

De woningmarkt is de afgelopen vijf jaar volledig veranderd: wie een huis koopt, heeft tegenwoordig flinke onderhandelruimte. Maar de veranderde spelregels op het gebied van hypotheek en aflossen maken het financiële plaatje er niet eenvoudiger op. Een aankoopbemiddelaar brengt uitkomst.



Helpende hand bij huizenjacht

Even terug naar het nog niet zo verre verleden: wie herinnert zich nog hoe de huizenmarkt erbij lag in 2007? Wie interesse had in een huis, struikelde al bij de voordeur over de concurrerende kopers. De vraag was niet of men bereid was de vraagprijs te betalen, maar tot hoever men bereid was om te overbieden. Zes jaar later is de oververhitte huizenmarkt van toen in rap tempo afgekoeld tot rond het vriespunt.

Volgens cijfers van het CBS werden huizen de afgelopen vijf jaar gemiddeld zo'n 20 procent goedkoper. Hierdoor kwamen steeds meer woningen onder water te staan en zetten huiseigenaren hun verkoopplannen in de ijskast, uit angst met een restschuld te blijven zitten. Ondertussen verplichtte het kabinet nieuwe huizenkopers om de hypotheek volledig af te lossen en werd aangekondigd dat de hypotheekrenteaftrek – jarenlang een Haags taboe – met ingang

van 2014 elk jaar een half procent wordt afgebouwd tot maximaal 38 procent hypotheekrenteaftrek in 2042.

Kansen

Ondanks alle beleidswijzigingen zijn er nog altijd kopers op de markt. De lagere huizenprijzen in combinatie met een historisch lage hypotheekrente bieden kansen voor kopers. Zoals voor verloskundige Judith Boere (26). Omdat ze huren toch wel een beetje 'maandelijks

geld weggoaien' vond, zag ze de toekomstige huurverhoging als hét moment om op zoek te gaan naar een koopwoning. Na een positief verlopen hypotheekgesprek over een huis dat ze in eerste instantie op het oog had, begreep ze van haar VvAA adviseur Ralf van Dorp dat hij ook in het aankoopproces bemiddelt. Dat leek Boere een veilig idee en ze nam hem in de arm.

Toen de onderhandelingen positief werden afgerond, kon het koopcontract onder voorbehoud van een bouwkundige keuring worden getekend. Die laatste wordt door de aankoopbemiddelaar standaard meegenomen tijdens de onderhandelingen. Uiteindelijk bleek dit voor Boere de doorslaggevende factor om het huis niet te kopen. "De bouwkundige keuring meldde talloze bouwkundige gebreken: van schimmel onder de vloer tot scheuren in de muur door een mogelijk slechte fundering. In totaal bedroegen alleen al de directe verbouwingskosten ruim 20.000 euro." Op basis van het keuringsrapport en het advies van de aankoopbemiddelaar blies ze de deal af. Boere en haar vriend vonden een nieuw

droompaleis in Hoogvliet (Rotterdam): een hoekwoning uit 1981 in een aanmerkelijk betere staat van onderhoud. "Vrienden zeiden: 'een bouwkundige keuring is voor zo'n huis toch helemaal niet nodig?'. Maar door onze ervaring met het vorige huis wilden we het zekere voor het onzekere nemen."

Deze keer bood de bouwkundige keuring goed nieuws: de directe verbouwingskosten bedroegen slechts 900 euro. Aangezien Boere en haar vriend na 1 januari 2013 het huis kochten, hadden zij – om recht te behouden op hypotheekrenteaftrek – slechts keuze uit twee smaken: de lineaire en de annuïteitenvariant. Ze kozen voor de laatste. Boere: "De aankoopbemiddelaar liet ons twee complete berekeningen over een periode van dertig jaar zien. Daarbij bleek de annuïtaire aflossing ons in de eerste jaren honderden euro's per maand extra financiële ruimte te geven. Dat gaf de doorslag."

Kopersmarkt

Een aankoopbemiddelaar verzorgt alle aspecten die bij de aankoop van een huis komen kijken, van het voeren van de onderhandelingen tot het aanvragen van een taxatierapport en het in orde maken van de hypotheekaanvraag. Hiervoor betaalt de klant een uurtarief, maar omdat een traject gemiddeld zo'n vijf uur omvat, vallen de totale kosten voor de klant vaak lager uit dan wanneer voor dezelfde werkzaamheden een makelaar in de arm wordt genomen.

Door hun aankoopbemiddelende rol zien de VvAA adviseurs van dichtbij hoe de woningmarkt is veranderd. Ralf van Dorp: "De huidige woningmarkt is een kopersmarkt en er is vaak genoeg onderhandelingsruimte. Pas nog heb ik voor een VvAA lid een huis aangekocht voor 325.000 euro (taxatiewaarde: 340.000 euro), terwijl de vraagprijs 379.000 euro bedroeg. Om tot een reële aankoopprijs te komen, heb je vaak geen dure makelaar nodig. Wij bekijken de geschiedenis van aankooprijzen in het Kadaster, bestuderen bodeminformatie en laten bij aankoop een taxatie opmaken. Dat geeft

een goede indicatie van een juiste aankoopprijs." Volgens collega-adviseur Rick Walschots heeft de kopersmarkt ook een keerzijde. "Sommige kopers slaan door en willen het onderste uit de kan. In sommige gevallen is dat niet reëel."

Meefinancieren

Een ander punt dat is veranderd bij de aankoop van een huis, is de maximale lening van de bank. Bij veel kopers leeft de verwachting dat zij een groot deel van een verbouwing kunnen meefinancieren, maar dit blijkt in veel gevallen te optimistisch gedacht. "Een koper mag 105 procent van de marktwaarde na verbouwing financieren", legt Van Dorp uit. "Maar die 105 procent wordt elk jaar met 1 procent verlaagd tot uiteindelijk 100 procent over vijf jaar. Wie dus wil verbouwen, zal eigen geld moeten inbrengen. Ook als men niet wil verbouwen, moet met eigen geld de kosten koper worden betaald."

De aankoopbemiddelaars van VvAA constateren dat veel starters bij het kopen van hun eerste huis niet langer kijken naar de netto-, maar naar de brutomaandlasten. Walschots: "Het besef is doorgedrongen dat het huis moet worden afgelost en dat de hypotheekrenteaftrek steeds verder wordt afgebouwd. Waar starters vijf jaar terug nog een huis kochten van 3 ton, willen zij nu niet meer betalen dan 250.000 euro." Soms is het geen vrije, maar een gedwongen keuze; de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) begrenst de leencapaciteit van kopers. "Ondanks de relatief gunstige carrièreperspectieven wordt ook voor aankomend artsen steeds minder vaak een uitzondering gemaakt op deze GHF-norm", concludeert Walschots.

VvAA Aankoopbemiddeling

Alle hypotheekadviseurs van VvAA zijn gekwalificeerd aankoopbemiddelaar. U kunt vrijblijvend contact opnemen via 030 247 47 89 of kijk op vvaa.nl/wonen