

Tabel K.

NOMINALE KALE huur-scenario ( j = 0 %/jaar )								
ANNUITEIT-hypothec								
KALE start-huur = 700 Euro/maand ( EXclusief: SERVICE-kosten )								
Tijd	HUREN: g = 3,5 %/jaar				KOPEN			
	j = 0%	2%	3%	4%	j = 0%	2%	3%	4%
1	700	686	680	673	726,0	711,8	704,8	698,1
5	803	728	693	660	748,8	678,2	645,9	615,5
10	954	783	710	645	784,6	643,6	583,8	530,0
15	1.133	842	727	629	830,4	617,0	533,0	461,1
20	1.346	906	745	614	889,2	598,4	492,3	405,8
25	1.598	974	763	600	964,8	588,1	460,8	361,9
30	1.898	1.048	782	585	1.061,7	586,1	437,4	327,4
SOM	433630	307748	262688	226150	308188	225691	195701	171136
FACTOR	2,7118	1,5270	1,1508	.,86956	1,4623	.,82345	.,62060	.,46890

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

FACTOR = NL30 / NL1 ( NL = netto-maandlast hypotheek ).

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de *nominale* huur ( j = 0 %/jaar ) in 30 jaar een factor =  $1.898,3 / 700,0 = 2,7118$  is gestegen.

De *nominale* netto-maandlast is gestegen met een factor =  $1.061,7 / 726,0 = 1,4623$  ( dus 46,2 % stijging in 30 jaar ).

De huur-woning kostte in 30 jaar *nominaal* aan totale KALE huur: 433.630 Euro, terwijl de **Annuiteit**-hypotheek = 308.188 Euro kostte.

Dus is huren 125.442 Euro = 40,7 % dúúrder!

Huren is dus *nominaal* ruim **40 %** dúúrder!

#### Opmerking.

Deze berekeningen zijn EXclusief de **bijkomende kosten** ( verzekeringen, belastingen én onderhoud ) én EXclusief eventuele woningwaarde-mutaties!

Wanneer HUREN voordeliger is dan KOPEN ( óf andersom ! ), hangt van véle factoren af. Een *objectieve* rekensom maken is dan bijna onmogelijk, tengevolge van véle externe en niet-voorspelbare factoren!

Te weten:

- 1 ) de ( gemiddelde ) huur-stijging ( inclusief service-kosten ),
- 2 ) de ontwikkeling van de koopwoning-markt,
- 3 ) de ( gemiddelde ) hypotheek-rentevoet,

- 4 ) de hoogte van de **inflatie**  
( in verband met het vereiste *minimale* huur groei-percentag ),
- 5 ) de hoogte en de ontwikkeling van uw inkomen,
- 6 ) vervroegde pensionering,
- 7 ) tussentijdse verkoop van uw koopwoning.

HUREN is *wel* zéér zinvol, als men vóóraf weet dat men relatief váák moet verhuizen ( bijvoorbeeld in verband met uw dienst-betrekking ).

Uw kosten koper ( KK ) heeft men dan bij lange na nog niet terugverdiend...

Dus als uw baan ( nu of in de nabije toekomst ) op het spel staat ( kans op ándere baan elders in Nederland ), is het *veiliger* om te blijven **huren!**

De beslissing om te kopen of te huren, kán ingrijpende financiële gevolgen hebben, voor een lánge reeks van jaren!

Bestaat er een béttere “belegging” dan een eigen koop-woning?

Een eigenaar-bewoner kent ( ten opzichte van huren ) **éxtra kosten**, te weten:

- 1 ) opstal-verzekering  
( verzekering tegen de gevolgen van brand, wateroverlast, storm én bliksem-inslag ),
- 2 ) ( klein én groot ) onderhoud,
- 3 ) gemeentelijke belastingen  
( OZB = onroerendzaak-belasting én riool-rechten ),
- 4 ) waterschapslasten,
- 5 ) EWF = EigenWoning-forfait.  
Dit is de *denkbeeldige* huurwaarde die de huiseigenaar bij zijn *belastbaar* inkomen moet optellen, en waarover belasting moet worden betaald.
- 6 ) ODB = overdrachtsbelasting ( 2014: **2,0** % van de koopsom ),
- 7 ) notaris-kosten ( koop- én hypotheek-akte ),
- 8 ) makelaars-kosten ( bij verkoop oude woning: vaak 2,0 % van de verkoop-prijs ),
- 9 ) premie voor ORV ( overlijdensrisico verzekering ).  
In verband met het financiële risico van aflossen, ingeval van overlijden van de geldnemer,
- 10 ) éénmalige afsluit-provisie ( veelal 1,0 % van de hoofdsom van de hypotheek ).

## **HUREN.**

Wie véél verhuist ( in verband met de werkkring ) kan bétter huren!

Wie van álle zorgen ( in verband met de aankoop van een eigen woning ) af wil, kan bétter huren. Wie zijn droomhuis niet kan kopen, kan bétter huren.

Bij huren wordt men geconfronteerd met váák lánge wachtlijsten en fórse huur-bedragen!

## KOPEN.

Een eigen huis kopen is een zéér aantrekkelijke vorm van sparen ( “sparen achteraf” ).

Door de jaren heen zijn koopwoningen een *redelijk waardeovaste* belegging gebleken. Behalve in de perioden ( met betrekking tot **nominale** waarden ):

- 1 ) medio 1978 tot en met eind 1982 ( *gemiddelde daling* = **30 à 35 %** ),
- 2 ) eind *augustus* 2008 tot en met eind april 2014 ( *gemiddelde daling* = ruim **20 %** ).

Uitzonderlijke groei in de jaren: 1999 én 2000: *gemiddeld* 18,1 %/jaar cq. 15,1 %/jaar!

In de langjarige periode: 1985 tot en met 2013 stegen de *gemiddelde* transactie-prijzen ( NVM-data: Nederland ) van 60,3 naar 206,0 mille Euro.

Dus een totale *nominale* stijging met een factor = 3,416 ( stijging = 241,6 % in 29 jaar ).

Een gemiddelde *nominale* groei van:  $g = 4,33$  %/jaar.

In 10 jaar ( cq. 20 jaar ) een gemiddelde *nominale* stijging van 53 % ( cq. 133 % ).

Bedenk evenwel dat de geld-ontwaarding ( lees: **inflatie** ) fòrs *lagere reële* groei oplevert!

CBS-data: CPI ( 1984 ) = 1.530,5; CPI ( 2013 ) = 2.746,0

CPI = Consumenten Prijs-Index ( databron: CBS ).

Inflatie-factor =  $2.746,0 / 1.530,5 = 1,7942$ ; *gemiddelde* inflatie-groei = 1,97 %/jaar.

KOPEN is op de lánge duur ( zéér ) aantrekkelijk.

Dan is de restant-schuld ( meestal ) zeer láág geworden!

Het wordt vooral aantrekkelijk ná pensionering: als het inkomen plotseling fòrs omlaag gaat ( minimaal 30 %, tot zélfs 50 % láger )!

Een vrijstaande koopwoning steeg ( NVM-data: *mediane* prijzen ) van 195 duizend Gulden ( ultimo 1984 ) naar 550 duizend Gulden ( medio 1998 ).

Een *gemiddelde* prijsstijgng van **8,0 %**/jaar ( groeifactor = 2,82 ), in 13,5 jaar.

**Fiscaal aftrekbare éénmalige kosten** ( met betrekking tot de hypothecaire lening ):

- 1 ) notaris: *hypotheek*-akte ( niet: transport-akte ! ),
- 2 ) afsluit-provisie  
( ten behoeve van de geldverstekker: veelal 1,0 % van het hypotheek-bedrag ),
- 3 ) taxatie-kosten ( veelal 0,22 % van de taxatie-waarde ),
- 4 ) NHG-kosten ( in 2014: 1,04 % van de hoofdsom ),
- 5 ) eventuele Boete-rente  
( bij vertraging bij de woning-overdracht: veelal 10 % van de koopsom ),
- 6 ) erfpacht-canons ( echter *niet*: de eventuele afkoopsom ! ).

**NIET fiscaal aftrekbare éénmalige kosten:**

( kosten die *niet* dienen ter verkrijging van de hypotheek ):

- 1 ) notaris: *transport*-akte,
- 2 ) ODB = overdrachtsbelasting ( 2014: **2,0 %** van de koopsom ),

- 3 ) makelaars-courtage  
( bij verkoop oude woning: veelal 2,0 % van de verkoop-prijs ),
- 4 ) eventuele veiling-kosten,
- 5 ) onderhoudskosten ( met betrekking tot de koop-woning ).

De **woonlasten** van huurders zijn vaak *láger* dan die van eigenaar-bewoners.  
Daar staat echter tegenover dat huren alsmaar stijgen.

Eigenaar-bewoners bouwen echter vermogen op:

- 1 ) bij de aflossingen op hun hypotheek,
- 2 ) bij de waarde-ontwikkelingen van hun koop-woning  
( bij *stijging* van de koop-woning prijzen )!

Na 30 jaar ( = *einde* looptijd van de hypotheek ) is een **koper** voordeliger uit, omdat:

- 1 ) de hypotheek *volledig* is afgelost  
( behalve: bij de Aflossingsvrije hypotheek, de LEVEN- én de Beleggings-  
cq. Effecten-hypotheek ),
- 2 ) bij de woonlasten: alléén *onderhoudskosten*  
( géén EWF meer, immers EWF gróter dan hypotheekrente: Wet Hillen ! ).

Een huurder daarentegen ervaart een jaarlijks *stijgende* huur  
( in 2014: voorschrift = *minimaal* 1,5 %/jaar bóvenop het actuele inflatie-percentagè ! )

Voor de afweging: KOPEN óf HUREN is deze *voortdurende* huur-stijging géén beste boodschap!

### **Vermogensrisico.**

Wanneer de koop-woning móet worden verkocht, in een periode waarin het prijs-niveau relatief *láág* is, dan kan dit leiden tot vermogens-verlies én zelfs tot een restant-schuld. In het éérste kwartaal van 2014 staan 1,4 miljoen eigen woningen “onder water”. Dit wil zeggen: de restant-schuld is hóger dan de actuele woning-waarde. Deze problematiek treedt voorál op, indien de koop-woning binnen enkele jaren ná de aankoop móet worden verkocht!

Als u besluit om een koop-woning aan te kopen, weeg dan de verschillende voordelen én nadelen zorgvuldig tegen elkaar af!



## Aankoop-kosten.

### A ) Kosten Koper ( KK ):

- 1 ) ODB = overdrachts-belasting ( 2014: 2,0 % van de koopsom ),
- 2 ) kosten van de notariële *transport*-akte ( voor rekening van de koper ).

### B ) Financieringskosten:

- 1 ) notaris: *hypotheek*-akte,
- 2 ) afsluit-provisie  
( ten behoeve van de geldverstrekker: veelal 1,0 % van het hypotheek-bedrag ),

### C ) Eenmalige kosten:

- 1 ) taxatiekosten ( veelal 0,22 % van de taxatie-waarde ),
- 2 ) eventueel: kosten NHG ( Nationale Hypotheek Garantie: 1,04 % hoofdsom ),
- 3 ) verhuiskosten,
- 4 ) verbouwingskosten,
- 5 ) bouwrente ( alléén bij nieuwbouw koop-woning ).

## Huiseigenaren ervaren méérdere **kosten-posten**:

- 1 ) rentelasten van de hypotheek,
- 2 ) EWF ( = Eigen Woning-forfait: afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde ),
- 3 ) OZB ( = onroerendzaak-belasting: gemeentelijke heffing ),
- 4 ) Opstal- + glas-verzekering,
- 5 ) onderhoudskosten ( klein én groot onderhoud ).

## **BATEN** voor huis-eigenaren.

- 1 ) HRA = fiscale hypotheekrente-af trek ( maximaal 52 % in 2013 ),
- 2 ) waarde-stijging(en) van de eigen koop-woning,
- 3 ) forse **reële** waarde-*verminderingen* van de hypotheek-schulden,  
tegevolge van de geld-ontwaarding ( lees: **inflatie** ).

Bedenk dat de **reële** hypotheek-schuld fors dáált!

Bij een restant-schuld = 200.000 Euro, is deze **reële** schuld na 30 jaar:

$200.000 / ( 1 + 1,96\%/100 )^{30} = 1,790172 ) = 111.721$  Euro.

**Reële WINST** = 200.000 – 111.721 = 88.279 Euro ( in 30 jaar )!

U ziet dat uw **reële** hypotheek-schuld fórs is weggesmolten,  
dankzij de voortdurende **inflatie**!

In 2014 bedraagt het EWF: 0,70 % van de WOZ-waarde.

Stel: VOV = vrije onderhandse verkoop-waarde = 300.000 Euro.

Bruto: EWF = 300.000 \* 0,70%/100 = 2.100 Euro/jaar.

Fiscaal: bruto *fictieve* huur = 2.100 / 12 = 175 Euro/maand.

Netto: EWF = 2.100 \* 42%/100 = 882 Euro/jaar = 73 Euro/maand.

De keuze tussen een woning huren of kopen, is vaak niet eenvoudig: beide mogelijkheden hebben zowel voordelen als nadelen!

## A ) Koop-woning.

### VOORDELEN:

- 1 ) u kunt in principe een *vermogen* opbouwen.  
Via waarde-vermeerdering(en) van de koop-woning:  
investering voor de toekomst.
- 2 ) u kunt uw koopwoning *gehéél* aan uw eigen wensen aanpassen,
- 3 ) de ( bruto ) hypotheeklasten zijn ( veelal ) redelijk stabiel  
( mits: het rentevoet-percentages niet verandert ! ).  
Zeker als de RVP ( = rentevaste periode ) voor een *lángere* periode  
wordt vastgelegd: *géén* rente-mutaties in *déze* periode!
- 4 ) uw hypotheekrente is *vollédig* fiscaal aftrekbaar,
- 5 ) *méér* mogelijkheden om te kiezen tussen *wáár* men wil gaan wonen,
- 6 ) alle woning-veranderingen ( in casu: verbeteringen ) zijn *gehéél* voor uzelf,
- 7 ) koop-subsidie mogelijk ( afhankelijk van de *lágte* van uw inkomen ).

### NADELEN.

- 1 ) rente-verlies over het in de koop-woning gestoken geld,
- 2 ) u bent als huis-eigenaar *véél* minder mobiel dan als huurder,
- 3 ) uw hypotheeklasten veranderen zodra het rentevoet-percentages wijzigt!
- 4 ) hypotheeklasten-mutaties zijn *vóóraf* niet met zekerheid vast te stellen,
- 5 ) woning-verzekeringen én reparaties cq. ( groot ) onderhoud:  
*gehéél* voor rekening van de koper!
- 6 ) gemeentelijke heffingen: afhankelijk van de WOZ-waarde van uw woning,
- 7 ) de aftrekbare rente wordt ( *fórs* ) *lág*er door het EWF!

## B ) Huur-woning.

### VOORDELEN:

- 1 ) u heeft wettelijke huur-bescherming,
- 2 ) u bent mobieler dan als eigenaar.  
Immers uw huur-contract kunt u op *kóрте* termijn opzeggen,
- 3 ) u bent niet aansprakelijk voor ( groot ) onderhoud en/of reparaties  
aan de woning. Deze kostenpost is voor rekening van de eigenaar/verhuurder,
- 4 ) bij relatief *lág* inkomen: huur-subsidie of huur-toeslag mogelijk,
- 5 ) *géén* zorgen over het onderhoud van de woning.

### NADELEN.

- 1 ) *jaarlijkse* huur-verhóging ( indexatie ),
- 2 ) u bouwt *géén* vermogen op ( via waarde-verméérdering van de woning ),

- 3 ) u heeft minder vrijheid om wijzigingen aan te brengen  
( toestemming vereist via de verhuurder ),
- 4 ) de keuze voor de woning-locatie is beperkter,
- 5 ) bij verhuizing zal de huur-woning vaak in de *oorspronkelijke* staat moeten worden teruggebracht ( eis van de verhuurder )!

## **DISCONTEREN: *jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding.***

**Nominale** berekening is alsof men “appels met peren” vergelijkt!

U zegt toch ook niet: 10 jaar geleden was mijn bruto-maandsalaris 2.800 Euro/maand, en nú 3.500 Euro/maand. “Wat ben ik toch véél meer bruto gaan verdienen!”

Neen: uw bruto-maandsalaris is gestegen met een factor =  $F_{10} = 3.500 / 2.800 = 1,250$   
( dus 25 % nominale stijging ).

Let wel: grotendeels noodzakelijk vanwege de opgetreden **inflatie**!

In 10 jaar tijd is de geld-ontwaarding in Nederland gestegen van:  $CPI = 2.299,7$  ( 2003 )  
naar  $CPI = 2.678,8$  ( 2012 ).  $CPI =$  Consumenten Prijs-Index ( bron: CBS ).

Dus een stijging van 16,48 % in 10 jaar tijd. Uw bruto maandsalaris moet dus  
( op basis van de actuele inflatie ) stijgen tot:  $2.800 * 1,1648 = 3.261$  Euro/maand.  
Uw wérkelijke bruto-maandsalaris is dus 239 Euro/maand ( = 7,33 % ) éxtra gestegen...

De *gemiddelde* inflatie in **10** jarige perioden ( vanaf 1981 ) bedraagt:  
 $j = 2,3 \text{ /- } 0,3 \text{ \% /jaar}$ .

**Reële** waarden zijn nominale waarden die *jaarlijks* gecorrigeerd zijn voor de actuele geld-ontwaarding!

Bij een **disconto**-percentage =  $j = 2,0 \text{ \% /jaar}$  ( = reken-rente ) bedraagt de *correctie*  
na 30 jaar:  $F_{30} = 1,020^{30} = 1,81136$  ( stijging = 81,14 % ).

**Reële** waarden ( na 30 jaar ) kan men uit de *nominale* waarden berekenen,  
door deze te delen door de factor:  $F_{30} = 1,020^{30}$ .

## Beknopte beschrijving van mijn grafieken.

### Grafiek H.

Nominale analyse (  $j = 0$  %/jaar ).

LET OP: bijkomende kosten: TKK ( kopen ) = 1.200 Euro/jaar,  
TKH ( huren ) = 200 Euro/jaar.

Hierin toon ik u het tijdsverloop van huren versus kopen ( tav. **Annuïteit**-hypotheek ).  
Bij de start is huren 60 Euro/maand goedkoper dan de hypotheek ( hóge kosten TKK ).  
Reeds in het 7<sup>e</sup> jaar ( punt S ) zijn huren en kopen beiden even duur ( 862 Euro/maand ).

In het 30<sup>e</sup> jaar is huren ( 1.348 Euro/maand ) 186 Euro/maand dúúrder dan kopen.

Nominale totale kosten: huren = 344.171 Euro, kopen = 371.112 Euro.

Extra kosten = 26.941 Euro ( in 30 jaar ). Oorzaak: TKK = 1.200 Euro/jaar.

### Grafieken A1 + A2.

Bij een huurstijging =  $g = 2,0$  %/jaar is weergegeven: de KALE huur, in afhankelijkheid van de starthuur, tot en met het 20<sup>e</sup> jaar ( cq. 30<sup>e</sup> jaar ).

Bij een KALE starthuur = 700 Euro/maand en  $g = 2,0$  %/jaar, is de KALE huur na 10 jaar ( cq. 20 jaar ): 837 ( cq. 1.020 ) Euro/maand.

### Grafieken A3 + A4.

Bij een KALE starthuur = 700 Euro/maand en  $g = 3,5$  %/jaar, is de KALE huur na 10 jaar ( cq. 20 jaar ): 954 ( cq. 1.346 ) Euro/maand.

### Grafieken B1 + B2.

Bij gekozen KALE huur ( op de *horizontale* as ), kan men - voor een gewenste rekentijd ( N ) -, aflezen wat de KALE huur ( op de *verticale* as ) wordt.

KALE starthuur = 1.000 Euro/maand: na 10 jaar is deze KALE huur aangegroeid ( huurstijging =  $g = 1,5$  %/jaar , cq.  $3,5$  %/jaar ) tot 1.143 ( cq. 1.363 ) Euro/maand.

### Grafiek B3.

Voor een huurstijging =  $g$  %/jaar, kan men de KALE huur aflezen op de *verticale* as.

Bij een huurstijging =  $g_2 = 2,0$  %/jaar bedraagt de KALE huur:

1 ) na 15 jaar:  $500 * 1,020^{(15-1)} = 659,74$  Euro/maand,

2 ) na 30 jaar:  $500 * 1,020^{(30-1)} = 887,92$  Euro/maand.

### Grafiek B4.

Bij een BRUTO start-salaris = 2.500 Euro/maand, is deze ( bij  $g_2 = 2,0$  %/jaar ) aangegroeid tot:  $2.500 * 1,020^{(15-1)} = 3.299$  Euro/maand.



### Grafiek C1

In deze logaritmische grafiek toon ik u de *historische* KALE huur-ontwikkeling ( vanaf 1990 ). In de periode: 1990-1995 groeide de *gemiddelde* huur met  $g_1 = 6,02$  %/jaar.  
In de periode: 1995-2007 groeide de *gemiddelde* huur met  $g_2 = 3,72$  %/jaar.

### Grafiek C2.

Hierin geef ik de groei-factor weer, als functie van de tijd ( met huurstijging =  $g$  als parameter ). Na 15 jaar en  $g = 3,5$  %/jaar geldt: groei-factor = 1,6187.

### Grafiek C3.

Deze grafiek geeft de TOTALE kale huursom weer, bij gekozen starthuur ( op de horizontale as ).

Bij een starthuur = **800** Euro/maand en huurstijging =  $g = 3,5$  %/jaar geldt:

$$\text{TOTALE kale huursom} = 800 * 12 * ( 1,035^{30} - 1 ) / ( 3,5/100 ) = 495.577 \text{ Euro.}$$

Bij een starthuur = **1.200** Euro/maand en huurstijging =  $g = 2,5$  %/jaar geldt:

$$\text{TOTALE kale huursom} = 1.200 * 12 * ( 1,025^{30} - 1 ) / ( 2,5/100 ) = 632.198 \text{ Euro.}$$

### Grafiek C4.

Bij een huurstijging =  $g = 2,5$  %/jaar en een KALE starthuur = **400** Euro/maand, is de TOTALE kale huursom:  $400 * 12 * ( 1,025^{30} - 1 ) / ( 2,5/100 ) = 210.733$  Euro.

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIES.

- 1 ) Na verloop van jaren kent u dalende **reële** netto-maandlasten voor uw hypotheek.  
Daar staan stijgende én hogere huur-lasten tegenover.
- 2 ) Huren is ( meestal ) véél dúúrder dan KOPEN!
- 3 ) Huren is voor de twijfelaars.  
Kopen is voor de *goed* geïnformeerden!
- 4 ) Bij KOPEN bestaat een vermogensrisico:  
een koop-woning kan immers in waarde dálen!  
Met name in de perioden: medio 1978-1982 én medio 2008-2014.

\*\*\*\*\* **Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre OTTEN** \*\*\*\*\*