

Scan 9
157

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

Weert, 5 juli 2014

Titel: Wat is *financieel* de béste keuze: HUREN of KOPEN?

Sub-titel: Kopen is (op termijn) véél goedkoper dan huren!

INLEIDING.

Voor véle mensen zal deze vraag zéér actueel zijn: “zullen we gehuurd blijven wonen, of moeten we nú een koopwoning gaan kopen?”

Immers er geldt:

- 1) de *nominale* koopprijzen zijn (ten opzichte van de absolute top in augustus 2008) *gemiddeld* ruwweg **20 %** gedaáld. **Reëel** zelfs circa **32 %** dáling!
- 2) de hypotheekrente-percentages zijn historisch zéér laag (mede dankzij de láge **inflatie**-cijfers !).

NOMINAAL: géén *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding (lees: **inflatie**).

REEL: mét *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding (lees: **inflatie**).

Wist u dat in de 49 jarige periode: 1953 tot en met 2001, de huren met een factor = **15,6** zijn gestegen (data-bron: CBS)?

In 2010 bedroeg de *gemiddelde* KALE huur: 450 Euro/maand.

In 1990 was deze slechts 205 Euro/maand (bron: ministerie VROM).

Vanaf 1995 bedroeg de *gemiddelde* nominale huur-stijging = $g = 3,73 \%$ /jaar.

Of u een huis koopt of huurt, is stérk afhankelijk van uw **persoonlijke financiële situatie, wensen én mogelijkheden, evenals markt-omstandigheden.**

A) **Persoonlijke** omstandigheden.

- 1) inkomen (ten aanzien van het financiële draagvlak),
- 2) leeftijd (cq. leeftijdsfase),
- 3) gezins-samenstelling,
- 4) woongenot (inrichten én verbouwen naar persoonlijke smaak én inzicht),
- 5) bezitsvorming,
- 6) verhuisplicht
(ten gevolge van veranderen van werkgever, buiten de eigen provincie),

- 7) renteverlies over het kapitaal dat in het eigenhuis is geïnvesteerd!
- 8) toekomst-verwachtingen
(met betrekking tot carrière-planning en/of economische ontwikkelingen)!

B) **Markt**-omstandigheden (in relatie tot ontwikkelingen én vooruitzichten).

- 1) hypotheekrentevoet-ontwikkelingen,
- 2) inkomensgroei,
- 3) prijs-ontwikkelingen van koopwoningen versus huur-verhogingen in de huursector.

Het **omslagpunt** van huren versus kopen ligt veelal bij BEP = circa 5 à 8 jaar (BEP = “break-even-point”). Dus ná circa 5 à 8 jaar wordt huren dúúrder dan kopen!

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 *toekomstige* ontwikkelingen van:

- 1) de hypotheekrentevoet,
- 2) het fiscale regiem,
- 3) het inflatiepercentage,
- 4) de huizenprijsstijgingen,
- 5) de loonstijgingen,
- 6) de spaarrentevoet,
- 7) de woningwaarden,
- 8) de WOZ-waarde,
- 9) de onderhoudskosten van de koopwoning.

j = DISCONTO-percentagte = *rekenrente* voor geld-ontwaarding [%/jaar].

g = huur groei-percentagte [%/jaar].

Tabel A.

PROGNOSE kale huur-scenario								
NOMINALE analyse ($j = 0$ %/jaar)								
KALE start-huur = 700 Euro/maand (EXclusief: SERVICE-kosten)								
	NOMINAAL		REEEL		NOMINAAL		REEEL	
	$g1 = 3,5$ %/jaar				$g2 = 5,0$ %/jaar			
	$j = 0$ %		$j = 2$ %		$j = 0$ %		$j = 2$ %	
Tijd	HUUR	Totaal	HUUR	Totaal	HUUR	Totaal	HUUR	Totaal
1	700	8.400	686	8.235	700	8.400	686	8.235
5	803	45.045	728	42.405	851	46.415	771	43.671
10	954	98.544	783	88.022	1.086	105.654	891	94.153
15	1.133	162.084	842	137.093	1.386	181.260	1.030	152.509

20	1.346	237.549	906	189.880	1.769	277.754	1.190	219.966
25	1.598	327.179	974	246.664	2.258	400.907	1.376	297.945
30	1.898	433.630	1.048	307.748	2.881	558.086	1.591	388.085
SOM		433.630		307.748		558.086		388.085

Tabel B.

HISTORISCHE kale huur-scenario							
KALE start-huur = xxx Euro/maand (EXclusief: SERVICE-kosten)							
NOMINAAL				REEL			
j = 0 %/jaar				j = ACTUELE percentage			
Tijd	Jaar	500	700	1.000	500	700	1.000
1	1984	150,3	263,0	375,7	181,9	254,7	363,8
2	1985	157,3	275,4	393,4	186,3	260,8	372,5
5	1990	175,2	306,7	438,1	199,5	279,3	399,0
10	1995	198,1	346,6	495,2	196,1	274,6	392,2
15	2000	228,7	400,2	571,8	203,4	284,8	406,8
20	2005	286,1	500,6	715,2	223,9	313,5	447,9
25	2010	353,3	618,3	883,4	256,2	358,7	512,5
30	2013	500	700	1.000	500	700	1.000

Tabel C.

g = huur groei-percentag e [%/jaar].

NOMINALE KALE huur-scenario (j = 0 %/jaar)								
KALE start-huur = 700 Euro/maand (EXclusief: SERVICE-kosten)								
j = 0 %/jaar					j = 2 %/jaar			
Tijd	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
1	700	700	700	700	686	686	686	686
5	803	819	835	851	728	742	756	771
10	954	996	1.040	1.086	783	817	853	891
15	1.133	1.212	1.296	1.386	842	901	963	1.030
20	1.346	1.475	1.616	1.769	906	992	1.087	1.190
25	1.589	1.794	2.013	2.258	974	1.094	1.227	1.376
30	1.898	2.183	2.509	2.881	1.048	1.205	1.385	1.591
SOM	433630	471113	512459	558085	307748	332046	358741	388085

H = hoofdsom = 210.000 Euro, m = looptijd = 30 jaar, i = rentevoet = 5,0 %/jaar,

P = 42 % = MARGINALE fiscale hypotheekrente-aftrek percentage.

Tabel D.

HUREN versus KOPEN.								
KALE start-huur = 700 Euro/maand (EXclusief: SERVICE-kosten)								
Huur groei-percentage = g = 3,5 %/jaar								
	NOMINAAL		+ <i>KOSTEN</i>		REEEL		REEEL	
	j = 0 %		j = 0 %		j = 2 %		j = 4 %	
Tijd	KOPEN	HUUR	KOPEN	HUUR	KOPEN	HUUR	KOPEN	HUUR
1	762	700	991	739	972	725	953	711
5	786	803	1.015	842	920	763	834	692
10	824	954	1.053	993	864	815	711	671
15	872	1.133	1.101	1.172	818	871	611	651
20	934	1.346	1.163	1.385	782	932	531	632
25	1.013	1.598	1.242	1.637	757	998	466	614
30	1.115	1.898	1.344	1.937	742	1.070	414	597
SOM	323.589	433.630	406.029	447.670	298.514	318.229	227.205	234.243

Tabel E.

Reëel: mét *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding.

j = DISCONTO-percentage (= reken-rentevoet) [%/jaar].

VERSCHIL tussen HUREN en KOPEN (Inclusief: bijkomende kosten !)				
j %	KOPEN	HUREN	Vershil Euro	Vershil %
0	406.029	447.670	41.641	10,26
1	346.591	375.772	29.182	8,42
2	298.514	318.229	19.715	6,60
3	259.346	271.861	12.515	4,83
4	227.205	234.243	7.037	3,10
5	200.642	203.514	2.872	1,43

TOTALE jaarlijkse bijkomende kosten:

KOPEN: 2.748 Euro/jaar = 229 Euro/maand,

HUREN: 468 Euro/jaar = 39 Euro/maand.

Bijkomende kosten: Euro/MAAND.**KOPEN:**

OZB = onroerendzaak-belasting = 26, ORV = OverlijdensRisicoVerzekering = 35
 EWF = EigenWoning-forfait = 103, ZWS = zuiverings/waterschapslasten = 9
 OSV = opstal-verzekering = 18, GLV = glas-verzekering = 4
 EEK = éxtra energie-kosten = 35, DIV = diversen = 0.
 TOTAAL = = 229 Euro/maand.

HUREN:

GLV = glas-verzekering = 4
 SER = SERVICE-kosten = 35
 TOTAAL = = 39 Euro/maand.

Bovenstaande analyse is van toepassing ZONDER de (schijnbare) verkoop-WINST van de koop-woning!!

TABEL F.**GEEN Bijkomende Kosten (bij HUREN én KOPEN)!!**

H = hoofdsom, m = 30 jaar, i = 5,0 %/jaar, P = 42 %

Annuïteit-hypothek								
NOMINALE analyse (j = 0 %/jaar)								
KALE start-huur = 700 Euro/maand (EXclusief: SERVICE-kosten)								
	HUREN		KOPEN					
	g = groei-perc.		H = hoofdsom [mille Euro]					
Tijd	3,5 %	5,0 %	150 M	175 M	200 M	225 M	250 M	275 M
1	700	700	544	635	726	817	907	998
5	803	851	562	655	749	842	936	1.030
10	954	1.086	588	686	785	883	981	1.079
15	1.133	1.386	623	727	830	934	1.038	1.142
20	1.346	1.769	667	778	889	1.000	1.111	1.223
25	1.598	2.258	724	844	965	1.085	1.206	1.326
30	1.898	2.881	796	929	1.062	1.194	1.327	1.460
SOM	433630	558085	231137	269663	308184	346705	385225	423746

Tabel G.

TOTALE kale huur-sommen [mille Euro]							
NOMINALE analyse (j = 0 %/jaar)							
KALE start-huur = ... Euro/maand (EXclusief: SERVICE-kosten)							
g = huur groei-percentage [%/jaar]							
HUUR	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
500	243408	263416	285452	309736	336509	366042	398633
550	267748	289758	313998	340709	370160	402647	438496
600	282089	316099	342543	371683	403811	439251	478359
650	316430	342441	371088	402657	437462	475855	518222
700	340771	368783	399633	433630	471113	512459	558085
750	365111	395124	428179	464604	504764	549063	597949
800	389452	421466	456724	495577	538415	585668	637812

Formules:

$$\text{HUUR}[m] = \text{HUUR} * (1 + g / 100)^{(m-1)} \quad m = \text{looptijd [jaar]}$$

$$\text{Huur}[30] = 700 * (1 + 3,50 / 100)^{(30-1)} = 1.898,32 \text{ Euro/maand.}$$

$$\text{TOTALE huur} = 12 * \text{huur} * ((1 + g / 100)^m - 1) / (g / 100)$$

$$\text{TOTALE huur} = 12 * 700 * (1 + 3,50 / 100)^{30 - 1} / (3,50 / 100) = 433.630,49 \text{ E.}$$

Tabel H.

m = looptijd = 30 jaar, i = rentevoet = 5,0 %/jaar,

P = 42 % = MARGINALE fiscale hypotheekrente-aftrek percentage.

NOMINALE KALE huur-scenario (j = 0 %/jaar)								
KALE start-huur = ... Euro/maand (EXclusief: SERVICE-kosten)								
	KALE start-huur = 500				KALE start-huur = 700			
	g = huur groei-percentage [%/jaar]				g = huur groei-percentage [%/jaar]			
Tijd	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
1	500	500	500	500	700	700	700	700
5	541	563	585	608	758	788	819	851
10	598	652	712	776	837	913	996	1.086
15	660	756	866	990	924	1.059	1.212	1.386
20	728	877	1.053	1.263	1.020	1.227	1.475	1.769
25	804	1.016	1.282	1.613	1.126	1.423	1.794	2.258

30	888	1.178	1.559	2.058	1.243	1.650	2.183	2.881
SOM	243,4	285,5	336,5	398,6	340,8	399,6	471,1	558,1
H	157,97	185,25	218,39	258,71	221,15	259,36	305,74	362,19

SOM én H: in 1.000 tallen Euro.

H: op basis van een Annuïteit-hypothek: totale *nominale* netto-last van een hypotheek, identiek aan de totale *nominale* KALE huursom.

Een **Annuïteit**-hypotheek van $H = 259.355$ Euro kost dus *nominaal* netto-totaal evenveel als huren, met een KALE start-huur = 700 Euro/maand, bij een huur groei-percentage = $g = 3,0$ %/jaar.

Tabel I.

GEEN Bijkomende Kosten (bij HUREN én KOPEN)!!

$m =$ looptijd = 30 jaar, $i =$ rentevoet = 5,0 %/jaar, $P =$ fiscale renteaftrek = 42 %

GEEN BIJKOMENDE KOSTEN!					
NOMINALE analyse ($j = 0$ %/jaar).					
Annuïteit-hypothek					
KALE start-huur = 700 Euro/maand					
Identieke netto-TOTAAL bedragen (nominaal)					
g %	HUUR	HOOFDSOM	g %	HUUR	HOOFDSOM
2,00	340.772	221.155	3,50	433.630	281.418
2,25	354.440	230.026	3,75	451.914	293.284
2,50	368.783	239.333	4,00	471.113	305.744
2,75	383.835	249.102	4,25	491.279	318.831
3,00	399.633	259.355	4,50	512.459	332.577
3,25	416.218	270.118	4,75	534.710	347.017

Hoofdsom = *identieke* (nominale) netto-totaal som bij huren.

Voorbeeld: $12 * 700 * (1,0350^{30} - 1) / (3,5/100) = 433.630$ Euro.

Tabel J.

PROGNOSE nominale KALE huur-scenario (j = 0 %/jaar)								
KALE start-huur = 700 Euro/maand (EXclusief: SERVICE-kosten)								
Nominale KALE huur = ... Euro/maand								
g = huur groei-percentage [%/jaar]								
Tijd	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%
1	700	700	700	700	700	700	700	700
5	758	773	788	803	819	835	851	867
10	837	874	913	954	996	1.040	1.086	1.133
15	924	989	1.059	1.133	1.212	1.296	1.386	1.481
20	1.020	1.119	1.228	1.346	1.475	1.616	1.769	1.936
25	1.126	1.266	1.423	1.598	1.794	2.013	2.258	2.530
30	1.243	1.433	1.650	1.898	2.183	2.509	2.881	3.307
SOM	433630	471113	512459	558085	307748	332046	358741	608457
FACTOR	1,7758	2,0464	2,3566	2,7118	3,1187	3,5840	4,1161	4,7243

Factor = Huur30 / Huur1 (huur = KALE maand-huur).

De aandachtige lezer zal wellicht denken: “maar dat kan toch niet !”.

Over 30 jaar zal (bij een KALE huur-groei = g = 3,5 %/jaar)

de KALE slot-huur = 1.898 Euro/maand bedragen!

Mag ik u herinneren dat het bruto maand-salaris van een Nijverheids-arbeider (omgerekend in Euro's, in 1960) **230** Euro/maand bedroeg.

Bedenkt u hierbij dat de mensen in 1960 ook niet konden vermoeden, dat het toenmalige bruto maand-salaris van 230 Euro/maand, 30 jaar later (in 1989) 1.626 Euro/maand zou gaan bedragen! Dus een factor = **7,07** méér in 30 jaar!

Inmiddels is dat bruto maand-salaris ruwweg 2.500 Euro/maand (ultimo 2013), dus ruim **53 %** méér (in 25 jaar)...

Bedenk evenwel dat door de voortdurende **inflatie** (in de 30 jarige periode: 1984-2013) de (gemiddelde) prijzen met **79,4 %** zijn gestegen!

Databron: CBS CPI (1984) = 1.530,5 (1900 = 100); CPI (2013) = 2746,0 .

Vanaf 1 januari 2002 (invoering van de Euro als betaalmiddel) zijn de (gemiddelde) prijzen met **26,0 %** gestegen! CPI (2001) = 2.178,5; CPI (2013) = 2746,0 .