

Realisatie: Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre M. J. OTTEN
Lindenhof 66, 6006 VM WEERT (Altweeterheide).
Telefoon: 0495-58.5743 (svp. NA 11.00 uur).

jean 1+2°
(2014)

Weert, 2 februari 2008

Titel: Huren is voor de dommen.

INLEIDING.

Bron: Economisch Statistische Berichten (**ESB**): 24 augustus 2007 (pagina's 484-487).
Auteur: dhr. **dr.** L.F.M. Groot (*hoofd*-docent Universiteit Utrecht: faculteit Economie).
In een wetenschappelijk artikel in deze ESB geeft deze auteur zijn gefundeerde én *wetenschappelijke* visie weer met betrekking tot de vergelijking: Huren versus Kopen.
Dit is een zéér interessant en zeer uitvoerig artikel, echter met een vrij beknopte weergave van het gestelde *praktische* probleem! Ik ben dr. Groot zéér erkentelijk voor zijn initiatief.

Hoewel de titel aanmatigend lijkt, blijkt uit het navolgende artikel dat huren inderdàád meestal (véél) dúúrder is dan kopen! Althans voor perioden waarin de huizenprijzen (fors) stijgen én de **inflatie** redelijk hoog blijft.

Voor afkortingen en 'moeilijke woorden': zie de uitleg in de bijlage (pagina 9 + 10).

Praktijk-voorbeeld.

In het navolgende zal ik de casus (= geval in de praktijk): "Huren versus Kopen" voor de geïnteresseerde leek inzichtelijk(er) maken.

In dit artikel vergelijken we 2 gezinnen die een *identiek* huis gaan bewonen (een zogenaamde twee-onder-een-kap woning). Het ene gezin *koopt* de woning waarin zij gaan wonen. Het andere gezin besluit om hun woning te *huren*.

Déze besluitvorming heeft op de middenlange termijn (in casu 15 jaar), voor beide gezinnen, zéér grote financiële gevolgen!

In deze casus gaan we uit van *identieke* START-maandlasten: namelijk de *netto* aanvangs-woonlasten van de *koper*. De huurder wordt jaarlijks geconfronteerd met jaarlijkse huurverhogingen. De koper moet rente betalen plús bijkomende kosten (EWF, OK en OZB). EWF = Eigen Woning-forfait; OK = Onderhoudskosten, OZB = Onroerend Zaak Belasting.

Desondanks blijkt de *koper* bijna "slappend rijk" te worden. Immers in de bestudeerde 13 jarige periode zijn de koop-woningen *gemiddeld* met 7,2 %/jaar (nominaal) gestegen. Dit betekent een *nominale* prijs-verdubbeling in 10 jaar tijd! Bovendien daalt de **reële** hypotheekschuld jaarlijks *gemiddeld* met 2,2 %/jaar (= *gemiddelde* inflatiepercentage: CBS-informatie).

→ $4092^{10} = 20092$

De navolgende reken-exercities zijn ontleend aan het concept van de publicatie van dr. L. Groot in de ESB. Ik zal in mijn artikel géén wiskundige *formules* weergeven, die aan dit onderwerp gekoppeld zijn, zodat dit artikel voor een leek vlot leesbaar blijft!

In deze casus treden 10 parameters op! Om het te beschrijven probleem rekenkundig hanteerbaar te maken, moeten wij deze parameters elk een *vaste* getalwaarde geven. Dat zijn (meestal) *gemiddelde* waarden in de gewenste rekenperiode.

Omdat dit probleem bijzonder complex van aard is, zijn we gedwongen om een aantal zéér vereenvoudigende *aannamen* te doen!

Aannamen:

- 1) Hypotheekvorm: **Aflossingsvrije** hypotheek
(géén *verplichte* tussentijdse aflossingen!).
- 2) 100 % financiering: hoofdsom = aankoopbedrag.
Aflossingsvrij: hoofdsom meestal *maximaal* 90 % van de *executie*-waarde.
- 3) WOZ-waarde = aankoopbedrag (éérste jaar): *nieuwbouw* woning.
⇒ WOZ / VOV = **circa 90 à 95 %**: bestaande bouw.
- 4) Nominale rente = constant (rentevaste periode = RVP = 30 jaar).
- 5) Constant fiscaal marginaal percentage (géén tussentijdse fiscale wijzigingen!).
- 6) Algehele aflossing na 30 jaar: door *verkoop* van de koopwoning.
- 7) Constante jaarlijkse procentuele prijsstijging van de koopwoning.
- 8) Constant inflatiepercentage.
- 9) Constant fiscaal tarief met betrekking tot het EWF cq. OZB
- 10) Constant: percentage onderhoudskosten (= OK: *gerelateerd* aan de WOZ-waarde).
- 11) Constant: huur stijgingspercentage.
- 12) Constant: loon stijgingspercentage.
- 13) Constant: huizenprijsstijging.
- 14) Constant: spaarrentevoet.
- 15) Hypotheeknorm: **4,0** maal het *totale bruto* jaarinkomen.
- 16) **Koppeling** aan de WOZ-waarde van: EWF en OK en OZB.
Jaarlijks in dezelfde mate als de huizenprijsstijging!
- 17) START-datum: 1 januari 1995; EIND-datum: 1 januari 2007.

Invoergegevens:

- 1) KOPER: *totale bruto* jaarinkomen = 25.000 Euro/jaar,
- 2) Koopsom = **4,0** * 25.000 = 100.000 Euro = hoofdsom = WOZ-waarde.
KK = Kosten Koper = 9,5 %
(6 % overdrachtsbelasting + 3,5 % notaris- en makelaarskosten).
- 3) Hypotheek-vorm: **Aflossingsvrije** hypotheek
(rentevoet = 6,0 %/jaar: rentevaste periode = RVP = 30 jaar).
- 4) Fiscale *marginale* percentage (P) = 42 %.
- 5) EWF = 0,55 % van de WOZ-waarde (tarief 2007).
- 6) OK = 1,5 % van de WOZ-waarde = onderhoudskosten.
- 7) OZB = 2,15 Euro / 2.500 Euro van de WOZ-waarde.

Uitgaande van bovenvermelde aannamen en invoer-gegevens, geldt voor de koper:

| | |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Bruto-rente = $100.000 * 6,0 / 100$ | = 6.000 Euro/jaar |
| HRA = hypotheek aftrek = $6.000 * 42 / 100$ | = 2.520 |
| Netto-rente = $6.000 - 2.520$ | = 3.480 |
| Bruto EWF = $100.000 * 0,55 / 100$ | = 550 |
| Netto EWF = $550 * 42 / 100$ | = 231 |
| Onderhoudskosten = $100.000 * 1,5 / 100$ | = 1.500 |
| OZB = $100.000 / 2.500 * 2,15$ | = 86 Euro/jaar. |

Totale netto-woonlasten = $3.480 + 1.500 + 231 + 86 = 5.297$ Euro/jaar
 = 441,42 Euro/maand = START-maandlast.

Opmerkingen.

- 1) Vanwege de **koppeling** aan de WOZ-waarde, stijgen de lasten van: EWF en OK en OZB jaarlijks *in dezelfde mate* als de huizenprijsstijging (= 7,0 %/jaar)!
- 2) De huurder ervaart een jaarlijkse huur-stijging van 3,0 %/jaar.
- 3) De koper heeft 30 jaar lang constante nominale rentelasten.
 De **reële** rentelasten dalen echter in de loop der jaren
 (onder invloed van de *reducerende* invloed van de inflatie).
 De **reële** waarde van de hypotheekschuld daalt jaarlijks met 2,0 %/jaar
 (eveneens vanwege de *reducerende* invloed van de inflatie).

START: per 1 januari 1995 (zie: kolom *Jaar*); EINDE: 1 januari 2007.

Bedragen in *duizend* Euro/jaar , cq. (huur) Euro/maand.

| Jaar 1 jan. | BRUTO loon | Woning waarde | Netto KOOP | Netto HUUR | Netto vermogen |
|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------|-------------------|
| 1995 | 25,00 | 100,00 | 441,4 | 441,4 | 0 |
| 1996 | 25,75 | 096,84 | 436,6 | 454,7 | -02,95 |
| 1997 | 26,52 | 103,61 | 446,9 | 468,3 | 04,09 |
| 1998 | 27,32 | 110,87 | 457,9 | 482,4 | 11,65 |
| 1999 | 28,14 | 118,63 | 469,6 | 496,8 | 19,77 |
| 2000 | 28,98 | 126,93 | 482,2 | 511,7 | 28,46 |
| 2001 | 29,85 | 135,82 | 495,7 | 527,1 | 37,77 |
| 2002 | 30,75 | 145,32 | 510,0 | 542,9 | 47,73 |
| 2003 | 31,67 | 155,50 | 525,5 | 559,2 | 58,38 |
| 2004 | 32,62 | 166,38 | 541,9 | 576,0 | 69,75 |
| 2005 | 33,60 | 178,03 | 559,6 | 593,2 | 81,91 |
| 2006 | 34,61 | 190,49 | 578,4 | 611,0 | 94,88 |
| 2007 | 35,64 | 203,82 | 598,6 | 629,4 | 108,71 |

Loon-groei = 3,0 %/jaar; huur-groei = 3,0 %/jaar; huizenprijs-stijging = 7,0 %/jaar.
 P = 42 %; WOZ-waarde = 100.000 Euro; OK = 1,5 % van de WOZ-waarde.

GRATIS wonen.

Of het (voor starters) verstandig is *nu* een woning te kopen, is stérk afhankelijk van de ontwikkelingen in de (nabije) toekomst!

Hierbij moet men denken aan de ontwikkelingen van:

- 1) de hypotheekrentevoet,
- 2) het fiscale regiem (met betrekking tot de HRA en de bijtelling EWF),
- 3) het inflatiepercentage,
- 4) de huizenprijsstijgingen,
- 5) de loonstijgingen,
- 6) de spaarrentevoet,
- 7) de woningwaarden,
- 8) de WOZ-waarde (in verband met: EWF, OK en OZB),
- 9) de onderhoudskosten van de koopwoning (OK).

Bij deze beschouwing *veronderstellen* we dat:

- 1) het fiscale regiem de komende 30 jaar *ongewijzigd* blijft bestaan (?),
- 2) de hypotheekrentevoet = 5,0 %/jaar (RVP = 30 jaar).
Dus (nominaal) constante rente-maandlasten (**Aflossingsvrije** hypotheek).
- 3) het inflatiepercentage = 2,0 %/jaar (30 jaar *constant!*),
- 4) de huizenprijsstijging 30 jaar *constant* blijft,
- 5) *algehele* aflossing van de hypotheek vindt plaats door verkoop van de koopwoning (verkoopopbrengst gróter dan de hypotheekschuld).

Alle uitgaven én ontvangsten worden met het inflatie-percentage **verdisconteerd**.
We rekenen dus alle bedragen in **reële** Euro's van **nu** (per 1 januari 2007)!

De vraag is nu, bij welke combinatie van:

- 1) *constant* inflatiepercentage (i),
- 2) *constante* huizenprijsstijging (p),
- 3) *constant* fiscaal marginaal percentage (P),

de koper de komende 30 jaar feitelijk GRATIS woont?

De koper woont feitelijk 100 % GRATIS als de **Contante** Waarden (= **CW**-waarde) van:

- 1) de overwaarde,
- 2) de netto-totale rentesom

exact aan elkaar **gelijk** zijn (zie: mijn grafieken H1 en H2)!

Uit deze beide grafieken blijkt: hoe hóger de HRA en hoe láger de hypotheekrentevoet, hoe láger de vereiste *constante* huizenprijsstijging is. De invloed van de hoogte van het inflatie-percentage is véle malen gróter dan die van de P -waarden, cq. rentevoet!

Men kan een wiskundige *formule* afleiden voor de noodzakelijke woningwaardestijging die nodig is, opdat de **reële overwaarde** van de woning *exáct identiek* is aan de **reële totale netto**-rentesom.

Het betreft hier **reële sommen** aan het *eind* (= ultimo) van de 30 jarige looptijd.

Daarbij onderscheiden we *constante* jaarlijkse woningwaardestijgingen ten gevolge van de inflatie, op basis van:

- 1) de *totale reële netto-rentesom*,
- 2) plús : de *totale reële* 'overige kosten' (EWF + OK + OZB).

Zie: mijn grafieken H1 + H2 + H3.

In deze grafieken zijn de resultaten weergegeven in afhankelijkheid van het inflatiepercentage (i), voor gegeven procentuele onderhoudskosten (OK) die *gerelateerd* zijn aan de WOZ-waarden, en in mindere mate door het fiscale renteaftrek-percentage (P). Naarmate de hypotheek-rentevoet hóger is, neemt de *totale netto-rentesom* toe. De noodzakelijke huizenprijsstijging (p) zal dan ook *stijgen* met tónemende hypotheek-rentevoet (zie: mijn grafieken H1 + H2).

Additieve invloed van de 'overige kosten', te weten: EWF + OK + OZB.

De Europese Centrale Bank (ECB) streeft naar een inflatiepercentage van *gemiddeld* hooguit **2,0 %**/jaar, geldig voor de gehéle Euro-zone.

Uitgaande van een inflatiepercentage van **2,0 %**/jaar geldt dan:

- grafiek H3: ($P = 45 \%$) $\implies p = 4,62 \%/\text{jaar}$ (OK = 1,5 % van de WOZ-waarde),
grafiek H4: ($P = 45 \%$) $\implies p = 4,16 \%/\text{jaar}$ (OK = 1,0 % van de WOZ-waarde),
grafiek H5: ($P = 45 \%$) $\implies p = 3,71 \%/\text{jaar}$ (OK = 0,5 % van de WOZ-waarde).

Nemen we aan dat het inflatiepercentage (gedurende 30 jaar) *constant* **2,0 %**/jaar bedraagt. Dan is een *constante* huizenprijsstijging nodig van:

- 1) $p = 2,29 \%/\text{jaar}$ ($P = 52 \%$),
- 2) $p = 2,63 \%/\text{jaar}$ ($P = 42 \%$),
- 3) $p = 2,84 \%/\text{jaar}$ ($P = 35 \%$),
- 4) $p = 3,13 \%/\text{jaar}$ ($P = 25 \%$).

Dit percentage is al voldoende om de *totale reële netto-rente* lasten *exact* te compenseren, bij een hypotheek-rentevoet = **6,0 %**/jaar.

Tot zover de invloed van de te betalen netto-rente bedragen.

Nemen we vervolgens de 'overige kosten' (EWF, OK en OZB) in de berekeningen mee, dan is een *constante* huizenprijsstijging nodig van:

- 1) $p = 4,38 \%/\text{jaar}$ ($P = 52 \%$),
- 2) $p = 4,62 \%/\text{jaar}$ ($P = 42 \%$),
- 3) $p = 4,77 \%/\text{jaar}$ ($P = 35 \%$),
- 4) $p = 4,97 \%/\text{jaar}$ ($P = 25 \%$).

Deze p-waarden zijn fórs hoger (globaal: factor 1,5 maal hóger) dan van de éérste serie!
Zie: mijn grafieken H3, H4 en H5.

Het fiscale *marginale* percentage (P) heeft slechts een zéér matige invloed op de *constante* huizenprijsstijging (p).

De onderste lijnenbundel betreft de huizenprijsstijging in afhankelijkheid van het inflatiepercentage (bij gegeven P-waarden). De bovenste lijnenbundel betreft de huizenprijsstijging in afhankelijkheid van de 'overige kosten'.

De koper woont 100 % GRATIS, als de huizenprijsstijging circa **4,5** %/jaar bedraagt (nagenoeg ongeacht de hoogte van de HRA): zie mijn grafiek H6.

Nemen we de onderhoudskosten (OK) mee dan ligt deze huizenprijsstijging tussen: circa 3,5 % en circa 4,5 %/jaar (afhankelijk van de hoogte van de OK).

Opmerkingen.

1) Stel dat de huizenprijsstijging (p) = **0** % bedraagt
(= *bevrozen* van de huizenprijzen).

De **reële** woonlasten bedragen dan **nóóit** meer dan **4,0** % van de aankoopprijs van de koopwoning (zie mijn grafiek H6).

2) De vermogenswinst van de koper (nominaal: 108.710 Euro per 1 januari 2007), -- bij een huizenprijsstijging van **7,0** %/jaar --, is 30.178 Euro = 38,4 % méér dan de totale nominale netto-woonlasten van 78.532 Euro.

De **huurder** heeft in totaal aan huur betaald: 82.727 Euro (*nominaal*).

3) Bij een (*fórs*) *beperking* van de HRA zullen de koopwoningen zeer waarschijnlijk (*fors*) in waarde dalen, of in ieder geval véél minder grote prijsstijgingen ondergaan!

Voor de geïnteresseerde én wiskundig onderlegde lezer, dient het navolgende. We willen becijferen wat de huizenprijs-stijging (p) moet zijn, op basis van:

- 1) de **CW**-waarde van de **overwaarde** (NCW_v),
- 2) de **totale reële netto**-rentelasten (NCW_u),
- 3) de **totale reële** 'overige kosten' (NCW_{ou}).

De ontstane *ingewikkelde* wiskundige vergelijking kan men alléén numeriek oplossen! Ik heb in dit artikel daarvoor de zogenaamde '**iteratieve substitutie**'-methode gehanteerd. Daarbij wordt een zekere *start*-waarde (p_0) ingevoerd in de complexe formule. Dit levert een nieuwe waarde op voor de huizenprijsstijging (p_1). Deze *twééde* p -waarde wordt vervolgens opnieuw ingevoerd in de complexe formule. Dit alsmaar invoeren van de laatste p -waarde noemt men in de wiskunde: '*iteratieve substitutie*'.

Indien dit proces **convergeert**, dan volgt na een (*fórs*) aantal iteraties de gezochte p -waarde, indien het *verschil* met de *vóórgaande* p -waarde minder dan 0,001 % bedraagt. De aldus berekende p -waarde is dan de gezochte eindwaarde: de huizenprijsstijging (p) bij gegeven inflatiepercentage.

Zie: mijn grafieken H3, H4 en H5.

Woonlasten versus huizenprijsstijging.

In de grafieken H6 + H7 wordt de invloed van de *constante* huizenprijsstijging op de **reële** woonlasten weergegeven. De **reële** woonlasten zijn hier uitgedrukt als percentage van de aankoopkosten (= huidige waarde = 100.000 Euro, per 1 januari 1995). Het *constante* inflatiepercentage bedraagt hierbij: $i = 2,0$ %/jaar.

Grafiek H6.

Hierin zijn de **reële** woonlasten weergegeven, met als parameter: het fiscale *marginale* percentage (P). Voor $P = 42$ % geldt: dat voor $p = 4,38$ %/jaar de *totale reële* woonlasten exact NUL % bedragen. Met andere woorden: deze hypotheek is (onder deze condities) volledig GRATIS (bij een inflatiepercentage van 2,0 %/jaar)! Het fiscale *marginale* percentage (P) heeft slechts een beperkte invloed op het woonlastenpercentage én op de vereiste huizenprijsstijging (p).

Grafiek H7.

Hierin zijn de **reële** woonlasten weergegeven, met als parameter de *procentuele* onderhoudskosten (OK).

Indien geldt: $OK = 1,0$ % (van de WOZ-waarde) en $P = 42$ %, dan is deze hypotheek volledig GRATIS, indien geldt: $p = 3,88$ %/jaar.

Als de OK zakt van $OK = 1,5$ % naar $OK = 0,5$ %, dan zakt de vereiste huizenprijsstijging van $p = 4,4$ %/jaar naar $p = 3,4$ %/jaar (ingeval van GRATIS wonen).

Maandlasten-scenario's.

In de grafieken H8 en H9 zijn weergegeven: de (netto) maandlasten bij Huren versus Kopen. Respectievelijk voor een fiscale renteaftrek-percentages van $P = 42$ % (grafiek H8), cq. $P = 52$ % (grafiek H9).

U ziet dat beide scenario's een *gelijke start*-conditie bezitten (442 cq. 396 Euro/maand). In het tweede jaar zakken de kosten voor de koper, omdat de woningwaarde 5,0 % is gedaald, op basis van de kosten koper ($KK = 9,5$ %).

Het maandlasten-verschil tussen huren en kopen neemt vrij snel geleidelijk tóe!

In het 15^e jaar geldt voor $P = 42$ % (cq. $P = 52$ %):

- 1) kopen: 562 (cq. 520) Euro/maand,
- 2) huren: 668 (cq. 599) Euro/maand.

In de grafieken H10 en H11 zijn de (netto) maandlasten voor de huurder en de koper weergegeven, in afhankelijkheid van de tijd (met als parameter P).

Zoals eerder gemeld, zijn de START-waarden voor beide categoriën identiek.

Voor $P = 42$ % geldt een START-maandlast van 442 Euro/maand.

Aan het eind van het 15^e jaar geldt:

- 1) Kopen: 562 Euro/maand: toename = 120 Euro/maand = 27,2 %,
- 2) Kopen: 668 Euro/maand: toename = 226 Euro/maand = 51,3 %.

In de grafieken H12 en H13 wordt het opgebouwde (nominale) **vermogen** weergegeven. Uit grafiek H12 blijkt dat het opgebouwde vermogen **stérk tóeneemt** in de tijd, en slechts *weinig* afhankelijk is van de hoogte van de HRA! In het **twééde** jaar is even een *negatieve* knik, omdat dan de kosten koper een negatieve invloed vertonen.

SAMENVATTING.

1) HUREN is (meestal) véél duurder dan KOPEN!

2) Wie huurt is maandelijks fòrs méér kwijt, dan ingeval van kopen.

In 15 jaar stijgt de huur met ruim **50 %**, terwijl dat voor de koper ‘slechts’ ruim 25 % tot circa 30 % bedraagt.

Bovendien heeft de huurder géén vermogensopbouw (in 15 jaar *nominaal* circa 70 % tot circa 140 % van het aankoopbedrag).

1) $p = 4 \%$ /jaar: circa 70 % van het aankoopbedrag = (nominale) eindvermogen,

2) $p = 5 \%$ /jaar: circa 90 % van het aankoopbedrag = (nominale) eindvermogen,

3) $p = 6 \%$ /jaar: circa 115 % van het aankoopbedrag = (nominale) eindvermogen,

4) $p = 7 \%$ /jaar: circa 140 % van het aankoopbedrag = (nominale) eindvermogen.

Deze opgebouwde vermogens zijn berekend zónder rekening te houden met de fiscale Box-3 heffingen (sparen en/of beleggen).

3) De woonlasten voor de koper bedragen globaal 3 à 4 % van de aankoopprijs, indien de huizenprijsstijging = 0 %/jaar bedraagt (dus *stabiele* huizenprijzen).

4) Bij een huizenprijs-stijging van 3,5 tot 4,5 %/jaar is deze **Aflossingsvrije** hypotheek voor 100 % GRATIS (**inclusief**: óverige kosten’).

OK = 0,5 % $\implies p = 3,4 \%$ /jaar (= omslag-percentage),

OK = 1,0 % $\implies p = 3,9 \%$ /jaar (= omslag-percentage),

OK = 1,5 % $\implies p = 4,4 \%$ /jaar (= omslag-percentage).

Mits: inflatiepercentage = 2,0 %/jaar, rentevoet = 5,0 %/jaar en $P = 42 \%$.

Naarmate de inflatie hóger is, nemen deze omslagpercentages tóe!

5) De verkregen resultaten zijn (sterk) afhankelijk van de getalwaarden van de relevante parameters, die in de grafieken H8 – H13 zijn weergegeven.

Bedenk evenwel dat deze waarden vrij dicht bij de *gemiddelde* waarden liggen!

Uiteraard variëren al deze 10 parameters (in meer of mindere mate) jaarlijks.

Doch dit verandert *niets* aan de *strekking* van dit artikel:

Huren is (véél) duurder dan Kopen!

6) De titel van het ESB-artikel van dr. L. Groot:
“Huren is voor de **dommen**”,

zou ik daarom willen wijzigen in:
“Huren is voor de **twijfelaars**,
Kopen is voor de goed geïnformeerden!”.

7) Huren is wel zéér zinvol, als men vóóraf weet dat men relatief **vaak** moet verhuizen
(bijvoorbeeld in verband met de dienstbetrekking)!
De kosten koper (KK) heeft men dán, bij lange na, nog niet terugverdiend.....

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

U heeft deze *complexe* materie góed kunnen bestuderen, en kunt daarmee uw financiële voordeel doen! Op deze wijze bent u nu *grondig* geïnformeerd....

Twijfel niet langer en **koop** die koopwoning die u al gezien heeft, en die u graag zou willen kopen. Wacht niet tot de huizenprijzen (over een aantal jaren?) (fors) in waarde gaan dalen, als namelijk onze Regering besluit de HRA (fors) te gaan beperken (of zelfs -- gefaseerd? --, gaat afschaffen)!!

BIJLAGEN.

Afkortingen en ‘moeilijke woorden’.

HRA = hypotheekrente-aftrek.

Nominale waarde = te ontvangen of te betalen bedrag, dat NIET voor de geld-ontwaarding is gecorrigeerd.

CW-waarde = huidige waarde = Contante Waarde.

Contante Waarde = nominale waarde die in de tijd gecorrigeerd is voor de geld-ontwaarding.

Reële waarde = CW-waarde = huidige waarde.

DISCONTEREN = **reken-proces** waarbij *jaarlijks* voor de geld-ontwaarding wordt gecorrigeerd.

Disconto-percentage = reken-rentevoet bij disconteren.

NCW = Netto **Contante** waarden-som.

Netto-totaal = *nominale* totale bedrag (in bijvoorbeeld 30 jaar), na aftrek van het (nominale) belasting-voordeel.

Overwaarde = **vrije** verkoop-prijs *minus* restant hypotheek-schuld.