**Samenvatting economie**

*4.1 Een eigen huis*

Woonruimte is schaars in Nederlands, vaak meer vraag dan aanbod. Daarom zijn de prijzen flink toegenomen.

**Waardoor wordt de schaarste van koopwoningen veroorzaakt?**

1. Daling van gemiddelde woningbezetting en groei van de bevolking:

* Hoe meer mensen hoe meer woningen nodig
* Jongeren gaan eerder uit huis
* Meer mensen scheiden
* Ouderen blijven tegenwoordig vaker zelfstandig wonen
* Aantal kinderen per huishouden is gedaald

1. Veranderde wooneisen door toegenomen welvaart

* Er zijn veel woningen die niet voldoen aan de moderne eisen
* Woningen zijn gemaakt voor traditionele gezinnen, nu dus niet meer nodig

1. Tekort aan huurwoningen

* Zorgt ervoor dat meer mensen naar koopwoningen vragen

1. Belastingbeleid

* Overheid maakt koopwoningen goedkoper dan huurwoningen
* Overheid heeft bezuinigd op huurtoeslag, maakt koopwoningen beter

Transactiekosten= kosten die gemaakt worden om een koop tot stand te brengen

Verborgen gebreken= mankementen aan een huis die niet direct zichtbaar zijn

Taxeren= waarde van een woning proberen in te schatten

Makelaars= taxeren en proberen kopers te interesseren, handig voor koper & verkoper

Courtage= beloning voor hun werk, meestal percentage van de verkoopprijs

v.o.n.= dan neemt de koper de kosten bij verkoop voor zijn rekening (vrij op naam)

k.k.= als de koper de kosten zelf moet betalen (kosten koper)

Perceel= een stuk grond

Erfgrenzen= de grenzen van jouw perceel (stuk grond)

Erfdienstbaarheid= recht van een ander op gebruik te maken van jouw perceel

Recht van overpad= erfdienstbaarheid, recht van buurman om over jouw grond te lopen

Registergoed = jouw woning + alles eromheen (onroerende zaak)

Kadaster= openbaar register dat alle gegevens van een registergoed opslaat

 Gegevens kan je tegen betaling inzien, notaris schrijft je voor het kadaster in

Voorlopig koopcontract= getekend door (ver)koper, prijs en ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden= vastgesteld onder welke voorwaarden koop niet doorgaat

Notaris= controleert eigendomsrechten van beide en legt koopcontract officieel af

Transportakte= officiële koopakte, staat in dat koper nieuwe eigenaar is

Bij een bestaande woning betaal je -> 6% overdrachtsbelasting

Bij een nieuwbouwwoning betaal je -> het hoge btw-tarief

*4.2 Hypothecaire lening*

Hypothecaire lening= lening van geld om je huis te kunnen betalen

-> deze lening gebruikt het registergoed als onderpand

Hypotheekrecht= registergoed verkopen als er niet wordt betaald

-> bank loopt weinig risico, daarom minder hoge rente betalen

Overlijdensrisicoverzekering= bij overlijden keert verzekering bedrag uit aan de bank

Hypotheekgever= bij een hypothecaire lening is dit de eigenaar van het huis

Hypotheeknemer= degene die de hypothecaire lening verstrekt (de bank)

Hypotheekovereenkomst= afspraak tussen hypotheeknemer en gever

-> afspraken over hoogte lening, rente en leningsvoorwaarden

Hypotheekakte= officiële akte vastgelegd door notaris

Hypotheekregister= notaris schrijft hypotheekgegevens in bij het kadaster

Over een hypothecaire lening moet rente en aflossing worden betaald

Rente-> extra betaling aan de bank, percentage over te betalen bedrag

Aflossing-> terugbetalen van het geleende bedrag

Periode van betalen kan maand of een (half)jaar zijn

**Voorbeelden hypothecaire leningen:**

1. Lineaire hypotheek

* elke periode een vast bedrag af
* rente neemt elke periode af
* totale maandelijkse hypotheeklasten nemen snel af
* zie rekenvoorbeeld blz. 99

1. Annuïteitenhypotheek

* elke periode betaal je een vast bedrag aan rente plus aflossing (annuïteit)
* totale maandelijkse hypotheeklasten blijven gelijk
* zie rekenvoorbeeld blz.99

1. Aflossingsvrije hypotheken

* je betaalt alleen rente, je hoeft niets af te lossen
* je betaalt wel een spaarpremie voor kapitaalverzekering
* aan het einde heb je voor de aflossing gespaard met kapitaalverzekering

**Voorbeelden aflossingsvrije hypotheken:**

*1. Levenhypotheek*

- Naast rente betaal je risicopremie

- risicopremie komt vrij bij afloop van de looptijd of overlijden

- met risicopremie kan de hypotheekschuld deels worden afgelost

- de premies worden belegd, groot risico, niet zeker dat hypotheek wordt afgelost

*2. Spaarhypotheek*

- je betaalt een vast bedrag verdeeld over de rente en premie (risico- en spaarpremie)

- met het spaargedeelte bouw je een bedrag op dat gelijk staat aan hypotheekschuld

*3. Overige aflossingsvrije hypotheken*

- dit zijn meestal combinaties van spaar- en levenhypotheek

- elke bank heeft haar eigen aanbod

- het zijn hypotheken met een beleggingskarakter met een onzekere opbrengst

De overheid wilt eigenwoningbezit stimuleren -> doormiddel van belastingmaatregelen, je mag bij het afsluiten van een hypothecaire lening de notariskosten en de kadastrale rechten voor de hypotheekakte bij de berekening van de inkomstenbelasting eenmalig van je inkomen aftrekken. Dit geldt ook voor afsluitprovisie en taxatiekosten. Hierdoor betaal je minder belasting.

Bij de berekening van je inkomensbelasting mag je de hypotheekrente over de eigenwoningschuld jaarlijks van je inkomen aftrekken.

-> Het gaat alleen over de volgende hypotheekschuld kosten: aankoopkosten, verbetering en onderhoud van je eigen woning waar je in woont (niet vakantiehuis bijv.)

Wel elk jaar het eigenwoningforfait bij je inkomen optellen

Eigenwoningforfait= percentage van WOZ-waarde, dit wordt vastgesteld door gemeente

Meestal aftrekbare rente hoger dan eigenwoningforfait => belastingvoordeel

(zie rekenvoorbeeld blz. 100)

Kopers betalen ook onroerendezaakbelasting, dit is een gemeentelijke belasting over de WOZ-waarde van je woning. Grootste ontvangstenspost van de gemeente

Hypotheekgever= het persoon die geld leent bij de bank om het huis te betalen

-> hypotheekgever kan kiezen tussen variabele rente of een rentevaste percentage

Variabele rente=> rente percentage verandert mee met marktrente

Vaste rente=> rente blijft hetzelfde percentage, hoe langer je leent hoe hoger percentage

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)= garantie bij het geld lenen voor hypotheek

Waarborgfonds Eigen Woning (WEW)= garandeert terugbetaling hypotheek aan bank

* + als je je huis moet verkopen, maar je krijgt niet genoeg om je hypotheek mee terug te betalen dan betaalt het WEW de restschuld voor jou, daarom heb je een lager rentepercentage bij de bank door deze zekerheid, geld alleen voor gebouwen tot een bepaalde koopsom

Naast hypotheekrente betaal je ook afsluitkosten en/of administratiekosten

Rente aan de bank betalen over hypotheek:

- soms maandelijks, soms jaarlijks, verschilt per bank

- sommige banken innen geld vooraf van de maand

- effectieve rente= rente op jaarbasis wat je daadwerkelijk betaalt

- handig om effectieve rente van elke bank met elkaar te vergelijken

Aan de bank betaal je nominale brutorente (Bijv. 6%)

**Nominale nettorente= nominale brutorente - belastingvoordeel**

Als de procentuele stijging van de prijs van je huis in een jaar hoger is dan het nominale nettorentepercentage, spreek je van een negatieve reële hypotheekrente

**Reële rente= nominale rente - prijsstijging**

(zie bron 4.9 voor een voorbeeld)

Inflatie is gunstig voor mensen met schulden, bij een prijsstijging stijgen de lonen ook, maar de schulden blijven gelijk -> hierdoor heb je dus een voordeel

Maar bij inflatie wordt de koopkracht wel lager doordat de prijzen stijgen

Door het belastingvoordeel bij de aftrekbaarheid van de hypotheekrente is de nominale nettorente vaak lager dan de rente die vergoed wordt op een spaarrekening.

*4.3 Huren en huurrecht*

huurovereenkomst= een afspraak tussen huurder en verhuurder waar rechten en plichten zijn vastgelegd -> kan mondeling of schriftelijk, schriftelijk is het best

Woningcorporaties= zorgt voor het bouwen, beheren en verhuren van woningen

-> vaak niet op winst uit

Woningswaarderingsstelsel= dit stelsel beoordeelt een woning en bepaalt vervolgens de huurprijs, voor elk onderdeel krijgt de woning een bepaald aantal punten (bron 4.10)

Sociale huurwoningen= woningen met huur van maximaal €631,73

-> maximale huurverhoging elk jaar door overheid vastgesteld

Vrijesectorwoningen= woningen met een hogere huur dan sociale huurwoningen

-> huurverhoging vrij

Steeds meer corporaties bieden hun huurwoningen te koop aan de huurders, hiervoor kan een koopsubsidie worden gevraagd

Vanwege tekort aan sociale huurwoningen heeft gemeente toewijzingsregels gemaakt, de volgende dingen spelen daarbij een rol:

1. Inkomen
2. Huurprijs
3. Grootte van woning
4. Gezingsgrootte
5. Urgentie

Volgorde van de urgentie:

1. Dringende gevallen (medische redenen etc.)
2. Economische binding (inkomen in de gemeente verdienen)
3. Sociale binding (je woont al lang in de gemeente)

Huurtoeslag= als de huur naar verhouding van het inkomen erg hoog is voor huurders

-> tot zo’n 300 euro per maand en wordt betaald door belastingdienst (zie bron 4.11)

Dwingende rechtsregels= regels waarvan niet mag worden afgeweken

1. Koop breekt geen huur
2. Dood breekt geen huur
3. Zonder geldige redenen mag een verhuurder de huur niet opzeggen
4. Een huurder mag een tijdelijke overeenkomst niet opzeggen
5. Er gelden maximale opzegtermijnen
6. Verhuurders moeten zich houden aan het woningwaarderingsstelsel

Aanvullende rechtsregel= gelden als huurder/verhuurder geen afspraken maken

1. Moet de huurder/verhuurder de huurwoning aan het begin/einde van de huur in goede staat opleveren
2. De huurder zorgt voor het kleine onderhoud
3. De verhuurder zorgt voor het grote onderhoud

Leegstandswet= iedere gemeente moet leegstandregister bijhouden van welke gebouwen leegstaan, als gebouwen te lang leegstaan kunnen ze tijdelijk als huurwoning worden aangeboden

*4.4 Woonverzekeringen*

Opstalverzekering= verzekert het huis en alle onlosmakelijke dingen aan het huis

-> (voor huurders niet nodig, daar zorgt de verhuurder voor)

Inboedelverzekering= verzekert alles wat zich in het huis bevindt

**Als je je huis verzekert betaal je:**

1. Premie over de verzekerde waarde (percentage)
2. Poliskosten
3. Assurantiebelasting

(zie bron 4.13 voor een voorbeeld)

Onderverzekering= waarde van het huis stijgt maar verzekering niet

Indexclausule= past automatisch de opstalverzekering aan

Oververzekering= verzekerde waarde hoger dan de werkelijke waarde, te hoge premie

(zie bron 4.14 voor een rekensom)

**Soorten levensverzekeringen:**

1. Overlijdensrisico

* eenmalige uitkering als de verzekerde voor afgesproken datum overlijd
* met de uitkering wordt de resterende hypotheekschuld afgelost

1. Kapitaalverzekering bij leven en bij overlijden

* eenmalige uitkering, betaalt de hypotheekschuld in een keer
* als de verzekerde op een afgesproken datum al dood is of nog steeds leeft
* bedrag kan gebruikt worden in een lijfrenteverzekering (voor oude dag)

1. Lijfrenteverzekering

* deze uitkering is in termijnen
* ook hier kun je een datum afspreken wanneer die ingaat
* zelf de duur van de uitkering vastleggen

*4.5 Huren of kopen?*

Afgelopen jaren zijn koopwoningen toegenomen en huurwoningen afgenomen

Huurliberalisatie= overheid laat de huurverhoging vrij, bemoeit er niet meer mee

Puntenstelsel, maximale huurgrenzen en maximale huurprijzen gelden alleen nog maar voor sociale huurwoningen

Door toename mensen is er een toename van vraag voor huurhuizen, daardoor zijn huurhuizen duurder en daarom is er een tekort aan betaalbare huurwoningen ontstaan

Overheid stimuleert eigenwoning bezit, door aftrekbaarheid van hypotheekrente en het geven van koopsubsidies, woningcorporaties verkopen hun huurhuizen ook vaker