|  |  |
| --- | --- |
| Thema | Sparen, lenen, huren |

**Inleiding**

**Aan het eind van het thema kun je:**

* de verschillende redenen om te **sparen** noemen.
* de begrippen **krediet**, **aflossen** en **rente** omschrijven.
* het verschil is tussen het **nominale** **rentepercentage** en het **reële** **rentepercentage** illustreren.
* een aantal factoren noemen die bepalen hoeveel iemand kan **lenen**.
* de begrippen **consumptief** **krediet**, **persoonlijke** **lening** en **doorlopend** **krediet** omschrijven.
* vertellen wat een **hypotheek** is en verschillende hypotheekvormen omschrijven.
* uitleggen dat als je een woning huurt je een **huurovereenkomst** moet sluiten.

**Nu of straks?**

**Leerdoelen:**

**Opdrachten**

* Je kunt twee verschillende redenen geven om geld te **sparen.**
* Je kunt uitleggen dat het lenen van geld ook wel **krediet** **krijgen** wordt genoemd.
* Je kunt uitleggen wat **rente** is en weet je dat het rentebedrag dat je betaalt over een lening afhangt van de grootte van de lening, de **looptijd** van de lening en het **rentepercentage**.
* Je kunt het **rentebedrag** dat je betaald over een **lening** uitrekenen.
* Je kunt uitleggen wat het verschil tussen het **normale** **rentepercentage** en het **reële** **rentepercentage** is.

**Sparen**

Sparen is het niet uitgeven van geld.  
Als je spaart, kun je nu minder kopen, maar straks meer.   
Je verplaatst koopkracht van nu naar de toekomst.  
  
Er zijn verschillende redenen om te sparen.

* Je kunt bijvoorbeeld **sparen met een doel**.  
  Je weet dan al waar je spaargeld voor bestemd is,  
  bijvoorbeeld voor een nieuwe televisie of een nieuwe mobiele telefoon.
* Je kunt sparen uit **voorzorg**.   
  Je weet dan nog niet waar je spaargeld voor bestemd is.   
  Je spaart voor onvoorziene uitgaven, bijvoorbeeld voor een reparatie van de wasmachine.

**Rente berekenen**

Als je geld spaart op een spaarrekening bij een bank krijg je **rente**.   
Het bedrag dat je aan rente krijgt is meestal een percentage van het bedrag dat je op de rekening hebt staan.

Als je geld op een spaarrekening zet, wordt het bedrag steeds hoger doordat je rente krijgt. Maar als de prijzen stijgen, is het nog maar de vraag of je meer kunt kopen met je gespaarde geld.   
  
Het rentepercentage dat een bank geeft, noem je het **nominale rentepercentage**.   
Als het inflatiepercentage hoog is, moet het nominale rentepercentage nog hoger zijn om mensen over te halen om te gaan sparen.  
  
Er geldt:  
nominale rentepercentage - inflatiepercentage = **reële rentepercentage**

**Lenen**

Lenen is het geld van een ander gebruiken. Het lenen van geld noem je ook wel **krediet** krijgen. Het terugbetalen van een lening noem je **aflossen**.  
Als je leent, kun je nu meer kopen, maar straks minder:   
je verplaatst koopkracht van de toekomst naar nu.  
  
Als je bij een bank geld wilt lenen, zal de bank willen weten of je de lening terug kunt betalen. De bank wil enige **zekerheid**.  
De bank zal vragen:

* Naar de **hoogte van je inkomen**.  
  Iemand met een hoog inkomen zal van de bank eerder een lening krijgen dan iemand met een laag inkomen.
* Of je nog andere **schulden** hebt.   
  Iemand die al veel schulden heeft zal van de bank niet zo snel nog een lening krijgen.

Als je geld leent bij een bank betaal je rente. Het bedrag dat je aan rente betaalt is meestal een percentage van het bedrag dat je hebt geleend.

**Reële rentepercentage**

Als je voor het kopen van producten geld leent bij een bank, noem je de lening ook wel een **consumptief krediet**.   
Twee vormen van een consumptief krediet zijn:

* een persoonlijke lening.
* een doorlopend krediet

Een **persoonlijke lening** kent een vast aflossingsschema. De looptijd van de lening en het bedrag dat per maand betaald moet worden, staan van te voren vast.  
  
Bij een **doorlopend krediet** kan de lener tot een afgesproken bedrag een tekort hebben op zijn rekening bij de bank. De rekeninghouder mag tot het afgesproken bedrag **rood staan**.

**Huurkoop of koop op afbetaling**

Dure goederen kun je vaak met een gespreide betaling kopen.   
Op het moment dat je de koop sluit, betaal je een deel van de prijs, de aanbetaling. De rest betaal je in termijnen.   
Deze vorm van kopen wordt **huurkoop** of **koop op afbetaling** genoemd.  
Het verschil tussen huurkoop en koop op afbetaling is dat je bij koop op afbetaling meteen eigenaar wordt. Bij huurkoop wordt je pas eigenaar als je de laatste termijn betaald hebt.   
Huurkoop en koop of afbetaling zijn eigenlijk ook vormen van lenen.

**Leerdoelen:**

**Hypotheekvormen**

* Je kunt het begrip geven voor een lening waarmee je een huis koopt.
* Je kunt uitleggen dat er verschillende **hypotheekvormen** zijn en wat deze verschillend maakt.

**Hypotheek**

Een lening om een huis te kopen noem je een **hypotheek**. Het huis dient als **onderpand**. Het huis geeft de bank zekerheid. De bank mag het huis verkopen als de koper niet in staat is de hypotheek af te lossen.   
  
De **hypotheekgever** is de koper van het huis: hij geeft het huis als onderpand.   
De **hypotheeknemer** is de bank die het geld uitleent: de bank neemt het huis als onderpand.

**Hypotheekvormen**

Er zijn verschillende hypotheekvormen:

* Een hypotheek waarbij je jaarlijks hetzelfde bedrag aflost, noem je een **lineaire hypotheek**. De totale lasten worden dan ieder jaar lager.
* Bij een **annuïteiten hypotheek** blijven de lasten per jaar gedurende de gehele looptijd gelijk. Het aflossingsdeel in de jaarlast wordt steeds groter. Het rentedeel wordt steeds kleiner.
* Een **spaarhypotheek** is een hypotheek waarbij je tijdens de looptijd niet aflost. Wel wordt er maandelijks een bedrag (de premie) op een spaarrekening gezet. Aan het einde van de looptijd moet het bedrag op die spaarrekening gelijk zijn aan het af te lossen bedrag.
* Bij een **aflossingsvrije hypotheek** wordt tijdens de looptijd alleen rente betaald; er wordt niet afgelost. Aan het eind van de looptijd is de schuld nog net zo hoog als aan het begin.

**Leerdoelen:**

**Of toch maar huren?**

* Je kunt twee voorbeelden van afspraken noemen die in een **huurovereenkomst** staan.
* Je kan uitleggen wat bedoeld wordt met **onderhuur**.
* Je kunt twee regels noemen die gelden bij het opzeggen van een **huurovereenkomst**.

**Huurovereenkomst**

Als je een woonruimte of werkruimte huurt, sluit je met de verhuurder van de woning een **huurovereenkomst**. In deze overeenkomst staan afspraken over:

* hoeveel huur er betaald moet worden;
* waarvoor de ruimte gebruikt mag worden;
* wie voor de reparaties zorgt.

Als je een deel van een woning huurt van iemand die zelf ook huurt, spreek je van **onderhuur**. Onderhuur is toegestaan als de eigenaar dat goed vindt.   
Bekijk de huurovereenkomst in de bron en beantwoord de vragen.

**Huurprijzenwet**

In de **Huurprijzenwet** staan regels voor de huurprijs van een woonruimte en voor de wijziging van de huurprijs.  
De hoogte van de huur is afhankelijk van de kwaliteit van de woning. Er wordt gekeken naar het soort woning, de oppervlakte van de woning, het aantal ruimten in de woning en de ouderdom van de woning.  
De huurprijs mag één keer per jaar worden verhoogd. De overheid stelt vast met welk percentage de huur maximaal mag stijgen.   
Als een huurder en verhuurder het niet eens worden over een huurverhoging kunnen zij advies vragen bij een huurcommissie. De uitspraak van zo'n commissie is bindend, dat wil zeggen dat beide partijen zich aan de uitspraak moeten houden.

**Opzeggen huur**

De belangrijkste regels met betrekking tot het opzeggen van de huur zijn:

* Koop breekt geen huur  
  Bij verkoop van de woning, kan de huurder niet gedwongen worden de woning te verlaten.
* Dood breekt geen huur  
  Als de verhuurder overlijdt, mag de huurder in de woning blijven wonen.
* De wet noemt een aantal redenen waarom de verhuurder de huur mag opzeggen:
  + het huurcontract was voor bepaalde tijd aangegaan.
  + de huurder heeft zich niet goed gedragen.
  + de verhuurder heeft de woonruimte zelf nodig. De verhuurder moet dan wel zorgen voor passende vervangende woonruimte.
* De opzegtermijn voor een verhuurder is minimaal 3 maanden.   
  Voor een huurder geldt een opzegtermijn van één maand.