

Het MoneyView *Special Item*

Elke maand gratis in uw mailbox

Oktober 2025:

Hypotheeken



PRODUCTKENMERKEN DIE WORDEN MEEGEWOGEN IN DE MONEYVIEW PRODUCTRATING 'VOORWAARDEN' ANNUÏTEITEN HYPOTHEKEN 2025			
Cluster(weging)	Kenmerk	Vraag	Wegingsfactor
Acceptatie inkomen (12%)	Maximaal aantal uren per week	Hoeveel uren zijn standaard maximaal per week toegestaan om het inkomen te bepalen?	1.0
	Inkomstenstijging binnen 6 maanden	Wordt bij het bepalen van de leencapaciteit rekening gehouden met een inkomstenstijging binnen zes maanden?	0.5
	Inkomensbepaling loondienst	Wordt de inkomensbepaling loondienst (IBL), op basis van het UWV verzekeringsbericht, bij aanvragen met en zonder NHG geaccepteerd?	0.5
	Arbeidsmarktscan	Wordt voor flexwerkers een hypotheek met en zonder NHG verstrekt op basis van een arbeidsmarktscan?	1.0
	Perspectiefverklaring	Wordt een hypotheek verstrekt op basis van een perspectiefverklaring?	1.0
	Aantonen pensioeninkomen	Vanaf welke leeftijd moet pensioeninkomen worden aangetoond?	0.5
	Dienstverband familie - accountantsverklaring	Dient de werkgeversverklaring in geval van dienstverband bij familie te zijn opgemaakt door een accountant of boekhouder?	0.5
	Inkomensverklaring zelfstandig ondernemer	Wordt de inkomensverklaring zelfstandig ondernemer, afgegeven door een onafhankelijke deskundige rekenexpert, bij aanvragen met en zonder NHG geaccepteerd?	1.0
	Onderbouwde prognose toekomstige inkomsten	Wordt bij het bepalen van de leencapaciteit van een ondernemer bij het ontbreken van vaste en bestendige inkomsten in de laatste drie jaar, uitgegaan van de wel beschikbare gegevens en een deskundig onderbouwde prognose van toekomstige inkomsten?	0.5
	Huurinkomsten	Worden huurinkomsten meegenomen in het toetsinkomen?	0.5
	Inkomen uit vermogen	Wordt inkomen uit vermogen meegenomen in de inkomenstoets?	0.5
	Inkomen uit buitenland	Is financiering op een buitenlands inkomen mogelijk?	0.5
	Persoonsgebonden budget	Wordt persoonsgebonden budget meegenomen bij de acceptatie?	0.5
	Explainregelingen	Is maatwerkverstrekking (explain) mogelijk? Zo ja, in welke situaties?	0.5

PRODUCTKENMERKEN DIE WORDEN MEEGEWOGEN IN DE MONEYVIEW PRODUCTRATING 'VOORWAARDEN' ANNUÏTEITEN HYPOTHEKEN 2025

Cluster(weging)	Kenmerk	Vraag	Wegingsfactor
Acceptatie inkomen (12%)	Toets hypotheekrenteaftrek	Hoelang van tevoren (in jaren) wordt er bij klanten met een hypotheekverleden bij een niet-NHG hypotheek in de inkomsten/lastentoets rekening gehouden met het vervallen van (een deel van) de hypotheekrenteaftrek?	0.5
	Leen-schenkconstructie	Mogen kredietlasten buiten beschouwing worden gelaten in de inkomstenstoets als er sprake is van een leen-schenkconstructie?	1.0
	Studieschuld	Volgt de aanbieder volledig de Trhk ten aanzien van de weging van de studieschuld bij het verstrekken van een hypotheek? Zo neen, wat zijn de aanvullende eisen?	1.0
	Afwijking max. leencapaciteit oversluiten	Is afwijking van de maximale leencapaciteit op basis van inkomen mogelijk bij oversluiten?	0.5
	Afwijking max. leencapaciteit overbrugging	Is afwijking van de maximale leencapaciteit mogelijk bij overbrugging?	0.5
Acceptatie klant (5%)	Zelfstandig ondernemer	Wat is de maximale hypotheek voor een zelfstandig ondernemer (in % MW, excl. EBV)?	1.5
	NHG 12 mnd zzp'er	Verstrekt de aanbieder een hypotheek met NHG aan zzp'ers die pas 12 maanden als zelfstandige actief zijn?	1.0
	Verblijfsvergunning	Op grond van wat voor soort verblijfsvergunning wordt hypotheek verstrekt?	0.5
	Acceptatie aankoop familie	Wordt gezamenlijke aankoop door familieleden geaccepteerd?	0.5
	Acceptatie vruchtgebruik	Wordt hypotheek verstrekt aan de langstlevende partner die het vruchtgebruik heeft van het volledig in eigendom zijnde onderpand?	0.5
	Seniorenpropositie	Wordt bij mensen die minder dan 10 jaar voor het bereiken van de AOW-leeftijd een hypotheekaanvraag doen met NHG of zonder NHG, getoetst op werkelijke lasten (seniorenpropositie)?	1.5
	Tijdelijk financieringstekort senioren	Kan bij senioren met een tijdelijk financieringstekort gedurende deze periode op werkelijke lasten worden getoetst?	1.0
	Borgstelling	Kan een derde borg staan voor de hypotheekverplichtingen?	1.0
	Hoofdelijke aansprakelijkheid (meetekenen derde)	Kan een derde hoofdelijk aansprakelijk worden (meetekenen)?	1.0
Acceptatie woning (11%)	Groninger akte koper	Wordt een Groninger akte geaccepteerd voor de koper van een onderpand?	0.5
	Koopconstructies	Kan de hypotheek met koperssteun, koop- en/of erfpachtconstructies van NHG worden gesloten, zo ja welke varianten zijn toegestaan?	0.5
	Min. waarde onderpand	Wat is de minimale waarde van het onderpand?	0.5
	Hoogte WOZ geaccepteerd	Tot welke hypothecaire hoogte wordt WOZ-beschikking geaccepteerd als alternatief taxatie rapport?	1.0
	Hoogte Calcasa (oud) geaccepteerd	Tot welke hypothecaire hoogte wordt een Calcasa-waardebepaling (oud) geaccepteerd als alternatief taxatierapport?	0.5
	Hoogte hybride taxatie geaccepteerd	Tot welke hypothecaire hoogte wordt een hybride taxatie (bijv. Calcasa desktop) bij nieuw geld geaccepteerd?	1.0
	Woonboot	Is een hypotheek op een woonboot mogelijk?	0.5
	Woning buitenland	Is een hypotheek op een woning in het buitenland mogelijk?	0.5
	Recreatiewoning	Is een hypotheek op een recreatiewoning mogelijk?	0.5
	Woon-/winkelpand	Is een hypotheek op een woon-/winkelpand mogelijk?	0.5

PRODUCTKENMERKEN DIE WORDEN MEEGEWOGEN IN DE MONEYVIEW PRODUCTRATING 'VOORWAARDEN' ANNUÏTEITEN HYPOTHEKEN 2025

Cluster(weging)	Kenmerk	Vraag	Wegingsfactor
Acceptatie woning (11%)	Woonboerderij	Is een hypotheek op een woonboerderij mogelijk?	0.5
	Kangoeroewoning	Wordt er een financiering verstrekt indien er sprake is van een kangoeroewoning?	0.5
	Verhuurd pand	Is een hypotheek op een (tijdelijk) verhuurd pand mogelijk?	0.5
	Actieve VvE	Is voor financiering van een appartementsrecht een actieve VvE verplicht?	0.5
	Erfpacht	Welke regels gelden er met betrekking tot erfpacht?	0.5
	Zelfbouw	Wordt volledige zelfbouw (de klant die zijn eigen woning zelf bouwt) geaccepteerd?	0.5
	Bouw in eigen beheer	Wordt bouw in eigen beheer/kavelbouw geaccepteerd?	1.0
	CPO	Wordt een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) geaccepteerd?	0.5
	Prefab of houtskeletbouw	Wordt prefab of houtskeletbouw geaccepteerd?	0.5
Duurzaamheid (11%)	Afwijking max. LTV energiebesparing	Tot welk percentage van de marktwaarde wordt er maximaal verstrekt in het geval er energiezuinige maatregelen aan de woning zijn getroffen?	1.0
	Afwijking max. LTV energiebesparing NHG	Tot welk percentage van de marktwaarde wordt er bij NHG maximaal verstrekt in het geval er energiezuinige maatregelen aan de woning zijn getroffen?	1.0
	Verhoging leencapaciteit energiebesparing	Is verhoging van de leencapaciteit mogelijk wegens het energielabel van de woning en bij het treffen van energiebesparende voorzieningen (EBV)?	1.5
	Energiebespaarbudget	Biedt de aanbieder de mogelijkheid aan de klant om gebruik te maken van een energiebespaarbudget?	0.5
	Apart duurzaam leningdeel	Is er een apart te sluiten duurzaam leningdeel voor Energie Besparende Voorzieningen (EBV) met een lagere rente dan de rest van de hypotheek?	1.0
	Wanneer labelkorting	Wanneer wordt energielabelkorting gegeven?	1.0
	Aantonen labelkorting	Op welk moment gedurende de rentevaste periode moet het energielabel van de woning aangetoond worden om direct labelkorting te ontvangen?	1.5
	Automatisch toekennen labelkorting	Voegt de aanbieder de labelkorting automatisch toe nadat het nieuwe energielabel is geregistreerd bij EP-Online?	0.5
	Meerdere labelverbeteringen rvp	Kan gedurende een rentevaste periode meer dan 1 labelkorting worden doorgevoerd?	0.5
	Variabele rente labelkorting	Kan energielabelkorting worden gecombineerd met variabele hypotheekrente?	0.5
	Labelkorting tussentijds openbreken	Vervalt de energielabelkorting na tussentijds openbreken rentecontract?	0.5
	Advies verplicht verduurzaming	Is een financieel adviesgesprek verplicht indien een bestaande klant zijn hypotheek wil verhogen om energiebesparende maatregelen te treffen?	0.5
	Meeverhuizen labelkorting	Kan de oorspronkelijk vastgestelde energielabelkorting worden meegenomen bij verhuizing naar gelijkwaardig energielabel?	0.5
Flexibiliteit aflossing (12%)	Tijdelijke stop aflossen	Is het mogelijk het aflossen tijdelijk stop te zetten?	0.5
	Minimum extra aflossing	Wat is het minimale bedrag voor een extra aflossing?	0.5
	Extra aflossing -> annuïteit lager	Kan na een extra aflossing gekozen worden voor een lagere maandlast?	0.5

PRODUCTKENMERKEN DIE WORDEN MEEGEWOGEN IN DE MONEYVIEW PRODUCTRATING 'VOORWAARDEN' ANNUÏTEITEN HYPOTHEKEN 2025

Cluster(weging)	Kenmerk	Vraag	Wegingsfactor
Flexibiliteit aflossing (12%)	Extra aflossing ->looptijd korter	Kan na een extra aflossing gekozen worden voor een kortere looptijd?	0.5
	Standaard boetevrij aflossen	Hoeveel procent van de oorspronkelijke hoofdsom kan per jaar standaard boetevrij worden afgelost zonder enige verdere voorwaarde?	1.5
	Extra boetevrij aflossen	Tot welke hoogte is extra boetevrij aflossen mogelijk boven het jaarlijks maximaal toegestane?	1.5
	Incasso extra aflossen	Is extra aflossen middels periodieke automatische incasso mogelijk?	0.5
	Berekening boetevrij deel	Wordt het boetevrije deel per leningdeel of over de gehele lening berekend?	1.5
	Executie ->boetevrij aflossen	Is de algehele aflossing boetevrij bij gedwongen verkoop van de woning (executie)?	1.0
	Overlijden partner ->boetevrij aflossen	Is boetevrij aflossen mogelijk na het overlijden van de partner als deze niet heeft getekend voor de hypotheek (niet medeschuldenaar)?	1.0
	Boetevrij aflossen niet verpande ORV schuldenaar	Kan er boetevrij worden afgelost met de uitkering van een niet-verpande ORV op het leven van een schuldenaar?	0.5
	Boetevrij aflossen niet verpande ORV niet schuldenaar	Kan er boetevrij worden afgelost met de uitkering van een niet verpande ORV op het leven van een niet schuldenaar?	0.5
	Boetevrij verkoop pand	Kan de hypotheek boetevrij worden afgelost bij verkoop van het onderpand?	1.5
	Wanneer lagere risicoklasse door maandelijks aflossing	Op welk moment komt de hypotheek in een lagere risicoklasse terecht als gevolg van de standaard maandelijks aflossing?	1.5
	Wanneer lagere risicoklasse door extra aflossing	Op welk moment komt de hypotheek in een lagere risicoklasse terecht als gevolg van een extra aflossing door de klant (dus niet de standaard maandelijks aflossing)?	1.0
Flexibiliteit lening (23%)	Herfinanciering kredieten	Is het mogelijk consumptieve kredieten af te lossen uit de hypotheekgelden?	1.0
	Afwijking max. LTV bij oversluiten	Tot welk percentage van de marktwaarde wordt maximaal verstrekt bij oversluiten?	0.5
	Afwijking LTV restschuld	Is afwijking van de LTV mogelijk bij een restschuld op de oude woning?	1.0
	Financiering restschuld	Kunnen klanten een restschuld financieren?	1.0
	Bouwdepot na technische keuring	Moet de klant altijd een bouwdepot aanhouden voor de kosten die voortvloeien uit een bouwtechnische keuring?	0.5
	Max. hypotheek bestaande bouw	Hoeveel bedraagt de maximale hypotheek bij bestaande bouw (in % MW, excl. EBV)?	1.0
	Max. hypotheek nieuwbouw	Hoeveel bedraagt de maximale hypotheek bij een nieuwbouwwoning (in % MW, excl. EBV)?	1.0
	Minimale 1e hypotheek	Wat is de minimaal af te sluiten eerste hypotheek?	0.5
	Minimale 2e hypotheek	Wat is de minimaal af te sluiten tweede hypotheek?	0.5
	Maximaal hypotheekbedrag	Wat is het maximale hypotheekbedrag en is dit inclusief of exclusief overbrugging?	0.5
	Maximum aantal leningdelen	Uit hoeveel leningdelen kan de hypotheek maximaal bestaan?	0.5
	Minimale hoogte leningdeel	Wat is de minimale hoogte van een leningdeel?	0.5
	Combineren rentevaste periodes	Is het mogelijk om meerdere leningdelen aan te houden met verschillende rentevaste periodes?	0.5
	Variabele rente mogelijk	Is variabele rente mogelijk?	1.0

PRODUCTKENMERKEN DIE WORDEN MEEGEWOGEN IN DE MONEYVIEW PRODUCTRATING 'VOORWAARDEN' ANNUÏTEITEN HYPOTHEKEN 2025

Cluster(weging)	Kenmerk	Vraag	Wegingsfactor
Flexibiliteit lening (23%)	Max. hypotheek variabele rente	Tot welk maximum kan de hypotheek tegen een variabel tarief worden verstrekt?	0.5
	Rentebedenktijd achteraf	Is rentebedenktijd aan het einde van de rentevaste periode mogelijk?	1.0
	Minimaal verplichte ORV	Wat is de minimaal verplichte overlijdensrisicoverzekering indien de lening zonder NHG wordt afgesloten?	0.5
	Minimaal verplichte ORV bij NHG	Wat is de minimaal verplichte overlijdensrisicoverzekering indien de lening met NHG wordt afgesloten?	0.5
	Box III vrij besteedbaar consumptief	Is het mogelijk om de lening (gedeeltelijk) in box III af te sluiten waarbij de klant het bestedingsdoel vrij mag bepalen?	1.5
	Volledige Box III financiering	Tot welke LTV is een volledige Box III financiering mogelijk (% MW)?	1.0
	Max. OVB verkocht pand	Wat is de maximale hoogte van het overbruggingskrediet bij een verkocht pand?	1.5
	Max. OVB onverkocht pand	Wat is de maximale hoogte van het overbruggingskrediet bij niet verkocht pand?	1.5
	Verrekenen opbouwproduct OVB	Hoeveel procent van een opbouwproduct kan er verrekend worden bij het bepalen van de maximale OVB?	1.0
	Max. looptijd OVB bestaande bouw	Wat is de maximale looptijd van het overbruggingskrediet bij bestaande bouw (in maanden)?	1.0
	Max. looptijd OVB nieuwbouw	Wat is de maximale looptijd van het overbruggingskrediet bij nieuwbouw (in maanden)?	1.0
	OVB meer panden	Is een OVB op meer dan één onderpand mogelijk? Onder welke voorwaarden?	0.5
	Rentevaste periode OVB bestaande bouw	Hoe lang staat de rente vast voor het overbruggingskrediet bij bestaande bouw?	0.5
	Duur nieuwbouwdepot	Hoeveel maanden kan een nieuwbouwdepot maximaal worden aangehouden (basis + verlenging)?	1.0
	Rente bouwdepot nieuwbouw	Welke rente wordt bij nieuwbouw vergoed over het bouwdepot?	1.0
	Restant bouwdepot opnemen	Tot welk bedrag kan een restant in het bouwdepot opgenomen worden?	1.0
	Hogere inschrijving	Is een hogere hypothecaire inschrijving mogelijk?	1.0
	Maximale 2e hypotheek	Wat is inclusief voorbelasting de maximale tweede hypotheek (in % MW)?	0.5
Flexibiliteit looptijd (17%)	Oversluiting NHG zonder LTI-LTV Toets	Kan bij een zuivere oversluiting van NHG (conform Norm 3.1.1 en 3.1.2) de LTI- en LTV-toets achterwege gelaten worden?	0.5
	Salarisrekening bij aanbieder	Is de klant verplicht het salaris te storten op een betaalrekening bij de aanbieder van de hypotheek?	1.0
	Advies verplicht ontslag aansprakelijkheid	Is een financieel adviesgesprek verplicht indien de klant om ontslag van de hoofdelijke aansprakelijkheid vraagt?	0.5
	Advies verplicht meeverbinden partner	Is een financieel adviesgesprek verplicht als een nieuwe partner moet worden meeverbonden aan de hypotheek?	0.5
	Advies verplicht aanpassen hypotheek na echtscheiding	Is een financieel adviesgesprek verplicht als de hypotheek moet worden aangepast na een echtscheiding?	0.5
	Rente bij renteherziening	Wordt dagrente, dalrente of offerterente gehanteerd bij een renteherzieningsvoorstel aan het einde van de rentevaste periode (RVP)?	0.5
	Top weg na waardeestijging*	Komt de hypotheek in een lagere risicoklasse terecht na een waardeestijging van het onderpand?	0.5
	Aantonen waardeestijging door...**	Hoe moet waardeestijging van de woning aangetoond worden om ervoor te zorgen dat de hypotheek in een lagere risicoklasse valt?	1.0

PRODUCTKENMERKEN DIE WORDEN MEEGEWOGEN IN DE MONEYVIEW PRODUCTRATING 'VOORWAARDEN' ANNUÏTEITEN HYPOTHEKEN 2025

Cluster(weging)	Kenmerk	Vraag	Wegingsfactor
Flexibiliteit looptijd (17%)	Top terug na waardedaling***	Komt de hypotheek na waardedaling van de woning in een hogere risicoklasse (niet geconstateerd na een taxatie bij heropname, 2e hypotheek of meenemen hypotheek)?	0.5
	Duur bouwdepot oudbouw	Hoeveel maanden kan een bouwdepot bij bestaande bouw maximaal worden aangehouden (basis + verlenging)?	1.0
	Rente depot verbouwing	Welke rente wordt bij een verbouwing vergoed over het bouwdepot?	1.0
	Rentevergoeding bouwdepot na verlenging	Is gedurende de gehele looptijd van het bouwdepot (basis + verlenging) de rentevergoeding hetzelfde?	0.5
	2e hypotheek als 1e elders	Is het afsluiten van een tweede hypotheek mogelijk terwijl de eerste hypotheek elders is gesloten?	0.5
	RVP meeverhuizen	Kan bij een verhuizing de oude rentevaste periode afgemaakt worden?	1.5
	RVP meeverhuizen per leningdeel	Kan de rente per leningdeel worden meeverhuisd?	0.5
	Woning geleverd voor verhuisregeling	Moet de oude woning zijn geleverd om gebruik te kunnen maken van de verhuisregeling?	1.0
	Termijn levering oude en nieuwe woning	Hoe lang mag de periode zijn tussen levering van de oude woning en levering van de nieuwe woning voor gebruikmaking van de verhuisregeling (in maanden)?	1.0
	Meeverhuizen rente zonder NHG	Komt de klant bij het meeverhuizen van de hypotheekrente in aanmerking voor een hypotheek zonder NHG als de oude hypotheek met NHG is gesloten?	0.5
	Middelrente bij meenemen	Wordt bij verhuizing het oude percentage gemiddeld met de dagrente?	0.5
	Wijzigen vorm meeverhuizen	Mag de hypotheekvorm van het mee te verhuizen leningdeel gewijzigd worden?	0.5
	Verlengen looptijd meeverhuizen	Kan de looptijd van het mee te verhuizen leningdeel verlengd worden?	0.5
	Echtscheiding meeverhuizen	Wat gebeurt er bij een scheiding met de meeneemregeling?	1.0
	Doorgeven rentevoorwaarden	Is het mogelijk om de rentevoorwaarden door te geven aan de koper van het pand?	0.5
	Tussentijds rentemiddelen	Is een tussentijdse renteaanpassing mogelijk door middel van rentemiddeling?	1.5
	Boetevrij omzetten naar dagrente	Kan het standaard boetevrij aflosbare gedeelte worden afgesplitst om als apart leningdeel boetevrij te worden omgezet naar dagrente (rentesplitsing)?	1.0
	Woonlastenfaciliteit NHG	Wordt de woonlastenfaciliteit van NHG aangeboden?	0.5
	Wanneer lagere risicoklasse na waardestijging	Op welk moment komt de hypotheek in een lagere risicoklasse terecht na een waardestijging van het onderpand?	1.0
Flexibiliteit offerte (9%)	Gebruik brondata	Wordt brondata geaccepteerd in het aanvraagproces?	1.0
	Tekentermijn bindend aanbod	Binnen welke termijn dient het bindend aanbod getekend retour te zijn bij de geldverstrekker?	0.5
	Ingang offertegeldigheid	Wat is het moment waarop de offertegeldigheid ingaat?	0.5
	Offerteduur oudbouw	Hoeveel maanden is de offerte geldig bij bestaande bouw?	1.0
	Offerteduur nieuwbouw	Hoeveel maanden is de offerte geldig bij nieuwbouw?	1.0
	Kosten verlengen offerte	Hoeveel bedragen de kosten (%) voor verlenging van het aanbod?	1.0
	Wanneer kosten bij verlengen offerte	In welk geval worden er kosten voor verlenging van het aanbod in rekening gebracht?	1.0

PRODUCTKENMERKEN DIE WORDEN MEEGEWOGEN IN DE MONEYVIEW PRODUCTRATING 'VOORWAARDEN' ANNUÏTEITEN HYPOTHEKEN 2025

Cluster(weging)	Kenmerk	Vraag	Wegingsfactor
Flexibiliteit offerte (9%)	Max. duur offerte oudbouw	Hoeveel maanden is het bindend aanbod bij bestaande bouw maximaal geldig, inclusief verlenging?	1.5
	Max. duur offerte nieuwbouw	Hoeveel maanden is het bindend aanbod bij nieuwbouw maximaal geldig, inclusief verlenging?	1.5
	Offerte bij onverkochte woning	Wordt er een aanbod uitgebracht voor een nieuwe woning als de huidige woning nog niet is verkocht?	1.5
	Annuleringskosten	Worden er annuleringskosten in rekening gebracht na acceptatie van het bindend aanbod, na verlenging van het bindend aanbod of nooit?	1.0
	Rente bij passeren	Wordt offerte-, dag- of dalrente gehanteerd bij passeren?	1.5

Met ingang van 18 oktober 2025 worden de volgende kenmerknamen als volgt aangepast:

* Top weg na waardeestijging -> **Lagere risicoklasse na waardeestijging**

** Aantonen waardeestijging door... -> **Bewijzen waardeestijging door...**

*** Top terug na waardedaling -> **Hogere risicoklasse na waardedaling**