

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFOMEERT JE GRAAG

## Woning: Huren of kopen?



**Met de vraag 'Een huis kopen of een huis huren?' kun je op verschillende momenten in je leven te maken krijgen. Bijvoorbeeld wanneer je voor het eerst zelfstandig gaat wonen, of een gezin gaat stichten, of wanneer je voor je werk moet verhuizen. Op latere leeftijd kan deze vraag spelen wanneer je 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 jou onderzoeken wat voor jou een passende oplossing is. In deze brochure geven we 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 je precies die huurwoning vindt die aansluit bij al jouw wensen.

De markt van koopwoningen is veel groter dan je denkt. Wanneer je al jouw wensen goed in beeld brengt, dan zal blijken dat er op dit moment in jouw omgeving meerdere woningen te koop staan die aan al jouw wensen voldoen. Bij het kopen van een woning is de keuze dus veel groter dan bij het huren van een woning. Daar waar het aanbod groter is dan de vraag, heb je 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. Deze verhoging kan groter zijn dan dat het inkomen stijgt. 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:

Je hebt een woning waarvoor je 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 kun je ervoor kiezen om de hypotheekrente voor langere tijd vast te zetten. Bij kopen krijg je hierdoor te maken met meer stabiele woonlasten.

### **GEWENSTE FLEXIBILITEIT**

Bij de aankoop van een woning krijg je te maken met eenmalige kosten voor bijvoorbeeld de hypotheek en overdrachtskosten. Wanneer je de woning weer gaat verkopen, krijg je ook te maken met bepaalde kosten. Daarbij kan het zo zijn dat de woning niet snel verkocht kan worden voor de prijs die jij daarvoor wilt hebben. In zijn algemeenheid geldt dan ook dat het kopen van een woning vooral dan aantrekkelijk is wanneer je voor langere tijd in de woning wilt blijven wonen. Is voorzienbaar dat je bijvoorbeeld voor jouw 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. Koop je zelf een woning, dan komen de kosten voor bijvoorbeeld de vervanging van de cv-installatie, reparatie van het dak en het periodieke schilderwerk voor eigen rekening. Als je een woning koopt, doe je er verstandig aan om hiervoor financiële

reserves op te bouwen, zodat je niet in financiële problemen komt op het moment dat zo een grote uitgave gedaan moet worden.

### **TOESLAGEN EN FISCALITEIT**

Afhankelijk van jouw persoonlijke situatie kun je bij het huren van een woning recht hebben op huurtoeslag. Als koper van een woning heb je, bij het afsluiten van een hypotheek, vaak recht op hypotheekrenteaftrek waardoor je per saldo minder belasting betaalt. Ook bestaan er aantrekkelijke fiscale voordelen voor onder meer jongere starters op de woningmarkt en subsidies voor het energiezuiniger maken van de woning.

De **Erkend Hypothecair Planner** kan een goede indicatie geven hoe deze twee situaties, huren of kopen, gevolgen hebben op het inkomen dat je maandelijks vrij te besteden overhoudt.

### **VERMOGENSVORMING VIA AANKOOP VAN WONING**

Wanneer je een woning koopt en hiervoor een hypotheek afsluit, dan mag je de rente die je over deze hypotheek moet betalen vaak op het belastbaar inkomen in mindering brengen, mits je de hypotheek binnen een bepaalde periode aflost. Door die maandelijkse aflossing wordt jouw schuld elke maand minder en zal de woning na uiterlijk 30 jaar veelal volledig vrij zijn van

hypotheek. De waarde van de woning heb je dus in die 30 jaar zelf bij elkaar gespaard. Wanneer je geen hypotheeklasten meer heeft, zal het deel van het inkomen dat je vrij kunt besteden groter worden.

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

### **DIVERSE EXTRA KOSTEN ALS KOPER**

Naast de kosten voor 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 wat gunstiger is: huren of kopen. 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 vermogensopbouw gekeken, dan blijkt in veel gevallen dat het eigen vermogen bij kopen stijgt 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 financiële argumenten kunnen ook gevoelselementen een rol spelen. Vind je flexibiliteit belangrijk? Voel je je in het ene woongebied meer op je gemak dan in het andere woongebied?

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

## DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN HYPOTHECAIR PLANNERS, NVHP

Ruim 1.150 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 je extra zekerheid over de professionaliteit van jouw adviseur. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening betreft in haar oordeelsvorming deze gedragscode wanneer een klacht over een lid van de NVHP wordt voorgelegd.

Deze brochure is een uitgave van de

**Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP.**

Secretariaat **NVHP** E: [info@hypothecairplanner.nl](mailto:info@hypothecairplanner.nl)

De Wel 14-16 W: [www.hypothecairplanner.nl](http://www.hypothecairplanner.nl)

3871 MV

Hoevelaken