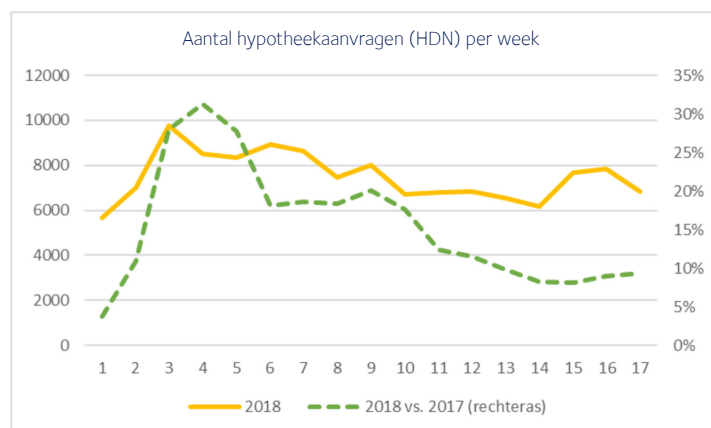


IN DEZE EDITIE VAN DE HYPOTHEEKMONITOR BESTEDEN WE AANDACHT AAN DE VOLGENDE ONTWIKKELINGEN:

- Ook de vierde maand van 2018 telt meer dan 30.000 hypotheekaanvragen
- Forse concurrentie motor achter explosieve groei nieuwe hypotheekproducten
- Dalende hypotheekrente en tijdelijke renteacties kenmerken rustige rentemaand
- Alleenstaanden zien af van een overlijdensrisicoverzekering
- Taxatierapporten wellicht honderden euro's duurder door nieuwe regels

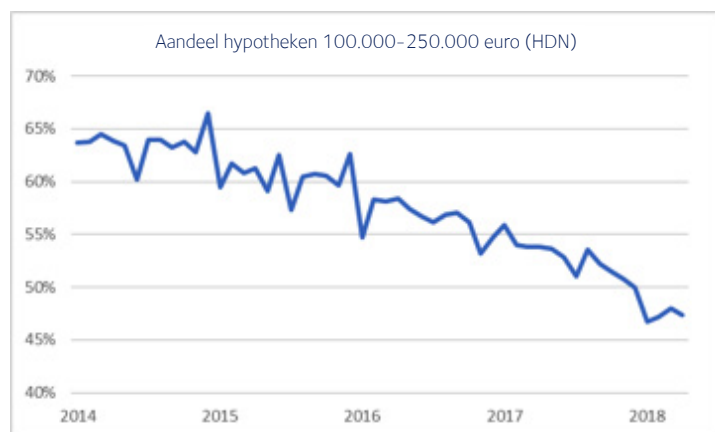
## Ook de vierde maand van 2018 telt meer dan 30.000 hypotheekaanvragen

Met hypotheeken lijkt het te zijn zoals met het weer: de records volgen elkaar in rap tempo op. Zo was april 2018 met circa 30.000 hypotheekaanvragen via HDN de beste maand april sinds de start van de meting in 2011. Kenden de jaren 2011 tot en met 2014 geen enkele maand met meer dan 30.000 aanvragen, in het huidige jaar tellen tot dusverre alle maanden meer dan 30.000 hypotheekaanvragen. Met de normaal gesproken drukke hypotheekmaanden mei en juni opkomt zou deze reeks nog wel eens langer kunnen gaan worden. Per saldo ligt het aantal hypotheekaanvragen in 2018 ongeveer 10% hoger in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (de groene stippellijn in de grafiek).



Een belangrijk deel van de aanvragen wordt gevormd door oversluitingen en verhogingen. Verder kiest een nog steeds toenemend deel van de consumenten (zo'n 60%) ervoor om eerst een nieuwe woning te kopen alvorens de huidige woning te verkopen. Daarnaast heeft de stijging van de huizenprijzen er aan bijgedragen dat maar liefst 40% van de doorstromers op dit ogenblik een tijdelijke overbruggingsfinanciering met de nieuwe hypotheek afsluit.

In april bedroeg het aandeel van hypotheeken met een hoofdsom tussen €100.000 en €250.000 in Nederland minder dan 50%. De afgelopen jaren is dit aandeel gestaag gedaald, zoals blijkt uit de grafiek. De belangrijkste oorzaak hiervoor lijkt het teruglopende woningaanbod in deze prijs categorie.



### Forse concurrentie motor achter explosieve groei nieuwe hypotheekproducten

Gedreven door de stevige concurrentie en de goede economie zijn veel geldverstrekkers bezig met het ontwikkelen van nieuwe hypotheeken, met name voor groepen die momenteel minder aan bod komen. ASR speelt met een looptijd van 40 jaar in op het langer werken en de opschuivende pensioenleeftijd. Hiermee kunnen starters kiezen voor een grotere mate van flexibiliteit bij het betalen van de maandlasten. De maximale aftrekkduur blijft echter begrensd op 30 jaar. De nieuwe variant van de WelThuis Starters hypotheek is al verkrijgbaar via De Hypotheekshop, eind mei volgt de brede marktintroductie.

Woonfonds komt wederom met een nieuwe hypotheek, ditmaal met de familie hypotheek. Hiermee kunnen familieleden tijdelijk inwonen en wordt tijdelijk verhuur van een deel van de woning toegestaan. Woonfonds speelt hiermee in op de toenemende behoefte aan bijvoorbeeld mantelzorgwonen of kangoeroe-wonen.

Ook de Nationale Hypotheek Garantie komt met een verbetering voor senioren. Ouderen op zoek naar een nieuwe woning, die al AOW ontvangen of over maximaal 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken, kunnen vanaf juni worden getoetst op basis van de werkelijke lasten. Op dit ogenblik worden zij nog verplicht annuïtair getoetst, ondanks dat de meeste ouderen voor een deel een aflossingsvrije hypotheek hebben. Hierdoor is verhuizen nu niet altijd mogelijk. Op dit ogenblik is nog niet bekend welke geldverstrekkers de nieuwe NHG-regels gaan toepassen.

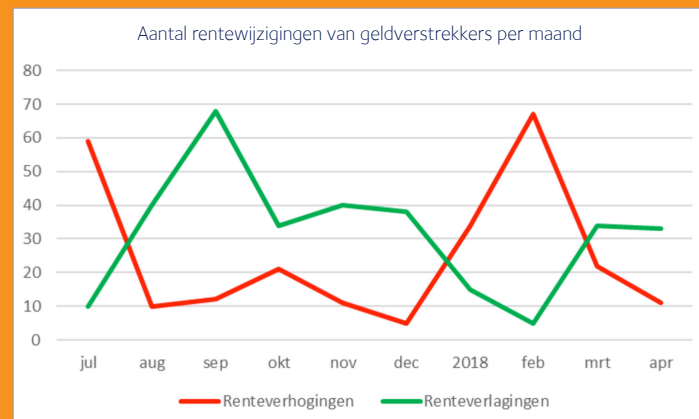
# Dalende hypotheekrente en tijdelijke renteacties kenmerken rustige rentemaand

In april deed de opmerkelijke situatie zich voor dat de middellange en lange hypotheekrente daalde, terwijl de graadmeter voor de hypotheekrente zelf, de rente op de kapitaalmarkt, met circa 0,15% steeg. Deze kapitaalmarkt-rente is onderhevig aan vele economische en politieke factoren zoals recent de dreigende handelsoorlog tussen Amerika en China, sancties tegen Rusland, spanningen rond Noord-Korea, de vooruitzichten van de ECB en een al dan niet soepele Brexit.

De daling van de hypotheekrente kreeg een extra boost met de introductie van de eerste nieuwe geldverstrekker sinds januari 2017, Vista Hypotheken. Vista is zoals bijna alle nieuwe aanbieders van de laatste jaren een regiepartij, en betreft de funding van Nederlandse en internationale verzekeraars en pensioenfondsen. Via Vista Hypotheken kan Rabobank wel de concurrentie met regiepartijen aangaan op de lange rentevaste perioden. Als gevolg van de dalende hypotheekrente, steeg de gemiddelde rentevaste periode voor nieuwe hypotheeklen in april tot boven de 16 jaar.

Rabobank zelf is net als ING sterker op de middellange renteperioden als 10 jaar vast. Beide banken proberen momenteel met renteacties op ongebruikelijke renteperioden als 12 en 15 jaar vast marktaandeel terug te winnen. Wellicht gestimuleerd door de komst van Vista waren Venn, NIBC en bijBouwe de laatste weken erg actief met rentewijzigingen. Vergeleken

met de maand maart waren NN, Merius en ABN Amro daarentegen juist wat minder aanwezig. ABN Amro en Florius voerden wel een rentekorting in voor lineaire hypotheeklen in combinatie met 20 jaar vast.



## Alleenstaanden zien af van een overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering of ORV keert uit als de verzekerde voor een bepaalde datum overlijdt. Hoe groter de financiële gevolgen van het overlijden, des te belangrijker het is om dit risico goed af te dekken. Met een ORV kunnen de ingrijpende financiële gevolgen van een inkomensdaling door het wegvallen van partnerinkomen of een kostenstijging, door bijvoorbeeld extra kinderopvang, worden afgedekt. De uitkering stelt de nabestaanden in staat de hypotheek (deels) af te lossen en zo in de woning te kunnen blijven wonen. Een alleenstaande zonder kinderen heeft meestal weinig baat bij het afdekken van het overlijdensrisico.

Sinds 1 januari van dit jaar heeft NHG de verplichting van een overlijdensrisicoverzekering bij het sluiten van een nieuwe hypotheek laten vervallen. Veel geldverstrekkers hebben dit besluit gevolgd en hebben deze verplichting ook binnen hun eigen (niet-NHG) beleid geschrapt. Door de verlaging van

de maximale hypotheek naar 100% van de woningwaarde en de verplichte annuïtaire aflossing is het risico op een restschuld (na overlijden) immers kleiner geworden.

In de eerste maanden van dit jaar is een duidelijke afname zichtbaar (-35%) van het percentage alleenstaanden dat een ORV sluit bij het aangaan van een hypotheek en daarmee gebruik maakt van de grotere keuzevrijheid. Daarnaast zouden ouderen of mensen die vanwege een mindere gezondheid niet of tegen een hogere premie kunnen worden verzekerd, eveneens gebruik kunnen maken van de nieuwe mogelijkheden, al dan niet met NHG. Het is wel belangrijk dat consumenten zich bewust zijn van de risico's, zoals verkoopverlies voor de nabestaanden. Bovendien moeten ze aan de bel trekken op het moment dat de gezinssituatie wijzigt.

## Taxatierapporten wellicht honderden euro's duurder door nieuwe regels

Per 1 april is het nieuwe model Taxatierapport van kracht geworden. Taxateurs zijn verplicht dit nieuwe modelrapport te gebruiken bij het opmaken van een taxatierapport. Het doel van dit nieuwe model is het verhogen van de kwaliteit van taxaties en het validatieproces, hiertoe is een aantal verbeteringen doorgevoerd. Deze hebben onder andere betrekking op energiebesparende voorzieningen, onderzoek naar de funding, de financiële positie van een Vereniging van Eigenaren (VvE) en een diepgaandere onderbouwing van de waarde van de woning.

In de eerste weken is er evenwel sprake van veel kritiek op het nieuwe modelrapport. Zo is de verwerkingstijd van taxatierapporten verdubbeld en stikt de validatie van rapporten door de aangesloten validatie-instituten. De aanvraagtermijn van taxatierapporten is hierdoor in sommige gevallen opgelopen tot anderhalve week. Bovendien zien veel taxateurs zich genooddakt om de prijs van een taxatierapport fors te gaan verhogen, tot wel 600 of 700 euro. Daarnaast is de vraag of de taxaties van appartementen zonder actieve VvE nog wel kunnen worden gevalideerd, zeker als ook een meerjarenonderhoudsplan ontbreekt. Geldverstrekkers financieren in de regel geen woning of appartement zonder een gevalideerd taxatierapport.



**DUIDELIJK VERHAAL**

 [www.hypotheekshop.nl](http://www.hypotheekshop.nl)

 Hypotheekshop

 Hypotheekshop

 [company/58877](https://www.linkedin.com/company/58877)