H4; Huren en kopen

§4.1 Een eigen huis

Woningschaarste

Woonruimte in Nederland is schaars, vraag groter dan het aanbod. Prijzen zijn enorm gestegen aan het begin van de eeuw.

De schommeling in waarde van woningen laat zien dat je na jaren van prijsstijgingen niet van kunt uitgaan dat een huis zijn waarde behoudt.

Schaarste is ontstaan door een trage reactie van het aanbod op de gestegen vraag.

De gestegen vraag naar koopwoningen hangt samen met:

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

Groei bevolking 🡪 toename vraag. Er wonen minder mensen in een woning.

Gemiddelde woningbezetting is gedaald door:

* Jongeren gaan eerder het huis uit 🡪 kamers.
* Studenten maken meer gebruik van een zelfstandige woonruimte.
* Aantal echtscheidingen toegenomen.
* Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen, ipv dat ze bij hun kinderen intrekken
* Aantal kinderen per huishouden is gedaald.
1. **Veranderende wooneisen door de toegenomen welvaart.**
* Veel woningen beantwoorden de moderne eisen niet. (eigen kamer, badkamer etc.)
* De veranderende samenlevingsvormen hebben invloed op wooneisen.
1. **Tekort aan huurwoningen.**
* Voor nieuwe huurwoningen geld huurliberalisatie.

**Huurliberalisatie =** de overheid stelt geen maximum huurprijzen meer vast en laat de huurverhoging vrij.

* Grote vraag 🡪 huurlasten van nieuwe woningen gestegen 🡪tekort aan huurwoningen ontstaan 🡪 toename vraag koopwoningen.
1. **Belastingbeleid.**
* Rente die huiseigenaren betalen voor hypothecaire lening is aftrekbaar voor de inkomsten belasting. 🡪 woonlasten wooneigenaren lager.
* Huurders hebben dat niet! Overheid heeft ook bezuinigd op huurtoeslag.

**Huurtoeslag =** een inkomenstoelage aan lager betaalden die in een naar verhouding duur huurhuis wonen.

* Kopen wordt zo aantrekkelijker dan huren!

Transactiekosten

Kopen/verkopen woning niet eenvoudig 🡪 transactiekosten erg hoog.

**Transactiekosten =** de kosten die verbonden zijn aan het vinden van iemand om handel mee te drijven of om een contact mee af te sluiten waarin overeenstemming bestaat over de prijs en leveringsvoorwaarden en om na sluiting van het contract erop toe te zien dan partijen hun beloften nakomen.

Koper is wettelijk verplicht alle informatie aan de koper te vertellen, ook minpunten. Je bent namelijk aansprakelijk voor de verborgen gebreken.

**Verborgen gebreken =** mankementen aan het huis die niet direct zichtbaar zijn.

Meeste schakelen een makelaar in.

**Makelaars =** kunnen waarde van woning inschatten (**taxeren**) en proberen koper te interesseren voor de woning. (advertenties krant/internet)

**Courtage =** beloning voor de makelaar voor het bemiddelen.

**k.k. =** kosten koper ; betalen overdrachtsbelasting en notariskosten.

**v.o.n. =** vrij op naam; verkoper neemt die kosten voor zijn rekening.

Eigendomsrechten

Als je huis wilt kopen wil je zeker weten of verkoper ook de eigenaar is van de grond van de woning.

**Erfdienstbaarheid =** een recht van een ander om gebruik te maken van (een deel) jouw grond.

Bijv. **recht van overpad =** je buurman kan het recht hebben om over een pad op jouw grond te lopen of te fietsen om op zijn eigen erf te komen.

Woning niet alleen 4 muren, maar verwarmingsinstallatie, keukenblok, tuinhuis en de grond horen er ook bij. = **onroerende zaak / registergoed.**

Woning = registergoed 🡪 gegevens moeten in een openbaar register worden opgeslagen = **kadaster.**

Een koper kan hier nagaan of de verkoper het huis in eigendom heeft en welke rechten hij kant ontlenen aan de koop.

Iedereen kan het kadaster inzien tegen betaling.

**Voorlopig koopcontract =** overeengekomen prijs van de woning en de ontbindende voorwaarden. Dit contract wordt getekend door kopen en verkoper.

**Ontbindende factoren =** onder welke voorwaarden de koop niet doorgaat.

Alleen als een ontbindende voorwaarde niet van toepassing is gaat de ‘echte’ koop niet door.

Het officieel vastleggen van het contract gebeurd door een **notaris =** wettelijk verplicht.

Notaris controleert eigendomsrechten koper + verkoper.

**Transportakte =**  officiële koopakte. 🡪 koper is nieuwe eigenaar, notaris zorgt voor de inschrijving van de nieuwe eigenaar in het kadaster 🡪 na inschrijving ben je volgens de wet de nieuwe eigenaar.

Als je bestaande woning koopt moet je naast notariskosten en makelaarskosten ook **6% overdrachtsbelasting** betalen. Bij nieuwbouwwoning: **hoge btw-tarief.**

§4.2 Hypothecaire lening

**Hypothecaire lening =** een lening met een registergoed als onderpand.

**Hypotheekrecht =** de bank kan je huis laten verkopen als je de rente en de aflossing niet betaalt, bank loopt minder risico.

Rentepercentages bij hypothecaire lening minder hoog dan bij lening zonder onderpand.

Risico voor bank te beperken eist de bank dat de huisbezitter een **overlijdensrisicoverzekering** afsluit = bij overleiden huiseigenaar keert verzekeringsmaatschappij een bedrag uit waarmee de hypotheekschuld (deels) kan worden afgelost.

**Hypotheekgever =** de eigenaar dei zijn huis als onderpand geeft.

**Hypotheeknemer =** de financiële instelling die de hypotheek verstrekt.

**Hypotheekovereenkomst =** afspraak tussen hypotheekgever en hypotheeknemer over hoogte van de lening, de rente en de leningsvoorwaarden.

**Hypotheekakte =** een officiële akte door de notaris opgesteld. Moet van elke hypothecaire lening.

**Hypothekenregister =** onderdeel van het kadaster. Notaris zorgt voor inschrijving van de hypotheekgegevens.

Aftrekbaarheid hypotheekrente en eigenwoningforfait

De hypotheekgever moet rente betalen. De overheid probeert met belastingmaatregelen eigenhuisbezit te stimuleren.

Je mag bij het afsluiten van een hypothecaire lening, de notariskosten en de kadastrale rechten voor de hypotheekakte bij berekening van de inkomstenbelasting **eenmalig** van je inkomen aftrekken. Dit geldt ook voor de afsluitprovisie en taxatiekosten voor het verkrijgen van de lening.

De **hypotheekrente over de eigenwoningschuld** mag je **jaarlijks** van je inkomen aftrekken. ((hypotheek)schuld die je hebt afgesloten voor de aankoop, verbetering en onderhoudt van je huis)

Als je je huis verkoopt en een nieuwe koopt, kan dat gevolgen hebben voor de aftrekbaarheid van de hypotheekrente.

De eigenwoningschuld op je oude woning lager dan de verkoopopbrengst; **woning heeft overwaarde.**

**Eigenwoningreserve =** de overwaarde van alle huizen waarin je hebt gewoond.

Je mag nu alleen nog de rente aftrekken over het deel van de nieuwe lening dat hoger is dan de eigenwoningreserve van als je oude woningen.

Elk jaar moet je het **eigenwoningforfait** bij je inkomen optellen.

**Eigenwoningforfait =** toegerekend inkomen aan huis eigenaren.

Eigenwoningforfait is afhankelijk van de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) van het huis.

WOZ-waarde stelt de gemeente vast, hoe hoger WOZ-waarde, hoe hoger percentage eigenwoningforfait.

Bij de meeste is de aftrekbare rente hoger dan het woningforfait 🡪 betalen minder belasting.

Kritiek aftrekbaarheid hypotheekrente:

1. Huurders hebben geen belastingvoordeel.
2. Aftrekbaarheid van de rente leidt tot meer vraag koopwoningen 🡪 woningschaarste neemt toe 🡪woningprijzen stijgen.
3. Huiseigenaren steken zich te makkelijk in de schulden.

De aftrekbaarheid is versoepeld, het geldt nu alleen nog voor een periode van 30 jaar en alleen voor de rente over de eigenwoningschuld.

Bijtelling: WOZ-waarde x percentage WOZ = …

Aftrekpost: hypotheekrente x eigenwoningschuld = …

Aftrekpost – bijtelling = … 🡪 hierover geen belasting betalen.

Belastingvoordeel = percentage schijf x (aftrekpost-bijtelling)

Onroerendezaakbelasting

Huiseigenaren betalen **onroerendezaakbelasting** = gemeentelijke belasting over de WOZ-waarde van je eigen woning.

Met de opbrengst worden gemeentelijke voorzieningen gefinancierd. Tarieven zijn overal anders.

1. Vaststelling vermenigvuldigingsfactor en afronding van dit getal naar beneden.=

WOZ-waarde : grondslag = …

1. Berekening aanslag OZB eigenarenbelasting =

(WOZ-waarde : grondslag) x (OZB eigenaren woningen) = € …

Hypotheekvormen

Elke hypotheekvorm kent een andere manier van aflossen en rente betalen.

Bij leningen waarbij je niet aflost en alleen rente betaalt, moet je elke maand via de bank een bedrag sparen, beleggen of een premie voor een kapitaalverzekering betalen.

Premies voor kapitaalverzekering zijn net als hypotheekrente aftrekbaar.

Met de opbrengst van je besparing, belegging of betaalde verzekeringspremies kun je aan het einde van de looptijd je lening (deels) aflossen.

Opbrengst bij beleggingen en premies onzeker.

**Lineaire hypotheek =** je lost termijn een vast bedrag af. De rente daalt hierdoor en nemen de maandelijkse hypotheeklasten af.

*Bedrag : aantal termijnen = aflossing per termijn*

*..% x totaal lening = rente*

*Rente + aflossing per termijn = totaal*

**Annuïteitenhypotheek =**je betaalt termijn een vast bedrag aan rente + aflossing. De maandelijkse hypotheeklasten blijven gelijk.

*Annuïteit – rente = aflossing jaar 1.*

**‘Aflossingsvrije’ hypotheken =** je betaalt alleen rente, je lost niets af. Je betaalt een spaarpremie of premie voor kapitaalverzekering. Opbrengst gebruik je voor de aflossing aan het einde van de looptijd.

* **Levenhypotheek =** rente + risico premie voor kapitaalverzekering.
* **Spaarhypotheek =** rente + spaarpremie. Je bouwt bedrag op dat gelijk is aan hypotheekschuld
* **Overige aflossingsvrije hypotheken =** combinaties van spaar/levenhypotheken. Meestal beleggingskarakter met onzekere opbrengsy.

Rentetarieven hypothecaire lening

**Rentevaste periode =** rentepercentage ligt een tijd vast

**Variabel rentepercentage =** het rentepercentage verandert mee met de marktrente.

Hoe langer de **rentevaste periode** hoe hoger het rentepercentage. Banken willen risico afdekken dat de marktrente op langere termijnen kan stijgen.

Rentepercentage lager als je in verhouding tot je executiewaarde van de woning minder leent.

**Executiewaarde =** vermoedelijk opbrengst van de woning bij gedwongen verkoop. (meestal 87,5%)

Gedwongen verkoop levert minder op dan normale verkoop.

*Naarmate je minder/meer leent dan de executiewaarde is de rente lager/hoger.*

Banken lopen risico’s naarmate zijn meer/minder krediet verstrekken dan de hoogte van de executiewaarde.

Laagste rente als je **Nationale Hypotheek Garantie (NHG)** hebt. Het **Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)** staat garant voor terugbetalingen van het hypotheekbedrag aan de bank.

Wanneer je niet meer aan je rente en aflossingsverplichtingen kunt voldoen, moet je het huis verkopen. Als dit bedrag onvoldoende is om de hypotheekschuld af te lossen 🡪 waarborgfonds betaalt het verschil aan de bank. Bank weet zeker dat het geld terugkomt 🡪 lagere rente.

NHG geldt alleen voor woningen tot bepaalde koopsom.

Je betaalt naast hypotheekrente ook afsluitkosten en/of administratiekosten. Sommige banken innen de rente vooraf. De effectieve rente is daarom ook hoger dan de door banken genoemde rente.

**Effectieve rentepercentage =** het percentage dat je op jaarbasis werkelijk over het geleende bedrag aan de bank betaalt.

Bruto en netto, nominale en reële rente

Aan de bank betaal je **nominale brutorente.** Als je van de nominale brutorente het belastingvoordeel aftrekt, bereken je de **nominale nettorente.**

*Bijv. bruto = 6 belasting = 42*

*6 – (42% x 6) = 3,48%*

Als de procentuele stijging verkoopwaarde/prijs van je woning in een jaar hoger is dan het nominale nettorentepercentage. = **reële hypotheekrente** negatief.

**Reële rente** is de nominale rente gecorrigeerd met de prijsstijging.

In koopkracht levert je huis bij negatieve reële rente zelfs rente op.

**Nominale nettorente** = nominale brutorente – belastingvoordeel(% x brutorente-woning forfait)

**Nettorente =** nominale nettorente : bedrag hypotheek.

**Reële rente-index =(** nominale netto rente-index : prijsindex ) x 100

Koopsubsidie

De overheid wil met koopsubsidie het eigenwoningbezit bevorderen. Regels voor koopsubsidie zijn vastgesteld in **Wet bevordering eigenwoningbezit (BEW)**. Je kan een maandelijks bijdrage in de hypotheeklasten krijgen zodra je voldoet aan de voorwaarden.

Wordt je inkomen hoger 🡪 subsidie daalt.

Doel: het mogelijk maken om een huis te kopen voor lagerbetaalden.

Voorwaarden:

* Minimaal 18 jaar.
* Afgelopen 3 jaar geen eigenaar geweest van koopwoning
* U gaat woning zelf bewonen.
* Hypotheek NHG + rentevaste periode (min. 10 jaar) + niet hoger dan € …
* Koopsom niet hoger dan … en u vermogen niet hoger dan…

§4.3 Huren en huurrecht

**Huurovereenkomst** = afspraak tussen huurder en verhuurder waarin de rechten en plichten van beide partijen zijn vastgelegd. Kan zowel mondeling als schriftelijk. Schriftelijk 🡪 best 🡪 preciezer.

Als huurder wordt je geen eigenaar van de woning.

Meeste huurwoningen worden aangeboden door niet-commerciële woningbouwverenigingen en stichtingen. Deze **woningcorporaties** richten zich zonder winstoogmerk op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte.

Pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen bieden ook woningen aan 🡪 beleggen de premies in onroerend goed 🡪 in de toekomst kunnen de uitkeringen hiermee worden betaald.

De huurprijs van een woning wordt bepaald door middel van een wettelijk vastgesteld **woningwaar-deringsstelsel.**

**Woningwaarderingsstelsel =** elke voorziening in het huis krijgt bepaald aantal punten, totaal aantal bepaalt de maximale huurprijsgrenzen.

Sociale huurwoningen, vrijesectorwoningen en koopwoningen

**Sociale huurwoningen =** maximale huur van €631,73. De maximale huurverhoging wordt jaarlijks door de overheid vastgesteld.

**Vrijesectorwoningen** hebben hogere huur en wordt niet door de overheid bepaald.

Corporaties bieden huurwoningen te koop aan aan huurders.

Vanwege tekort aan (sociale) huurwoningen hebben gemeenten **toewijzingsregels** opgesteld, hierbij spelen urgentie, inkomen, grootte woning en grootte gezin een rol.

Urgentie gaan voor 🡪 dringendste gevallen.

Gemeente wijst eerder een woning toe aan iemand met:

**Economische binding =** als je in die gemeente je inkomen verdient.

**Sociale binding =** als je jarenlang in die gemeente hebt gewoond.

Huurders kunnen recht hebben op **huurtoeslag** = overheidsbijdrage in de huur als de huur in verhouding tot het inkomen erg hoog is. Wordt uitbetaald door de Belastingdienst.

Wanneer:

* Meerderjarig en je huurt een zelfstandige woning.
* Huurprijs niet te hoog/te laag.
* Nederlandse nationaliteit
* Gezamenlijke vermogen/inkomen is niet te hoog.

Dwingend en aanvullend huurrecht

Huurovereenkomst mag niet in strijd zijn met de wet.

**Dwingende rechtsregels =** hiervan mag niet van worden afgeweken.

* Koop breekt geen huur.
* Dood breekt geen huur.
* Opzegging verhuurder : zonder geldige redenen mag de verhuurder de huur niet opzeggen;
* Huur heeft huurachterstand
* Verhuurder kan tonen dat hij woonruimte dringend voor eigen gebruik nodig heeft.
* Aan het einde van een tijdelijke huurovereenkomst.
* Opzegging huurder : mag een tijdelijke overeenkomst niet en een overeenkomst voor onbepaalde tijd altijd opzeggen.
* Opzegtermijn: huurder 🡪 gelijk aan betalingstermijn.

 Verhuurder 🡪 minimaal 3 maanden.

* Uitzonderingen kamerhuur:
* Eerste 9 maanden 🡪 proeftijd
* Onderhuur 🡪 huurder moet verhuizen als de overeenkomst tussen eigenaar en hoofdhuurder eindigt.

**Aanvullende rechtsregels =** gelden alleen als huurder en verhuurder zelf geen aanvullende afspraken

hebben gemaakt.

* Oplevering in goede staat **verhuurder:** geen gebreken bij aanvang.
* Oplevering in goede staat **huurder:** het opleveren van de woning in goede staat bij vertrek.
* Onderhoudsplicht **verhuurder:** groot onderhoud (grote reparaties, buitenschilderwerk.)
* Onderhoudsplicht **huurder :** klein onderhoud (kleine reparaties, binnen schilderwerk)

**Leegstandswet =** om te voorkomen dat woningen te lang leegstaan. De gemeente moet in een leegstandsregister bijhouden welke gebouwen leegstaan. Als huizen te lang leegstaan 🡪 verhuurders, verhuren de huizen **tijdelijk.** 🡪 tegengaan dat de panden gekraakt worden.

§4.4 Woonverzekeringen

Meeste huiseigenaren kiezen ervoor om een opstal- en inboedelverzekering af te sluiten.

**Opstalverzekering =** je verzekert je huis en daarbij alles wat onlosmakelijk aan het huis is verbonden.

**Inboedelverzekering/huisraadverzekering =** alles wat zich in het huis bevindt.

Bij huur moet de verhuurder voor een opstalverzekering zorgen.

Je betaalt een premiepercentage + poliskosten + assurantiebelasting.

Onderverzekering en oververzekering

**Onderverzekering =** de werkelijke waarde is hoger dan de verzekerde waarde.

Minder premie 🡪 bij schade deel van schade bedrag vergoed.

Om niet onderverzekerd te raken moet je elk jaar je opstalverzekering aanpassen 🡪 **index-clausule :** zit bij je opstalverzekering in, op de grond hiervan wordt het verzekerde bedrag jaarlijks aangepast aan de gemiddelde prijsstijgingen. Premie gaat hierdoor wel omhoog.

**Rekenvoorbeeld**

Inboedel = 100.000

Verzekerd = 80. 000

Schade = 10.000

**1. Hoeveel % ben je verzekerd?**

(80 / 100) x 100% = 80%

**2. Hoeveel keert de verzekering uit?**

80% x 10.000 = 8.000

Inboedel moet je regelmatig aanpassen aan de inflatie.

**Oververzekering =** de verzekerde waarde is hoger dan de werkelijke waarde. Je betaalt meer premie, bij schade krijg je niet meer dan het **maximale** schadebedrag terug.

Eigen huis en levensverzekering

Als je huis koopt met hypothecaire lening kan dat meestal niet zonder levensverzekering. Banken willen zekerheid dat de lening ook bij overlijden wordt terugbetaald.

**Overlijdensrisicoverzekering =**  levensverzekering die alleen tot eenmalige uitkering komt als de verzekerde vóór een afgesproken datum komt te overlijden.

**Kapitaalverzekering bij leven en bij overlijden =** levensverzekering die tot eenmalige uitkering komt als de verzekerde op een afgesproken datum nog steeds in leven is of als de verzekerde voor dei datum komt te overlijden.

**Lijfrenteverzekering =** levensverzekering met een uitkering in termijnen. Je kan kiezen de uitkering in te laten gaan als de verzekerde op een afgesproken datum nog in leven is of als de verzekerde voor die datum komt te overlijden. Je kan hier ook de duur van de uitkering vastleggen.

§4.5 Huren of kopen? 🡪Bron 4.18

**Huurliberalisatie =** de overheid stelt geen maximum prijzen meer vast en laat de huurverhoging vrij.

Maximumprijs, puntenstelsel en maximale verhogen gelden alleen nog voor sociale huurwoningen.

Vrije sector woningen 🡪 grote vraag 🡪 huren flink gestegen 🡪 tekort betaalbare huurwoningen ontstaan.

Overheid stimuleert eigenhuisbezit: koopsubsidies, aftrekbaarheid hypotheekrente 🡪 aantrekkelijk om huis te kopen.

Aantal koopwoningen neemt toe en aantal huurwoningen neemt af.

Persoonlijke keuze wordt bepaald door eigen voorkeur, hoogte inkomen en mogelijkheden die het overheidsbeleid biedt.