

Opgave 6

Imke Troost en Rob Keizer hebben een gezamenlijk inkomen € 45.000. Zij krijgen per 1 januari 2019 te maken met een huurverhoging van € 27,72 per maand en gaan vanaf dan maandelijks € 687,72 huur betalen voor hun sociale huurwoning. Zij vragen zich af of hun woningbouwcorporatie zich met deze huurverhoging heeft gehouden aan de wettelijke regels.

Wettelijke regeling

De woningmarkt kan worden verdeeld in 3 segmenten: sociale huurwoningen (goedkopere huurwoningen bedoeld voor mensen met laag inkomen), commerciële huurwoningen (duurdere huurwoningen) en koopwoningen.

Woningcorporaties mogen de huur van sociale huurwoningen jaarlijks maximaal verhogen met een het wettelijk vastgesteld percentage. Voor 2019 is dat 2,8%. Maar aan huurders van sociale huurwoningen met een gezamenlijk inkomen van meer dan € 40.349, de zogenaamde scheefhuurders, kan de woningcorporatie een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging opleggen, die in 2019 maximaal 4,3% is.

- 27** Toon met een berekening aan of het percentage waarmee voor Imke Troost en Rob Keizer de huur in 2019 is verhoogd, past binnen de wettelijke regeling.

Imke Troost en Rob Keizer willen vanwege de jaarlijkse stijging van hun huuruitgaven, weten of het financieel aantrekkelijk is om een woning te kopen in plaats van te blijven huren. In hun woonplaats hebben ze een woning te koop zien staan. Om zicht te krijgen op de financiële haalbaarheid ervan hebben ze een onafhankelijke hypotheekadviseur ingeschakeld.

Deze geeft aan dat de kosten koper (k.k.), zoals de overdrachtsbelasting en de kosten van de hypotheekakte, sinds 2018 niet meer mogen worden meegefinancierd in de hypotheecaire lening. Het risico voor zowel de hypotheeknemer als de hypotheekgever vermindert hierdoor.

- 28** Leg uit welk risico voor de hypotheeknemer daalt wanneer niet meer dan 100% van de waarde van de woning mag worden gefinancierd met een hypotheecaire lening.

Uitgaande van een jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging van gemiddeld 4,3% is het advies van de hypotheekadviseur een huis te kopen in plaats van te huren. De woning zal worden gekocht op 1 januari 2019. De adviseur stelt een hypotheek voor van € 180.000 met een looptijd van 30 jaar, waarbij lineair wordt afgelost aan het eind van het jaar. Hij houdt daarbij rekening met een interest op de lening van 3,6% en een inkomensheffing van 37%.

- 29** Toon met een berekening aan dat de netto hypotheekuitgaven al in 2024 lager zijn dan de huuruitgaven in dat jaar. Ga er hierbij vanuit dat er jaarlijks aan het einde van het jaar wordt afgelost op de hypotheecaire lening.

Imke Troost en Rob Keizer besluiten de woning te kopen.

In het aankoopproces van de woning krijgen Imke Troost en Rob Keizer niet alleen te maken met een onafhankelijke hypotheekadviseur en een aankoopmakelaar, maar ook met de notaris.

- 30** Welke functie heeft de notaris in het aankoopproces van de woning?