



## Test uitgekledede hypotheeken

# Vastgeklonken aan de bank

- ◆ Financiers bieden kale hypotheeken met scherpe rentetarieven – die kunnen gaan knellen als een roestig harnas.
- ◆ Kiezen voor karige voorwaarden die u toch niet deren, kan flink schelen in de kosten.

**W**ie een hypotheek zoekt, kijk vooral naar de rente. Steeds meer aanbieders komen daarom met uitgekledede hypotheeken waarbij de rente extra laag is. Maar de voorwaarden zijn aanzienlijk slechter dan bij standaardhypotheeken. Zo levert u vaak de vrijheid in om bij het verhuizen naar een andere woning de oude hypotheek makkelijk op te zeggen. Enkele aanbieders kunnen u in dat geval een boete opleggen van maximaal 3% van de lening. Een andere instinker is dat de hypotheekrente na de eerste rentevaste periode soms flink omhoog gaat.

### Concurrentie

Het aanbod aan uitgekledede hypotheeken is een direct gevolg van de toegenomen concurrentie. Buitenlandse prijsvechters en 'internetfinanciers' als Bank of Scotland, Argenta en MoneYou betraden de markt



en de gevestigde financiers moesten zich toewijden. Zij deden dat op twee manieren: stunten met tijdelijke kortingen, of het verslechteren van de voorwaarden van bestaande standaardhypotheken. Deze aldus uitgekledde hypotheken worden nu in de markt gezet onder lonkende namen als basis-, budget- of voordeelhypothek, of ze heten economy of smart, of beloven u renteopties, rentevoordeel of profijtvoorwaarden.

We verzamelden 29 van deze kale aflossingsvrije hypotheken van 25 aanbieders. We onderzochten waarin de voorwaarden verschillen met standaardhypotheken van dezelfde aanbieders. De belangrijkste

voorwaarden kennen we punten toe, wat resulteert in een CB-index (Consumentenbond-index, toelichting op pagina 12). Het overzicht van de kale hypotheken staat in tabel 1. Bovendien onderzochten we 30 standaardhypotheken van 27 aanbieders op dezelfde aspecten – die staan in tabel 2.

### Korten op voorwaarden

Welke voorwaarden maken een kale hypothek goedkoop? Het gaat om een keuze uit de volgende onderdelen:

- Boetevrij aflossen is beperkt: niet maximaal 15% per jaar, maar bijvoorbeeld 10%.
- De verhuisregeling is karig; als de rente is gestegen, kunt u de oude (lage) rente niet

meenemen naar uw nieuwe hypotheek.

- Boete bij verkoop. Als u na een verhuizing kunt profiteren van een lagere marktrente, betaalt u een boete. Normaal gesproken kan dit bij verhuizing zonder kosten, maar bij sommige kale hypotheken wordt dit behandeld als oversluiten-met-boete.
- Een bouwdepot is niet mogelijk, zodat de hypotheek niet geschikt is voor een huis dat u zelf laat bouwen. Of de rente op het bouwdepot is niet, zoals bij de standaardhypotheek, gelijk aan de hypotheekrente, maar 1% lager.
- Geen rentekeuzes. Bijvoorbeeld geen keuze in de duur van de rentevaste periode, of geen 'vrije periode' waarbinnen u kunt

Tabel 1. Budgethypotheken (alfabetisch)

Peildatum 30 juli 2007

| Aanbieder                                     | CB-index | Flexibiliteit | Boete | Verhuisregeling | Offerte | Nieuwbouw |
|---|----------|---------------|-------|-----------------|---------|-----------|
| Avéro Achmea                                  | 39       | 49            | 35    | 65              | 21      | 0         |
| Axa Voordeel                                  | 37       | 50            | 16    | 58              | 21      | 50        |
| Axa Woonvrij basis                            | 39       | 57            | 18    | 68              | 30      | 0         |
| Bank of Scotland Easy                         | 33       | 50            | 6     | 50              | 21      | 50        |
| Bank of Scotland Economy                      | 45       | 51            | 11    | 80              | 36      | 50        |
| Centraal Beheer Achmea Basis                  | 37       | 33            | 37    | 68              | 21      | 0         |
| Conservatrix Basis                            | 46       | 44            | 25    | 75              | 36      | 50        |
| DBV Seyst Smart                               | 46       | 58            | 13    | 75              | 37      | 50        |
| Erasmus Basis Hypotheek                       | 38       | 40            | 24    | 53              | 32      | 50        |
| Erasmus Profijt                               | 31       | 32            | 20    | 60              | 21      | 0         |
| Falcon Profijt                                | 36       | 32            | 28    | 75              | 21      | 0         |
| Florius Profijt twee                          | 38       | 50            | 16    | 50              | 32      | 50        |
| Florius Profijt vier                          | 41       | 50            | 16    | 50              | 47      | 50        |
| Fortis ASR Basisrente                         | 49       | 52            | 51    | 28              | 47      | 100       |
| Generali Profijt                              | 31       | 38            | 31    | 50              | 13      | 0         |
| GMAC Basis                                    | 52       | 55            | 33    | 70              | 28      | 100       |
| Goudse Prijsbewust                            | 38       | 39            | 21    | 50              | 37      | 50        |
| Hypotrust Profijt                             | 37       | 38            | 28    | 75              | 21      | 0         |
| ING Bank Renteopties <sup>1)</sup>            | 54       | 63            | 68    | 33              | 30      | 100       |
| Legal & General Life Voordeel                 | 37       | 50            | 18    | 53              | 21      | 50        |
| MoneYou Compleet                              | 44       | 39            | 16    | 73              | 44      | 50        |
| Nationale-Nederl. Basis variant <sup>1)</sup> | 39       | 62            | 25    | 16              | 31      | 100       |
| Obvion Basis                                  | 52       | 50            | 16    | 77              | 43      | 100       |
| Postbank Voordeel <sup>1)</sup>               | 46       | 72            | 31    | 33              | 26      | 100       |
| Rabobank Voordeel                             | 50       | 54            | 60    | 80              | 21      | 0         |
| SNS Bank Budget <sup>1)</sup>                 | 52       | 72            | 64    | 30              | 21      | 100       |
| WestlandUtr. Maatwerk in Rente <sup>1)</sup>  | 46       | 67            | 43    | 43              | 33      | 50        |
| Woonfonds Voordeel                            | 39       | 46            | 42    | 60              | 21      | 0         |
| Zwitserleven Rente Voordeel                   | 38       | 50            | 18    | 50              | 28      | 50        |

1 In een variant met een betere verhuisregeling een hogere score: ING Bank 63; Nationale-Nederl. 50; Postbank Voordeel 55; SNS Bank 64; Westland-Utrecht 56.

Bron: MoneyView, CB-index: Consumentenbond

Tabel 2. Standaardhypotheken (alfabetisch)

Peildatum 30 juli 2007

| Aanbieder                   | CB-index | Flexibiliteit | Boete | Verhuisregeling | Offerte | Nieuwbouw |
|-----------------------------|----------|---------------|-------|-----------------|---------|-----------|
| Argenta                     | 70       | 50            | 71    | 75              | 65      | 100       |
| Avéro Achmea                | 69       | 53            | 54    | 80              | 76      | 100       |
| Axa Woonvrij                | 57       | 49            | 28    | 75              | 58      | 100       |
| Bank of Scotland            | 50       | 50            | 16    | 80              | 54      | 50        |
| BLG dagrente                | 68       | 66            | 55    | 75              | 61      | 100       |
| BLG dalrente                | 71       | 66            | 55    | 75              | 76      | 100       |
| BLG offerterente            | 65       | 66            | 55    | 75              | 46      | 100       |
| Centraal Beheer Achmea Plus | 60       | 35            | 39    | 83              | 61      | 100       |
| Conservatrix                | 62       | 50            | 46    | 75              | 58      | 100       |
| DBV Seyst                   | 56       | 58            | 30    | 75              | 65      | 50        |
| Erasmus Quion               | 56       | 49            | 25    | 75              | 58      | 100       |
| Falcon Leven                | 59       | 46            | 39    | 75              | 58      | 100       |
| Florius Profijt twaalf      | 42       | 50            | 16    | 50              | 54      | 50        |
| Fortis ASR                  | 66       | 52            | 51    | 65              | 83      | 100       |
| Generali Quion              | 59       | 55            | 31    | 75              | 58      | 100       |
| GMAC                        | 60       | 55            | 34    | 70              | 65      | 100       |
| Goudse Compleet             | 61       | 58            | 41    | 65              | 65      | 100       |
| Goudse Maximaal             | 54       | 45            | 46    | 60              | 69      | 50        |
| Hypotrust                   | 59       | 55            | 31    | 75              | 58      | 100       |
| ING Bank                    | 68       | 58            | 68    | 70              | 62      | 100       |
| Legal & General Life        | 50       | 50            | 18    | 53              | 62      | 100       |
| MoneYou                     | 47       | 55            | 16    | 73              | 44      | 50        |
| Nationale-Nederlanden       | 60       | 56            | 26    | 60              | 86      | 100       |
| Obvion                      | 62       | 57            | 16    | 77              | 90      | 100       |
| Postbank                    | 62       | 71            | 31    | 71              | 62      | 100       |
| Rabobank                    | 66       | 73            | 68    | 75              | 52      | 50        |
| SNS Bank                    | 75       | 76            | 64    | 80              | 69      | 100       |
| WestlandUtrecht             | 70       | 67            | 43    | 80              | 80      | 100       |
| Woonfonds                   | 68       | 62            | 59    | 75              | 61      | 100       |
| Zwitserleven Privilege      | 49       | 56            | 18    | 63              | 65      | 50        |

Bron: MoneyView, CB-index: Consumentenbond

## CB-index

De CB-index is in dit onderzoek gebaseerd op resultaten uit vijf categorieën.

- **Flexibiliteit** (telt voor 20% mee). Is een overlijdensrisicoverzekering verplicht? Heeft u keuzes rond de vaststelling van de rentevaste periodes? Kan de hypotheek worden verhoogd zonder notaris?
- **Boete** (telt voor 25%) op vervroegd of extra aflossen, of bij oversluiten. Bij de één mag u 20% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij aflossen, bij de ander maar 10%. De manier waarop de boete wordt berekend, verschilt nogal en dat kan nogal wat uitmaken.
- **Verhuisregeling** (telt voor 25%), betreft de mogelijkheid de hypotheekrente zonder kosten mee te nemen naar een andere woning, de periode om tijdelijk zonder huis te zitten en de boete bij verkoop.
- **Offerte** (telt voor 20%), gaat over de geldigheidstermijn, de mogelijkheid tot verlenging van de offerte en flexibiliteit in het vaststellen van de exacte rente.
- **Nieuwbouw** (telt voor 10%), gaat vooral over het bouwdepot, ofwel het geleidelijk opnemen van een lening naarmate de bouw van een woning vordert. Een bouwdepot kan wel (score 100), niet (score 0) of tegen kosten (score 50).

filieren, maar die naam eigenlijk niet waard zijn. Het betreft de hypotheek van Florius, MoneYou en Zwitserleven Privilege. Bank of Scotland en Legal & General Life scoren met net 50 punten niet veel beter.

### Zelfbouw-hypotheek

Behalve de standaardhypotheek en de kale hypotheek, onderscheiden we een derde categorie. Hierbij kunt u naar keuze enkele voorwaarden accepteren of juist laten vallen, telkens in ruil voor enige rentekorting. U kunt dus, als betrof het legoblokjes, uw eigen hypotheek opbouwen. Maar let op: een groot deel van die korting geldt alleen de eerste rentevaste periode. Bij verlenging zijn de keuzemogelijkheden een stuk beperkter.

We hebben deze producten, vijf in getal, ingedeeld in de categorie kale hypotheek. Ze komen twee keer voor in tabel 3. Eenmaal als deels uitgekleden versie en eenmaal in kaalste vorm; in alle gevallen heeft de aanbieder van deze producten ook een standaardhypotheek (in groep A).

Deze 'legohypotheek' worden aangeboden door 'de groep met de leeuw' (ING Bank, Postbank, Nationale-Nederlanden en WestlandUtrecht), en SNS Bank. De keuzes die u bij deze hypotheek heeft, zijn in grote lijnen gelijk. U kunt bijvoorbeeld enige korting krijgen door af te zien van flexibiliteit bij vaststelling van de rente tijdens de offerteperiode. Ook kunt u – tegen rentekorting – kiezen voor een boete bij verkoop van de woning.

De rentekortingen gelden alleen voor de eerste rentevaste periode. Bovendien volgt bij verlenging een zogeheten continuatieopslag, los van de actuele rente. Die bedraagt bij de Postbank maar liefst 0,4%. De korting in het begin is snel verdiend. Maar tenzij u ervoor kiest de rente direct dertig jaar vast te zetten, moet u op enig moment de rente opnieuw vaststellen, en stijgt die alleen al door het wegvallen van de kortingen. Bij SNS Bank gaat het om 0,7%; bij een hypotheek van €200.000 betekent dat een stijging van de maandlasten met bruto €117.

### Kanttekeningen

Kale hypotheek kunnen goedkoop uitpakken, maar er zijn enkele kanttekeningen te maken. Een lage rente zegt niet alles. De combinatie van een lage instaprente en

kies om de rente opnieuw vast te zetten.

- De offerte kan niet verlengd worden of alleen tegen hogere kosten. Soms kost annuleren 1% van de hoofdsom.
- De offerterente is direct ook de rente van de nieuwe hypotheek; bij standaardhypotheek geldt doorgaans de rente van het moment van afsluiten, als die lager is.
- De hoogte van de hypotheek is lager gemaximeerd, als absoluut bedrag of als percentage van de executiewaarde.

### Kaal of compleet

Goede voorwaarden gaan doorgaans samen

met een hoger rentetarief, en omgekeerd.

Om te zien of dat bij deze hypotheek ook het geval is, hebben we alle hypotheek – kaal of compleet – verzameld in één lijst, geordend op CB-index (tabel 3). In grote lijnen blijken dan de beste hypotheek inderdaad degene met de hoogste rentes te zijn, terwijl de goedkoopste hypotheek vrijwel uitsluitend van het kale type zijn. Maar er zijn ook enkele kale hypotheek die beter scoren dan sommige standaardvormen.

Om de vergelijking van al deze hypotheek overzichtelijk te houden, hebben we het aanbod verdeeld in drie groepen.

- Groep A zijn de beste hypotheek; zij hebben een goede CB-score (60 of hoger).
- Groep B vormt de middenmoot; een redelijke CB-score (50-59).
- Groep C zijn de hypotheek met een matige CB-score (minder dan 50).

We hebben bij deze indeling dus niet op voorhand gekeken of het om standaard- of kale hypotheek gaat. Maar het zal niet verbazen dat de kopgroep vrijwel uitsluitend bestaat uit standaardhypotheek. Er zitten slechts twee kale hypotheek tussen – van SNS Bank en ING Bank – die in beide gevallen een 'minder uitgekleden' variant zijn van een kale hypotheek die we in groep B aantreffen.

Groep C bestaat juist grotendeels uit kale hypotheek. In deze groep staan ook drie hypotheek die zich als 'standaard' pro-

## 0,1% - wat scheelt het?

De hypotheekrente kan soms één of enkele malen 0,1% lager zijn als u genoeg neemt met iets slechtere voorwaarden. Wat scheelt zo'n percentage nu per jaar, of voor de hele periode van maximaal dertig jaar? Voor een aflossingsvrije hypotheek van €100.000 maakt 0,1% een verschil van €100 per jaar, of €8,33 per maand. Een hypotheek van €200.000 wordt er gedurende een periode van dertig jaar €6000 duurder door.

Tabel 3. Vergelijking hypotheeken, en effectieve rente

Peildatum 30 juli 2007

karige voorwaarden kan wel 0,8% schelen. Bij de huidige markttrentes van rond de 5,5% scheelt dat aanzienlijk. Bij een aflossingsvrije hypotheek geeft de gemiddelde rente over de hele looptijd (vermeld in tabel 3) een goed beeld van uw totale lasten. Maar bij overige hypotheekvormen spelen ook andere kosten een rol, bijvoorbeeld voor een kapitaalverzekering of overlijdensrisico-verzekering. Die kosten kunnen van meer belang zijn dan de hoogte van de rente.

Een kanttekening is ook dat u vrijwel vast zit aan een kale hypotheek. Overstappen naar een gewone hypotheek is niet mogelijk, evenmin als het omgekeerde. Dat wil zeggen: het kan wel, maar betekent eenvoudig het beëindigen van de ene hypotheek en het beginnen van een andere, met alle (in dit geval vaak extra hoge) kosten van dien. De overstap tussen een lego- en een standaardhypotheek is wel mogelijk, maar zelden voordelig.

**Goed of goedkoop**

Zoekt u primair een goede (aflossingsvrije) hypotheek, die desnoods iets duurder is, dan zijn de aanbiedingen uit groep A (van tabel 3) voor u interessant. Wie vooral een goedkope hypotheek wil, en matige of

**Bij spaarhypotheeken spelen ook andere kosten een rol: overlijdensrisicoverzekering of kapitaalverzekering. Die kunnen van meer belang zijn dan de hoogte van de rente.**

zelfs ongunstige voorwaarden op de koop toeneemt, kijkt naar groep C. Vergeet niet de middengroep, waar mogelijk een voordelige aanbieder in staat die met zijn voorwaarden goed aansluit bij uw wensen.

Binnen elk van deze drie groepen hebben we gezocht naar de optimale combinatie van prijs en kwaliteit, berekend voor zes situaties: a) een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (dus tot maximaal €265.000), b) een hypotheek van 75% van de

**A**

**B**

**C**

| Geldgever                              | Standaard / Kaal | CB-index | 5 jaar rentevast              |                       |                        | 10 jaar rentevast             |                       |                        |
|--|------------------|----------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
|  |                  |          | met Nationale Hypoth.garantie | 75% executie - waarde | 125% executie - waarde | met Nationale Hypoth.garantie | 75% executie - waarde | 125% executie - waarde |
|  |                  |          | %                             | %                     | %                      | %                             | %                     | %                      |
| SNS Bank                               | S                | 75       | 5,62                          | 5,83                  | 6,04                   | 5,76                          | 5,97                  | 6,18                   |
| Argenta                                | S                | 70       | 5,55                          | 5,77                  | 5,98                   | 5,61                          | 5,82                  | 6,03                   |
| WestlandUtrecht                        | S                | 70       | 5,65                          | 5,86                  | 6,07                   | 5,92                          | 6,13                  | 6,34                   |
| Avéro Achmea                           | S                | 69       | 5,61                          | 5,71                  | 5,93                   | 5,71                          | 5,82                  | 6,03                   |
| ING Bank                               | S                | 68       | 5,93                          | 6,25                  | 6,36                   | 5,97                          | 6,28                  | 6,39                   |
| Woonfonds                              | S                | 68       | 5,61                          | 5,71                  | 5,93                   | 5,71                          | 5,82                  | 6,03                   |
| BLG dagrente                           | S                | 68       | 5,40                          | 5,55                  | 5,87                   | 5,55                          | 5,71                  | 6,03                   |
| Fortis ASR                             | S                | 66       | 5,76                          | 5,86                  | 6,18                   | 5,81                          | 5,92                  | 6,24                   |
| BLG offertente                         | S                | 65       | 5,36                          | 5,52                  | 5,84                   | 5,50                          | 5,66                  | 5,97                   |
| SNS Bank <sup>1)</sup>                 | K                | 65       | 5,56                          | 5,77                  | 5,98                   | 5,65                          | 5,86                  | 6,07                   |
| ING Bank <sup>1)</sup>                 | K                | 63       | 5,85                          | 6,17                  | 6,27                   | 5,83                          | 6,14                  | 6,25                   |
| Obvion                                 | S                | 62       | 5,29                          | 5,50                  | 5,71                   | 5,40                          | 5,61                  | 5,82                   |
| Postbank                               | S                | 62       | 5,80                          | 5,90                  | 6,22                   | 5,81                          | 5,91                  | 6,23                   |
| Conservatrix                           | S                | 62       | 5,44                          | 5,54                  | 5,76                   | 5,50                          | 5,60                  | 5,81                   |
| Goudse Compleet                        | S                | 61       | 5,39                          | 5,49                  | 5,70                   | 5,44                          | 5,55                  | 5,76                   |
| GMAC                                   | S                | 60       | 5,29                          | 5,34                  | 5,66                   | 5,34                          | 5,40                  | 5,71                   |
| Nationale-Nederlanden                  | S                | 60       | 5,78                          | 5,99                  | 6,21                   | 5,82                          | 6,03                  | 6,24                   |
| Centraal Beheer Achmea                 | S                | 60       | 5,75                          | 5,85                  | 6,07                   | 5,93                          | 6,03                  | 6,24                   |
| Generali Quion                         | S                | 59       | 5,29                          | 5,40                  | 5,61                   | 5,34                          | 5,45                  | 5,66                   |
| Hypotrust                              | S                | 59       | 5,29                          | 5,40                  | 5,61                   | 5,34                          | 5,45                  | 5,66                   |
| Falcon Leven                           | S                | 59       | 5,29                          | 5,40                  | 5,61                   | 5,34                          | 5,45                  | 5,66                   |
| Axa Woonvrij                           | S                | 57       | 5,40                          | 5,50                  | 5,71                   | 5,50                          | 5,61                  | 5,82                   |
| Erasmus                                | S                | 56       | 5,29                          | 5,40                  | 5,61                   | 5,34                          | 5,45                  | 5,66                   |
| DBV Seyst                              | S                | 56       | 5,24                          | 5,34                  | 5,55                   | 5,34                          | 5,45                  | 5,66                   |
| WestlandUtrecht <sup>1)</sup>          | K                | 56       | 5,59                          | 5,80                  | 6,01                   | 5,81                          | 6,02                  | 6,23                   |
| Postbank <sup>1)</sup>                 | K                | 55       | 5,72                          | 5,82                  | 6,14                   | 5,67                          | 5,77                  | 6,09                   |
| Goudse Maximaal                        | S                | 54       | 5,44                          | 5,76                  | 5,76                   | 5,44                          | 5,76                  | 5,76                   |
| ING Bank <sup>2)</sup>                 | K                | 54       | 5,81                          | 6,12                  | 6,23                   | 5,75                          | 6,06                  | 6,16                   |
| GMAC Basis                             | K                | 52       | 5,18                          | 5,24                  | 5,55                   | 5,24                          | 5,29                  | 5,61                   |
| SNS Bank <sup>2)</sup>                 | K                | 52       | 5,42                          | 5,63                  | 5,84                   | 5,49                          | 5,70                  | 5,91                   |
| Obvion Basis                           | K                | 52       | 5,08                          | 5,29                  | 5,50                   | 5,18                          | 5,40                  | 5,61                   |
| Rabobank Voordeel                      | K                | 50       | 4,87                          | 5,08                  | nvt                    | nvt                           | nvt                   | nvt                    |
| Nationale-Nederlanden <sup>1)</sup>    | K                | 50       | 5,71                          | 5,92                  | 6,13                   | 5,70                          | 5,91                  | 6,12                   |
| Legal & General                        | S                | 50       | 5,33                          | 5,54                  | 5,76                   | 5,44                          | 5,65                  | 5,87                   |
| Bank of Scotland                       | S                | 50       | 5,22                          | 5,54                  | 5,54                   | 5,27                          | 5,59                  | 5,59                   |
| Fortis ASR Basisrente                  | K                | 49       | 5,44                          | 5,54                  | 5,86                   | 5,50                          | 5,60                  | 5,92                   |
| Zwitserleven Privilege                 | S                | 49       | 5,44                          | 5,65                  | 5,86                   | 5,55                          | 5,76                  | 5,97                   |
| MoneYou                                | S                | 47       | 5,03                          | 5,24                  | 5,45                   | 5,17                          | 5,38                  | 5,59                   |
| WestlandUtrecht Maatwerk <sup>2)</sup> | K                | 46       | 5,48                          | 5,69                  | 5,90                   | 5,70                          | 5,91                  | 6,12                   |
| Conservatrix Basis                     | K                | 46       | 5,33                          | 5,44                  | 5,65                   | 5,39                          | 5,50                  | 5,71                   |
| DBV Seyst Smart                        | K                | 46       | 5,18                          | 5,24                  | 5,50                   | 5,29                          | 5,34                  | 5,61                   |
| Postbank Voordeel <sup>2)</sup>        | K                | 46       | 5,56                          | 5,67                  | 5,98                   | 5,51                          | 5,62                  | 5,93                   |
| Bank of Scotland Economy               | K                | 45       | nvt                           | 5,43                  | nvt                    | nvt                           | 5,48                  | nvt                    |
| MoneYou Compleet                       | K                | 44       | 4,93                          | 5,14                  | 5,3                    | 5,06                          | 5,27                  | 5,48                   |
| Florius Profijt twaalf                 | S                | 42       | 5,24                          | 5,45                  | 5,66                   | 5,40                          | 5,61                  | 5,82                   |
| Florius Profijt vier                   | K                | 41       | 5,08                          | 5,29                  | 5,50                   | 5,24                          | 5,45                  | 5,66                   |
| Nationale-Nederlanden <sup>2)</sup>    | K                | 39       | 5,61                          | 5,82                  | 6,03                   | 5,60                          | 5,80                  | 6,01                   |
| Avéro Achmea                           | K                | 39       | 5,29                          | 5,40                  | 5,61                   | 5,40                          | 5,50                  | 5,71                   |
| Woonfonds Voordeel                     | K                | 39       | 5,29                          | 5,40                  | 5,61                   | 5,34                          | 5,45                  | 5,66                   |
| Axa Woonvrij Basis                     | K                | 39       | 5,44                          | 5,54                  | 5,76                   | 5,50                          | 5,60                  | 5,81                   |
| Erasmus Basis                          | K                | 38       | 5,08                          | 5,29                  | 5,50                   | 5,24                          | 5,45                  | 5,66                   |
| Goudse Prijsbewust                     | K                | 38       | 5,33                          | 5,39                  | 5,65                   | 5,39                          | 5,44                  | 5,71                   |
| Florius Profijt twee                   | K                | 38       | 4,97                          | 5,18                  | 5,40                   | 5,13                          | 5,34                  | 5,55                   |
| Zwitserleven Rente Voordeel            | K                | 38       | 5,10                          | 5,31                  | 5,52                   | 5,24                          | 5,45                  | 5,66                   |
| Axa Voordeel                           | K                | 38       | 5,18                          | 5,39                  | 5,60                   | 5,34                          | 5,55                  | 5,76                   |
| Hypotrust Profijt                      | K                | 37       | 5,18                          | 5,29                  | 5,50                   | 5,24                          | 5,34                  | 5,55                   |
| Centraal Beh. Achmea Basis             | K                | 37       | 5,43                          | 5,54                  | 5,75                   | 5,59                          | 5,69                  | 5,91                   |
| Legal & General Voordeel               | K                | 37       | 5,18                          | 5,39                  | 5,60                   | 5,29                          | 5,50                  | 5,71                   |
| Falcon Leven Profijt                   | K                | 36       | 5,18                          | 5,29                  | 5,50                   | 5,24                          | 5,34                  | 5,55                   |
| Bank of Scotland Easy                  | K                | 33       | nvt                           | 5,64                  | nvt                    | nvt                           | 5,69                  | nvt                    |
| Generali Profijt                       | K                | 31       | 5,18                          | 5,29                  | 5,50                   | 5,24                          | 5,34                  | 5,55                   |
| Erasmus Profijt                        | K                | 31       | 5,18                          | 5,29                  | 5,50                   | 5,24                          | 5,34                  | 5,55                   |

1. Slechtere voorwaarden offerte.  
2. Slechtere voorwaarden offerte én verhuisboete.

Bron MoneyView, bewerking Consumentenbond

**Tabel 4. Voordelige aanbieders per categorie**

Peildatum 30 juli 2007

De volgorde is op prijs/kwaliteit-verhouding. Het bijbehorende rentepercentage is te vinden in tabel 3; de kleuren in beide tabellen corresponderen met elkaar.

Prijs/kwaliteit = rente gedeeld door CB-score; hoe lager het getal, hoe beter.

| Rente 5 jaar vast                        |                   |                 | Rente 10 jaar vast  |                   |                 |
|--|-------------------|-----------------|---|-------------------|-----------------|
| Geldgever                                | Standaard of Kaal | Prijs/kwaliteit | Geldgever   | Standaard of Kaal | Prijs/kwaliteit |
| <b>Met hypotheekgarantie</b>             |                   |                 | <b>Met hypotheekgarantie</b>  |                   |                 |
| BLG (offertrente)                        | S                 | 8,2             | Obvion  | S                 | 8,7             |
| Obvion                                   | S                 | 8,5             | GMAC  | S                 | 8,9             |
| GMAC                                     | S                 | 8,8             | Goudse Compleet   | S                 | 8,9             |
| DBV Seyst                                | S                 | 9,4             | Obvion Basis  | K                 | 10,0            |
| Rabobank                                 | K                 | 9,7             | GMAC Basis  | K                 | 10,0            |
| Obvion Basis                             | K                 | 9,8             | Bank of Scotland  | S                 | 10,5            |
| GMAC Basis                               | K                 | 9,9             | MoneYou   | S                 | 11,0            |
| Bank of Scotland                         | S                 | 10,4            | MoneYou Compleet  | K                 | 11,5            |
| MoneYou                                  | S                 | 10,7            | Florius Profijt twee  | K                 | 13,5            |
| MoneYou Compleet                         | K                 | 11,2            | <b>Hypotheek van 75% executiewaarde</b>   |                   |                 |
| Florius Profijt twee                     | K                 | 13,1            | GMAC  | S                 | 9,0             |
| <b>Hypotheek van 75% executiewaarde</b>  |                   |                 | Goudse Compleet   | S                 | 9,1             |
| Obvion                                   | S                 | 8,9             | GMAC Basis  | K                 | 10,2            |
| GMAC                                     | S                 | 8,9             | MoneYou Compleet  | K                 | 12,0            |
| Goudse Compleet                          | S                 | 9,0             | <b>Hypotheek van 125% executiewaarde</b>  |                   |                 |
| GMAC                                     | K                 | 10,1            | GMAC  | S                 | 9,5             |
| Rabobank Voordeel                        | K                 | 10,2            | Falcon Leven  | S                 | 9,6             |
| Obvion Basis                             | K                 | 10,2            | Generali Quion  | S                 | 9,6             |
| MoneYou Compleet                         | K                 | 11,7            | Hypotrust   | S                 | 9,6             |
| Florius Profijt twee                     | K                 | 13,6            | DBV Seyst   | S                 | 10,1            |
| <b>Hypotheek van 125% executiewaarde</b> |                   |                 | Erasmus   | S                 | 10,1            |
| Obvion                                   | S                 | 9,2             | Obvion Basis  | K                 | 10,8            |
| Goudse Compleet                          | S                 | 9,3             | GMAC Basis  | K                 | 10,8            |
| GMAC                                     | S                 | 9,4             | Bank of Scotland  | S                 | 11,2            |
| Falcon Leven                             | S                 | 9,5             | MoneYou Compleet  | K                 | 12,5            |
| Generali Quion                           | S                 | 9,5             | Hypotrust Profijt   | K                 | 12,9            |
| Hypotrust                                | S                 | 9,5             | Falcon Profijt  | K                 | 13,2            |
| DBV Seyst                                | S                 | 9,9             | Florius Profijt twee  | K                 | 14,6            |
| Erasmus                                  | S                 | 10,0            | Generali Profijt  | K                 | 15,4            |
| Obvion Basis                             | K                 | 10,6            | Erasmus Profijt   | K                 | 17,9            |
| GMAC Basis                               | K                 | 10,7            | = Goede CB-Score (groep A)<br>= Matige CB-Score (groep B)<br>= Slechte CB-Score (groep C) |                   |                 |
| Bank of Scotland                         | S                 | 11,1            | = Beste koop    = Voordelige keuze  |                   |                 |
| MoneYou                                  | S                 | 11,6            |   |                   |                 |
| MoneYou Compleet                         | K                 | 12,2            |   |                   |                 |
| Florius Profijt twee                     | K                 | 14,2            |   |                   |                 |

executiewaarde en c) eentje van 125% van de executiewaarde – en dat dan voor zowel vijf jaar als tien jaar rentevast. De beste combinaties van goede kwaliteit en redelijke prijs staan in tabel 4.

### Beste koop

Niet voor elk van de zes scenario's konden we komen tot een predikaat Beste koop. Die kwalificatie geven we alleen als de CB-index ten minste 60 is. Als alternatief geven we wel een Voordelige keus.

Let op! Bij de berekening van de rentepercentages hebben we een eventueel verlaagde instaprente alleen laten gelden voor de eerste rentevaste periode van vijf of tien jaar. Voor de jaren daarna geldt het zogenoemde continuatietarief, dat enkele tienden van een procent hoger kan zijn.

Bij het toekennen van het predikaat Beste koop of Voordelige keus, hebben we enkele aanbieders buiten beschouwing gelaten. Het gaat om de Rabobank Voordeel-hypotheek, MoneYou Compleet en Florius Profijt twee. Deze hypotheek zijn niet per definitie slecht, maar ze zullen voor veel mensen niet geschikt zijn. De Rabobank Voordeelhypotheek valt af omdat die alleen hypotheek biedt van maximaal 75% van de executiewaarde met bovendien uitsluitend een rentevaste periode van vijf jaar. MoneYou Compleet eist een overlijdensrisicoverzekering voor de hele hypotheek, en Florius Profijt twee is alleen voor snelle beslissers die de hypotheek binnen twee maanden na acceptatie van de offerte rond kunnen krijgen. ❖

## Ons advies

Een lage rente is altijd een belangrijk pluspunt van een hypotheek. Maar de matige of slechte voorwaarden die daarbij horen, kunnen u later danig opbreken. Een slimme keuze voor slechte voorwaarden kan echter ook flink schelen in kosten. Enkele punten om op te letten:

- Laat u een huis bouwen, dan vallen hypotheek zonder een bouwdepot af. Die scoren in tabel 1 in de kolom 'Nieuwbouw' 0 punten.
- Heeft u het vooruitzicht dat u de hypotheek (deels) vervroegd wilt aflossen, vermijd dan een hypotheek met een slechte boeteregeling.
- Bent u vast van plan om niet meer te verhuizen, dan kunt u een slechte verhuisregeling accepteren in ruil voor iets lagere rente.

Maar hoe zeker kunt u weten dat u niet meer gaat verhuizen?

- Een overlijdensrisicoverzekering is soms verplicht, maar die heeft u niet nodig als u alleenstaand bent of als u en uw partner beiden goed verdienen.
- Snelle beslissers hoeven geen zorg te hebben over beperkte keuzes rond de offerte (niet of tegen kosten kunnen verlengen, of niet mogen kiezen voor een lagere dagrente). Maar snel beslissen kan lastig zijn als een overlijdensrisicoverzekering nodig is – de verzekering kan de tijd nemen voor uw acceptatie.