

Annuititeiten Hypotheken

In mei van dit jaar is met het sluiten van het 'Lenteakkoord' een streep gehaald door de (onbeperkte) hypotheekrenteaftrek. In het onlangs gepresenteerde Belastingplan 2013 is vastgelegd dat vanaf 1 januari 2013 nieuwe hypotheek gedurende de looptijd van 30 jaar ten minste annuïtair afgelost dienen te worden om nog in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. In dit Special Item gaan we onder andere in op de kosten van een annuïteitenhypotheek in vergelijking met een spaarhypotheek en op de gevolgen van de woningmarktplannen. Tevens belichten we een aantal voorwaarden die relevant zijn bij het extra aflossen op de hypotheek. Maar we beginnen uiteraard met de MoneyView ProductRating.

MoneyView *ProductRating*

5-STERRENPRODUCTEN **PRIJS**5-STERRENPRODUCTEN **FLEXIBILITEIT**

- Argenta
- ASR Verzekeringen
- De Hypotheekshop
- De Hypotheker
- Obvion
- Woonfonds Voordeellijn

Special Living
WelThuis Hypotheek
Voordelige Keus Annuïteiten Hypotheek
Argenta Annuïteiten Extra Hypotheek
Compact Hypotheek
Annuïteitenhypotheek



- Centraal Beheer Achmea
 - Friesland Bank
 - ING
 - ING
 - Obvion
 - Rabobank
- Annuïteiten Plus Hypotheek
Annuïteitenhypotheek
Annuïteitenhypotheek
Annuïteitenhypotheek Basistarief
Annuïteitenhypotheek
Annuïteitenhypotheek

Ten behoeve van de ProductRating Prijs zijn 61 producten onderzocht. Om te voorkomen dat een toevallige renteactie op de peildatum tot een vertekend beeld zou leiden, is over heel 2012 gekeken naar de consistentie van het rentebeleid van de producten die goed uit de prijsvergelijking naar voren zijn gekomen. De prijsanalyse is uitgevoerd op basis van de NHG-tarieven en de risicoklasse 125% EW bij rentevasteperiodes van 5 en 10 jaar.

De Argenta Annuïteiten Extra Hypotheek van De Hypotheker wordt alleen met NHG aangeboden. Bij een vijftal producten is rekening gehouden met een actietarief, waarbij een korting van 0,2% geldt als een 100% annuïteitenhypotheek wordt gesloten. Dat zijn achtereenvolgens de Argenta Special Living, de Dak Spaardoel Hypotheek, de Huis & Hypotheek SpaarVeilig Hypotheek, De Hypotheker Argenta Spectrum en de WoonLife Zeker Hypotheek. Deze producten verdienen ook allemaal een 5-sterrenrating op prijs. In bovenstaande lijst hebben we echter volstaan met het vermelden van het product van de geldverstrekker (i.c. Argenta). De maximale verstrekking bij deze producten bedraagt overigens 100% EW.

Ten behoeve van de ProductRating Flexibiliteit zijn 60 producten onderzocht op 52 voorwaarden uit de MoneyView ProductManager. De ProductRating Flexibiliteit is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores. De producten met een 5-sterrenrating onderscheiden zich op een aantal onderdelen van de rest van de markt door beter dan marktconform te presteren. Zo is binnen het onderdeel 'Flexibiliteit bij aanvang' bij vier van de zes 5-sterrenproducten dagrente mogelijk bij passeren. Bij één product is zelfs dalrente mogelijk. Bij vier van de zes producten bedraagt de maximale overbrugging bij een verkocht pand de verkoopprijs minus de restschuld van de huidige hypotheek. Binnen het onderdeel 'Acceptatie klant' is bij alle 5-sterrenproducten afwijking van de 104%-regel mogelijk als de hypotheeklasten substantieel lager zijn dan het maximale woonlastpercentage. Bij vijf van de zes 5-sterrenproducten is afwijking van de 104%-regel mogelijk bij een restschuld op de oude woning en wordt er geen minimale eis gesteld aan de waarde van het onderpand. En tenslotte is bij vier 5-sterrenproducten financiering van een woonboot, een recreatiewoning en een verhuurd pand mogelijk.

Wilt u een historisch tarievenoverzicht ontvangen van de **Annuïteitenhypotheek**?

Surf naar www.specialitem.nl, download het bestelformulier en stuur dit op naar MoneyView.

Wilt u de **ProductRating 'Flexibiliteit'** zelf genereren en nagaan welke ProductRating uw product heeft? Dat kan met de **MoneyView ProductManager**. Neem contact op met MoneyView voor meer informatie over abonnementen of een gratis demoversie.

Heeft uw product een 5-sterren **ProductRating**? Gefeliciteerd! Wilt u met het ProductRating-logo naar buiten treden in advertenties, op websites of andere uitingen? Neem contact op met MoneyView en vraag naar de voorwaarden.

MoneyView 

Contactgegevens:

020 - 626 85 85 of
specialitem@moneyview.nl

Marktfeiten **Toegelicht**

Productaanbod

Momenteel worden door 31 aanbieders annuïteitenhypotheken aangeboden. Ten opzichte van oktober 2011 is het aantal aanbieders vrijwel gelijk gebleven, maar is het aantal producten gedaald van 69 naar 61. Als gevolg van het verdwijnen van BNP Paribas Personal Finance worden sinds januari 2012 negen annuïteitenhypotheken niet langer actief aangeboden. Daarnaast zijn na oktober 2011 de annuïteitenhypotheken van OHRA, Holland Woning Financiering en WoonLife Ruimte uit de markt gehaald. In november 2011 heeft MoneYou haar productaanbod vergroot door vier in plaats van twee productlijnen te voeren. De InternetPlus Hypotheek (2) en (4) werden vervangen door de MoneYou Internet Hypotheek (2) en (4) en de MoneYou Plus Hypotheek (2) en (4). De MoneYou Internet Hypotheek (2) en (4) zijn alleen middels 'execution only' te sluiten, de MoneYou Plus Hypotheek (2) en (4) alleen door tussenkomst van een adviseur. In 2012 werd bekend dat ook Eigen Huis Hypotheekservice een annuïteitenhypotheek in het assortiment heeft.

Eind augustus van dit jaar is door De Hypotheker de Argenta Annuïteiten Extra Hypotheek geïntroduceerd. Een opvallend kenmerk van deze hypotheek is dat de meegefinancierde 'kosten koper' versneld, binnen 5 jaar, worden afgelost. De 'kosten koper' worden als apart lineair leningdeel meegenomen in de totale verstrekking. Over dit deel van de lening is de klant geen rente verschuldigd.

Productontwikkelingen **Uitgelicht**

De laatste jaren staat het (volledig) aflossen van de hypotheek in het brandpunt van de belangstelling. Nadat in 2008 de bankencrisis in volle hevigheid losbarstte, wordt er vanuit de overheid steeds meer op aangedrongen dat overkreditering moet worden tegengegaan en dat hypotheken dienen te worden afgelost. Per 1 augustus 2011 zijn er aanpassingen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen doorgevoerd, waarbij werd afgesproken dat vanaf die datum er nog slechts voor 50% van de marktwaarde van een woning een aflossingsvrije hypotheek mag worden gesloten. Iets meer dan een jaar later geeft de demissionaire regering te kennen dat ze er inmiddels al weer heel anders over denkt. Om nog in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek zal er voortaan bij nieuwe hypotheken in 30 jaar tijd ten minste volledig annuïtair moeten worden afgelost.

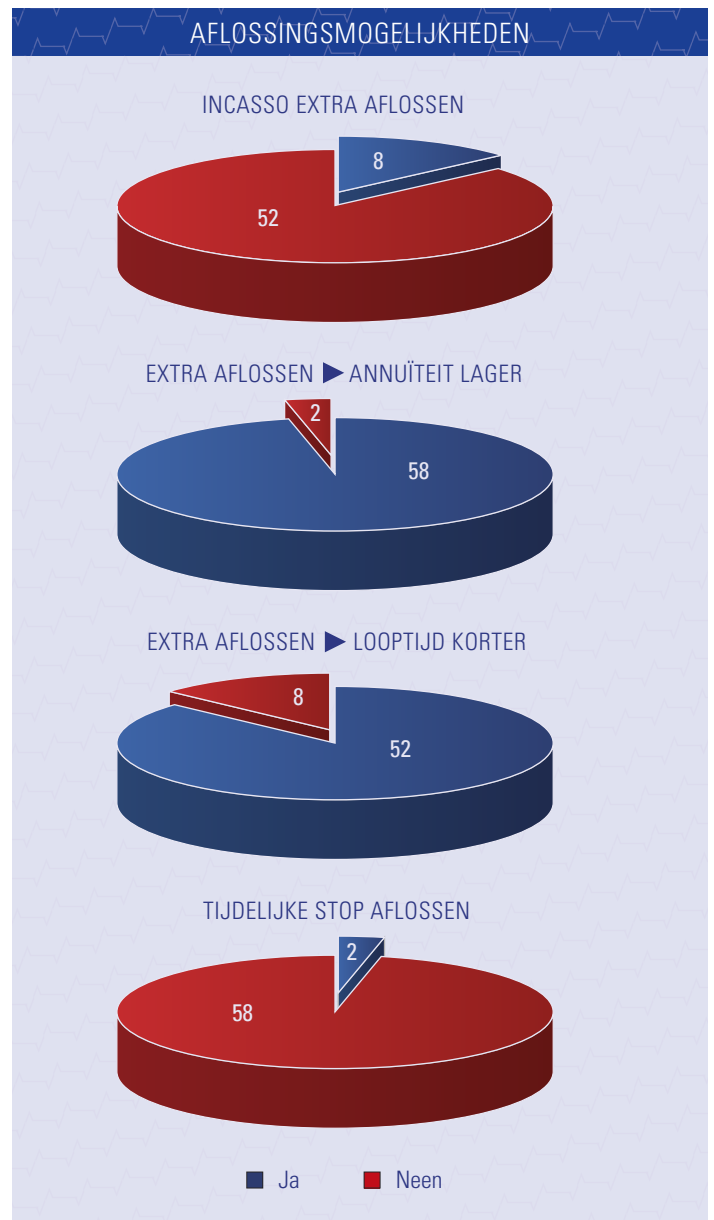
Maar wat als de consument tussentijds extra wil aflossen? Sommige aanbieders van hypotheken spelen in op de gewijzigde behoefte aan extra aflossen door de klant de mogelijkheid te bieden om middels een incasso-opdracht maandelijks een vast bedrag extra af te lossen. Wat zijn de gevolgen van een extra aflossing voor een annuïteitenhypotheek? En welke mogelijkheden bieden aanbieders om na aflossing de maandlast te verlagen of de looptijd in te korten?

Bij acht van de 60 onderzochte annuïteitenhypotheken is het mogelijk om middels een incasso-opdracht maandelijks extra af te lossen. Bij zes van die acht producten wordt een minimumbedrag van € 25,- gehanteerd. Bij twee producten is het zelfs mogelijk om in een keer volledig af te lossen binnen de rentevasteperiode zonder dat er een boete in rekening wordt gebracht. Hiervoor dient de aflossing overigens wel volledig uit eigen middelen gefinancierd te worden.

Als een klant kiest voor extra aflossen tijdens de looptijd van een annuïteitenhypotheek, kan de vraag ontstaan in hoeverre het mogelijk is om de maandlasten te verlagen. Bij slechts twee (beide van dezelfde aanbieder) van de 60 onderzochte annuïteitenhypotheken is het op dit moment niet mogelijk om na een extra aflossing te kiezen voor een lagere maandlast.

Daarnaast is het denkbaar dat een klant na een extra aflossing de looptijd wil inkorten. Dit is echter slechts bij acht van de 60 onderzochte annuïteitenhypotheken niet mogelijk.

Het kan tevens voorkomen dat klanten tijdens de looptijd tijdelijk de aflossing op de annuïteitenhypotheek willen stopzetten. Bij 58 van de onderzochte producten is dit echter niet mogelijk.



Trends & ontwikkelingen **Toegelicht**

Lange tijd is het onduidelijk gebleven of er binnen de afspraken van het Lenteakkoord ruimte bestaat voor een fictief aflosschema, waarbij de consument voor andere aflosvormen kan kiezen dan alleen een annuïteitenhypothek. In dat geval zou er bijvoorbeeld ook nog voor een (bank)spaarhypothek gekozen kunnen worden en zou de hypotheekrenteaf trek via de Belastingdienst jaarlijks annuïtair worden verlaagd. Maar die mogelijkheid lijkt op dit moment naar het land der fabelen te zijn verwezen en daarmee wordt de woningmarkt voor starters nog minder toegankelijk dan deze al was. Met een annuïteitenhypothek, waarbij binnen 30 jaar de hypotheek volledig wordt afgelost, zullen de maandlasten aanzienlijk hoger uitvallen dan bij een (bank)spaarhypothek met hypotheekrenteaf trek.

Huidige situatie

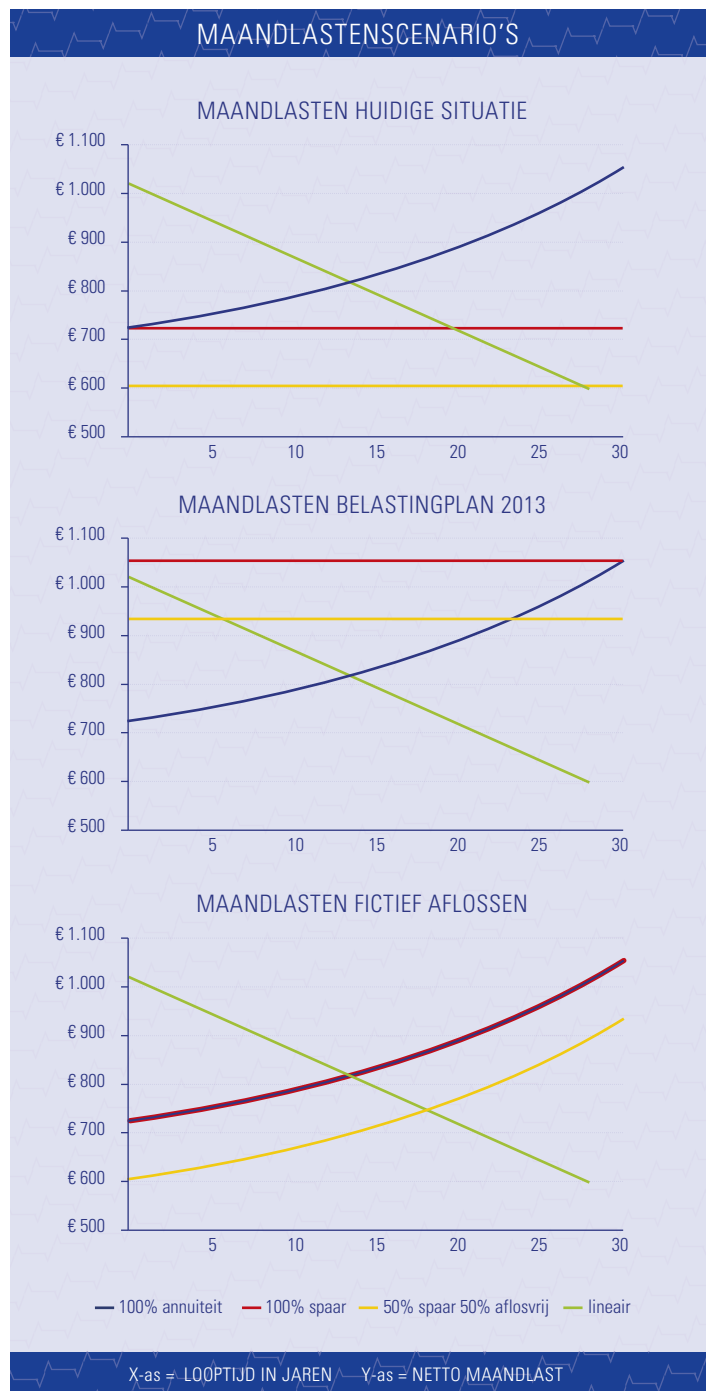
In de huidige situatie bestaat recht op hypotheekrenteaf trek gedurende de gehele looptijd van de hypotheek, te weten 30 jaar. Wanneer de klant kiest voor een volledige annuïteitenhypothek bedragen in ons voorbeeld de totale kosten € 306.148,-. Kiest hij voor een (bank)spaarhypothek waarbij volledig wordt afgelost, dan bedragen de totale kosten € 260.385,-. De klant lost in dit geval eveneens volledig af, maar is dankzij het rendement op de hypotheekspaarrekening en het feit dat er niet wordt afgelost tijdens de looptijd, als gevolg waarvan de hypotheekrente gedurende de looptijd niet annuïtair daalt, € 45.763,- goedkoper uit.

Wanneer de klant ervoor kiest om voor 50% van de marktwaarde een aflossingsvrij leningdeel aan te gaan met daarnaast een spaarhypothek voor aflossing van de overige 50% van de marktwaarde na 30 jaar, zoals de Gedragscode Hypothecaire Financieringen toestaat, dan bedragen de totale kosten over de gehele looptijd € 217.722,-. Daarmee is de klant dan zelfs € 88.426,- goedkoper uit in vergelijking met een annuïteitenhypothek waarbij volledig wordt afgelost. Uiteraard is in dit voorbeeld wel sprake van een restschuld op het einde van de looptijd ter hoogte van het aflossingsvrije deel. Volledige aflossing middels een lineaire hypotheek kost de klant € 20.314,- minder dan een annuïteitenhypothek. De maandlasten bij een lineaire hypotheek zijn in het begin echter aanzienlijk hoger dan bij een annuïteitenhypothek, wat het product voor met name starters minder interessant maakt.

Belastingplan 2013

Wanneer we dezelfde vergelijking maken volgens de regels die nu zijn vastgelegd in het Belastingplan 2013, waarbij alleen nog recht op aftrek van de hypotheekrente blijft bestaan voor hypotheken die ten minste annuïtair in 30 jaar volledig worden afgelost, dan komen we op de volgende resultaten. In vergelijking met een 100% annuïteitenhypothek kost een spaarhypothek waarbij ook volledig wordt afgelost € 72.676,- meer, omdat er helemaal geen recht op hypotheekrente meer bestaat. Wanneer de klant kiest voor een hypotheek met een leningdeel aflossingsvrij voor 50% van de marktwaarde met daarnaast een spaarhypothek voor aflossing van de overige 50% van de marktwaarde na 30 jaar, is hij € 30.013,- duurder uit dan bij een 100% annuïteitenhypothek. Ook hier valt de hypotheek duurder uit vanwege het volledig wegvallen van de hypotheekrenteaf trek. Volledige aflossing in 30 jaar tijd middels een lineaire hypotheek blijft evenals in de huidige situatie € 20.314,- goedkoper, omdat de klant gewoon het recht op hypotheekrenteaf trek behoudt.

Aan de hand van een casus hebben we een aantal scenario's doorgerekend om te zien wat de uitwerking is van het doorvoeren van het besluit om vanaf 1 januari 2013 alleen nog hypotheekrenteaf trek toe te staan bij hypotheken die binnen 30 jaar minimaal annuïtair volledig worden afgelost. In alle scenario's is daarbij uitgegaan van een hypotheek van € 200.000,-. Ten aanzien van de hypotheekrenteaf trek is uitgegaan van een percentage van 42%. Voor de hypotheekrente is een tarief van 4,7% aangehouden gedurende de gehele looptijd. In de maandlasten zijn tevens de kosten meegenomen van een overlijdensrisicoverzekering op twee verzekerden, waarbij gedurende de gehele looptijd bij overlijden van één van beide verzekerden de hypotheek geheel kan worden afgelost.



Trends & ontwikkelingen **Uitgelicht**

Alternatief: Fictief aflossen

Lange tijd bestond de indruk dat het Lenteakkoord de mogelijkheid bood om de hypotheekrenteaftrek middels een fictief annuïtair aflosschema af te bouwen. Daarbij zou de consument de keuze behouden om voor andere aflossvormen te kiezen dan alleen volledig annuïtair. In vergelijking met een volledige annuïteitenhypothek is de consument met aflossing in 30 jaar tijd middels een volledige (bank)sparhypothek in dat geval even duur uit. Bij een hypothek met een leningdeel aflossingsvrij voor 50% van de marktwaarde met daarnaast een spaarhypothek voor aflossing van de overige 50% van de marktwaarde na 30 jaar, is de klant € 42.822,- goedkoper uit dan bij een 100% annuïteitenhypothek. Hij bespaart immers de aflossingen voor 50% van het leningdeel.

In de Gedragscode Hypothecaire Financieringen is vastgelegd dat vanaf 1 augustus 2011 er minimaal 50% van de marktwaarde dient te worden afgelost op de lening. Waarom de regering minder dan een jaar na dato daar alweer op terugkomt, is volstrekt onduidelijk. Wanneer er niet aan de huidige gedragscode gemorrelt wordt, zou deze mogelijkheid gewoon moeten blijven bestaan met recht op hypotheekrenteaftrek dat via een fictief annuïtair aflosschema afneemt gedurende de looptijd. Met het toestaan van deze constructie blijft er daardoor nog wat te kiezen over voor de consument, hetgeen ook het aanbod en vooral de concurrentie ten goede zou komen. Met de uitvoering van het Belastingplan 2013 wordt het speelveld voor hypotheken daarentegen ernstig beperkt, omdat de meeste verzekeraars er waarschijnlijk voor zullen kiezen om te stoppen met het aanbieden van hypotheken. Daarmee zal het aanbod beperkt worden tot de banken en misschien nog een enkele verzekeraar die met eigen geld hypotheken blijft verstrekken. Geen situatie om naar uit te kijken wat betreft de onderlinge

concurrentie. Daar zal weinig tot niets van overblijven en dat zal de hypotheekrente, die in vergelijking met de ons omringende landen toch al aan de hoge kant is, alleen nog maar verder opdrijven.

Daarnaast zal er naar verwachting een scheiding ontstaan tussen 'oud regime' en 'nieuw regime' hypotheken. Oud regime hypotheken, gesloten vóór 1 januari 2013, zullen de hypotheekrenteaftrek blijven behouden, ook als ze worden overgesloten. Geldverstrekkers zien echter, zeker in de huidige moeilijke economische tijden en de strengere kapitaalseisen, liever dat er wordt afgelost. Door de naar verwachting sterk afnemende concurrentie dreigt het gevaar dat de huidige hypotheekbezitters in de toekomst veel meer zullen moeten gaan betalen voor hun hypothek: de verleiding zal bijzonder groot zijn om de verlengingstarieven voor de oud-regime hypotheken kunstmatig hoog te houden. Het alternatief, overstappen naar een nieuw regime hypothek, zal echter nog veel duurder uitvallen. Ook voor de huidige woningbezitters dreigen derhalve sombere tijden door het Lenteakkoord.

De gevolgen voor de woningmarkt zijn in dit perspectief nog somberder: nieuwe aanwas van woningbezitters zal uitblijven, huizenprijzen dalen verder en restschulden zullen toenemen waardoor 'doorstromen' ook voor bestaande woningbezitters niet meer mogelijk is. En tot slot, het beoogde effect van de maatregel, het terugbrengen van de fiscale renteaftrek om het tekort op de rijksbegroting te dichten, zal uitblijven. Juist omdat de bestaande hypotheekbezitters hun aftrek blijven behouden, kent de maatregel maar één winnaar. En dat is niet de woningmarkt, de consument of de rijksbegroting, maar dat is de bank: diens balanspositie verbetert en dankzij het gebrek aan concurrentie kunnen de winstmarges omhoog.



Weet waar u staat met uw Annuïteitenhypothek

Met de MoneyView ProductManager bepaalt u moeiteloos uw marktpositie

KLIK HIER VOOR EEN GRATIS TESTACCOUNT

MoneyView 

Special Item **Agenda**

NOVEMBER: **KOOPSOMMEN EN DIRECT INGAANDE LIJFRENTES**

DECEMBER: **ZORGVERZEKERINGEN**

Wilt u een historisch tarievenoverzicht ontvangen van de **Annuïteitenhypotheken**?

Surf naar www.specialitem.nl, download het bestelformulier en stuur dit op naar MoneyView.

Wilt u de **ProductRating 'Flexibiliteit'** zelf genereren en nagaan welke ProductRating uw product heeft? Dat kan met de **MoneyView ProductManager**. Neem contact op met MoneyView voor meer informatie over abonnementen of een gratis demoversie.

Heeft uw product een 5-sterren **ProductRating**? Gefeliciteerd! Wilt u met het ProductRating-logo naar buiten treden in advertenties, op websites of andere uitingen? Neem contact op met MoneyView en vraag naar de voorwaarden.

MoneyView 

Contactgegevens:

020 - 626 85 85 of
specialitem@moneyview.nl