

Starters: veel keus, veel problemen

Voor starters op de woningmarkt lijken het goudentijden te zijn: veel huizen staan te koop en de prijzen dalen. Maar de financiële situatie, strenge banken en nieuwe hypotheekregels zijn grote obstakels.

tekst ANOUK KEMPER foto's DINGENA MOL

Het zijn turbulente tijden op de woningmarkt. De huizenprijzen dalen en er is volop keus. Wie zijn eerste huis wil kopen, treft zo op het oog een ideaal moment om toe te slaan.

Maar dat valt toch niet mee. De huizenprijzen dalen weliswaar, maar de hypotheekrente stijgt en daarmee ook de vaste lasten waarmee de huizenkoper komt te zitten. Banken zijn streng en stellen hoge eisen voor een hypotheek. Bovendien zijn de regels aangepast en mogen starters minder geld lenen: nog maar 104 procent van de marktwaarde van het huis en dat gaat zelfs naar 100 procent.

Uit recent onderzoek van de Vereniging Eigen Huis blijkt dat vooral jonge starters, die enkele jaren geleden een huis hebben gekocht, het moeilijk hebben. De huizenprijzen zaten toen nog op een piek, dus hebben zij veel geleend. Daar staat weinig spaargeld tegenover. Door de crisis verliezen sommige starters hun baan, wat de situatie nog extra moeilijk maakt.

In vergelijking met andere landen bestaat er in Nederland een hoge hypotheekschuld en die stijgt nog altijd. Jonge huishoudens, in de leeftijd tot 35 jaar, hebben meer kans op een restschuld, doordat de

waarde van hun huis inmiddels is gedaald tot onder het hypotheekbedrag. Als ze hun huis nu moeten verkopen, kunnen ze daarmee niet hun hypotheekschuld aflossen, aldus Eigen Huis.

Dan is er nog de onduidelijkheid rondom het gevreesde H-woord. De hypotheekrenteaftrek blijft een heet hangijzer in de politiek en zorgt geregeld voor opschudding in de woningmarkt.

Gelukkig is er ook goed nieuws: de prijzen in de regio Amsterdam zijn met 3,8 procent gedaald

De 'Kunduz coalitie' heeft tal aanpassingen aangekondigd die vooral gevolgen hebben voor starters. Een aflossingsvrije hypotheek behoort bijvoorbeeld niet meer tot de mogelijkheden. In plaats daarvan komt een hypotheek waarbij starters maandelijks aflossen. Dit leidt tot hogere lasten dan bij een aflossingsvrije hypotheek, dat is duidelijk. Daar staat tegenover dat de overdrachtsbelasting laag blijft: twee procent.

Gelukkig is er ook goed nieuws voor de huidige starters. De huizen-

prijzen in de regio Amsterdam zijn met 3,8 procent gedaald ten opzichte van vorig jaar. Bovendien doen woningcorporaties veel sociale huurwoningen in de verkoop, waardoor er de komende tijd meer starterswoningen vrijkomen.

Ook banken doen hun best om meer beweging in de woningmarkt te krijgen. Zo heeft de Rabobank sinds enkele jaren de generatiehypotheek, die het mogelijk maakt dat

ouders (of grootouders) financieel garant staan. Op die manier kunnen jonge mensen alsnog een hypotheek krijgen.

ABN Amro heeft een starterslening. Wie geen hoge hypotheek kan krijgen, kan het hypotheekbedrag aanvullen met deze lening. Het initiatief is van de Nederlandse gemeenten en de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVN).

Drie jonge Amsterdammers praten over de zoektocht naar hun eerste koophuis.



Tamar Weenen (25)

Studie: Management, policy analysis & entrepreneurship aan de VU
Werk: Promovenda op het gebied van innovatiebarrières in de medische voedingsmarkt aan de Erasmus Universiteit.
Inkomen: rond modaal
Zoekt: driekamerappartement in West
Maximale prijs: 155.000 euro

Ik heb een tijdelijk contract voor vier jaar. Daarom dacht ik dat ik geen hypotheek kon krijgen, zo veel verdien ik ook niet. Een vriendin vertelde me dat ik toch eens moest informeren. Een hypotheekadviseur heeft me uitgelegd dat ik wel een hypotheek zou kunnen krijgen met een intentieverklaring van mijn werkgever. Dat houdt in dat die de intentie heeft om mij na die vier jaar een baan te geven.

Van de Erasmus Universiteit heb ik zo'n verklaring gekregen en daardoor kan ik een hypotheek krijgen van maximaal 155.000 euro. Nu woon ik nog in een huurwoning in de Spaarndammerbuurt, maar dat wordt me te duur. Ik betaal 800 euro exclusief voor een heel klein appartement.

Via Fundazook ik naar een woning in Bos en Lommer en de Baarsjes. Ik woon al acht jaar in West, dat stadsdeel trekt me het meest. Bovendien zijn die wijken erg in opkomst; de prijzen zijn er nog redelijk. Veel oude sociale huurwoningen gaan nu in de verkoop. Ze zijn niet per se goed opgeknappt, maar wel goed onderhouden.

Het moet een driekamerappartement zijn met een balkon op het westen. Er is keuze genoeg. Je hoeft ook nooit de vraagprijs te bieden, wat dat betreft is het een goed moment om te kopen. Misschien maak ik over vijf jaar geen winst als ik het weer verkoop, maar in elk geval geen verlies.

Nu ik besloten heb te gaan kopen, komt er heel veel op me af. Ik wist niets. Niets over de hypotheekrenteaftrek, erpacht en dat je erop moet letten hoeveel er in het potje zit van de Vereniging van Eigenaren. Ik heb veel opgezocht en een boek gelezen over het kopen van je eerste huis.

Soms kan ik me ook wel een beetje zorgen maken om de economie, er is nog veel onduidelijkheid. Ja, dat voelt wel volwassen. In het begin was het vooral grappig, lekker huizen bekijken, maar er komt veel op je af. Het is best stressvol, omdat het risico's en verantwoordelijkheid met zich meebrengt. Hopelijk kan ik deze zomer al mijn nieuwe huis in. Mijn bod op een woning in de Mercatorstraat is net geaccepteerd en nu ga ik de hypotheek regelen."



Annemarie de Gee (24)

Studie: Amsterdamse Theater Academie
Werk: Geeft toneellessen, schrijft theaterstukken en debuteert in het najaar met de literaire verhalenbundel Kamermensen
Inkomen: ongeveer modaal
Zoekt: driekamerappartement in het centrum
Maximale prijs: 250.000 euro

Met mijn vriend ga ik een huis kopen. Hij is ook schrijver en werkt daarnaast als freelancer bij de televisie. Ik vind het heel spannend. We zijn nu ongeveer vijf maanden bezig en we hebben al heel veel gezien. We zijn allebei verliefd op de binnenstad, dus daar willen we niet weg.

Als ik eerder ben zitten de Ceintuurbaan en de Bilderlijkstraat op de grens qua afstand van de binnenstad. Hoewel, de Plantagebuurt zou natuurlijk ook passen. Het is schipperen tussen een mooie locatie, genoeg ruimte en de staat van het huis.

Ik ben er idioot jong bij met mijn eerste koophuis, ik had het zelf nooit gedacht. In het begin had ik natuurlijk geen idee hoe het allemaal werkte, maar hoe lang er je bezig bent, hoe meer je weet. Ik dacht dat het een goede koersmarkt was en dat je makkelijk kon onderhandelen over de vraagprijs. In Amsterdam valt dat best tegen. Goede woningen zijn binnen een week wel weg. Wij worden vaak fors overboden.

Er staat dan wel veel te koop, maar het is toch lastig. Meestal is een huis al verkocht als mijn vriend en ik het erover eens zijn dat we een bod willen uitbrengen. Laatst zagen we een superleuk huis op de Overtroom. We wilden het zo graag, we zagen het al helemaal voor ons. Uiteindelijk kregen we het niet, daar was ik wel even ziek van.

Ik dacht dat je veel voordelen had als koper, dat valt dus tegen. We hebben nu een aankoopmakelaar in geschakeld, want zelf doen is moeilijker dan we hadden verwacht.

Het liefst verhuis ik in de zomer, want dan hebben we allebei de tijd. Een huis kopen weet energie. Je bouwt de hele tijd verwachtin gen open dan wordt je weer teleurgesteld. Het gaat aan je neus voorbij of het blijkt in werkelijkheid niets te zijn. Dat maakt wel misnoedig. En je neemt ook wel risico's. We freelancen allebei, je weet nooit wat er in de toekomst gaat gebeuren, of we het nog wel kunnen betalen. Aan de andere kant is het gewoon heel erg leuk. Spannend en leuk."

Wannes van der Veer (23)

Studie: Theater en techniek aan de Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten en een master scenography in Groningen, Franck Mohr Institute.
Werk: Freelance theatertechnicus
Inkomen: 3000 tot 3500 euro brutoper maand
Kocht: een driekamerappartement in Oost voor 190.000 euro

In juli ben ik af gestuurd in Groningen en ik wilde weer terug naar Amsterdam. Toen was de vraag: ga ik kopen of huren? Het maakte me niet uit, maar ik wilde in elk geval geen woning denken. Dan is het in Amsterdam goedkoop om zelf iets te kopen.

Via de Rabobank kreeg ik een generatiehypotheek. Dat betekent dat mijn ouders garant staan, maar verder niets te zeggen hebben. Behalve als ik niet betaal, natuurlijk.

Zelf had ik echt geen hypotheek kunnen krijgen, met een jaarinkomen als startende ondernemer dat weliswaar werd geschat op 30.000 euro, maar werd geschaald op nul euro.

Met die generatiehypotheek kon ik een lening van 200.000 euro krijgen, daarvan heb ik 160.000 gebruikt. De voorwaarde is dat ik binnen nu en vijf jaar zo'n 50.000 euro per jaar verdien, eventueel met een partner samen. Vind je dat veel? Nou, dat gaat me wel lukken hoor, zeker zoals het er nu naar uitziet.

In december 2010 wist ik al dat ik weg wilde uit Groningen en toen ben ik met mijn ouders woningen gaan bekijken, nadat we de hypo-

theek hadden geregeld en zeker wisten dat mijn ouders niet kromme hoefden te liggen.

Ik wilde in Oost wonen, dat vind ik een prettige buurt. Je hebt er veel verschillende mensen en toch is iedereen samen. Na vier maanden heb ik mijn appartement gevonden. Dat viel mee. Ik heb heel veel op Funda gekeken en uiteindelijk vijf huizen gezien, inclusief dat waar ik nu woon.

Op de dag dat ik mijn huis kocht, ging de overdrachtsbelasting van zes naar twee procent, dat scheelde me nog zeventien duizend euro. Over de economie maak ik me geen zorgen, ik merk het allemaal wel. Ik denk niet dat de woningmarkt zal instorten. Huizen in Amsterdam zijn vrij waardevast. Er is altijd vraag in Amsterdam, de markt trekt wel weer bij.

Het verbaast me dat niet meer jonge mensen iets kopen. Ik besef wel dat ik mazzel heb, mijn vader is arts en mijn moeder is directeur van een woningbouwvereniging. Ze hebben ook nog een gift gedaan van 40.000 euro, zo kon ik onder een bepaalde belastinggrens blijven. Ja, een huis kopen ging eigenlijk vrij makkelijk."



Pim Fortuyn

Tien jaar geleden, op Koningsdag, genoot ik met Pim Fortuyn van een lunch bij Zeezout in Rotterdam. We waren de enigen in het uitgestorven restaurant. Pim was in opperste stemming, omdat hij eindelijk de erkenning van de 'elite' voelde. De Volkskrant voorspelde dat hij vijftig te lers zou halen.

Pim straalde en bestelde oesters met witte wijn. Hij was een echte bon vivant. Het premier-schap lag op de loer. "Maar denk maar niet dat ik me straks elke dag om negen uur ga melden in het Torentje," fluisterde hij me toe. "Ik wil een normaal leven blijven leiden," zei hij er stellig achteraan.

Ik vroeg me af hoe hij de balans tussen de vijftig stoeljes en de kwaliteit van zijn afvaardigden zou gaan bewaken. "Yves, ik heb een prachtig schaduwkabinet, dat pas naar voren

'Denk maar niet dat ik me elke dag om negen uur meldt'

komt als de overwinning binnen is." Fortuyn wist dat het gevaar van afbreuk op de loer lag, vanwege de exorbitante groei.

Hij was zelf ook verbaasd over de grote euforie. Een jaar daarvoor werd hij nog door velen uitgekotst. Op de achtergrond werden miljoenen gedoneerd, vrijwel allemaal anoniem. Ook toen was duidelijk dat men het helemaal had gehad met de regenteske politiek. Ik zal nooit onthullen wie er allemaal klaarstonden om het land zakelijk te gaan leiden, maar indrukwekkend was de lijst ze ker.

Ik vroeg Pim waarom hij nog steeds zonder bewaking rondliep en alleen sliep in zijn Palazzo di Pietra. Zijn antwoord: "Ik ben op dit moment nog steeds één van die 16 miljoen Nederlanders die recht hebben op bevrijding van Wim Kok."

Fortuyn was hier zeer principieel in. Het behoeft geen nieuw betoog dat Pim gevaar liep. Het risico van een aanslag was er continu. De AFD wist dit.

Misschien komt ooit nog uit wie de bescherming van Fortuyn blokkeerde. Pim wilde het wel, maar alleen gehintreerd vanuit Den Haag en op instigatie van de toenmalige minister-president Wim Kok. Ik las en zag de laatste tijd veel krodok I-lentransen. Helaas weet ik beter.

Yves Gijrath is uitgever en oprichter van de Miljonair Fair.

ygjath@parool.nl