



Hypotheeken 2024

Dat er sprake is van een gespannen (lees: overspannen) woningmarkt, zal niemand zijn ontgaan. Met stijgende cao-lonen en een dalende hypotheekrente in 2024 raast er bijna een 'perfecte storm' op de Nederlandse woningmarkt. De hypotheekmarkt profiteert daarvan: het aantal transacties stijgt ten opzichte van 2023. Hoe houden starters en doorstromers stand in deze markt? Spelen aanbieders in op veranderende marktomstandigheden en welke instrumenten gebruiken ze hiervoor? In dit Special Item zal onder andere worden gekeken naar verschillende mogelijkheden voor starters en doorstromers om de aankoop van een woning te vergemakkelijken met een overbrugging bij een nog niet verkochte woning. Ook zal kort worden stilgestaan bij de verruimde acceptatieregels als het gaat om verduurzaming. Zoals gebruikelijk beginnen we met de MoneyView ProductRatings.

MoneyView ProductRatings Voorwaarden

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 59 annuïteiten-, 59 lineaire en 56 aflossingsvrije hypotheeken onderzocht. Ten opzichte van het vorige Special Item (oktober 2023) is Knab als nieuwe aanbieder op de hypotheekmarkt gekomen. Hoewel het van origine Zweedse Handelsbanken al veel langer in Nederland actief is op de hypotheekmarkt, wordt ze dit jaar voor het eerst meegenomen in het onderzoek. Daarnaast heeft geldverstrekker Obvion eind 2023 de Verhuur- en Recreatiehypotheek geïntroduceerd. Ook zijn enkele producten verdwenen, te weten Woonfonds Woongenot en Hypotrust Woon Bewust. Tot slot is de hypotheek van Clarian Wonen sinds halverwege april dit jaar tijdelijk niet meer nieuw te sluiten. Ten behoeve van zowel annuïteiten- en lineaire hypotheeken zijn 144 algemene leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager onderzocht, terwijl dit er bij aflossingsvrije hypotheeken 142 zijn. 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 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 in voorgaande jaren worden de bovenste plekken ook nu weer ingenomen door grootbanken. De top-15 bestaat nagenoeg helemaal uit producten van grootbanken. De top-3 is dit jaar ongewijzigd gebleven. Voor het tweede jaar op rij heeft ING vijf sterren weten te bemachtigen. ABN AMRO weet met de Woning Hypotheek haar succesreeks voor het derde jaar te continueren. De Florius Profijt twaalf Hypotheek is niet meer uit de top drie-3 weg te denken en gaat er voor de zevende keer op rij vandoor met vijf sterren. Bovengenoemde producten hebben de vijf sterren behaald voor alle drie de onderzochte aflossingsvarianten.

De onderscheidende kenmerken en voorwaarden van de 5-sterrenproducten zijn de afgelopen paar jaar vrijwel onveranderd gebleven. Over bijna de gehele linie scoren ze marktconform of hoger. We zien vooral dat op de onderwerpen 'duurzaamheid', 'flexibiliteit offerte', 'flexibiliteit looptijd' en 'flexibiliteit lening' beter wordt gescoord dan marktconform. Wat betreft de acceptatie van klanten en woning ontloopt de gehele top van de markt elkaar niet veel. Op kenmerken die gerelateerd zijn aan de flexibiliteit van de aflossing scoren de 5-sterrenproducten marktconform of net daaronder. Al met al zijn de onderlinge verschillen in de top van de markt erg klein.

MoneyView ProductRatings Prijs

Ten behoeve van de ProductRating Prijs zijn voor dezelfde producten als bij de voorwaardenrating begin oktober berekeningen gemaakt voor diverse combinaties van risicoklassen (NHG, 55%, 80% en 100% van de marktwaarde) bij de meest gesloten rentevaste periodes van 10 en 20 jaar, waarbij de 10-jaars rentes het zwaarst wogen. Omdat de rentes veel vaker wijzigen dan voorheen, is getoetst aan de renteontwikkeling over geheel 2024. 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



- **MUNT Hypotheken** MUNT Hypotheek
- **Venn Hypotheken** Venn Hypotheek
- **Vista Hypotheken** Vista Annuïteitenhypotheek

- **MUNT Hypotheken** MUNT Hypotheek
- **Venn Hypotheken** Venn Hypotheek
- **Vista Hypotheken** Vista Lineaire hypotheek

- **Neo Hypotheken** Aflossingsvrije Hypotheek
- **Venn Hypotheken** Venn Hypotheek
- **Vista Hypotheken** Vista Aflossingsvrije hypotheek

Vista Hypotheken en Venn Hypotheken behalen voor alle aflossingsvormen 5 sterren. Venn deed dat vorig jaar ook al bij de annuïtaire en lineaire aflossingsvormen. Ook Neo Hypotheken prolongeert de 5 sterren, maar dit jaar alleen voor de

aflossingsvrije variant. Munt is dit jaar de nieuwkomer en behaalt 5 sterren voor zijn annuïtaire en lineaire hypotheken. Al deze producten toetsen maandelijks of de hypotheek door reguliere aflossingen al in een lagere risicoklasse valt.

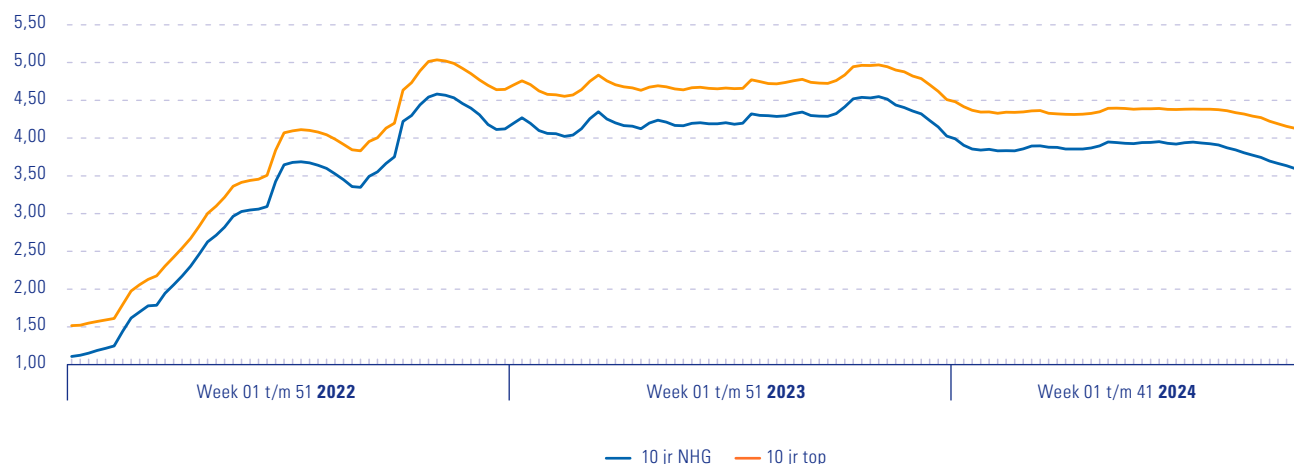
Marktontwikkelingen Toegelicht

Renteontwikkelingen

Zoals bekend is de hypotheekrente in 2022 fors gestegen, van gemiddeld 1,11% in de eerste week van 2022 naar 4,12% ultimo 2022 voor 10 jaar vast met NHG. In 2023 piekte die rente in oktober op 4,55% om vervolgens een dalende lijn in te zetten. Sinds februari dit jaar fluctueert de rente licht waarna ze in augustus weer verder daalt (zie grafiek). Ten opzichte van een jaar geleden is de rente met bijna 0,9% gedaald naar gemiddeld 3,6% voor 10 jaar NHG.

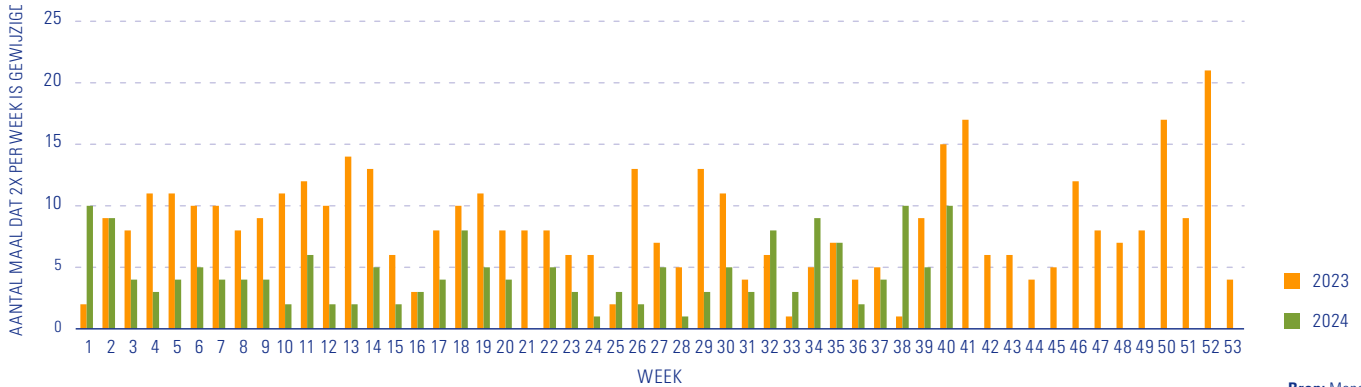
Sinds 2022 zien we een forse toename in het aantal rentewijzigingen. Het komt zelfs regelmatig voor dat aanbieders de rente twee keer per week wijzigen (zie figuur op de volgende pagina). Dit was in 2023 overigens vaker het geval dan dit jaar. Wel gaat het steeds vaker om zeer kleine rentewijzigingen van bijvoorbeeld 0,01 of 0,02 procentpunt. Navraag leert dat klanten zeer gevoelig zijn voor rentever schillen bij hun aanbiederkeuze. Geldverstrekkers spelen hierop in en hopen zodoende klanten te winnen.

GEMIDDELDE HYPOTHEEKRENTE



Bron: MoneyView

OVERZICHT AANTAL AANBIEDERS DAT TWEE KEER PER WEEK DE RENTE HEeft GEWIJZIGD



Bron: MoneyView

Aankoop woning lastig

Terwijl de hypotheekrente sinds oktober 2023 daalt, bereiken de gemiddelde woningprijzen een all-time high. Halverwege 2024 is de gemiddelde prijs van een woning al boven € 450.000,- uitgekomen en aan de stijging lijkt voorlopig nog geen einde te komen. Schaarste op de woningmarkt is hiervan misschien wel de belangrijkste oorzaak, maar ook de gedaalde hypotheekrentes en de grote vraag naar woningen spelen hierbij een rol. Dit alles draagt bij aan een zeer gespannen woningmarkt. Om ondanks de hoge prijzen toch een woning te kunnen kopen, zijn er verschillende mogelijkheden die de drempel voor starters en doorstromers iets kunnen verlagen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een familiehypothec, leen-schenkconstructies, startersleningen, aankoop met familieleden, meerdere schuldenaren, borgstelling en hoofdelijke aansprakelijkheid. Hieronder zal een aantal van deze mogelijkheden nader worden toegelicht.

- de aanvragers van de hypotheek moeten zowel eigenaar, schuldenaar als bewoner van de woning worden;
- er een maximum wordt gesteld aan het aantal schuldenaren (meestal twee).

Bij een meerderheid van de producten wordt gezamenlijke aankoop door familieleden geaccepteerd (zie figuur). De mogelijkheden tot gezamenlijke aankoop door familie zijn in de afgelopen vijf jaar toegenomen met ongeveer 10%, waardoor het op dit moment bij 41 hypotheek (onder voorwaarden) is toegestaan.

Leen-schenkconstructie

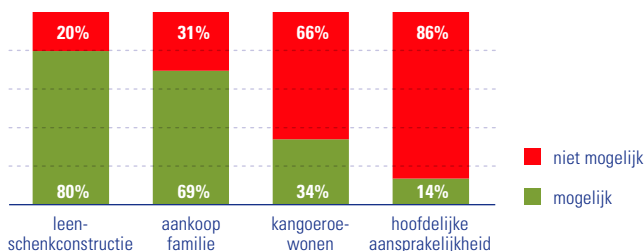
Deze constructie is een manier om meer financiële armslag te creëren, waardoor een koopwoning toch haalbaar is voor aspirant kopers. In het Special Item van vorig jaar hebben we uitgebreid stilgestaan bij deze constructie. Kort gezegd: een koper kan met deze constructie per saldo meer lenen dan de hypotheeknormen voorschrijven tegen vaak gunstige voorwaarden doordat de kredietlasten van deze constructie buiten beschouwing worden gelaten in de inkomensstoets. Een deel van het hypotheekbedrag wordt bij bijvoorbeeld ouders of vrienden geleend, waarbij (een deel van) de te betalen rente en aflossing wordt terug geschonken aan de leners. Schenking aan kinderen of andere personen is deels vrijgesteld van belasting. Dit maakt de constructie voor beide partijen gunstig. Bij ruim driekwart van de producten is de leen-schenkconstructie mogelijk (zie figuur).

Kangoeroewonen

Naast het gezamenlijk kopen van een woning door familie, kan het voorkomen dat familie bij elkaar intrekt. Dit komt vaak voort uit een zorgvraag van (groot)ouders aan (klein)kinderen, of uit kostenooipunt. Zo komen er steeds meer aanleunwoningen ofwel kangoeroewoningen, een combinatie van twee zelfstandige woningen of wooneenheden onder één dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben vaak ook een intern afsluitbare verbindingdeur. In de huidige krappe woningmarkt kan kangoeroewonen bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Als een ouder gaat verhuizen, komen er weer woningen beschikbaar voor starters en/of doorstromers. Bij ongeveer een derde van de producten is kangoeroewonen mogelijk (zie figuur), een stijging van bijna 60% vergeleken met 2020. De meest voorkomende voorwaarden die hierbij van toepassing zijn:

- het betreft een vorm van kangoeroewonen tussen ouders en kinderen (met eventuele partner);
- de familieleden moeten een ontruimingsverklaring tekenen;
- het gaat om twee zelfstandige woonruimtes op één kadastraal geheel, waarbij beide delen van dezelfde eigenaar zijn (of alleen de ouders of alleen het kind met de eventuele partner).

MOGELIJKHEDEN VERGEMAKKELIJKEN AANKOOP WONING



Bron: MoneyView ProductManager

Aankoop met familie

Een andere mogelijkheid om toch een (andere) woning te kunnen kopen, is gezamenlijke aankoop met familie. Denk hierbij aan bijvoorbeeld twee broers of moeder en dochter die samen een woning kopen. Door inkomens van de aanvragers te stapelen, wordt meer financiële ruimte gecreëerd. Aan gezamenlijke aankoop stellen aanbieders wel vaak (verschillende) eisen. De belangrijkste zijn dat:

Hoofdelijk medeschuldenaar

Meetekenen van ouders op de hypotheekakte kan een manier zijn om leenmogelijkheden te verruimen. Ouders zijn dan voor de gehele hypotheek aansprakelijk, maar hoeven niet mede-eigenaar of bewoner te worden. Belangrijke voorwaarden bij meetekenen zijn:

- meestal kunnen alleen ouders meetekenen;
- er wordt getoetst of ouders de hypotheek naast hun eigen lasten kunnen betalen;
- de aanbieder maakt een inschatting over hoeveel jaar de ouders door inkomensstijging van het kind niet meer aansprakelijk hoeven te zijn (5 of 10 jaar);
- meetekenen kan alleen bij starters en bij hypotheek zonder NHG.

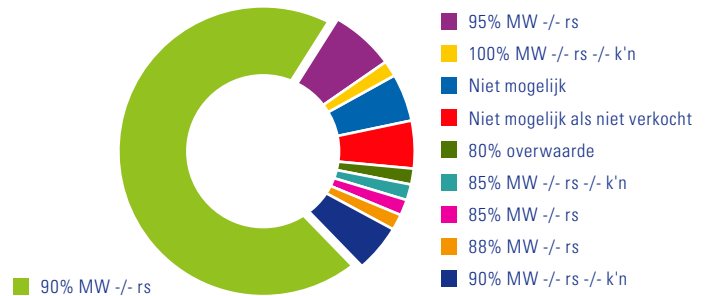
We zien overigens dat aanbieders de afgelopen jaren wat terughoudender zijn geworden op dit gebied. Terwijl dit in 2019 nog mogelijk was bij 13 producten, kan dit momenteel nog maar bij 8 producten.

Overbruggingskrediet onverkocht pand

Als de bestaande woning pas later wordt verkocht dan de nieuw te kopen woning, kan met een overbruggingskrediet (OVB) de overwaarde als voorschot worden ontvangen. Deze extra lening wordt veelal als hypotheek naast de huidige en nieuwe hypotheek afgesloten. Bij de eigendomsoverdracht van de huidige woning wordt met de overwaarde het OVb in één keer afgelost. Als de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, geldt de (ver)koop prijs als uitgangspunt. Bij een niet-verkocht onderpand of als de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verlopen, wordt meestal een veiligheidsmarge tussen 10 en 20% van deze (geprognosticeerde) marktwaarde gehanteerd om te voorkomen dat de overwaarde niet genoeg is om het OVb af te lossen. In de grafiek hiernaast is te zien dat bij driekwart van de producten geldt dat het OVb bij een niet verkocht pand 90% van de getaxeerde verkoopwaarde minus de hypotheek op de oude woning bedraagt.

De hoogte van een OVb is één van de knoppen waar geldverstrekkers aan kunnen draaien als het sentiment op de woningmarkt verandert. Dit gebeurde bijvoorbeeld tijdens het begin van de coronapandemie in 2020. Onzekerheid zorgde bij een aantal aanbieders voor verhogingen van de veiligheidsmarges en het tijdelijk niet kunnen sluiten van een OVb als de bestaande woning nog niet onvoorwaardelijk was verkocht. Eind 2020 en gedurende 2021 zagen we dat veel van deze maatregelen weer werden teruggedraaid. Als gevolg van stijgende hypotheekrentes in 2022 werden verwachtingen ten aanzien van de woningmarkt minder positief. Dit zorgde op haar beurt ook weer voor een aanscherping van de veiligheidsmarges bij OVb-en. Op 1 januari 2022 gold bij 15 hypotheekproducten een veiligheidsmarge van minder dan 10% en een jaar later is dit nog maar bij 2 producten het geval (zie figuur).

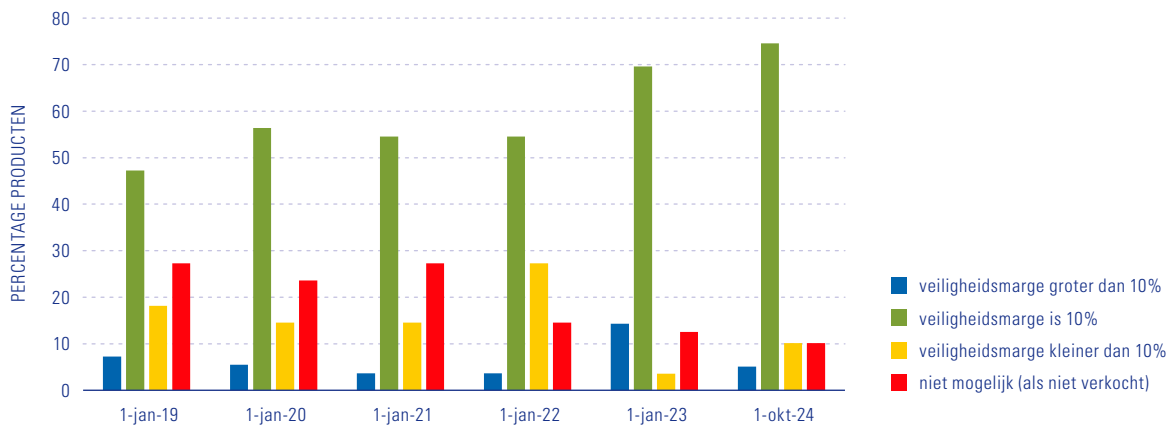
OVb ONVERKOCHT PAND



Bron: MoneyView ProductManager

Opvallend is de afname van het aantal producten waarbij geen OVb mogelijk is bij een onverkocht pand. Daarnaast bewegen steeds meer producten richting een veiligheidsmarge van 10%, inmiddels geldt dit voor bijna driekwart van de producten, terwijl dit vijf jaar geleden nog minder dan de helft betrof. In de huidige markt met stijgende huizenprijzen zouden de veiligheidsmarges wel minder dan 10% kunnen zijn. De vraag is echter hoe lang dit door kan blijven gaan. Mochten huizenprijzen in een negatieve spiraal terecht komen en verkopen onder de taxatiewaarde gaan plaatsvinden, is het de vraag of hypotheekgevers over voldoende financiële reserves beschikken om een eventuele tegenvallende verkoop op te vangen. Restschuld ligt dan op de loer. Wat marge inbouwen kan dus helemaal geen kwaad.

VEILIGHEIDSMARGE ONVERKOCHT PAND



Bron: MoneyView

Duurzaamheid

Dat energie(zuinigheid) nog steeds belangrijk is, blijkt wel uit de nieuwe regels die sinds 1 januari 2024 van kracht zijn. Afhankelijk van het energielabel kan men meer lenen bij aankoop of voor duurzaamheidsinvesteringen. De gedachte is als volgt: het is verantwoord om een hogere hypotheek aan te gaan als er een laag energieverbruik is of als er energiebesparende maatregelen worden genomen. Een koper kan voor een woning met energielabel C en D € 5.000,- meer lenen en voor een volledig duurzame woning (energielabel A++++) loopt dit op tot € 50.000,-. Bij gericht verduurzamen mag in plaats van € 9.000,- sinds begin dit jaar maximaal € 20.000,- worden geleend, afhankelijk van het energielabel. Hoe lager het label, des te meer er geleend mag worden. Bij een woning met label E, F of G kan maximaal € 20.000,- meer worden geleend en dit loopt af tot € 10.000,- bij label A+++.

Het extra geld is beschikbaar vanuit een bouwdepot en moet worden uitgegeven aan bepaalde energiebesparende maatregelen. Alle aanbieders conformeren zich nagenoeg volledig aan deze regels. Toch zijn er wel wat aandachtspunten, met

name ten aanzien van de duurzaamheidsinvesteringen.

Hoewel de extra leencapaciteit niet wordt meegerekend in de LTI-toets, zullen maandlasten door het hogere leenbedrag uiteraard toenemen. Er zal dus goed moeten worden gekeken of de duurzaamheidsinvestering direct resulteert in voldoende besparingen op de energierekening om deze hogere maandlasten te compenseren.

Een duurzaamheidsinvestering kan leiden tot een energielabelverbetering van de woning, die weer een lagere hypotheekrente tot gevolg kan hebben. Inmiddels kennen 23 van de 59 hypotheekproducten (een vorm van) energielabelkorting; een woning met een beter energielabel krijgt een lagere rente. Met deze lagere rente kan de hypotheek net haalbaar blijken. Maar wat gebeurt er als de beoogde labelverbetering niet wordt gehaald? Stel iemand wil zijn label E woning verbeteren naar A. De geldverstrekker kent voor label A-woningen een 0,1% lagere rente.

De klant mag dan € 20.000,- extra lenen volgens de nieuwe regels, maar wat als blijkt dat hij maar tot label C is gekomen? Zijn hier dan consequenties aan verbonden en zo ja: welke? Door het niet halen van het afgesproken label zal de beoogde energiebesparing niet worden gehaald en is ook de hypotheekrente hoger dan verwacht. In het ergste geval betekent dit misschien wel dat de totale woonlasten te hoog uitvallen, de uiteindelijke lening te hoog is en er de facto

sprake is van overkreditering. Deze onzekere uitkomst kan het voor consumenten onaantrekkelijk maken om de woning te verduurzamen.

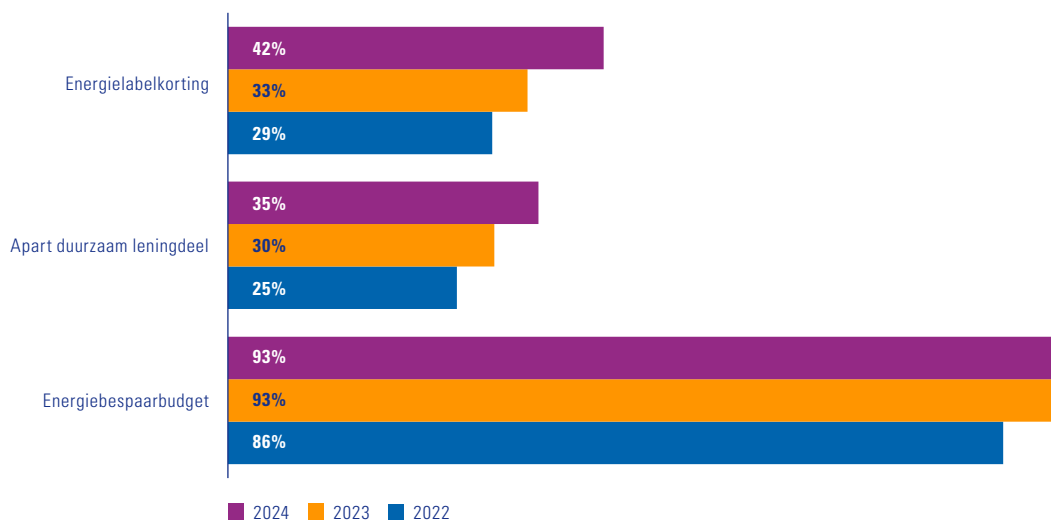
Het is nog te vroeg om conclusies te trekken, maar het zal interessant zijn om te zien hoe de markt omgaat met de gevolgen van de nieuwe regels omtrent de extra leencapaciteit bij verduurzaming.

Verduurzamingsmogelijkheden

Bij de mogelijkheden tot verduurzaming is binnen het productaanbod nog altijd uitbreiding van de opties zichtbaar. De laatste jaren zijn er meer apart te sluiten goedkopere leningdelen beschikbaar die zich specifiek richten op energiebesparende aanpassingen aan de woning. Ook producten waarbij de hypotheekrente

afhankelijk van het energielabel, winnen nog steeds aan populariteit. Wat betreft het aanbieden van een Energiebespaarbudget lijkt de markt inmiddels wel verzadigd. Op een enkele geldverstrekker na, biedt inmiddels iedereen een Energiebe-spaarbudget aan (zie figuur).

VERDUURZAMINGSMOGELIJKHEDEN AANWEZIG*



* In de figuur zijn de verhuurhypotheken buiten beschouwing gelaten.

Bron: MoneyView



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 2024

DECEMBER: **ZAKELIJKE SCHADEVERZEKERINGEN**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Zakelijke schadeverzekeringen 2024