

## Bedrijfseconomie in Balans, 9<sup>e</sup> druk, vwo, Hoofdstuk 7 Woning Samenvatting d.d. 18-4-2022

### 7.1 Huren

Als je een woning gaat huren, moet je kiezen tussen een sociale huurwoning en een vrije sector woning. *Sociale huurwoningen* zijn woningen die met overheidssteun zijn gebouwd. Ze hebben een maximale huurprijs, een maximale jaarlijkse huurverhoging en de huurders komen in aanmerking voor huurtoeslag. Deze *huurtoeslag* is een bijdrage van de overheid in de huurkosten die je kunt krijgen als je een hoge huur betaalt in verhouding tot je inkomen. *Vrije sector huurwoningen* in de particuliere sector zijn meestal in de huur hoger en de huurverhoging is vrij, de huurder komt niet in aanmerking voor huurtoeslag.

De *plichten van de huurder* zijn de huur betalen en bij opzegging rekening houden met de opzegtermijn, alleen aanpassen of verbouwen met toestemming van de eigenaar en betalen van de kosten voor klein onderhoud.

De *plichten van de verhuurder* zijn de woning ter beschikking te stellen, de opstalverzekering te betalen en de kosten van groot onderhoud op zich te nemen.

*Huurbescherming* beschermt huurders tegen het opzeggen van de huur: de verhuurder moet minimaal drie maanden tevoren opzeggen, er moet een wettelijke reden zijn voor opzegging en de huurder moet akkoord gaan met de opzegging. Bij *niet akkoord* moet de verhuurder naar de rechter om het huurcontract te laten ontbinden.

### 7.2 Kopen

Bij het kopen van een woning kun je met diverse partijen te maken krijgen.

Een *makelaar* is de bemiddelaar en adviseur bij de aan- en verkoop van een woning. De beloning voor de makelaar heet *courtage*, dit is meestal een percentage van de aankoop- of verkoopprijs.

De *hypotheekadviseur* zoekt naar de meest gunstige hypotheek en verzorgt het traject van de hypotheekaanvraag t/m afsluiten. Een hypotheecaire lening is een lening onder de voorwaarde dat de bank het huis mag verkopen als de lener niet aan de rente- en aflossingsverplichtingen voldoet.

De *taxateur* is iemand die onafhankelijk de waarde van een woning bepaalt om de bank zekerheid over de waarde te geven. Het *gevalideerde taxatierapport* gaat langs het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Dit instituut beoordeelt of de taxateur en het rapport aan de vastgestelde richtlijnen voldoen.

Voor de eigendomsoverdracht van een woning en een hypotheekakte is een *notaris* nodig. Deze zorgt dat aan alle formaliteiten wordt voldaan en laat de aktes inschrijven in het Kadaster.

Het *Kadaster* is een openbaar register waar elke belanghebbende kan zien van wie een bepaalde woning is, of er bijzondere rechten/plichten zijn en of er sprake is van een hypothecaire lening.

### 7.3 Lineaire hypotheek

Bij een *lineaire lening* wordt elk jaar een deel van de schuld afgelost. Daardoor neemt het bedrag dat elk jaar aan interest moet worden betaald, af. Het bedrag dat aan interest moet worden betaald, mag van het inkomen worden afgetrokken, zodat het belastbare bedrag kleiner wordt.

Voordelen van een lineaire lening zijn:

- de interestkosten dalen snel;
- interestaftrek is mogelijk;
- de schuld wordt steeds kleiner.

Nadeel van een lineaire lening is:

- Relatief hoge lasten in de beginjaren.

### 7.4 Annuïteitenhypotheek

Bij een *annuïteitenhypotheek* wordt gedurende de looptijd van de lening jaar in jaar uit hetzelfde bedrag betaald. Doordat er wel wordt afgelost, wordt het interestbedrag van jaar tot jaar kleiner.

Voordelen van een annuïteitenlening zijn:

- elke periode een gelijk brutobedrag;
- interestaftrek is mogelijk;
- de schuld wordt steeds kleiner.

Nadeel van een annuïteitenlening is:

- relatief hoge nettolasten in de eindjaren.

Ondanks dat er geen belastingvoordelen bestaan voor een aflossingsvrije hypotheek, worden er veel afgesloten. Een *aflossingsvrije hypotheek* is een hypothecaire lening waarop gedurende de looptijd niet wordt afgelost, maar alleen rente moet worden betaald. Aan het einde van de looptijd moet de lening in zijn geheel worden afgelost.