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

63

Weert, 19 juli 2010

# Titel: Koopwoning verkopen en daarná gaan huren?

Sub-titel: Eigen huis verkopen, en daarná ( goedkoop ) gehuurd gaan wonen:
dan komt er véél geld vrij om **vrij** te besteden!

## INLEIDING.

Er bereiken mij váker de navolgende uitspraken, die ( vaak ) *niet* **rationeel** zijn ingegeven. Wij willen onze eigen koopwoning gaan verkopen, en vervolgens ( goedkoop ) *gehuurd* gaan wonen. Na aflossen van onze *restant*-hypotheekschuld, hebben wij dan nog een fórs bedrag over! Dit *vrij* beschikbare bedrag gaan wij dan benutten, om onder andere verre reizen te maken. Kortom: lekker **vrij** leven!

Op deze uitspraak zijn de navolgende tégen-*argumenten* te maken.

1 ) U verliest bij verkoop de *toekomstige* waarde-stijging(en) van uw huidige koop-woning.In **10** jaar is de *gemiddelde* woning in *Nederland* met **130** % gestegen. Namelijk van 102.600 Euro in 1996 naar 235.800 Euro in 2006. Deze stijging van 133.200 Euro had u gemist, als u reeds 10 jaar geleden was gaan huren!
2 ) Huren is op de lánge duur ( vaak na circa 6 jaar ) ( meestal ) véél duurder dan kopen ( rekening houdend met *service*-kosten van de huurwoning )!
3 ) Uw huidige woongenot ( van onder andere uw fraaie tuin ) ruilt u in, voor ( meestal ) véél minder woonruimte, met ( veelal ) een *klein* balkon. Uigezonderd natuurlijk indien u een zéér duur ( penthouse ) appartement koopt.
4 ) Als u gaat huren, kan het zijn dat u al gauw 2 jaar ( of nóg langer ) op een **wachtlijst** geplaatst gaat worden ( behalve in de dúre *vrije* sector! ).
5 ) Uw ( half )vrijstaande eigen woning ruilt voor een ( vaak ) *gehoriger* appartement ( met *vier* buren rondom ).
6 ) Een koopappartement is ( meetal ) voor een véél kleiner koperspubliek interessant, dus minder makkelijk te verkopen.
7 ) Het huurbedrag neemt alsmaar tóe, en uw appartement wordt nóóit uw *eigendom* ( ingeval van huren )!

De **voordelen** van huren ( ten opzichte van kopen ) zijn:

1 ) ( meestal ) per maand beduidend *goedkoper*, zeker met betrekking tot de éérste jaren ( mits u géén ( zeer ) luxe appartement gaat huren ).
2 ) Géén tuin- ( evenals woning- ) *onderhoud* meer.
3 ) Een eventueel gewenste *verhuizing* wordt niet afgeremd door een lánge *verkoopduur* van uw eigen koopwoning! Na afloop van de ( meestal kórte ) *opzegtermijn*, bent u vrij om te verhuizen naar uw nieuwe ( koop )woning.

Overweegt u uw fraaie koopwoning te verkopen, en daarna ( véél ) *goedkoper* een appartement te gaan *huren* ( of kopen )? Bedenk dan wel dat u die fraaie tuin ( met bijbehorende *open* ruimte ) inlevert voor een ( bekrompen ) appartement ( met bijbehorend meestal *klein* balkon ). U kunt dan *niet* meer genieten van de vrije buitenlucht, omgeven door fraaie bloemen en/of struiken. Als u een appartement zou gaan *huren*, dan verliest u de ( zéér waarschijnlijke ) prijsstijging(en) van koopwoningen! Het gaat daarbij om een aanzienlijk bedrag. Immers in **12** jaar zijn de koopwoningen *gemiddeld* met **8,8** %/jaar gestegen ( ultimo 1993 tot en met ultimo 2005: KADASTER-data ).
Dit betekent een *totale* stijging van **175 %**, ofwel **140 mille Euro**!
Zelfs indien de prijs-stijging afzwakt naar circa 4 %/jaar, dan is over 8 jaar de *gemiddelde* prijs **340** mille Euro geworden. Een *totale* stijging van circa 90 mille Euro.
Kijk: dat enórme bedrag laat u vallen, als u het ( vele ) werk voor uw fraaie tuin tevéél gaat vinden. Of, als u ( véél ) goedkoper gaat wonen: het fórse vrijkomende geld ( bij verkoop van uw eigen koop-woning ) grotendeels wilt gaan benutten!

**"Opeten" van uw geld, bij verkoop van eigen woning.**

Stel: u heeft een eigen woning met een *huidige* verkoopprijs van 300.000 Euro.
De **rest**-schuld van uw hypotheek bedraagt 100.000 Euro.
Het betreft hier een Aflossingsvrije hypotheek.

Over **8** jaar is deze woning circa **410** mille Euro waard: tóename = 110 mille Euro ( ofwel **37** % meer waard, bij een *gedurige* prijs-stijging van **4** %/jaar ).

Over **8** jaar wilt u een ( zéér goedkoop ) flatje ( met **100** m2 vloeroppervlak ) huren, dat **nu** 600 Euro/maand kost. Bij een *gedurige* huurstijging van 2 %/jaar ( cq. 3 %/jaar ) kost deze flat over **8** jaar: *kale* huur = 689 ( cq. 738 ) Euro/maand ( **ex**clusief: *service*-kosten ).
Over 8 jaar beschikt u ( na verkoop van uw koop-woning ) over een *vrij* besteedbaar kapitaal van: 410 – 100 = 310 mille Euro.

Stel: u maakt een NETTO-rendement van NR = **4,0** %/jaar over uw beschikbare kapitaal.
U wilt ( zeer ) ruim leven ( **vrij** te besteden: 400 Euro/maand ), bij een *kale* maandhuur van 690 ( cq. 740 ) Euro/maand plús 50 Euro/maand *service*-kosten.
U onttrekt dus in *totaal*: 1.140 Euro/maand aan uw kapitaal
( *kale* huur = 690 Euro/maand ).
U onttrekt dus in *totaal*: 1.190 Euro/maand aan uw kapitaal
( *kale* huur = 740 Euro/maand ).

In verband met de *periodieke* onttrekkingen, slinkt uw kapitaal als volgt in ( zie de navolgende tabellen ).
Stel: uw **vrij** beschikbare kapitaal bedraagt 300.000 Euro.
Bij een NETTO-rendement ( dus *na* aftrek van KOSTEN en Belasting in Box-3 ) van NR = **4,0** %/jaar, en een onttrekking van 1.300 Euro/maand, is dit kapitaal geslonken tot 190 mille ( na 20 jaar ). U kunt in deze financiële situatie uw *gehéle* verdere leven maandelijks 1.300 Euro/maand onttrekken! Immers uw financiële potje is na 36,71 jaar ( = uitputtingsperiode ) *volledig* leeg.
Uw *erfgenamen* kunnen nog een fraai bedrag tegemoet zien ( na 25 jaar: 145,8 mille Euro ).

De onderste rij getallen geeft het uitputtingsjaar weer ( uw potje is dan *vollédig* leeg ! ).

U kunt uw eigen *specifieke* financiële situatie goed inschatten, op basis van de navolgende tabellen! Vierde rij: **onttrekking** [ 1.200 à 1.500 Euro per maand ].

Bijvoorbeeld: bij een **vrij** beschikbaar kapitaal van 400 mille Euro, en een periodieke onttrekking van 2.500 Euro/maand, is na 19 jaar uw potje *vollédig* leeg.
In dit geval kunt u 19 jaar lang **vrij** besteden: 2.500 – 1.300 ( = huur ) = 1.200 Euro/maand!

NETTO-rendement = **4,0** %/jaar

| **NADEEL van HUREN versus KOPEN [ mille Euro ]** | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **OW = overwaarde [ mille Euro ]** | | | | | | | | | | | | |
| | **200** mille Euro | | | | **250** mille Euro | | | | **300** mille Euro | | | |
| **Tijd** | 1.200 | 1.300 | 1.400 | 1.500 | 1.200 | 1.300 | 1.400 | 1.500 | 1.200 | 1.300 | 1.400 | 1.500 |
| **5** | 164,6 | 158,0 | 151,4 | 144,8 | 225,7 | 219,1 | 212,4 | 205,8 | 286,7 | 280,0 | 273,5 | 266,9 |
| **10** | 121,5 | 106,7 | 092,0 | 077,3 | 196,0 | 181,3 | 166,6 | 151,8 | 270,5 | 255,8 | 241,1 | 226,4 |
| **15** | 068,8 | 044,1 | 019,5 | | 159,8 | 135,2 | 110,5 | 085,9 | 250,8 | 226,2 | 201,6 | 177,0 |
| **20** | 004,4 | | | | 115,5 | 078,8 | 042,2 | 005,5 | 226,6 | 190,0 | 153,3 | 116,6 |
| **25** | | | | | 061,5 | 010,1 | | | 197,2 | 145,8 | 094,3 | 042,9 |
| **30** | | | | | | | | | 161,2 | 091,8 | 022,4 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| **Uitputtingsperiode [ jaar ]** | | | | | | | | | | | | |
| | 20,31 | 18,01 | 16,19 | 14,71 | 29,68 | 25,65 | 22,64 | 20,30 | 44,85 | 36,71 | 31,37 | 27,50 |

| **NADEEL van HUREN versus KOPEN [ mille Euro ]** | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **OW = overwaarde [ mille Euro ]** | | | | | | | | | | | | |
| | **350** mille Euro | | | | **400** mille Euro | | | | **450** mille Euro | | | |
| **Tijd** | 1.500 | 2.000 | 2.250 | 2.500 | 1.500 | 2.000 | 2.250 | 2.500 | 2.000 | 2.500 | 2.750 | 3.000 |
| **5** | 327,9 | 294.8 | 278,2 | 261,6 | 388,9 | 355,8 | 339,2 | 322,7 | 416,9 | 383,7 | 367,1 | 350,6 |
| **10** | 300,9 | 227,3 | 190,5 | 153,7 | 375,5 | 301,8 | 265,0 | 228,2 | 376,4 | 302,8 | 265,9 | 229,1 |
| **15** | 268,0 | 144,9 | 083,4 | 021,9 | 359,0 | 235,9 | 174,4 | 112,9 | 327,0 | 203,9 | 142,4 | 080,9 |
| **20** | 227,7 | 044,4 | | | 338,9 | 155,5 | 063,8 | | 266,6 | 083,2 | | |
| **25** | 178,6 | | | | 314,3 | 057,2 | | | 192,9 | | | |
| **30** | 118,6 | | | | 284,3 | | | | 103,0 | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| **Uitputtingsperiode [ jaar ]** | | | | | | | | | | | | |
| | 37,65 | 21,90 | 18,30 | 15,73 | 55,02 | 27,51 | 22,48 | 19,09 | 34,70 | 22,93 | 19,73 | 17,35 |

**Grafische weergaven.**

Grafiek A1 + A2. Gegeven de hoofdsom ( = **rest**schuld ), dan kan men voor iedere gewenste rentevoet ( i %/jaar ) de **bruto**-maandlast aflezen. Een hoofdsom = **100** mille Euro, en een rentevoet = 5,0 %/jaar, levert een bruto-maandlast op van 417 Euro/maand ( **Aflossingsvrij** ).

Grafiek H1 + H2. Hierin zijn de *kale* huren ( **ex**clusief: *service*kosten ) weergegeven, voor diverse aanvangshuren ( als parameter ).
Na 10 jaar en een aanvangshuur van 650 Euro/maand, bedraagt de actuele *kale* huur: 775 Euro/maand ( g = **2,0** %/jaar = huurstijgingspercentage ).
Respectievelijk: 850 Euro/maand, als g = **3,0** %/jaar.

Grafiek K3. Bij een woonoppervlak van WO = 120 m2, en een *huur*kostenfactor = **9,5** Euro/m2/maand, bedraagt de *kale* huur: 1.140 Euro/maand.

Grafiek K4. De *koopsom*factor bedraagt ( voor twee-onder-een-kap woningen ) circa 2.000 Euro/m2 woonoppervlak.
Een *gemiddelde* woning ( met 120 m2 woon-oppervlak ) kost dan 240.000 Euro.
Een **vrijstaande** woning ( circa 2.500 Euro/m2 ) met 150 m2 ( cq. 200 m2 ) woonoppervlak kost dan 375.000 Euro ( cq. 500.000 Euro ).

Grafieken O1 + O2. Bij gegeven spaar-rentevoet ( = i ), kunt u aflezen hoe lang het duurt voor de financiële pot *gehéél* is uitgeput.
Stel: u onttrekt *periodiek* 200 Euro/maand, en uw kapitaal bedraagt 25.000 Euro. Bij een rentevoet van 3,5 %/jaar is uw spaarpotje dan gehéél leeg na 13,0 jaar.
Deze financiële pot raakt ( uiteraard ) versnéld leeg bij grótere periodieke onttrekkingen!

Grafiek O3 + O4: Deze grafieken geven voor véél grotere kapitalen en/of onttrekkingen de uitputtingsperiode weer.
Stel: kapitaal = 80 mille Euro, rentevoet = 5,0 %/jaar, en *periodieke* onttrekking = 500 Euro/maand. De uitputtingsperiode bedraagt dan: 22,2 jaar. Wilt u "ruim leven" en u onttrekt 1.000 Euro/maand ( kapitaal = 200 mille Euro ), dan is de pot gehéél leeg na 35,9 jaar Als u nóg 20 jaar blijft leven, dan is het **rest**-kapitaal in dát geval: 131.495 Euro! Een leuk bedrag voor uw erfgenamen...

Grafieken K6 + K8. ( Overwaarde = 150 mille Euro, rentevoet = 5,0 %/jaar ).
Bij gegeven woonoppervlak kan men ( gegeven de koopsom-kosten per m2 woon-oppervlak ) het NADEEL van *huren* aflezen.
Stel: WO = 150 m2, *koopsom*factor = 2.000 ( cq. 2.500 ) Euro/m2, dan bedraagt het NADEEL van huren: 875 ( cq. 560 ) Euro/maand ( = 58,3 % ( cq. 37,5 % ) van de *huur*kosten ).

**Berekening ( huren minus kopen ):**

150 * 10,0 – ( 150 * 2.000 – 150.000 ) * 5,0 / 1200 = 1.500 – 625 = 875 Euro/maand
( = 875 / 1.500 * 100 % = 58,3 % van de *huur*lasten ).
Bij WO = 150 m2 en *koopsom*factor = 2.000 Euro/m2, is *huren* ruim 58 % **duurder** dan kopen ( per maand )!

150 * 10,0 – ( 150 * 2.500 – 150.000 ) * 5,0 / 1200 = 1.500 – 937,5 = 562,5 Euro/maand
( = 562,5 / 1.500 * 100 % = 37,5 % van de *huur*lasten ).

Zodra *koopsom*kosten > 3.000 Euro/maand ( dit is zéér hoog! ) en WO > 175 m2 wordt, dan wordt *huren* **goedkoper** ( met andere woorden: *negatief* nadeel ) dan kopen!
U ziet in grafiek K8 dat huren *relatief* fórs duurder is dan kopen: geldig voor een gróót WO-range én *koopsom*kosten...

Grafiek K11. Geldig voor een overwaarde = 150 mille Euro.
Voor een vrij *klein* appartement ( WO = 100 m2 ) en *koopsom*kosten = 2.000 Euro/m2 ( met betrekking tot het type: twee-onder-een-kap woning ) is huren ( na 30 jaar ) circa **235** mille **dúúrder** dan kopen!
Alléén als de *koopsom*kosten gróter zou zijn dan circa 2.900 Euro/m2 ( dit is zéér hoog ) -- WO = 100 m2 --, dan wordt huren ( na 30 jaar ) in *totaal* **goedkoper** dan kopen.
Bij WO = 150 m2 is dat al het geval, zodra *koopsom*kosten > 2.500 Euro/m2 bedraagt.

Grafiek K12. Voor *relatief* grote én dure appartementen ( WO > 120 m2 ) en *koopsom*-kosten > 2.000 Euro/m2, is *huren* ( in 30 jaar ) in totaal **goedkoper** dan kopen!
Stel: WO = 250 m2, *koopsom*factor = 2.500 Euro/m2 ( dit is vrij duur voor een appartement ) dan is huren **290** mille Euro in *totaal* **goedkoper** dan kopen!

Berekening:
H = Hoofdsom = 250 * 2.500 – 150.000 = 475.000 Euro.
12 * 30 * 250 * 10,0 – ( ( 250 * 2.500 – 150.000 ) * 5,0 / 1200 * 360 + H ) =
= 900.000 – ( 712.500 + 475.000 ) = *minus* 287.500 Euro.
Negatief nadeel ===> dus: VOORDEEL van huren ten opzichte van kopen!
Huren is nu fórs *goedkoper* dan kopen. Dat komt doordat de **overwaarde** vrij gering is ( 150 mille Euro = 24,0 % van de koopsom ), én de koopsom hóóg is, onder invloed van het fórse woonoppervlak ( koopsom = 250 * 2.500 = 625.000 Euro ).
Bovendien telt voor de *koop*lasten, dat de *totale* hoofdsom **volledig** moet worden bijgeteld ( **Aflossingsvrije** hypotheek ).

LET OP: De **Aflossingsvrije** hypotheek is *nominaal* de **dúúrste** hypotheek-vorm.
Doordat er géén ( verplichte ) aflossingen plaatsvinden, is de *éxtra* rentesom circa **50 à 60** % méér dan bij de Annuïteit-hypotheek ( afhankelijk van de rentevoet )!

# SAMENVATTING.

Overwaarde = **150** mille Euro, rentevoet = 5,0 %/jaar, WO = 100 à 150 m2.

1 ) **Huren is dúúr** ingeval van *kleine* appartementen ( 100 à 150 m2 woon-oppervlak ).
Bij *koopsom*kosten van circa 2.000 Euro/m2 ( type: 2/1-kap ):
circa 800 à 875 Euro/maand *dúúrder* dan kopen!
Relatief is dat circa 40 à circa 60 % van de *huur*kosten...

2 ) Het NADEEL van *huren* ten opzichte van kopen, bedraagt in deze situatie:
circa **170 à 230** mille Euro ( bij *koopsom*kosten = 2.000 Euro/m2 ).

Bij *koopsom*kosten = 2.500 Euro/m2 daalt het *nadeel* fórs:
namelijk circa 110 mille à — 20 mille Euro ( *negatief* nadeeel = VOORDEEL ).

3 ) *Huren* is relatief zéér *goedkoop* voor relatief gróte woonoppervlakten ( > 150 m2 ).
Dit wordt éxtra **versterkt**, indien de *koopsom*kosten hóóg zijn ( > 2.250 Euro/m2 ).
Een appartement van WO = 200 m2 en *koopsom*kosten = 3.000 Euro/m2 levert voor **huren** een totaal VOORDEEL op van **405** mille Euro ( in 30 jaar )!
Dit geldt alléén voor de ( zéér lage ) overwaarde = 150 mille Euro...

De invloed van de grootte van de **overwaarde ( OW )** op het NADEEL van huren ten opzichte van kopen, blijkt uit de navolgende tabel.
Deze tabel geldt voor: *huur*kosten = **10,0** Euro/m2/maand, en met betrekking tot relatief **dúre** appartementen: koopsom-kosten = **3.000** Euro/m2.

| **NADEEL van huren versus kopen [ mille Euro ]** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| WO = woon-oppervlak [ m2 ] | | | | |
| **OW** | 100 | 150 | 200 | 250 |
| 150 | - 015 | - 210 | - 405 | - 600 |
| 200 | +110 | - 085 | - 280 | - 475 |
| 250 | 235 | + 040 | - 155 | - 350 |
| 300 | -.- | 165 | - 030 | - 225 |
| 350 | -.- | 290 | + 090 | - 100 |
| 400 | -.- | 415 | 220 | + 025 |
| | | | | |
| KOOPSOM | 300 Mille | 450 Mille | 600 Mille | 750 Mille |

Zodra de *overwaarde* ( ruim ) 50 % bedraagt van de koopsom, dan neemt het NADEEL van huren sterk *positieve* waarden aan! Huren wordt dan dus fórs **duurder** dan kopen!

3 ) Het NADEEL van *huren* wordt tevens in zéér sterke mate bepaald door de hoogte van de *huur*kosten ( lees: **luxe**-effecten )!

Stel: OW = *overwaarde* = **250** mille Euro.
Bij 10,0 Euro/m2/maand bedraagt het totale NADEEL: 040 mille Euro.
Bij 12,5 Euro/m2/maand bedraagt het totale NADEEL: 175 mille Euro.
Bij 15,0 Euro/m2/maand bedraagt het totale NADEEL: 310 mille Euro.

## CONCLUSIES.

1 ) Huren is vooral voor relatief *kleinere* appartementen ( fórs ) DUURDER dan kopen!

2 ) Alleen ( zéér ) **luxe** appartementen ( met relatief gróót woon-oppervlak: >= 200 m2 ) zijn ( vooral bij relatief láge overwaarden: OW <= 250 mille Euro ) fórs *duurder* dan kopen! Dit betreft de *standaard* condities en **nominale** analyses...

3 ) Er is nog géén rekening gehouden met *toekomstige* woningprijsstijgingen van uw *huidige* koopwoning. Dit bedrag mist u, als u uw eigen woning verkoopt en ( goedkoper ) gaat huren. Dat bedrag komt in feite als éxtra NADEEL bij uw huur-nadeel...

4 ) Huren is dus ( meestal ) véél **duurder** dan kopen!!

Kunt u uw tuin nog redelijk goed zélf onderhouden, dan kunt u véél beter uw woning NIET verkopen en vervolgens gaan huren!
U heeft dan een ( zéér ) fors bedrag bespaard ( goed voor uw nabestaanden ).

Bedenk dat een tuinhulp u jaarlijks véél minder geld kost, dan het NADEEL van huren u zou gaan kosten...

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