

Huurkoop – inlichtingen voor de kopers

U droomt van een eigen huis, maar u kunt niet zomaar de tienduizenden euro's neertellen die u op vraag van uw bank zelf moet betalen bij het afsluiten van een woonkrediet? Lukt het niet om te sparen terwijl u aan het huren bent? Of moet u uw eigen woning nog verkopen (bijvoorbeeld na een echtscheiding) waardoor u onmogelijk al een andere woning kunt kopen?

Dan is huurkoop mogelijk een oplossing voor u.

Voor wie?

- U wenst een woning of appartement te kopen
- U wilt onmiddellijk verhuizen, maar kunt de volledige verkoopprijs nog niet betalen
- U hebt onvoldoende spaargeld voor eigen inbreng bij het afsluiten van een hypothecaire lening
- U wilt geen geld verliezen aan betaling van huurgelden
- Tenslotte, u wilt blijven wonen in uw vertrouwde buurt en wilt geen stress van meermaals op korte termijn te moeten verhuizen en telkens opnieuw te moeten settelen op een nieuwe plaats. Denk aan een nieuwe school voor uw kinderen, (her)inrichting van de woning, administratieve rompslop met contracten voor nutsvoorzieningen, verandering van uw officieel adres...

Wat zijn belangrijke kenmerken van een huurkoop?

- U koopt de woning meteen aan
- Maar u krijgt de mogelijkheid om de aankoopprijs pas later, in schijven onder de vorm van huurgelden af te betalen. En dit zonder bijkomende interesten
- Overeengekomen verkoopprijs ligt vanaf het begin vast. U loopt geen risico dat het door indexering flink zal stijgen.
- U kunt huren voor een termijn van hoogstens 3 jaar.
- U betaalt maandelijks uw huurprijs. Dit dient als voorschot op de aankoopprijs.
- Binnen 3 jaar moet u zelf aangeven wanneer u klaar bent om het volledige aankoopbedrag te betalen.
- U wordt eigenaar na betaling van het volledige bedrag.

Welke type overeenkomst wordt ondertekend?

Bij huurkoop ondertekenen we meteen verkoopovereenkomst (compromis). Afbetalen van de aankoopprijs kan pas later, in schijven.

Welke kosten moet ik onmiddellijk betalen bij de huurkoop:

1. Registratierechten
2. Huurkosten: plaatsbeschrijving, brandverzekering en huurwaarborg

Verschil tussen huurkoop en hamsterhuren

- Kopen of huren: Bij hamsterhuren heeft u de keuze om de woning al of niet aan te kopen op het einde van de huurtermijn. Bij huurkoop sluit u onmiddellijk een verkoopovereenkomst af.
- Verkoopprijs: Bij huurkoop ligt de verkoopprijs van uw droomwoning onmiddellijk vast, net zoals de maandelijkse huurprijs, zoals overeengekomen met de eigenaar (verkoper). De verkoopprijs wordt niet meer geïndexeerd. In geval van hamsterhuren wordt de aankoopprijs van de woning jaarlijks geïndexeerd, waardoor het aanzienlijk kan stijgen. U hebt in dit geval dus minder zekerheid.

Rekenvoorbeeld

U wenst een appartement te kopen. Overeengekomen aankoopprijs bedraagt 250.000 euro.

Voor de aankoop moet u, van de bank, een bepaald bedrag op uw spaarboekje hebben staan / eigen middelen inbrengen.

U zal dit gebruiken voor de betaling van registratierechten (6-10%), als eigen inbreng bij het afsluiten van hypothecaire lening, voor de betaling van notariskosten en eventuele kosten van hypothecaire inschrijving.

Alles samengeteld komt het meestal op 10-20% van de aankoopprijs. Of in ons voorbeeld zal u dus meteen 25.000 – 50.000 euro eigen middelen nodig hebben om uw appartement te kunnen kopen.

U hebt dit bedrag voorlopig nog niet en daarom beslist u om een huurkoop af te sluiten. U betaalt registratierechten (slechts 6% voor enige en eigen woning) al in begin, bij het afsluiten van huurkoopovereenkomst.

Daarna zal u het appartement via huurkoop gedurende 2,5 jaar (30 maanden) huren aan 950 euro per maand. Tijdens deze periode zult u in totaal 28.500 euro huur betaald hebben. Met huurkoop zal het niet verloren gaan: dit bedrag zal worden gebruikt als voorschot voor uw aankoop. Met andere woorden, u legt een spaarpotje aan terwijl u al van uw nieuwe woonst kan genieten.

Anderzijds, gedurende deze periode van 2,5 jaar hebt u ook mogelijkheid gehad om extra te sparen voor de rest van het startkapitaal of eventueel uw andere eigendom te verkopen. U kunt nu uw hypothecaire lening afsluiten. Na afbetaling van het resterend bedrag wordt u de nieuwe eigenaar van het appartement.

Met huurkoop wordt de aankoop van uw droomwoning haalbaar!

Nog vragen? Contacteer ons vrijblijvend telefonisch via 016/798.555 ma-vrij 9u-18u en za 10u-12u.

De inlichtingen zoals meegedeeld op deze pagina zijn louter van algemene aard en kunnen geenszins als sluitende professionele juridische adviesverlening aangepast aan specifieke of concrete persoonlijke omstandigheden worden beschouwd.