



Toekomstig hypotheekbeleid

Geen hypotheekrenteaf trek bij fictief aflossingschema

Alleen als contractueel is vastgelegd dat gedurende de looptijd van 30 jaar ten minste annuïtair wordt afgelost, bestaat recht op hypotheekrenteaf trek.

“Nieuwe voorwaarde voor hypotheekrenteaf trek is dat het een lening betreft ter zake waarvan contractueel is vastgelegd dat gedurende de looptijd van 30 jaar ten minste annuïtair wordt afgelost. Belangrijk element in de nieuwe aflossings-eisen is dat het aflossingschema bij afsluiten van de lening al vast ligt en dat ook daadwerkelijk op de lening worden afgelost.

zie verder:

- ▶ Artikel “Geen hypotheekrenteaf trek bij fictief aflossingschema

Documenten:

- ▶ Hypotheekrenteaf trek, Kamerbrief
- ▶ Hypotheekrenteaf trek, analyse
- ▶ Hypotheekrenteaf trek, vormgeving

AFM-activiteiten

Sluiten van ORV bij hypotheek mag geen automatisme zijn

AFM beboet Friesland Bank omdat zij bij het afsluiten van een ORV niet voldoende doorvroeg.

Een advies om een overlijdensrisico af te sluiten bij een hypotheek mag pas gegeven worden als er voldoende informatie is ingewonnen om te kunnen vaststellen dat na overlijden van een partner de hypotheeklasten niet meer voldaan kunnen worden.

Uit de inventarisatie moet minimaal duidelijk worden:

- of de overblijvende partner in de woning wenst te blijven wonen;
- hoe tot de geadviseerde looptijd en/of het geadviseerde bedrag is gekomen;
- hoe het geadviseerde bedrag van de ORV zich verhoudt tot de doelstelling om 3 jaar de rentelasten te kunnen betalen

zie verder:

- ▶ Artikel Sluiten van ORV by hypotheek mag geen automatisme zijn

Document:

- ▶ Boetebesluit AFM

Feiten & Cijfers

Hypotheekomzet daalt in eerste kwartaal met 38 procent

De hypotheekomzet komt in het eerste kwartaal uit op € 10,1 miljard, een daling van 38% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2011.

Dit meldt IG&H in haar Hypotheekupdate Q1 2012.

Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2012 is de hypotheekomzet met 28% gekrompen.

zie verder:

▶ Artikel Hypotheekomzet daalt met 38 procent

Document:

▶ IG&H Hypotheekupdate

Vooruitzichten woningmarkt somberder door lente-akkoord

ING Kwartaalmonitor: Met het Lenteakkoord zijn de korte termijn vooruitzichten voor de woningmarkt somberder geworden.

De precieze uitwerking van de woningmarktplannen volgt pas na de verkiezingen, maar zoals het er nu uitziet gaat de woningmarkt eerst steviger op slot. De belangrijkste reden is de verschillende aanpak van nieuwe (starters) en oude gevallen (huidige huiseigenaren) in de kabinetsplannen.

zie verder:

▶ Artikel Vooruitzichten woningmarkt somberder door lente-akkoord

Document:

▶ ING Kwartaalmonitor Woningmarkt 2012K2

DNB: huizenprijzen blijven tot in 2014 dalen

Door de verwachte langzame groei van hypotheekrenten, oplopende hypotheekrenten en hogere werkloosheidsvoet blijft de huizenprijs dalen.

Dat zal tot in 2014 het geval zijn, zij het in een steeds geleidelijker tempo. Dit meldt DNB in Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten van juni 2012.

Een onverhoopt sterkere daling van de huizenprijzen zou ertoe kunnen leiden dat de consumptie in 2014 dieper krimpt dan nu is geraamd.

zie verder:

▶ Artikel DNB: huizenprijzen blijven tot in 2014 dalen

Document:

▶ Economische ontwikkelingen vooruitzichten juni 2012

Lenteakkoord: geen positief effect op koopintentie woning

De helft van de koopwoningbezitters en een derde van de starters denkt dat het Lenteakkoord geen invloed zal hebben op hun verhuisbeslissing.

Voor 33% van de huiseigenaren neemt de kans dat zij een huis willen kopen door de maatregelen enigszins tot sterk af en dat geldt voor een kwart van de starters. De ongewijzigde hypotheekrenteaftrek is voor 46% van de koopwoningbezitters de meest positieve maatregel.

zie verder:

▶ Artikel Lenteakkoord: geen positief effect op koopintentie woning

Document:

▶ ING Woonindex juni 2012

Jongeren en starters op woningmarkt haken massaal af

Ze popelen om een huis te kopen maar lopen voortdurend tegen allerlei barrières aan, waardoor het zelden tot een verhuizing komt.

NVB: Het gevolg hiervan is dat ook de ouderen niet kunnen verhuizen naar een beter passende woning. Het is daarom van cruciaal belang dat de barrières worden geslecht zodat de doorstroming weer op gang kan komen.

zie verder:

▶ Artikel Jongeren en starters op woningmarkt haken massaal af

Document:

▶ NVB Huizenkopers in profiel 2012

Feiten & Cijfers

Verlaging NHG-grens heeft bescheiden effect

Slechts 13% van de nieuwe NHG's voor woningaankopen heeft momenteel betrekking op transacties in het tijdelijk verhoogde segment tussen € 265.000 en € 350.000. De verlaging van de NHG-kostengrens per 1 juli 2012 van € 350.000 naar € 320.000 zal daarom slechts een bescheiden effect hebben.

Het aantal nieuwe NHG's in verband met woningverbetering loopt sterk terug.

zie verder:

- ▶ Artikel Verlaging NHG-grens heeft bescheiden effect

Document:

- ▶ NHG kwartaalbericht 2012-2

HDN-gegevens bieden inzicht in hypotheekmarkt 2009-2011

HDN heeft de beschikking over veel en gedetailleerde gegevens en wil die graag delen met anderen. Zij heeft deze aan OTB verstrekt en het onderzoeksinstituut van de TU Delft heeft op grond daarvan het rapport Actualiteit hypotheekmarkt 2009-2011 samengesteld.

Het instituut geeft een algemene schets van de variabelen en analyseert de regionale verschillen en de ontwikkelingen in de tijd.

zie verder:

- ▶ Artikel HDN-gegevens bieden inzicht in hypotheekmarkt 2009-2011

Document:

- ▶ Actualiteit hypotheekmarkt 2009-2011

Opleving op woningmarkt niet structureel

Het tweede kwartaal kende een opleving van de woningmarkt, maar dat is geen voorbode van een structureel herstel.

Dit is de analyse van Ger Hukker, voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

zie verder:

- ▶ Artikel Opleving op woningmarkt niet structureel

WOZ-waarde terug op niveau van 2008

De gemiddelde woningwaarde volgens de WOZ is op 1 januari 2012 uitgekomen op 232.000 euro. Dat is ruim 2% minder dan een jaar eerder.

Het is het tweede jaar op rij dat de gemiddelde WOZ-waarde is afgenomen, meldt het CBS. Deze is nu weer terug op het niveau van 2008.

zie verder:

- ▶ Artikel WOZ-waarde terug op niveau van 2008

Grote verschuivingen in marktaandelen hypotheekmarkt

IG&H constateert verschuivingen in marktaandelen van maar liefst ruim 6%.

Grote winnaar: Florius; grote verliezer: Rabobank.

De absolute stijging is het grootst bij ABN AMRO, die in een jaar tijd maar liefst 6,6% marktaandeel heeft gewonnen en haar marktaandeel in een jaar tijd bijna heeft verdubbeld.

De relatieve stijging is het grootst bij Florius, die bijna 5% marktaandeel heeft gewonnen in een jaar en daarmee haar marktaandeel bijna heeft verdrievoudigd.

zie verder:

- ▶ Artikel Grote verschuivingen in marktaandelen hypotheekmarkt

Document:

- ▶ IG&H Hypotheekupdate Q2 2012

Feiten & Cijfers

Nog steeds geen rust is in de markt voor spaarhypotheken

Het productaanbod nam met ruim 10% af. Er zijn nu nog zo'n 77 spaarhypotheken in de markt. Dat blijkt uit het 25e MoneyView Special Item.

Naast diverse productintroductions biedt een aantal aanbieders inmiddels de mogelijkheid om makkelijker af te lossen op de hypotheek. Bij de meeste aanbieders is het alleen mogelijk om tot maximaal 10% per jaar boetevrij af te lossen. ABN AMRO, BLG Wonen, ING, Florius en Nationale-Nederlanden bieden inmiddels de mogelijkheid om maandelijks af te lossen.

Leencapaciteit starter 9% lager door begrotingsakkoord 2013

De maximale leencapaciteit van een starter, uitgaande van dezelfde woonlasten, ligt bij een annuïtaire hypotheek 9% lager dan bij een combihypotheek.

Dit berekent DNB in het document 'De verwachte effecten van de woningmarktmaatregelen uit het Begrotingsakkoord 2013'.

"De geschatte afname van de hypothecaire kredietverlening kan een structureel neerwaarts effect van 0% tot hooguit 9% op de huizenprijzen hebben. Dit effect treedt op termijn op."

Alleenstaande starters hebben nauwelijks keus op woningmarkt

Alleenstaande starters in de leeftijd 25 tot 30 jaar komen slechts voor 6% van de voorraad bestaande koopwoningen in aanmerking.

Tot deze analyse komt Calcasa in haar 2e kwartaalbericht van 2012.

In dit kwartaal wordt gemiddeld 21,0% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.

zie verder:

▶ Artikel Nog steeds geen rust is in de markt voor spaarhypotheken

Document:

▶ Spaarhypotheken, MoneyView Special Item 25

zie verder:

▶ Artikel Nog steeds geen rust is in de markt voor spaarhypotheken

Document:

▶ Effecten woningmarktmaatregelen, DNB

▶ Effecten woningmarktmaatregelen, CPB

zie verder:

▶ Artikel Alleenstaande starters hebben nauwelijks keus op woningmarkt

Document:

▶ Calcasa, 2e kwartaal 2012

Standpunten

Harrie-Jan van Nunen: Houd advieskosten buiten financieringsnorm



Houd het hypotheekadvies altijd financieerbaar en tel die kosten die niet mee in de loan to value-norm. Zeker als straks niet méér geleend mag worden dan 100% van de woningwaarde wordt het volgens de huidige regels onmogelijk om de advieskosten in de financiering mee te nemen.

Lees verder >>

Gerrit Zalm: Ook bestaande hypotheek moeten afgelost worden



"Alle huizenbezitters, dus niet alleen de starters, moeten hun hypotheek direct gaan aflossen." Dat bepleit Gerrit Zalm, topman van ABN Amro, in het AD. "Wie niet meedoet, moet zijn belastingvoordeel kwijtraken." Verzekeraars spreken van een ramp.

Lees verder >>