

Outlook 2020–2022

De Nederlandse woninghypothekenmarkt



Outlook Nederlandse woning-hypothekenmarkt

Woninghypotheken blijvend aantrekkelijke beleggingspropositie

Het investeren in woninghypotheken geeft een stabiel beleggingsproduct met een laag risico en een aantrekkelijk rendement. De vooruitzichten zijn positief door de lage (geprognosticeerde) werkloosheid, doorgroeïende woningwaardes en relatief aantrekkelijke risicomarges. Door technische innovaties zoals 'Toetsen aan de bron' en digitalisering kunnen de stappen in het hypothekenproces, zowel bij aanvraag als beheer, steeds efficiënter uitgevoerd worden.

Hiertegenover staat wel dat hypotheekverstrekkers met steeds meer regelgeving en daaruit voortvloeiende kosten te maken krijgen, zoals de zorgplicht, waarbij hypotheekverstrekkers verantwoordelijk worden om klanten bewust te maken van de risico's van het hypotheekproduct. Ook zijn er uitdagingen te vinden in het onzekere renteklimaat waarbij de risicovrije rentes onder het nulpunt zijn uitgekomen.

Definitie

Onder woninghypotheken verstaan we leningen verstrekt aan particulieren met de eigen woning als onderpand. De Nederlandse markt voor woninghypotheken is goed voor € 715 miljard aan uitstaande leningen; in de afgelopen vijf jaar is het bedrag met ruim 5% gestegen. Er zijn verschillende vormen waarop een hypotheek afgelost wordt. De twee meest voorkomende zijn de annuïteitenhypotheek en de aflossingsvrije hypotheek.

Laatstgenoemde is vooral populair bij oversluiters, die nog hypotheekrenteafrek hebben, maar wint ook aan populariteit bij starters doordat het gemis van fiscale voordelen er minder toe doet vanwege de lage rente. Lineaire hypotheken worden minder afgesloten. Voorheen waren ook andere hypotheekvormen populair zoals de spaarhypotheek en levenhypotheek, maar deze worden nog maar beperkt afgenomen aangezien ze niet meer fiscaal aantrekkelijk zijn.

201.000

hypotheken werden er
aangevraagd in het eerste
halfjaar van 2019. Het
hoogste aantal in 5 jaar
tijd. (HDN)



Nederlandse NHG-hypotheken,
waarbij een mogelijke (rest)schuld voor
90% door het waarborgfonds gedekt is,
hebben een

AAA-status

en behoren daarmee tot
de meest veilige leningen
ter wereld.



€ 715

 miljard

is de uitstaande
hypotheekschuld
in Nederland.



90%

van de Nederlandse
woningbezitters
heeft een hypotheek.
Nederland is
hiermee koploper
qua woningschulden
in Europa.



De rente blijft dalen:
medio 2019 bedraagt
de hypotheekrente

1,55%

(NHG 10 jaar, d.d. 30-6-2019)

De prijsindex
voor bestaande
koopwoningen in
Nederland is sinds het
dieptepunt in 2013
gestegen met

38%



In de eerste helft van 2019
vonden er slechts

323

executieveilingen plaats,
het laagste aantal sinds
2004. In 2011 vonden
er nog 2.811 executie-
veilingen plaats.



Beleggingsfocus

- Woninghypotheken zijn een interessante beleggingscategorie gezien de aantrekkelijke waardering ten opzichte van bijvoorbeeld staatsleningen, goede prestaties van de woningmarkt en de staat van de economie. Voor hypotheken geldt dat het risico op wanbetalingen zeer beperkt is vanwege de goede betaalmoraal bij Nederlandse woningbezitters. Daarnaast is de marge ten opzichte van de risicovrije rente gestegen bij een verbeterd marktrisico, waardoor het als beleggingsproduct een goede rendement-risicoverhouding heeft.
- Focus op een mix van hypotheken met zowel lange als korte hypotheken. Woninghypotheken met een lange looptijd (20-30 jaar) sluiten goed aan bij de beleggingshorizon van institutionele beleggers; hierdoor passen hypotheken heel goed in de matchingportefeuille. Wel zijn korte looptijden (< 10 jaar) essentieel om een goede marktpositie te behouden.
- Focus op NHG-hypotheken waar het risico laag is doordat het waarborgfonds tot 90% van de waarde dekt. Dit wordt onderschreven door de AAA-status van de NHG-hypotheken. Ook voor niet-NHG-hypotheken met zeer lage LTV's (loan-to-value tot 60%) geldt een zeer laag risico.
- Verder zijn er kansen voor institutionele beleggers voor niet-NHG-hypotheken met een hoge LTV (90-100%). Hier is veel marktruimte gezien de concurrentievoordelen die regiepartijen, waarbij institutionele partijen beleggen, hebben vanwege de toenemende kapitaaleisen bij banken. Het iets hogere risico voor deze hypotheken wordt gecompenseerd met een renteopslag van ca. 40 basispunten ten opzichte van NHG-hypotheken (20 jaar vast).
- Door bij het verstrekken van hypotheken je te richten op speciale doelgroepen zoals senioren en starters kan extra marktruimte gevonden worden.

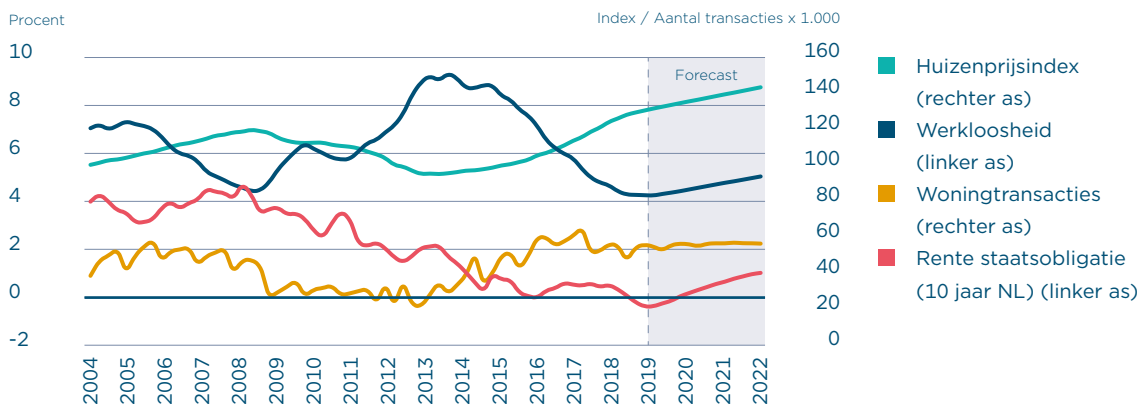
Kansen en uitdagingen

Kansen	Uitdagingen
De Nederlandse koopwoningmarkt presteerde de afgelopen jaren uitstekend en de vooruitzichten op de lange(re) termijn blijven door demografische groei en achterliggende woningproductie positief.	Op korte termijn kan de prijsstijging van Nederlandse woningen wat afvlakken in de komende jaren, waardoor de hypotheekmarkt minder snel groeit en het risico dat (nieuwe) woninghypotheken onder water komen te staan groter wordt.
Historisch gezien hebben Nederlandse huisbezitters een uitstekende betaalmoraal, het aantal huishoudens dat in betalingsproblemen raakt, is in de afgelopen jaren hard gedaald. Door de lage (voorspelde) werkloosheid wordt verwacht dat dit voor de komende jaren gelijk zal blijven.	De aandacht van de toezichthouder op de Nederlandse woningmarkt is in de afgelopen jaren sterk toegenomen wat de kans op extra regelgeving en hogere beheerskosten doet toenemen.
Steeds grotere delen van het hypotheekproces kunnen geautomatiseerd worden waardoor efficiëntie en kosten dalen (digitalisering); dit vergroot tevens de klanttevredenheid.	De risicovrije rentes zijn hard gedaald in 2019; de verwachting is dat als reactie hierop ook de hypotheekrentes en op termijn marges in de komende periode zullen gaan dalen.
De verscherping van de kapitaaleisen bij banken biedt institutionele partijen kansen om hun exposure naar woninghypotheken te vergroten.	
Veel woningbezitters hebben momenteel een overwaarde en daardoor een zeer lage LTV voor hun woning; voor deze groep woningbezitters zijn er kansen voor nieuwe producten zoals verzilverhypotheken.	

Trends

- Medio 2019 zijn er veel zorgen omtrent de wereldeconomie ontstaan, vooral ingegeven door protectionisme en geopolitieke spanningen. Wereldwijd worden groeivoorspellingen negatief bijgesteld. De economie van Nederland blijft naar verwachting nog groeien maar wel op een lager tempo. De lange rente (10-jaars Nederlandse staatsobligaties) is in 2019 verder gedaald en voor een aantal West-Europese landen, waaronder Nederland, is deze zelfs negatief uitgekomen. Dit maakt woninghypotheken als vastrentend product met een relatief laag risico nog interessanter.
- De werkloosheid in Nederland is in de eerste helft van 2019 op het laagste punt sinds 2008 uitgekomen. Ook heeft er een inhaalslag van salarissen in de CAO's plaatsgevonden. Voor de komende jaren wordt een relatief stabiele ontwikkeling van de werkloosheid verwacht (volgens Oxford Economics). Zowel de hogere lonen als de lage werkloosheid zijn gunstige factoren voor zowel de hypotheekproductie als de verminderde kansen op wanbetaling. Het aandeel van het inkomen dat door wooneigenaren aan woonlasten besteed wordt, daalde van 32,5% in 2012 tot 29% in 2018.
- Vanuit de toezichthouder is er steeds meer aandacht voor Nederlandse hypotheek. Nergens anders ter wereld zijn er zo veel woningeigenaren die een hypotheek hebben. Daarnaast heeft Nederland in vergelijking met omliggende landen een hoge maximum LTV-norm van 100%. De AFM en DNB hebben dan ook recent aangegeven dat het wenselijk is dat de LTV terug moet naar 90% om bij huishoudens financiële buffers in te bouwen. De lagere LTV zal vooral voor starters een barrière vormen aangezien er (meer) eigen geld meegebracht moet worden.
- Een ander onderwerp dat aandacht heeft van de toezichthouder is de zorgplicht. Waar de verantwoordelijkheid om klanten te informeren over de risico's bij een hypotheek voorheen lag bij de hypotheekadviseur, verschuift de scope nu naar de aanbieders van hypotheek. Een voorbeeld is het informeren van woningeigenaren over de risico's van de aflossingsvrije hypotheek. De toenemende zorgplicht bij hypotheekaanbieders maakt het beheren van hypotheek duurder.

PROGNOSE WONINGMARKT EN MACRO-ECONOMISCHE FACTOREN



Bron: Oxford Economics (2019), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

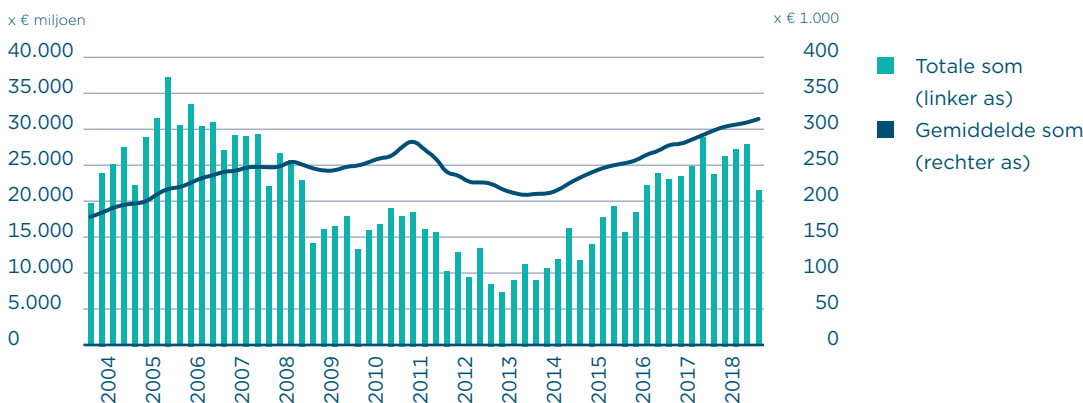
- De markt voor woninghypotheken heeft in de afgelopen jaren een grote innovatieslag gemaakt waarbij het proces door digitalisering en toetsen aan de bron steeds efficiënter gemaakt is. Daarnaast stellen klanten steeds hogere eisen aan hypotheekaanbieders, waarbij de mate van gemak en de doorlooptijden belangrijk zijn.
- Voor hypotheekaanvragen zijn er diverse procesinnovaties. Een voorbeeld hiervan is het project Handig!, dat staat voor Hypotheek Aanvraag Na Digitaal Inwinnen Gegevens. Handig! is een samenwerking tussen HDN, NHG en een aantal hypotheekverstrekkers en adviseurs met als doel het aanvragen van hypotheeken zo efficiënt mogelijk te verrichten door het gebruik van (gevalideerde) brondata. Een eerste oplossing is het vervangen van de werkgeversverklaring. Hierdoor kan door middel van een simpele uitdraai van het UWV meteen gecontroleerd worden wat het toetsingsinkomen van de aanvrager(s) van de hypotheek is. Het toezenden van werkgeversverklaringen en loonstrookjes is daardoor niet meer nodig. 'Execution only'-aanvragen, waarbij er geen advies wordt gegeven, zijn eveneens in opkomst. Hier zitten echter grote risico's aan aangezien de aanvrager verkeerde keuzes kan maken en daardoor de risico's in de toekomst niet kan overzien. Veelal wordt 'execution only' dan ook beperkt tot starters en aanvragers met een loondienstverband. Robo-advies of hybride-advies, een volledig of grotendeels geautomatiseerd adviestraject, biedt voor standaardproductie een oplossing.
- Voor bestaande hypotheeken zijn er voornamelijk innovaties op het gebied van het zelf beheren van hypotheeken en zorgplicht (informatievoorziening). Voorbeeld is de realisatie van klantenportals. Hier kan steeds meer digitaal geregeld worden zoals het veranderen van hypotheekvorm, het tussentijds aflossen of het opnemen van geld uit een bouwdepot. Via deze portals kan ook voldaan worden aan de zorgplicht van de hypotheekaanbieder door klanten te informeren over de uitstaande hypotheekschuld en de risico's. Klantbeheer zal daarmee aan belang toenemen, maar er ook voor zorgen dat betalingsrisico's eerder gesignaleerd worden.
- Voor de toekomst zijn er voornamelijk innovaties mogelijk op het gebied van het koppelen van databases. Zo is in 2019 de nieuwe Europese betaalrichtlijn PSD2 ingevoerd waardoor geldnemers toestemming kunnen verlenen aan de hypotheekverstrekker om (tijdelijk) inzage te krijgen op gegevens van de bankrekening. Dit brengt extra zekerheden voor de hypotheekverstrekker. Aan de zijde van het onderpand is er door het gebruiken van AVM-taxaties een optimalisatie te behalen.
- Doelgroepen spelen een steeds belangrijkere rol bij hypotheekaanbieders. Zo zijn er steeds meer aanbieders die zich richten op senioren en starters. Hypotheken kunnen op maat gemaakt worden voor deze doelgroepen door bijvoorbeeld rekening te houden met de levensfase en ook met toekomstige inkomensperspectieven. Ten slotte biedt een aantal aanbieders van hypotheeken speciale producten aan voor buy-to-let investeerders.
- Duurzaamheid wint aan belang op de hypotheekmarkt. Diverse aanbieders van hypotheeken geven rentekorting aan mensen die een woning met energielabel A kopen. Voor hypotheekverstrekkers zijn duurzame woningen interessant aangezien deze enerzijds beter in de woningmarkt liggen en anderzijds dat hierdoor de geldnemers van hypotheeken lagere maandlasten hebben. Vanuit de regelgeving wordt duurzaamheid ook gestimuleerd. Bij de NHG-kostengrens wordt er onderscheid gemaakt tussen woningen met en zonder energiebesparende voorzieningen; bij eerstgenoemde categorie ligt de NHG-kostengrens met € 307.400 hoger dan een woning die deze voorzieningen niet heeft (€ 290.000). Ook is bij duurzame woningen een LTV tot 106% en een hogere LTI mogelijk als deze extra leenruimte geïnvesteerd wordt in energiebesparende woningen of voorzieningen.

Marktontwikkelingen gebruikersmarkt

In de eerste helft van 2019 is het aantal hypotheekaanvragen gestegen met 1,5% (vergeleken met H1 2018) tot 201.247, het hoogste aantal in vijf jaar tijd. Vooral het aantal aanvragen van oversluiters groeide. Het aantal aanvragen van starters daalde met 1,9%: door de gestegen woningprijzen wordt het voor starters steeds moeilijker een woning te kopen. Daarnaast moeten starters steeds meer eigen geld meenemen bij het aankopen van een

woning door de maximale LTV van 100%. De gemiddelde hypotheeksom is in het eerste kwartaal van 2019 toegenomen naar €316.000 (5,2% stijging ten opzichte van vorig jaar). Door de verruiming van de NHG-normen is het aandeel NHG-hypotheeklen toegenomen (HDN). In 2018 daalde het aantal hypotheekaanvragen nog met 2,2% ten opzichte van 2017 (Kadaster).

PRODUCTIE WONINGHYPOTHEKEN

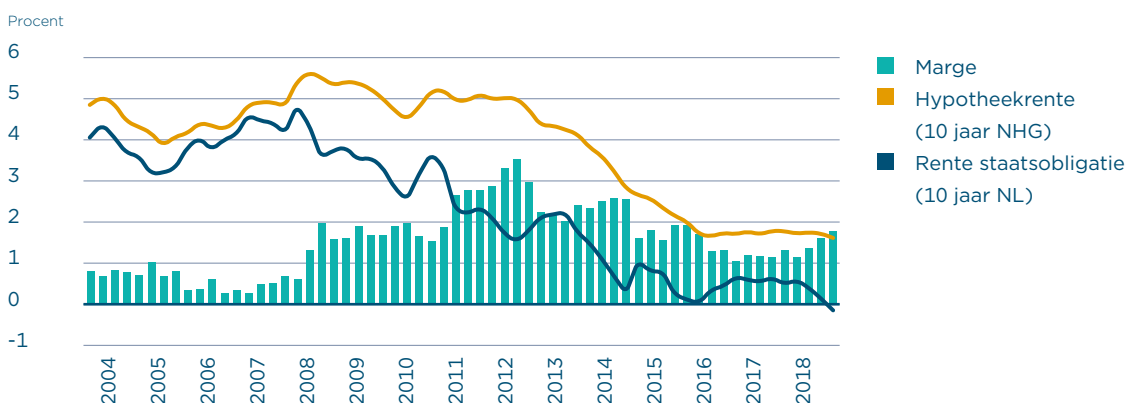


Bron: Kadaster (2019), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Hypotheekrentes zijn ondanks de dalende risicovrije rente in de 12 maanden relatief stabiel gebleven; wel is er medio 2019 een lichte daling ingezet. De hypotheekrente voor een 10-jaars NHG-hypotheek ligt de afgelopen twee jaar tussen de 1,5% en 1,8%, terwijl de risicovrije rente (10 jaars NL staat) hard daalde tot negatieve percentages.

De stijgende marges zijn vooral te verklaren door prijsdiscipline: banken en verzekeraars hebben beperkte ruimte om de marges te verlagen vanwege de kapitaaleisen (Basel en Solvency) terwijl regiepartijen genoeg nemen met behoud van het marktaandeel tegen een hogere rentevergoeding.

RENTEONTWIKKELING EN MARGE



Bron: Oxford Economics (2019), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

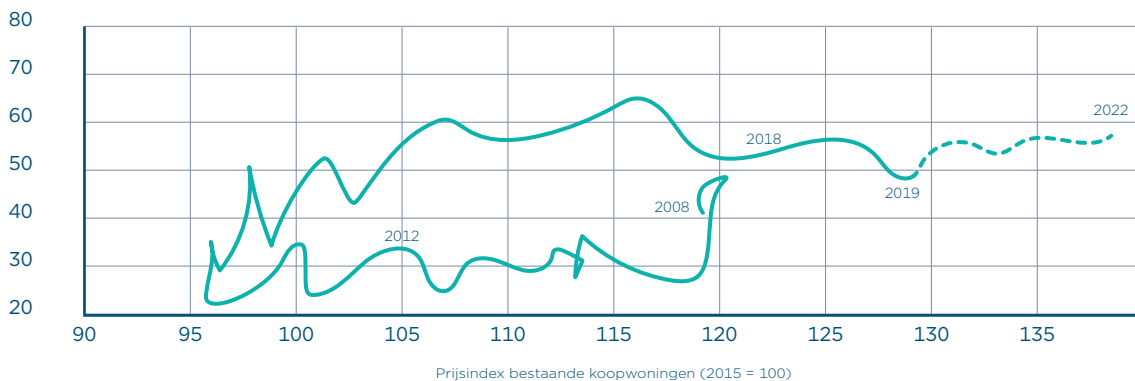
De koopsom voor een Nederlandse woning in het eerste kwartaal van 2019 bedraagt gemiddeld € 301.279, een stijging van 8,3% ten opzichte van een jaar eerder. Op regionaal niveau zijn de verschillen echter groot. Zo was de gemiddelde koopsom in het eerste kwartaal van 2019 in Amsterdam € 472.000 en in Rotterdam € 265.000. De gemiddelde koopsom is echter geen goede indicator voor het vergelijken van prijsverloop door de tijd en regio's heen omdat het type en de grootte van de woning kunnen verschillen. Daarom hanteren we idealiter de prijsindex bestaande koopwoningen (PBK). Volgens voorspellingen van Oxford Economics stijgt de gemiddelde woningprijs op basis van de PBK in 2019 nog

(4,4%), maar zal deze groei verder afremmen tot 2,9% in 2020 en 2021. Aangezien in 2017 en 2018 de PBK nog steeg met circa 8% - 9% lijkt er in de komende jaren sprake te zijn van enige stabilisatie.

Het aantal transacties op de Nederlandse woningmarkt toonde een dip in het eerste kwartaal van 2019 met 47.400 woningen, het laagste aantal sinds begin 2016. Van een dip in het aantal verkopen lijkt echter nog geen sprake, voor het tweede kwartaal van 2019 en de komende kwartalen is de verwachting dat tussen de 50.000 en 60.000 transacties per kwartaal zullen plaatsvinden.

DYNAMIEK OP DE WONINGMARKT

Verkooptransacties woningmarkt (x 1.000)



Bron: Oxford Economics (2019), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

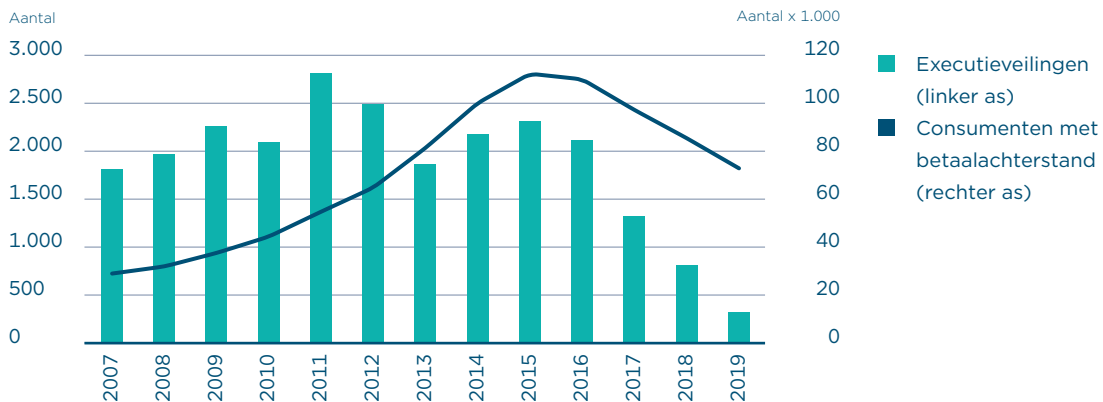
Waren huiseigenaars in 2012 nog 32,5% van het inkomen kwijt aan woninglasten, in 2018 is dit percentage gedaald tot 29%. Huurders betaalden in 2018 juist een groter aandeel van hun inkomen aan de woning dan in 2012 (38,1% vs. 36,2%). Grotendeels is dit verschil te verklaren doordat huisbezitters geprofiteerd hebben van stijgende woningprijzen in combinatie met dalende rentes. Volgens cijfers van het CBS liggen de aflossingen in 2018 dan ook hoger dan in 2008, door de dalende woninglasten hebben huisbezitters meer kunnen aflossen.

Marktontwikkelingen investeringsmarkt

Nederlandse NHG-hypotheek worden door kredietbeoordelaars Moody's en Fitch met een AAA-rating beoordeeld, de meest veilige lening. De hoge rating heeft, naast de garanties die het fonds geeft, ook te maken met de goede betaalmoraal van Nederlandse woningbezitters en het sociale vangnet dat we in Nederland hebben wanneer iemand zonder baan raakt. Zo daalt het aantal executieveilingen al drie jaar op rij. In het eerste halfjaar van 2019 vonden er slechts 323 executievei-

lingen plaats, het laagste aantal sinds het Kadaster dit registreert (2014). Ook het aantal mensen met een betalingsachterstand op de hypotheek daalt al vier jaar en ligt nu met 74.000 huisbezitters zo'n 35% lager dan de piek in 2015¹. Gezien de voorspellingen dat de lage werkloosheid zich in de komende jaren min of meer zal handhaven, ligt het in de lijn der verwachting dat het aantal executieveilingen en betaalachterstanden in de komende jaren beperkt zal blijven.

EXECUTIEVEILINGEN EN BETAALACHTERSTANDEN

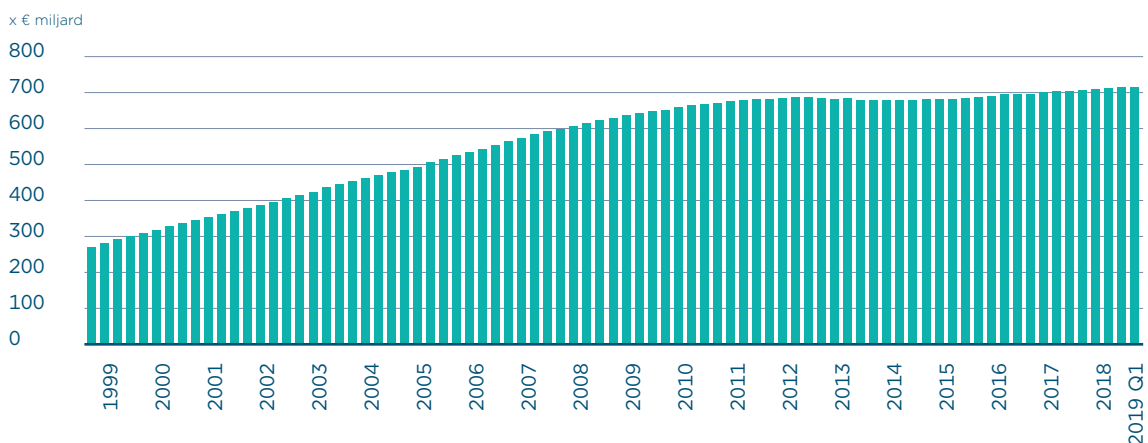


Bron: Kadaster/BKR (2019)

De markt voor woning hypotheek is in 2019 verder gestegen. In het eerste kwartaal is de totale som van uitstaande hypotheek aan huishoudens met € 7,8 miljard gestegen tot € 715 miljard. Door de stijgende woningprijzen en populariteit van annuïtaire aflossing zijn de LTV's voor bestaande

hypotheek daarnaast gedaald waardoor velen in een lagere risicocategorie gekomen zijn met rentekorting als gevolg. Daarnaast staat er hierdoor vrijwel geen woning meer onder water in Nederland.

UITSTAANDE HYPOTHEEK SCHULD NEDERLANDSE WONINGHYPOTHEEKEN



Bron: CBS (2019), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

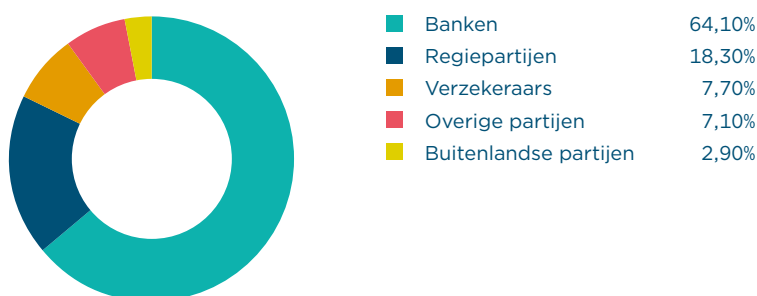
1) Bron: <https://perskamer.bkr.nl/stichting-bkr-betalingsachterstand-op-hypotheek-blijft-dalen/>

De totale omzet van hypotheek, dus inclusief oversluiters van bestaande hypotheek, bedroeg in het eerste kwartaal van 2019 € 22 miljard. Met een daling van 9,6% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018 was dit de grootste omzetsdaling sinds 2013. De omzet afkomstig van starters en doorstromers daalde door het beperkte woonaanbod, terwijl die van oversluiters steeg.

De meeste omzet (65%) is behaald door banken, in het bijzonder de drie grootbanken. Ook steeg het marktaandeel van kleinere banken in de afgelopen jaren tot 13% van het totaal. Daarnaast spelen zogenaamde regiepartijen een grote rol. Deze partijen (zoals Syntrus en Munt) geven met geld van pensioenfondsen en overige beleggers hypotheek uit. Regiepartijen zagen hun marktaandeel in het eerste kwartaal van 2019 stijgen tot 18% van de markt. Het aantal nieuwe toetreders in de Nederlands hypotheekmarkt is in het afgelopen jaar beperkt en de concurrentie op de markt neemt af nadat in de periode 2014-2017 een groot aantal partijen de markt betreden heeft. Het (directe) marktaandeel van buitenlandse partijen op de Nederlandse woninghypotheekmarkt ligt al enkele jaren rond de 3%.

Hoewel de soorten van hypotheekaanbieders op dezelfde markt van Nederlandse woninghypotheek opereren, zijn er wel verschillende spelregels waar de partijen aan moeten voldoen. Banken moeten vanuit de Basel-regelgeving een vaste kapitaalbuffer aanhouden voor uitgeleend kapitaal. Met het nieuwe pakket maatregelen in Basel IV, dat vanaf 2022 gaat gelden, worden deze eisen verscherpt. Vooral niet-NHG-hypotheek met een hoge LTV krijgen een hogere risicoweging mee; het is dus waarschijnlijk dat banken zich gaan richten op hypotheek met een lagere LTV en NHG-hypotheek. Ook verzekeraars dienen te voldoen aan bepaalde kapitaalvereisten. Deze zijn in Solvency II vastgelegd; hiervoor werden de kapitaaleisen voor woninghypotheek begin 2019 verlicht. Waar banken en verzekeraars dus met kapitaaleisen te maken hebben, is dit niet het geval voor regiepartijen. Deze hebben dus een duidelijk concurrentievoordeel; naast de opkomst van regiepartijen heeft het er ook toe geleid dat de Rabobank in 2018 heeft besloten om met Vista zelf een regiepartij op te richten.

MARKTAANDELEN (Q1 2019)



Bron: IGH & Kadaster (2019), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Verwachtingen rente

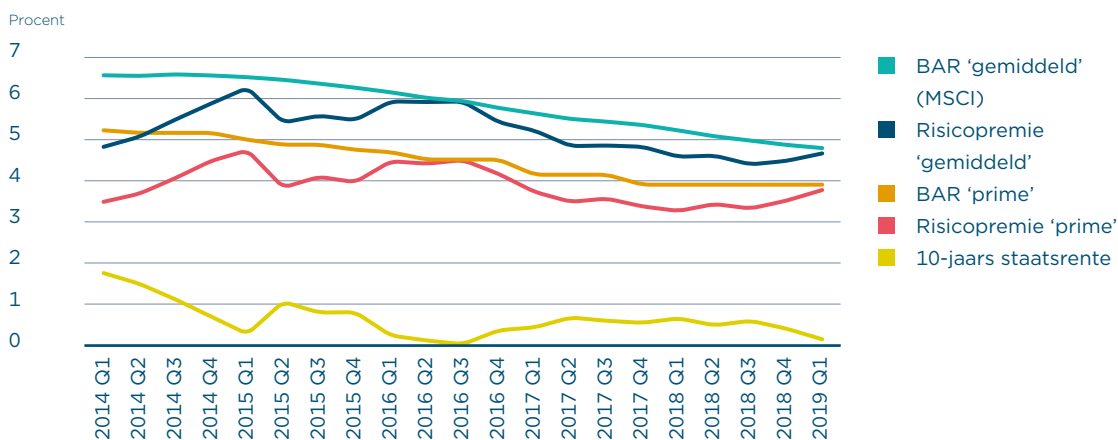
Het huidige renteklimaat is vol onzekerheden. De risicovrije rentes (10-jaars staatslening) zijn in de periode van medio 2018 tot medio 2019 sterk gedaald en is voor Nederland en een aantal West-Europese landen zelfs negatief geworden. De verwachting van Oxford Economics is dat de risicovrije rente dit jaar laag zal blijven en pas in de tweede helft van 2020 weer boven het nulpunt zal uitkomen; een verslechtering van de wereld-economie kan hier echter verandering in brengen. Ondanks de rentedaling bleven de hypotheekrentes (relatief) stabiel in de afgelopen 12 maanden en stegen de marges op (10-jarige) hypotheekrentes van

170 basispunten medio 2017 tot 243 basispunten medio 2019. Doordat hypotheekrentes in de regel vertraagd reageren op veranderingen in de risicovrije rente, verwachten we dat dit jaar en volgend jaar de hypotheekrentes zullen gaan dalen. Ditzelfde geldt voor de marges, hoewel de daling bij banken beperkt zal zijn vanwege de verhoogde kapitaaleisen. Het aantal defaults zal in 2019 en 2020 nog omlaag gaan vanwege de dalende werkloosheid; voorspellingen van Oxford Economics zijn wel dat de werkloosheid in 2022 weer licht zal gaan stijgen.

VERWACHTE ONTWIKKELING INDICATOREN HYPOTHEKENMARKT 2020-2022

	2019	2020	2021	2022
10-jaars staatsrente (Oxford Economics)	↓	↑	↑	↑
Marge woninghypotheek	↓	↓	→	↑
Hypotheekrente	↓	↓	↓	→
Huizenprijsindex	↑	↑	↑	↑
Defaultratio	↓	↓	→	↑

ONTWIKKELING RENDEMENTEN EN RISICOPREMIE



Bron: MSCI (2019), Oxford Economics (2019), JLL (2019), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Outlook Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Strategy & Research

Publicatiedatum

September 2019

Vormgeving en opmaak

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Contact

info@achmeavastgoed.nl

020 606 5611

Outlook 2020-2022 digitaal

www.syntrusoutlook.nl

Disclaimer Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V., (hierna "Syntrus Achmea") kantoorhoudende te Amsterdam (Handelsregister nr. 33306313), is in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onderdeel a Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning geeft de bevoegdheid om op te treden als beheerder van een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft. Daarnaast is Syntrus Achmea bevoegd om een individueel vermogen te beheren en in uitoefening van beroep of bedrijf te adviseren over financiële instrumenten. De informatie in dit document is samengesteld door Syntrus Achmea en is bestemd voor professionele beleggers zoals gedefinieerd in artikel 1:1 van de Wft. De informatie opgenomen in dit document is slechts bedoeld ter oriëntatie en vormt geen voorstel of aanbod en is evenmin bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Het is dan ook niet mogelijk om op basis van deze informatie in te schrijven op een fonds of op een andere manier financiële instrumenten, persoonlijk beleggingsadvies of andere financiële diensten te verkrijgen. De inhoud van dit document is gebaseerd op informatiebronnen die door Syntrus Achmea betrouwbaar worden geacht. Er wordt echter geen garantie of verklaring gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie, noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend. Indien van toepassing, blijft het Nederlandstalige Informatie Memorandum in alle gevallen leidend. Er kan geen beroep worden gedaan op de juistheid of volledigheid van de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden noch kunnen hier rechten aan worden ontleend. De in dit document opgenomen informatie is uitsluitend indicatief van aard en kan aan verandering onderhevig zijn. Hierin opgenomen opinies, feiten en meningen kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Alle in dit document gepresenteerde informatie (teksten, foto's, illustraties, grafisch materiaal, handelsnamen, logo's, woord- en beeldmerken) is eigendom van of in licentie bij Syntrus Achmea en wordt beschermd door auteursrecht, merkenrecht dan wel enig ander recht van intellectueel eigendom. Er worden geen rechten van welke aard dan ook in licentie gegeven of toegewezen of op andere wijze overgedragen aan personen die toegang verkrijgen tot de informatie in dit document. Het is niet toegestaan om (gedeelten van) de inhoud van dit document over te nemen, te vermenigvuldigen of op welke wijze dan ook te distribueren, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Syntrus Achmea.

