HUIS KOPEN?

ZORG EERST MAAR VOOR EEN TON EIGEN GELD

Waarom kun je als starter geen hypotheek krijgen, terwijl je wél elke maand een torenhoge huur betaalt? Dit waargebeurde verslag van de zoektocht naar een koophuis is helaas veel te herkenbaar.

TEKST PIM NUGTEREN
FOTOGRAFIE ADRIEN OLICHON

Nooit moest ik iets hebben van het type mens dat de koopwoning als hoogst haalbare levensdoel nastreeft. Je kent ze wel: afstuderen, carrière maken, koophuis, trouwen, een hondje en dan, om het droombeeld compleet te maken, volgt al snel het eerste kind. Wanneer mijn moeder aan de telefoon weer eens begon over dat Klaasje of Truusje uit mijn klas op de basisschool een woning had gekocht in het dorp waar ik opgroeide, gingen al mijn nekharen overeind staan. Nee hoor, geef mij mijn vrijheid maar. En dus hop ik vrolijk verder, van relatie naar relatie, van baan naar baan en van huurwoning naar huurwoning. Dat hield ik zo vol tot mijn 33ste. Of ik tot rust ben gekomen, weet ik niet, maar qua wonen ben ik tot aan topsegment gekomen. Ik huur de bovenste twee verdiepingen van een pand aan de Prinsengracht in hartje Jordaan. Maar ik hoef natuurlijk niet uit te leggen dat daar een prijskaartje aan hangt. Elke maand tik ik een huur af die neerkomt op zo'n vier nachten in het Waldorf Astoria of ander vijfsterrenhotel. Veel geld om te sparen blijft er zo niet over, en dat begon toch te knagen. Toen ik het heilige vaste contract kreeg bij mijn huidige baan (mijn moeder was zo trots, eindelijk kon ze ook eens opscheppen) was de beslissing ineens redelijk snel gemaakt. Ik moest en zou een huis kopen. Zo ontstond mijn obsessie met m'n nieuwe beste vriendin: Funda. En toen dat schattige mini-paleisje aan de gracht, precies bij mij om de hoek, voor de tweede keer voorbij kwam, was ik verkocht. Dus drukte ik op de knop om een afspraak voor een bezichtiging te maken. Nog diezelfde dag werd ik gebeld door de verkopende makelaar. Paniek! Wat als ik verliefd werd op de woning? Moest ik dan meteen een bod uitbrengen? En tot hoever kon ik gaan? Uit appjes naar verschillende vrienden kwam al snel een eenduidig antwoord; maak een afspraak met een hypotheekadviseur. Dus dat was wat ik deed. Ik kon een uur voor mijn bezichtiging nog terecht voor een afspraak. Vooraf had ik natuurlijk al op meerdere websites berekend wat ik met mijn salaris aan hypotheek kon krijgen. Ruim drie ton was het antwoord. Genoeg voor de woning die ik op het oog had. Hij stond te koop voor een vraagprijs van 250.000 euro. Met een snelle berekening van de maandelijkse vaste lasten was duidelijk dat ik er per maand al snel de helft op vooruit zou gaan. Dat zou betekenen dat ik van de torenhoge huur die ik nu elke maand over de balk gooi, na het kopen van een huis honderden euro's per maand zou overhouden. Die ik kon verbrassen aan etentjes, merkkleding en reizen naar verre bestemmingen over de hele wereld. En die overige honderden euro's voor het afbetalen van mijn hypotheek. Wat zou betekenen dat wanneer ik het huis >

na een tijdje voor minimaal hetzelfde bedrag als de aankoopprijs zou verkopen, ik er ook nog een mooi bedrag aan overheid. Kortom: ik had de gouden formule gevonden voor een leven in rijkdom. Niet langer zou ik de eindjes aan elkaar hoeven te knopen om elke maand weer die immense huur op te kunnen hoesten.

GELUKZALIG GEVOEL Je begrijpt dat mijn insteek voor het gesprek bij de hypotheekadviseur was om enkel even te laten verifiëren dat het bedrag van de maximaal mogelijke hypotheek inderdaad klopte. Om vervolgens vooral door te vragen over het proces van het doen van een bod, zodat ik het huis ook daadwerkelijk zou krijgen. En dat was gelukkig ook precies zoals het gesprek zich ontplooide. Na een korte berekening kon de hypotheekadviseur – strak in pak, lichtelijk verveeld spelend met zijn pen – mij inderdaad bevestigen dat het bedrag dat ik maximaal aan hypotheek zou kunnen krijgen net wat boven de drie ton uitkwam. Een gelukzalig gevoel vulde al mijn vezels en ik was klaar om een torenhoog bod uit te gaan brengen. Niets stond er nog in de weg van dat rijke leven als huisbezitter. Totdat de beste man zijn mond opende en me het volgende vroeg: «En er is geen sprake van een studieschuld?» Je voelt de bui vast al hangen. Jazeker, meneer de hypotheekadviseur, die is er wel degelijk. En zo vertelde ik hem over de schuld ter waarde van een nieuwe Volkswagen Golf, die het gevolg was van mijn twee studies en, eerlijk is eerlijk, mijn misschien ietwat luxueuze studentenleventje. «Tja, dat verandert de zaak», zei hij terwijl hij stoïcijns weer achter zijn computerscherm verdween om een nieuwe berekening in te voeren. De uitkomst; nog geen 250.000 euro. De studieschuld bleek ruim twee keer mee te tellen in mijn maximale hypotheekbedrag. Je hoort het goed, niet één keer (daar had ik me nog iets bij kunnen voorstellen), maar twee keer! Bovenop het feit dat ik door mijn studieschuld dubbel achteruit ging in de maximaal te krijgen hypotheek, wist de adviseur me met al zijn goede bedoelingen ook nog eens te vertellen dat het overbieden (een verplichting in de huidige woningmarkt waar huizen voor soms meer dan een ton boven de vraagprijs over de toonbank gaan) en de kosten koper, niet uit de hypotheek betaald konden worden. Conclusie: om überhaupt een bod te kunnen doen op de woning waar ik mijn oog op had laten vallen, had ik minimaal een halve ton aan eigen spaargeld nodig.
Nu blijf ik vastzitten in een vicieuze cirkel, waarbij bijna

NIETS STOND MIJN LEVEN ALS HUISBEZITTER IN DE WEG, TOTDAT ER WERD GEVRAAGD NAAR MIJN STUDIESCHULD

al mijn salaris opgaat aan de huur en ik niets apart kan zetten om te sparen. Hiermee lijkt het kopen van een huis voor de komende tijd een onmogelijke opgave. Als toegift sloot de hypotheekadviseur af met het volgende advies: «Als financieel adviseur voel ik het als mijn plicht je te laten weten dat je je momenteel in een financieel ongezonde positie bevindt. De overheid adviseert maximaal één derde van je netto inkomsten aan vaste lasten voor een woning uit te geven, jij zit momenteel op meer dan de helft.» Eumh, *no shit Sherlock*, was dat niet om te beginnen waarom ik hier zat?

OVERBIEDEN MAAR Als schrale troost blijk ik in elk geval niet de enige te zijn die tegen deze problemen aanloopt bij het willen aanvragen van een hypotheek. Voor maar liefst twee derde van de Nederlanders onder de 35 blijkt het kopen van een eigen woning onmogelijk, volgens onderzoek van Viisi Hypotheken. 58 procent van de hoogopgeleiden kan, ondanks een prima salaris en de mogelijkheid om elke maand een torenhoge huur op te hoesten, geen hypotheek krijgen. En het probleem reikt veel verder dan de woningmarkt in Amsterdam. Ook mijn eigen vrienden beamen dit. Ik ken een stel dat al bijna een vol jaar bezig is met het kopen van een woning in Rotterdam. Beiden hebben een prima inkomen, maar zij heeft, net als ik, een studieschuld, waardoor ze relatief een stuk minder kunnen lenen. Maar desondanks voldoende voor een mooi en redelijk groot huis. Het feit dat je eigen geld nodig hebt om te kunnen overbieden maakt het voor hen lastig. Ze vertelden me dat ze een huis op het oog hadden dat voor 275.000 euro te koop stond. Ze deden een bod van 305.000 euro, maar – schrik niet – het huis werd verkocht voor 400.000 euro! «Daar kun je toch niet tegenop?!» riep mijn vriendin, met alle recht volop gefrustreerd. En zo is het al drie keer eerder gegaan.
Een andere vriendin vertelde dat zij een keer het hoogste bod had, maar omdat een iemand anders een bod deed zonder voorbehoud van financiering, ging die er met het huis vandoor. Ook buiten de Randstad lopen starters tegen deze problemen aan. Daar liggen de huizenprijzen misschien wel iets lager, maar ook hier geldt dat er eigen geld nodig is

om te kunnen overbieden en spelen dezelfde problemen met studieschuld. Zijn er oplossingen te bedenken voor dit probleem? Ja, volgens bevriend makelaar Roberto, maar daar horen wel de nodige kanttekeningen bij. Er zijn meteen al twee voor de hand liggende scenario's te bedenken die alles, in mijn geval althans, zouden veranderen. Zo zou ik kunnen wachten met het kopen van een huis tot ik een hoger salaris heb, of tot ik een partner heb met wie ik samen een huis zou kunnen kopen. Wat betreft de eerste optie: ik weet niet of het heel reëel is dat ik bij een eventuele volgende baan ineens veel meer ga verdienen, en of ik überhaupt zo lang zou willen wachten. De tweede optie vind ik als zelfstandige single redelijk jaren negentig. Het is toch van de zotte dat je anno 2021 nog afhankelijk bent van een partner om een huis te kunnen kopen. En uit het voorbeeld van mijn vrienden blijkt dat het ook voor een stel nog behoorlijk lastig kan zijn op de woningmarkt. Dan maar wachten tot de bubbel spat en de woningmarkt eindelijk instort? Tja, de vraag is of dit ooit zal gebeuren. Zelfs de coronacrisis lijkt vrij weinig tot geen invloed te hebben gehad op de huizenmarkt, zo stelt makelaarsvereniging NVM. De huizenprijzen blijven stijgen. Een gemiddelde woning kost nu maar liefst 385.000 euro. Bovendien wordt 62 procent van alle woningen boven de vraagprijs verkocht. Het lijkt dus een verloren zaak om hier alle hoop op te vestigen. ABN AMRO voorspelde eerder dat de huizenmarkt uiteindelijk 'last zou gaan ondervinden' van de coronacrisis, maar de verwachte prijsdaling van 2 procent is tot nu toe uit gebleven – al is dat in mijn ogen toch niet meer dan een druppel op een gloeiende plaat. Mijn bevriende makelaar liet me weten dat het ook mogelijk is om tot een bedrag van een ton belastingvrij van je ouders te krijgen of lenen voor de aankoop van een woning. Hierop hintte de hypotheekadviseur in ons gesprek ook al, met een nonchalante «Misschien moet je je ouders even bellen?» na het zien van mijn schrikreactie op het overgebleven hypotheekbedrag na aftrek van mijn studieschuld. Maar dan moet je natuurlijk wel ouders hebben die dit kunnen én willen. Helaas is de realiteit dat niet iedereen een rijke papa en mama heeft. Een lichtpuntje bij deze regeling is wel dat de gift niet per se van familie hoeft te komen – maar dan moet je dus wel heel gulle vrienden hebben.

58% VAN DE HOOGOPGELEIDEN KAN ONDANKS EEN PRIMA SALARIS GEEN HYPOTHEEK KRIJGEN

5 TIPS VOOR STARTERS

Kun je dan echt geen huis kopen als starter? Natuurlijk wel, maar het vergt wat voorbereiding en geluk. Nu kun je aan dat laatste niets doen, maar makelaar Roberto heeft wel vijf tips:
- Leen (of krijg) belastingvrij tot een ton extra bovenop je hypotheek, dit hoeft niet per se van ouders of familie te zijn.
- Trek tijdelijk weer bij je ouders in. Zo spaar je een stuk sneller het benodigde eigen geld bij elkaar. (Rondom grote steden als Londen zijn 'boemerangers' alweer helemaal hip.)
- Ga op zoek naar huizen die al langer te koop staan. Hier is vaak minder vraag naar waardoor je ook minder hoeft over te bieden. Let wel extra op mogelijke gebreken.
- Laat je studieschuld afbetalen door bijvoorbeeld je ouders en betaal hen maandelijks een bedrag terug, zo blijft-ie 'onder de radar' bij de hypotheekaanvraag.
- Verzwijg je studieschuld niet. Als dit later alsnog aan het licht komt, kun je geen aanspraak meer maken op de Nationale Hypotheek Garantie.

Is er dan helemaal geen hoop? Jawel. Het goede nieuws is dat het probleem meer en meer op de radar komt. Zo zou het binnenkort makkelijker moeten worden om een hypotheek te krijgen voor starters die momenteel meer dan duizend euro huur kunnen betalen. Een meerderheid van de Tweede Kamer vindt dat in de toekomst niet alleen je inkomen maar ook je uitgaves moeten gaan meewegen bij het verkrijgen van een lening. Wanneer de regeling zal ingaan en hoe deze er precies uit zal gaan te zien, is nog onbekend.

TOTALE DECEPTIE Zo stapte ik met lood in mijn schoenen, nog geen uur na mijn deceptie bij de hypotheekadviseur, het huis binnen. De verkoopmakelaar was bijna een kwartier te laat. Mijn tien minuten bezichtigingstijd waren feitelijk al om, waardoor ik het huis 'deelde' met twee andere kopers en hun gladjakkers van aankoopmakelaars (type Vespa, net te strak in het pak en van dat glad achterovergekamde haar). Bovendien viel het huis tegen. Tochtkieren sierden de muren en rot hout kraakte onder mijn voeten. En natuurlijk leek het tien keer kleiner dan op de foto's – een beetje het 'Instagram vs. reality'-verhaal. Ik vroeg de verkoopmakelaar braaf wat ik van de hypotheekadviseur geleerd had: «Zijn er gebreken?» De gladjakker reageerde bot: «Loden leidingen, wat problemen met de fundering en het dak moet mogelijk gerepareerd worden. Je hebt tot morgen 12.00 uur om een bod uit te brengen, alles onder de 275 wordt niet serieus genomen.» En zo eindig ik dit artikel vanuit mijn *overpriced* huurwoning. En dat zal voorlopig nog wel even zo blijven. •