

IN DEZE EDITIE VAN DE MAANDMONITOR BESTEDEN WE AANDACHT AAN:

- Expats verbloemen ernst situatie starters
- Oktober: stijging hypotheekrente en hoogste aantal hypotheekaanvragen in 2 jaar
- Oversluiten in de Randstad neemt hoge vlucht
- Zorgen voor elkaar, ouders en kinderen willen gezamenlijk kopen
- Top 10 geldverstrekkers 2018: ING en NIBC doen goede zaken

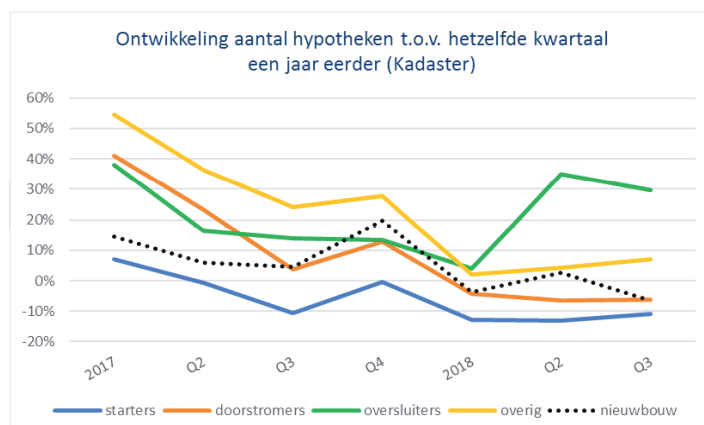
Expats verbloemen ernst situatie starters

Afgelopen week in het nieuws: economische daklozen en een afname van het aantal geboortes. Oorzaak? Een tekort aan betaalbare woningen. Het derde kwartaal van dit jaar was maar liefst het zesde kwartaal op rij (!) dat het aantal starters volgens de cijfers van het Kadaster afnam in vergelijking tot dezelfde periode een jaar eerder. De laatste drie kwartalen zelfs met dubbele cijfers. Ook bij doorstromers zet dit jaar een daling in, alleen in Limburg, Drenthe en Zeeland is dat nog niet het geval. En de broodnodige nieuwbouw lijkt, zeker in de Randstad provincies, door een scala aan redenen niet van de grond te komen. Door het oplopende tekort is er wederom een status quo op de woningmarkt aan het ontstaan. Konden of wilden huiseigenaren in de crisisjaren door een dreigende restschuld vaak niet verkopen, in de huidige markt is er in bepaalde segmenten nauwelijks aanbod beschikbaar, waardoor men de bestaande woning niet durft te verkopen en blijft afwachten. Een meerderheid en nog steeds toenemend aantal doorstromers maakt uiteindelijk dan ook gebruik van een tijdelijke overbruggingsfinanciering bij de aankoop van een nieuwe woning.

Gemiddelde hypotheek

De gemiddelde hypotheek is in een jaar tijd nauwelijks gestegen (€245.000 om €242.000 in het derde kwartaal volgens HDN). Dit varieert echter per groep. De gemiddelde hypothecaire inschrijving (Kadaster) is bij starters in een jaar tijd met 10% toegenomen. Bij oversluiters is de stijging met 6% beperkter. De hypothecaire inschrijving in het Kadaster ligt vaak hoger dan de feitelijke hoofdsom van een hypotheek. Veel geldverstrekkers vestigen overbruggingskredieten zowel op de huidige als op de nieuwe woning. Daarnaast schrijven veel consumenten hoger in vanwege eventuele toekomstige opnames.

Hoewel de daling onder starters dus fors is te noemen, zou de daadwerkelijke afname nog wel eens veel groter kunnen zijn. Het economisch herstel van de laatste jaren heeft veel expats aangetrokken en velen van hen verkiezen kopen



van een woning boven huren. Omdat een expat in de meeste gevallen een starter op de woningmarkt in Nederland is, ligt het werkelijke aantal starters dus waarschijnlijk lager dan de cijfers suggereren.

Verdeling aantal hypotheek Q3 2018 (Kadaster)

| Verdeling aantal hypotheek Q3 2018 (Kadaster) | % |
|---|-------|
| Doorstromers | 36,7% |
| Starters | 21,2% |
| Oversluitingen | 27,2% |
| Overig | 14,9% |

Alternatieve woonruimte

Voor mensen in de grensstreek zou kopen in België of Duitsland een alternatief kunnen zijn. Onze adviseurs ervaren vooralsnog niet dat de belangstelling voor kopen in het buitenland is toegenomen, wellicht dat het hoger benodigde bedrag aan eigen geld hier een drempel vormt. Mogelijk dat de oplossing de komende jaren daarom ligt in tijdelijke woonruimte, zoals tiny houses en containerwoningen. Omdat deze echter bijna altijd verplaatsbaar zijn, is het hypothecair financieren daarvan zelden haalbaar. Andere opties zijn het ombouwen van winkels en kantoorruimte, en het delen van woningen.

Oktober: stijging hypotheekrente en hoogste aantal hypotheekaanvragen in 2 jaar

Waar september nog het laagste aantal hypotheekaanvragen (cijfers HDN) van dit jaar registreerde, noteerde oktober met ruim 38.000 aanvragen juist een erg hoog aantal. Na november 2016 (45.000) en juni 2015 (42.000) neemt oktober daarmee de derde plaats in op de ranglijst met het hoogste aantal hypotheekaanvragen. In vergelijking met september steeg met name het aantal aanvragen van de groep consumenten van 35 jaar en ouder. Oktober is zoals gebruikelijk een maand waarin de aanvragen aantrekken, dit jaar gestimuleerd door een -beperkte- stijging van de hypotheekrente.

>>



Ondanks de stijging bevindt de hypotheekrente zich nog steeds op een erg laag niveau, waardoor de gemiddelde rentevaste periode landelijk momenteel richting de 17 jaar gaat. Aanbieders als Rabobank, ING, a.s.r. en NIBC spelen hier op in door tijdelijk actietarieven aan te bieden op de lange renteperioden.

Oversluiten in de Randstad neemt hoge vlucht

Terwijl het aantal woningaankopen dus daalt, zit oversluiten duidelijk in de lift. Het tweede en derde kwartaal lieten een toename zien van meer dan

30% in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Dat geldt met name voor de drie Randstad provincies en Flevoland. Opvallend genoeg blijft de provincie Groningen hierbij juist achter. Aangezien het vierde kwartaal over het algemeen het kwartaal is met de meeste oversluitingen, lijkt deze trend voorlopig nog niet ten einde.

Zorgen voor elkaar, ouders en kind willen gezamenlijk kopen

Het klinkt ideaal: ouders en kinderen die samen kopen, zodat de ouders op de kleinkinderen kunnen passen. Later draaien ze de rollen om en kunnen de kinderen juist hun ouders ondersteunen, waardoor deze langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Soms is ook het verlenen van mantelzorg de reden, bijvoorbeeld bij ouders met een kind met een beperking. Zeker buiten de steden zijn er grotere woonhuizen en woonboerderijen te koop, die best door meerdere generaties tegelijk kunnen worden bewoond. Een term die hiervoor tegenwoordig wel gebruikt wordt is 'kangoeroewoning'. Van een kangoeroewoning is niettemin officieel alleen sprake als twee of meer zelfstandige huizen een gezamenlijke entree hebben. In het geval van mantelzorg wordt er ook wel gekozen voor het bouwen van een mantelzorgwoning in de tuin, of het verbouwen van een garage of schuur tot aanleunwoning.

Lastige puzzel

Naast zorg is (gedeeltelijke) verkoop van ouders aan kinderen ook vaak de insteek. Als de kinderen de ouderlijke woning volledig zelf kunnen betalen, dan zien we dikwijls dat de inwonende ouders huur gaan betalen ('verhuurd onderpand'). Wordt ervoor gekozen om alleen het blooteigendom te verwerven met het vruchtgebruik voor de ouders, dan wonen de ouders gratis in. Beide constructies zijn in de praktijk lastig te financieren.

Als de kinderen (meestal een van de kinderen) de woning niet volledig kunnen

overnemen, dan ontstaat er een ware puzzel die bijna niet tot een goed einde is te brengen. De meeste geldverstrekkers haken af als er sprake is van meer dan twee eigenaren van een pand, en van meerdere hoofdelijk schuldenaren op een hypotheek. Of als de ouders nog een deel van de hypotheek overhouden en er dus meerdere hypotheek op een pand worden gevestigd. Daarnaast accepteren lang niet alle aanbieders andere samenlevingsvormen dan het gebruikelijke stelletje. Kadastraal splitsen van het pand is vaak geen optie, omdat gemeenten niet altijd akkoord gaan met twee adressen. Ook fiscaal zijn er allerlei vragen. Is de woning voor beiden een eigen woning? Wie is fiscaal partner van wie? Sowieso is fiscaal partnerschap voorbehouden aan slechts twee personen. En welke gevolgen zijn er voor AOW, toeslagen of nabestaandenpensioen?

Maatschappelijk belang

Gezien het maatschappelijke belang van dit soort financieringsverzoeken –in het kader van het verlenen van mantelzorg, langer thuiswonen van senioren, de leefbaarheid van landelijke gebieden– roepen we betrokken partijen als geldverstrekkers, NHG, gemeenten, de overheid, en de fiscus op om meer in te spelen op deze aanvragen. Mensen willen immers zeker verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen leven en omgeving –de participatiesamenleving– maar moeten daar dan wel toe in staat worden gesteld.

Top 10 geldverstrekkers 2018: ING en NIBC doen goede zaken

De top 10 geldverstrekkers van Nederland neemt dit jaar ongeveer 75% van alle nieuwe hypotheekleningen voor zijn rekening. Daarin zijn de grootbanken en hun labels ruim vertegenwoordigd. Ook regiepartijen, pensioenfondsen en aanbieders met zowel eigen als externe financiering (Aegon, MUNT, NN, NIBC) slagen erin een groot deel van de markt te veroveren. In vergelijking met 2017 stijgen ING en NIBC in het lopende jaar enkele plaatsen. Uit de recent door de AFM gepubliceerde 'Consumentenmonitor hypotheekleningen voorjaar 2018', waarin 420 respondenten hebben geantwoord die recent een hypotheek hadden afgesloten, blijkt dat bijna twee derde van de hypotheekleningen via het intermediaire kanaal wordt afgesloten.

| Top 10 geldverstrekkers (op basis van aantal hypotheekleningen, Kadaster) | 2018 | 2017 |
|---|------|------|
| RABOBANK | 1 | 1 |
| ING | 2 | 4 |
| AEGON | 3 | 2 |
| ABN AMRO BANK | 4 | 3 |
| VOLKSBANK (SNS, BLG, Regiobank) | 5 | 6 |
| FLORIUS | 6 | 5 |
| MUNT HYPOTHEKEN | 7 | 7 |
| NATIONALE NEDERLANDEN | 8 | 9 |
| NIBC | 9 | 13 |
| OBVION | 10 | 8 |



DUIDELIJK VERHAAL

 www.hypotheekshop.nl

 [Hypotheekshop](#)

 [Hypotheekshop](#)

 [company/58877](#)