Weert, 23 april 2009

Titel: <u>Twijfelt u (ook) om een ándere (nieuwe) woning te kopen?!</u>

Sub-titel: Is **sparen** (en dús uitstel!) voor de aankoop van een duurdere woning zinvol?

INLEIDING.

Het kopen van een eigen koop-woning is één van de gróótste (zoniet: <u>de</u> grootste!) financiële beslissing(en) in uw leven.
U gaat dan een (zeer) drukke tijd tegemoet. Immers u moet dan allerlei akties ondernemen (verkopen van uw huidige woning; afsluiten van een nieuwe hypotheek, cq. nieuwe opstal-verzekering; verhuis-aktiviteiten; herinrichten van uw nieuwe woning én van de bijbehorende tuin, etc. etc.).

U kunt de aankoop ook een zeker aantal jaren uitstellen. Omdat u (zeer begrijpelijk) zo graag in uw oude vertrouwde woon-omgeving wilt blijven wonen. Of omdat u nog flink wilt doorsparen, ter verláging van de toekomstige hypotheek voor uw nieuwe woning.
Maar pas op: als u na 5 of 10 jaar alsnog uw oude woning verkoopt, en een nieuwbouw-woning aankoopt, dan krijgt u te maken met een (zeer) fórse prijs-stijging!
Bij een *huidige* <u>nieuw</u>bouw-prijs van 500.000 Euro -- bij een voortdurende jaarlijkse prijsstijging van 4,5 %/jaar --, kost deze nieuwe woning na 5 jaar (cq. 10 jaar) 24,62 % (cq. 55,30 %) méér. Een prijs-stijging in 5 jaar (cq. 10 jaar) van 123.091 (276.485).
Er geldt immers: 1,0450^5 = 1,24618 (cq. 1,0450^10 = 1,55297).

U denkt wellicht: we gaan *flink sparen* (immers uw vrouw heeft óók nog een behoorlijk inkomen)?
Stel: uw spaar-rentevoet = 5,0 %/jaar (deposito-sparen: 1 jaar rentevast).
Om in **5** jaar een spaar-kapitaal van 123.091 Euro bijeen te sparen (bij een <u>vaste</u> rentevoet = 5,0 %/jaar), moet u dan *konstant* 1.815 Euro/maand sparen.
Om in **10** jaar een spaar-kapitaal van 276.485 Euro bijeen te sparen (bij een <u>vaste</u> rentevoet = 5,0 %/jaar) , moet u dan *konstant* 1.791 Euro/maand sparen.
Deze bedragen zijn <u>bruto</u>: dus zónder de te betalen belasting in Box-3 (vermogens rendementheffing = VRH). <u>Feitelijk dient u dus nog méér te sparen!</u>
In 5 jaar betaalt u in totaal: 2.035 Euro VRH in Box-3 (kapitaal = 123.082 Euro).
In 10 jaar betaalt u in totaal: 12.184 Euro VRH in Box-3 (kapitaal = 276.464 Euro).
Al met al een zéér teleurstellend resultaat nietwaar!

Immers gedurende 5 jaar circa **1.800** Euro/maand sparen, is zo goed als onmogelijk.
Of u moet wel een zéér hoog totaal-inkomen én géén hoge maandelijkse gezins-uitgaven hebben!

Praktijk-voorbeeld.

Nieuwbouw-woningen stijgen (zéér) sterk in prijs, vanwege:
1) sterke stijging van de particuliere bouwgrond-prijzen (!),
2) sterke stijging van de bouwkosten.

Stel: uw nieuwbouw-woning kost nu: VOV = 500.000 Euro (von = vrij op naam).
VON betekent: alléén nog notariële *hypotheek*-akte + hypotheek-kosten voor uw rekening.
Als u **nu** besluit niet te kopen, dan kost deze *nieuwe* woning:

1) g = **3,5** %/jaar, na 5 jaar: P = 593.843, V = 93.843 (S1 = 1.418, S2 = 1.384),
na 10 jaar: P = 705.300, V = 205.300 (S1 = 1.399, S2 = 1.330),
na 15 jaar: P = 837.675, V = 337.675 (S1 = 1.380, S2 = 1.275),

2) g = **4,5** %/jaar, na 5 jaar: P = 623.091, V = 123.091 (S1 = 1.860, S2 = 1.815),
na 10 jaar: P = 776.485, V = 276.485 (S1 = 1.885, S2 = 1.791),
na 15 jaar: P = 967.641, V = 467.641 (S1 = 1.911, S2 = 1.766),

3) g = **5,5** %/jaar, na 5 jaar: P = 653.480, V = 153.480 (S1 = 2.319, S2 = 2.263),
na 10 jaar: P = 854.072, V = 354.072 (S1 = 2.414, S2 = 2.294),
na 15 jaar: P = 1116.238, V = 616.238 (S1 = 2.519, S2 = 2.327),

4) g = **6,5** %/jaar, na 5 jaar: P = 685.043, V = 185.043 (S1 = 2.796, S2 = 2.729),
na 10 jaar: P = 938.569, V = 438.569 (S1 = 2.990, S2 = 2.841),
na 15 jaar: P = 1285.921, V = 785.921 (S1 = 3.212, S2 = 2.968).

Hierin betekent:
g = nieuwbouw-prijsstijging [%/jaar],
P = aktuele nieuwbouw-prijs [Euro],
V = tóename in woningprijs [Euro],
S1 = spaarbedrag (bij rentevoet = **4,0** %/jaar) [Euro/maand],
S2 = spaarbedrag (bij rentevoet = **5,0** %/jaar) [Euro/maand].

Na 5 jaar (rentevoet = re1 = **4**,0 %/jaar) en groei = g = 3,5 %/jaar geldt:
GELIJKwaardig percentage = re1* = ((1 +4,0/100)^(1/12) – 1) * 1200 = 3,9284877
i1 = re1* / 1200 = 3,273740.10^-3.
Na *ultimo* 5 jaar: F[5] = ((1+i1)^(12*5) – 1) / i1 = 67,813738
V = 500.000 * ((1+3,50/100)^5 – 1) = 93.843,15 = prijs-tóename.
S2 = V / F[5] = 1.383,84 Euro/maand.

Na 5 jaar (re2 = **5,0** %/jaar) en g = 3,5 %/jaar geldt:
GELIJKwaardig percentage = re2* = ((1 +5,0/100)^(1/12) – 1) * 1200 = 4,8889485
i2 = re2* / 1200 = 4,074124.10^-3.

Opmerking.
Indien geldt: g = spaar-rentevoet = **5,0** %/jaar, dan is het benodigde spaar-bedrag onafhankelijk van de tijd (= konstant)!

Na ultimo 5 jaar: F[5] = 67,813738
V[5] = 500.000 * ((1+5,0/100)^5 – 1) = 138.140,8
S2 = V[5] / F[5] = 2.037,06 Euro/maand.

Na ultimo 10 jaar: F[10] = 154,363161
V[10] = 500.000 * ((1+5,0/100)^10 – 1) = 314.447,3
S2 = V[10] / F[10] = 2.037,06 Euro/maand.

Na ultimo 15 jaar: F[15] = 264,824595
V[15] = 500.000 * ((1+5,0/100)^15 – 1) = 539.464,1
S2 = V[15] / F[15] = 2.037,06 Euro/maand.

Het betreft hier een gegeven groei-percentage, op alsmaar grótere nieuwbouw-prijzen: dus grótere mutaties!
Met het alsmaar stijgen van de nieuwbouw-prijzen, stijgt óók het benodigde hypotheek-bedrag....
Een 100 % **Aflossingsvrije** hypotheek van **250**.000 Euro kost netto: 725,00 Euro/maand (rentevoet = 6,0 %/jaar, fiskale rente-aftrek = 42 %, EXklusief: Eigen Woning-forfait).

Stel: u durft de stap *niet* te wagen om nu dat mooie *nieuwe* huis van 500.000 Euro (von) te kopen. U besluit om 5 jaar te wachten. Na 5 jaar blijkt dat de nieuwbouw-kosten jaarlijks met 4,5 %/jaar zijn gestegen.
Dezelfde nieuwe woning kost dan na **5** jaar (ULTIMO):
500.000 * 1,0450^5 = 623.091 Euro (stijging = 123.091 Euro in 5 jaar tijd!).
Bovendien heeft u dan een véél hogere hypotheek nodig.
Stel: dat u dan, vanwege de opgetreden prijs-stijging, een éxtra hypotheek nodig heeft van 100.000 Euro (**Aflossingsvrij**), en de rente is inmiddels gestegen van 6,0 % naar 7,0 %.
Uw netto-maandlast wordt dan (H2 = **350**.000 Euro, i2 = 7,0 %/jaar, P = 42 %):
350.000 * 7,0/1200 * (1 – 42/100) = 1.184,17 Euro/maand. Een netto-stijging van 459,17 Euro/maand (stijging = 63,3 % in **5** jaar)!
In deze casus hebben we eenvoudigheidshalve *géén bijtelling* geteld van het hógere:

1) Eigen Woning-forfait (EWF),
2) Onroerendzaak-belasting (OZB),
3) Opstal-verzekering.

Het **5** jaar uitstellen van de aankoop van deze nieuwe woning kost u dus:

1) éxtra koopsom = 123.091 Euro (tóename = 24,62 %),
2) éxtra hypotheek = 100.000 Euro (tóename = 40,00 %).

Als u wilt weten wat een groei-percentage van g = 6,0 %/jaar ((5,5+6,5)/2 = 6,0 %) na **10** jaar betekent, dan kunt u (af te lezen uit de voorgaande tabel: pagina 2) *globaal* het *gemiddelde* nemen van P = 854.072 (g = 5,5 %/jaar) en P = 938.569 (g = 6,5 %). Dat is globaal: 896 mille Euro (exakt: 895.424 Euro).

Hoe láter u een andere nieuwbouw-woning koopt, hoe gróter de prijs-tóename zal zijn! Hoe gróter de *procentuele* prijs-stijging is, des te gróter is de prijs-stijging (= woningprijs -mutatie) in latere jaren....

Kost uw nieuwe woning niet 500.000 Euro, doch 400.000 Euro, dan vermenigvuldigt u alle vóórgaand weergegeven uitkomsten met de faktor = 400 / 500 = 0,800.

********** **Hypotheek-SPECIALIST Pierre Otten** **********