



De Hypotheekshop VOORUITBLIK 2018

Innovatie is het sleutelwoord in 2018

Wie het nieuws enigszins volgt, zal bij 'hypotheken' waarschijnlijk als eerste denken aan 'de oververhitte woningmarkt' of 'de lage rente'. Deze beeldvorming verhuult dat de sector na de crisisjaren waarin de ontwikkelingen min of meer stilstonden, terecht is gekomen in een tijd vol vernieuwing. In de laatste editie van dit jaar gaan we daarom vooruitkijken naar 2018: wat worden de belangrijkste ontwikkelingen voor de consument in het nieuwe jaar? We tellen af van tien naar één.

10 Krapte op de woningmarkt wordt nijpender

Een hypotheek en het kopen van een huis gaan vaak samen, vandaar dat de woningmarkt niet buiten beschouwing kan blijven bij deze vooruitblik. Het herstel van prijzen op de huizenmarkt heeft de afgelopen jaren een flinke bijdrage geleverd aan de groei van de economie in Nederland. Tegelijk is de verwachting van DNB dat de komende twee jaar de bouwinvesteringen zullen teruglopen. Steeds meer aannemers geven volgens het CBS aan personeels- en materiaaltekorten te hebben die hun bouwactiviteiten belemmeren. Bovendien verwacht een aantal van hen in de toekomst hogere tarieven te gaan berekenen. Ondanks dat het nieuwe kabinet niet heeft gekozen voor een nieuwe minister speciaal voor Wonen, heeft minister Ollongren al wel aangegeven dat het Rijk een – broodnodige – actieve rol dan in de afgelopen jaren wil gaan spelen. Tevens wordt gezocht naar manieren om de woningbouw te versnellen en meer toe te snijden op starters. De landelijke samenwerkingstafel middenhuur is sinds begin 2017 bezig om op lokaal niveau partijen bij elkaar te brengen voor meer aanbod in het middensegment van de vrije huursector. Gezien het enorme tekort aan woningen, oplopend tot meer dan 200.000 in 2019, en het tekort aan personeel en materiaal valt hier in 2018 nog niet veel vooruitgang in te verwachten. Dit zal de positie van met name starters en de groep middeninkomens, zeker in de grote steden, komend jaar verder bemoeilijken. Zij zullen nog meer gaan zoeken in de provincie.

9 De hypotheekrente blijft erg laag

Verscheidene experts verwachten dat de rente de komende jaren laag zal blijven. De stijging van enkele tienden procentpunt die wordt voorzien voor 2018 zal geringe impact gaan hebben. Waar de Amerikaanse evenknie van de ECB, de Fed, al bezig is met de afbouw van haar stimuleringsprogramma en zelfs de rente al weer aan het verhogen is, is de ECB nog niet zo ver. In oktober 2017 kondigde de ECB aan het opkoopprogramma per januari 2018 te halveren. Het programma loopt in ieder geval tot september 2018, maar kan worden verlengd als de ECB daar aanleiding toe ziet. De kans op beëindiging, en daarmee op stijging van de rente, lijkt toegenomen nu de verwachtingen door de ECB van de economische groei en de inflatie naar boven zijn bijgesteld. De hoogte van de rente wordt echter ook beïnvloed door de politiek: in 2018 zullen de verkiezingen in Italië, de Brexit, Noord-Korea en president Trump naar verwachting een rol gaan spelen. Bovendien zullen banken wellicht al met hogere rentes gaan inspelen op de nieuwe Basel-regelgeving die per 2022 ingaat. Hun plaats zal – zeker voor de hypotheken tussen 90% en 100% van de woningwaarde – worden ingenomen door de regiepartijen. Net als dit jaar zal er ook in 2018 geen gebrek zijn aan funding en daarmee zal de concurrentie groot blijven. Door het toetreden van twee nieuwe geldverstrekkers in het eerste kwartaal van komend jaar zal die zelfs nog toenemen, ondanks het verdwijnen van twee andere aanbieders (Hypotruster OK (funding Argenta) en Delta Lloyd). Hierdoor zal de marge op hypotheekrentes laag blijven en het renteversil tussen NHG en niet-NHG verder afnemen.

8 Robotisering wordt gemeengoed

Execution-only, het zelf online afsluiten van een hypotheek zonder advies, heeft in Nederland met 2% nog maar een beperkt aandeel. Daar zou robo-advies in de toekomst wellicht verandering in kunnen brengen. Robo-advies, oftewel geautomatiseerd financieel advies op basis van algoritmes, zal in 2018 zijn entree gaan maken. Moneyou, dochter van ABN Amro, zal als eerste van start gaan en naar verluidt zullen andere partijen gaan volgen. De verwachtingen over robo-advies lopen uiteen: sommigen verwachten dat het een kwestie van tijd is voordat alle hypotheekadvies geautomatiseerd zal verlopen, anderen zien alleen toepassing voor de eenvoudigere hypotheekaanvragen, waarbij de menselijke adviseur wordt ondersteund. In de toekomst lijkt hybride advies een vlucht te nemen, waarbij de consument tijdens het online adviestraject op bepaalde momenten een hypotheekadviseur inschakelt. Maar robotisering wordt niet alleen aan de voorkant ingezet, steeds meer geldverstrekkers gebruiken het ook in het beheer van lopende hypotheken. Dat is een positieve ontwikkeling omdat het beheer van hypotheken nog altijd het stiefkindje lijkt van aanbieders. Hiermee kunnen mutaties en vragen sneller worden afgehandeld dan nu het geval is en kunnen kundige medewerkers worden ingezet op complexere aanpassingen als hoofdelijk ontslag.

7 Fintech dat betaalrekeningen analyseert, biedt ongekeerde mogelijkheden

Een ontwikkeling die door de herziening van de Europese betaalwet PSD2 waarschijnlijk een boost gaat krijgen, is het analyseren van betalingsverkeergegevens. Europese banken zijn vanaf dat moment verplicht om de particuliere betaalrekening(en) toegankelijk te maken voor bedrijven (banken en niet-banken), mits consumenten daar toestemming voor geven. Door analyse van de bij- en afschrijvingen op de rekening(en) en de maandsaldi kunnen de inkomsten en uitgaven en het spaargedrag van de klant in kaart worden gebracht. Ook kan de kans worden ingeschat dat een consument de komende maanden aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. Deze techniek biedt nieuwe mogelijkheden voor het adviseren van consumenten, door uit te gaan van het besteedbare inkomen in plaats van de Nibud-normen, die uitgaan van een gemiddelde. Bovendien biedt het ook perspectieven voor het onderbouwen van zogenaamde explain-situaties. Een volgende stap zou kunnen zijn dat geldverstrekkers klanten zelfs gaan accepteren op basis van hun betalingsverleden. Hiermee zou het aanvraagproces van een hypotheek verder kunnen worden verbeterd en vereenvoudigd.

6 Productvergelijking wint aan belang

In oktober deed de Geschillencommissie van Kifid een opmerkelijke uitspraak. Zij oordeelde dat een adviseur de informatieverplichting heeft geschonden door klanten niet te wijzen op de financieringsmogelijkheden bij

een geldverstrekker waarmee de adviseur geen samenwerking had. Volgens de Kifid-commissie had de adviseur, gezien het lastig te financieren onderpand (een recreatiewoning), de klanten er nadrukkelijk op moeten wijzen dat er niet met alle geldverstrekkers samenwerking bestaat. Dit is een uitspraak met mogelijk verstrekkende gevolgen. Niet alleen omdat er buiten recreatiewoningen tal van klantsituaties zijn te bedenken die lastig zijn te financieren, maar ook omdat het productenpalet van aanbieders na jaren met minder onderscheid weer steeds meer uiteen gaat lopen. We zien dat geldverstrekkers kiezen voor specialisatie in bijvoorbeeld financiering van zelfstandigen of energiebesparende maatregelen. Daarnaast zijn de mogelijkheden op rentegebied enorm toegenomen, met name door de lage rentetarieven op langere renteperioden door pensioenfondsen en verzekeraars. Het vergelijken van meerdere aanbieders bespaart de consument niet alleen geld, maar biedt steeds vaker ook extra mogelijkheden qua rentezekerheid en acceptatievoorwaarden. Het belang om consumenten hier vooraf actief over te informeren neemt daarom toe.

5 Onduidelijkheid over zorgplicht tijdens de looptijd neemt toe

De Rabobank koos er in 2016 voor om ook samenwerking te zoeken met het intermediair. Deze keuze past in een trend waarbij een steeds groter deel van de hypotheek via het intermediair wordt afgesloten. Voor banken heeft dit een aantal belangrijke voordelen: er kan een grotere markt worden bediend, en een hypotheek via het intermediair is goedkoper dan via de eigen bankkantoren. Bovendien ligt de zorgplicht, de verantwoordelijkheid voor het afgeven advies, niet meer bij de eigen organisatie. De duidelijkheid rond de plaats van de zorgplicht komt echter in het gedrang door een tweede trend die zichtbaar is: de mogelijkheid voor de consument om rechtstreeks aanpassingen op de hypotheek aan te brengen. Voorbeelden van wijzigingen zijn rentemiddeling, extra aflossen, omzetten van een aflosvorm of het bijstorten in een spaarhypotheek. Een logisch gevolg van een mutatie doorvoeren buiten de adviseur om zou zijn dat de zorgplicht dan vervolgens overgaat op de aanbieder. Een dergelijke mutatie kan echter grote impact hebben voor de klant. Daarnaast gebeurt het in de praktijk wel dat consumenten vastlopen bij de aanbieder als ze wat willen wijzigen. Onduidelijkheid over waar de zorgplicht dan ligt, is ongewenst. We verwachten dat het huidige grijze gebied in 2018 tot discussie gaat leiden.

4 'Aflossingsvrij' maakt consumenten weer bewust van hun hypotheek

In het verleden kozen veel consumenten voor de flexibiliteit en lage lasten die horen bij een aflossingsvrije hypotheek. Bij DNB en de AFM maken ze zich daar zorgen over, hoewel de hoogte van een aflossingsvrij deel voor nieuwe hypotheek al in 2011 werd beperkt. Veel mensen beseffen niet dat de mogelijkheid van renteaftrek na 30 jaar komt te vervallen waardoor de maandlasten fors hoger kunnen komen te liggen, zeker als de rente tegen die tijd is gestegen. Ook is het niet vanzelfsprekend dat een geldverstrekker aan het einde van de looptijd de hypotheek automatisch verlengt. Eerder zal er sprake zijn van een nieuwe inkomenstoetsing waarbij wordt bekeken of het (pensioen)inkomen voldoende is om de lening te kunnen betalen. Daarom kan het verstandig zijn om nu al maatregelen te nemen door periodiek af te lossen of te sparen. Mensen waarvan binnenkort de rentevaste periode afloopt, kunnen profiteren van de lage rentestand waardoor de maandlasten bij meer aflossen niet per se hoeven te stijgen. Het komende jaar zal de aandacht voor aflossingsvrije hypotheek en de mogelijke risico's toenemen, waardoor meer consumenten hun hypotheek (laten) checken.

3 Hypotheekacceptatie in een minuut wordt een echte gamechanger

Handig!, Ockto, hypotheekkluis.nl, de MUNT Simpel Overstap Hypotheek: allemaal initiatieven gericht op het versnellen van het hypotheekproces door het gebruik van betrouwbare overheidsdata in plaats van fysieke documenten. Documenten die vaak meerdere keren moeten worden aangeleverd omdat ze niet correct zijn ingevuld, denk aan de werkgeversverklaring of een verbouwingsspecificatie. Veel geldverstrekkers zijn momenteel kritisch aan het kijken naar alle stukken die standaard worden opgevraagd. Daarnaast zien we dat voor waardebeoordeling vaker wordt gekozen voor een modelwaardebepaling als Calcasa. NHG stelt niet langer de eis dat een ORV wordt verpand. Het gebruik van overheidsdata is echter niet alleen sneller en goedkoper, de kwaliteit van het advies wordt tevens beter omdat er meer gegevens van de klant beschikbaar zijn, die in het advies kunnen worden betrokken. Toch is de winst vooralsnog beperkt omdat geldverstrekkers nog vasthouden aan fysieke dossierstukken. Gezien het aantal geldverstrekkers dat de mogelijkheden van het gebruik van overheidsdata aan het onderzoeken is, verwachten we dat de eerste aanbieder die daadwerkelijk een aanvraag gaat accepteren op basis hiervan, niet heel lang meer op zich laat wachten. De al genoemde PSD2 kan hierbij helpen om externe bronnen te gaan gebruiken. De gevolgen hiervan zullen enorm groot zijn: niet alleen valt het proces van hypotheekbemiddeling weg, potentiële kopers zouden ook al op zoek kunnen gaan naar een woning met een hypotheek op zak. Dus nog voordat ze daadwerkelijk een woning hebben gekocht.

2 Toegenomen aandacht Tweede Kamer voor de woningmarkt leidt tot meer moties

Studieschulden, toetsmoment, aflosverplichting, gedeeltelijk omzetten, huurprijzen, starters op de woningmarkt: het aantal ingediende en aangenomen moties rond hypotheek en de woningmarkt is sinds het nieuwe kabinet schier eindeloos. Gezien de grote problemen op de woningmarkt is het ook niet vreemd dat Kamerleden aandacht vragen voor specifieke kwesties. Veel van de ingediende moties lijken overigens in lijn te liggen met de ideeën en zienswijze van het intermediair. Dat is een goede ontwikkeling aangezien de hypotheekadviseur de enige is die met de klant om tafel zit en weet heeft van de problemen en barrières. In het verleden bereikten signalen vanuit de branche niet altijd de politiek waardoor er een kloof was met de praktijk.

1 Maatwerk aanpak voor senioren, energiebesparing en zelfstandigen

Komend voorjaar komt er wederom een platform maatwerk. Wij verwachten dat daar onder meer thema's als duurzaamheid en verzilverhypotheek aan de orde zullen komen. Hoewel een aantal verbeteringen in gang is gezet naar aanleiding van het eerste platform maatwerk, is het nog niet breed opgepakt door aanbieders. Het is daarom belangrijk dat er aandacht blijft voor het gebrek aan maatwerk in een almaar complexere wordende maatschappij. Zeker nu de banken geraakt dreigen te worden door hogere rentes als gevolg van de nieuwe Basel-regels, is het noodzakelijk dat ook niet-banken meer maatwerk gaan bieden. Positief is dat er niet alleen vanuit de samenleving meer aandacht komt voor vraagstukken als duurzaamheid en financiering van senioren en zelfstandigen, maar dat ook een aantal geldverstrekkers bezig is met productoplossingen op dit gebied. Voor komend jaar verwachten wij dat meer partijen hiermee aan de slag gaan en met nieuwe initiatieven komen.



DUIDELIJK VERHAAL

 www.hypotheekshop.nl

 Hypotheekshop

 Hypotheekshop

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