

## **Wildgroei**

Zonder regelingen voor starters  
geen huis, maar de afspraken  
zijn soms te ingewikkeld

**WERK&GELD PAGINA** E8-9



Door onze medewerker  
**Djaja Ottenhof**

**E**en flink lagere koopprijs, lage maandlasten - überhaupt de mogelijkheid een eerste stap te zetten op de woningmarkt. Met een kortingsregeling een huis kopen biedt duidelijke voordelen. Tegelijk zijn sommige constructies zo ingewikkeld dat kopers de details niet begrijpen.

Dat was voor de organisatie achter de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) reden regels op te stellen die de duidelijkheid moeten vergroten. Ze worden per 1 januari van kracht voor hypotheekleningen onder NHG-garantie. Met die garantie kunnen kopers van een huis tot 355.000 euro (2022) goedkoper lenen.

Regelingen om starters en andere groepen die moeilijk een huis kunnen kopen te helpen, bestaan al lang. Zo kenden de jaren 70 de premiekoopregeling. Het Rijk gaf hierbij jarenlang subsidie waarmee kopers een flink stuk van hun hypotheek konden betalen.

#### **Erfpacht**

De afgelopen jaren zijn steeds meer regelingen opgetuigd waarbij kopers soms tientallen procenten korting krijgen om de drempel naar een nieuwbouwwoning te verlagen. Ze werken allemaal op basis

## **KORTINGSREGELINGEN**

# Zonder regelingen voor starters geen huis, maar nu is er wildgroei ontstaan

Koopwoningen komen binnen het bereik van starters via soms ingewikkelde kortingsregelingen. Nationale Hypotheek Garantie komt met regels die meer duidelijkheid moeten scheppen.

van erfpacht. Normaal koop je dan een huis of appartement, maar niet de grond. De erfpachtconstructie wordt hier gebruikt om alle afspraken juridisch goed vast te leggen. De meest simpele regeling is dat een koper een hypotheek afsluit voor de woning en daarnaast een canon betaalt, een jaarlijks bedrag voor het gebruik van de grond. Dit bedrag is lager dan de hypotheekkosten voor de woning inclusief grond. Daardoor kan een betere woning worden gekocht dan het inkomen eigenlijk mogelijk maakt.

Er zijn ook regelingen waarbij de canon laag is of nul, en regelingen waarbij kopers nog extra korting krijgen. Daarbij gaat het overigens feitelijk om betalingsuitstel van een deel van de koopsom, maar ook dit vergroot de koopmogelijkheden voor een starter. Dit 'uitgestelde deel' moet worden terugbetaald bij verkoop, of als de eigenaar er een hypotheeklening voor kan krijgen. Voor alle constructies geldt dat de huizenkoper de grond alsnog kan verwerven.

#### **Appartement in centrum**

Het Almeerse bedrijf DNGB bedacht diverse regelingen om mensen te helpen een huis te kopen, waaronder de starterskorting. Directeur Olav Koenders: „Mensen die een woning met starterskorting kunnen kopen, hebben echt een lot uit de loterij. Zij krijgen korting en betalen geen

canon. Voor een klant kan het niet beter worden.”

Financiers zijn vaak grote investeerders zoals pensioenfondsen en verzekeraars. DNGB stelt de contracten op en beheert die.

Karin Reintjes kocht in 2020 op deze manier een appartement in het centrum van Eindhoven, waar de woningmarkt door de hoogopgeleide bevolking en de vele expats nogal overspannen is. Ze betaalde 192.000 euro voor een appartement van 63 vierkante meter, onderdeel van een renovatieproject met twaalf woningen. Ze hoefde de grond niet te kopen, wat anders nog eens 90.000 euro had gekost. Omdat ze wat eigen geld had, volstond een hypotheek van 154.000 euro. „Ik denk niet dat ik heel veel meer hypotheek had kunnen krijgen met mijn salaris. Voor 192.000 koop je geen appartement in het centrum. Voor mij als vrouw alleen was het de ideale situatie.”

#### **Belastingaangifte**

De regeling waarmee Myrthe Kostense uit Zaandam haar huis kocht, was aanzienlijk ingewikkelder. Zij kocht in 2018 een eengezinswoning die in 2009 was gebouwd door Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ), een bedrijf dat eigendom is van de gemeente. Ook deze regeling heeft zeer gunstige voorwaarden, vertelt Kostense, maar vraagt wel een goed oog voor je financiën.

De vorige eigenaar had de woning zonder de grond gekocht, en betaalde bovendien maar 70 procent van de koopprijs. De overige 30 procent was verdeeld in drie gelijke delen. Voorwaarde daarbij: zodra het inkomen of vermogen van de eigenaar stijgt, moet die een deel bij de hypotheek nemen of afbetalen. De twee jaar erop volgen de andere delen. Ook de canonbijdrage is inkomensafhankelijk. „Daarom moet je ieder jaar je belastingaangifte doorgeven.”

Toen Kostense, makelaar van beroep, het huis in 2018 kocht, stond die 30 procent nog open. Maar omdat ze overwaarde had uit een vorige woning, mocht ze de koop van dit restant niet uitstellen. Het betekende dat ze 70 procent van de koopsom betaalde aan de verkoper en de rest aan BKZ.

De grond kocht ze nog niet. Dat bracht het huis tegelijk binnen haar bereik. Omdat ze daardoor een minder hoog bedrag hoefde te financieren, maar ook omdat ze de regeling kon gebruiken bij het bieden. De woning stond namelijk te koop voor een vraagprijs inclusief de grond, terwijl Kostense wist dat ze die niet hoefde over te nemen. „Ik kende de regeling en heb voor mezelf de grondwaarde van de koopsom afgehaald. Vervolgens had ik extra ruimte om te kunnen overbieden.”

Toen ze het met de verkoper eens was over het aankoopbedrag, gaf ze aan de grond nog niet te willen kopen. Die meters kan ze uiterlijk in 2034 alsnog kopen, voor een vast bedrag dat in het bouwjaar is vastgesteld.

#### **Verrassing**

Een plotselinge verhoging van de canon of de verplichte betaling van een uitgesteld deel van de koopsom kan als een verrassing komen, weet Kostense. „Als je de loterij wint, een erfenis krijgt, of je vermogen op een andere manier stijgt, staat BKZ als eerste in de rij. Dat is heel logisch, maar sommige mensen vinden dat vervelend. Zonder deze regelingen kunnen heel veel mensen nooit een huis kopen, maar



**De Nationale Hypotheek Garantie** zag de bijzondere regelingen voor huizenkopers „als paddenstoelen uit de grond schieten”.

ze moeten wel begrijpen wat ze kopen.”

Dat niet iedereen de afspraken goed begrijpt, is ook doorgedrongen tot NHG. De organisatie zag de bijzondere regelingen voor huizenkopers „als paddenstoelen uit de grond schieten”. Hoewel de bedoelingen goed zijn, pakken ze niet altijd uit in het belang van de consument.

„We hebben wildgroei gezien, zowel vanuit gemeentelijke als particuliere hoek”, beaamt Olav Koenders van DNGB. „Er is geen duidelijk toezicht op erf-

Hoewel de bedoelingen goed zijn, pakken ze niet altijd uit in het belang van de consument

pachtregelingen. NHG zal de noodzaak hebben gezien om de markt wat te reguleren, en in kaart te brengen wat wel en niet kan.”

En nu zijn er dus die eisen waaraan de regelingen moeten voldoen, wil de koper in aanmerking komen voor een hypotheek met NHG. Zo moeten aanbieders een bijsluitertoevoegen in begrijpelijke taal. Ook zijn grenzen bepaald voor de jaarlijkse stijging van de canon, en mag er geen verplichting zijn om grond of kortingsdelen te kopen. NHG houdt een lijst bij met goedgekeurde regelingen.

Kostense denkt dat het ondanks de complexiteit belangrijk is dat er mogelijkheden blijven om op deze manier een huis te kopen. „Anders had ik alleen een appartement kunnen kopen. Nu hebben mijn kinderen en ik een eengezinswoning met tuin. Je kan geleidelijk meer eigenaar worden en in een woning groeien.”

Reintjes heeft haar appartement in Eindhoven alweer verkocht en is verhuisd naar het buitenland. Daarbij hield ze een flinke winst over. Die mocht ze houden. Haar zogeheten Duokoop-regeling is overgegaan naar de volgende eigenaar.