

Je bent je huurhuis zat en gaat op zoek naar een woonhuis. Wat komt daar allemaal bij kijken? ELLE maakte een stappenplan voor starters.

tekst Renske Hoff – illustratie Petra Esveld

STAPPENPLAN

Al jarenlang huur je dat schattige kabouterhuisje in de stad. Leuk, maar klein. Je eet je risotto aan een miezerig tafeltje

en zit 's avonds op een postzegel van een balkon aan de rosé. Geen probleem, echt niet. *Until it hits you*. Opeens wil je een tuin. Een grote keuken. Een bad. Plek voor een grote kledingkast. Bovendien heb je er genoeg van dat je geld iedere maand in rook opgaat. Kortom, je wilt verhuizen. Naar een woonhuis.

En dan begint de ellende. Vind maar eens een betaalbaar huis dat aan je eisen voldoet. En als je dat geweldige optrekje dan hebt gevonden, hoe financieer je het dan? ELLE maakte in samenwerking met Edwin Vonk (onafhankelijk hypotheekadviseur) en Wink Sabée (copywriter en journalist), de auteurs van het boekje *Hoera, een hypotheek!* een stappenplan.

Stap 1: De huizenmarkt

Tien tegen één dat je op een huizenzoeker als Funda of Jaap gaat kijken om je te oriënteren. Om er vervolgens achter te komen dat je niet eens weet of je een huis van twee of van drie ton kunt kopen. Surf daarom altijd eerst even naar de site van een voor jou bekende bank, of een onafhankelijke hypotheekverstrekker, en laat een voorlopig advies berekenen door je bruto jaarinkomen (inclusief vakantiegeld en

dertiende maand) en een overzicht van je lopende leningen in te vullen. Met deze schatting kun je voorzichtig gaan kijken wat je zou kunnen kopen.

Woningtekort

Vooraf in de stad zul je merken dat je niet de enige bent. Op de redactie van ELLE zijn al vier mensen een halfjaar actief op zoek naar een huis in centraal Amsterdam. Allemaal begonnen met frisse moed, maar tot nog toe vond slechts een van hen een betaalbaar huis. 'Amsterdam zit op slot,' kopte M, het maandblad van *NRC Handelsblad* begin juni. In het artikel stond dat de prijzen per jaar in Amsterdam met gemiddeld zeventien procent stijgen. En dat heeft een overspannen markt tot gevolg. Een greep uit onze zoekervaring: je belt een makelaar op voor bezichtiging van een huis dat gisteren te koop is gezet. Jammer! Er ligt al een bod, bóven de vraagprijs. Of deze: je denkt dat je een persoonlijke afspraak hebt met een makelaar voor bezichtiging, maar op het afgesproken tijdstip staan er nog tien geïnteresseerden voor de deur: de verkoop gaat op inschrijving. Edwin Vonk: 'Je kunt een bod doen en ze halen het hoogste bod uit de hoed. Hoeveel moet je bieden? Ja, schrijf maar iets op.' De prijs opdrijven noemen we dat. Wat Lilian Custers, eigenaresse van een pr-bureau meemaakte, slaat alles. Ze zoekt een huis in het hogere segment. 'Ik ben al driekwart jaar intensief aan het

zoeken en deed een paar weken geleden weer eens een bod. Het huis werd voor twee ton boven de vraagprijs verkocht.' Tja, daar kan natuurlijk bijna niemand tegenop.

Maar voordat je nu wanhopig wordt, er zijn heus manieren om het zoeken te vergemakkelijken. Bovendien: de Nederlandse huizenmarkt is, Amsterdam even buiten beschouwing gelaten, absoluut niet overspannen.

Stap 2: Je hypotheek

Het zou handig zijn als iemand even snel de ins en outs van de beste hypotheek opsomt. Maar 'de beste' hypotheek bestaat niet. Welke hypotheek het meest geschikt is, hangt af van drie essentiële dingen: je inkomen, levenswijze en gezinssituatie. Hoeveel verdien je? Koop je veel kleding? Ga je vaak uit? Koop je alleen of met je partner? Heb je kinderen? En, houd je van zekerheid of is je motto 'wie dan leeft, wie dan zorgt'?

In de trechter

Het eerste wat je moet weten is hoe een hypotheek in elkaar steekt. Dat is gelukkig niet moeilijk. Edwin: 'Elke hypotheek kun je uitdelen in vier onderdelen: hypotheekrente, aflossingsvorm, overlijdensrisicoverzekering en een verzekering tegen werkloosheid en/of arbeidsongeschiktheid.'

1) De hypotheekrente

Hoeveel rente betaal je over je lening? Dit bedrag is vaak het grootste bestanddeel van je maandlasten. Je kunt kiezen uit twee soorten rente. Een vaste rente, dan zet je de rente voor een periode (vijf, tien, twintig of dertig jaar) vast. Of een variabele rente. Deze kan maandelijks verschillen, waardoor dus ook je maandlast verschilt. Dit is vaak voordeliger dan een vaste rente, maar alleen interessant als je de schommelingen kunt opvangen. Edwin: 'De afgelopen anderhalf jaar is de variabele rente twee procent gestegen. Waar je eerst tweeënhalf procent betaalde, betaal je

nu viereenhalf procent. Dan verdubbelen je lasten bijna.' Een combinatie van deze vormen is ook mogelijk.

2) Aflossingsvorm

Het geleende bedrag moet je natuurlijk terugbetalen aan de bank. Dit gaat als volgt: je spaart maandelijks een bepaald bedrag op een aparte rekening. Aan het einde van de looptijd los je daarmee (een deel van) je hypotheek af. Tussentijds je hypotheek aflossen is geen goed plan. Dan sinkt je hypotheekbedrag, waardoor je ook minder hypotheekrente betaalt. Terwijl je de hypotheekrente kunt aftrekken van de belasting! Overigens kun je de spaarpot opbouwen tegen een vaste rentevergoeding (dan heb je een spaarhypotheek) of via beleggingen (dat is een beleggingshypotheek). Het kan ook zijn dat je helemaal niet wilt aflossen (aflossingsvrije hypotheek). Duizelingen? Lees meer op ELLE.nl.

3) Overlijdensrisicoverzekering

Dit is de maandpremie voor de overlijdensrisicoverzekering die je eventueel afsluit. Wat gebeurt er als jij overlijdt? 'Edwin: Een overlijdensrisico is minder belangrijk als je alleen bent. Je huis wordt verkocht door de bank en als er geld overblijft, gaat dit naar de

4) Arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid

Wat gebeurt er als je je baan verliest? Kun je dan je hypotheek nog betalen? Ook hier kun je een verzekering voor afsluiten. En denk niet dat dit jou toch niet overkomt. In 2006 overkwam het meer dan dertigduizend mensen.

Edwin en Wink: 'Nogmaals, alle hypotheeken bestaan uit deze onderdelen. Zo kun je elke offerte ontleden. Je stopt alles in de trechter, en dan rolt daar de hypotheek uit die je wilt hebben. Vervolgens zoek je daar de beste aanbieder bij, met de hulp van een hypotheekadviseur.'

Stap 3: Partner in crime

Edwin: 'Hypotheekadviseurs worden vaak slecht afgeschilderd. Oplichters, zakkenvullers. Die zijn er natuurlijk. Maar ik ken er ook zat die wel integer zijn, die mensen echt willen helpen. Die naar jouw verhaal luisteren en die echt voor jou op pad gaat. Voer met twee of drie adviseurs een oriënterend gesprek en met degene met wie het goed voelt ga je verder. En dan moet je het ook loslaten. Het is een kwestie van vertrouwen. Tip van Wink: 'Kies een klein adviesbureau in de buurt. Dan kun je altijd even langsgaan om iets te vragen of om formulieren te brengen.

globale berekening van wat je kunt lenen. Geen extra informatie en geen advies. Ben je alleen, heb je een partner, wil je kinderen, wil je hier lang blijven wonen of ga je over vijf jaar naar het buitenland? Dat persoonlijke gesprek is heel belangrijk.' Maar het belangrijkste is de hoogte van je inkomen. In principe mag je viereenhalf keer je jaarinkomen lenen. Heb je een duurder huis op het oog? *Don't panic.* Wink: 'Van deze regel wordt vaak afgeweken, vooral bij jongeren. Die staan aan het begin van hun carrière en gaan in de toekomst meer verdienen.' Verder is van belang dat je een vast contract hebt óf een intentieverklaring van je werkgever, die aangeeft dat je bij tevredenheid een vast contract krijgt. Tevens kijkt de bank naar de waarde van het huis dat je gaat aankopen. Dit is de zogenaamde executiewaarde, de waarde bij gedwongen verkoop. Je kunt maximaal 125 procent van dit bedrag lenen. Verder kijken ze naar je schulden (je IBG-lening valt daarbuiten). Let op! Een doorlopend-kredietlening met een aflossing van vijftig euro per maand kan al behoorlijk aantikken. Tip van Edwin: 'Veel mensen poetsen hun extra lening weg door geld van ouders of vrienden te lenen. Dan kunnen ze een hogere hypotheek krijgen. Soms kun je een bepaalde lening ook meenemen in je hypotheek.' Bespreek dit met je adviseur.

Hoeveel wil ik lenen?

Stel van tevoren met je hypotheekadviseur vast hoeveel je kunt en wilt missen per maand. Ga er daarbij van uit dat je een derde van je netto-inkomen kunt uitgeven aan wonen. Dus: je verdient 2700 euro netto, dan kun je negenhonderd euro per maand uitgeven aan je totale woonlast. (Zie ook Stap 5.)

Stap 4: Vind een leuk huis

Je kunt ervoor kiezen om zonder makelaar een huis te zoeken. Het NVM-

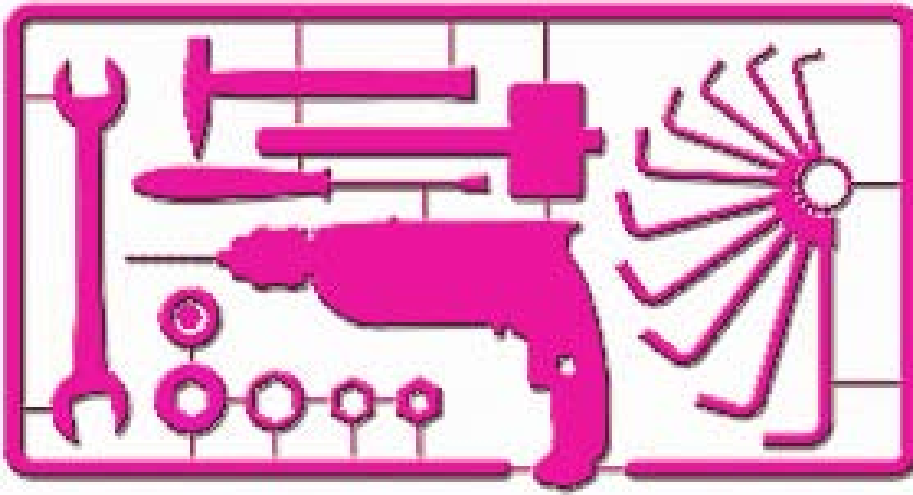
'Hypotheekadviseurs worden vaak slecht afgeschilderd. Oplichters, zakkenvullers. Maar ik ken er zat die integer zijn'

nabestaanden. Blijft er een schuld achter, dan kunnen ze afstand doen van de erfenis. Als je met z'n tweetjes bent, dan wil je partner misschien in het huis blijven wonen. Als hij of zij niet voldoende verdient om de maandlasten alleen te betalen, moet je wellicht een verzekering afsluiten zodat de helft van de hypotheek wordt afgelost bij jouw overlijden.'

Bovendien heeft zo'n bureau er belang bij om een langetermijnrelatie met je op te bouwen.' Edwin: 'Bij grote kantoren is er het risico dat jouw adviseur er vijf jaar later niet meer werkt. Het zal diegene een worst wezen of jouw hypotheek over zes jaar ook nog goed is.'

Hoeveel kan ik lenen?

Edwin: 'Op internet krijg je slechts een



Je hebt een hypotheek. Wat kan er misgaan?

- Je raakt arbeidsongeschikt. Als je je hebt verzekerd voor werkloosheid of arbeidsongeschiktheid, kun je de hypotheek nog wel betalen. Als je dat niet hebt gedaan, wordt je huis verkocht onder executievoorwaarden.
- Je wilt een carrièreswitch maken. Als je in die nieuwe baan minder zult verdienen, kan dat een probleem opleveren. Edwin: 'Je maakt je afhankelijk van een hypotheek. En dat zal misschien je keuzes in de toekomst beperken. Dan kun je dus niet minder gaan werken of die andere baan aannemen.'
- Je verkoopt je huis met verlies. Je hebt een restschuld, dus er moet een regeling komen om

deze af te lossen. Tot een huis van 265.000 euro heb je Nationale Hypotheek Garantie. Dat is een stichting die lage inkomens de mogelijkheid geeft makkelijker een huis te kopen. Als je moet verkopen met verlies, dan schieten zij dat verlies voor. Ze treffen met jou een voordelige regeling om dat verlies terug te betalen.

- Je koopt het huis met je partner, maar de relatie gaat uit. Als de 'blijvende partij' de hypotheek zelf kan betalen, prima. Anders verkoop je het huis. Het gebeurt wel dat mensen drie jaar na aankoop van een huis uit elkaar gaan en het huis met tienduizend euro verlies moeten verkopen. Dan blijf je dus zitten met een schuld van tienduizend euro.

tarief is 1,85 promille van de getaxeerde waarde, dat bedrag bespaar je dan. Je bent dan aangewezen op je eigen netwerk en internet.

En let op, Funda is niet heilig. Wink en Edwin: 'Op Funda staan alleen huizen van NVM-makelaars. De site wordt nu al ingehaald door www.dimo.nl.

Ook populair zijn www.jaap.nl en www.zoekallehuizen.nl. Hier staan meer huizen op, je krijgt ook het aanbod van niet-NVM-makelaars. Dat wil nog wel eens wat opleveren.' Zelf zoeken op internet kan dus lucratief zijn, waarom nemen veel mensen dan toch een makelaar? Ten eerste: een makelaar is altijd op de hoogte van het laatste aanbod. Ten tweede, aldus Edwin: 'Een makelaar kan zonder emotie onderhandelen. Hij kan beter inschatten wat een realistische prijs is, terwijl jij geneigd bent om meer te betalen omdat je het zo graag wilt hebben.' En ten derde, Edwin: 'De makelaar let op andere dingen dan jij, op technische details, zoals de riolering, het dak en de fundering.'

Tips & trics

Stel, je hebt een huis gezien op internet en je wilt nu eindelijk eens als éérste een bezichtiging. Wat te doen? Edwin: 'Vissen, vissen, brutaal zijn, blijven bellen, langsgaan, bestoken die lui. Irritant zijn. Wanneer kan ik u terugbellen? Wanneer weet u meer? Het is echt het recht van de sterkste, gehaaid zijn.' En dan is er nog een andere, zeer riskante truc. Edwin: 'Stel, je hebt al gesproken met je hypotheekadviseur en weet zeker dat je 320.000 euro hypotheek kunt krijgen. Om andere bidders af te troeven, kun je een bod doen zonder financieringsvoorbehoud. Daarmee zeg je dat je het geld gegarandeerd rond krijgt. Maar let op: als je de hypotheek onverhoopt toch niet rond krijgt, zit je aan de koop vast. De gevolgen zijn dan flink. Je betaalt tien procent boete.' Wink: 'En als je een overlijdensrisicoverzekering voor meer dan twee ton wilt afsluiten, moet je ook een gezondheidstest afleggen. Misschien ben je wel ernstig ziek. Dan krijg je de verzekering niet rond.' Laat het duidelijk zijn: weet wat je doet!

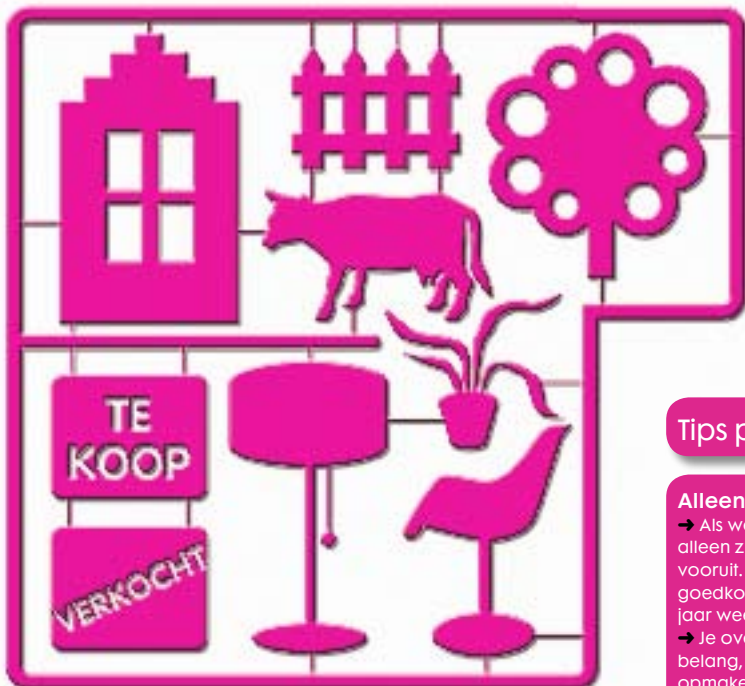
Wil je het minder riskant aanpakken? Edwin: 'Als de verkopers aanwezig zijn, wees dan een beetje aardig tegen ze. Mensen denken vaak dat je een huis moet afkraken om de prijs omlaag te krijgen. Wees kritisch, maar ga geen huis afzeiken. Het gunaspect telt altijd mee. Als jij zegt dat je het huis zó mooi vindt, zó leuk, dan verkopen ze het soms liever aan jou dan aan iemand die roept dat hij dat rare nisje eruit gaat knallen. Zelfs al biedt die persoon meer geld.'

Geen poot om op te staan

In een overspannen huizenmarkt geldt vaak het recht van de sterkste. Edwin: 'Het is een verkopersmarkt. De verkoper heeft de macht, jij bent overgeleverd aan wat er gebeurt.' Bovendien is het goed om te beseffen dat het 'recht van de eersteieder' helemaal niet bestaat. Edwin: 'Volgens het moreel zou de eersteieder op de hoogte moeten worden gehouden van wat er nog aan biedingen binnenkomt. Dat is netjes. Maar in een verkopersmarkt kunnen ze doen wat ze willen. Dan blijkt het huis opeens toch al verkocht aan een ander. Het is een spel zonder regels.' Oftewel: trek in een overspannen huizenmarkt nog geen fles champagne open als je eersteieder bent.

Of ben je te kritisch?

Gaby Balkema (38) is eigenaar van makelaarskantoor Thuis in Amsterdam. Het bedrijf biedt een totaalconcept: van aankoop tot zolderverbouw. 'Ik vind dat starters zich vaak onnodig kritisch opstellen. Ze willen vrijwel allemaal een aantrekkelijk geprijsde woning binnen de ring zonder te hoeven opknappen. Dan zit je wel in een heel klein vijfvertje te vissen. Er is genoeg te krijgen, zeker buiten de ring.' Je kunt als alternatief ook nog een centraal gelegen, voormalige huurwoning kopen en die opknappen. Niet zo duur, en casco altijd goed in orde. Enig minpuntje: 'cosmetisch' gezien laat het vaak te wensen over. Gaby: 'Voor starters is dit een goede' 🐾



optie, er is minder concurrentie en je hebt een betere onderhandelingspositie. Bovendien kun je zelf bepalen hoe je het huis verbouwt en is de verkoop van deze woningen veelal op loting en niet op inschrijving. De prijs wordt dus niet hoog opgedreven. Volgens mij kiezen mensen vaak voor de emotie; voor dat ene leuke badkamertegeltje of dat kroegje om de hoek. Ze kunnen ook kijken naar goede, betaalbare alternatieven. Al ze dat niet willen, moeten ze vrede hebben met het feit dat ze vaak achter het net zullen vissen en uiteindelijk wellicht een te hoge prijs betalen.'

Stap 5: Wat kost het per jaar?

Je hebt een huis gevonden! Eindelijk kun je een fatsoenlijk tuin- of balkonfeestje geven en heeft dat kleine eettafeltje plaatsgemaakt voor een grote, doorleefde keukentafel. Maar hoe heerlijk je nieuwe pandje ook is, geef in godsnaam niet al je geld uit aan feesten, inrichting, kleding en een fantastische whirlpool. Houd rekening met extra kosten. Je hebt natuurlijk vaste maand-

lasten en daar komen nog kosten voor gas, licht en telefoon bij. Maar dat is nog niet alles. Een overzicht: je moet je huis verzekeren en onroerende-zaakbelasting betalen. Plus: je huis heeft onderhoud nodig. Edwin en Wink: 'Het dak kan gaan lekken, je ketel kan kapotgaan –

Tips per gezinssituatie

Alleen kopen

- Als we er even van uitgaan dat je niet altijd alleen zult wonen, kijk je maar korte tijd vooruit. Zet de rente niet lang vast. Dat is goedkoper, je gaat er wellicht na een paar jaar weer uit.
- Je overlijdensrisicoverzekering is niet van belang, bespaar daarop. Testament opmaken hoeft niet, je wettelijke erfgenamen zijn je nabestaanden.
- Los zo weinig mogelijk af. Doe dat later als je samenwoont; stukken 'goedkoper'.

Samen kopen, geen kinderen

- Je hebt meer te besteden, dus los af. Daar doe je in de toekomst je voordeel mee, omdat je vermogen opbouwt.
- Verzeker jezelf goed, zodat je partner in het huis kan blijven wonen ingeval je mocht komen te overlijden.
- Zet je rente langer vast. Je zult ergens langer wonen, dus moet je verder vooruitkijken.
- Een samenlevingscontract is belangrijk, zodat je elkaar als erfgenaam kunt aanwijzen.
- Als je kinderen krijgt, lopen je kosten hoog op. Kinderopvang kost honderden euro's per maand. Als (een van) jullie ook minder wil(len) gaan werken, neem dan geen maximale hypotheek.

Samen/alleen kopen, met kinderen

- Je verantwoordelijkheid is groter dan ooit. Zaken als arbeidsongeschiktheid en werkloosheid moet je zeer goed verzekeren. Niet op bezuinigen.

en je hebt geen huurbaas meer die dat betaalt!' Als je in een rijtjeshuis woont, spaar je zelf een maandelijks bedrag om dit soort kosten op te vangen. Bij appartementen heb je een Vereniging van Eigenaren (VvE), die wil dat je een vast maandelijks bedrag aan servicekosten in de 'onderhoudspot' doet. Je woont immers met zijn allen onder één dak. Dit bedrag kan twintig euro per maand zijn, maar ook 120. Let erop hoe actief je vereniging is. Wat zijn de plannen, hoeveel geld is er al gespaard? Edwin: 'Stel dat er maar een paar tientjes in de pot zitten en men wil het trappenhuis of het dak over een jaar vernieuwen, dan moet je gewoon bijlappen.' Tja, dan zit je opeens een stuk minder lekker in die nieuwe whirlpool.

P.S. Naar de notaris

Als je eenmaal een huis hebt gevonden, moet je langs de notaris voor de overdracht. De kosten hiervoor zijn voor jou en kunnen enorm oplopen. Bij Aktienotarissen ben je relatief goedkoop uit, want je bezuinigt op allerlei extra's. Ze zitten niet in een chic pand in de stad, maar op een bedrijventerrein. Serveren geen koffie. En beantwoorden alleen 's ochtends de telefoon. Heleen Vaarten (36), van Aktienotarissen in Eindhoven: 'Laat het duidelijk zijn: we doen absoluut geen concessies in onze notariële verantwoordelijkheid.' En wat houdt die in? Heleen: 'Een notaris geeft de zekerheid dat de eigendom overgaat naar de koper. En we hebben een controlerende taak. Het kan zijn dat de verkoper in het verleden is gescheiden en een ex-partner heeft die ook deels eigenaar is. Die moet dan meetekenen. De woning kan ook gebreken hebben of de grond kan verontreinigd zijn. Dan moeten we duidelijk maken voor wiens risico dat komt.' De offerte vraag je online aan op www.aktienotarissen.nl.

Heb je plannen om te kopen? Surf naar www.hoeraeenhypotheek.nl voor het boekje en meer info.

Eindelijk kun je een fatsoenlijk tuinfeestje geven. Maar hoe heerlijk je nieuwe pandje ook is, geef in godsnaam niet al je geld uit