

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT JE GRAAG

Woning: huren of kopen?



Met de vraag "een huis kopen of een huis huren?" kun je op verschillende momenten in je leven te maken krijgen. Bijvoorbeeld wanneer je voor het eerst zelfstandig gaat wonen, een gezin gaat stichten, of wanneer je voor je werk moet verhuizen. Op latere leeftijd kan deze vraag spelen wanneer je behoefte krijgt aan een kleinere of aangepaste woning. Telkens weer is de vraag: wat is in mijn situatie het meest verstandig? De Erkend Hypothecair Planner onderzoekt graag samen met jou wat een passende oplossing is.

De afwegingen in één oogopslag

	Huren	Kopen
Keuzevrijheid	Beperkt aanbod, vaak wachtlijsten (sociale huur)	Breder aanbod, meer kans op een passende woning
Woonlasten	Jaarlijkse huurverhoging, telt door over vorige verhogingen	Rente lang vast te zetten: stabielere lasten
Flexibiliteit	Snel op te zeggen, geen verkooprisico	Eenmalige koop- en verkoopkosten; vooral gunstig bij langer wonen
Onderhoud	Voor rekening van de verhuurder	Zelf betalen én reserveren
Fiscaal & toeslagen	Mogelijk huurtoeslag	Vaak hypotheekrenteaftrek; startersvrijstelling tot € 555.000 (2026)
Vermogen	Geen opbouw via de woning	Aflossing + waarde stijging = vermogensopbouw

Aanbod en keuzevrijheid

Het aanbod aan betaalbare huurwoningen is beperkt. Hoewel dit per regio verschilt, zijn zeker sociale huurwoningen schaars en gelden er vaak lange wachtlijsten. Komt er een woning vrij, dan is de keuze dikwijls beperkt. Ook de koopmarkt is de afgelopen jaren krap; toch is het aanbod koopwoningen doorgaans breder en heb je als koper meer mogelijkheden om een woning te vinden die bij je wensen past — zeker met een goede voorbereiding. In de particuliere huurmarkt valt er over de prijs meestal weinig te onderhandelen.

Huren stijgen

Jaarlijks worden huren verhoogd — binnen de wettelijke maxima die daarvoor gelden. Die verhoging kan groter zijn dan de stijging van je inkomen, en elke verhoging telt door over de vorige. Een voorbeeld:

Je huurt een woning voor € 1.100 per maand. Bij een jaarlijkse huurverhoging van 4% betaal je na 10 jaar ruim **€ 1.620 per maand** — bijna de helft meer.

Ontwikkelt het gezinsinkomen zich niet minimaal gelijk, dan leggen de woonlasten bij huur een steeds zwaarder beslag op het netto besteedbaar inkomen. Bij kopen kun je de hypotheekrente voor langere tijd vastzetten en krijg je te maken met stabielere woonlasten.

Gewenste flexibiliteit

Bij aankoop krijg je te maken met eenmalige kosten voor de hypotheek en de overdracht; bij verkoop opnieuw met kosten, en de woning is mogelijk niet snel verkocht voor de gewenste prijs. Kopen is daarom vooral aantrekkelijk wanneer je er langere tijd wilt blijven wonen. Is voorzienbaar dat je binnen enkele jaren moet verhuizen, dan is huren financieel vaak de betere optie.

Onderhoud van de woning

Bij huren komt het bouwkundig onderhoud voor rekening van de verhuurder. Als eigenaar betaal je zelf de vervanging van de cv-installatie, reparatie van het dak en het periodieke schilderwerk. Bouw daarvoor financiële reserves op, zodat een grote uitgave je niet in de problemen brengt.

Toeslagen en fiscaliteit

Afhankelijk van jouw persoonlijke situatie kun je bij huren recht hebben op huurtoeslag. Als koper heb je bij het afsluiten van een hypotheek vaak recht op hypotheekrenteaftrek, waardoor je per saldo minder belasting betaalt. Starters tussen 18 en 35 jaar betalen bovendien eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning tot € 555.000 (grens 2026). Ook bestaan er subsidies voor het energiezuiniger maken van de woning. De Erkend Hypothecair Planner geeft een goede indicatie van wat huren of kopen betekent voor het inkomen dat je maandelijks vrij te besteden overhoudt.

Vermogensvorming via de eigen woning

Sluit je een hypotheek af, dan mag je de rente vaak aftrekken van het belastbaar inkomen, mits je de hypotheek binnen een bepaalde periode aflost. Door de maandelijkse aflossing wordt de schuld elke maand kleiner en is de woning na uiterlijk 30 jaar veelal hypotheekvrij. De waarde van de woning heb je dan zelf bij elkaar gespaard. Zonder hypotheeklasten houd je meer inkomen vrij te besteden — belangrijk voor de periode na pensionering, zeker zonder ruime aanvullende pensioenvoorziening. Een hypotheekvrije woning kan zo een belangrijk onderdeel van de oudedagsvoorziening zijn.

Diverse extra kosten als koper

Naast onderhoud krijgt een koper te maken met kosten die een huurder niet kent, zoals de onroerendezaakbelasting en de opstalverzekering van het pand.

Vuistregel

Erkend Hypothecair Planners maken dagelijks berekeningen over de vraag wat gunstiger is. Elke situatie is anders, maar gemiddeld leidt huren in het begin tot lagere woonlasten dan kopen — zeker als je de opstalverzekering en de reservering voor onderhoud meerekent.

Algemeen wordt gerekend met een omslagpunt van gemiddeld **7 jaar**. Daarna worden de maandlasten bij een eigen woning lager dan bij een huurwoning. Kijk je ook naar vermogensopbouw, dan stijgt het eigen vermogen bij kopen in veel gevallen sneller — vooral door de maandelijkse aflossing en de waardestijging van de woning op langere termijn.

Antwoord is maatwerk

Het antwoord op de vraag "huren of kopen" is voor elke situatie anders. Naast financiële argumenten spelen ook gevoelselementen een rol. Vind je flexibiliteit belangrijk? Voel je je in het ene woongebied meer op je gemak dan in het andere?

De Erkend Hypothecair Planner is de aangewezen specialist om jouw wensen en voorkeuren op een rij te zetten en financieel in te vullen — met als eindresultaat een helder antwoord op de vraag: huren of kopen?



Over de NVHP

Ruim 1.150 Erkend Hypothecair Planners zijn verenigd in de Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners (NVHP). Jaarlijks investeren zij veel tijd en geld in aanvullende opleidingen en zijn zij onderworpen aan een strenge gedragscode. Deze gedragscode geeft je extra zekerheid over de professionaliteit van jouw adviseur. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening betreft deze gedragscode in haar oordeelsvorming wanneer een klacht over een lid van de NVHP wordt voorgelegd.

DEZE BROCHURE IS EEN UITGAVE VAN

Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners

Secretariaat NVHP · De Wel 14-16, 3871 MV Hoevelaken
info@hypothecairplanner.nl · www.hypothecairplanner.nl

...die kl  pt