



Hypotheeken 2021

Waar de hypotheekmarkt vorig jaar volledig in de ban was van de coronacrisis, is thans sprake van een heuse woningcrisis. Het gebrek aan voldoende koopwoningen laat zich steeds sterker voelen, huizenprijzen zijn opnieuw door het dak gegaan en overbieden is eerder regel dan uitzondering. Het aantal hypotheekaanvragen breekt ook dit jaar weer records. De kopersmarkt is inmiddels wel overvleugeld door de niet-kopers.

Oversluiten en verbouwen blijven onverminderd populair. In dit Special Item wordt om die reden extra aandacht geschonken aan duurzaam verbouwen. Verder is er aandacht voor de aflossingsvrije hypotheeken. Om de maandlasten nog enigszins behapbaar te houden, kiezen kopers, ook starters, steeds vaker voor aflossingsvrij. Tot slot wordt er stilgestaan bij de nieuwe taxatieregels, die sinds juli van dit jaar van kracht zijn. Zoals gebruikelijk beginnen we met de MoneyView ProductRating.

MoneyView ProductRatings Voorwaarden en Prijs

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 54 annuïteiten-, 51 lineaire en 52 aflossingsvrije hypotheeken onderzocht. Voor zowel annuïteitenhypotheeken als lineaire hypotheeken is gekeken naar 121 leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager. Bij aflossingsvrije hypotheeken betreft het 118 leningvoorwaarden. De ProductRating Voorwaarden is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR- scores. De producten zijn gerangschikt op alfabetische volgorde.

Voor de ProductRating Prijs zijn dezelfde hypotheeken onderzocht als bij de voorwaarden. Gekeken is naar de NHG-tarieven en de risicoklassen van 55%, 80% en 100% van de marktwaarde (MW) bij de meest gesloten rentevaste periodes (RVP) van 10, 15, 20 en 30 jaar. Daarbij kent 20 jaar vast de zwaarste weging en 15 jaar vast de laagste. De peildatum is 1 oktober 2021. Om momentopnames uit te sluiten, is getoetst aan de renteontwikkeling over geheel 2021. Indien van toepassing is rekening gehouden met de looptijdsrente, 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 VOORWAARDEN & PRIJS



- **BLG** Annuïteitenhypotheek
- **Florius** Profijt twaalf Hypotheek
- **Rabobank** Plusvoorwaarden



- **BLG** Lineaire hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf Hypotheek
- **Rabobank** Plusvoorwaarden



- **BLG** Aflossingsvrije Hypotheek
- **Florius** Profijt twaalf 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



- **Centraal Beheer** Leef Hypotheek
- **Lot Hypotheken** Lot Hypotheek
- **Robuust Hypotheken** Robuust Hypotheek



- **Centraal Beheer** Leef Hypotheek
- **Lot Hypotheken** Lot Hypotheek
- **Robuust Hypotheken** Robuust Hypotheek



- **bijBouwe** bijBouwe Hypotheek
- **Lot Hypotheken** Lot Hypotheek
- **Venn Hypotheken** Venn Hypotheek

Ook dit jaar wordt de top-10 gedomineerd door producten afkomstig van grootbanken of maatschappijen die hier onderdeel van uitmaken. Vergeleken met vorig jaar is er wel een verandering opgetreden bij de 5-sterrenproducten. De aflossingsvrije, annuïtaire en lineaire hypotheek van ABN AMRO hebben in alle drie de gevallen plaats moeten maken voor de desbetreffende varianten van het label BLG van Volksbank. De Rabobank Plusvoorwaarden en de Florius Profijt twaalf Hypotheek hebben ook dit jaar weer vijf sterren ontvangen bij zowel de aflossingsvrije als de annuïtaire en lineaire hypotheek. De 5-sterrenproducten scoren over de gehele linie boven marktconform, waarbij de eerste vijf producten dit jaar overigens zeer dicht bij elkaar zitten qua puntentotaal. Onderlinge verschillen zitten dan ook steeds meer in de nuances. De top van de hypotheekmarkt onderscheidt zich op diverse kenmerken van de overige producten. Ze hebben alle (onder andere) een lange offertegeldigheidsduur (inclusief verlenging), geen annuleringskosten of

geen verlengingskosten, financieringsmogelijkheid van bijzondere objecten en de mogelijkheid tot tussentijds rentemiddelen gemeen.

Alle producten met een 5-sterrenrating op prijs kennen over de gehele linie een scherpe prijsstelling. Er zijn zeker voor (zeer) duurzame woningen geldverstrekkers die lagere tarieven hebben voor sommige risicoklassen en rentevaste periodes, maar ook bij die normeringen draaien de prijswinnaars goed mee. Al deze producten, behalve die van bijBouwe, toetsen maandelijks of de hypotheek door reguliere aflossingen al in een lagere risicoklasse valt. Robuust prolongeert de 5-sterrenrating op prijs voor de aflossende hypotheek. Centraal Beheer is hier de nieuwkomer. Bij de aflossingsvrije hypotheek treffen we bijBouwe en Venn. Deze hebben in tegenstelling tot de meeste andere producten geen opslag voor een aflossingsvrije hypotheek. Lot Hypotheken tot slot scoort voor het eerst en als enige 5 sterren voor alle drie de aflosvormen.

Marktontwikkelingen Toegelicht

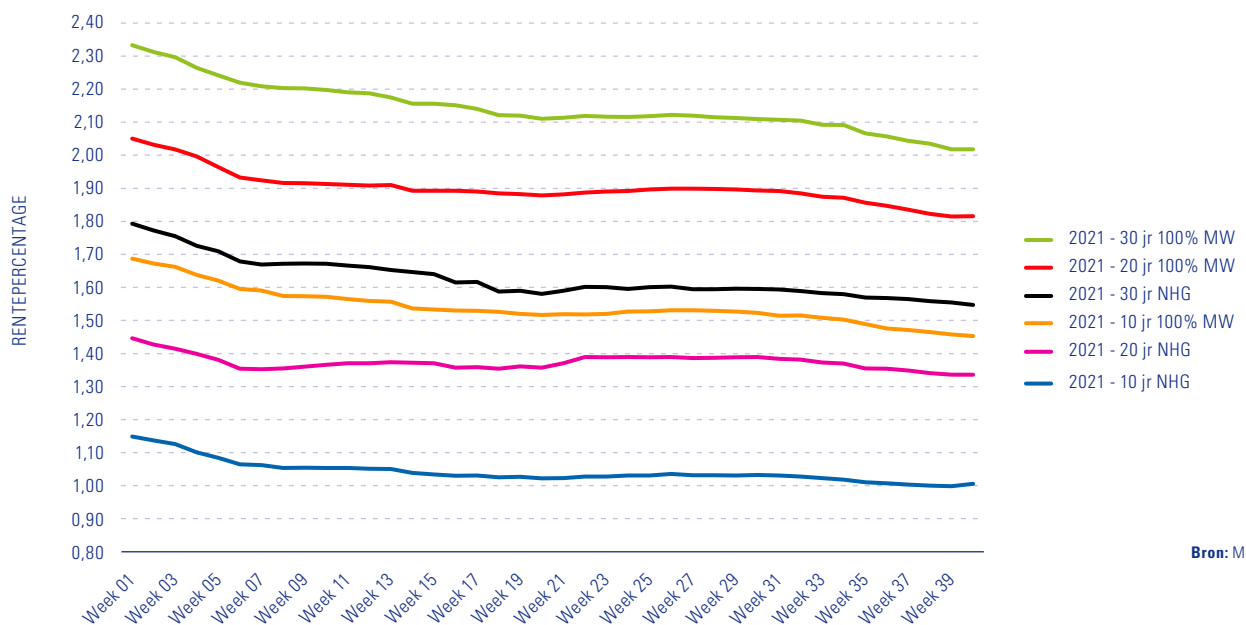
Productaanbod

Op dit moment zijn in de MoneyView-database 54 annuïteitenhypotheek, 51 lineaire en 52 aflossingsvrije hypotheek van 40 geldverstrekkers opgenomen. In november 2020 heeft Centraal Beheer de Thuis Hypotheek vervangen door de Leef Hypotheek en vanaf maart 2021 is Clarian Wonen (een label van Conneqt) op de markt aanwezig. Beide producten hebben zowel een annuïtaire, lineaire als aflossingsvrije variant. Behalve de Thuis Hypotheek zijn sinds oktober vorig jaar ook de Goede Start, Simpel Overstap en Lekker Wonen Hypotheek van respectievelijk Hypotrust, MUNT Hypotheken en Reaal van de markt verdwenen.

Noemenswaardig is tevens nog de introductie van twee hypotheekproducten die zich specifiek richten op huizenbezitters met overwaarde. Het betreft de Zilver-Huis Hypotheek van Onderlinge 's-Gravenhage en de a.s.r. WelThuis Levensrente Hypotheek.

Ook de afgelopen 12 maanden bleven de rentes onverminderd dalen. Alleen in de periode van mei tot medio juli werden er meer rentes verhoogd dan verlaagd. We kunnen constateren dat we wederom 'op het allerlaagste niveau ooit' zitten.

RENTEONTWIKKELINGEN IN 2021



Bron: MoneyView

Aflossingsvrij populairder

Vanaf 2013 is de rente voor nieuwe aflossingsvrije hypotheek niet meer aftrekbaar. Desondanks wordt de laatste tijd, ook door starters, weer vaker gekozen voor een hypotheek waarvan een deel niet afgelost hoeft te worden. Het ontbreken van het belastingvoordeel wordt door de lage rentestand minder gevoeld en (een deel) aflossingsvrij betekent aanzienlijk lagere maandlasten. Hoewel aflossingsvrij lenen extra risico's met zich mee kan brengen, is deze variant door de hoge huizenprijzen voor steeds meer huizenkopers de enige mogelijkheid om überhaupt een woning te kunnen kopen.

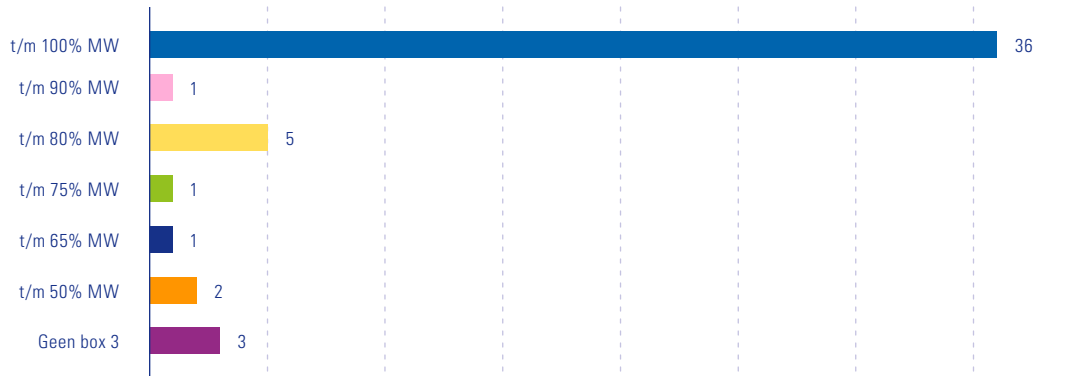
Bij het merendeel van de producten is het maximaal toegestane aflossingsvrije deel in een hypotheek 50% van de marktwaarde (MW) van de woning. Bij ruim een kwart is het echter mogelijk om, onder voorwaarden, 65% tot 80% MW aflossingsvrij te lenen. In veel gevallen gaat het dan om klanten die – eventueel elders – een aflossingsvrije hypotheek hebben en deze oversluiten; het bestaande leningdeel wordt dan gerespecteerd. Ook voor senioren zijn er diverse mogelijkheden. Tot slot zijn er momenteel vier producten waar bij een lage LTI (financieringslast lager dan 60% van de toegestane maandlast) 75% MW geleend kan worden.

Volledige box 3 lening

Hypotheken kunnen ook in box 3 afgesloten worden. Door diverse overheidsmaatregelen wordt het voordeel van een hypotheeklening in box 1 steeds verder beperkt. De historisch lage rentestanden en de relatief hoge belastingdruk in box 3 maken dat een eigenwoningschuld in box 1 niet zonder meer voordeliger is. Een nieuwe eigenwoningschuld in box 3 kan leiden tot meer fiscaal voordeel dan de hypotheekrenteaftrek van box 1. In box 3 worden schuld en vermogen gesaldeerd en vervolgens belast. Indien tegenover de eigenwoningschuld een (aanzienlijk) vermogen staat, kan een box 3 hypotheek financieel interessant zijn. Het betreft hier overigens wel een nieuwe eigenwoningschuld. Bij een bestaande lening kan de eigenwoningschuld pas in box 3 komen als de renteaftrek na 30 jaar is gestopt of als de lening uit eigen middelen is afgelost. Een nieuw afgesloten lening valt dan in box 3.

In dat kader is het goed om te weten dat dat bij alle producten, op drie na, mogelijk is. Zoals in de figuur hieronder te zien is, staan bijna alle geldverstreckers een box 3 lening toe. Bij ruim 70% van de producten is een box 3 lening tegen 100% MW mogelijk. Een deel van de geldverstreckers is wat voorzichtiger en staat een box 3 lening toe tegen een lagere marktwaarde. De waaier loopt uiteen van 50% tot 90%. Wel worden aanvullende voorwaarden gesteld. De meest voorkomende is dat het bestedingsdoel de eigen woning betreft. Verder eisen geldverstreckers dat wordt voldaan aan de LTI-toets. Tot slot zijn er zes producten waarbij in het geheel geen aanvullende voorwaarden aan een box 3 lening worden gesteld. In onderstaand diagram zijn vijf verhuurhypotheken niet meegenomen omdat deze altijd vallen in Box 3

MAXIMALE LTV (% MW) BIJ VOLLEDIGE FINANCIERING BOX 3



AANTAL PRODUCTEN

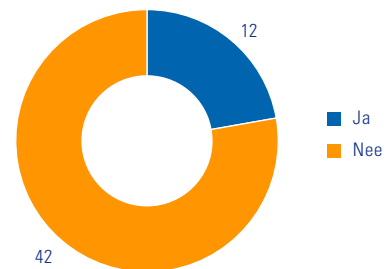
Bron: MoneyView ProductManager

Duurzaamheid

Er komen steeds meer hypotheken op de markt met duurzaamheidselementen. Twee jaar geleden waren er vijf producten met een energielabelkorting op de rente, inmiddels zijn dat er elf. Ook het aanbod van een energiebespaarbudget is in deze periode toegenomen. Tegenwoordig kan bij 41 van de 54 hypotheken een energiebespaarbudget worden gesloten, een stijging van ruim 17% ten opzichte van twee jaar geleden. Er is daarnaast nog een mogelijkheid waarmee aanbieders verduurzaming stimuleren, te weten een speciaal hypotheekdeel met een lagere rente om duurzame maatregelen te financieren. Dit leningdeel kan alleen worden gesloten in combinatie met een lening voor een reguliere hypotheek en is momenteel bij 12 producten beschikbaar.

Klanten betalen bij zo'n apart leningdeel een lagere rente als het geleende bedrag (aantoonbaar) wordt besteed aan bepaalde verduurzamingsmaatregelen. Het minimale bedrag voor deze leningdelen loopt uiteen van nul tot € 10.000,-. De maximale hoogte is om en nabij € 25.000,-, met uitzondering van de Van Lanschot Groenhypotheek waarbij zelfs tot € 150.000,- duurzaam kan worden geleend. Voor deze aparte leningdelen gelden vaste lagere rentes of kortingen ten opzichte van het reguliere tarief. In onderstaande figuur is te zien wat het renteverskil is tussen de hoofdening en het duurzame leningdeel. Hier zijn de

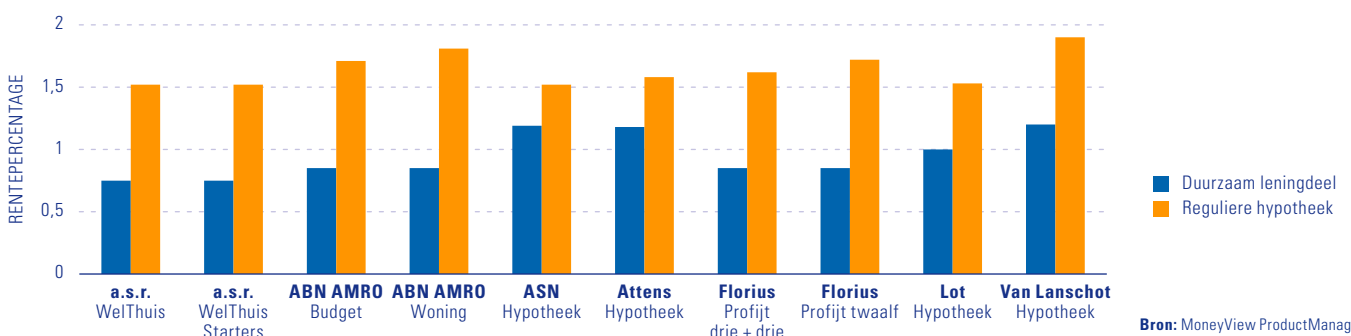
APART DUURZAAM LENINGDEEL (ANNUÏTAIR)



Bron: MoneyView ProductManager

15-jaars rentes voor 90% MW van 10 duurzame leningdelen afgezet tegen de reguliere tarieven van de betreffende aanbieder. De Triodos Energiebespaarlening kent alleen een 10-jaars tarief en is daarom niet opgenomen in de figuur. Dit product kent tijdelijk nagenoeg geen rente (0,001%). Bij de a.s.r. DigiThuis Hypotheek bedraagt de maximale verstrekking 80% MW, waardoor ook deze hypotheek buiten beschouwing is gelaten in de grafiek.

RENTE DUURZAAM LENINGDEEL VS RENTE REGULIERE HYPOTHEEK, PEILDATUM 1-10-2021



Bron: MoneyView ProductManager

Overigens hebben niet alle producten evenveel keuze ten aanzien van de rentevaste periodes. De a.s.r. WelThuis Verduurzaamhypothek kent alleen een variabele rente en 15 jaar vast, terwijl dit bij de Triodos Energiebespaarlening alleen 10 jaar is. Daarnaast zijn er verschillen in de maximale looptijd van de duurzame

leningdelen. Bij 8 producten geldt een maximale looptijd van 15 jaar, terwijl dit bij de overige producten 30 jaar is. Tot slot moet bij 4 van de 12 producten de gekozen rentevaste periode gelijk zijn aan de looptijd van het duurzame leningdeel.

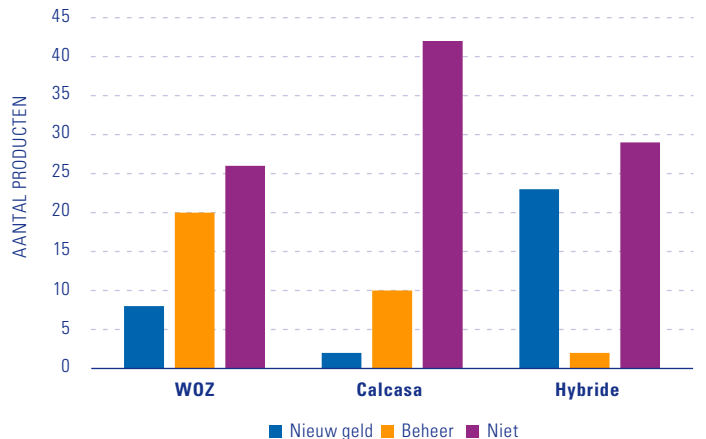
Modelmatige taxatie

Sinds 1 juli van dit jaar is er een Europese richtlijn van kracht die voorschrijft dat banken bij het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering geen gebruik meer mogen maken van zuiver modelmatige taxaties, zoals de WOZ-beschikking of het Calcasa-waarderapport. De inschakeling van een taxateur is tegenwoordig altijd verplicht. Door deze richtlijn is er een nieuwe taxatievariant op de markt gekomen, ook wel bekend als hybride taxatie of desktoptaxatie. Hierbij vormt modelmatige waardering de basis, maar wordt de waardering gecontroleerd, geëvalueerd en goedgekeurd door een taxateur.

Regiepartijen en verzekeraars kunnen de bestaande modelwaardebepalingen voor nieuw geld nog wel gebruiken. De mate waarin dat gebeurt, neemt echter af. Bij acht producten kan de WOZ-beschikking gebruikt worden voor een nieuwe financiering. Doorgaans is dat wel minder dan 100% van de WOZ-waarde. Bij 20 producten kan in beheersituaties wel een WOZ-beschikking ingediend worden. Kijken we naar de Calcasa-waardebepaling, dan zien we dat er nog slechts twee producten zijn die voor nieuwe financieringen een Calcasa-rapport accepteren. In beheer zijn dat er tien en dat betreft voornamelijk waardebeoordelingen met als doel het verlengen van de looptijd of het aanpassen van de tariefklasse. Banken hebben natuurlijk ook de mogelijkheid om dergelijke waardebeoordelingen in beheersituaties te gebruiken.

Intmiddels zijn er twee hybride taxatieproducten op de markt, de Calcasa-desktoptaxatie en de Bureauwaardering. NHG accepteert beide producten en heeft aangegeven nieuwe producten eveneens te accepteren.

WAARDEBEPALING



Bron: MoneyView ProductManager

HYBRIDE TAXATIES: LET OP DE VOORWAARDEN

Geldverstrekkers bepalen hun eigen beleid omtrent hybride taxaties en kunnen dus eigen aanvullende voorwaarden stellen. Het is derhalve voor klanten belangrijk om goed te kijken welke voorwaarden van toepassing zijn. Voorwaarden die veel - zo niet altijd - voorkomen zijn:

- een maximale Loan to Value (LTV) van 90%;
- de aanvrager moet het onderpand zelf gaan bewonen;
- een maximaal financieringsbedrag (vaak € 750.000,-);
- een confidence (betrouwbaarheids) level van minimaal 5,0 (op een schaal van 0,0 tot en met 7,0).



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 2021

DECEMBER: **TWEEWIELERVERZEKERINGEN**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Tweewielerverzekeringen 2021

MoneyView  www.moneyview.nl
info@moneyview.nl
 +31(0)20-626 85 85