

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

- Na januari breekt ook februari alle records; oversluiten hypotheek in de lift
- Februari onstuimige rentemaand
- Nieuwe mogelijkheden voor senioren, beleggers en verduurzaming
- Afkopen spaarpolis de nieuwe trend?

Na januari breekt ook februari alle records

De eerste drie maanden van 2017 bleken volgens HDN, op basis van het aantal hypotheekaanvragen, het 'beste' eerste kwartaal van de afgelopen jaren. De kans is zeer groot dat het eerste kwartaal van dit jaar dat stokje gaat overnemen: januari 2018 bleek eerder de beste januarimaand, en februari blijkt nu de beste februarimaand, beide gemeten vanaf 2011. Het aantal aanvragen ligt maar liefst 22% hoger dan na dezelfde periode vorig jaar. De aanhoudende stroom renteverhogingen heeft daar op twee manieren toe bijgedragen.

Naast verhogen ook oversluiten in de lift

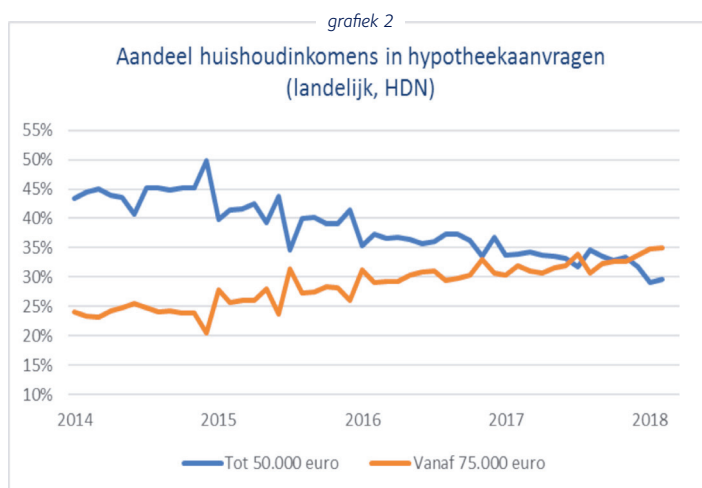
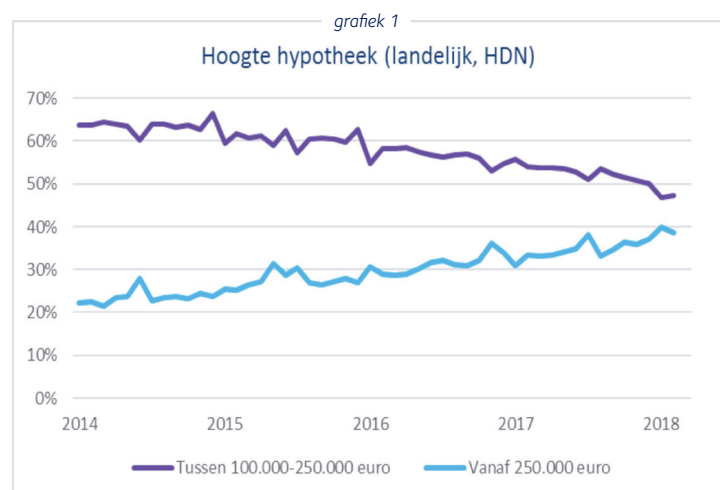
Allereerst worden in tijden van renteverhogingen aanvragen versneld ingediend bij geldverstrekkers. Bij twijfel over de acceptatiemogelijkheden van een aanvraag komt het ook wel voor dat een aanvraag tegelijk bij meerdere aanbieders wordt ondergebracht. Ten tweede zien we bij renteverhogingen een duidelijke toename van consumenten die de huidige hypotheek willen oversluiten naar een andere geldverstrekker. Zeker voor consumenten waarvan de huidige rentevaste periode binnen enkele jaren afloopt, kan oversluiten financieel of qua rentezekerheid gunstig uitpakken. De verhoogde kostengrens voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 1 januari (tot €265.000,-) zal wellicht een extra kans zijn. Voordeel van een stijgende hypotheekrente is dat de te betalen rentevergoeding ('boete') lager uitvalt, de geldverstrekker loopt immers minder rente-inkomsten mis.

Toch is de oplopende rente niet de enige oorzaak van het hoge aantal hypotheekaanvragen. De op volle toeren draaiende woningmarkt vormt uiteraard de hoofdoorzaak daarvan. In februari lieten met name Friesland en Drenthe

een toename zien, terwijl Zeeland wat achterbleef. Naast verhuizen kiezen consumenten er ook steeds vaker voor om hun huidige woning aan te passen door de lopende hypotheek te verhogen, middels een tweede hypotheek of een onderhandse verhoging zonder notarisbezoek.

Stijgend aandeel hogere inkomens en hypotheek

Naast de toename van oversluitingen en verhogingen, zorgden de stijgende huizenprijzen en het teruglopende woningaanbod in grote delen van ons land – met name in de prijsklasse tot €250.000,- – voor het laagste aandeel van veertig minners sinds 2011: slechts 46% van de hypotheekaanvragen komt van een aanvrager in de leeftijd tot 40 jaar. Ook is het aandeel hypotheek met een hoofdsom tussen €100.000,- en €250.000,- inmiddels onder de 50% gezakt, zoals blijkt uit grafiek 1.



Daarnaast is een daling zichtbaar in het aandeel aanvragers met een gezamenlijk inkomen tot €50.000,-. Dat heeft naast de hiervoor genoemde redenen deels te maken met de aanpassing van de Nibud-leennormen over de afgelopen jaren, waarbij de leencapaciteit van lagere en middeninkomens werd teruggebracht. In grafiek 2 is goed te zien dat na elke wijzigingsdatum (per 1 januari van elk jaar en per 1 juli 2015) het aandeel terugvalt. Sinds dit jaar ligt het aandeel huishoudinkomen vanaf €75.000,- zelfs hoger.

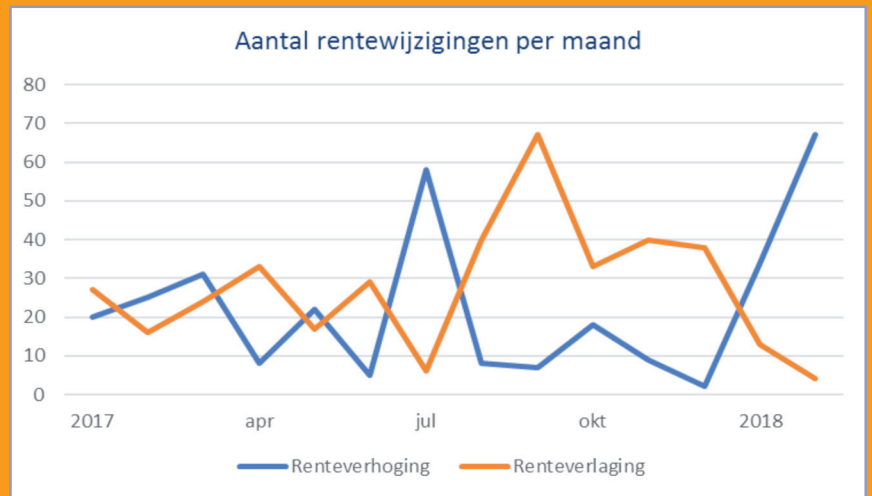
Februari onstuimige rentemaand

Zoals hiervoor al aangegeven kende februari erg veel renteverhogingen. Sterker nog, februari noteerde het hoogste aantal renteverhogingen in een maand sinds oktober 2016, toen de hypotheekrente voor het eerst in jaren steeg. Op Obvion en Reaal na verhoogden alle geldverstrekkers in februari hun rentetarieven, sommige zelfs drie of vier keer. Mede door de felle concurrentie ging het daarbij vaak om kleine aanpassingen van de rente.

De massale renteverhogingen hadden hun oorzaak in het oplopen van de kapitaalmarktrente in december en januari. Beleggers liepen vooruit op het naderende einde van het stimulerende beleid van de ECB. Ook hielden ze rekening met meer renteverhogingen in de VS. De rente op de kapitaalmarkt kwam in februari tot rust en oogde juist zeer stabiel, ondanks verkiezingen in Duitsland en Italië, een oplopende inflatie in Amerika, de moeizame Brexit en handelspolitiek door Trump.

De gemiddelde hypotheekrente steeg in februari, de NHG-tarieven meer dan de rentes zonder NHG. De toename was het grootst op 10 jaar vast met NHG (+0,12%-punt).

In februari werd landelijk het meest gekozen voor 20 jaar vast (39%). De renteperiode 10 jaar vast (37%) liet ten opzichte van januari een toename zien. De top drie wordt afgesloten door 30 jaar vast (11%). Consumenten kiezen vaker voor 20 of 30 jaar vast als ze hypotheekadvies via een onafhankelijk adviseur afnemen. Het betreft hier overigens cijfers van nieuwe hypotheekleningen en niet van aflopende rentevaste perioden, de zogenaamde verlengers.



Nieuwe mogelijkheden voor senioren, beleggers en verduurzaming

Konden we vorige maand positief berichten over betere mogelijkheden in geval van mantelzorg, zelfstandigen en het Individueel Keuzebudget, deze maand hebben SVn, Woonfonds en NHG innovatieve producten geïntroduceerd. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) komt met de Verzilverening, een hypothecaire financiering voor consumenten met overwaarde. Bij de Verzilverening hoeft maandelijks geen rente en aflossing te worden betaald omdat de rente jaarlijks bij de schuldrest opgeteld wordt. Aan het einde van de looptijd, bij verkoop van de woning of overlijden van de langstlevende schuldenaar moet de lening afgelost worden. Het is afhankelijk van de betreffende gemeente of de Verzilverening aangeboden gaat worden.

Woonfonds biedt sinds kort de Woningverhuur Hypotheek aan. Hiermee kunnen

particulieren tot maximaal drie woningen kopen die ze willen verhuren, bijvoorbeeld in familieverband. Er kan tot 70% van de waarde van de woning in verhuurde staat worden gefinancierd. Zowel bestaande als nieuwe huuropbrengsten kunnen deels worden betrokken in de financiering.

NHG komt voor het financieren van energiebesparende voorzieningen als een HR ketel, HR++ beglazing of vloerisolatie met het Energiebespaarbudget. Dit is het bedrag dat iemand extra mag lenen, onder de voorwaarde dat het budget volledig besteed wordt aan energiebesparende voorzieningen. Bij het afsluiten van een hypotheek hoeft de consument zich echter nog niet vast te leggen. Achteraf kan middels nota's worden aangetoond dat bepaalde voorzieningen zijn aangebracht en mag de geldverstrekker het depot uitbetalen.

Afkopen spaarpolis de nieuwe trend?

Mensen die hun eerste hypotheek voor 2013 hebben gesloten, hebben ook voor aflossingsvrije hypotheek en spaarhypotheek nog recht op hypotheekrenteaftrek. Bij verhuizen of oversluiten is het qua (totale) maandlasten over het algemeen gunstig om de (bank)spaarhypotheek bij de nieuwe aanbieder voort te zetten. De laatste tijd zien we echter een trend ontstaan waarbij er - meestal bij verhuizen - steeds vaker toch voor gekozen wordt om de spaarpolis af te kopen. Hier kunnen diverse redenen voor zijn.

Allereerst is het aanbod van geldverstrekkers met een (bank)spaarhypotheek tegenwoordig beperkt. Soms kunnen de bijkomende kosten voor de kosten koper, een verbouwing of een restschuld reden zijn om de polis te beëindigen. Ook kunnen de lage rentestand, met hogere premies en hogere netto

maandlasten tot gevolg, en de toekomstige afbouw van de renteaftrek redenen zijn om de spaarhypotheek niet voort te zetten. Verder kan door inbreng van de afkoopwaarde van de polis worden volstaan met een lagere hypotheek, met een lagere rente (zonder NHG) en lagere maandlasten tot gevolg. En tot slot hebben veel mensen momenteel een voorkeur voor een simpele hypotheek waarbij de hypotheekschuld maandelijks lager wordt.

Een probleem dat in de praktijk wel eens speelt, is dat de waarde van de polis op datum passeren niet wordt vrijgegeven door de oude geldverstrekker. De consument komt dan buiten zijn schuld om bij de notaris geld tekort. Soms kan het vooraf omzetten van de spaarhypotheek in een annuïtair deel dan een oplossing zijn, maar dat is vanwege tijdsdruk niet altijd mogelijk.



DUIDELIJK VERHAAL

 www.hypotheekshop.nl

 Hypotheekshop

 Hypotheekshop

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