

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT U GRAAG OVER:

Uw woning huren of kopen?



Met de vraag 'Een huis kopen of een huis huren?' kunt u op verschillende momenten in uw leven te maken krijgen.

Bijvoorbeeld wanneer u voor het eerst zelfstandig gaat wonen, of een gezin gaat stichten, of wanneer u voor uw werk moet verhuizen. Op latere leeftijd kan deze vraag spelen wanneer u behoefte krijgt aan een kleinere of aangepaste woning.

Telkens weer zal de vraag zijn: wat is in mijn situatie het meest verstandig? Een woning kopen of huren?

De **Erkend Hypothecair Planner** wil graag samen met u onderzoeken wat voor u een passende oplossing is.

In deze brochure geven we u inzicht in een aantal aspecten die hierbij aan de orde komen.

AANBOD KOOPWONINGEN IS VEEL GROTER DAN AANBOD HUURWONINGEN

Er is maar een beperkt aanbod aan betaalbare huurwoningen. Hoewel dit per regio verschilt, zijn zeker op het gebied van sociale woningbouw de huurwoningen schaars. Dit betekent dat er vaak wachtlijsten zijn. Komt er een woning vrij, dan is de keuze dikwijls beperkt. De kans is daardoor klein, dat u precies die huurwoning vindt die aansluit bij al uw wensen.

De markt van koopwoningen is veel groter dan u denkt. Wanneer u al uw wensen goed in beeld brengt, dan zal blijken dat er op dit moment in uw omgeving meerdere woningen te koop staan die aan al uw wensen voldoen. Bij het kopen van een woning is uw keuze dus veel groter dan bij het huren van een woning. Daar waar het aanbod groter is dan de vraag, heeft u ook een betere onderhandelingspositie.

In de huurmarkt voor particuliere woningen valt er vaak weinig of niet te onderhandelen. ►

HUREN STIJGEN

Jaarlijks worden de prijzen van de huren verhoogd. Daarbij kan de jaarlijkse verhoging hoger zijn naarmate uw inkomen ook hoger is. Bij verbeteringen aan de huurwoning kan de huurprijs nog extra worden verhoogd. Het effect dat elke nieuwe verhoging ook weer wordt berekend over de voorgaande verhogingen telt zwaar door. We geven een voorbeeld:

- ▶ U heeft een woning waarvoor u 750 euro huur betaalt. De jaarlijkse huurverhoging is 4%. Na 10 jaar wonen is de huur dan gestegen naar 1.110 euro!

Indien het gezinsinkomen zich niet minimaal gelijk ontwikkelt, betekent dit dat de woonlasten bij huur een steeds zwaarder beslag leggen op het netto besteedbaar inkomen.

Bij het kopen van een woning kunt u ervoor kiezen om de hypotheekrente voor langere tijd vast te zetten. Bij kopen krijgt u hierdoor te maken met meer stabiele woonlasten.

GEWENSTE FLEXIBILITEIT

Bij de aankoop van een woning krijgt u te maken met eenmalige kosten voor bijvoorbeeld de hypotheek en overdrachtskosten. Wanneer u de woning weer gaat verkopen, krijgt u ook te maken met bepaalde kosten. Daarbij kan het zo zijn, dat de woning niet snel verkocht kan worden voor de prijs die u daarvoor wilt hebben. In zijn algemeenheid geldt dan ook, dat het kopen van een woning vooral dan aantrekkelijk is, wanneer u voor langere tijd in de woning wilt blijven wonen. Is voorzienbaar dat u bijvoorbeeld voor uw werk binnen enkele jaren moet verhuizen, dan is het huren van een woning vaak financieel een betere optie dan het kopen van een woning.

ONDERHOUD VAN DE WONING

Bij het huren van een woning zijn de lasten verbonden aan het bouwkundig onderhoud van de woning voor rekening van de verhuurder. Koopt u zelf een woning, dan komen de kosten voor bijvoorbeeld de vervanging van de cv-installatie, reparatie van het dak en het periodieke schilderwerk voor uw eigen rekening. Als u een woning koopt, doet u er verstandig aan om hiervoor financiële reserves op te bouwen, zodat u niet in financiële problemen komt op het moment dat zo een grote uitgave gedaan moet worden. ▶

TOESLAGEN EN FISCALITEIT

Afhankelijk van uw persoonlijke situatie kunt u bij het huren van een woning recht hebben op huurtoeslag.

Maar als koper van een woning heeft u bij het afsluiten van een hypotheek vaak recht op hypotheekrenteaf trek, waardoor u per saldo minder belasting betaalt.

De **Erkend Hypothecair Planner** kan voor u een goede vergelijking maken hoe deze twee situaties, huurtoeslag of hypotheekrenteaf trek, in uw situatie uitwerken.

VERMOGENSVORMING VIA AANKOOP VAN WONING

Ingeval u een woning koopt en hiervoor een hypotheek afsluit, dan mag u de rente die u over deze hypotheek moet betalen vaak op uw belastbaar inkomen in mindering brengen, mits u de hypotheek binnen een bepaalde periode aflost.

Door die maandelijkse aflossing wordt uw schuld elke maand minder en zal de woning na uiterlijk 30 jaar veelal volledig vrij zijn van hypotheek. De waarde van de woning heeft u dus in die 30 jaar zelf bij elkaar gespaard. Wanneer u geen hypotheeklasten meer heeft, zal het deel van het inkomen dat u vrij kunt besteden groter worden.

Dat kan bijvoorbeeld belangrijk worden voor de periode na uw pensionering, indien u geen al te ruime aanvullende pensioenvoorziening heeft afgesloten. Een eigen woning zonder hypotheekschuld kan op die manier een belangrijke functie vervullen als onderdeel van uw oudedagsvoorziening.

DIVERSE EXTRA KOSTEN ALS KOPER

Naast de kosten van het onderhoud van de woning krijgt een koper nog met diverse andere kosten te maken die een huurder niet kent. Denk bijvoorbeeld aan de onroerendezaakbelasting en de opstalverzekering van het pand.

VUISTREGEL

Erkend Hypothecair Planners maken dagelijks berekeningen voor klanten over de vraag of huren of kopen voor hen gunstiger is. Elke situatie is anders. Toch kan wel een algemeen beeld worden gegeven van de uitkomsten van die berekeningen. Gemiddeld leidt het huren van een woning in het begin tot lagere woonlasten dan het kopen van een woning. Zeker indien rekening wordt gehouden met andere kosten die aan het kopen van een woning verbonden zijn, zoals bijvoorbeeld de opstalverzekering en reservering voor onderhoud. ►

Algemeen wordt gerekend met een omslagpunt van gemiddeld 7 jaar. Daarna is te zien dat de maandlasten bij een eigen woning lager worden dan bij een huurwoning. Bij een lage hypotheekrente kan dit omslagpunt soms eerder bereikt worden.

Wordt vervolgens ook nog eens naar de vermogensopbouw gekeken, dan blijkt in veel gevallen dat het eigen vermogen bij een vergelijking tussen kopen en huren veel sterker is gestegen bij kopen dan bij huren. Dat komt vooral door de maandelijkse aflossing van de lening en de waardestijging van de woning op langere termijn.

ANTWOORD IS MAATWERK

Het antwoord op de vraag 'huren of kopen', is voor elke situatie anders. Naast inanciële argumenten kunnen ook gevoelselementen een rol spelen. Vindt u flexibiliteit belangrijk? Voelt u zich in het ene woongebied meer op uw gemak dan in het andere woongebied?

De **Erkend Hypothecair Planner** is de aangewezen specialist om uw wensen en voorkeuren op een rij te zetten en financieel in te vullen. Met als eindresultaat een helder antwoord op uw vraag: huren of kopen?

DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN HYPOTHECAIR PLANNERS, NVHP

Circa 1.100 **Erkend Hypothecair Planners** zijn verenigd in de **Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP**. Jaarlijks investeren deze **Erkend Hypothecair Planners** veel tijd en geld in aanvullende opleidingen. De adviseurs zijn daarnaast onderworpen aan een strenge gedragscode. Deze gedragscode geeft u extra zekerheid over de professionaliteit van uw adviseur. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening betreft in haar oordeelsvorming deze gedragscode wanneer een klacht over een lid van de NVHP wordt voorgelegd.

VOOR MEER INFORMATIE

Deze brochure is een uitgave van de **Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP**.

De contactgegevens van de NVHP zijn:

- Postbus 206
- 3870 CE Hoevelaken
- Telefoon: 033-254 20 12
- E-mail: info@hypothecairplanner.nl
- www.hypothecairplanner.nl