

# Strengere regelgeving drukt omzet hypotheek

‘Nauwelijks effect lagere belasting’

Elisa Hermanides  
Amsterdam

De hypotheekomzet is in het derde kwartaal afgenomen met 9% naar €15,2 mrd. In dezelfde periode vorig jaar was het nog €16,8 mrd. Ook het aantal verkochte hypotheektransacties is in het derde kwartaal afgenomen met 10% naar 60.000. Dit komt onder meer door de strengere regels voor het verstrekken van hypotheektransacties die sinds augustus gelden.

Dat zegt Bouwe Kuik van adviesbureau IG&H naar aanleiding van de hypotheekupdate die het bureau vandaag publiceert. De update is gebaseerd op data van het Kadaster en eigen gegevens van IG&H. Volgens de nieuwe hypotheekregels van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), de overheid en de hypotheeksector moet er meer afgelost worden op nieuwe hypotheektransacties. Ook is er minder ruimte gekomen voor het maken van uitzonderingen.

Naast de nieuwe regels speelt volgens Kuik ook het tanende consumentenvertrouwen een rol bij de afname. ‘De zich voortslepende eurocrisis doet het vertrouwen geen goed.’ Kuik verwacht dat de hypotheekproductie dit jaar uiteindelijk

eindelijk op €64 mrd zal uitkomen. Dat is €1 mrd minder dan vorig jaar. In 2012 verwacht IG&H een verdere daling naar €60 mrd.

Eerder meldde de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) dat de verlaging van de overdrachtsbelasting in juli leidde tot een toename van het aantal woningtransacties. Deze toename zou met een vertraging van twee tot drie maanden te zien moeten zijn in de cijfers. IG&H stelt echter dat er weliswaar een toename in volume en aantal nieuwe hypotheektransacties was in september, maar dat dit effect ruimschoots teniet wordt gedaan door een afname in het aantal oversluitingen van hypotheektransacties.

Bovendien had de toename volgens Kuik niet alleen te maken met de overdrachtsbelasting. ‘De handel werd naar voren getrokken, omdat mensen nog net voordat de strengere regels van kracht werden een hypotheek wilden afsluiten.’ Kuik concludeert dan ook dat het verlagen van de overdrachtsbelasting als aanjager van de woningmarkt niet heeft gewerkt. ‘Het was een leuk douceurtje, meer niet.’

Een ander belangrijk spook boven de markt is de veelbesproken hypotheekrenteaftrek. Het kabinet denkt duidelijkheid te hebben verschaft, door de belofte om daar deze regeerperiode niet aan te komen. Kuik: ‘Maar dat is schijn-duidelijkheid. Iedereen die een beetje verstand heeft van de woningmarkt, weet dat het volgende kabinet er niet aan ontkomt iets aan de aftrek te doen.’

Er zijn volgens Kuik minder oversluitingen omdat de hypotheekrente hoog staat. Ook hebben mensen van wie de rentevaste periode nu afloopt vaak hoge, aflossingsvrije hypotheektransacties van net voor de crisis. Dit zijn klanten die een andere bank op dit moment niet zo graag overneemt.

## Wat brengt Q4?

Hypotheekomzet per kwartaal

