



## Hypotheeken 2022

In de huidige maatschappij wordt duurzaamheid steeds belangrijker. Dat zal vanwege de klimaatverandering en stijgende energieprijzen alleen maar toenemen. Ook in de hypotheekmarkt is dit terug te zien. Aanbieders richten zich met hun producten steeds meer op stimulering van verduurzaming. Zo geldt bij sommige producten een rentekorting die afhankelijk is van het energielabel van de eigen woning. Des te beter het energielabel van de woning, hoe hoger de korting op het hypotheekrentetarief is. In dit Special Item zal dieper worden ingegaan op deze energielabelkorting. Zoals gebruikelijk beginnen we met de MoneyView ProductRating.

## MoneyView ProductRatings Voorwaarden

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 56 annuïteiten-, 53 lineaire en 54 aflossingsvrije hypotheeken onderzocht. In de afgelopen twaalf maanden heeft Tulp onder eigen naam een hypotheek op de markt gebracht en twee producten samen met anderen, namelijk Groene Hart Hypotheeken (in samenwerking met DAK) en bunq Easy Mortgage (in samenwerking met neobank bunq). De Hypotrust Comfort Profijt Hypotheek en de KeuzePlus Hypotheek van Rabobank zijn het afgelopen jaar van de markt verdwenen. Bij de annuïteiten- en lineaire hypotheeken zijn 135 algemene leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager onderzocht. Bij aflossingsvrije hypotheeken zijn dat er 133. De ProductRating Voorwaarden is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores. De producten zijn gerangschikt op alfabetische volgorde.

### ★★★★★ PRODUCTRATING VOORWAARDEN



- **ABN AMRO** Budget Hypotheek
- **ABN AMRO** Woning Hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf Hypotheek



- **ABN AMRO** Budget Hypotheek
- **ABN AMRO** Woning Hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf Hypotheek



- **ABN AMRO** Budget Hypotheek
- **ABN AMRO** Woning Hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf 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](http://www.specialitem.nl)

Er hebben het afgelopen jaar verschillende wisselingen plaatsgevonden bij de 5-sterrenproducten. De merken van ABN AMRO Hypotheeken Groep voeren dit jaar de boventoon bij alle drie de aflossingsvarianten. De Florius Profijt twaalf Hypotheek heeft voor de vijfde keer in successie vijf sterren ontvangen. Oude bekende ABN AMRO Woning Hypotheeken is na een jaar afwezigheid weer terug in de top-3. De ABN AMRO Budget Hypotheek heeft voor het eerst het predicaat vijf sterren ontvangen. Opvallend is dat 'usual suspect' Rabobank in 2022 voor het

eerst in hele lange tijd buiten de boot valt.

De 5-sterrenproducten maken voor een belangrijk deel het verschil op de dit jaar nieuw meegenomen kenmerken over duurzaamheid. Daarnaast scoren de winnaars over de gehele linie boven marktconform. Een andere belangrijke factor die ten grondslag ligt aan de verschuivingen zijn de flink aangescherpte voorwaarden bij zeer veel aanbieders. Net als in voorgaande jaren domineren de grootbanken of daaraan gelieerde geldverstrekkers de top-10.

## MoneyView ProductRatings Prijs

Ten behoeve van de ProductRating Prijs zijn voor dezelfde producten als bij de voorwaardenrating begin oktober jongstleden berekeningen gemaakt voor diverse combinaties van risicoklassen (NHG-tarieven, 55%, 80% en 100% van de marktwaarde) bij de meest gesloten rentevaste periodes 10, 15, 20 en 30 jaar. Om momentopnames uit te sluiten, is getoetst aan de renteontwikkeling over geheel 2022. Er is rekening gehouden met 'looptijdrente', waarbij de rente automatisch wordt bijgesteld als de lening door de maandelijkse aflossingen in een lagere risicoklasse valt. Ook kortingen voor duurzaamheid of nieuwbouw zijn meegewogen in de ranking. De producten staan op alfabetische volgorde.

★★★★★ PRODUCTRATING PRIJS



- **Allianz** Allianz Hypotheek
- **Robuust Hypotheken** Robuust Hypotheek
- **Tulp Hypotheken** Riant Hypotheek

- **Allianz** Allianz Hypotheek
- **Robuust Hypotheken** Robuust Hypotheek
- **Tulp Hypotheken** Riant Hypotheek

- **Merius** Merius Hypotheek
- **Robuust Hypotheken** Robuust Hypotheek
- **Syntrus Achmea** Basishypotheek

Alle 5-sterrenproducten kennen over de gehele linie een scherpe prijsstelling. Er zijn zeker voor (zeer) duurzame woningen, geldverstrekkers die lagere tarieven kennen voor sommige risicoklassen en rentevaste periodes, maar ook bij die normeringen draaien de prijswinnaars goed mee. Al deze producten toetsen maandelijks of de hypotheek door reguliere aflossingen al in een lagere risicoklasse valt.

Robuust Hypotheken prolongeert de 5-sterrenrating op prijs voor de aflossende hypotheek en ontvangt deze dit jaar ook voor de aflossingsvrije variant. Bij de aflossingsvrije hypotheek treffen we verder Merius en Syntrus Achmea met de Basishypotheek; beide hypotheekproducten kennen geen productopslag voor deze aflosvorm.

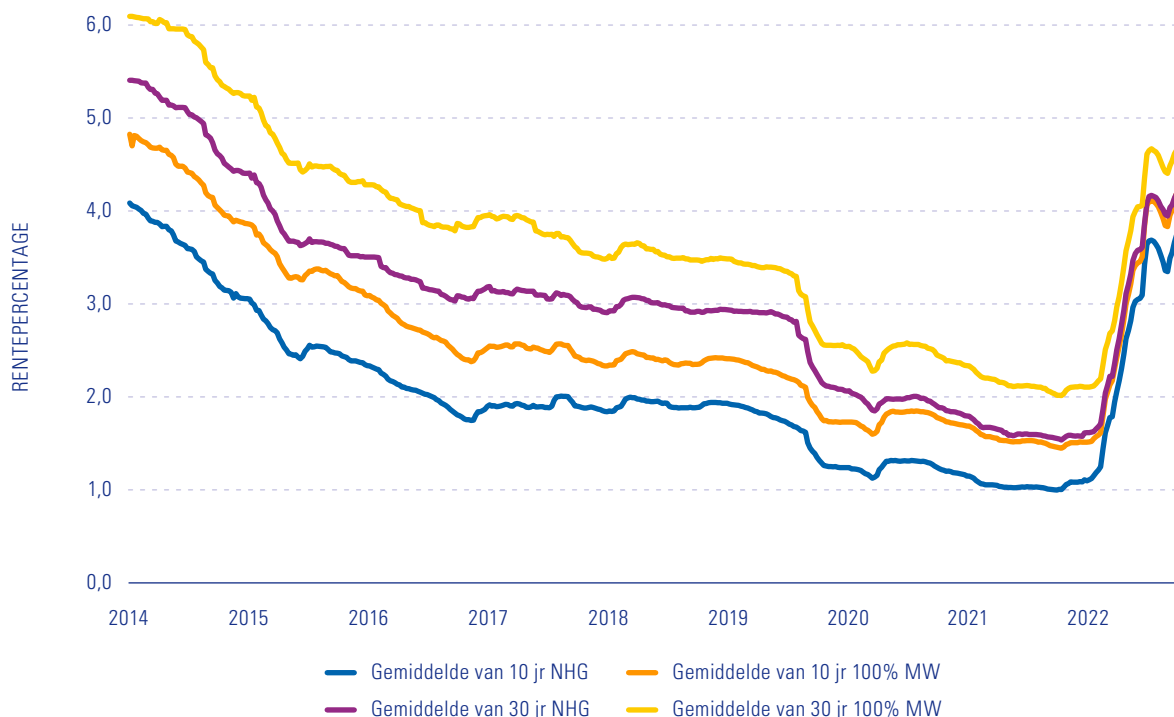
## Marktontwikkelingen Toegelicht

### Hypothekrente

Gedurende ruim een decennium daalden de hypotheekrentes min of meer continu. Daar is eind oktober vorig jaar een einde aan gekomen. Na een voorzichtige stijging eind 2021 zijn de rentes in 2022 als een raket omhoog geschoten (zie figuur). Vergeleken met een jaar geleden is de gemiddelde 10-jaars NHG-rente meer dan verviervoudigd! Op 1 oktober jongstleden kwam het gemiddelde 10-jaars NHG-tarief uit op ruim 4,2%. Sinds deze peildatum zijn de rentes nog verder gestegen. Wat ook opvalt, is dat het renteverskil tussen een looptijd van 10 jaar en 30 jaar steeds kleiner is geworden. Terwijl dit verschil 5 jaar geleden nog meer dan 1 procentpunt was, is dit momenteel nog maar net iets meer dan 0,3 procentpunt.

De rentestijging heeft uiteraard ook consequenties voor de maandlasten. Voor een rentevaste periode van 10 jaar zijn de maandlasten (inclusief aflossing) bruto ruim de helft hoger en netto (door de renteaftrek) zo'n 35%. Over de gehele looptijd wordt maar liefst vijf keer zoveel rente betaald als een jaar geleden. Kijken we naar een annuïteitenhypotheek van € 300.000 met NHG en een rentevaste periode van 30 jaar, dan betaalde je een jaar geleden over de gehele looptijd van 30 jaar gemiddeld € 75.000 rente (bruto). Dat gemiddelde ligt begin oktober op € 250.000 en het einde van de rentestijgingen is nog niet eens in zicht.

GEMIDDELDE RENTETARIEF 10 JAAR VS 30 JAAR



Bron: MoneyView

## Energielabelkorting

Een duurzame woning kopen of energiebesparende maatregelen treffen, wordt steeds populairder en dat zien we ook terug in de hypotheekvoorwaarden. Stimulering in de vorm van een energiebespaarbudget (EBB), mogelijkheden tot aparte, duurzame leningdelen en korting op basis van energielabel komen steeds vaker voor. Bij energielabelkorting belonen aanbieders aankoop, verbouwing en bezit van woningen met minimaal energielabel A. Triodos Bank was bijna tien jaar geleden de eerste aanbieder met energielabelkorting. Inmiddels zijn er 15 hypotheek met energielabelkorting (zie tabel).

Sinds 2021 moeten nieuwbouwwoningen aan BENG (bijna energieneutrale gebouwen) voldoen, wat betekent dat ze verplicht een energielabel A+++ of beter

hebben en ze sowieso labelkorting krijgen. Ook bij bestaande woningen kunnen deze kortingen gelden. Woningen kunnen na verbouwing een beter energielabel krijgen, wat rentekorting kan opleveren. Om in aanmerking te komen voor korting op basis van het energielabel moet het nieuwe energielabel zijn geregistreerd bij EP-online (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). Dit is de officiële landelijke database waarin energieadviseurs energieprestatie-indicatoren en energielabels kunnen registreren. Huiseigenaren moeten zelf zorgdragen voor labelregistratie. Bij vijf producten past de aanbieder vervolgens de rentekorting vanaf de daaropvolgende maand automatisch toe. Bij de overige producten met labelkorting moet de huiseigenaar na registratie bij EP-online het nieuwe energielabel vervolgens zelf aanleveren bij de aanbieder.

### ENERGIELABELKORTING

AANBIEDER	INTRODUCTIE ENERGIELABELKORTING	HOOGSTE % KORTING BIJ	GROOTSTE % VERSCHIL RENTE	KORTING % LABELSPRONG
ABN AMRO (Budget)	2016	A of beter	0,15%	n.a.
ABN AMRO (Woning)	2016	A of beter	0,15%	n.a.
ASN	2022	A of beter	0,10%	n.a.
Florius (Profijt 3+3)	2020	A of beter	0,10%	n.a.
Florius (Profijt 12)	2020	A of beter	0,10%	n.a.
Groene Hart Hypotheken	2021	A of beter	0,05%	0,07%
Impact Hypotheken	2021	A of beter	0,20%	0,20%
ING	2022	A+ of beter	0,15%	n.a.
Moneyou	2021	A of beter	0,05%	n.a.
Obvion	2020	A+++ of beter	0,05%	n.a.
Rabobank (Basis)	2019	A++ of beter	0,15%	n.a.
Rabobank (Plus)	2019	A++ of beter	0,15%	n.a.
Triodos Bank	2014	A+++ of beter	0,20%	n.a.
Vista	2018	A of beter	0,02%	n.a.
Woonnu	2020	A++++	0,55%	n.a.

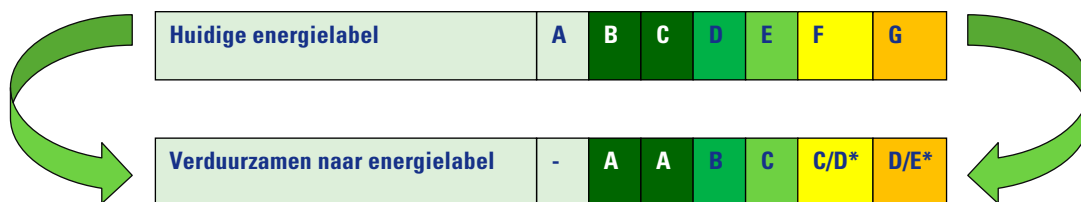
Bron: MoneyView ProductManager

Bij het merendeel wordt de hoogste rentekorting gegeven wanneer de woning minimaal energielabel A heeft. Bij vier producten is de rentekorting nog verder ge diversificeerd op basis van energielabels. In drie van de vier gevallen kan de klant, naast rentekorting bij label A of beter, bijvoorbeeld ook een rentekorting ontvangen als de woning energielabel B heeft. De korting voor een label B is dan

wel lager dan bij energielabel A of beter.

Bij de Impact en de Groene Hart Hypotheek worden klanten gestimuleerd een woning met een energie-onzuinig label te verduurzamen. Ze komen in aanmerking voor rentekorting als ze in één keer meerdere energielabels verbeteren, oftewel een labelsprong maken (zie figuur hieronder).

### LABELSPRONG IMPACT HYPOTHEEK EN GROENE HART HYPOTHEEK



\*bij de Impact Hypotheek is de sprong van G naar D (en F naar C) en bij de Groene Hart Hypotheek is de sprong van G naar E (en F naar D)

Bron: MoneyView ProductManager

Zo wordt elke huiseigenaar gestimuleerd een steentje bij te dragen aan de energietransitie. Er zijn enkele verschillen tussen beide producten. Bij de Groene Hart Hypotheek wordt de rentekorting alleen gegeven bij verbouwing van de woning binnen 24 maanden na de passeerdatum van de hypotheek, waarbij het energielabel met minimaal twee stappen is verbeterd of van label B naar A wijzigt.

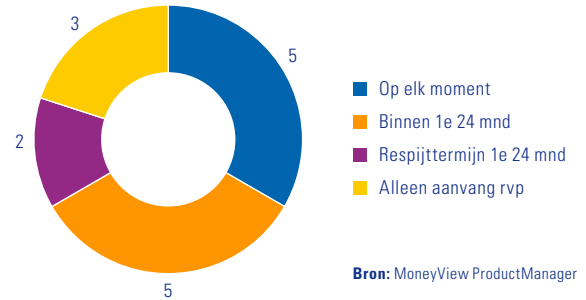
Bij de Impact Hypotheek moet een minimumbedrag aan energiebesparende voorzieningen of een EBB in de hypotheekaanvraag worden opgenomen. Het bedrag moet voldoende zijn om een verbetering te realiseren met een, twee of drie labels. Er geldt ook een korting als de woning label A heeft bij aankoop.

## Aantonen energielabel

Bij nieuwbouw gaat de energielabelkorting altijd meteen in bij aankoop van de woning. Bij aankoop van een reeds bestaande woning of verduurzaming van de huidige woning is dit anders. Dat komt doordat er verschillen zijn in het moment waarop het energielabel van de woning aangetoond moet worden om de labelkorting te ontvangen. In de figuur hiernaast is voor de 15 labelkortingproducten weergegeven op welk moment een verbetering van het energielabel kan worden aangetoond.

Bij 5 van de 15 producten geldt dat verbetering van het energielabel op elk moment kan worden aangetoond, dus ook tijdens een lopende rentevaste periode (rvp). De rentekorting is dan vaak per de eerste van de volgende maand van kracht. Bij nog eens een derde van de producten geldt dat, om in aanmerking te komen voor rentekorting, verbetering van het energielabel moet worden aangetoond binnen 24 maanden na de start van de hypotheek of aanvang van het rentecontract. Bij Rabobank geldt een respijttermijn van 24 maanden voor het aantonen van de energielabelverbetering. Als de klant bij aanvang van de

## AANTONEN ENERGIELABEL



hypotheek aangeeft dat er binnen 24 maanden naar energielabel A++ wordt verbouwd, gaat de labelkorting overigens direct al in bij de start van de rvp. Tot slot zijn er drie producten waarbij de woning aan het begin van de rvp al een bepaald energielabel moet hebben om in aanmerking te komen voor de rentekorting.

## Rente

De hoogte van de energielabelkorting loopt uiteen van 0,02% tot en met 0,55%. Bij de meeste aanbieders geldt de korting ten opzichte van het reguliere tarief. Twee aanbieders wijken hiervan echter af. In beide gevallen wordt een specifiek energielabel als basis gehanteerd. Ten opzichte van dit zogenoemde basislabel geldt een renteaflaag wanneer het label beter is dan het basislabel en een renteopslag wanneer het energielabel minder goed is.

De laatste jaren is het aantal hypotheekrentes dat een energielabelkorting kent, gestegen tot ongeveer een kwart van het totale aanbod. De hypotheekrentes met labelkorting zijn in de regel aantrekkelijker geprijsd. Als de gemiddelde hypotheekrente van producten met en zonder energielabelkorting naast elkaar wordt gezet, dan wordt duidelijk dat dit gemiddelde bij labelkortingproducten wat lager ligt.

Het verschil tussen beide gemiddelden schommelt sinds 2018 tussen 0,01% en 0,31%. Dit betekent echter niet dat labelkortingproducten altijd goedkoper zijn. Zo gold in 2018 en 2019 dat om en nabij 20 hypotheekrentes zonder labelkorting qua rentetarief onder het gemiddelde van labelkortingproducten zaten. Door toename van labelkortingproducten is dit beeld inmiddels enigszins veranderd. Het aantal hypotheekrentes zonder labelkorting dat een lagere rente kent dan het gemiddelde labelkortingtarief neemt verder af. De hoogte van de energielabelkorting is bij sommige producten wel wat afgenomen in de laatste paar jaar. Hiermee volgt de labelkorting de ontwikkeling van de hypotheekrentes. Nu hypotheekrentes de afgelopen maanden weer stijgen, rijst de vraag of ook een stijging van de energielabelkorting zal volgen.

## Verhuizen energielabel

Door de huidige ontwikkelingen op de hypotheekmarkt is het meenemen van de hypotheek(rente) bij verhuizing een hot topic. Het wel of niet kunnen meenemen van de oorspronkelijke energielabelkorting bij verhuizing is hierbij uiteraard ook belangrijk. De aanbieders die labelkorting hanteren, gaan hier verschillend mee om. Bij 7 van de 15 labelkortingproducten verhuist de oorspronkelijk afgesloten labelkorting niet mee naar een nieuwe woning met een gelijkwaardig energielabel. Veelal wordt na een nieuwe check de dan geldende hoogte van de labelkorting toegepast. De korting kan dan zowel gelijk blijven, als hoger of lager worden. Bij de overige acht producten wordt de oorspronkelijke structuur van de labelkorting wel gerespecteerd bij verhuizing en zullen nieuwe leningdelen eventueel een nieuwe labelkorting krijgen.

## Toekomst duurzaamheid

Uit navraag onder de hypotheekverstrekkers blijkt dat duurzaamheid in de vorm van energielabelkorting bij de meeste partijen op de radar staat. Veel aanbieders onderzoeken momenteel of ze een energielabelkorting zullen gaan introduceren of bestaande kortingen verder uit gaan breiden. Enkele verstrekkers gaven aan al in de nabije toekomst met energielabelkorting op de markt te komen. Triodos Bank introduceerde zo'n tien jaar geleden als eerste energielabelkorting en zette onlangs wederom als eerste een nieuwe stap in verduurzaming met de Biobased Hypotheek. De keuze voor duurzame bouwmaterialen voor een woning leidt tot een extra korting op de hypotheekrente. Hierdoor wordt de focus verschoven van duurzaam gebruik van de woning naar duurzame bouw.



## 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 2022

DECEMBER: **TWEEWIELERVERZEKERINGEN**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Tweewielerverzekeringen 2022