

Stel je #woonvraag via Twitter @dehypotheeker!

Ben je een starter op de woningmarkt en twijfel je tussen huren of kopen? Verdien je net te veel voor een sociale huurwoning? Of heeft jouw gemeente nog wel een starterslening in de aanbieding? Wat is nu de beste optie als je op zoek gaat naar een nieuwe woning? Allemaal nieuwe regels op de woningmarkt. Waar wil jij meer duidelijkheid over? Je kan de hele dag je vraag stellen via Twitter.

Gebruik de hashtag woonvraag (#woonvraag) in je tweet en De Hypotheker stuurt je vandaag nog een reactie. Aarzel dus niet, maar stel vandaag nog je #woonvraag!



Nieuwe regels vanuit het kabinet en wijzigingen op bestaande regelingen zorgden de laatste maanden voor een stroom aan berichten die het er voor de gemiddelde huizenkoper niet inzichtelijker op maakte.

'Op Huizenjacht' is een serie van vier delen die daar verandering in brengt. Vandaag deel 3: 'Kopen soms goed alternatief', waarbij ingegaan wordt op de nieuwe regels op de huurmarkt en het vervallen van een aantal starterssubsidies. Volgende week dinsdag het vierde en laatste deel: 'Kopersmarkt is emotie'

Deze serie is een samenwerking tussen Sp!ts en De Hypotheker. Kijk voor meer informatie op www.hypotheeker.nl/nieuweregels

Kopen soms goed alternatief

Te veel verdienen voor sociale huur en te weinig om te kopen. Een grote groep huurders valt tussen wal en schip als gevolg van nieuwe huurmaatregelen. Ondanks veranderingen op de hypotheekmarkt, lijkt kopen voor veel huurders momenteel toch een meer voordelige optie. DOOR DENNIS MENSINK

De huurmarkt is in beweging en het nieuwe huurbeleid maakt het er niet transparanter op voor de consument. Woningcorporaties moeten volgens het kabinet weer doen 'waarvoor ze bedoeld zijn', namelijk woonruimte bieden aan mensen met een lager inkomen. Ook mogen de huren tussen 1 juli 2011 en 30 juni 2012 niet verder stijgen dan de inflatie (1,3 procent), zo staat in het regeerakkoord.

En de kabinetsplannen sluiten aan bij de veranderende Europese richtlijnen. Zo hebben woningcorporaties zich sinds 1 januari ook te houden aan een regel die stelt dat 90 procent van de sociale huurwoningen moet gaan naar mensen met een inkomen tot 33.614 euro per jaar. Met grote gevolgen van dien: zo'n 650.000 huishoudens kunnen hierdoor naar verwachting in de problemen komen. Vooral ouderen en jongeren tussen de 25 en 35 jaar met een een inkomen tussen de 33.614 en 43.000



FOTO: ANP

Meer duidelijkheid gewenst

Minister Donner van Binnenlandse Zaken wil voor sociale huurwoningen ook nog een extra huurstijging van de inflatie plus 5 procent invoeren voor huishoudens met een inkomen van meer dan 43.000 euro. Het idee hierachter is onder meer scheefwonen – te goedkoop

wonen ten opzichte van je inkomen – terug te dringen. Dat verbetert de doorstroom van sociale huurwoningen, vindt het kabinet. Het plan van Donner is echter niet gesteund in de Tweede Kamer. Daarom komt hij begin juni met een nieuw voorstel. De Woonbond en

Aedes, de vereniging van woningcorporaties, dringen al enige tijd bij het ministerie aan op snelle duidelijkheid over de huurverhoging, zodat ze huurders tijdig kunnen informeren. De Woonbond is het overigens niet eens met de nieuwe kabinetsplannen.

euro, zijn de dupe.

„De consument heeft heel veel vragen op het moment. Wat zijn nu de spelregels? Dan gelden er weer nieuwe regelingen en dan weer niet,” stelt Ger Hukker, directeur van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ook Bas Millenaar, directeur van De Hypotheker ziet graag meer helderheid: „Huurders hebben vaak al koudwaterrees om te gaan kopen. Onduidelijk-

heid in de markt helpt daar niet bij. Een goede uitleg over wat de nieuwe maatregelen betekenen en wat hun mogelijkheden voor het kopen van een woning nog zijn, kan perspectief bieden.”

Tussen wal en schip

„In sommige gebieden kun je voor relatief weinig geld een prima apparte-

ment of zelfs een eengezinswoning kopen. Heb je een duurzame relatie, dan kun je zeggen: „we stappen in met z'n tweeën.” Maar met een klein inkomen koop je in steden als Amsterdam of Utrecht simpelweg geen woning. Hukker: „Sommige mensen zijn te rijk om te huren, maar te arm om te kopen. Die vallen tussen wal en schip.”

Voor wie nu huurt en een gezinsinkomen heeft van meer dan 43.000 euro kan huren erg duur uitpakken. Kopen kan dan een goed perspectief zijn.

Nadelig voor starters is echter dat de koopsubsidie van de baan is. Om de woningmarkt op gang te helpen, kon je als starter tot voor kort terecht bij Agentschap NL voor een koopsubsidie (officieel de 'Eigenwoningbijdrage'). Op 29 maart 2010 is het budget voor de Koopsubsidie echter overschreden, waardoor de overheid nieuwe aanvragen niet meer in behandeling neemt. Starters lopen daardoor een aantrekkelijke bijdrage mis, waardoor het voor

hen moeilijker is om een eerste huis te kopen.

Geen Starterslening

Ook de Starterslening, een aanvullende lening op je reguliere hypotheek die het verschil kan overbruggen tussen de prijs van de woning en je maximale hypotheek, wordt sinds mei 2010 door de overheid bij aankoop van een woning niet meer beschikbaar gesteld. Een groot aantal gemeenten doet dit nog wel uit eigen budget, maar ook dit is niet oneindig.

Het wordt starters hoe dan ook niet gemakkelijk gemaakt. Toch lijkt kopen voor veel van hen de meest interessante optie (zie voorbeeld). Zeker omdat de woningprijzen dalen én je als koper op dit moment een goede onderhandelingspositie hebt. „De hypotheekregels zijn veel minder veranderd dan nu wordt aangenomen, zeker binnen de Nationale Hypotheek Garantie”, zegt Hukker. „Want wij verkopen ieder uur nog altijd vijftig woningen, vooral aan starters.”



FOTO: ISTOCK

Voorbeeld: eerder kopen dan gepland

Renate en Sjoerd zijn allebei 28 en verdienen beiden € 23.000. Zij wonen sinds drie jaar in een sociale huurwoning. De maandelijkse huur bedraagt € 625. Dit huurbedrag zal de komende jaren ieder jaar stijgen.

Zij hebben onlangs geïnformeerd hoeveel zij maximaal kunnen lenen wanneer zij een eigen woning willen kopen.

De hypotheekadviseur heeft voor hen berekend dat zij op basis van de normen €195.580 kunnen lenen, waarvan ze

€107.000 van het hypotheekbedrag gegarandeerd opbouwen. Dit bedrag krijgen ze bij eventueel overlijden ook uitgekeerd. Deze last blijft voor de komende tien jaar constant. De netto maandlast bedraagt €715. Omdat de maandelijkse huur ieder jaar zal stijgen, grijpen zij nu hun kans. Zeker omdat de woningprijzen op dit moment onderhandelbaar zijn en er veel woningen in dit prijssegment te koop staan.

Starterslening beschikbaar?

Bij aankoop van een woning kun je niet meer gebruik maken van de landelijke Starterslening. De vraag naar Startersleningen was zo groot dat het budget van het ministerie op is. Een groot aantal gemeenten stelt nog wel startersleningen beschikbaar uit eigen budget. Wil je weten of je hier in jouw gemeente gebruik van kan maken? Kijk dan op www.svn.nl.