

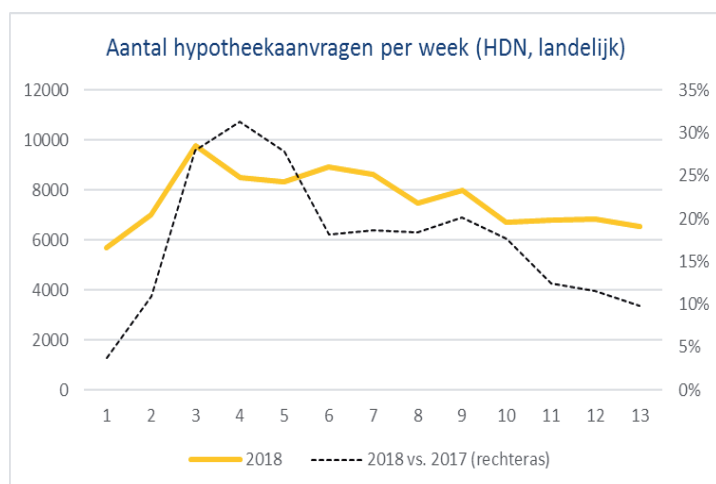
IN DEZE EDITIE VAN DE HYPOTHEEKMONITOR BESTEDEN WE AANDACHT AAN DE VOLGENDE ONTWIKKELINGEN:

- Eerste kwartaal van 2018 doorbreekt de grens van 100.000 hypotheekaanvragen
- Nationale Hypotheek Garantie: starters in de minderheid
- Naderende handelsoorlog en ECB stoppen stijging hypotheekrente
- Toegenomen mogelijkheden voor zelfstandigen en zzp'ers
- Extra kosten doorstromers door verplichte taxatie van de huidige woning

Eerste kwartaal van 2018 doorbreekt de grens van 100.000 hypotheekaanvragen

Het eerste kwartaal 2018 heeft het stokje overgenomen van het eerste kwartaal 2017 als 'beste' eerste kwartaal van de afgelopen jaren (+10%). Met name in januari en februari werden recordaantallen hypotheekaanvragen ingediend, de maand maart van dit jaar moet alleen maart 2017 voor zich dulden.

Het hoge aantal aanvragen lijkt verklaard te kunnen worden door twee ontwikkelingen. Allereerst verschoof, door de aangepaste en deels verruimde toetsingsregels, een deel van de aanvragen die anders in december zou zijn ingediend naar januari. Ten tweede zorgde de golf aan renteverhogingen voor een piek eind januari / begin februari, waarbij ook aanvragen versneld zijn ingediend. Wellicht dat dit een verklaring vormt voor de lichte daling van het aantal aanvragen in de maand maart. In de grafiek is duidelijk zichtbaar dat de eerste weken van dit jaar een erg hoge instroom kenden.



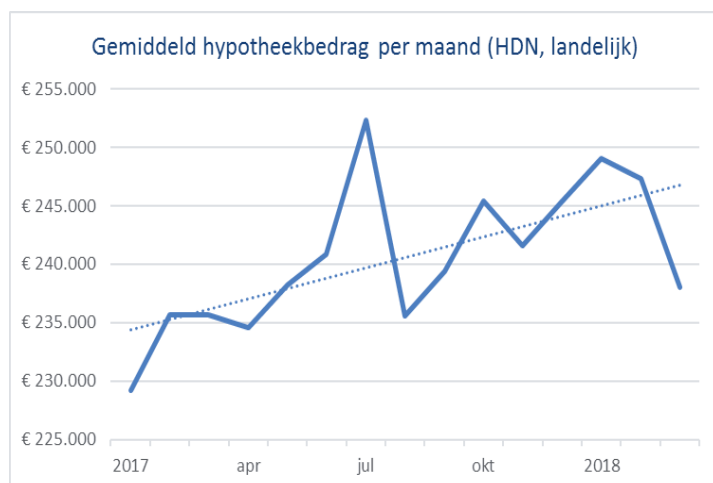
Tweede kwartaal sinds 2011

Met ongeveer 100.000 hypotheekaanvragen via HDN neemt het afgelopen kwartaal ook de tweede positie in op de lijst van kwartalen met het hoogste aantal hypotheekaanvragen, gemeten vanaf 2011. Daarop doen van oudsher tweede en vierde kwartalen het goed: dat zijn meestal de pieken in een hypotheekseizoen. De kwartalen in de top vijf kennen daarnaast bijna allemaal een bijkomende oorzaak voor het hoge aantal aanvragen: in de meeste gevallen ging het, net als in het net geëindigde kwartaal, om een stijging van de hypotheekrente. Daarnaast is een aankomende aanpassing van de leen-normen vaak een belangrijke factor.

Nr.	Kwartaal	Hypotheekaanvragen
1	Q4 2016	109.000
2	Q1 2018	100.000
3	Q2 2015	97.000
4	Q4 2017	95.000
5	Q2 2017	91.000

Afname gemiddelde hypotheekbedrag

In maart was wederom een toename zichtbaar van oversluitingen en verhogingen. Veel mensen willen voordat de hypotheekrente gaat stijgen nog even snel hun huidige renteperiode openbreken. Daarnaast zien we zowel een groei in tweede hypotheeken als in onderhandse verhogingen. Deze worden vaak gebruikt om de woning aan te passen, nu verhuizen door krapte op de woningmarkt soms lastig is geworden. Maart liet een stijging zien van het percentage hypotheeken tot €100.000 en – tegen de trend in – een daling in het aandeel hypotheeken van meer dan €300.000. Hierdoor zakte het gemiddelde hypotheekbedrag naar €238.000.



Nationale Hypotheek Garantie: starters in de minderheid

De stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, uitvoerder van de NHG, heeft als doel het bevorderen van het eigenwoningbezit en de financierbaarheid daarvan. NHG biedt een vangnet als de koper door bijvoorbeeld echtscheiding of arbeidsongeschiktheid in de financiële problemen raakt. Een hypotheek met NHG is een optie voor starters, maar ook doorstromers en mensen die verbouwen kunnen in aanmerking komen. Als sinds 2012 (70%) neemt het aandeel hypotheeklen met NHG jaarlijks af, tot ongeveer 36% van alle hypotheekaanvragen in maart 2018. Deze daling werd veroorzaakt door zowel de verlaging van de maximale

koopsom met NHG (evenwel voor 2018 verhoogd tot €265.000) als door de almaar stijgende huizenprijzen. Ook de verlaging van de Nibud-woonquotes voor de lagere en middeninkomens heeft bijgedragen aan het afgenomen aandeel NHG. De moeilijke positie van de starters zien we ook terug in de NHG-cijfers. Bedroeg het aandeel aanvragers tot 35 jaar ('starters') in 2017 nog 55% van het totaal aantal aanvragen met NHG, in 2018 is dit gedaald tot onder de 50%. Dat betekent dat zelfs binnen het NHG-segment de doorstromers en oversluiters met verbouwplannen inmiddels in de meerderheid zijn.

Naderende handelsoorlog en ECB stoppen stijging hypotheekrente

De stijging van de hypotheekrente die sinds half december gaande was, kwam in maart tot stilstand. De vrees voor een vroegtijdig einde van het opkoopprogramma van de ECB is weggeëb. Daarnaast drukt de naderende handelsoorlog tussen het Amerika van Trump en China de rente op de kapitaalmarkt, die sinds begin februari circa 0,25%-punt is gedaald. Hierdoor kwam de hypotheekrente in maart tot rust en ontstond er zelfs weer wat ruimte om de rentetarieven voorzichtig te verlagen. In de laatste week van de maand voerden meerdere geldverstrekkers verlagingen door. Maart noteerde hierdoor uiteindelijk meer renteverlagingen dan -verhogingen.

Bepaalde geldverstrekkers hebben tijdens de renteverhogingen in februari veel aanvragen binnengekregen. In een enkel geval liepen de doorlooptijden daardoor op. Sommige van deze aanbieders hebben daarom ook in maart de hypotheekrentes meerdere malen verhoogd. NN en ING voer(d)en tijdelijk een renteactie. Onder meer Rabobank en Syntus Achmea pasten hun rentetarieven niet aan. De keuze voor rentevaste perioden veranderde in maart nauwelijks. Ongeveer 55% van alle consumenten zet de rente lang vast (15, 20 of 30 jaar). Zo'n 37% kiest voor 10 jaar vast. Het gaat hierbij om nieuwe hypotheeklen en niet om mensen die hun aflopende rentevaste periode verlengen.

Toegenomen mogelijkheden voor zelfstandigen en zzp'ers

Het beoordelen van jaarcijfers voor een aanvraag van een zelfstandige vereist specifieke kennis. Bovendien zijn dergelijke aanvragen in de regel arbeidsintensief. Aanbieders die zelfstandigen en zzp'ers niet als specialisme hebben, kiezen er vaak voor om deze groepen zonder NHG slechts beperkt te financieren. Dit doen zij door bijvoorbeeld maximaal tot 80% of 90% van de marktwaarde te verstrekken, waardoor veel eigen geld moet worden ingebracht, of door met maximaal 70% van het vastgestelde inkomen te rekenen. Sinds een jaar of twee zien we een belangrijke nieuwe ontwikkeling: derde partijen die het inkomen van een zelfstandige vaststellen, voordat de aanvraag wordt ingediend. Deze bureaus nemen daartoe de jaarrekeningen en belastingaangiften van een zelfstandige door en geven vervolgens een inkomensverklaring af. Steeds meer geldverstrekkers accepteren het vastgestelde inkomen door partijen als

Raadhuys en Overviewwz. Door deze handeling uit te besteden, zorgen deze aanbieders voor een efficiënter aanvraagproces. Daarnaast kunnen bureaus als Viiz ook de adviseur ondersteunen omdat ze goed op de hoogte zijn van het acceptatiebeleid van geldverstrekkers voor zelfstandigen. Recent is MUNT Hypotheken er toe overgegaan om zelfstandigen volledig te financieren (een andere top 10 geldverstrekker (Kadaster) heeft dezelfde beslissing reeds genomen maar nog niet gecommuniceerd). Zij stellen daartoe een inkomensverklaring van Raadhuys verplicht. Hierdoor kunnen zelfstandigen op dit moment bij de meeste geldverstrekkers goed terecht voor het aanvragen van een hypotheek. Hetzelfde geldt voor (startende) zzp'ers, waarvoor NHG een pilot draait. Vreemd genoeg zijn zelfstandigen en zzp'ers inmiddels zelfs beter af dan flexwerkers, waar de ontwikkelingen een beetje stokken.

Extra kosten doorstromers door verplichte taxatie van de huidige woning

In maart 2018 maakte maar liefst 42% van de doorstromers via De Hypotheekshop gebruik van een tijdelijke overbruggingshypotheek. Dit hoge percentage is een gevolg van de gestegen huizenprijzen, waardoor ook de overwaardes zijn gestegen, en geeft aan dat veel consumenten (noodgedwongen) eerst een andere woning kopen voordat ze hun huidige woning in de verkoop zetten. Met een overbrugging kan iemand onder voorwaarden al gebruik maken van een deel van de overwaarde in de oude woning als deze nog niet (definitief) verkocht is of overgedragen. Voor de inwerkingtreding van de Europese hypotheekrichtlijn MCD in juli 2016 konden geldverstrekkers volstaan met het opvragen van een

verkorte taxatie voor de oude woning. Dat is echter niet meer toegestaan, waardoor veel geldverstrekkers tegenwoordig om een volledige taxatie vragen. Vanwege een mogelijk belangenconflict mogen de taxaties voor de oude en de nieuwe woning ook niet door dezelfde taxateur worden verricht (regelgeving Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Tevens mag een taxatie niet worden gedeeld tussen koper en verkoper. Doorstromers doen er dus goed aan rekening te houden met extra kosten bij het aanvragen van een overbrugging, hoewel er ook aanbieders zijn die genoeg nemen met verkoopopdracht aan de makelaar of een goedkopere (Calcasa) modeltaxatie.



DUIDELIJK VERHAAL



www.hypotheekshop.nl



Hypotheekshop



Hypotheekshop



company/58877