

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

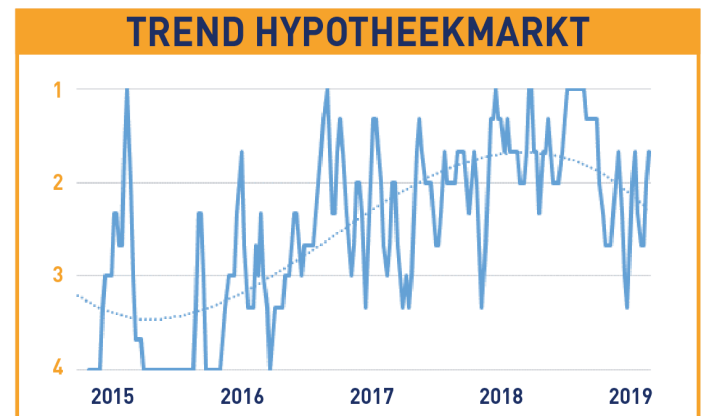
- Signalen dat hypotheek- en woningmarkt over hoogtepunt heen zijn
- Politieke thema's op woningmarkt: verduurzaming en woningbouw
- Toetreders zorgen voor nieuw laagterecord hypotheekrente
- Adviesbarometer: jonge doorstromers en einde relatie in zwaarder weer

Signalen dat hypotheek- en woningmarkt over hoogtepunt heen zijn

Het aantal hypotheekaanvragen in de eerste twee maanden van dit jaar was hoog (respectievelijk 32.000 en 31.000), maar lag wel wat lager ten opzichte van diezelfde maanden in 2018. In totaal telt 2019 tot dusverre 8% minder hypotheekaanvragen (HDN) in vergelijking met vorig jaar. De oorzaak hiervoor kan waarschijnlijk deels gevonden worden bij de hypotheekrente. In januari en februari van vorig jaar liep de hypotheekrente op, wat zorgde voor enkele aanvraagpieken. Dit jaar daalt de rente juist en is de instroom veel geleidelijker. Daarnaast zijn er ook signalen dat hypotheek- en woningmarkt over het hoogtepunt heen zijn. Zo registreerden het Kadaster en de NVM over het jaar 2018, voor het eerst sinds 2013, minder transacties dan in het daaraan voorafgaande jaar. Ook ligt het aantal hypotheekaanvragen (HDN) al sinds eind oktober lager dan in de voorgaande jaren, wellicht een teken dat na het aantal verkopen nu ook het aantal oversluitingen wat aan het afnemen is.

Gemiddelde hypotheek daalt, aandeel NHG neemt toe

De gemiddelde hoogte van een aangevraagde hypotheek is in 2019 (241.000 euro) lager dan het vierde kwartaal van 2018 (246.000 euro). De verhoging van de maximale koopsom voor de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari



van 265.000 euro naar 290.000, heeft geleid tot een hoger aandeel NHG-hypotheeken. Bedroeg het aandeel NHG in het vierde kwartaal nog 33%, in 2019 is dat ruim 40%. De stijging komt voor een groot deel bij doorstromers in de leeftijd 35-39 jaar vandaan, terwijl het aandeel ook in de leeftijdscategorie 25-34 jaar is toegenomen. We zien daarnaast een lichte toename van het aantal aanvragen binnen familieverband: broer en zus of ouder en kind.

Politieke thema's op woningmarkt: verduurzaming en woningbouw

Op 20 maart vinden er verkiezingen plaats voor Provinciale Staten. In veel provincies is de woningmarkt en het tekort aan woningen voor starters en ouderen een belangrijk thema. Met name de vraag waar er gebouwd moet worden is een heikel punt (in de bebouwde kom of in het groen?). Ook verduurzaming (bijvoorbeeld, waar komen windmolens?) is een issue.

Op landelijk niveau werkt het kabinet een 'noodknop middenhuur' uit. Hiermee kunnen gemeenten in regio's met excessieve huurprijzen de aanvangshuurprijs van een vrije sectorhuurwoning maximeren. Dit voorstel kan overigens niet op instemming rekenen van beleggers, die vrezen dat investeringen in middenhuur

niet meer rendabel zullen zijn. Bij woningcorporaties wordt de gemiddelde huurprijstijging beperkt tot de inflatie en wordt de toewijzingsgrens van de sociale huur afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

In de Tweede Kamer zijn de nieuwe eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG) aan de orde geweest. Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan deze nieuwe eisen. BENG zal de huidige EPC-normen gaan vervangen. De Tweede Kamer neemt in de loop van dit jaar een beslissing over de definitieve eisen die zullen worden gesteld.

GEMIDDELDE VASTE HYPOTHEEKRENTE IN %
(5, 10, 20 en 30 jaar; met en zonder NHG)



Toetreders zorgen voor nieuw laagterecord hypotheekrente

In februari bereikte de hypotheekrente voor de vierde keer in tweeënehalf jaar een nieuw laagterecord. De hypotheekrente – het gemiddelde van de vaste renteperioden 5, 10, 20 en 30 jaar, zowel met als zonder NHG – daalde tot 2,46%. Het vorige record dateerde van september 2018 (2,48%).

Sinds het eerste laagterecord uit oktober 2016 (2,56%), zijn met name de lange rentes als 20 en 30 jaar vast en de hypotheekrentes zonder NHG fors gedaald. Deze daling is nog versterkt door de recente toetreding van nieuwe aanbieders als Tulp, Colibri en Jungo. De gemiddelde aangevraagde rentevaste

periode neemt als gevolg hiervan landelijk elk kwartaal nog steeds licht toe en bedraagt in 2019 circa 16,6 jaar. Ondanks de lage tarieven van dit moment, is de marge die geldverstrekkers maken op de hypotheekrente in vergelijking met voorgaande jaren juist relatief hoog. Het verschil bedraagt ongeveer 0,20%-0,30% en vormt een breuk met de trend van de laatste jaren, waarbij

marges steeds kleiner werden. Een mogelijke oorzaak is de grote politieke en economische onzekerheid – en daarmee risico's – van dit moment. Daarnaast lijkt het aantrekken van externe financiering door geldverstrekkers meer tijd te vergen dan voorheen.

Adviesbarometer: jonge doorstromers en einde relatie in zwaarder weer

Lage hypotheekrente, stijging van de huizenprijzen waardoor overwaardes toenemen, concurrentie tussen geldverstrekkers op aantrekkelijke voorwaarden, aanpassing van de hypotheekregels, waardoor het voor ouderen eenvoudiger is geworden om door te stromen. Dit zijn allemaal factoren die hebben bijgedragen aan een gunstige woningmarkt voor veel mensen. Het hoge aantal hypotheekaanvragen van oversluiters, expats, beleggers, ouderen en mensen die willen verbouwen is daar het bewijs van. Tegelijk constateren we

dat het tij niet voor iedereen gunstig is en dat de stijging van de huizenprijzen en het afnemende woningaanbod in toenemende mate ook een probleem vormen. Daarom zullen we voortaan elk kwartaal met de Adviesbarometer de (on)mogelijkheden van de verschillende groepen en situaties op de woningmarkt laten zien. Op dit moment staat de Adviesbarometer op *redelijk goed*.



- lagere lasten
- rentezekerheid
- verbouwen
- beleggers
- expats
- opnemen overwaarde
- senioren
- voortzetting oude producten
- zelfstandigen/zzp'ers
- flexibel dienstverband
- verduurzaming
- jonge doorstromers (gestart na 2013)
- doorstromers
- einde relatie
- nieuwbouw/zelfbouw
- afwijkende onderpanden
- inactieve geldverstrekkers
- starters
- huurders
- alleenstaanden
- verzilveren
- lagere inkomens
- uitkeringen

Huurders

De categorieën mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt zijn wel bekend: uiteraard starters, maar ook mensen met een lager inkomen en de groeiende groep alleenstaanden. Tot de groep lagere inkomens behoren ook ouderen met overwaarde maar met een tekortschietend pensioen, mensen met een uitkering die niet vast is, en huurders. Huurders in de vrije sector betalen vaak hogere maandlasten dan wanneer ze zouden kopen, maar lopen vast in de hypotheekregels die in deze situatie nauwelijks mogelijkheden bieden. Een bijkomend probleem voor deze groepen is, naast het benodigde eigen geld, het slinkende aanbod van geschikte woningen.

Jonge doorstromers, einde relatie

De middencategorie bevat zowel groepen en situaties die de afgelopen jaren betere kansen hebben gekregen, zoals zelfstandigen, flexwerkers en verduurzaming, als groepen voor wie het juist lastiger is geworden. Tot die laatste categorie behoren bijvoorbeeld jonge doorstromers (starters van na 2013) en mensen die uit elkaar gaan. Bij jonge doorstromers is – in tegenstelling tot de mensen met oude hypotheekrechten – deels sprake van overwaarde door de verplichte annuïtaire aflossing. Deze extra overwaarde wordt echter tenietgedaan, vanwege de inkomenstoetsing die uitgaat van de resterende looptijd (die dus korter is dan 30 jaar). Hierdoor daalt hun leencapaciteit.

Daarnaast is het netto voordeel van de lage rente door de werking van de annuïteit beperkt. Bij mensen die uit elkaar gaan, zijn er door de gestegen overwaarde soms moeilijkheden om de ex-partner uit te kopen. Daarbij zijn de leennormen op inkomen bij overwaarde vreemd genoeg beperkter dan wanneer er sprake zou zijn van een restschuld, waardoor blijven wonen niet altijd haalbaar is. Zeker bij gezinnen met kinderen kan dit grote impact hebben.

Inbreng afkoopwaarde polis

Een probleem tot slot, waar zelfs mensen met goede financieringsmogelijkheden tegenaan lopen, is de moeilijkheid om de poliswaarde af te kopen en de gelden mee te nemen in de aankoop van een nieuwe woning of bij het oversluiten van de lopende hypotheek. Doordat geldverstrekkers de verpande polis vaak na inlossing van de huidige hypotheek vrijgeven, komt de afkoopwaarde pas enkele maanden na passeren vrij en komt de financiering in de knel. Niet altijd is er vooraf voldoende tijd om de oude hypotheek eerst om te zetten naar een annuïteit. Het is daarom positief dat Florius en ABN Amro dit probleem bij de kop hebben gepakt en een oplossing bieden. Klanten met koop- of oversluitplannen en een hypotheek bij een van deze banken, kunnen de opgebouwde waarde bij de notaris laten verrekenen; bij spaarpolissen voor de volledige waarde, bij beleggingen wordt 90% van de waarde genomen. We roepen andere aanbieders op dit voorbeeld te volgen.



DUIDELIJK VERHAAL

 www.hypotheekshop.nl

 Hypotheekshop

 Hypotheekshop

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