

## Huis met hypotheek (ver)kopen

Kredietcrisis, renteverhogingen, onbetaalbare benzine -en dieselprijzen, een onbetrouwbaar kabinet, het zijn allemaal oorzaken van het gegeven dat er steeds meer woningen te koop staan en ook langer te koop staan. Men koopt minder snel een huis vanwege de stijgende rente en bovendien wordt het ook steeds moeilijker om geld te lenen bij banken.

In plaats van de vraagprijs te verlagen kan het verstandig zijn om met uw huis ook uw hypotheek door te verkopen. Een hypotheek mee verkopen? Kan dat dan hoor ik u zeggen? Jazeker. In veel gevallen is dat mogelijk. Dit staat vaak in de zogenaamde "kleine lettertjes" van de algemene voorwaarden van uw bank.

Veel mensen hebben de afgelopen jaren hun hypotheek overgesloten vanwege de lagere rente. Een paar jaar geleden kon u uw hypotheek voor 20 jaar vastzetten voor 4,5%. Op dit moment kost een rentevaste periode van 20 jaar al ongeveer 6%. Bij een gemiddelde hypotheek van 220.000 euro komt dit neer op een lastenverzwaring van ruim 3.300 euro per jaar of 275 euro per maand.

U zult denken dat alle mensen hun hypotheek naar de nieuwe woning zullen meenemen, maar dit is niet het geval. Slechts de helft van de mensen neemt de oude hypotheek mee en lost bij verkoop de oude hypotheek gewoon af.

Als u uw huis met hypotheek verkoopt kunt u het echter het gunstige rentepercentage doorgeven aan de kopers van uw woning. De kopers van uw huis kunnen dan profiteren van deze lagere rente. Verder voordeel voor de koper is dat deze geen dure afsluitprovisie verschuldigd is. Het voordeel voor deze kopers kan oplopen tot enkele tienduizenden euro's! Dit maakt uw huis meer waard.

Waarom gebeurt dit dan niet? Onbekend maakt onbemind. Het is vaak de onbekendheid bij de mensen, hoe leg je dit uit aan een potentiële koper? Of is het vaak winstgevender voor de leningverstrekker om hier niet op te wijzen?

Voor een bank is het vaak aantrekkelijker als u de hypotheek met een lage rente aflost bij de verkoop van de woning. Uw "goedkope" hypotheek is voor de bank vaak een "dure" hypotheek. U krijgt echter geen bonus van de bank bij het aflossen van de hypotheek.

In de meeste hypotheekvoorwaarden staat overigens vaak standaard dat u de leningcondities aan een koper kunt doorgeven. De courantheid van uw woning kan hierdoor toenemen.

Een voorbeeld:

Tjibbe en Lutske hebben hun huis al maanden te koop staan voor 220.000 euro. In 2004 hebben zij hun hypotheek van 210.000 euro overgesloten tegen een rente van 4,5% voor 20 jaar vast (tot eind 2024). Onlangs hebben zij een nieuwe woning gekocht en een hypotheek bij een andere bank afgesloten. In zes maanden was er niet één bezichtiging geweest, totdat onlangs Haaije langskwam die woning wel wilde kopen voor 200.000 euro, maar dat vonden Tjibbe en Lutske te weinig aangezien zij daarmee de hypotheek niet eens konden aflossen. Haaije zei dat hij niet meer kon betalen voor de woning omdat anders de maandlasten hem te hoog zouden worden.

Stel dat Tjibbe en Lutske de woning met de hypotheek aan Haaije zouden hebben verkocht voor 220.000. Haaije zou dan een hypotheek van 210.000 euro hebben kunnen krijgen tegen 4,5% tot eind 2024 en zou hierover geen afsluitprovisie verschuldigd zijn geweest. Daarnaast had Haaije nog 10.000 euro moeten bijlenen tegen 6% voor 15 jaar vast. Als Haaije de hypotheek zou hebben overgenomen zou hij elk jaar 3.150,- aan rentelasten hebben bespaard. Gedurende de looptijd van 14 jaar zou de besparing bijna 45.000,- euro hebben bedragen! Had Haaije dit geweten had hij wellicht meer voor de woning willen bieden en hadden Tjibbe en Lutske geen slapeloze nachten meer.

Uiteraard "leent" niet elke te koop staande woning zich voor het mee verkopen van de hypotheek, maar het is zeker waard om de mogelijkheid te onderzoeken, aangezien dit voor zowel koper (lagere maandlasten) als verkoper (meer courantheid van de woning) aantrekkelijk kan zijn.