

Samenvatting hoofdstuk 6 Wonen

6.1 Huren

Een **huurovereenkomst** of **huurcontract** is een schriftelijke of mondelinge afspraak tussen huurder en verhuurder waarin de rechten en plichten van beide partijen zijn vastgelegd. Van **dwingend huurrecht** mag niet worden afgeweken. Voorbeelden van dwingende rechtsregels zijn: 1 Koop breekt geen huur, 2 Dood breekt geen huur, 3 Zonder geldige redenen mag een verhuurder de huur niet opzeggen, 4 Een huurder mag een tijdelijke overeenkomst niet, een overeenkomst voor onbepaalde tijd altijd opzeggen, 5 Er gelden minimale opzegtermijnen en 6 Verhuurders moeten zich houden aan het woningwaarderingssysteem.

Als huurder en verhuurder geen eigen afspraken hebben gemaakt geldt het **aanvullende huurrecht**. Voorbeelden van aanvullende rechtsregels zijn: 1 de verhuurder/huurder moet de huurwoning aan het begin/einde van de huur **in goede staat** opleveren, 2 de huurder zorgt voor het **klein onderhoud**, 3 de verhuurder zorgt voor het **groot onderhoud** en 4 kan een huurder recht hebben op **huurtoeslag**.

De belangrijkste verhuurders van (vooral de goedkopere) huurwoningen zijn woningstichtingen en -verenigingen. Dit zijn **niet-commerciële verhuurders**: ze hoeven met de verhuur geen winst te behalen. Ook zijn er **commerciële verhuurders**. Dit zijn bedrijven en particulieren die winst willen maken met de verhuur.

Voor huurwoningen in de vrijesector geldt de huurliberalisatie. **Huurliberalisatie** wil zeggen dat de overheid geen maximumhuurprijzen meer vaststelt en de huurverhoging vrijlaat.

Vanwege de grote vraag zijn de huren van nieuwe woningen fors gestegen. Zo is een tekort aan betaalbare woningen ontstaan. Daarom hebben verschillende gemeenten woonvoorschriften. Zo moet je in veel gevallen een **woonvergunning** van de gemeente hebben, voordat je er mag wonen. De gemeente legt een **urgentielijst** aan. De gemeente wijst eerder een woning toe aan iemand met een economische of sociale binding. Van **economische binding** is sprake als je in de gemeente je inkomen verdient. Van **sociale binding** is sprake als je jarenlang in die gemeente hebt gewoond. Om te voorkomen dat gebouwen te lang leegstaan, is er de **Leegstandswet**. Volgens het **woningwaarderingssysteem** krijgt elke ruimte of voorziening in de woning een bepaald aantal punten. Het aantal punten bepaalt de maximale hoogte van de huur van sociale huurwoningen.

6.2 Kopen

Een **makelaar** is een tussenpersoon die bemiddelt bij koop of verkoop, huur of verhuur van een woning. In ruil voor die bemiddeling ontvangen makelaars een beloning (**courtage**). Wanneer de verkoper aangeeft dat hij de kosten bij verkoop, zoals de notariskosten en de wettelijke overdrachtsbelasting bij bestaande woningen, zelf betaalt, staat achter de prijs de toevoeging v.o.n. Dat wil zeggen **vrij op naam**. Als de koper deze kosten zelf moet betalen, staat achter de koopprijs k.k., dat wil zeggen **kosten koper**.

In het **voorlopige koopcontract** worden de overeengekomen prijs van de woning genoemd en de ontbindende voorwaarden. Bij het opstellen van **ontbindende voorwaarden** wordt bepaald onder welke voorwaarden de koop niet doorgaat. Alleen als een ontbindende voorwaarde van toepassing is, gaat de 'echte' koop niet door. Als de koop doorgaat moet een notariële **officiële koopakte** (**transportakte**) worden opgesteld. De notaris zorgt voor inschrijving van de nieuwe eigenaar in het **Kadaster**. Na deze inschrijving ben je volgens de wet eigenaar van de woning.

Een **hypothekovereenkomst** is een afspraak tussen een hypotheeknemer (de bank) en een hypotheekgever (de woningeigenaar) over de hoogte van de lening, de rente en de leningsvoorwaarden. Een **hypothecaire lening** is een lening met een registergoed als zekerheid. Dit wil zeggen dat de bank je huis kan laten verkopen als blijkt dat je de rente en de aflossing niet kunt betalen. Dit recht van de bank heet het **hypothekrecht**. Als je een lening hebt met **nationale hypotheekgarantie** (NHG) staat het Waarborgfond Eigen Woningen (WEW) garant voor terugbetaling van het gehele hypotheekbedrag aan de bank. Om het risico verder te beperken, eist een bank vaak dat de huisbezitter een **overlijdensrisico- of levensverzekering** en een **opstalverzekering** afsluit. De meeste mensen kiezen ook voor een **inboedelverzekering**. De eigenaar die zijn huis in onderpand geeft, is de **hypotheekgever**. De financiële instelling die de hypothecaire lening verstrekt, is de **hypotheeknemer**. Van elke hypothecaire lening moet door een notaris een akte worden opgesteld: de **hypothekakte**. De notaris zorgt vervolgens voor inschrijving van de hypotheekgegevens in het hypotheekenregister van het kadaster. Voorbeelden van hypothecaire leningen zijn de annuïteitenhypotheek en de lineaire hypotheek. Een **lineaire hypotheek** is een hypothecaire lening waarbij de aflossing elk jaar gelijk is. Een **annuïteitenhypotheek** is een hypothecaire lening waarbij de rente en aflossing samen elk jaar gelijk zijn.

De overheid probeert met belastingmaatregelen het eigen huisbezit te stimuleren. Zo is de **hypothekrente aftrekbaar** voor de belastingen. Je moet wel het **eigenwoningforfait** bij je inkomen optellen. Dit is een toegerekend inkomen aan huiseigenaren.

6.3 Wonen in Nederland

De **gemiddelde woningbezetting** is het gemiddelde aantal bewoners per woning. De gemiddelde woningbezetting is gedaald doordat: 1 jongeren eerder het huis uitgaan en zelfstandig (op kamers) gaan wonen, 2 studenten meer dan vroeger gebruikmaken van een eigen woonruimte (bijvoorbeeld studentenflats), 3 het aantal echtscheidingen is toegenomen, 4 ouderen minder vaak bij hun kinderen intrekken, maar zelfstandig blijven wonen, 5 het aantal kinderen per huishouden is gedaald.

Door de daling van de woningbezetting, de groei van de bevolking, de veranderde wooneisen en de stijging van de welvaart nam de vraag naar koopwoningen tot 2008 voortdurend toe. Het aanbod van woningen bleef daarbij achter. In verband met deze **woningschaarste** werden koopwoningen steeds duurder. De laagstbetaalden in Nederland zijn daarom vooral aangewezen op huurwoningen. Voor nieuwe huurwoningen in de vrije sector geldt bovendien huurliberalisatie. **Huurliberalisatie** wil zeggen dat de overheid geen maximumhuurprijzen meer vaststelt en de huurverhoging vrijlaat. Vanwege de grote vraag zijn daarom ook de huren van de vrijesectorwoningen fors gestegen. Op deze manier is een tekort aan betaalbare woningen ontstaan. In veel gemeenten bestaan er daarom wacht- en urgentielijsten. Bij de **keuze tussen een huurwoning en koopwoning** moet je onder andere letten op verschillen in rechten en plichten, belastingen en subsidies, verzekeringen, gemeentelijke bepalingen en vermogensvorming.