



## Hypotheken 2025

Of het nou gaat om duurzame leningdelen, een energiebespaarbudget of energielabelkorting, verduurzamingsmaatregelen zijn inmiddels niet meer weg te denken in de hypotheekmarkt. Sinds enkele jaren lijkt het begrip 'brondata' daarbij te zijn gekomen. Brondata wordt zowel gezien als gamechanger voor een efficiënt aanvraagproces als voor een adequaat hypotheekadvies. Hoewel de term brondata steeds vaker terugkomt,

staat het gebruik van brondata relatief gezien nog in de kinderschoenen. In dit Special Item wordt onder andere gekeken naar de huidige stand van zaken omtrent het gebruik van brondata. Daarnaast komen de gevolgen van langere doorlooptijden van nieuwbouwprojecten voor de duur van nieuwbouwdepots aan bod en zal dieper worden ingegaan op het moment dat een energielabel moet worden aangetoond. Zoals gebruikelijk beginnen we met de MoneyView ProductRating.

## MoneyView ProductRatings Voorwaarden

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 58 annuïteiten-, 57 lineaire en 56 aflossingsvrije hypotheeken onderzocht. Sinds het vorige Special Item Hypotheken (oktober 2024) is het assortiment hypotheeken enigszins gewijzigd. Recentelijk is de Lloyds Verhuurhypotheek verdwenen en is de bijBouwe Vooruit Hypotheek geïntroduceerd. Eerder dit jaar is de levensbestendige hypotheek voor 57+ers van nieuwkomer Vandaag Hypotheken opgenomen in de databases van MoneyView. Tot slot is Volksbank op 1 juli 2025 juridisch en statutair verdergegaan als ASN Bank. Hierdoor is het label SNS verdwenen en heeft ASN Bank in navolging van de overgebleven labels (BLG en RegioBank) ook een Bespaarhypotheek geïntroduceerd. Voor zowel annuïteiten- als lineaire hypotheeken zijn 146 algemene leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager onderzocht, terwijl dit er bij aflossingsvrije hypotheeken 144 zijn. Na het vaststellen van de productrating (voorwaarden) ontvingen we bericht dat Neo Hypotheken tot nader order geen aanvragen voor nieuwe klanten accepteert. Het product is wel in de figuren van dit Special Item verwerkt. 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
- **ING** ING Annuïtaire Hypotheek
- **Rabobank** Plusvoorwaarden



- **ABN AMRO** Woning Hypotheek
- **ING** ING Lineaire hypotheek
- **Rabobank** Plusvoorwaarden



- **ABN AMRO** Woning Hypotheek
- **ING** ING Aflossingsvrije 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 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](https://www.specialitem.nl)

Ook dit jaar zijn het weer de grootbanken die de lijst aanvoeren. De top-15 bestaat voor bijna 90% uit hypothecaire geldleningen van grootbanken. De top-3 heeft wel een belangrijke wijziging ondergaan. Rabobank heeft zich na drie jaar afwezigheid weer in de top-3 genesteld met Plusvoorwaarden. ING en ABN AMRO (Woning Hypotheek) hebben respectievelijk voor het derde en vierde jaar op rij vijf sterren weten te bemachtigen. Bovengenoemde producten hebben de 5 sterren behaald

voor alle drie de onderzochte aflossingsvarianten. Op de onderzochte voorwaarden scoren de 5-sterrenproducten marktconform of beter. Enkele belangrijke aspecten waarop ze beter dan gemiddeld scoren zijn kosteloos verlengen van het bindend aanbod, de offertegeldigheidsduur (inclusief verlenging) en energielabelkorting. Ook bieden ze uitgebreidere mogelijkheden ten aanzien van de acceptatie van woningen.

## 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 (RVP) 5, 10, 15, 20 en 30 jaar. Hierbij weegt de RVP van 10 jaar het zwaarst, omdat die in ongeveer 60% van de gevallen gekozen wordt (bron HDN). Om momentopnames uit te sluiten, is getoetst aan de renteontwikkeling over geheel 2025. 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



- **Argenta** Argenta Hypotheek
- **Obvion** Woon Hypotheek
- **Venn Hypotheken** Venn Hypotheek



- **Argenta** Argenta Hypotheek
- **Obvion** Woon Hypotheek
- **Venn Hypotheken** Venn Hypotheek



- **MUNT Hypotheken** MUNT Hypotheek
- **Venn Hypotheken** Venn Hypotheek
- **Vista Hypotheken** Vista Aflossingsvrije Hypotheek

Venn behaalt net als vorig jaar voor alle onderzochte aflosvormen 5 sterren. Argenta en Obvion behalen dit jaar op de annuïteiten- en lineaire hypotheek 5 sterren. Vista behoudt de 5 sterren voor aflossingsvrije hypotheek en daar treffen we MUNT dit jaar ook. Bij Argenta, Obvion en Vista zijn de rentetarieven mede afhankelijk van het

energielabel van de te financieren woning. Vier van de vijf prijswinnaars toetsen maandelijks of de hypotheek door reguliere aflossingen al in een lagere risicoklasse valt. Argenta doet dat aan het einde van de RVP.

## Marktontwikkelingen Toegelicht

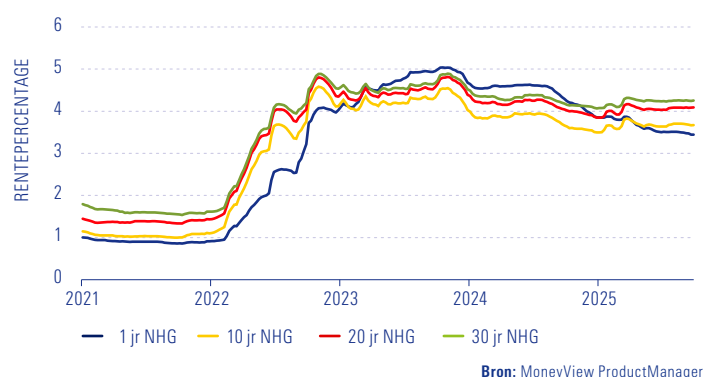
### Renteontwikkelingen

Nadat de hypotheekrentes in de tweede helft van 2024 een daling hadden ingezet en ze in het begin van dit jaar nog wat lichte schommelingen lieten zien, zijn ze sinds april van dit jaar min of meer constant gebleven. Dit beeld is met name te zien bij rentes met langere looptijden, terwijl de dalende rente bij korte(re) looptijden nog steeds doorzet. Het gevolg hiervan is dat de periode van inverse rentes, de situatie waarin de rente voor korte(re) rentevaste periodes hoger is dan voor lange(re) rentevaste periodes, inmiddels is verdwenen en de 'normale' situatie langzaam weer terugkeert. De wijzigingen die er waren, waren vaak minimaal, waarbij de aanbieders elkaar allemaal goed in de gaten hielden.

### Brondata

Brondata zijn gegevens die met toestemming van de consument rechtstreeks uit een betrouwbare en originele bron worden ontsloten. Bij een hypotheekaanvraag kan een consumentendataleverancier (CDL) op verzoek van de klant bijvoorbeeld legitimatie- en inkomensgegevens rechtstreeks uit bronnen als MijnOverheid en Mijn Belastingdienst halen. Voordeel hiervan is een sneller, veiliger en efficiënter aanvraagproces doordat de foutmarge met aangeleverde digitale documentatie wordt verkleind. Bekende CDL's zijn Ockto en iWize. De tabel hiernaast laat de documenten zien die kunnen komen te vervallen bij gebruik van brondata in het aanvraagproces.

### GEMIDDELDE RENTES ANNUÏTAIRE HYPOTHEKEN (NHG)



### Te vervallen documenten bij gebruik brondata van CDL's\*

- kopie legitimatie
- bewijs inschrijving beëindiging huwelijk of partnerschap
- werkgeversverklaring
- loonstrook
- uitkeringsspecificatie
- pensioenoverzicht
- recente IB-aangifte
- overzicht DUO
- saldobiljet hypotheek
- bewijs eigen middelen

\* taxatierapport, Calcasa Desktop taxatie en energielabels worden in dit verband niet beschouwd als brondata

Uit navraag blijkt dat het merendeel van de hypotheekverstrekkers aangeeft dat brondata in de afgelopen twee jaar in een stroomversnelling terecht is gekomen. Inmiddels kan bij 41 hypotheeken gebruik worden gemaakt van brondata, waarbij Ockto momenteel de meest gebruikte CDL is. Brondata van Ockto wordt bij 39 van de 41 hypotheekproducten geaccepteerd. Het aantal documenten dat bij gebruik van brondata kan komen te vervallen, varieert van twee tot negen (zie figuur). Hoewel veel aanbieders van het gebruik van brondata het belang inzien, geven ze ook aan dat er ruimte is voor verbetering. Betere acceptatie vanuit de markt bijvoorbeeld, waardoor de kwaliteit van brondata kan worden afgedwongen. Nu vragen sommige geldverstrekkers alsnog fysieke documenten op ondanks het gebruik van brondata. Ook het aantal te vervallen documenten kan nogal verschillen zoals we eerder zagen. Daarnaast werkt niet elke aanbieder en adviseur met dezelfde CDL, waarbij aansluiten bij verschillende leveranciers als duur wordt ervaren. Tot slot speelt ook het digitale veiligheidsaspect een rol, bij een hack ligt namelijk meteen een heleboel gevoelige data op straat. Met brondata is er dus nog altijd een wereld te winnen.

## Risico-opslag

Bij hypotheekverstrekking zonder NHG wordt gewerkt met zogenaamde risicoklassen die worden bepaald door de verhouding tussen hypotheekschuld en woningwaarde, oftewel loan-to-value (LTV). Deze klassen kunnen veranderen door waardeinstijging/-daling van de woning, maandelijkse standaard aflossingen of door extra aflossen. Een lagere schuldratio betekent minder risico voor de geldverstrekker en dus een lagere risicoklasse en een lagere hypotheekrente, wat soms een behoorlijke jaarlijkse kostenbesparing kan betekenen. Sinds 2013 is risicoklasse-aanpassing steeds belangrijker geworden, omdat hypotheekrenteaftrek alleen nog geldt als minimaal annuïtair of lineair in 30 jaar wordt afgelost. Geldverstrekkers zijn niet verplicht om uit eigen beweging de LTV voor consumenten te berekenen en aan te passen. Tien jaar geleden gebeurden aanpassingen vaak alleen op verzoek van de klant zelf. Risicoklasse-aanpassing op basis van waardeinstijging van de woning gebeurt tegenwoordig nog steeds op verzoek van de klant. Na aantonen van de waardeinstijging, meestal via een taxatierapport of hybride taxatie, komt de hypotheek dan direct in een lagere risicoklasse terecht. Er zijn echter nog steeds vier hypotheeken waarbij de risicoklasse-aanpassing in dat geval niet direct plaatsvindt, maar pas op renteherzieningsdatum.

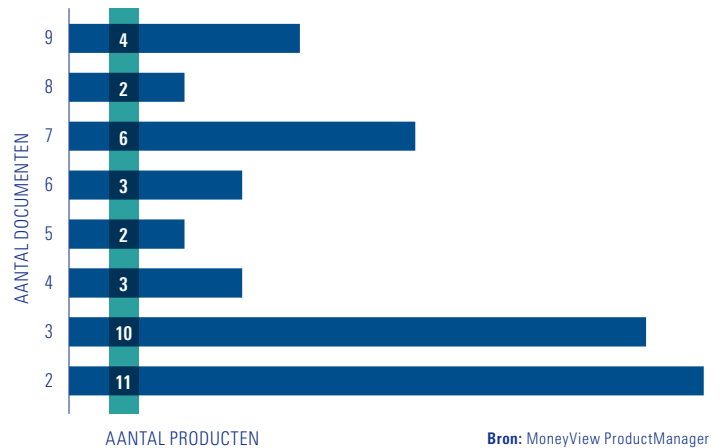
Ongeveer tien jaar geleden checkten slechts enkele hypotheekverstrekkers maandelijks of de rente-opslag na een standaard annuïtair of lineaire aflossing kon worden verlaagd. Inmiddels is dit steeds meer gemeengoed geworden (zie figuur), onder andere door druk vanuit de markt en consumentenprogramma's. Als door (standaard maandelijks) aflossingen de schuld-marktwaardeverhouding daalt, dan wordt bij 49 van de 57 hypotheeken met meer dan één risicoklasse een risicoklasse-aanpassing direct (automatisch) doorgevoerd. Bij de overige acht hypotheeken gebeurt dit op renteherzieningsdatum en/of op verzoek van de klant. Bij één hypotheekproduct vindt een risicoklasse-aanpassing bij zowel een extra aflossing als maandelijks aflossing alleen plaats op verzoek van de klant.

## Duurzaamheid

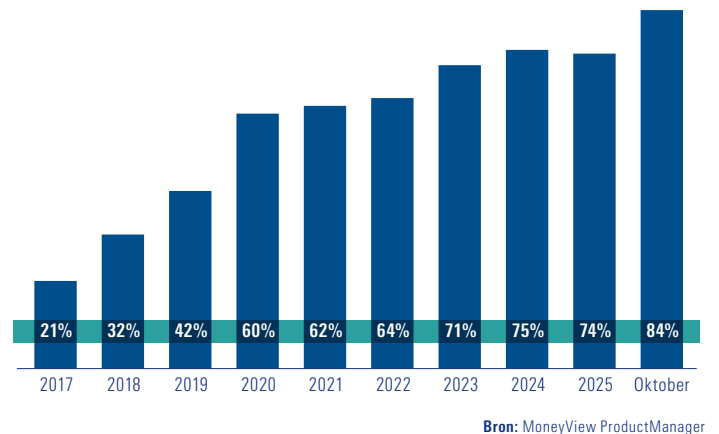
Hypotheekproducten breiden nog steeds uit wat betreft de stimulering van duurzaamheid. Waar begin dit jaar minder dan 40% van de aangeboden hypotheekproducten energielabelkorting hanteerde, is dit 10 maanden later opgelopen tot meer dan 50%. Momenteel wordt bij 31 hypotheeken energielabelkorting in een of andere vorm toegepast. Sinds 2022 is ook bij de apart te sluiten duurzame leningdelen een flinke stijging zichtbaar, namelijk meer dan een verdubbeling tot 23 producten. Een energiebespaarbudget is inmiddels bij nagenoeg alle hypotheekproducten te sluiten.

Bij de meeste hypotheeken zijn zaken als energielabelkorting toegevoegd aan het bestaande product. Toch zijn er ook aanbieders die in plaats daarvan juist met een apart verduurzamingsproduct zijn gekomen. Voorbeelden hiervan zijn de

### AANTAL TE VERVALLEN DOCUMENTEN



### % PRODUCTEN MET MAANDELIJKE CHECK VERLAGING RENTE-OPSLAG



Een aanpassing op renteherzieningsdatum kan ongunstig zijn voor klanten, aangezien ze dan langer moeten wachten op een verlaging van de rente-opslag. Dit wordt door de markt dan ook gezien als ouderwets en onwenselijk. Toch is dit niet altijd terecht. Door de uitstekende betalingsmentaliteit van de Nederlandse hypotheekconsument, is de standaard maandelijks aflossing bij een annuïtair of lineaire hypotheek zo ongeveer een 'zekerheidje'. Daling van het risico gedurende de rentevaste periode werd voorheen dan ook vaak 'ingeprisd' in het hypotheekrentetarief. In het verleden ging de introductie van automatische maandelijks controle op en eventuele aanpassing van risicoklassen niet zelden gepaard met lichte verhogingen van de rente in de hoogste risicoklassen.

Bespaarhypotheek van ASN, BLG en RegioBank en de recent geïntroduceerde bijBouwe Vooruit Hypotheek. Vergeleken met de 'gewone' hypotheek kennen deze producten andere voorwaarden wat betreft verduurzaming, maar vaak ook op diverse andere voorwaarden.

Bij nieuwbouw gaat energielabelkorting direct in bij aankoop van de woning. Bij aankoop of verduurzaming van een reeds bestaande woning zijn er verschillende momenten waarop het energielabel aangetoond moet worden. Aanbieders gaan steeds soepeler om met het moment van aantonen van het energielabel. In de figuur op de volgende pagina zien we dat bij steeds meer producten verbetering van het energielabel op elk moment kan worden aangetoond, dus ook tijdens een lopende rentevaste periode.

Daarnaast wordt labelkorting steeds vaker automatisch toegepast zodat klanten dit niet zelf hoeven aan te vragen. Bij ongeveer de helft van de hypotheeken wordt energielabelkorting automatisch toegepast door de aanbieder nadat het nieuwe energielabel is geregistreerd bij EP-online (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

Niet alleen uit de cijfers, maar ook uit rondvraag in de markt, blijkt dat energielabelkorting door de meerderheid als belangrijk wordt ervaren. Toch zijn er ook kritische geluiden te horen. Een portefeuille met allemaal duurzame woningen is wellicht gunstig voor investeerders en banken, maar kan ook betekenen dat alleen klanten met energielabel A of hoger een 'goedkopere' of überhaupt een hypotheek kunnen sluiten. Dit is uiteraard geen wenselijke ontwikkeling. Daarnaast geniet nu slechts een bepaalde groep kopers de voordelen, te weten mensen die duurzame, energiezuinigere woningen kunnen financieren.

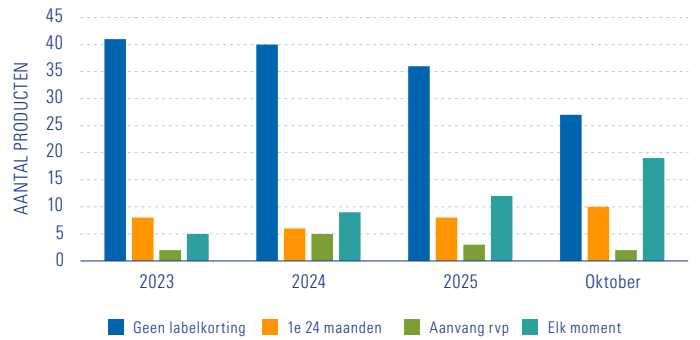
De grootste stap voorwaarts in verduurzaming van de woningvoorraad zit echter bij woningen met minder goede energielabels. Deze woningen zijn vaker in het bezit van mensen die minder te besteden hebben, maar wel meer last hebben van hogere energielasten en een hogere hypotheekrente, zoals starters. Op dit probleem wil NHG inspelen door in 2026 NHG-e aan te bieden. Dit is een nieuwe

## Nieuwbouwdepot

De doorlooptijden van nieuwbouwprojecten worden steeds langer. Oorzaken hiervoor zijn onder andere juridische bezwaarprocedures, het stikstofprobleem en tekorten aan materialen en vakmensen. Gevolg is een langere periode waarin de bouwtermijnen uit een bouwdepot worden betaald. Dit zien we terug in een toename van de duur van nieuwbouwdepots (zie figuur). Terwijl in 2019 nog bijna 60% van de nieuwbouwdepots een duur van 24 maanden kende, zien we dat sindsdien nieuwbouwdepots met een looptijd van 30 maanden en langer terrein winnen. Inmiddels is de modus opgeschoven naar een duur van 36 maanden. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat bij het merendeel (24 hypotheeken) de 36 maanden is opgebouwd uit een standaard looptijd van 24 maanden met een mogelijkheid tot verlenging van 12 maanden.

Bij een bouwdepot wordt rente betaald over het opgenomen bedrag en een rentevergoeding ontvangen over het resterende saldo. Hoe langer de duur van een bouwdepot, hoe hoger het renteverlies tijdens de bouw zal zijn. Doordat het saldo in het depot afneemt, wordt minder rente ontvangen, terwijl rente over de hele hypotheek moet worden betaald. Rentevergoeding over het bouwdepot is dan ook een belangrijke kostencomponent voor de klant. Tien jaar geleden werd bij twee derde van de hypotheeken de hypotheekrente vergoed over het nieuwbouwdepot en gold bij de overige producten een vergoeding van de hypotheekrente minus een afslag van 1%. Inmiddels geldt bij meer dan 90% een rentevergoeding die gelijk is

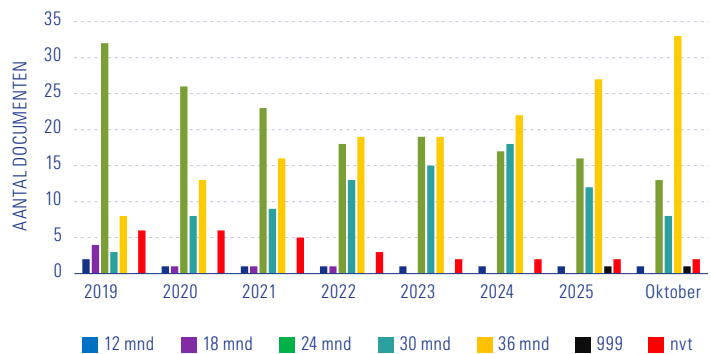
## AANTONEN ENERGIELABELKORTING



Bron: MoneyView ProductManager

verduurzamingsklasse waarbij woningen met energielabels E, F en G gedurende 10 jaar 0,20% rentekorting krijgen bij maximale inzet van de extra leenruimte voor verduurzaming. Na afsluiten van een hypotheek met NHG-e krijgen kopers binnen het eerste half jaar energieadvies op maat van een gecertificeerd energieadviseur en hebben ze 24 maanden de tijd om verduurzamingsmaatregelen door te voeren.

## DUUR NIEUWBOUWDEPOT IN MAANDEN (inclusief verlenging)



Bron: MoneyView ProductManager

aan de hypotheekrente en zijn er nog maar twee hypotheeken die een afslag van 1% op de (gewogen) rente kennen. Als het bouwdepot wordt verlengd, geldt bij het merendeel van de hypotheeken dat er geen rente wordt vergoed over de verlengingsperiode. Negen producten kennen eenzelfde rentevergoeding gedurende de totale looptijd van het nieuwbouwdepot, inclusief verlenging.

## Special Item Agenda

NOVEMBER: **LIJFRENTES**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Lijfrentes 2025

DECEMBER: **ZAKELIJKE SCHADEVERZEKERINGEN**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Zakelijke schadeverzekeringen 2025