

## IN DEZE EDITIE VAN DE MAANDMONITOR AANDACHT VOOR:

- Stabiel november ongemerkt naar een aanvraagrecord
- Aandeel consumenten van 40 jaar en jonger neemt verder af
- Hypotheekrente daalt voor de 4e maand op rij
- Vervallen verplichting ORV: kans of risico?

## Stabiel november ongemerkt naar een aanvraagrecord

November is zonder pieken of dalen verlopen: het aantal hypotheekaanvragen kende volgens het Hypotheken Data Netwerk (HDN) de laatste weken een zeer stabiel patroon van ongeveer 8.000 aanvragen per week. Dit opvallend hoge aantal bezorgt november 2017 een vierde plaats in het lijstje van recordmaanden, gemeten vanaf 2011. In dit overzicht zijn de maanden uit de afgelopen twee tot drie jaar oververtegenwoordigd, een duidelijk teken dat de woningmarkt op volle toeren draait. Toch hebben aanvraagpieken vaak nog een andere oorzaak dan alleen een goed draaiende woningmarkt.

### Oorzaken

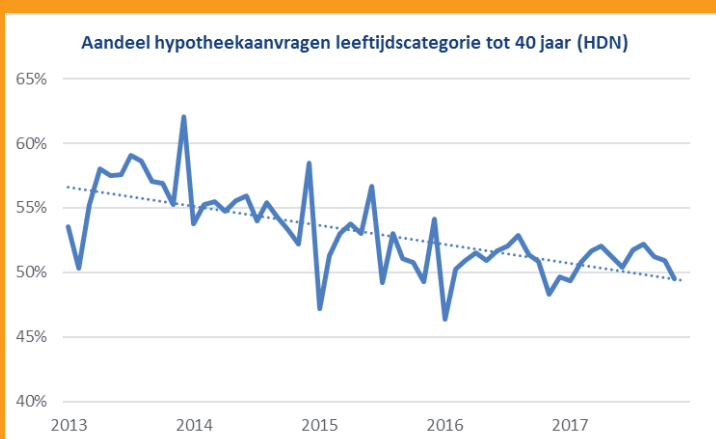
Pieken worden zonder uitzondering veroorzaakt door een oplopende hypotheekrente (november 2016 en juli 2017) of het aanscherpen van de leennormen (juni 2015). Ook de hoge aantallen in oktober en november dit jaar lijken deels de aanscherping van de leennormen per 1 januari aanstaande als oorzaak te hebben. Per die datum gaat de maximale hypotheek omlaag naar 100% van de woningwaarde en kunnen consumenten met een laag of middeninkomen wat minder lenen op basis van hun inkomen. De kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), die wordt gebaseerd op de gemiddelde huizenprijsontwikkeling, gaat in 2018 juist omhoog naar 265.000 euro.

Door de stabiele instroom van aanvragen lijken problemen met oplopende verwerkingstermijnen bij geldverstrekkers dit jaar vooralsnog uit te blijven.

Nr.	Maand	Aantal hypotheekaanvragen (HDN)
1	november 2016	45.000
2	juni 2015	42.000
3	juli 2017	36.000
4	<b>november 2017</b>	<b>35.000</b>
5	oktober 2017	34.000

Nr.	Jaar	Gemiddeld aantal aanvragen per maand (HDN)
1	<b>2017</b>	<b>31.000</b>
2	2016	29.000
3	2015	25.000
4	2014	18.000
5	2013	12.000

## Aandeel consumenten van 40 jaar en jonger neemt verder af



Wat opvalt als we in meer detail gaan kijken naar de hypotheekaanvragen in november, is dat het aandeel aanvragen van twintigers en dertigers laag is. Het aandeel van consumenten jonger dan 40 jaar daalde in november zelfs tot onder de 50%. Als we het aandeel "jongeren" over de afgelopen jaren bekijken, dan is een dalende trend duidelijk waarneembaar. Een logisch gevolg van de demografische ontwikkelingen (naast vergrijzing ook ontgroening), maar het lijkt tevens een signaal dat de positie van jongere mensen op de woningmarkt steeds verder onder druk komt te staan.

# Hypotheekrente daalt voor de 4e maand op rij

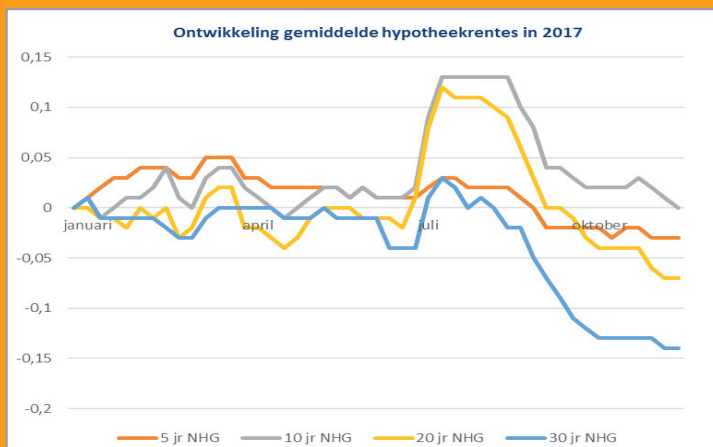
November was al de vierde maand op rij, waarin het aantal renteverlagingen door geldverstrekkers hoger lag dan het aantal renteverhogingen. Hierdoor is de hypotheekrente op de middel(lange) rentevaste periodes sinds medio juli met ongeveer 0,15%-punt gedaald. Zoals bekend liep de rente eind juni op de kapitaalmarkt gedurende korte tijd fors op, doordat beleggers een vroegtijdig einde van het opkoopprogramma van de ECB verwachtten. Hierdoor zagen geldverstrekkers zich genoodzaakt de hypotheekrente te verhogen. Eind oktober maakte ECB-president Draghi echter bekend dat het programma, weliswaar in beperktere mate, tot september 2018 wordt voortgezet. Bijna alle geldverstrekkers hebben hun tarieven de afgelopen maanden verlaagd. Wat opvalt is dat de verzekeraars in november wat minder actief waren op het gebied van de hypotheekrente.

## Verskil in renteverloop

Uit onderstaande grafiek blijkt dat het renteverloop behoorlijk verschilt tussen de diverse rentevaste perioden. Duidelijk is zichtbaar dat de meestgekozen renteperiodes, 10 en 20 jaar vast, eind juni het eerst én het meest werden verhoogd. Een week of twee daarna volgden ook 5 en 30 jaar vast. De reden hiervoor is waarschijnlijk dat door de grote concurrentie de marges op de populairste tarieven voor de geldverstrekkers flinterdun zijn geworden. Dat geldt in het bijzonder voor 10 jaar vast, het belangrijkste segment voor de banken. De lange renteperiodes zijn sindsdien meer gedaald dan 10 jaar vast. Het momenteel door nieuwe klanten niet veel gesloten 5 jaar vast fluctueert nauwelijks.

## Laagste stand van 2017

Door de renteverlagingen bereikte de gemiddelde hypotheekrentes eind november de laagste stand van 2017. Ook is het verschil tussen de diverse rentevaste perioden kleiner geworden, waardoor steeds meer consumenten er weer voor kiezen om de rente lang vast zetten. Het aandeel 30 jaar vast is daardoor in vergelijking met oktober toegenomen.



## NHG laat verplichting overlijdensrisicoverzekering in 2018 vervallen

Tot en met 2017 was het in veel gevallen bij een hypotheek met NHG verplicht om ook een overlijdens-**risicoverzekering** af te sluiten. De verplichting van een ORV geldt als de hoogte van de hypotheek meer bedraagt dan 80% van de woningwaarde, en betreft aanvragers waarvan het inkomen voor het verkrijgen van de hypotheek benodigd is. Een ORV beschermt nabestaanden en zorgt ervoor dat deze kunnen blijven wonen als de verzekerde, en diens inkomen, wegvalt door overlijden. Afhankelijk van de situatie en de wensen van de consument, kan er een hoger bedrag worden verzekerd dan de geldverstrekker vraagt. In het advies kan er tevens worden gekozen om beide aanvragers voor een verschillend bedrag te verzekeren.

### Voordeel voor de consument

Door de stijgende huizenprijzen en het verlagen van de maximale hypotheek tot 100% van de woningwaarde in 2018, is het risico op een restschuld afgenomen. Dat is waarschijnlijk de reden dat de NHG vanaf 2018 voor nieuwe aanvragen geen ORV meer verplicht stelt. Daarmee is de opstalverzekering de enige nog verplichte verzekering voor hypotheek met NHG. De vraag is wat de gevolgen zullen zijn van deze opmerkelijke aanpassing. Het voordeel voor de consument is dat de rechten van een ORV na 1 januari niet meer hoeven te worden overgedragen aan de geldverstrekker (verpanden). Ook kunnen consumenten die niet kunnen worden verzekerd, omdat de verzekeraar hen in verband met gezondheidsrisico's niet wil accepteren of alleen met een hogere premie, na 1 januari toch een hypotheek afsluiten met NHG. Tot slot zullen alleenstaanden er voor kunnen kiezen om geen ORV af te sluiten.

### Risico

Het is een goede zaak dat door het vervallen van de ORV-verplichting de financiële vrijheid van de consument toeneemt. Toch past hier ook een waarschuwing. NHG fungeert weliswaar als vangnet bij een eventuele restschuld in geval van een gedwongen verkoop maar kan het wegvallen van een inkomen niet opvangen. De kans is aanwezig, zeker in situaties dat een hypotheek wordt gesloten zonder adviseur, dat consumenten een ORV eerder gaan beschouwen als

een kostenpost en niet meer als een inkomensbescherming. Ook kunnen consumenten met een lopende hypotheek in de verleiding komen om hun onverpande ORV op te zeggen. Tot slot kan de krapte en de tijdsdruk op de woningmarkt er toe leiden dat aanvragers het afsluiten van een ORV uitstellen tot na het passeren van de hypotheek, met alle mogelijke gevolgen van dien. Laten we ervoor waken dat consumenten straks massaal onverzekerd een woning gaan kopen. Dat is namelijk in de praktijk al het geval bij arbeidsongeschiktheid, een risico dat voor de meeste aanvragers een stuk groter is dan het risico op overlijden tijdens de eerste jaren van een hypotheek.

### Belangrijke voorwaarden van een overlijdensrisicoverzekering

1. Welke keuringsgrenzen hanteert de verzekeraar?\*
2. Wat is de maximale eindleeftijd van de verzekerde?
3. Wat is het minimale verzekerd bedrag?
4. Is er sprake van voorlopige dekking?\*\*\*
5. Kent de verzekeraar een en-bloc bepaling?\*\*\*
6. Is verpanding van de polis mogelijk?\*\*\*\*
7. Kent de verzekeraar een niet-rokers tarief?
8. Wat is het maximaal te verzekeren bedrag?
9. Welke kosten brengt de verzekeraar in rekening?
10. Welke uitsluitingen zijn van toepassing? (militairen, gevaarlijke sporten)

\* De keuringsgrens geeft aan boven welk verzekerd bedrag een medische keuring vereist is. Verzekeraars hanteren hun eigen keuringsgrens.

\*\*Een voorlopige dekking houdt in dat iemand al verzekerd is voordat de polis daadwerkelijk ingaat.

\*\*\*Een en bloc clausule houdt in dat de verzekeraar wijzigingen kan aanbrengen in bestaande polissen. Dat kan gaan om wijziging van de premie of van de voorwaarden. De aanpassing moet voor een groep van verzekeringen (en bloc) gelden.

\*\*\*\*Bij verpanding van een levensverzekering worden de rechten uit de polis overgedragen aan de geldverstrekker. Wanneer de polis na het overlijden tot uitkering komt, wordt met de uitkering de hypotheek geheel of gedeeltelijk afgelost.



DUIDELIJK VERHAAL



www.hypotheekshop.nl



Hypotheekshop



Hypotheekshop



company/58877