



HUURKOOPE 'N HUIS

Dis vir mense wat nie verbande kan kry nie, maar nie heeltemal onkredietwaardig is nie

NUWE neiging in die eiendomsmark is huurkoop. In lande soos Amerika en Engeland is dit lankal gewild. Dis letterlik om 'n eiendom te huur wat jy later wil koop, maar dit verskil van die huurkoop wat winkels bied, waar die artikel wel gekoop, maar net oor 'n tydperk afbetaal word. Met die huurkoop van eiendom is jy nie onmiddellik verbind tot koop nie.

Sedert die koms van die Nasionale Kredietwet is dit moeiliker om 'n verband vir 'n huislening te kry. Bankinligting wys dat byna die helfte van alle verbandlenings afgekeur word. Selfs mense wie se kredietgradering net effens wisselvallig is weens 'n rekord van stadige betalings of enkele rekeninge wat nie betaal is nie, sukkel om verbandgoedkeuring te kry. Dokters, selfoonmaatskappye en gimnasiums tree baie vinnig op teen kliënte wat klein bedraggies skuld.

Dis waar huurkoop ter sprake kom. Dis op mense gemik wat nie verbande kan kry nie, maar nie heeltemal onkredietwaardig is nie. Hulle kan dit bekostig om die verbandpaaient te betaal en wil ten spyte van probleme met hul kredietrekord eiendom koop en dan tydens die huurtydperk hul kredietgradering verbeter.



CORBIS/GETSTOCK

As jy huur om te koop is daar 'n geskrewe ooreenkoms waarvolgens jy die eiendom sal huur vir 'n vasgestelde tydperk. Daarna het die huurder die reg, maar is nie verplig nie, om die eiendom te koop. Dis meestal tussen ses en 24 maande, sê Meyer de Waal van Rent2Buy.

Die huurder betaal die huur aan die verkoper en na gelang van die kontrak soms ook die eiendomsbelasting en -heffings. Die eiendomsversekering word gewoonlik deur die verkoper betaal omdat eienaarskap sy verantwoordelikheid bly tot met

die oordrag van die eiendom.

Die huurgeld by huurkoop is dieselfde as wat die maandelikse verbandpaaient op die eiendom sou gewees het – sowat 1 persent van die waarde van die eiendom wat jy koop. Die huurgeld by huurkoop is dus gewoonlik gemiddeld 0,5-0,6 persent hoër as wat jy vir gewone huur sou betaal het.

Koop jy die huis wel, word die verskil tussen die gewone huurgeld en jou maandelikse paaient tot jou voordeel aangewend, want dit bou maandeliks op om as 'n deposito te

dien. Maak seker die kontrak dui duidelik aan watter bedrag in jou deposito gestort sal word as die huurtydperk verby is en jy besluit om die eiendom te koop. Sou jy die eiendom nie koop nie, verloor jy daardie geld.

Die voordeel bo gewoonweg huur is as jy dan kort voor die afloop van die huurkoopkontrak om 'n verband aansoek doen, jy met jou huurkoopbetalings aan die bank bewys jy kan wel die paaient op 'n verband bekostig.

Die kontrak verbind die verkoper gewoonlik daartoe om nie die eiendom te mag verkoop terwyl jy huur nie. Die negatiewe sy vir jou as koper is dat jy maandeliks die hoër paaient kan betaal met die plan om 'n lening te kry, maar die bank dit dan dalk steeds kan weier en jy jou geld verloor wat as deposito sou gedien het. Of ander oorwegings kan jou koopplanne kelder, soos dat jy verplaas word.

Sal so iets vir jou werk? Dis 'n opsie as jy in 'n kopersmark jou hart op 'n eiendom sit, maar nie 'n verband kan kry nie. Dit kan ook help om jou kredietrekord te verbeter. Volgens Meyer is jou kans om 'n verbandlening te kry baie beter as jy 'n vasgestelde tydperk lank die huurkoopgeld kon bekostig en tydig betaal het, terwyl jou kredietrekord ook verbeter.

Maar 'n kontrak is noodsaaklik en moet die volgende aandui: jou maandelikse huurgeld en watter deel daarvan as deposito opgebou word; wie die koste van onderhoud en verbeterings dra; die verkoopprijs van die eiendom; die vervaldatum van die kontrak en of dit vroeër beëindig kan word. □

'Mense leef langer as ooit – 'n noodsaaklike verskynsel om jou verband oor 30 jaar te kan afbetaal'

DOUG LARSON, AMERIKAANSE RUBRIEKSKRYWER

wenk

Kyk wat jy kan bekostig voor jy huurkoop oorweeg.