

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

- Drukte in januari: het traditionele hypotheekseizoen bestaat niet meer
- Effect nieuwe Nibud-woonquotes zichtbaar
- Stijging hypotheekrente en record renteduur
- Banken in een rentespagat
- Geldverstrekkers spelen in op maatschappelijke ontwikkelingen

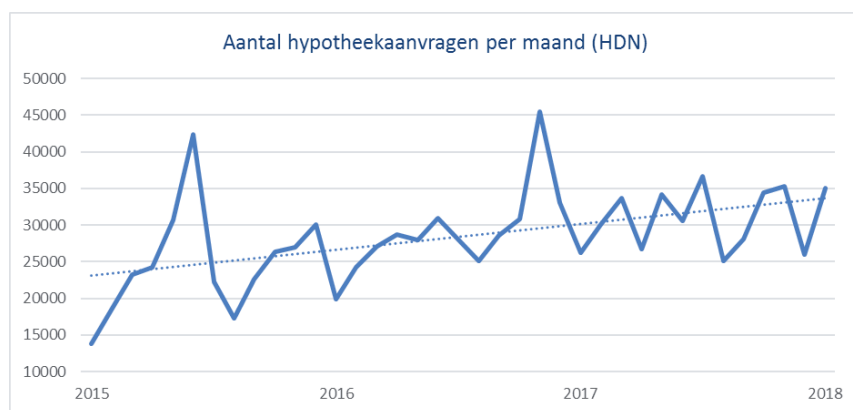
## Drukte in januari: het traditionele hypotheekseizoen bestaat niet meer

Januari was met ongeveer 35.000 hypotheekaanvragen ongebruikelijk druk te noemen. Gemeten vanaf 2011 eindigt deze maand hoog op de lijst van maanden met het grootste aantal hypotheekaanvragen. Naast de op volle toeren draaiende woningmarkt, leidde ook de stijgende hypotheekrente tot extra aanvragen in de laatste twee weken. Verder zorgde de verhoging van het maximale aankoopbedrag met NHG (naar € 265.000,- per 1 januari) voor het uitstellen van bepaalde NHG-aanvragen tot januari. In combinatie met het ontbreken van een overgangsmoed in verband met de wettelijke verschuiving van het toetsmoment door geldverstrekkers, is dit waarschijnlijk tevens een verklaring voor het feit dat december juist wat minder aanvragen kende.

### Afnemend woningaanbod

Tekenend voor de hectiek en het krappe aanbod op de woningmarkt: in januari besloot maar liefst 60% van de doorstromers via De Hypotheekshop om eerst een nieuwe woning te kopen alvorens de huidige woning in de verkoop te zetten. Tevens sloten veel mensen een tweede hypotheek af om hun huis te verbouwen, te isoleren of om zonnepanelen aan te leggen. Deze stijging lijkt

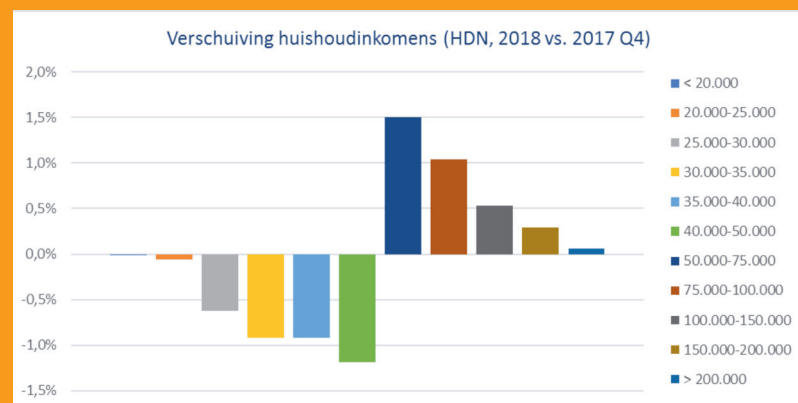
deels samen te hangen met het verminderde aanbod van woningen, waardoor consumenten kiezen voor aanpassing van de huidige woning. Voor de financiering van woningaanpassing wordt ook wel gekozen voor een consumptief krediet of een onderhandse verhoging van de hypotheek, dus zonder gang naar de notaris. Tot slot bemerken we een toenemende vraag naar woningen op een industriegebied met een deels bedrijfsmatige bestemming. De ervaring leert echter dat dit soort woningen heel lastig is te financieren.



## Effect nieuwe Nibud-woonquotes zichtbaar

De dalende trend van het aandeel hypotheekaanvragen in de leeftijdsgroep tot 40 jaar, zette in januari door, naar ongeveer 47% van alle aanvragen in Nederland. Deze cijfers illustreren de bekende moeilijke positie van (alleenstaande) starters op de woningmarkt. Daarnaast is ook het effect van de nieuwe Nibud-normen zichtbaar, waarmee de leencapaciteit op inko-

men wordt bepaald. Uit de grafiek blijkt dat het aandeel huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot € 50.000,- per jaar in de eerste van maand van 2018 is verminderd. Een deel van deze teruggang moet overigens worden toegeschreven aan het afnemende woningaanbod in de categorie tot € 250.000,-. Het andere deel betreft waarschijnlijk consumenten die voornamelijk nog niet voor de loonstijging van 2,2% in aanmerking zijn gekomen, waar het Nibud bij het vaststellen van de woonquotes voor 2018 vanuit is gegaan. Wellicht ook dat het hogere bedrag aan eigen geld dat met ingang van dit jaar moet worden meegebracht voor het betalen van de kosten koper -in 2018 kan maximaal een hypotheek tot 100% van de woningwaarde worden afgesloten- de groep lage en middeninkomens relatief harder treft.



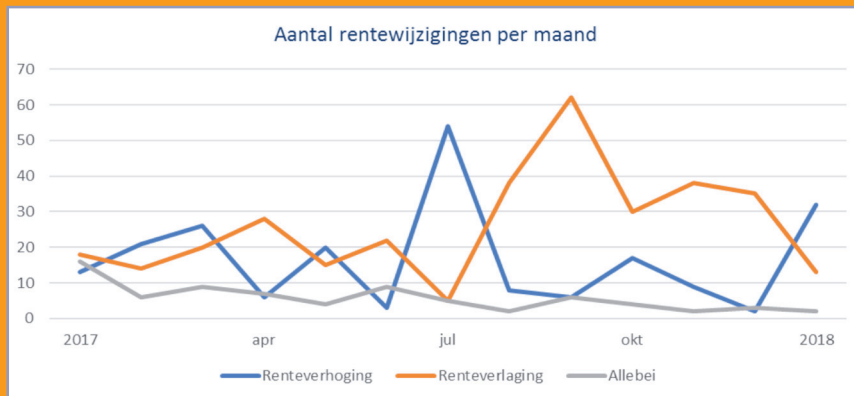
# Stijging hypotheekrente en record renteduur

Januari is de eerste maand sinds juli van het afgelopen jaar, waarin de hypotheekrente (licht) is gestegen: met 0,03%-punt op 5 jaar vast tot 0,06%-punt op 20 en 30 jaar vast. Daarmee blijft de hypotheekrente overigens historisch laag, want in december nog bereikten acht van de tien gemiddelde hypotheekrentes die wij monitoren (variabel, 5, 10, 20, 30 jaar vast; met en zonder NHG) de laagste stand ooit. De hypotheekrente volgt uiteraard de rente op de kapitaalmarkt die sinds half december zo'n 0,30%-punt is opgelopen. Dit komt met name door de vrees bij beleggers dat de ECB stopzetting van het opkoopprogramma aan het voorbereiden is. Ook wordt weer met een schuin oog naar de VS gekeken, waar de Fed met haar beleid een paar jaar voorloopt op de ECB en bezig is om de rente in stapjes te verhogen. Daar bereikte de hypotheekrente deze week alweer het hoogste punt in 4 jaar, voor ons in Europa nog een veran-je-bed-show.

## Lange rentevaste perioden populair

Door de lage hypotheekrente kiest een groeiend deel van de consumenten ervoor om de rente lang vast te zetten. In januari koos

landelijk 40% voor een rentevaste periode van 20 jaar en 12% voor de maximale renteduur: 30 jaar vast. Hiermee doorbrak de gemiddelde rentevaste periode voor nieuwe hypotheekleningen de grens van 16 jaar (16,3 jaar). Overigens kiezen zeker niet alleen starters momenteel voor 30 jaar vast: bijna 10% van de zestigers zet de rente voor 30 jaar vast en is op die manier verzekerd van blijvend lage maandlasten zonder renterisico in de toekomst.



## Banken in een rentespagaat

Begin december bereikten de centrale bankiers overeenstemming over het nieuwe Basel 4-akkoord. Gevolg van dit akkoord is dat Nederlandse banken vanaf 2027 flink hogere buffers moeten aanhouden. De effecten zijn echter op dit ogenblik al merkbaar. Bij de grootbanken is het verschil in rente aan het oplopen tussen de aflosvormen annuïteiten en lineair, waarbij tijdens de looptijd wordt afgelost, en aflosvormen als aflossingsvrij en spaarhypotheken, waarbij de lening pas aan het einde van de looptijd wordt ingelost. Banken moeten voor deze laatste categorie hogere buffers aanhouden en dat resulteert in een hogere rente voor dit soort aflosvormen, die voornamelijk door doorstromers en oversluiters worden afgesloten.

Uit de tabellen hiernaast blijkt dat grootbanken hun tarieven voor annuïteiten sinds februari 2017 flink hebben verlaagd. Dat geldt met name voor de renteduur van 20 jaar vast, een renteperiode waar banken door de manier waarop ze hun hypotheekleningen funden normaalgesproken minder goed mee uit de voeten kunnen. Deze renteverlaging is echter op aflossingsvrij in veel mindere mate doorgevoerd. Bij ING is het grootste verschil zichtbaar: aflossingsvrij werd maar liefst 0,60%-punt minder verlaagd dan het annuïtaire tarief.

annuïteiten	10 jr NHG	20 jr NHG	aflossingsvrij	10 jr NHG	20 jr NHG
Rabobank	0,00%	-0,10%	Rabobank	+0,10%	-0,10%
ING	-0,05%	-0,90%	ING	0,00%	-0,30%
ABN Amro	-0,01%	-0,22%	ABN Amro	-0,01%	+0,13%
SNS Bank	0,00%	-0,15%	SNS Bank	0,00%	0,00%
gemiddelde rente	0,01%	-0,07%			

verschil	10 jr NHG	20 jr NHG
Rabobank	-0,10%	0,00%
ING	-0,05%	-0,60%
ABN Amro	0,00%	-0,35%
SNS Bank	0,00%	-0,15%

Het toont aan dat banken het niet makkelijk hebben in de concurrentiestrijd met andere aanbieders als verzekeraars en pensioenfondsen, die sterker zijn in het lange rentesegment en niet worden geraakt door de nieuwe Basel-regelgeving.

## Geldverstrekkers spelen in op maatschappelijke ontwikkelingen

Onder druk van de concurrentie en de veranderende samenleving, zien we positieve toevoegingen door geldverstrekkers aan hun acceptatieregels. Zo zien we ruimere mogelijkheden om aanvragen met mantelzorg te verwezenlijken, als bijvoorbeeld kinderen ten behoeve van mantelzorg hun ouders in huis nemen. Verder willen meer geldverstrekkers hypotheekaanvragen van zelfstandigen

financieren, in een aantal gevallen wordt voor het vaststellen van het inkomen gebruik gemaakt van externe expertise. Ook zien we dat aanbieders hun beleid hebben verruimd voor wat betreft het in opkomst zijnde Individueel Keuzebudget (IKB). Het IKB geeft werknemers de mogelijkheid om een deel van hun aanspraken in loon of in vrije tijd uit te laten keren.



DUIDELIJK VERHAAL

 [www.hypotheekshop.nl](http://www.hypotheekshop.nl)

 Hypotheekshop

 Hypotheekshop

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