

Huurkoop 3.0

Günter Weber, Woonbond

16 februari 2021

	KOPEN	HUREN	HUURKOOP 3.0
Woonlasten	Hypotheekrente (stabiel bij langere rentevaste periode) Aflossing	Steeds hoger (huurverhogingen en IAH)	Stabiel?
Bijkomende lasten	Hoog Opstalverzekering Aansprakelijkheidsverzekering Gemeentelijke heffingen	Lager	Hoog Overdrachtsbelasting bij certificaten
Vermogensvorming en inflatiebescherming	Kans op vermogensopbouw Risico op verlies inflatiebescherming	Geen beslag op eigen vermogen Geen inflatiebescherming	Opbouw aandelen in de woning (groeierend eigendom)
Onderhoud	Rekening eigenaar	Rekening verhuurder	50-50? Of naar rato van aandeel eigendom? (regelen via erfpchtrecht)
Faciliteiten	Hypotheekrenteaftrek NHG	Huurtoeslag	(Nog geen)
Keuzevrijheid woning en woonomgeving	Maximaal	Beperkter	Beperkt
Vrijheid aanpassingen woning	Maximaal	Minimaal (altijd toestemming vragen) Regeling ZAV	Wat bij waardevermeerdering door verbetering?
Beschikbaarheid	Hypotheek niet voor iedereen eenvoudig te krijgen	Lange wachtlijsten voor starters en eengezinswoningen	De woningen moeten er wel zijn
Betaalbaarheid	Betaalbaar (naar inkomen)	Staat onder druk door huurverhogingen	Betaalbaar (naar inkomen)

Voorbeeld met eigen inleg

Voorbeeld Fatima en Henk (uit Rotterdam)

Waarde woning	250000
Huurkoopakte	600
Taxatie	450
Bouwtechnische keuring	400
Inleg 10%	25000
waarvan eenmalige kosten	6450
daadwerkelijke inleg	18550
WOZ Waarde	225000

HUUR	HUURKOOP	
Huur	1000Aandeel eigendom	642,92
	Canon	323
overdrachtsbelasting	overdrachtsbelasting	51,43
Afvalstoffenheffing	29,02	29,02
OZB	0	14,51
Rioolheffing	0	18,81
Onderhoud(reservering)	0	100

TOTAAL 1000000

Voorbeeld minimale inleg

Voorbeeld Fatima en Henk (uit Rotterdam)

Waarde woning	250000
Overdrachtsbelasting 2%	5000
Huurkoopakte	600
Taxatie	450
Bouwtechnische keuring	400
Inleg minimaal	6450
waarvan eenmalige kosten	6450
daadwerkelijke inleg	0
OZB Waarde	225000

HUUR	HUURKOOP	
Huur	1000Aandeel eigendom	694,44
	Canon	323
	overdrachtsbelasting	55,55
Afvalstoffenheffing	29,02	29,02
OZB	0	14,51
Rioolheffing	0	18,81
Onderhoud(reservering)	0	

Overzicht waardeontwikkeling en aandeel 'winst' bij gemiddelde Waardeontwikkeling van 2% p.j.

jaar	aandeel	% eigendom	waarde woning	deel winst	netto opbrengst bij verkoop
0	25000	10%	250000	0	-25000
5	63575,2	25%	276020	6451	-18549
10	102150,4	40%	304749	21808	-3192
15	140725,6	55%	336467	47448	22448
20	179300,8	70%	371487	84939	59939
25	217876	85%	410151	136062	111062
30	256451,2	100%	452840	202841	177841

Wat vindt de Woonbond ervan?

- Er zijn nog belangrijke vraagstukken op te lossen;
 - Overdrachtsbelasting
 - Goede afspraken over taxatie (vooral bij verdeling van winst / verlies (let op eigen investeringen!!));
 - Minimale inleg (bijkomende kosten): € 25.000 euro spaargeld is best veel!
 - Onderhoud: afspraken over verantwoordelijkheid;
 - OZB/rioolheffing, wie betaalt?
 - Regeling voor woningverbeteringen die de marktwaarde beïnvloeden?
- Alternatief voor goedkope koopwoning / huurwoning in het middensegment, Voor wie?
 - Starters of zzp-ers met (beperkte) hypotheekmogelijkheden;
 - Iedereen die gevangen zit tussen sociale huur en te hoge huurprijzen in de vrije sector;
 - Iedereen die vanuit principe of (levens)overtuiging geen hoge schuldenlast en rente mag of kan dragen en betalen.
- Advies:
 - Los vraagstukken op voordat je grootscheeps aan de gang gaat;
 - Geef duidelijke en eerlijke informatie over de betaalbaarheid van Huurkoop;