

Strengere regels en stijgende rente

Huis kopen steeds moeilijker in 2011

ROTTERDAM • Slecht nieuws voor huizenkopers. De hypotheekrente loopt weer op, bovendien wordt het door strengere regels vanaf 1 januari moeilijker een hypotheek te krijgen. 'Banken controleren iedere hypotheekofferte ten minste drie keer.'

DAVID BREMMER

Doordat de rente op de kapitaalmarkt met 0,6 procent is gestegen, nam de hypotheekrente sinds september met 0,4 procent toe, blijkt uit cijfers van De Hypotheekshop. Bovendien daalt het maximaal te lenen bedrag nu de hogere kapitaalrente ervoor zorgt dat de in de Gedragscode Hypothecaire Financiering gebruikte toetsrente per 1 januari van 4,9 naar 5,2 procent stijgt.

En er is meer slecht nieuws: door de gestegen ziekte- en pensioenpremies kunnen huizenkopers vanaf 1 januari 2011 minder lenen. Eenverdieners met een jaarsalaris van 35.000 euro krijgen straks nog slechts 160.000 euro in plaats van 167.000 nu, aldus berekeningen van de Nationale Hypotheekgarantie. Tweeverdieners met een gezamenlijk inkomen van 35.000 per jaar ontvangen zelfs maar 129.000 euro. Zij mogen immers niet meer beide inkomens optellen.

De situatie wordt er in 2011 bovendien niet beter op nu De Hypotheekshop verwacht dat de rente nog eens een half tot een procentpunt zal stijgen. Algemeen directeur Ron Bavelaar: „Voor wie volgend jaar aan een nieuwe rentevaste periode toe is, betekent dat 25 procent extra kosten.”

Door de strengere eisen is het steeds lastiger het bij de bestaande hypotheek horende rentecontract mee te nemen naar een nieuwe woning. „Konden mensen tot enkele

jaren terug tot zeven keer hun inkomen lenen, nu gaat dat niet meer,” vertelt hypotheekadviseur Jos Koets. „Wie nog maar 5 keer krijgt, kan zo 60.000 euro lager uitkomen. Dan kun je financiering voor dat nieuwe huis vergeten.”

HEEL STRIKT

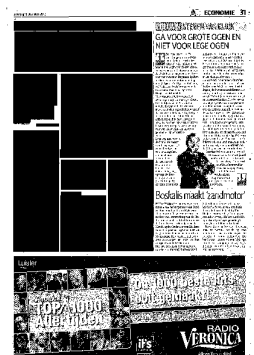
Koets vindt dat banken de regels van de Autoriteit Financiële Markten wel heel strikt opvolgen, zeker sinds enkele banken zijn beboet. „Er is nauwelijks nog soepelheid.”

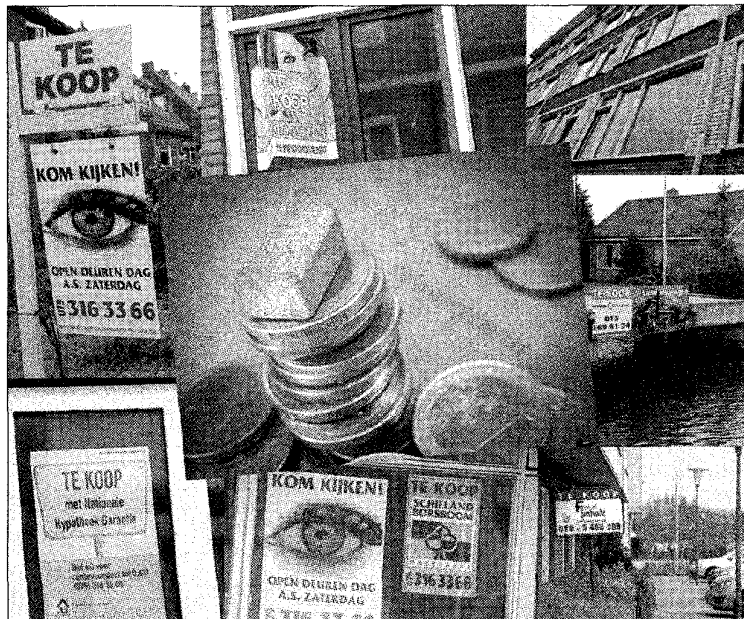
Minister Jan Kees de Jager (Financiën) wil de teugels komend jaar zelfs verder aanhalen. Huizenkopers mogen slechts 112 procent van de koopsom lenen: de woning plus kosten koper. Bovendien moet de 12 procent boven het koopbedrag binnen zeven jaar worden afgelost. Zo wordt een restschuld voorkomen, iets wat door de dalende prijzen steeds waarschijnlijker is.

Vereniging Eigen Huis vreest dat een huis kopen met de nieuwe 112-procentsregel straks alleen is voorbehouden aan de happy few. Daarom presenteert de belangenclub binnenkort een alternatief, waarbij het aflossingsvrije gedeelte wordt gemaximeerd op 50 procent. „Het is goed dat huizenkopers meer aflossen, maar starters en doorstromers mogen niet worden belemmerd,” zegt Hans André de la Porte.

Bavelaar wil het slechte nieuws wel nog iets nuanceren. Want de hypotheekrente is nog steeds historisch laag. „Voor wie een vast inkomen heeft en niet hoeft over te financieren, is een hypotheek krijgen nog steeds geen probleem.” Huizenbezitters wier rentevaste periode binnen 2 jaar afloopt, adviseert hij nu al naar een hypotheekadviseur te gaan.

„Zo kunnen ze een verdere stijging van de hypotheekrente voor zijn. Bij sommige banken is het mogelijk al aan een nieuwe rentevaste periode te beginnen.”





Een huis kopen is door hogere rente en strengere regels straks alleen nog weggelegd voor de happy few, vreest de Vereniging Eigen Huis.
