



## Hypotheeken 2023

Gedurende langere tijd heeft de hypotheekmarkt te maken gehad met dalende hypotheekrentes. Dat de hypotheekrentetarieven al weer enige tijd omhoog gaan, zal niemand zijn ontgaan. Hogere rentes hebben vaak ongunstige financiële gevolgen, met name als er een verandering in de (bestaande) hypothecaire constructie plaatsvindt. Een van die veranderingen is bijvoorbeeld een verhuizing, waarbij een nieuw contract wordt aangegaan. De verhuisregeling is een mogelijkheid die het ongunstige effect van rentestijgingen kan beperken. Welke geldverstrekkers dit aanbieden en wat de verschillen tussen de producten zijn, komt in dit Special Item aan bod. Daarnaast behandelen we diverse veranderingen die in de markt hebben plaatsgevonden op het vlak van duurzaamheid. Zoals gebruikelijk beginnen we met de MoneyView ProductRating.

## MoneyView ProductRatings Voorwaarden

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 58 annuïteiten-, 55 lineaire en 56 aflossingsvrije hypotheeken onderzocht. In de afgelopen twaalf maanden zijn er drie wijzigingen in het productaanbod geweest. Aanbieders Neo Hypotheken en Orange Credit betraden de markt. En Volksbank heeft voor de labels BLG, RegioBank en SNS een nieuwe hypotheek op de markt gebracht met energielabel-afhankelijke rentetarieven. 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 143 algemene leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager onderzocht. Bij aflossingsvrije hypotheeken zijn dat er 141. 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
- **ING** ING Annuïtaire Hypotheek



- **ABN AMRO** Woning Hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf Hypotheek
- **ING** ING Lineaire Hypotheek



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

Het bekende beeld, een top-10 met uitsluitend hypotheeken van grootbanken, is ook in 2023 weer zichtbaar. Toch heeft er wel een verandering plaatsgevonden. Na vijf jaar is het ING dit jaar weer gelukt om zich in de top-3 te nestelen. Naast ING zien we de ABN AMRO Woning Hypotheek, die voor de tweede maal op rij vijf sterren in de wacht sleept. Het derde product dat er met vijf sterren van door gaat, is de Florius Profijt twaalf Hypotheek. Dit is voor het zesde jaar op rij. Deze drie producten hebben de vijf sterren behaald voor alle drie de onderzochte aflossingsvarianten.

De voorwaarden waarop de 5-sterrenproducten zich onderscheiden, zijn nagenoeg onveranderd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Ze kennen alle drie energielabelkorting, een lange offertegeldigheidsduur (inclusief verlenging), verlengen is kosteloos en afwijking van de LTV bij zowel een restschuld als oversluiten is toegestaan. Over de gehele linie scoren deze producten veelal marktconform dan wel beter. Hoewel de top-3 wat verder losstaat van de achtervolgers, zit het daarachter inmiddels allemaal erg dicht bij elkaar. Onderlinge verschillen zitten daar dan ook steeds meer in de details.

## MoneyView ProductRatings Prijs

Voor de ProductRating Prijs zijn voor dezelfde producten als bij de voorwaardenrating begin oktober 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 2023. 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 wederom op alfabetische volgorde.

### ★★★★★ PRODUCTRATING PRIJS



- **Merius** Merius Hypotheek
- **Neo Hypotheken** Annuïteiten Hypotheek
- **Venn Hypotheken** Venn Hypotheek



- **Merius** Merius Hypotheek
- **Neo Hypotheken** Lineaire Hypotheek
- **Venn Hypotheken** Venn Hypotheek



- **Merius** Merius Hypotheek
- **Neo Hypotheken** Aflossingsvrije Hypotheek
- **Vista Hypotheken** Vista Aflossingsvrije Hypotheek

Nieuwkomer Neo pakt voor alle aflossingsvormen direct de vijf sterren en Merius prolongeert deze prestatie. Alle 5-sterrenproducten kennen over de gehele linie een scherpe prijsstelling. Er zijn, zeker voor (zeer) duurzame woningen, geldverstrekkingen die lagere tarieven kennen voor sommige risicoklassen en rentevaste

periodes, maar ook bij die normeringen doen de prijswinnaars goed mee. Al deze producten toetsen maandelijks of de hypotheek door reguliere aflossingen al in een lagere risicoklasse valt.

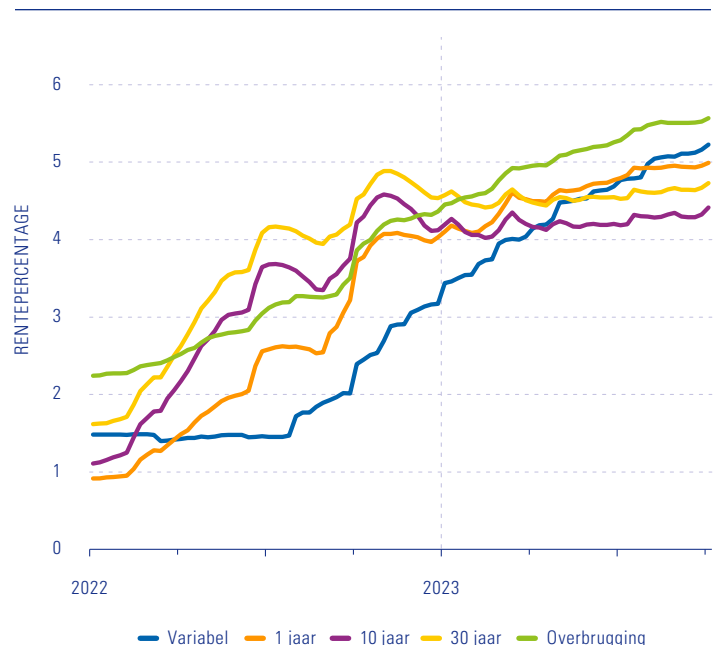
## Marktontwikkelingen Toegelicht

### Renteontwikkelingen

Het mag intussen bekend zijn dat de hypotheekrentes sinds begin 2022 enorm zijn gestegen. Maar waar de gemiddelde rentes voor de langere rentevaste periodes vorig jaar november hun top bereikten en sindsdien wat heen en weer schommelen tot een niveau dat nu ongeveer 0,15% lager ligt dan 11 maanden geleden, bleven de rentes van de variabele en zeer korte rentevaste periodes maar doorstijgen. Waar huiseigenaren met een variabele rente vele jaren spekkoper waren met rentes die naar 0% (of zelfs tot daaronder) daalden, zijn ze vanaf mei 2023 zelfs duurder uit dan mensen die hun hypotheek 30 jaar vast zetten. Ook degenen die een overbruggingshypotheek nodig hebben, kijken tegen flink hogere rentelasten aan dan anderhalf jaar geleden.

Zo op het eerste gezicht lijkt er in 2023 niet heel veel beweging in de 10- en 30-jaars tarieven te zitten. Maar het aantal rentewijzigingen is in de afgelopen jaren geëxplodeerd. Tot 1 oktober legde MoneyView dit jaar maar liefst 1,4 miljoen gewijzigde rentetarieven vast. Dat is vier keer zoveel als in de eerste negen maanden van 2021. Wat opvalt ten opzichte van vroeger is dat er veel meer kleine wijzigingen zijn, en dat deze zelden meer over de gehele linie gelden. Geldverstrekkers houden elkaar met argusogen in de gaten en zo leidt een enkele wijziging van één partij tot een lawine aan rentewijzigingen bij de rest van de markt. De laatste maanden zijn er diverse geldverstrekkers die wel twee tot drie keer per week soms dezelfde rentetarieven wijzigen. Je vraagt je bijna af of dat toegevoegde waarde heeft.

GEMIDDELDE RENTES ANNUÏTEITEN- (NHG) EN OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK 2022-2023



Bron: MoneyView

## Rentevaste periode overbruggingskrediet

Met een overbruggingskrediet (OVB) overbrug je de periode tussen de koop van een nieuw huis en de verkoop van het oude huis. De klant kan onder voorwaarden een bedrag lenen, ter grootte van de verwachte overwaarde van het oude huis. De klant betaalt maandelijks rente en de lening wordt afgelost als het oude huis verkocht is. Er geldt een apart rentetarief voor een OVB. Dit tarief kan variabel zijn, maar ook vaststaan voor een periode van 12 of 24 maanden.

Uit de grafiek op de vorige pagina blijkt dat ook deze tarieven sterk gestegen zijn. Dat kan verstrekende gevolgen hebben, als de levering niet plaatsvindt binnen de termijn dat de rente is vastgezet of bij variabele rente. Dit speelt met name bij nieuwbouwprojecten die steeds vaker vertraging oplopen door onder meer personeelstekorten, stikstofproblematiek en vertraagde levering van bouwmaterialen.

Iemand die twee jaar geleden een OVB van twee jaar vast sloot en per 1 oktober jongstleden moest verlengen vanwege een van bovengenoemde oorzaken, moet maar liefst tweeënhalf keer zoveel rente gaan betalen, uitgaande van de gemiddelde rente voor een OVB.

Mensen met een OVB tegen maand- of kwartaalvariabele rente zijn uiteraard al eerder meer gaan betalen. Elf producten kennen een dergelijke variabele rente. Er zijn tien OVB's op de markt waarbij de rente voor een jaar vast staat en 25 bieden zekerheid voor twee jaar. Twee producten kennen een keuze uit één of twee jaar vaste rente. Er zijn tot slot vier producten waarbij de rentevaste periode van het OVB bij bestaande bouw en nieuwbouw verschilt.

## Verhuisregeling

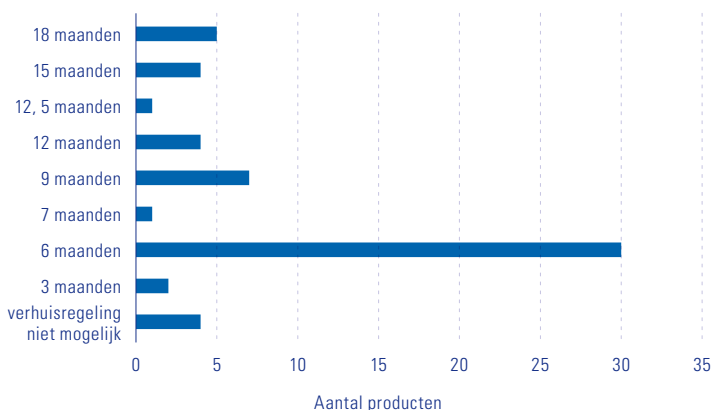
In de periode voor 2021 waren de hypotheekrentes historisch laag, waardoor klanten vaak kozen voor lange rentevaste periodes van soms wel 20 jaar of langer. In 2022 begonnen de hypotheekrentes in rap tempo te stijgen. Veel bestaande rentecontracten hebben momenteel dus een veel lagere rente dan de huidige marktrente. Hier komt de verhuisregeling om de hoek kijken. Met deze regeling kan een doorstromer zijn huidige hypotheekrente en de daaraan gekoppelde rentevaste periode meenemen naar de nieuw te kopen woning. Nu de hypotheekrentes stijgen, is dat uiteraard een buitengewoon aantrekkelijke optie.

Met uitzondering van de vier verhuurhypotheken, is de verhuisregeling bij alle hypotheekproducten mogelijk. Er zijn wel verschillen in de voorwaarden van de diverse verhuisregelingen. Zo zijn er bijvoorbeeld twee producten waarbij de oude woning geleverd moet zijn voordat de verhuisregeling kan worden gebruikt. Niet zo gunstig in een verkopersmarkt, waarbij veelal eerst een nieuwe woning wordt gekocht alvorens de huidige woning in de verkoop wordt gezet. Ook de periode die voor gebruikmaking van de verhuisregeling is toegestaan tussen levering van de oude woning en de nieuwe woning, verschilt nogal (zie figuur).

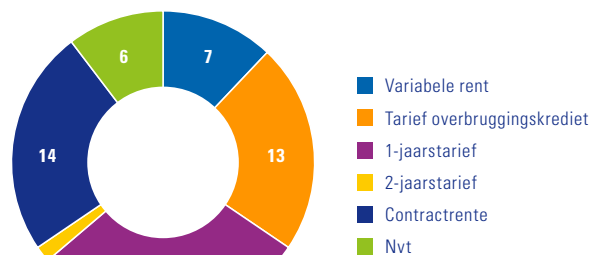
Op welk moment de klant moet aankondigen dat hij gebruik wil maken van de verhuisregeling, verschilt ook per product. Bij meer dan de helft van de producten (33) moet dit direct bij de aanvraag van de nieuwe hypotheek gebeuren en bij een derde vóór algehele aflossing van de hypotheek. Bij twee producten is de aankondigingstermijn zelfs tot zes maanden na aflossing van de oude hypotheek. Als de nieuwe woning is geleverd, kan het zijn dat de oude hypotheek nog niet is afgelost. De contractrente op de oude hypotheek blijft dan soms doorlopen, maar wordt bij het merendeel van de producten omgezet naar de huidige kortlopende rentes zoals variabele rente, een 1-jaarstarief of een tarief voor een overbruggingskrediet (zie figuur). Aangezien de rentes op kortlopende leningen flink zijn gestegen, kan dit hogere lasten betekenen.

In geval van echtscheiding blijft één van beiden soms in de oude woning of de woning moet worden verkocht. Dan kan het voorkomen dat slechts één van de ex-partners van de verhuisregeling kan profiteren. De andere (vertrekkende) leningnemer dient dan afstand te doen van de regeling. Dit is bij iets meer dan de helft van de producten (29) het geval. Voor de overige hypotheken (25) geldt dat beide ex-partners gebruik kunnen maken van de regeling, waarbij afwijking van een 50/50 verdeling vaak mogelijk is.

### PERIODE TUSSEN LEVERING OUDE EN NIEUWE WONING



### WELKE RENTE VOOR MEEVERHUIZEN



Bron: MoneyView ProductManager

## Duurzaamheid

Duurzaamheid is nog steeds een prominent thema in de hypotheekmarkt. Steeds vaker zijn hypotheekrentetarieven afhankelijk van het energielabel van de woning en kan een apart goedkoper leningdeel voor energiebesparende aanpassingen aan de woning worden gesloten. Vanaf volgend jaar is het energielabel van de woning ook van invloed op de maximale leenruimte en de maximale bedragen die extra geleend mogen worden voor energiebesparende voorzieningen. Daarnaast kan een duurzaam huis gunstige gevolgen hebben voor de energielasten, een heet hangijzer sinds de oorlog in Oekraïne. Al deze zaken zijn van invloed bij het kopen van een woning.

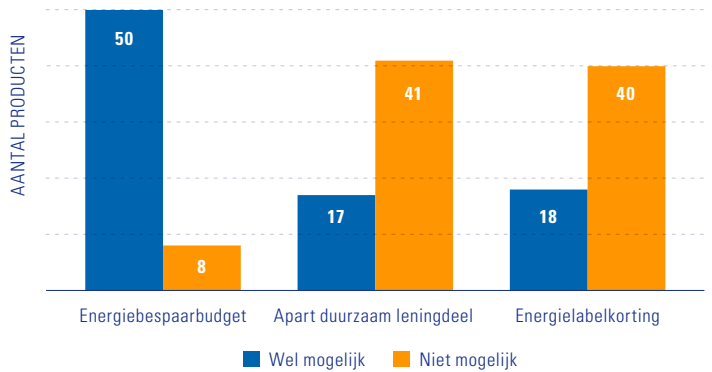
Sinds het vorige Special Item in oktober vorig jaar hebben er op het gebied van duurzaamheid diverse mutaties plaatsgevonden binnen het productaanbod. De labels van de Volksbank hebben de Bespaarhypotheek geïntroduceerd, een geheel nieuw product met energielabel-afhankelijke rentetarieven voor woningen met label A en beter, label B en label C en slechter. Lot Hypotheken heeft recentelijk een eerste stap richting mogelijk bredere energielabeldifferentiatie gezet met een tijdelijke labelkorting bij een rentevaste periode van 10 jaar voor woningen met energielabel A of beter. Centraal Beheer, Woonfonds en Allianz hebben een apart te sluiten groen annuïtair en lineair leningdeel gelanceerd in het tweede kwartaal van dit jaar.

Tot slot bieden Aegon, Argenta en ING nu ook de mogelijkheid een energiebespaarbudget (EBB) te sluiten om de woning te verduurzamen. In de grafiek hiernaast is voor verschillende mogelijkheden op het gebied verduurzaming weergegeven wat de huidige stand van zaken is.

Bij energielabel-afhankelijke tarieven worden mensen 'beloond' in de vorm van een korting op het rentetarief of 'bestraft' door middel van een opslag. Opvallend is, dat in de jaren dat de hypotheekrentes bleven dalen de kortingen voor gunstige energielabels veelal mee daalden. Vanaf 2022 stijgen de hypotheekrentes weer, maar blijven de energielabelkortingen achter. Sterker nog, in heel 2023 heeft geen enkele aanbieder een verhoging van de labelkorting doorgevoerd.

Bij hypotheekproducten met energielabelkorting kan voor elk energielabel een andere rente gelden. De laatste ontwikkeling is dat er nog verder wordt gedifferentieerd. Er is nu voor het eerst een zogenoemde 'energielabeldrempel' opgeworpen door een aanbieder waarbij klanten geweigerd kunnen worden op basis van het energielabel van de woning. Nieuwe klanten moeten bij bijBouwen ten minste een woning met energielabel C hebben of een volgens de NTA-8800 methodiek opgesteld verbeterplan aanleveren, waaruit blijkt dat de woning naar (minimaal) label C gebracht kan worden. Vanuit de aanbieder gezien wellicht een begrijpelijke ontwikkeling als ze met het oog op de toekomst een duurzame portefeuille willen creëren. De vraag is echter of dit op termijn niet voor een verstoring van de huizenmarkt gaat zorgen. Als meer aanbieders dit acceptatiebeleid

## VERDUURZAMINGSMOGELIJKHEDEN OP PEILDATUM 1-10-2023



Bron: MoneyView ProductManager

gaan volgen, of nog strenger worden, kan de situatie ontstaan dat klanten voor bepaalde woningen bijna nergens meer een hypotheek kunnen sluiten. Kopers zullen flink in de buidel moeten tasten om een woning te verbeteren naar het benodigde energielabel. In de huidige tijd, waarin het tekort aan woningen toch al aanzienlijk is en de maximale leningbedragen steeds lager worden, kan je je afvragen of dit een wenselijke ontwikkeling is.

## Leen-/schenkconstructie

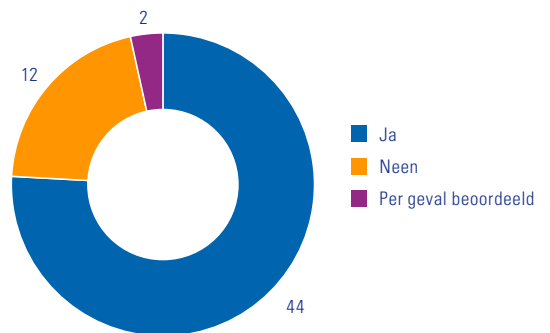
Na een flinke verlaging van de 'jubelton' begin dit jaar verdwijnt deze schenkingsvrijstelling helemaal vanaf 1 januari 2024. Dit betekent niet dat er geen andere mogelijkheden zijn om vanuit de privésfeer mensen te helpen bij aankoop van een woning. Met een leen-/schenkconstructie kunnen ouders, vrienden, kennissen, of andere familie mensen aan een eigen woning helpen. Een deel van het hypotheekbedrag wordt onderhands (zonder tussenkomst van een geldverstrekker) geleend bij bijvoorbeeld familie of kennissen. De te betalen rente en de looptijd worden in overleg vastgesteld, net als de voorwaarden voor de lening. Een deel van de te betalen rente of aflossing wordt bij deze constructie door de uitlener weer terug geschonken. Hierbij geldt voor ouders in 2023 een vrijstelling van € 6.035,- bij schenking aan hun (pleeg-/stief)kind en voor alle andere personen is dit bedrag € 2.418,-. Deze constructie is voor beide partijen gunstig. De rente is voor de hypotheekgever namelijk (onder voorwaarden) fiscaal aftrekbaar en voor de hypotheeknemer vaak hoger dan de vergoeding op een spaarrekening. De koper kan door de constructie veelal meer lenen tegen gunstige voorwaarden.

Doordat er hypotheekverstrekkers zijn waarbij de kredietlasten van de leen-/schenkconstructie in de inkomensvoets buiten beschouwing mogen worden gelaten, betekent dit dat per saldo meer geleend kan worden dan de hypotheeknormen voorschrijven. In de huidige hypotheekmarkt kan dit (starters) helpen bij het kopen van een woning. In de figuur is te zien dat bij het grootste deel van de hypotheekproducten (44) de kredietlasten buiten beschouwing mogen worden gelaten.

Er moet vaak wel aan bepaalde voorwaarden zijn voldaan om de kredietlasten buiten beschouwing te laten. De vaakst voorkomende zijn hieronder opgesomd:

- de lening moet worden verstrekt door familie;
- de schenking moet blijken uit een schenkingsovereenkomst, al dan niet via een notariële akte;
- de lening mag niet direct opeisbaar zijn;
- hypothecaire zekerheid verstrekken op het onderpand via inschrijving in het Kadaster mag niet;
- de betaalbaarheid bij wegvallen schenkingsgedeelte moet worden aangetoond;

## KREDIETLASTEN BUITEN BESCHOUWING BIJ LEEN-/SCHENKCONSTRUCTIE



Bron: MoneyView ProductManager

## Special Item Agenda

NOVEMBER: **LIJFRENTES**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Lijfrentes 2023

DECEMBER: **TWEEWIELERVERZEKERINGEN**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Tweewielerverzekeringen 2023