

Wie het verstandig aanpakt, hoeft zich door restschuld niet te

Verhuisplannen? In



Bestaande klant eerst

► Nederlandse hypotheekverstrekkers bieden steeds meer mogelijkheden voor restschuldfinanciering. Voor bestaande klanten is vaak meer mogelijk dan voor nieuwe.

Wat doet mijn bank?

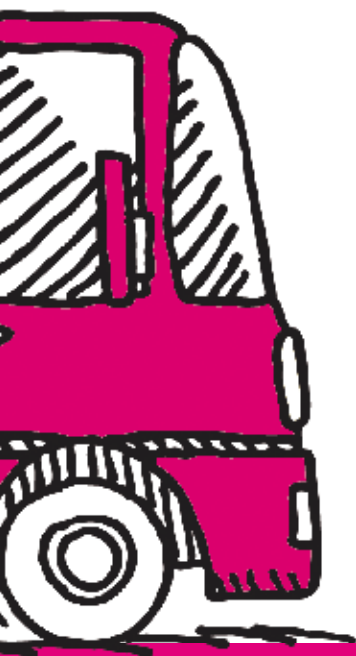
► Voor wie wil weten hoeveel restschuld zijn bank bereid is te financieren: Vereniging Eigen Huis maakte een overzicht met de regels per bank. Zie eigenhuis.nl/restschuld

laten weerhouden

pakken en wegwezen

Veel woningbezitters met een restschuld denken aan verhuizen maar durven nog niet. Ga! Zegt hoogleraar Dirk Brounen tegen hen.

TEKST ANTON VAN TUYL BEELD FRANK RAMSPOTT



Karel Musch (36) zette vorig jaar een te koop-bord in zijn tuin. Na de nodige hoofdbrekens, want hij en zijn vrouw hadden hun huis in Rhenen negen jaar eerder gekocht voor 180 duizend euro. Vergelijkbare huizen in de straat brachten inmiddels niet meer op dan 155 duizend euro.

‘Wij hadden ons huis opgeknapt, dus we durfden als beginprijs 185 duizend euro te vragen. Maar zelfs als iemand dat zou betalen, zouden we een restschuld overhouden: de kosten koper, die we negen jaar geleden hadden meegefinancierd.’

Toch zette het echtpaar de stap. ‘We wilden een ruimere woning, met een grotere tuin’, zegt Musch, die inmid-

dels twee jonge kinderen heeft. Lachend: ‘En we hadden geen zin meer elke dag de Grebbeberg op te fietsen.’

Steeds meer Nederlandse woningbezitters verhuizen, restschuld of niet. Het aantal woningverkoop lag in augustus bijna 30 procent hoger dan in dezelfde maand vorig jaar. De gemiddelde huiseigenaar krijgt nu 17 procent minder voor z’n huis dan hij in 2008 betaalde. Daar staat tegenover dat de te kopen woning meestal ook goedkoper is. En de rente is historisch laag.

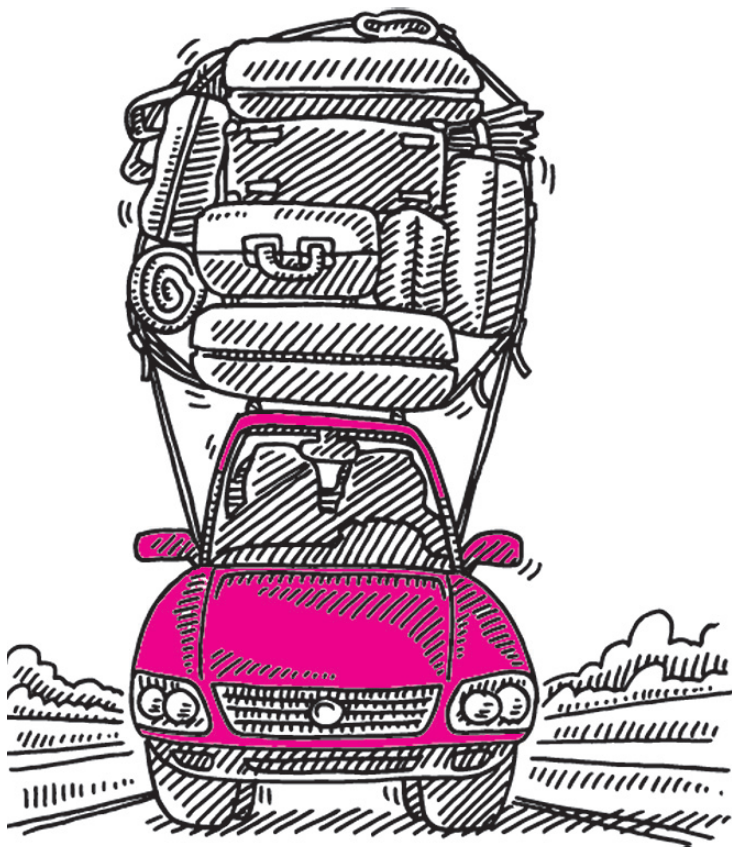
Volgens Dirk Brounen, hoogleraar vastgoedeconomie aan de Tilburg University, moeten woningbezitters die willen verhuizen dat dan ook gewoon doen. Zelfs als ze een restschuld

Overwaarde, dat kan ook

► Wie juist overwaarde heeft en binnen drie jaar een andere woning koopt, krijgt te maken met de bijleenregeling. Die schrijft voor dat u alleen recht heeft op renteaftrek als u de overwaarde gebruikt om de nieuwe woning te financieren.

Duizenden doorstromers

► In september 2015 verwisselden volgens het Kadaster ruim zestienduizend woningen van eigenaar. Momenteel is ruim de helft van alle woningkopers een ‘doorstromer’, die van de ene koopwoning naar de andere gaat. De laatste jaren neemt het percentage doorstromers toe.



hebben. Hij vindt dat huiseigenaren zich te makkelijk laten meeslepen met goede en slechte stemmingen op de markt. Sec bekeken is een woning kopen nu nauwelijks lastiger dan in 2008, zegt hij. Als je het maar verstandig aanpakt.

Dat doe je – om te beginnen – door uit te gaan van je eigen situatie. 'Kijk daar in alle rust naar. Heb je een goede reden om te verhuizen? Kun je genoeg hypotheek krijgen? Laat je daarbij niet gek maken door veranderingen in de hypotheekregels, rentestanden of woningprijzen. Natuurlijk: als je weet dat de leennormen volgend jaar strenger worden, probeer je de hypotheek voor januari rond te

krijgen. Maar je timing moet vooral afhangen van je eigen behoeften en financiële positie.'

Verder, zegt Brounen, moet je er rekening mee houden dat de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd. Wie nu verhuist, moet dingen regelen die hij enkele jaren geleden nog niet hoefde te regelen bij het kopen van een huis. Bijvoorbeeld: hoe je met de restschuld omgaat. Banken bedenken daarvoor meer en betere oplossingen. Rabobank, ABN Amro en SNS Bank verstrekken nu bijvoorbeeld restschuldfinanciering aan bestaande en nieuwe klanten. Toch kan het nog nodig zijn geld te lenen van familie of te kijken naar overbruggingskrediet. ►

'Verkocht aan de eerste kijker'

Harry van Eijk (43) en zijn vrouw deden er vijf jaar over om te verhuizen. Na de geboorte van hun twee zoons besloten ze eind 2010 een grotere woning te zoeken.

'We zetten onze hoekwoning in Veenendaal te koop, maar de eerste jaren kwamen er niet eens kijkers.' Het echtpaar had de woning in 2004 gekocht voor 188 duizend euro. De hypotheek bedroeg 210 duizend euro.

Uiteindelijk verkochten ze hun woning in juni voor 160 duizend euro aan de eerste kijker die een bod deed. De Van Eijks hadden wat afgelost, maar hielden een restschuld van 30 duizend euro over. Vervolgens kochten ze binnen twee dagen een nieuwe woning in Veenendaal. Ze sloten daarvoor bij ABN Amro een nieuwe hypotheek van 263 duizend euro. Dat is 108 procent van de woningwaarde, terwijl de overheid voor dit jaar een maximum stelt van 103 procent. Maar als er restschuldfinanciering bij in zit, mag een bank wat verder gaan.

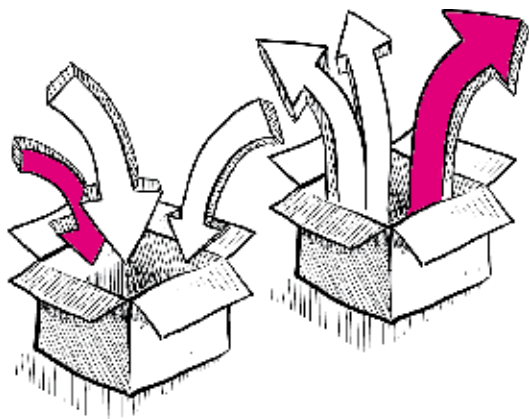
Aflossen om te verhuizen

► In 2014 hebben Nederlandse huishoudens zo'n 18 miljard euro extra afgelost op hun hypotheek, aanzienlijk meer dan in de jaren daarvoor. Aflossen beperkt of voorkomt restschuld, wat verhuizen makkelijker maakt.

Onder water

► Momenteel staan ongeveer 960 duizend huizen onder water, volgens De Nederlandsche Bank. De actuele waarde van deze woningen is lager dan de hypotheek. Twee jaar geleden ging het nog om circa 1,3 miljoen woningen.

'Ik zou nooit meer lenen dan 90 procent van mijn maximale hypotheek. Je moet altijd een buffer houden. Dan hoef je niet wakker te liggen.'



Karel Musch kreeg daarmee te maken. Hij verkocht zijn woning na tien maanden. Niet voor de gevraagde 185 duizend euro, maar voor tienduizend euro minder. Hij hield een restschuld over van 26 duizend euro. ABN Amro was bereid die schuld en de nieuwe woning te financieren. Al duurde het wel drie maanden voordat dit rond was. 'Dat viel me vies tegen', zegt Musch. Zonder restschuldfinanciering duurt een hypotheektraject gemiddeld zes weken.

Hij kreeg nog een tegenvaller: de overdracht van de oude woning en de financiële afrekening vonden plaats op 1 september, bij de notaris. De sleuteloverdracht van de nieuwe woning was, op verzoek van de verkopende partij, op 30 oktober. Pas op die dag kregen ze van ABN Amro de nieuwe hypotheek, inclusief restschuldfinanciering.

'Dat betekende dat we, vanwege de restschuld en bijkomende kosten, twee maanden een bedrag van bijna 30 duizend euro tekortkwamen. Misschien hadden we bij de bank overbrugging kunnen regelen, maar we

hadden geen zin in nog meer papierwerk.' Een familielid was bereid Musch het bedrag twee maanden te lenen.

Hoogleraar Brounen heeft nog een laatste advies aan woningbezitters die willen verhuizen: leen behoudend. Nu is de maximale hypotheek ten opzichte van 2008 al een stuk lager. 'Dat vind ik alleen maar gezond. Voor 2008 zaten we op een Funda-wolk. Sommige mensen leenden meer dan 115 procent van de woningwaarde. Dat heeft veel huiseigenaren in geldnood gebracht.'

Maar Brounen raadt aan zelfs minder te lenen dan maximaal is toegestaan: 'Ik zou nooit meer lenen dan 90 procent van mijn maximale hypotheek. Je moet altijd een buffer houden, voor tegenslagen. Dan hoef je niet wakker te liggen.' De hoogleraar vastgoedeconomie kan zich nog herinneren hoe hij zich zorgen maakte bij het kopen van zijn eerste huis. Dat was in 2003. 'We hadden een offerte voor een hypotheek van 200 duizend euro. Een schuld van twee ton! Ik zat er echt mee. Daarom belde ik mijn

vader, om te vragen of het wel verstandig was. Als je zo bewust bent van de risico's, zei hij, kun je het gerust doen.'

Dit vindt de vereniging

Zelfde advies, maar andere analyse

'Het advies van Dirk Brounen is verstandig', zegt Rob Mulder, directeur Kennis & Belangenbehartiging bij Vereniging Eigen Huis. 'Verhuis als het nodig is en je het kunt betalen, maar leen niet je maximale hypotheek.' Op een ander punt is Mulder het niet eens met Brounen. 'Het is wel degelijk lastiger geworden om een huis te kopen dan in 2008. Je kunt minder lenen, omdat de overheid beperkende maatregelen neemt. De effecten daarvan zijn nog te overzien, vanwege de historisch lage rente. Maar zodra de rente stijgt, wordt een koopwoning voor een flinke groep mensen onbereikbaar.'

35 duizend euro restschuld

► Als een huis onder water staat, is dat nu voor ongeveer 16 procent van de woningwaarde. In augustus was de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning 234 duizend euro (CBS). Dat betekent dat een huis nu gemiddeld voor 35 duizend euro onder water staat.



In 2020

► De Nederlandsche Bank verwacht dat in 2020 nog 350 duizend huizen onder water zullen staan.