

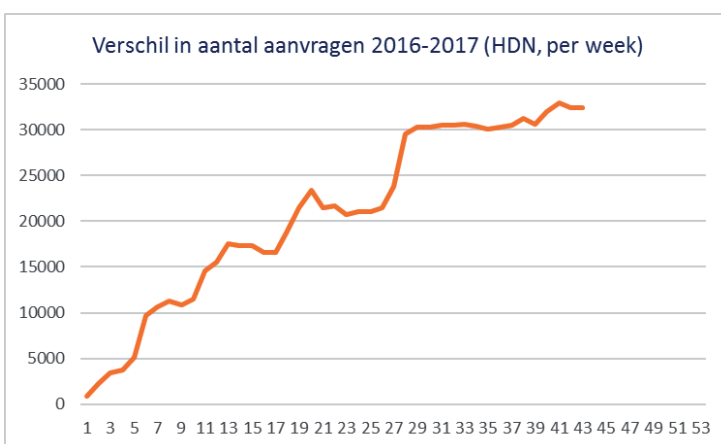
DEZE MAAND IN DE HYPOTHEEKMONITOR AANDACHT VOOR:

- 2017 doorbreekt de grens van 300.000 hypotheekaanvragen
- Hypotheekrente daalt verder, haken de grootbanken af?
- Gemiddelde doorlooptijd van een hypotheekaanvraag daalt in 2017 naar 5 weken
- Leennormen 2018 gaan al twee maanden eerder in

2017 doorbreekt de grens van 300.000 hypotheekaanvragen

Drie weken eerder dan in 2016, doorbrak het aantal hypotheekaanvragen (landelijk, via HDN) vorige week de grens van 300.000 aanvragen. Als we 2016 en 2017 tot en met oktober met elkaar vergelijken dan ligt het aantal aanvragen in 2017 circa 13% hoger. Uit onderstaande grafiek is af te leiden dat dit verschil met name is ontstaan in de eerste vier maanden van dit jaar, en tijdens de renteverhogingen van eind juni/begin juli. Vanaf medio juli is er nog slechts een lichte toename waarneembaar ten opzichte van een jaar eerder.

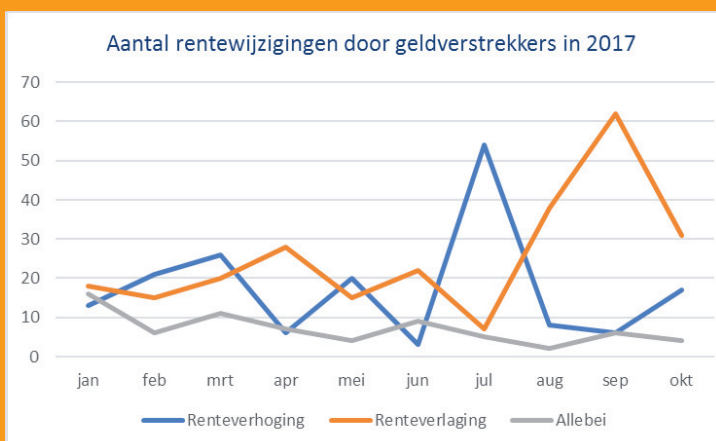
De afnemende groei lijkt zijn oorzaak te hebben in het teruglopende woningaanbod in een groot deel van Nederland. Eerder al lieten het tweede en derde kwartaal van 2017 een beperkte toename zien van respectievelijk +5% en +10%. Als we rekening houden met het feit dat marktleider Rabobank sinds september vorig jaar HDN is gaan gebruiken voor de hypotheekaanvragen van het intermediair, dan is er wellicht zelfs helemaal geen sprake meer van een toename ten opzichte van vorig jaar.



De cijfers van het aantal hypotheekaanvragen via HDN lopen ongeveer twee tot drie maanden voor op de cijfers van het CBS/Kadaster.

Hypotheekrente daalt verder, haken de grootbanken af?

Oktober was de derde maand op rij waarin de hypotheekrente daalde. De daling van de gemiddelde hypotheekrente bleef beperkt, tot hooguit 0,02%-punt op de lange rentevaste perioden, omdat een deel van de geldverstrekkers besloot tot verhoging van de rente-



tarieven. Wat opvalt is dat deze verhogingen in merendeel afkomstig waren van de grootbanken en hun labels. Andere aanbieders als verzekeraars, regiepartijen en overige banken gingen juist over tot verlaging van de rente. Wellicht dat de grootbanken meer dan andere geldverstrekkers het vervolg van het ECB-programma hebben afgewacht. Een alternatieve verklaring is dat de grootbanken nu al rekening houden met de nieuwe Basel-vereisten die in aantocht zijn. Begin oktober meldde president Klaas Knot van De Nederlandsche Bank dat banken door het Basel 3.5-akkoord meer reserves moeten aanhouden voor risico's op hun hypotheekportefeuilles. De toezichthouders uit de hele wereld, verenigd in het Basels Comité, willen dat alle banken voor hoge risico's op hypotheek extra geld aanhouden. Volgens Knot heeft dit grote gevolgen voor Nederlandse banken en zien we deze zwaardere eisen vertaald worden in hogere rentetarieven. De Nederlandsche Bank heeft in Basel wel lagere kapitaalseisen voor de Nederlandse hypotheekmarkt bepleit. De risico's zijn in Nederland ook in de laatste crisis minder groot gebleken.

Gemiddelde doorlooptijd van een hypotheekaanvraag daalt in 2017 naar 5 weken

Uit een vergelijking van de gemiddelde doorlooptijden in het eerste en (lopende) vierde kwartaal van dit jaar, blijkt dat er een voorzichtige versnelling zichtbaar is in de afhandeling van hypotheekaanvragen door geldverstrekkers. Er dienen wel twee kanttekeningen te worden geplaatst. De eindejaarsrun komt er nog aan en de ervaring leert dat doorlooptijden dan snel kunnen oplopen. Daarnaast zien we ook diverse geldverstrekkers die juist aanzienlijk trager zijn geworden in het afwikkelen van hypotheekaanvragen, tot wel 15 dagen.

2017	Q1	Q2	Q3	Q4
aanvraag tot renteaanbod	4,7	5,0	4,4	4,0
aanvraag tot finaal akkoord	40,0	38,2	38,4	35,7

Het feit dat de gemiddelde doorlooptijd van een hypotheekaanvraag zo'n 5 weken in beslag neemt, komt niet overeen met de reclames voor 'hypotheek in een week'. Sterker, bepaalde geldverstrekkers behalen zelfs een gemiddelde van bijna 8 weken. Dit hoeft overigens niet te duiden op minder efficiënte processen: geldverstrekkers die ook open staan voor niet-standaard aanvragen hebben gemiddeld uiteraard meer tijd nodig om een aanvraag af te handelen. In de termijn die een aanbieder nodig heeft, is overigens nog geen rekening gehouden met het belangrijke voortraject door de adviseur: het hele adviesproces, van inventarisatie en advies tot vergelijken van de geldverstrekkers en indienen van de aanvraag.

Nieuwe toetsingsystematiek kort het hypotheekjaar met minimaal een maand in

In het hypotheekadvies wordt rekening gehouden met drie verschillende normen die jaarlijks worden aangepast. Allereerst geldt er voor nieuwe hypotheekleningen een maximum van 101% van de woningwaarde, in 2018 wordt het maximum verlaagd tot 100%. Daarnaast spelen de inkomensnormen die worden bepaald door het Nibud een rol. Tot slot geldt er een NHG-kostengrens. De laatste twee normen worden in de tweede helft van oktober bekend gemaakt voor het volgende jaar. Veel adviessoftware stelt de nieuwe normen vanaf 2 januari beschikbaar aan de adviseurs, die tot die tijd gebruik moeten maken van exceltooltjes. Ook de software die aanbieders zelf gebruiken is pas in het nieuwe jaar geschikt voor de normen 2018. Aangezien de wijzigingen van de normen ook dit jaar weer een behoorlijke impact hebben, denk aan de verlaging van de leencapaciteit voor lage en middeninkomens, is dit een verre van ideale situatie.

Sinds vorig jaar krijgen consumenten pas achteraf, bij het definitieve akkoord van de geldverstrekker, duidelijkheid over op welke normen wordt getoetst: die van het huidige jaar (2017) of die van het nieuwe jaar (2018). Voor een deel van de consumenten is het dus zaak om hun hypotheekdossier de komende maand compleet bij een geldverstrekker te hebben liggen, zodat deze uiterlijk in het lopende jaar een bindend aanbod kan uitbrengen. Gezien de te verwachten drukte, hanteren geldverstrekkers uiterste termijnen waarop een dossier ontvangen moet zijn om verwerking in het huidige jaar te kunnen garanderen.

De eerste twee aanbieders hebben onlangs hun termijnen gecommuniceerd. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) maakte bekend al vanaf 1 november de Starterslening te berekenen over 100% van de koopsom (situatie 2018). Voor de inkomensnormen en de NHG-kostengrens worden echter nog de normen van 2017 aangehouden. Een grote geldverstrekker gaat vanaf 1 december een renteaanbod uitbrengen op basis van maximaal 100% van de woningwaarde. Ook zij gaan voor het inkomen en de NHG nog wel uit van de situatie in 2017. De komende weken zullen de overige aanbieders allemaal hun eigen termijnen en werkwijzen bekend gaan maken.

Het resultaat hiervan is maximale verwarring en onzekerheid. De consument wordt tot het laatst toe in onzekerheid gehouden over welke normen gehanteerd gaan worden, en daarmee of de koop van zijn woning door kan gaan. Ook geldverstrekkers en adviseurs kunnen de komende maanden voor nare verrassingen komen te staan: wanneer de eindtoetsing toevallig net in het nieuwe jaar plaats vindt, blijken aanvragen opeens niet meer te passen. Het blijft volstrekt onduidelijk welk consumentenbelang de wetgever hiermee beoogt te dienen. Terwijl de oplossing zó eenvoudig is: aanvraagmoment bepaalt normering.



DUIDELIJK VERHAAL



www.hypotheekshop.nl



Hypotheekshop



Hypotheekshop



company/58877