



*De Hypotheekshop houdt u graag op de hoogte van de ontwikkelingen in de hypotheekmarkt. In deze hypotheekmonitor informeren wij u over de ontwikkelingen in 2015 en kijken vooruit naar het komende jaar.*

## Terugblik op 2015



### Hypotheekmarkt trekt verder aan

De positieve trend die werd ingezet in 2014, en dan met name in het 4<sup>e</sup> kwartaal, heeft zich doorgezet in 2015. De Hypotheekshop noteerde ruim 20% meer nieuwe hypotheekaanvragen. De drukste periode was ditmaal niet traditioneel de decembermaand maar de periode mei-juli. Oorzaken daarvan waren naast een teruggekeerd vertrouwen in de economie en de huizenmarkt ook de verlaging van de NHG grens van € 265.000 naar € 245.000 per 1 juli jl. en de verlaging van de leencapaciteit op inkomen per dezelfde datum.



### Doorstromers namen aanjaagrol woningmarkt over van starters

Waar het herstel van de woningmarkt in 2012 en 2013 nog voornamelijk van de starters kwam, zijn in 2014 en 2015 ook de bestaande huizenbezitters meer gaan kopen. In 2015 zien we relatief de grootste stijging in de leeftijdsklassen 35-49, de van oudsher belangrijkste groep van doorstromers. De groepen 20-29 jaar, hoofdzakelijk starters, lieten daarentegen relatief gezien een forse daling zien. Doorstromers profiteerden ervan dat de huizenprijzen in een groot deel van Nederland weer gingen stijgen en een deel van de hypotheekbedragen boven water kwam, of minder onder water stonden. En deels omdat veel mensen jarenlang hadden gewacht met verhuizen en niet langer wilden wachten. Ook kwamen aanbieders met oplossingen voor het meefinancieren van restschulden waardoor verhuizen opeens wel mogelijk bleek.

De toenemende rol van doorstromers blijkt ook uit de stijging van de gemiddelde inkomens van aanvragers en de toename van de hoogte van de hypotheekbedragen. Zo is er een relatieve daling waar te nemen in aanvragers met een jaarinkomen tot € 40.000 en juist een toename van de hogere inkomens. Gekeken naar de totale inkomens is er een daling tot €50.000 bruto inkomen. Hypotheekbedragen tot € 200.000 lieten eveneens een afname zien terwijl de hogere bedragen, met name tussen € 200.000 en € 400.000, juist groeiden.



### Daling aandeel alleenstaanden

Een verrassend feit is dat al jarenlang het aandeel van mensen dat alleen een hypotheek aangaat rond de 35% schommelt. Dat ligt in lijn met de voorspelling van het CBS dat het aantal huishoudens tot 2060 gaat oplopen en dat deze groei grotendeels voor rekening komt van de (oudere)

eenpersoonshuishoudens. In 2011 al maakten eenpersoonshuishoudens 37% uit van alle huishoudens.

Gezien de trend van het groeiend aantal alleenstaanden is het opmerkelijk dat het aandeel alleenstaanden dat afgelopen jaar een hypotheek aanging, is teruggelopen ten opzichte van 2014. De stijgende huizenprijzen in combinatie met de relatief sterkere afname van de leencapaciteit voor alleenstaanden zullen hier een rol in hebben gespeeld. Ook bieden minder gemeentes de zogenaamde starterslening aan, of voor een lager bedrag dan voorheen.



### **Verschuivingen aanbieders**

Het afgelopen jaar liet een grote verschuiving zien binnen de groep van geldverstrekkers. Waar in het verleden de grootbanken en dochterbanken een aandeel hadden van wel 75%, is dat in 2015 flink teruggelopen. Ook het aandeel van de groep verzekeraars liep terug. Pensioenfondsen zijn juist meer gaan beleggen in de hypotheekmarkt waarbij met name nieuwkomer MUNT hypotheek een opmerkelijke entree kende. Een belangrijke reden voor de verschuiving in marktaandeel is de (lange) hypotheekrente, die bij de verzekeraars en pensioenfondsen doorgaans lager is dan bij de banken. Verzekeraars en pensioenfondsen pakten met name in het startersegment marktaandeel. Er is verder een opkomst te zien van zogenaamde regiepartijen, die zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders toegang geven tot de hypotheekmarkt. Voorbeelden hiervan zijn het reeds genoemde MUNT hypotheek maar ook CMIS Group, Hypotrust en Aegon.



### **Aflossingsvrij en lineair nemen toe**

Gezien het feit dat het aandeel doorstromers is toegenomen is het logisch dat er relatief meer aflossingsvrij is afgesloten, doordat doorstromers hun oude aflossingsvrije hypotheek mee willen nemen omdat deze vorm zich kenmerkt door lage lasten en maximale vrijheid. Andere aflosvormen als levensverzekeringen en banksparen lieten juist een vermindering zien. Oorzaken zijn waarschijnlijk de toegenomen populariteit van aflosvormen waarbij direct wordt afgelost. Daarnaast zijn veel levensverzekeringen beëindigd al dan niet in verband met een restschuld. Ook bieden niet alle aanbieders meer banksparen of spaarhypotheek aan nieuwe klanten aan. Om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen dienen nieuwe hypotheek sinds 2013 annuïtair of lineair af te lossen. Doordat hypotheek door starters een kleiner deel gingen uitmaken van de nieuwe hypotheek is de afname van het aandeel annuïteiten daarom logisch. Opmerkelijk en positief is echter dat de andere vorm van direct aflossen, de lineaire hypotheek, juist wel is toegenomen. Vanwege hoge aanvangslasten minder vaak gesloten biedt deze vorm gecombineerd met annuïteiten extra mogelijkheden om de hoogte van de maandlasten zelf te bepalen.



### **Hypotheekrente historisch laag dankzij toegenomen concurrentie**

De daling van de hypotheekrente is de grootste stimulans geweest van de woningmarkt in de laatste jaren. Vorige week bleek al uit onderzoek van De Hypotheekshop dat de inkomenstoetsing van de maximale hypotheek in de laatste jaren constant is gebleven dankzij de daling van de hypotheekrente. Anders was door de verlaging van de woonquotes de leencapaciteit fors minder

geworden en dat had zeker invloed gehad op het herstel van de woningmarkt. Als we de hoogte van de gemiddelde NHG rentes in de slotweek van 2015 vergelijken met die in de slotweek van 2014, dan valt op dat met name het 20 jaarstarief het meest gedaald is, liefst 0,93%. De hoogte van het 10 jaarstarief daalde met gemiddeld 0,74%. De gemiddelde variabele en 5 jaarstarieven daalden met respectievelijk 0,38% en 0,54%. Deze dalingen hebben tot een opmerkelijke verandering geleid: niet langer is 10 jaar vast de meest gekozen renteperiode. In 2015 heeft 20 jaar vast dat stokje overgenomen. Andere perioden als variabel, 5 jaar, 15 jaar of 30 jaar werden veel minder vaak gesloten. Was de daling van de hypotheekrente in 2014 vooral te danken aan de daling van de marktrente, bleek in 2015 de belangrijkste motor voor een verder dalende hypotheekrente de toegenomen concurrentie op de hypotheekmarkt, waardoor aanbieders de marges op hypotheeken verlaagden.



#### **Forse daling van Nationale Hypotheek Garantie**

Een andere opmerkelijke verschuiving in 2015 is de daling van het aandeel Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Waarbij dit aandeel in vroegere jaren tegen de 70% aanliep, daalde het aandeel NHG hypotheeken in 2015 tot rond de 50%. Dat heeft natuurlijk alles te maken met de verlaging van de NHG grens tot € 245.000 en de toename van doorstromers ten opzichte van starters. Dat laat een duidelijke tweedeling op de hypotheekmarkt zien waarbij geldverstrekkers bewust focussen op het NHG of niet-NHG segment.

## Vooruitblik naar 2016



### **Oversluiten en rentemiddeling nemen aan belang toe**

Belangrijk in 2016 zal de oversluit- en renteverlengingsmarkt zijn. In de komende drie jaar loopt een groot deel van de lopende rentevastperioden af, die in de periode 2007-2009 voor 10 jaar werden vastgezet. Dat betekent dat nog meer dan in 2015 oversluiten aan belang wint, naast rentemiddeling dat steeds meer aanbieders gaan aanbieden onder door de druk van de overheid. In de afgelopen jaren was koop meestal de reden was van een nieuw gesloten hypotheek. In 2016 zal oversluiting steeds vaker de aanleiding zijn.



### **Geen structurele rentestijging dit jaar, mogelijk wel vanaf 2017**

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft onlangs haar stimuleringsprogramma verlengd tot maart 2017. Wij verwachten daardoor in 2016 geen structurele rentestijging maar eerder een verdere rentedaling. Incidenteel kunnen er tijdelijke verhogingen optreden als er sprake is van politieke of economische onrust zoals dat in 2015 het geval was bij de crisis rond Griekenland en de euro. Als we nu reeds kijken naar 2017 en 2018 denken we dat het rentepeil wel structureel kan gaan stijgen. Niet alleen doordat het stimuleringsprogramma van de ECB zal eindigen maar ook doordat de Basel III en Solvency 2 wetgeving invloed zal hebben op de hoogte van de NHG rentes. Overigens blijft het altijd lastig om de renteontwikkeling te voorspellen omdat onverwachtse economische en politieke gebeurtenissen gevolgen kunnen hebben voor de renteontwikkeling.



### **Daling Nationale Hypotheek Garantie zet huizenprijzen onder druk**

Per 1 juli 2016 zal de NHG grens wederom worden verlaagd, van € 245.000 naar € 225.000. Vanaf dan zal voortaan jaarlijks worden aangesloten bij de gemiddelde huizenprijs. Deze ligt overigens al een stuk hoger dan € 212.264, de maximale koopsom voor een woning om voor een hypotheek met NHG in aanmerking te komen. Een paar maanden geleden constateerde Calcasa al dat de gemiddelde woningwaarde € 244.000 bedraagt. Het grootste deel van de nieuwe hypotheekrenten zal geen NHG korting meer kennen op de hypotheekrente, een verschil van liefst 0,9% op de gemiddelde 20 jaar rente. En de hoogte van de hypotheekrente bepaalt mede de hoogte van iemands leencapaciteit. Dit zet de huizenprijzen onder druk.

In het laatste half jaar van 2015 bedroeg het aandeel van hypotheekrenten met NHG reeds minder dan 50%. Door de stijgende huizenprijzen en de verlaging van de NHG grens zal dit percentage in 2016 nog meer dalen. Door de lage en nog steeds dalende hypotheekrente zal het effect wellicht beperkt blijven.



### **Nieuwe toetreders bestormen hypotheekmarkt door daling NHG**

Een ander gevolg van de NHG verlaging heeft betrekking op de geldverstrekkers. Waar we de afgelopen jaren met name veel (nieuwe) aanbieders zagen in het NHG segment met zijn uniforme acceptatieregels, is dit segment dus snel kleiner aan het worden. Dat zorgt voor een verdere verschuiving in de marktaandelen, wellicht ten gunste van de grootbanken en hun dochterbanken maar zeker ook van nieuwe toetreders. Wellicht een positief neveneffect is dat de strakke NHG regelgeving minder maatgevend wordt waardoor er meer ruimte komt voor maatwerk. In 2016 zal er wederom een groot aantal nieuwe partijen toetreden tot de hypotheekmarkt. De partijen die bij ons reeds bekend zijn komen uit de groepen verzekeraars en regiepartijen.



### **Meer mogelijkheden voor flexwerkers**

Uit recent onderzoek van de banensite Glassdoor, die zich baseert op cijfers van de Oeso, blijkt dat de Nederlandse beroepsbevolking voor zo'n 34 à 35% uit zzp'ers en oproepkrachten, uitzendkrachten en andere flexwerkers bestaat. De leeftijdsklasse 25-35 jarigen is hierin oververtegenwoordigd.

De huidige regels voor acceptatie van hypotheekkrediet zijn echter nog gebaseerd op een vast dienstverband. Daarom zijn er momenteel initiatieven ontwikkeld die meer zijn toegespitst op flexwerkers en uitgaan van iemands vooruitzichten op inkomen en arbeid. Een van de initiatiefnemers hierin is De Hypotheekshop met de Arbeidsmarktscan. Een ander initiatief is de Perspectiefverklaring. Verwachting is deze initiatieven in 2016 worden uitgebreid met aanbieders en in acceptatiebeleid.



### **Kredieten en hypotheek steeds meer samen**

Sinds een aantal jaar wordt 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. Omdat de hoogte van de bijkomende kosten als taxatie en overdrachtsbelasting (de zogenaamde kosten koper) ongeveer 6% bedraagt, dient een koper steeds meer eigen geld mee te brengen bij aankoop. Vaak is dat een combinatie van spaargeld, schenking van ouders en/of afkoop van een polis. Verwachting is dat door de verdere afbouw ook meer kortlopende kredieten zullen worden gesloten om de kosten van aankoop te kunnen betalen. Ook zullen geldverstrekkers gecombineerde hypotheek- en kredietoffertes gaan aanbieden. In de toekomst zal voor de financiering van verbouwingen of energiebesparende maatregelen vaker gebruik worden gemaakt van kredieten naast hypotheek.



### **Mortgage Credit Directive (MCD)**

Op 21 maart 2016 gaat de nieuwe Europese richtlijn Mortgage Credit Directive in. Doel hiervan is om klanten beter te beschermen en te zorgen voor een goed functionerende Europese hypotheek- en kredietmarkt. Met name voor de distributie en verstrekking van hypotheek worden normen vastgesteld die wellicht grote impact gaan hebben op geldverstrekkers en ook intermediairs.

De belangrijkste wijziging lijkt de voorwaarde te zijn dat er geen voorbehouden meer mogen worden gemaakt bij het aanbieden van een offerte. Dit zal betekenen dat zowel geldverstrekkers als intermediairs hun processen anders moeten gaan inrichten. Er moet immers sneller dan eerst alle benodigde informatie worden verzameld ten einde een offerte zonder voorbehouden aan te kunnen bieden. Partijen die dit niet op orde hebben zullen aandeel gaan verliezen.



### **Over De Hypotheekshop**

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

### **Noot voor de redactie, niet voor publicatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Salima Mohalik, 088 – 205 67 05 of [s.mohalik@hypotheekshop.nl](mailto:s.mohalik@hypotheekshop.nl)