



De Hypotheekshop houdt je graag op de hoogte van de ontwikkelingen in de hypotheekmarkt. In deze hypotheekmonitor informeren wij je over de ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal en kijken wij vooruit naar de komende maanden.

Terugblik tweede kwartaal van 2016



Aantal aanvragen in 2016 opvallend constant en hoog

Tot nu toe is het aantal nieuwe hypotheekaanvragen nog elke maand gegroeid. Waar in de afgelopen jaren de eerste maanden rustig begonnen en de maanden mei en juni een piek vertoonden, is de stroom nieuwe aanvragen in 2016 veel geleidelijker. Het verschil tussen het laagste en hoogste aantal in 2015 was een factor 5; in 2016 is dat slechts een factor 2.

De reden voor het uitblijven van een echte piek is dat per 1 juli 2016 geen aanpassing van de leennormen werd doorgevoerd. Vorig jaar was de piek enorm groot door zowel een verlaging van de NHG-grens als een aanpassing van de leencapaciteit op inkomen. Als gevolg hiervan is het aantal aanvragen in het tweede kwartaal van 2016 in vergelijking met het tweede kwartaal van 2015 ongeveer 2% lager. Het eerste kwartaal was met +30% juist beter dan het eerste kwartaal 2015.

Forse toename hoogte van de gemiddelde hypotheek; verdere afname aandeel NHG

We zien in juni 2016 een grote sprong in de gemiddelde hoogte van de hypotheek. Waar de gemiddelde NHG-hypotheek in de maanden april tot juni constant blijft rond de € 165.000,-, neemt de gemiddelde niet-NHG hypotheek toe van € 257.000,- in april tot liefst € 289.000,- in juni. De groei ligt met name in de hoofdsomklassen €300.000,- tot € 450.000,-. Het aandeel NHG neemt daarentegen al sinds februari af van 45% tot nog maar 41% in juni. Het aandeel NHG is bij alleenstaanden en twintigers erg hoog.

Niet iedereen kan (meer) kopen

Kijken we terug naar het vierde kwartaal van 2015, dus vóór de aanpassing van de inkomensnormen per 1 januari 2016, dan zien dat het aandeel in de gezinsinkomens tot € 50.000,- is afgenomen. Andere groepen die een terugval laten zien zijn de twintigers en de alleenstaanden.

De Hypotheekshop heeft er de afgelopen periode herhaaldelijk op gewezen dat door het beperken van de leennormen bepaalde groepen consumenten verminderde toegang hebben tot de woningmarkt. In het Algemeen Overleg in de Tweede Kamer eind juni werd duidelijk dat de Kamerleden ook vinden dat de normen zijn doorgeschooten en dat ze heel kritisch zijn op het feit dat maatwerk amper mogelijk is. Minister Blok heeft aangegeven het beeld te herkennen. De minister van Financiën en de minister van Wonen roepen daarom op om concrete praktijkvoorbeelden door te geven zodat ze het probleem kunnen inventariseren.



Doorstromers hebben meer vertrouwen

In het tweede kwartaal liep het aandeel doorstromers licht op tot ongeveer 55% van de nieuwe aanvragen. Het is duidelijk te zien dat het aandeel van de mensen dat de huidige woning nog niet heeft verkocht is gegroeid. Ook het aandeel mensen van wie het huis onder water staat is in de aanvraagcijfers licht toegenomen. Beide signalen zien wij als een teken dat de consument een toenemend vertrouwen in de koopwoningmarkt heeft.



Aandeel appartementen en nieuwbouw onveranderd; meer (kleine) verbouwingen

Het aandeel appartementen (17%) en nieuwbouw (14%) bij de hypotheekaanvragen is gelijk gebleven ten opzichte van het eerste kwartaal. Er was wel een toename zichtbaar van het percentage mensen dat een woning koopt en een (kleine) verbouwing doet.

In het tweede kwartaal zien we een verdere groei van het aantal kopers, met name in de maand juni. Het aantal aanvragen voor het oversluiten naar een andere geldgever blijft daarentegen constant. Dat beeld komt overeen met onze eerdere voorspelling. Voor consumenten met een aflopende renteperiode is verlengen tegen de huidige lage rente soms een prima alternatief. Daarnaast zullen in de komende maanden veel geldverstrekkers de mogelijkheid gaan bieden voor rentemiddeling.



Renteontwikkelingen: niet-NHG segment en 20 jaar vast weer belangrijker

De daling van de rentes waar we in de afgelopen drie jaar aan gewend zijn geraakt, stokte in de maanden april en mei enigszins. De kapitaalmarktrente zakte in de maand juni door de onrust rond en de uitkomst van de Brexit. Ook het opkopen van bedrijfsobligaties door de ECB vanaf juni droeg bij aan een verdere daling. Hierdoor ontstond verdere ruimte voor een daling van de hypotheekrente.

Vechten om posities

De concurrentie op rente had in het tweede kwartaal lange tijd veel weg van een schaakpartij: kleine renteverlagingen en aanpassingen van de bevoorschottingsklassen. Maken we een vergelijking van de mate van renteconcurrentie op de populairste renteperioden van 10 en 20 jaar (annuïteit; NHG en niet-NHG), dan zien we een afname van de concurrentie op NHG-tarieven en een toename daarvan op de niet-NHG rentes.

Goede voorwaarden belangrijker

Op 20 jaar niet-NHG is de concurrentie momenteel het grootst: 48% van de aanbieders biedt een tarief op maximaal 0,2% van de scherpste aanbieder. Door de concurrentiestrijd wordt het belangrijker om goede voorwaarden te bieden, zoals een uitgebreide verhuisregeling, beperkte rente-opslag voor niet-NHG en automatische aanpassing van de renteopslagen. Dit laatste scheelt gemiddeld 0,3%-0,4% over de looptijd van de hypotheek.

Langere rentevaste periodes

In het tweede kwartaal zien we dat de renteperiodes 15,20 en 30 jaar vast zijn gegroeid in aandeel. Inmiddels wordt in 57% van de nieuwe aanvragen de rente langer dan 10 jaar vastgezet en kiest nog eens 34% voor een renteperiode van 10 jaar vast. Met name bij aanvragen met NHG wordt de rente 20 of 30 jaar vastgezet.



Banken verliezen aandeel; verzekeraars groeien; doorlooptijden lopen op

In 2015 was een grote verschuiving te zien binnen de groep van geldverstrekkers. Het marktaandeel van verzekeraars, grootbanken en hun labels liep terug, terwijl de pensioenfondsen aandeel pakten. Ook kwamen zogenaamde regiepartijen op, die zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders toegang geven tot de hypotheekmarkt.

Verliezers: beperkingen en aanpassingen

Hoewel in het eerste kwartaal de banken hun positie weer wat verbeterden, zakte hun aandeel in het tweede kwartaal verder weg. Nog altijd zijn vier banken en (of) hun labels in de top tien vertegenwoordigd. De belangrijkste oorzaak voor de terugval is de beperking door ING van de hypotheekvoorwaarden en de aanpassing van de manier van samenwerken met het intermediair, die niet bij iedereen in goede aarde is gevallen. De buitenlandse geldverstrekkers verloren ook wat terrein, hen speelt met name het teruglopende aandeel NHG parten en het feit dat ze niet-NHG hypotheek niet volledig financieren.

Winnaars: scherpe tarieven en betere processen

De grootste toename lag bij de groep verzekeraars. Scherpere tarifiering en betere processen zorgden voor groei. Centraal Beheer betrad in april de intermediaire hypotheekmarkt. Pensioenfondsen en regiepartijen zagen hun aandeel licht groeien, met name door de entree van enkele nieuwkomers als Attens en bijBouwe.

Renteperiodes uitverkocht

Een betrekkelijk nieuw verschijnsel dat de kop op heeft gestoken door de entree van beleggingspartijen in de hypotheekmarkt, is het tijdelijk niet beschikbaar zijn van bepaalde renteperiodes in verschillende bevoorschottingsklassen. Het animo onder beleggers voor hypotheek in met name de hoge verstrekkingen is naar verluidt onverminderd groot.

Langere doorlooptijden

Doorlooptijden van aanvragen en dossiers liepen bij een aantal aanbieders in het tweede kwartaal op. Omdat van een piek in aanvragen geen sprake is, lijken daar andere oorzaken aan ten grondslag te liggen. Goede processen worden steeds belangrijker en veel geldverstrekkers hebben die op orde. Andere hebben moeite om aan die hogere eisen te voldoen, voeren reorganisaties door waarbij veel ervaring en kennis verloren gaat en kampen bovendien met ICT systemen die verouderd zijn. De invoer van de Europese Mortgage Credit Directive heeft daarnaast het afgelopen jaar veel capaciteit gekost die niet voor andere doeleinden ingezet kon worden.



Mortgage Credit Directive: de eerste conclusies

De invoering van de Europese hypothekenrichtlijn MCD was begin maart door minister Dijsselbloem doorgeschoven tot de zomer. Op dit moment werken bijna alle geldverstrekkers al conform de eisen van de nieuwe wetgeving. Twee aanbieders bieden direct een bindende offerte aan, nadat alle benodigde stukken zijn goedgekeurd. De overige aanbieders brengen eerst een renteaanbod uit waardoor een extra stap is toegevoegd aan het proces.

Geen meerwaarde voor consument

De eerste voorzichtige conclusie na een aantal maanden werken op de nieuwe MCD-wijze lijkt dat de extra bedenktijd van 14 dagen en de invoering van het informatieblad ESIS de klant nauwelijks iets heeft gebracht. Verder heerst er nog veel twijfel over welke kosten wel of niet moeten worden meegenomen in het Jaarlijks Kosten Percentage (JKP). Voor Nederlanders die in het buitenland werken, bijvoorbeeld piloten en baggeraars, en die uitbetaald krijgen in andere valuta dan de euro is het kopen van een woning heel moeilijk geworden. Hierover zijn in de Tweede Kamer al vragen gesteld. Gelukkig is verwarring rond procedures en ontbindende voorwaarden uitgebleven. Het annuleren van de geplande verlaging van de NHG-grens per 1 juli heeft hier zeker aan bijgedragen.

De invoering van de MCD toont wat De Hypotheekshop betreft aan dat het klakkeloos gelijktrekken van de Nederlandse situatie aan de internationale standaarden niet per definitie positieve gevolgen heeft voor de woningmarkt en de consument.



De Nederlandsche Bank veroorzaakt onrust onder consumenten

In april pleitte de president van DNB Klaas Knot voor een tweetal maatregelen: een verdere verlaging van de LTV tot 90% van de woningwaarde en een stresstest voor hypotheken. De stresstest zou nodig zijn omdat door de lage rente consumenten geneigd zouden zijn (te) hoge hypotheken te sluiten. Ministers Blok en Dijsselbloem hebben inmiddels laten weten dat wat hen betreft de LTV niet naar 90% hoeft en dat de woningmarkt gebaat is bij rust.

Gevolgen voor starters en meer aandacht voor huurders

De Hypotheekshop heeft eerder aangetoond dat een verdere verlaging tot gevolg zal hebben dat toekomstige starters pas veel later zullen kunnen instappen. Zij zullen meer vermogen dan nu vereist is bijeen moeten sparen om studieleningen af te lossen en over voldoende eigen geld te kunnen beschikken. Een stresstest lijkt in de huidige tijd van verplichte volledige aflossing en lange rentevaste periodes geen noodzaak. Er zouden eerder zorgen moeten zijn om de positie waarin veel huurders verkeren, veelal zonder voorzieningen in geval van tegenslag en pensionering.

Negatieve beeldvorming

Duidelijk is dat dit soort proefballonnetjes onterecht het beeld versterkt dat de verstrekking van hypotheken op onverantwoorde wijze gebeurt waarbij volkomen voorbij wordt gegaan aan alle maatregelen en beperkingen die de afgelopen jaren zijn doorgevoerd.

Vooruitblik derde kwartaal van 2016



Verwachting hypotheekmarkt ten opzichte van 2015: +25%

Wij verwachten voor de tweede helft van 2016 dat de stroom nieuwe aanvragen constant en op een hoger niveau dan in 2015 zal blijven. Door toenemende aandacht in de media voor rentemiddeling waarmee de grote banken (gaan) komen, zullen meer mensen zich gaan afvragen of lastenverlaging ook voor hen mogelijk is. Daarnaast lijkt een verhoging van de rente op korte termijn niet voor de hand te liggen waardoor het sentiment onverminderd positief zal blijven. We voorzien daarom een groei voor het hele jaar 2016 van ongeveer 25% ten opzichte van 2015. Hiermee zal 2016 cijfermatig het beste jaar voor de koopwoningmarkt zijn sinds jaren.

Aantal nieuwe aanbieders in 2016 richting de tien

In het komend kwartaal zullen opnieuw nieuwe aanbieders gaan toetreden tot de hypotheekmarkt. Dit zullen vooral beleggers en regiepartijen zijn. Wellicht dat ook een hypotheek via crowdfunding zijn intrede gaat doen. Daarmee loopt het aantal nieuwe geldverstrekkers in 2016 snel op. Begin juli zal een nieuwe geldverstrekker worden gepresenteerd. De introductie van Tulp Hypotheken is uitgesteld tot het najaar. Daarnaast zoekt een reeds actieve partij samenwerking met het intermediair.



Renteontwikkelingen: stabiel of licht dalend

De rentedaling die sinds 2013 aan de gang is, zal niet oneindig doorgaan. In de maanden april en mei was er eigenlijk van een echte daling al even geen sprake meer. Wellicht dat een verdere daling van de rente op de kapitaalmarkt en de toenemende concurrentie binnen het niet-NHG segment nog ruimte voor verlaging zal geven. We verwachten eigenlijk dat in de komende maanden de hypotheekrente min of meer stabiel zal blijven.

Uiteraard kan politieke of economische onrust voor fluctuaties op de aandelenbeurzen of de kapitaalrentemarkt zorgen, waardoor de stabiliteit wordt doorbroken. De situatie rond de Brexit heeft dat de afgelopen week nog eens aangetoond. Het stimuleringsprogramma van de ECB, de aanjager van de rentedaling, eindigt in maart 2017. Op langere termijn is de verwachting dat de hypotheekrentes die banken en verzekeraars rekenen voor de hogere verstrekkingen, ook die met NHG, als gevolg van wetgeving wat zullen stijgen ten opzichte van de rentes voor lagere verstrekking. Gezien het sinds jaar en dag lage percentage betalingsproblemen op hypotheeklen, zou het verstandig zijn als DNB zich inzet om een uitzonderingspositie voor Nederland te bedingen.



Besparen op de hypotheeklasten

Vanaf juli zullen ABN Amro en Rabobank rentemiddeling mogelijk gaan maken voor hun klanten. In het najaar volgen nog Aegon en Nationale-Nederlanden. Uit andere groepen dan de banken hebben de meeste aanbieders nog geen plannen voor invoering naar buiten gebracht.

Toch zijn rentemiddeling en oversluiten niet de enige opties om de maandlasten te verlagen. We verwachten dat daar de komende tijd meer aandacht voor zal komen. Voor veel mensen kan besparen ook de aanleiding zijn om tegelijkertijd naar de hoogte van hun aflossingsvrije hypotheek te kijken.



Advies voor Prinsjesdag: geen verdere beperkingen

De Hypotheekshop heeft in de afgelopen maanden meerdere malen aandacht gevraagd voor de opeenstapeling van maatregelen in de afgelopen jaren die het kopen van een huis voor bepaalde groepen moeilijk heeft gemaakt. Het resultaat is dat velen uit bescherming tegen overkreditering niet meer kunnen kopen en daardoor gedwongen worden om vaak duurder te moeten huren. Gelukkig heeft minister Blok inmiddels aangegeven dat hij geen voorstander is van verdere beperkingen.

Op de begin juni gepubliceerde Ombuigingslijst, bedoeld om mogelijke bezuinigingen in kaart te brengen, staan drie maatregelen genoemd die hypotheek gerelateerd zijn: het beperken van de aftrekbaarheid van financieringskosten, het afschaffen van de wet Hillen en het afschaffen van de doorverkoop faciliteit in de overdrachtsbelasting. Met name de eerste maatregel zal wederom een drempel opwerpen.



Er is behoefte aan een Kosten Koper krediet (KK)

Omdat de hoogte van de bijkomende kosten als taxatie en overdrachtsbelasting (de zogenaamde kosten koper) ongeveer 5 tot 6% bedraagt, dient een koper steeds meer eigen geld mee te brengen bij aankoop. We zien dat bepaalde groepen mensen hierdoor moeten afhaken.

Zoals bekend wordt sinds 2013 jaarlijks de hoogte van de maximale hypotheek ten opzichte van de woningwaarde verlaagd, met 1% per jaar. In 2016 bedraagt de maximale hypotheek 102% van de woningwaarde, in 2018 zal dat 100% zijn.

Verschillende aanbieders willen hier een productoplossing voor bieden maar worstelen met de regelgeving. De Hypotheekshop denkt dat een speciaal Kosten Koper krediet, net als eerder een krediet voor restschulden, bijdraagt aan een verantwoorde verstrekking. Bijkomend voordeel is verder dat het niet meer nodig is om een consumptief krediet na passeren om te moeten zetten naar een lager tarief.



Huidige Starterslening stopt; alternatief in de maak

SVn is druk doende een alternatief product voor starters te ontwikkelen, omdat de fiscale uitzonderingspositie ophoudt. De huidige Starterslening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij en voldoet daarmee niet aan de vereiste minimale aflossing (annuïtair/lineair). In de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 is voor de Starterslening tot en met 31 december 2016 een uitzondering gemaakt.

Lange aanvraagprocedure

Belangrijk voor lopende en nieuwe aanvragen van de huidige Starterslening is dat de akte uiterlijk op 31 december 2016 passeert bij de notaris. Daarnaast moet men er rekening mee houden dat de hele aanvraagprocedure van een Starterslening circa drie maanden kan duren. SVn heeft gecommuniceerd dat ze daarom op enig moment kan besluiten géén nieuwe aanvragen meer in behandeling te nemen. De Starterslening wordt momenteel in ruim 200 gemeenten aangeboden. Sinds het wegvallen van de rijksbijdrage wordt de Starterslening selectiever ingezet.



Eerdere edities van De Hypotheekmonitor

[Hypotheekmonitor 2-2016](#)

[Hypotheekmonitor 1-2016](#)



Over De Hypotheekshop

De Hypotheekshop is de grootste onafhankelijke financiële adviesketen, waar iedereen terecht kan voor een duidelijk en persoonlijk advies over hypotheek, verzekeringen en financiële planning. De Hypotheekshop is één van de labels van CMIS Franchise en onderdeel van CMIS Group.

Noot voor de redactie, niet voor publicatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Dorathé Slagter, 088 – 205 65 666 of nieuws@hypotheekshop.nl.