



EEN NIEUW HUIS, EEN NIEUWE START

Huren of (toch weer) kopen?

Wil je (of moet je) verhuizen? Dan is de eerste vraag die naar boven komt: kopen of huren? Als je daar nog niet uit bent, lees dan even verder, want we hebben alle voor- en nadelen op een rijtje gezet. Zo wordt kiezen hopelijk ietsje makkelijker.

De kinderen zijn het huis uit en hoe heerlijk de vrijgekomen ruimte ook is (eindelijk die eigen werkkamer, knusse logeerkamer of opslagruimte met overzichtelijke kasten!), er kan zomaar een verlangen de kop opsteken naar een kleinere woning of een woning die om andere redenen beter bij deze nieuwe levensfase past. Dat soort wensgedachten komen trouwens vooral om de hoek als blijkt dat al die leuke plannen voor bovengenoemde kamerinrichtingen zijn verdwenen onder bergen oude troep en spullen waarmee 'je nu eindelijk aan de slag kon'. Gewoon, omdat dat 'nu' inmiddels alweer jaren geleden is en spullen en plannen de neiging hebben zichzelf direct op te stapelen in alle vrijgekomen ruimte. Verhuizen dus? Dat kan, maar het roept direct heel veel nieuwe vragen op.

ZEKERHEDEN IN ONZEKERE TIJDEN

Als het gaat om de financiën, is één van de belangrijkste vragen rond een verhuizing: wil je (weer) kopen of liever huren? We zetten hier alle voor- en nadelen van beide mogelijkheden voor je op een rijtje, waarbij één ding niet vergeten mag worden: een huis kopen is met de extreem hoge huizenprijzen van de laatste jaren

Een huis kopen is met de extreem hoge huizenprijzen van de laatste jaren eigenlijk alleen mogelijk als je al in een koophuis woont

eigenlijk alleen mogelijk als je al in een koophuis woont. Wil je vanuit een huurhuis overstappen op een koophuis, dan is een grote erfenis of de hoofdprijs in de loterij min of meer noodzakelijk... Daar staat weer tegenover dat de huurprijzen blijven stijgen en de huidige hypotheekrente buitengewoon laag is. Het zijn echter onzekere tijden met de coronacrisis. Op het moment van schrijven zijn de huizenprijzen nog steeds torenhoog, maar het virus heeft een grote impact op de economie en wat dat op termijn voor de huizenmarkt betekent, kan helaas niemand voorspellen.

VRAGEN AAN JEZELF

Of het nou gaat om kopen of huren, de genoemde voor- en nadelen zullen nooit allemaal van toepassing zijn op jouw situatie. Bovendien zijn sommige droomhuizen gewoonweg niet te huur, er zijn nou eenmaal plekken waar geen enkel huuraanbod is. Dus als je je zinnen hebt gezet op een leuke stadswijk of zo'n pittoresk huisje in een kleiner dorp, dan kan het zijn dat er niks te kiezen valt en dat het hoe dan ook kopen wordt. Praat er in elk geval over met deskundigen én met vrienden en vriendinnen, dan wordt vanzelf duidelijk wat belangrijk voor je is.

Hier alvast enkele vragen die je kunnen helpen:

- Welk deel van je inkomsten kun je besteden aan wonen? Houd rekening met eenmalige kosten en extra vaste lasten, dan wordt duidelijk hoe hoog je maandlasten worden. Als je nog niet met pensioen bent, zoek dan tot achter de komma uit wat je maandinkomen zal worden. Inventariseer vervolgens wat je voor dat bedrag zou kunnen huren of kopen. Met de 'maximale hypotheek calculator' op knab.nl kun je berekenen wat je met jouw/jullie inkomen kunt krijgen aan hypotheek.
- Sinds januari 2018 kun je maximaal 100% van de woningwaarde lenen als je een huis koopt. Je moet dus voldoende eigen geld hebben om de onvermijdelijke bijkomende kosten te betalen. Bied je meer dan de getaxeerde waarde van de woning, dan moet je dit extra geld zelf kunnen betalen, net als de verbouwing en het onderhoud. Voor energie-besparende maatregelen, zoals isolatie, zijn er wél ruimere hypotheekmogelijkheden en subsidies, zie eigenhuis.nl.
- Wat zijn je specifieke wensen voor de toekomst, hoe lang wil/kun je in je volgende woning blijven wonen en hoe flexibel wil je misschien nog zijn? Kopen wordt pas voordelig als je er minstens vijf jaar wilt blijven wonen. En wil je een appartement zonder trappen of een huis met minstens één verdieping?
- Is je inkomen en/of je pensioen stabiel?
- Kom je met je inkomen en eigen vermogen in aanmerking voor een sociale huurwoning?
- Waar wil je wonen? De Randstad is aanzienlijk duurder dan Limburg of Friesland. Dit geldt voor huren in de vrije sector, maar zeker ook voor de vraagprijzen van koophuizen.
- Heb je recht op huurtoeslag?
- Hoeveel onderhoud is er nodig voor de woning die je op het oog hebt? Wees bij dit soort schattingen liever pessimistisch dan optimistisch.
- Heb je een makelaar nodig voor de verkoop van je huidige huis? Laat er drie langskomen met een voorstel – voor de vraagprijs van je huis en de kosten die ze jou in rekening brengen. De verschillen kunnen groot zijn en over alles is te onderhandelen.



DE VOORDELEN VAN KOPEN

- + Kopen is – zeker als je lang geleden je eerste huis hebt gekocht – op de langere termijn vrijwel altijd goedkoper dan huren.
- + Dankzij de lage hypotheekrente van de laatste jaren zijn je woonlasten momenteel niet zo hoog en bovendien deels aftrekbaar van de belasting.
- + Als je écht kleiner gaat wonen, zul je met de overwaarde van je huidige huis bijna hypotheekvrij kunnen wonen – of misschien zelfs helemaal als je je huidige hypotheek – deels – hebt afgelost.
- + Door af te lossen (sinds 2013 is dat verplicht wil je in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek) bouw je vermogen op, omdat je huis elke maand iets meer van jou en iets minder 'van de bank' wordt.
- + Als de rente niet verandert of je zet je hypotheek vast voor langere tijd, zijn de maandelijkse hypotheeklasten stabiel.
- + Je kunt je hele huis volledig aanpassen aan je eigen wensen en je eigen smaak. Meestal verbeter je daarmee het huis, waardoor de waarde ook nog eens stijgt.

Voordeel van kopen: als je écht kleiner gaat wonen, zul je met de overwaarde van je huidige huis bijna hypotheekvrij kunnen wonen

DE NADELEN VAN KOPEN

- Door de vele 'opstartkosten' (makelaar, hypotheek afsluiten, overdracht) is verhuizen duur – en deze lasten komen boven op de verkoopkosten van je oude huis.
- De hypotheekrenteaftrek stopt na dertig jaar. Daalt gedurende die dertig jaar je inkomen, dan kun je ook minder rente aftrekken.
- Boven op de hypotheeklasten draai je zelf helemaal op voor bepaalde verzekeringen en belastingen, zoals de opstalverzekering en Onroerende Zaak Belasting (OZB).
- Je huis kan in waarde dalen, zodat je een schuld overhoudt als je het verkoopt. Als je huis 'onder water komt te staan', kun je er dus beter blijven wonen tot de huizenprijzen weer bijtrekken.
- Als de rente stijgt en je hypotheek loopt af, worden de woonlasten aanmerkelijk hoger. Mogelijke renteschommelingen zijn moeilijk te voorspellen.
- Een koophuis vraagt onderhoud en al die kosten betaal je zelf. Dus ook als er bijvoorbeeld door langdurige droogte verzakkingen optreden, iets waar je niets aan kunt doen.



DE VOORDELEN VAN HUREN

- + Huren is minder risicovol dan kopen, omdat de schommelingen in de huizenprijzen de huurder niet raken.
- + De verhuurder draait op voor alle onderhoudskosten, zoals schilderwerk aan de buitenkant, reparatie vanwege lekkage of houtrot, problemen met de riolering, etc.
- + Je bent flexibeler. Een huurcontract kun je vaak op korte termijn opzeggen en je bent niet afhankelijk van de situatie op de huizenmarkt. Ook kun je de overwaarde van je verkochte woning gebruiken voor bijvoorbeeld die droomreis (maar check dan wel eerst hoe je er financieel voorstaat na je pensioen!).
- + Soms kom je als huurder in aanmerking voor huurtoeslag (zie nibud.nl).
- + Als huurder heb je na twee jaar wettelijke huurbescherming, wat betekent dat de verhuurder niet zomaar het huurcontract kan opzeggen.

Voordeel van huren: de verhuurder draait op voor alle onderhoudskosten, zoals schilderwerk aan de buitenkant

DE NADELEN VAN HUREN

- Het geld dat je elke maand betaalt aan huur, ben je helemaal kwijt, terwijl je met hypotheeklasten ook een deel 'aan jezelf' betaalt.
- Met onderhoud en reparaties ben je volledig afhankelijk van de verhuurder en het kan soms lang duren voordat die tot actie overgaat.
- Ondanks de vaak geroemde vrijheid en flexibiliteit kun je ook volledig 'vast' komen te zitten in je huurwoning, omdat het aanbod zo beperkt is; bij sociale huurwoningen zijn de wachtlijsten lang en in de vrije sector zijn de prijzen hoog. Bovendien betaal je als nieuwe huurder meestal een maand huur aan borg.
- De maandlasten kunnen met de jaren flink oplopen, omdat de verhuurder jaarlijks de huur met een paar procent mag verhogen (dit jaar was dat maximaal met 6,6% bij sociale huurwoningen, terwijl in de vrije sector zelfs helemaal geen maximum gold). Zie ook huurcommissie.nl.
- Je hebt weinig vrijheid om de woning aan te passen naar je eigen wensen. Aanpassingen aan een huurwoning (als die überhaupt zijn toegestaan) leveren je niks op.



MAANDELIJKSE HYPOTHEEKLASTEN VERSUS HUUR

EEN REKENVOORBEELDJE:

Stel: je hebt helemaal geen financiële verplichtingen, maar ook geen vermogen en je bent in je eentje op zoek naar een huis. Je inkomsten zijn € 3.000 per maand, exclusief vakantiegeld. Dan is je maximale hypotheek € 183.983 met een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie, een looptijd van tien jaar en een rente van 1,09%. Je maandelijkse netto hypotheeklasten zijn dan € 569,98. Helaas is een gemiddelde woning veel duurder dan € 183.983, dus het kan zijn dat je met dit inkomen niet genoeg hypotheek krijgt voor een koophuis naar wens. Je verdient te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, zodat je helemaal bent aangewezen op private huur. Dat kan heel krom aanvoelen, zeker als je maandelijkse huur aanmerkelijk hoger is dan de hypotheek die je kunt krijgen...

Nog even over de hypotheek*

Nu de hypotheekrente lager is dan ooit, is het een prima moment om te verhuizen en een spiksplinternieuwe hypotheek af te sluiten. Wel is de tijd voorbij dat je pensioen een lekker vetpotje was en bovendien is sinds 2001 de hypotheekrente-aftrek beperkt tot dertig jaar. Dus als je daar in 2031 al die tijd gebruik van hebt gemaakt en je hypotheek is nog niet afgelost, stijgen je maandelijkse lasten ineens aanzienlijk. Overigens kun je ook minder aftrekken als je inkomen daalt, bijvoorbeeld doordat je met pensioen gaat! Als je nu een nieuwe hypotheek afsluit, kun je kiezen tussen twee vormen: een lineaire en annuïteitenhypotheek. Met beide vormen los je een deel van je hypotheek af en wordt de rente dus ook geleidelijk minder. Het verschil? Grof gezegd blijft het maandbedrag van de annuïteitenhypotheek min of meer hetzelfde, en los je steeds meer af. Bij een lineaire hypotheek worden je maandelijkse kosten minder naarmate de looptijd vordert. Kun je het je veroorloven om in het begin veel te betalen en straks minder af te lossen als je met pensioen gaat? Dan is een lineaire hypotheek een logische keuze – leeftijd speelt hier dus een belangrijke rol bij.

Heb je een partner? Dan is bij de hypotheek meestal een overlijdensrisicoverzekering afgesloten. Verstandig, want als jij of je partner komt te overlijden, wordt een deel van de hypotheek kwijtgescholden en gaan de hypotheeklasten dus omlaag. Met dat alles blijft het belangrijk om allebei goed te begrijpen hoe de hypotheek in elkaar steekt. Het komt vaak voor dat de partner die achterblijft niet weet wat er precies is geregeld – en ja lieve mensen, hierbij gaat het meestal om de vrouwen! Als je partner overlijdt, zijn zorgen om geld en hypotheek ongeveer het laatste waar je op zit te wachten. Dus verdiep je er samen nog eens in, helemáál als je samen plannen maakt voor een verhuizing. Ga je verhuizen vanwege een scheiding? Houd dan rekening met de alimentatie: hypotheekverleners kijken niet alleen wat je ontvangt, maar óók naar de alimentatie die je eventueel moet betalen aan de ander.

**Veel meer informatie over huren vind je in het artikel De Starterskit, pagina 33.*