiten van de nieuwe en de aflossing van de oude lening. Er is echter nog maar een beperkt aantal producten waarbij dit mogelijk is.

Nieuwbouw

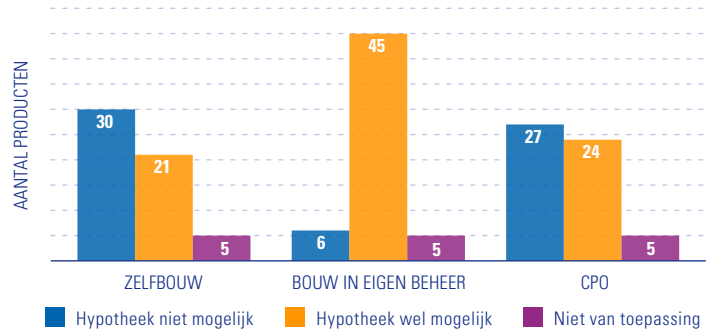
De verwachting is dat de bouw van nieuwe woningen in de komende jaren weer zal stijgen. Nadat werd ingestemd met de spoedwet Stikstof eind vorig jaar, laat het aantal afgegeven vergunningen voor nieuwbouw weer een stijgende lijn zien. Vergeleken met de eerste twee kwartalen van 2019 gaat het om bijna 10% meer vergunningen. Meer nieuwbouwwoningen betekent ook weer meer nieuwe hypotheek. Nieuwbouw wordt veelal onderverdeeld in twee varianten: projectmatige bouw en niet-projectmatige bouw. De bekendste vormen van niet-projectmatige bouw zijn: bouwen in eigen beheer, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en volledige zelfbouw. Waar voor projectmatige bouw eigenlijk bij alle hypotheekverstrekkers een hypotheek kan worden gesloten, is dit bij niet-projectmatige bouw lang niet altijd het geval (zie de figuur hiernaast).

Het is bij vijf producten in het geheel niet mogelijk een lening voor nieuwbouwwoningen aan te vragen. Bij volledige zelfbouw dient te worden opgemerkt dat geldverstrekkers dit vaak alleen toestaan onder bepaalde voorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan het verplicht aanleveren van een (of meerdere) taxatierapport(en) of dat de aanvrager zelf aannemer dient te zijn. In een aantal gevallen

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol in de hypotheekmarkt. Nieuwbouwwoningen moeten op dit moment nog voldoen aan de Energie Prestatie Coëfficiënt eisen (EPC-eisen) van het Bouwbesluit 2015. Vanaf 1 januari 2021 worden deze EPC-eisen vervangen door de strengere eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze toenemende nadruk op de duurzaamheid is ook terug te zien in het productaanbod en de rentetarieven. Er zijn bijvoorbeeld partijen die op basis van het energielabel van de te financieren woning hogere of lagere rentetarieven rekenen. Voor dat laatste komen sowieso alle nieuwbouwwoningen in aanmerking. Bij 10 hypotheekproducten is er inmiddels een dergelijke rentedifferentiatie. Een 11e product geeft korting op de hoofdhypotheek als er ook een apart duurzaam leningdeel wordt afgesloten. Andere aspecten rondom het thema duurzaamheid zijn bijvoorbeeld het Energie Bespaar Budget (EBB) en de reeds eerder genoemde apart af te sluiten duurzame leningdelen. Met name het vergroten van de duurzaamheid van de woning na aanschaf, in de vorm van een EBB, is bij veel producten mogelijk. Dit geldt in mindere mate voor de andere twee duurzaamheidsaspecten (zie onderstaande figuur).

NIET-PROJECTMATIGE BOUW



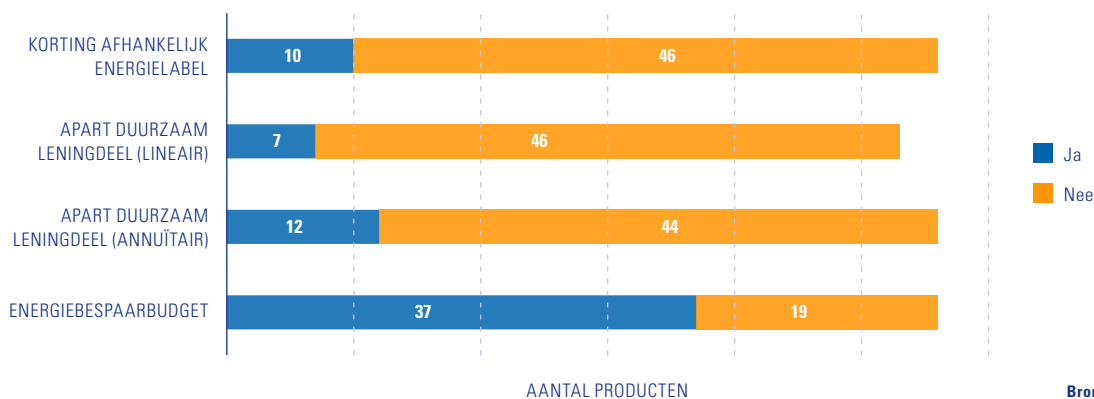
Bron: MoneyView ProductManager

ligt de uiteindelijke beoordeling bij de acceptatieafdeling. Bij bouw in eigen beheer gelden ook diverse specifieke voorwaarden waaraan moet worden voldaan. De belangrijkste hierbij zijn dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning en een 'afbouwgarantie-certificaat' afgegeven moet zijn. Daarnaast moet het werk worden uitgevoerd door een (gerenommeerde) aannemer.

Momenteel kan bij 10 aanbieders (en in totaal 12 producten) een apart annuïtair leningdeel worden gesloten tegen een gunstiger tarief ter stimulering van verduurzaming. Dit kan alleen in combinatie met een reguliere hypotheek. Bij de helft van deze 10 aanbieders mag dat ook een lineair leningdeel zijn. Van de 56 annuïtaire hypotheekproducten uit het onderzoek kennen 5 producten alle drie genoemde duurzaamheidsmogelijkheden. Er is inmiddels ook een aanbieder die beperkingen in de verstrekking oplegt als de woning niet duurzaam genoeg is. Woningen met energielabel C of lager kunnen bij Triodos tot maximaal 90% MW gefinancierd worden en hebben een leenruimte op basis van inkomen van 90%.

Dat het thema duurzaamheid een steeds grotere rol speelt op de hypotheekmarkt, is ook terug te zien in de productintroducties dit jaar. Zo bieden de drie nieuwe hypotheekproducten van a.s.r., Lot en Woonnu de mogelijkheid tot een EBB. Bij twee van de drie kan een apart duurzaam leningdeel worden gesloten en bij één product geldt een korting op het rentetarief afhankelijk van het energielabel.

ASPECTEN RONDOM THEMA DUURZAAMHEID



Bron: MoneyView ProductManager

Special Item Agenda

NOVEMBER: **LIJFRENTES**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Lijfrentes 2020

DECEMBER: **TWEEWIELERVERZEKERINGEN**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Tweewielerverzekeringen 2020