

Overspannend in de hypotheekmarkt | Column 15-5-2024

Even een weekje vakantie gehad in het mooie Denemarken. Prachtige natuur met mooie brede stranden. Wat kun je toch genieten van deze prachtige schepping. De natuur ademt rust uit en daar word je een ander mens van.

Dit staat in stil contrast met de hypotheekmarkt op dit moment. In een klein halfjaar merk je dat de markt weer helemaal overspannen is. Eind vorig jaar werden de woningen weer onder vraagprijs verkocht en duurde het weer langer voordat een woning was verkocht.

Op dit moment zien we dat in de markt tot 300.000 euro er snel 10 procent extra wordt geboden. Verder zijn het allemaal aankopen zonder voorbehoud. Dit betekent geen beperking in de financiering of een bouwkundige keuring of voorbehoud verkoop eigen woning.

Extra eigen geld

Hoe werkt dit nu precies. Je kunt bij een bank een maximale hypotheek krijgen op basis van je inkomen en de waarde van je aangekochte woning. Wanneer een woning te koop staat voor 300.000 euro en jij wilt 330.000 euro betalen dan mag dit. De bank wil je echter niet meer lenen dan de waarde van je woning. Dit wordt door een taxateur bepaald. Over het algemeen taxeert deze de woning op of rond de vraagprijs. Dit meerdere zal een klant dan uit eigen geld moeten inbrengen. Dit is dan 30.000 euro en de bijkomende kosten. Dit is snel 35.000 euro, een hoop geld dus.

Omdat de meeste potentiële kopers al een aantal keren geen woning konden bemachtigen zijn ze bereid om dit extra eigen geld in de woning te steken.

Belangrijk is dat je weet waar de risico's zitten. Een goede voorbereiding is vereist. Ga eerst een uitgebreid hypotheekgesprek aan en weet waar je kansen liggen. Is het verstandig om een oud huis met gebreken te kopen zonder bouwkundig rapport? Soms denk ik wel eens: „mensen kopen nu hun problemen in.”

Verbouw

Een ander gevolg van de snelle prijsstijging is dat mensen sneller kiezen voor verbouw van hun woning. Verbouwingen van 130.000 euro en meer komen steeds vaker voor. Dit is vaak een voordeliger alternatief dan verhuizen. Wel heb je dan vaak te maken met je huidige bank. We zien dat wanneer dit een buitenlandse bank is zoals Lloyds dat zij vaak weer andere regels hebben dan de reguliere Nederlandse banken. Ook hier geldt dat een goede voorbereiding het halve werk is.

Zijn er dan geen kansen voor starters op deze huizenmarkt? Tot nu toe merk ik dat de meeste zoekers op de woningmarkt vroeg of laat een passende woning vinden. Houdt regelmatig contact met je makelaar en hypotheekadviseur om in deze grillige markt goed voorbereid te zijn.

Succes.

Jaap Jongsma is financieel adviseur bij bureau Rentmeester Financieel Advies in Damwâld