

# kijken, kijken, niet kopen

Een huis kopen als starter? Niet te doen. Tenzij je een dikke vette spaarrekening hebt. Of rijke ouders.

tekst **Nathalie de Graaf**

Laten we positief beginnen: volgens het kadaster is het aantal jonge huizenkopers in een jaar tijd gestegen van 3.000 naar bijna 69.000 in totaal\*. En die stijging vindt al voor het vierde jaar op rij plaats. Rijst meteen de vraag: hoe doen al die mensen dat in hemelsnaam? Want anno 2018 moet je van goeden huize komen om een huis te kopen. Grapje. Kuch.

Nee, even serieus: wil je als twintiger een huis kopen, dan moet je liefst een vast contract hebben. En een flinke spaarrekening. Want kon je pakweg tien jaar geleden de kosten koper (oftewel de overdrachtsbelasting, notariskosten en inschrijving in het kadaster, nu 2% van de koopsom) meefinancieren met de hypotheek, tegenwoordig moet je dat uit eigen zak betalen. En zeg nou zelf: wie heeft er zo veel geld als je net klaar bent met je studie? En wie heeft er meteen een vast contract?

Selien (24) liep daar ook tegenaan. 'Samen met mijn vriend heb ik vorig jaar een huis gekocht,' zegt ze. 'Dat ging niet zonder slag of stoot. We moesten behoorlijk veel eigen geld hebben. Toen we dat probleem hadden opgelost – familie heeft ons geholpen – liepen we tegen het volgende aan: ik had geen vast contract. Aan mijn werkgever vroeg ik een intentieverklaring, maar die

moest vier keer opnieuw worden ingevuld. Dan ontbrak er weer ergens een handtekening, of was er per ongeluk iets bij geschreven wat niet de bedoeling was. Toen de intentieverklaring eindelijk was goedgekeurd, wees de hypotheekverstrekker ons op andere grond af. Uiteindelijk is het bij een andere verstreker wel gelukt, maar het duurde vreselijk lang, waardoor we bijna ons droomhuis misliepen.'

Vicky (25) zegt: 'Als starter is het vrijwel onmogelijk om een eerste huis te kopen door de schijnbare zekerheden waar de banken op focussen. Mijn vriend en ik zijn allebei ondernemer, hebben spaargeld en verdienen bovenmodaal, maar toch lukt het ons niet om een hypotheek te krijgen. Volgens de bank horen we tot een 'risicogroep'. We hebben immers geen vast contract of intentieverklaring van een werkgever. Al onze vrienden kopen, zonder uitzondering, samen met hun ouders.'

## Dan maar naar Diemen

Oké, dat klinkt inderdaad als een behoorlijke bevalling. Ook makelaars erkennen dat het voor starters lastig kan zijn om een huis te kopen. 'De huizenmarkt trekt aan, maar dat is vooral

gunstig voor verkopers,' zegt Remco Honkoop van makelaarskantoor Hoekstra en Van Eck. 'Er is momenteel weinig aanbod en daardoor zijn er – als er een leuk huis in de verkoop staat – veel kapers op de kust. Eén woning heeft soms wel tien geïnteresseerden. Dat zorgt voor een oprijvend effect wat de prijs betreft. Voor starters wordt een woning dan ook vaak te duur.' Daar komt nog bij dat je als starter in de huidige overspannen woningmarkt snel een beslissing moet kunnen nemen. 'Voor twintigers en dertigers die hun eerste huis kopen, is het vaak een heel spannende periode. Ze willen de tijd nemen voor zo'n grote beslissing. Maar vandaag de dag moet je voortvarend te werk gaan. Snel beslissen, want voor jou tien anderen.'

## Al onze vrienden kopen hun huis, zonder uitzondering, samen met hun ouders

Benthe (27) erkent dit. 'Er komt zo veel op je af,' zegt ze. 'Mijn vriend en ik hoorden rampverhalen over blind bieden en overbieden. Zeker in Amsterdam, waar wij het liefst wilden wonen. Ik vond het ook heel lastig om te bepalen wat verstandig was qua maandlasten, qua hoogte van de hypotheek. We hadden ons nooit verdiept in deze materie. Het had eerlijk gezegd ook niet zo onze interesse. Uiteindelijk zijn we gegaan voor een nieuwbouwproject in Diemen, dat stukken betaalbaarder was. Maar de oplevering duurt lang. Zo lang dat er inmiddels alweer van alles veranderd is. Zo zijn de kantoren waar mijn vriend en ik werken allebei verhuisd naar Utrecht. Het is dus eigenlijk veel logischer om in Utrecht een huis te kopen. Nu wachten we tot ons nieuwbouwhuis klaar is en dan verkopen we het weer. Weet je wat het is? Van alle kanten word je gestimuleerd om zo snel mogelijk te kopen, want huren is geld weggooiën, wordt er gezegd. Terwijl je leven als starter nog niet zo *steady* is. Dat maakt het ingewikkeld.' Daarbij zijn de regels voor het krijgen van een hypotheek sinds de crisis aangescherpt. In het kort: banken vragen naar een vast contract, of op zijn minst naar een halfjaarcontract met intentieverklaring. Hoe minder zekerheid,

hoe lager de hypotheek. Ben je freelancer of ondernemer? Dan wordt er gekeken naar je inkomen van de laatste drie jaar. Met andere woorden: als je net begonnen bent met freelancen, heb je dus een *huge* probleem.

## Wat kan wél?

Goed, maar die 69.000 starters die het wel lukt dan? Hoe dóen zij dat? Remco Honkoop heeft een aantal tips. 'Het is belangrijk om je vooraf goed te laten informeren,' zegt hij. 'Zorg ervoor dat je weet wat je mogelijkheden zijn. Op die manier kun je snel beslissingen nemen. Slagvaardig zijn.' Zo heb je in veel gemeenten de mogelijkheid om een starterslening af te sluiten. Deze lening financiert het verschil tussen je eerste maximale hypotheek en de prijs van je eerste huis. Check dus altijd of jij die optie in jouw gemeente ook hebt, en hoe je daarvoor in aanmerking komt.

Omdat het anno 2018 belangrijk is om eigen geld te hebben – niet alleen de kosten koper, maar ook de verbouwkosten kun je niet meer een-op-een meefinancieren in de hypotheek – is ook dát een punt van aandacht. 'Vroeger konden ouders nog garant of borg staan, maar tegenwoordig zijn banken daar terughoudend in. Als ouders willen helpen bij de aankoop van een huis, dan wordt er van hen verwacht dat ze medeschuldenaar zijn. Met andere woorden: ouders dienen zich dan mede te verbinden aan de hypotheek. Als hun kind de hypotheek op de een of andere manier niet meer kan opbrengen, moeten zij dat doen. Er wordt dan eerst gekeken naar de lasten die ouders zelf hebben, dus ook daar zitten haken en ogen aan.'

Wat veel ouders volgens Honkoop doen, is een eenmalige schenking aan hun kind. De fiscale regels zijn de laatste jaren versoepeld als het gaat om een schenking voor de aankoop van een huis. 'En schakel een aankoopmakelaar in,' preekt hij nog even voor eigen parochie. 'Vaak zie je door de bomen het bos niet meer door alle voorwaarden en regels die gesteld worden. Een makelaar kan je daarbij helpen. Er zijn makelaarskantoren die ook buiten kantooruren werken en in het weekend. Op die manier hoeft je ook niet steeds vrij te vragen als je een huis wilt bezichtigen.'

Vicky heeft besloten om voorlopig te blijven huren. 'Zonder rijke ouders en vaste contracten is de kans op een hypotheek gewoon te klein,' zegt ze. Maar ze geeft niet op. 'Waarschijnlijk kunnen we binnenkort, door onze hoge inkomens, een huis cash betalen. Dan hebben we helemaal geen hypotheek nodig.' Tja, dát is natuurlijk ook een mogelijkheid. •