

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

- Woningmarkt in 2018: afname starters, doorstromers en nieuwbouw
- Politieke onrust zorgt voor drie tiende lagere hypotheekrente
- Trend: doorstromers willen oude woning verhuren
- Senioren klem bij oversluiten

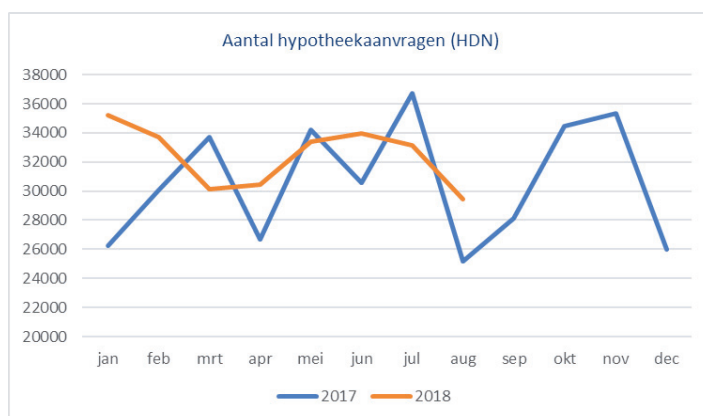
Woningmarkt in 2018: afname starters, doorstromers en nieuwbouw

Augustus was de eerste maand van 2018 waarin het aantal hypotheekaanvragen (HDN) niet boven de 30.000 uitkwam. Het aantal bleef steken op ruim 29.000 aanvragen, een recordaantal voor deze vakantiemaand. Tot dusverre zijn er in 2018 circa 6% meer aanvragen verstuurd ten opzichte van dezelfde periode in 2017. Naast het structureel hoge aantal hypotheekaanvragen (maandelijks gemiddeld zo'n 32.000), valt tevens op dat de instroom van nieuwe aanvragen in 2018 heel constant is. Zeker in vergelijking met 2017. Dat jaar kende door perioden met renteverhogingen enkele pieken, waardoor geldverstrekkers nog wel eens met oplopende verwerkingstermijnen kampten. Dit jaar zijn echt grote problemen daardoor uitgebleven.

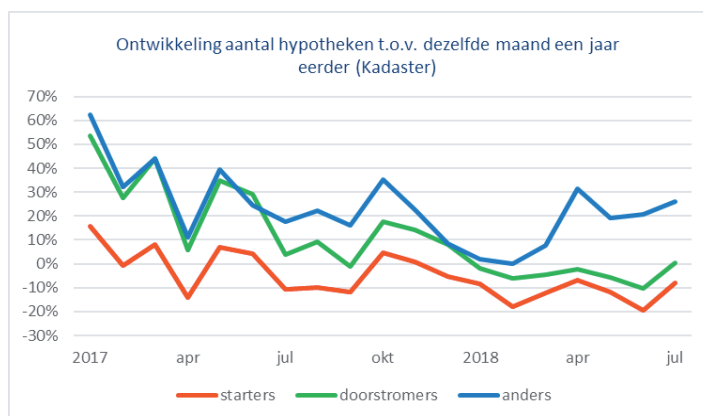
Hoewel het aantal hypotheekaanvragen dus continu erg hoog blijft, is er sinds enige tijd wel een terugval te zien van huizenkopers. Over heel 2018 neemt zowel het aantal starters (-12%) als doorstromers (-5%) af. Het illustreert het snel oplopende tekort aan te koop staande woningen in Nederland. Niet langer geldt dit voornamelijk voor de goedkopere woningen, maar nu dus ook voor het middensegment. Volgens de laatste kwartaalcijfers van de NVM is het woningaanbod in een jaar tijd met een derde gedaald.

Nieuwbouwwoningen zouden dan soelaas moeten bieden. Door diverse oorzaken (tekort aan bouwgrond, materiaal en mensen, langdurig vergunningstraject) komt de nieuwbouw maar niet op gang (2018: -1%). Na de betere maanden mei en juni, noteerde juli een daling van 7% ten opzichte van juli 2017. Het gebrek aan aannemers zorgt er overigens voor dat de duur van een bouwdepot, zelfs bij verbouwingen van bestaande woningen, regelmatig tekort schiet. Bij de meeste geldverstrekkers is verlengen al dan niet met rentevergoeding gelukkig wel mogelijk. Sommige aanbieders spelen in op deze ontwikkeling door een langere duur van een nieuwbouwdepot te onderzoeken.

Alleen de categorie 'anders' laat nog wel groei zien (2018: +15%). Het Kadaster schaaft nieuwe hypotheeklen onder 'anders' als er sprake is van verhogingen, oversluitingen en mogelijk beleggingspanden. Door de stijgende huizenprijzen



is er op dit ogenblik met name in de Randstad een duidelijke toename van oversluitingen zichtbaar. In april van dit jaar was er zelfs een piek aan oversluitingen door de renteverhogingen van geldverstrekkers in januari en februari. In de regel passeert een hypotheek bij de notaris (en de inschrijving in het Kadaster) twee tot drie maanden na het indienen van de hypotheekaanvraag bij de geldverstrekker (volgens HDN).



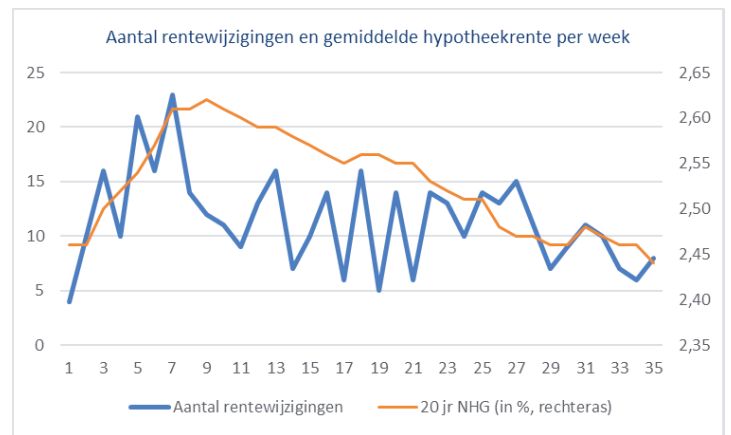
Politieke onrust zorgt voor drie tiende lagere hypotheekrente

Toen in december en januari beleggers rekening gingen houden met de beëindiging van het opkoopprogramma van de ECB en de rente op de kapitaalmarkt begon op te lopen, hadden maar weinigen verwacht dat de hypotheekrente een half jaar later wederom op de (bijna) laagste stand ooit zou staan. Augustus

was alweer de zesde maand op rij waarin er meer renteverlagingen dan -verhogingen waren. Het gevolg hiervan is dat 10 jaar vast heeft ingeleverd en dat met name 30 jaar vast in populariteit is toegenomen.

In de grafiek is aan de aantallen rentewijzigingen duidelijk het verloop van het voorseizoen af te lezen. In januari en februari verhoogden veel geldverstrekkers de hypotheekrente als gevolg van de oplopende kapitaalmarktrente. Tussen maart en juni verlaagden veel aanbieders hun tarieven, waarbij goed zichtbaar is dat bepaalde geldverstrekkers structureel in de even weken hun rentewijzigingen doorvoeren. Vanaf juli tot eind augustus nam de renteactiviteit wat af, op enkele kleine verhogingen na.

De basisrente voor de hypotheekrente - de rente op de kapitaalmarkt (van Nederlandse staatsleningen)- bevindt zich al twee maanden op een lagere stand dan in dezelfde periode vorig jaar. Terwijl de verwachting van veel economen juist was dat deze geleidelijk zou gaan stijgen. De belangrijkste oorzaak voor het uitblijven van een stijging is de grote politieke en economische onrust van dit moment. Als we de huidige hoogte van de kapitaalmarktrente vergelijken met eerdere voorspellingen van bijvoorbeeld ABN Amro, dan ligt de eerste ongeveer 0,30%-punt lager. Dat betekent dat er mogelijk ook positieve kanten aan de onrust zitten: een rentevoordeel voor degenen die een (nieuwe)



hypotheek sluiten of hun aflopende rente verlengen. En wellicht een financieel voordeel voor de Nederlandse staat doordat er minder hypotheekrente wordt afgetrokken.

Trend: doorstromers willen oude woning verhuren

Sinds een jaar of twee, drie zijn particuliere beleggers op de woningmarkt in opmars. Beperkte die activiteit zich in eerste instantie nog tot de grote steden, de interesse breidt zich op dit ogenblik ook uit naar de grotere provinciesteden (vaak met een historisch stadscentrum). Een andere recente ontwikkeling is dat consumenten die doorstromen naar een andere woning, hun huidige woning willen aanhouden om die te verhuren. Dat blijkt niettemin om een aantal redenen heel lastig. Bovendien realiseren veel mensen zich niet dat ze daarbij risico's nemen.

Allereerst wordt er bij de berekening van de nieuwe hypotheek vanuit gegaan dat de volledige hypotheek in box 1 valt. Dat is echter alleen het geval als de overwaarde uit de huidige woning wordt ingebracht voor de aankoop. Doet de consument dit niet, dan is een deel van de hypotheekrente niet aftrekbaar. Bovendien verlaagt een niet-aftrekbaar deel in de hypotheek de leencapaciteit op inkomen. Daarnaast dient ook de lopende hypotheek op de huidige woning te blijven worden betaald. Ook als er niet direct een goed huurcontract is.

Een tweede factor vormt de overbrugging. Deze wordt verstrekt zodat de koper de overwaarde in de huidige woning kan gebruiken voor de aankoop van de nieuwe woning, zonder dat de huidige woning al is verkocht. Een overbruggingskrediet heeft een beperkte looptijd, meestal variërend van zes maanden tot twee jaar. Als de woning nog niet is verkocht en het einde van de looptijd nadert, dan kan met de geldverstrekker worden overlegd over verlenging. Die zal daar waarschijnlijk niet toe bereid zijn als blijkt dat de huidige woning helemaal niet in de verkoop staat maar wordt verhuurd. De kans is groot dat de overbrugging wordt opgeëist. Als er dan niet voldoende eigen middelen voorhanden zijn, dan zal de woning alsnog moeten worden verkocht.

Tot slot moeten zowel de oude als de nieuwe geldverstrekker akkoord gaan met de verhuur van de huidige woning. Het is raadzaam en zelfs verplicht om verhuur te melden aan de geldverstrekker. Mocht de geldverstrekker op de huidige woning niet akkoord gaan, dan kan financiering door de geldverstrekker van de nieuwe woning wellicht een optie zijn. Een aantal aanbieders biedt deze mogelijkheid inmiddels mondjesmaat aan.

Senioren klem bij oversluiten

In april maakte NHG bekend ouderen, die al AOW ontvangen of over maximaal tien jaar de AOW-leeftijd bereiken, op een andere manier te gaan toetsen. Daarbij wordt rekening gehouden met hun werkelijke hypotheeklasten en wordt niet getoetst met de veelal hogere, voorgeschreven toetslasten. Dit zorgt ervoor dat meer senioren kunnen doorstromen naar een andere koopwoning. De wijzigingen zijn het resultaat van overleg binnen het Platform Hypotheken. Helaas voert het grootste deel van de aanbieders om verschillende redenen de nieuwe regels (nog) niet uit (aanpassing systemen vergt tijd, handmatige toetsing past niet in het proces, funders gaan niet akkoord).

De aanpassing is een goede ontwikkeling, aangezien in veel gevallen de hypotheeklasten van de nieuwe woning lager uitvallen dan de hypotheeklas-

ten van de bestaande woonsituatie. Als consumenten oversluiten, is er ook bijna altijd sprake van nieuwe lagere hypotheeklasten. Veel senioren zouden gebaat zijn bij deze maandlastverlaging, bijvoorbeeld vanwege een tegenvallend pensioeninkomen of om extra af te lossen op hun aflossingsvrije hypotheek. Omdat de huidige hypotheekregels hiervoor geen strikt kader bieden, zijn met uitzondering van de 'maatwerkpartijen' veel geldverstrekkers huiverig om dergelijke aanvragen te accorderen. Ondanks dat senioren er soms honderden euro's per maand op vooruit kunnen gaan. Binnen de NHG-regels zijn er zelfs op dit ogenblik nog helemaal geen mogelijkheden om over te sluiten op werkelijke lasten. Het is daarom belangrijk dat deze situatie expliciet opgenomen wordt binnen de hypotheekregels en het kader van de NHG. Zeker nu veel senioren hun rente goedkoop voor langere tijd kunnen vastzetten.



DUIDELIJK VERHAAL

 www.hypotheekshop.nl

 Hypotheekshop

 Hypotheekshop

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