

De risico's van een eigen woning



Risico's

Als u eigenaar bent van een woning loopt u een aantal risico's. Als u een woning wilt kopen is het verstandig om deze risico's in te schatten en te overwegen of u deze risico's wilt nemen. Bij het inschatten van risico's is het belangrijk om te bepalen wat de kans is op het risico, wat de impact hiervan is en wat het uiteindelijke effect voor u zal zijn.

Er zijn vier soorten risico's te onderscheiden:

- Betaalbaarheidsrisico;
- Onderhoudsrisico;
- Vermogensrisico;
- Mobiliteitsrisico.

Betalbaarheidsrisico

Voor het afbetalen van een eigen woning wordt bijna altijd een geldlening (hypotheek) afgesloten. Dit betekent dat u maandelijks een bedrag dient te betalen voor de rente en de aflossing hiervan. Dit bedrag is in eerste instantie vaak hoger dan wanneer u huurt. Bovendien heeft u als eigenaar van een woning meer kosten dan bij huren zoals bijvoorbeeld het eigenarendeel van de Onroerende ZaakBelasting (OZB), onderhoud en een opstalverzekering.

Wanneer u een woning huurt moet u rekening houden met een jaarlijkse huurverhoging. Dit betekent dat het reëel is te verwachten dat de maandlast de komende jaren stijgt. Als u een woning koopt, bent u gedurende de rentevaste periode van de hypotheek een vast bedrag per maand verschuldigd. In de periode dat u de hypotheekrente 'vastzet' (bijvoorbeeld 10 jaar), veranderen uw maandelijkse lasten voor de hypotheek niet.

Bij Koopgarant is Nationale Hypotheek Garantie (www.nhg.nl) verplicht. Bij de aanvraag van NHG wordt getoetst of uw inkomen in 'balans' is met de hypotheek die u wilt aangaan. Op



deze wijze is de kans klein dat u later de maandlasten van de hypotheek toch niet kunt betalen.

Er is ook een risico dat uw inkomen gaat dalen en daarmee de betaalbaarheid van de maandlasten in gevaar komt. Dit kan gebeuren wanneer u bijvoorbeeld uw baan verliest, of bij het overlijden van een partner of bij scheiding.

Voor het beperken van het inkomensrisico en het overlijden van de partner kunt u overwegen een verzekering af te sluiten. Als u de woning toch dient te verkopen, heeft u de garantie dat Waterweg Wonen uw woning volgens de Koopgarant-procedure terugkoopt.

Onderhoudsrisico

Als huiseigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan uw woning. Door slecht onderhoud kan de waarde van de woning

dalen of kan men voor grote financiële uitgaven komen te staan.

Bij aankoop van uw woning wordt een bouwtechnische keuring verricht door een onafhankelijk bouwkundig bureau. Op deze wijze weet u in welke onderhoudsstaat u de woning koopt. De kosten van de keuring worden betaald door Waterweg Wonen.

In een persoonlijk gesprek met de makelaar wordt het bouwtechnisch rapport aan de orde gesteld. Geadviseerd wordt om maandelijks een bepaald bedrag te sparen voor het toekomstig onderhoud. In de overweging of u de maandlasten kunt en wilt dragen, moet u hier rekening mee houden.

Vermogensrisico

Als u een woning in bezit heeft, bent u onzeker over de waardeontwikkeling. De woning kan in waarde stijgen, maar ook in waarde dalen. Bij de Koopgarant-woning krijgt u, op het moment dat u de woning weer verkoopt, de aankoopprijs terug, het volledige waarde-effect door woningverbetering (ZAV's) plus over het resterende bedrag de helft van de waardeontwikkeling (i.v.m. de verleende korting van 25 of 30 procent). Dit betekent dat wanneer de woning in waarde is gedaald, u dat voor de helft draagt. Waterweg Wonen draagt de andere helft van de eventuele marktwaardevermindering.

Mobiliteitsrisico

Omdat het verhuizen vanuit een koopwoning vaak veel tijd kost, is er sprake van een mobiliteitsrisico. Eerst moet er een makelaar worden gevonden die de woning in verkoop neemt. Die gaat dan op zoek naar een geschikte nieuwe kandidaat voor de woning. De verkoper moet maar afwachten hoe snel en tegen welke prijs hij zijn woning verkoopt. Koopgarant biedt een terugkoopgarantie zodat u verzekerd bent dat Waterweg Wonen de woning altijd binnen een bepaalde periode terugkoopt tegen de dan geldende marktwaarde.



Andere relevante informatie:

Informatiemateriaal van Waterweg Wonen:

- De terugkoopprocedure
- Taxaties
- De financiering van een koopwoning

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen? Bel gerust! U kunt contact opnemen met onze afdeling verkoop. Zij zijn bereikbaar via ons Woonpunt op telefoonnummer 0800 - 248 88 88 (gratis).

