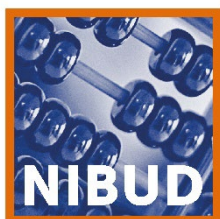




Je geld,
je toekomst

Deel #4

EEN DAK BOVEN JE TOEKOMST: EEN HUIS KOPEN OF HUREN



ANGLE



Dit boekje is deel 4 in een serie van 5 boekjes. Het doel van deze boekjes is de economische en financiële geletterdheid van jongeren te verbeteren. Economische en financiële geletterdheid is basiskennis die bij voorkeur al op jonge leeftijd wordt verworven, zodat mensen later betere financiële beslissingen kunnen nemen. Dit geldt met name voor beslissingen die gevolgen hebben op de lange termijn en waarbij moet worden gedacht in termen van de hele levensloop. De 5 delen hangen samen en verwijzen naar elkaar. Toch kan elk deel ook onafhankelijk van de andere boekjes gelezen worden.

Het 1^{ste} boekje in de serie biedt een algemene inleiding van de begrippen die nodig zijn om financiële beslissingen te nemen gedurende de levensloop. De andere 4 delen behandelen de belangrijkste economische beslissingen die relevant zijn in verschillende stadia van de levensloop. Het 2^{de} deel gaat over opleidingskeuzes. Zoals de beslissing wanneer je school verlaat en gaat werken of hoeveel energie je stopt in je studie. Deel 3 gaat over sparen en lenen. Boekje 4, dit deel, behandelt veel aspecten van een van de belangrijkste financiële beslissingen in het leven van veel mensen: de aankoop en financiering van een eigen huis. Tot slot gaat deel 5 over pensioenen en financiële zekerheid na je pensionering.

De 5 boekjes maken deel uit van het project A network game for lifecycle education (ANGLE), gefinancierd door het Erasmus+ programma van de Europese Unie. Dit project is gericht op het bevorderen en verbeteren van de financiële en economische geletterdheid van jongeren in Europa. Het hanteert een levensloopperspectief om jongeren te helpen langetermijnoverwegingen mee te nemen en na te denken over de toekomstige gevolgen van hun beslissingen. Naast de boekjes richt ANGLE zich op het ontwerp van een bordspel dat jongeren helpt hun financiële en economische vaardigheden te verbeteren door actieve betrokkenheid en participatie. Het lezen van de boekjes is een uitstekende voorbereiding op het spelen van het spel. Maar ook als het spel niet gespeeld wordt, helpen de boekjes mensen bewuster en vaardiger te maken bij het nemen van belangrijke economische en financiële beslissingen.

Dit boekje is geschreven door Arthur van Soest van Tilburg University, met financiële steun van de EU - Erasmus+ programma. Voor meer informatie, zie de [website over het project ANGLE](#).

Deel 4

Een dak boven je toekomst: een huis kopen of huren

Iedereen moet ergens wonen, dus je moet gaan kiezen. De standaard keuze als je het ouderlijk huis of een studentenkamer verlaat, is een appartement huren. Op langere termijn kun je ervoor kiezen om een appartement of een huis te kopen. Voor het grootste deel van het aankoopbedrag kun je een hypotheek nemen. Maar omdat je ook een deel zelf moet betalen, moet je misschien eerst sparen. Als je een hypotheek neemt en deze moet afbetalen, ga je voor een langere periode een overeenkomst aan. Het kopen van een appartement of een huis en alles wat daarbij komt kijken is voor veel mensen een van de belangrijkste economische beslissingen in hun leven.

De bedoeling van dit deel is om je te helpen de belangrijkste zaken op een rijtje te zetten bij het besluit of je in een huurappartement wilt wonen of een huis gaat kopen. Er komen bij de financiering van de aankoop van een woning veel dingen kijken die je zou moeten weten. We volgen het verhaal van een jong stel dat voor deze keuze staat.

Dit zijn Daniël en Eva

Daniël is 24 jaar. Over een paar maanden is hij klaar met zijn opleiding tot verpleegkundige. Hij woont prettig bij zijn ouders, maar hij verlangt ook naar zelfstandigheid en het hebben van een eigen woning. Hij weet dat het inkomen van een verpleegkundige niet erg hoog is, maar dat het wel vrij gemakkelijk wordt om een baan te vinden in zijn woonplaats. Zijn vriendin Eva studeert medicijnen. Zij wil arts worden en zal daarom nog 2 jaar doorstuderen. Ook Eva, die in een kleine studentenflat bij de universiteit woont, denkt na over de voor- en nadelen van verhuizen.



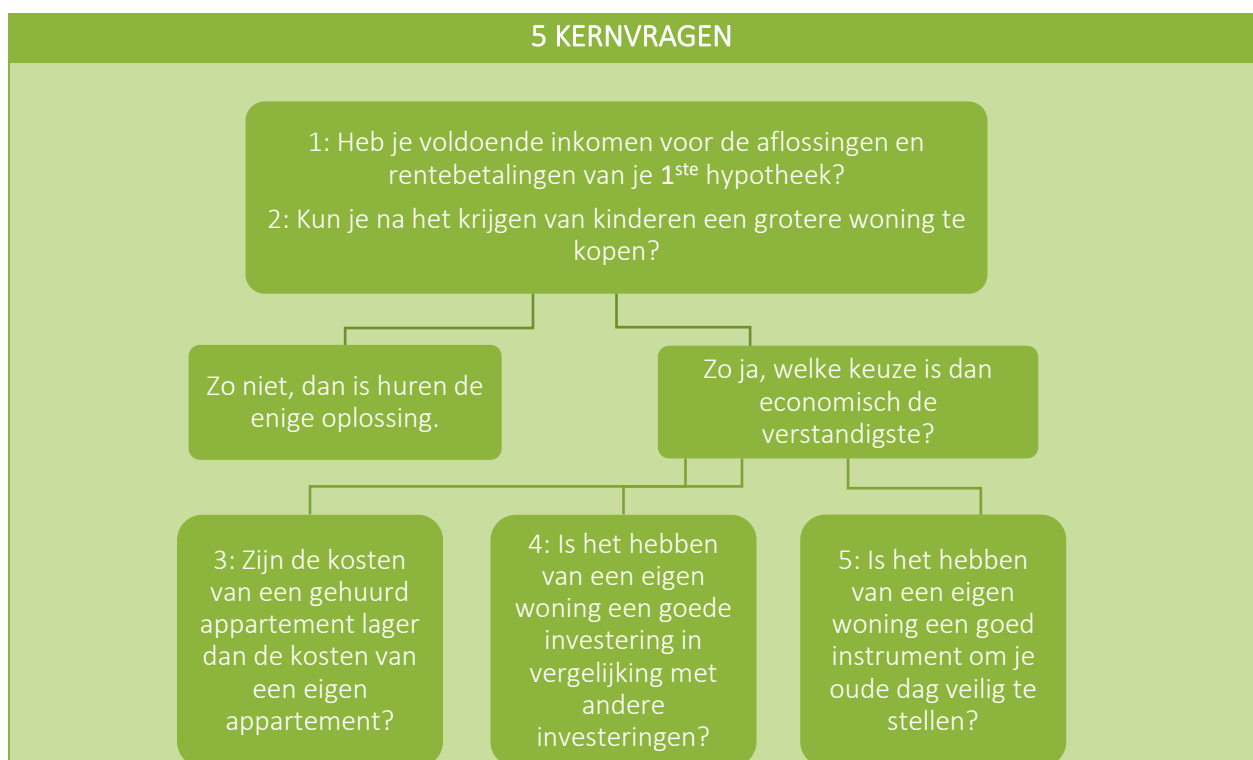
Het stel heeft het al eens gehad over samenwonen, maar ze hebben nog geen definitieve beslissing genomen. Ze willen eerst nog een aantal dingen uitzoeken die met het huren van een appartement of met het sparen voor het kopen van een appartement te maken hebben. Voor een jong stel als Eva en Daniël, zal hun 1^{ste} woning waarschijnlijk een appartement zijn, maar de zaken die hier worden besproken, zijn net zo relevant voor het kopen van een huis.

We gaan uit van 5 kernvragen die Eva en Daniël moeten beantwoorden als zij

gaan kiezen hoe ze willen wonen.

De kernvragen

Eva en Daniël hebben eerst de mening van hun ouders en vrienden gevraagd. Naar aanleiding van hun advies zijn ze al een tijdje de huurmarkt en de vraagprijzen van geschikte appartementen met redelijke huur- of koopprijzen aan het volgen. Het verbaasde hen niet dat appartementen in een goede conditie en in een populaire wijk duur zijn, zowel om te huren als om te kopen. Er is flink wat keuze, zowel in huur- als in koopflats. Eva en Daniël kwamen tot de conclusie dat ze eerst moeten beslissen of ze willen gaan huren of kopen. Daarna verwachten ze een geschikt huur- of koopappartement te vinden.



De 1^{ste} kernvraag is of ze genoeg financiële middelen hebben om een appartement kunnen kopen (1). Zo niet, dan is huren de enige optie.

Om de 1^{ste} kernvraag (*de betaalbaarheidsvraag*) te beantwoorden, is een inschatting nodig van de te verwachten jaarlijkse inkomsten en uitgaven, en de kosten die met de hypotheek te maken hebben. Bovendien moeten Daniel en Eva de te verwachten veranderingen en risico's inschatten van hun toekomstige inkomsten en uitgaven. Welke invloed zou het krijgen van kinderen op de betaalbaarheidsberekening (2) hebben, bijvoorbeeld? Pakt deze betaalbaarheidsberekening positief uit, dan moeten ze nog steeds besluiten wat economisch gezien de *verstandigste* oplossing is: huren of kopen.

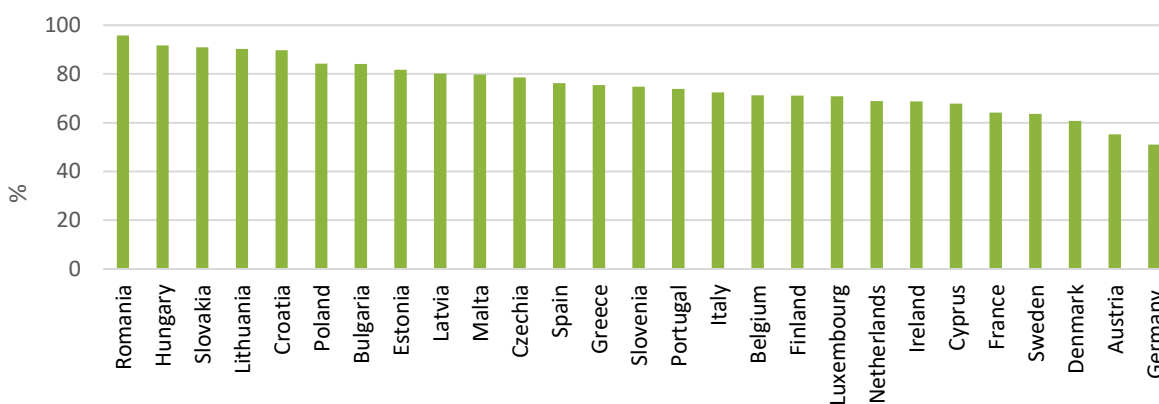
De 3^e vraag is daarom: is het goedkoper om in een huurappartement te wonen dan in een koopappartement (3)? Om deze vraag te beantwoorden, moet je de huurkosten vergelijken met die van een eigen appartement. Een eigen appartement is niet alleen een woning om in te leven, maar ook een grote investering. De 4^e vraag is dan ook: is het kopen van een appartement voor eigen gebruik een goede investering vergeleken bij bijvoorbeeld beleggen in aandelen of obligaties? (4; zie ook deel 3 over manieren om je geld te beleggen).

De vraag of het investeren in een woning een goed instrument is om je oude dag veilig te stellen, houdt hier nauw verband mee. (5; zie ook deel 5 over sparen voor je pensioen).

De ouders van Eva en Daniël hebben hen geadviseerd om, als ze van plan zijn om dezelfde levensstandaard aan te houden als tijdens de jaren dat ze werken, te sparen voor hun oude dag. In die levensfase geven ze waarschijnlijk een deel van hun opgebouwde vermogen weer uit aan levensonderhoud. Het kopen van een woning kan gezien worden als een voorbereiding op de oude dag, omdat het een leven lang huisvesting biedt en ook een vorm van geld beleggen is. Als Daniël en Eva ervoor kiezen om een appartement te huren, dan moeten ze ook sparen voor hun oude dag en geld investeren in financiële producten. Daarom moeten zij investeren in een eigen appartement vergelijken met andere manieren van sparen voor hun oude dag.

Eva en Daniël komen erachter dat het beantwoorden van al deze vragen niet zo simpel is. Toch besluiten zij een poging te doen.

Figuur 1 Deel van de bevolking dat in een eigen huis woont in 2019



Bron: Eurostat, EU-enquête naar inkomens- en levensomstandigheden (SILC).

1. Hebben Eva en Daniël voldoende inkomen om de aflossingen en rentekosten van hun hypotheek te betalen?

Om dit te berekenen, kijken Eva en Daniël naar hun toekomstige inkomsten en uitgaven. Ze zien meteen dat Eva's afstuderen hun inkomsten duidelijk zal verbeteren. Daarom denken ze dat de uiteindelijke keuze voor kopen of huren een tijdje uitgesteld moet worden. Omdat zij toch samen willen wonen, is het huren van een appartement zodra Daniël een baan heeft de enige optie. Gelukkig kan Daniël na zijn afstuderen waarschijnlijk gaan werken in het plaatselijke ziekenhuis waar hij nu stageloopt.

Het stel kijkt eerst naar hun inkomsten en uitgaven vóór Eva's afstuderen. Daniël's inkomen na belasting en Eva's studiebeurs is samen € 24.000. Als je de huur niet zou meetellen, is samenwonen goedkoper dan apart wonen. Zolang Daniël thuis blijft wonen is de totale woonlast alleen de (gesubsidieerde) huur van Eva. Als ze gaan samenwonen en ook nog willen sparen voor het kopen van een eigen appartement, zou dat betekenen dat ze flink moeten bezuinigen op hun dagelijkse uitgaven, want ze moeten de vrije markthuurlast gaan betalen voor een groter appartement. Sparen in deze 1^{ste} periode lukt dan niet. Ze gaan er daarom maar van uit dat hun totale uitgaven gelijk zijn aan het inkomen van € 24.000. In hun spaarplan, wordt het jaar voor Eva's afstuderen aangegeven als jaar 0.

Na Eva's afstuderen (jaar 1), verwachten ze dat hun totale inkomen na belasting een sprong maakt naar € 60.000. Ze willen € 12.000 per jaar sparen als buffer en voor een auto. Zij denken dat ze dan ook nog per jaar € 24.000 kunnen sparen voor het kopen van een appartement. Dat vinden ze een mooi bedrag. Omdat zij het geld sparen op een spaarrekening, en de rente zo laag is, rekenen ze die niet mee in hun spaarplan. Door het verschil tussen de hoge huurkosten en de (lagere) verwachte kosten van hypotheek en het onderhoud van de woning, zouden hun totale uitgaven na het kopen van een appartement dalen. Dan zouden ze dus iets overhouden om meer te gaan uitgeven en hun levensstandaard kunnen verhogen.

Spaarplan				
Jaar	Jaarinkomen na belasting	Jaarlijkse uitgaven	Sparen voor een buffer of een auto	Sparen voor de woning
0	24 000	24 000	0	0
1	60 000	24 000	12 000	24 000

Hun ouders vragen om financiële hulp doen ze maar niet, want dat zou toch niet voldoende zijn om hun betaalbaarheidsberekening echt te veranderen. Daniël en Eva moeten ook kijken naar hun huidige bezittingen en schulden. Aan de ene kant hebben ze wat geld gespaard met tijdelijke baantjes. Aan de andere kant had Eva een kleine studielening afgesloten. Het stel negeert deze kleine bedragen, om de berekening te versimpelen.

Eva en Daniël ontdekken dat het gebruik van het gekochte appartement als **onderpand** voor een lening heel gebruikelijk is en dat zo'n woonlening een **hypotheek(lening)** wordt genoemd. Omdat de hypotheek de aankoopprijs van het appartement niet helemaal dekt, moeten ze sparen voor hun **eigen bijdrage**. Banken eisen tegenwoordig, als voorwaarde om een hypotheek te verstrekken, een eigen bijdrage van 10 procent van de waarde van de woning.

De volgende stap gaat over de hoogte van de hypotheek die ze zich kunnen veroorloven. Naast de omvang van de lening moeten Eva en Daniël de **looptijd**, de rentepercentages, de omvang van de jaarlijkse afbetalingen van de hoofdsom en de extra kosten die de bank berekent meenemen in de berekening. Ze vragen verschillende banken om een offerte voor een hypotheek met een **vast rentepercentage**. De andere mogelijkheid zou een hypotheek zijn met een **variabel rentepercentage**, waarvan het rentepercentage bestaat uit een marktrentepercentage dat van jaar tot jaar kan veranderen plus een vast bedrag bepaald door de bank. Maar dat willen ze niet, want ze willen risico's vermijden.

BEGRIPPEN

Een **onderpand** is een bezit dat wordt overgedragen aan de verstrekker van de lening als de lening niet wordt terugbetaald.

De **eigen bijdrage** is het deel van de aanschafprijs dat moet worden betaald van eigen geld.

De **looptijd** is de tijd vanaf de ontvangst van het geleende geld tot de laatste afbetaling van de hoofdsom van de lening.

De **hoofdsom van de lening** is het restant van het bedrag dat nog terugbetaald moet worden.

Een **lening met gelijkblijvende maandelijkse aflossingen** is een lening waarbij de aflossingen van de hoofdsom gelijk blijven, maar het rentebedrag verandert in de loop van de tijd.

Een **hypotheek met vaste rente** is een hypotheek waarvan het rentepercentage gelijk blijft tijdens de hele looptijd.

Een **hypotheek met variabele rente** is een hypotheek waarvan het rentepercentage is gekoppeld aan het marktrentepercentage.

Omdat verschillende banken verschillende hypotheek met verschillende voorwaarden aanbieden, moeten Eva en Daniël op zoek naar de hypotheek met de laagste totale kosten die past bij wat ze kunnen sparen. Ze vergelijken de offertes. De 2 beste offertes voor een lening van € 200.000 en een looptijd van 10 jaar lijken die van bank 1 en bank 2.

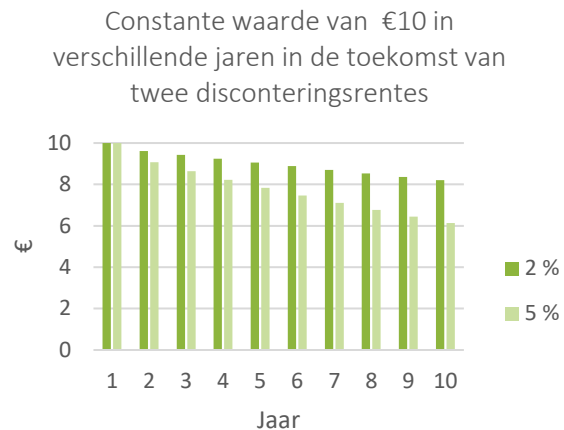
BANK 1	BANK 2
<p>De afsluitkosten zijn 1 % van de waarde van de hypotheek en het vaste rentepercentage dat wordt berekend voor de hypotheek is 2,2 % per jaar. De hypotheek zal worden afbetaald met gelijkblijvende aflossingen.</p> <p>De jaarlijkse rentebetalingen zijn groot aan het begin van de looptijd en nemen af als de resterende hoofdsom in de loop van de tijd lager wordt.</p>	<p>De afsluitkosten zijn 1,5 % van de waarde van de hypotheek en het vaste rentepercentage dat wordt berekend voor de hypotheek is 2 % per jaar. De hypotheek zal worden afbetaald met gelijkblijvende maandelijkse termijnbedragen.</p> <p>Dit betekent dat de samenstelling van de termijnbetalingen varieert, met hogere rente in het begin en lagere rente aan het eind wanneer al een deel is afgelost, en met kleine aflossingen in het begin en grotere aflossingen later.</p>

De vergelijking van de offertes is niet gemakkelijk. Eva en Daniël moeten geldsommen van verschillende groottes en voor verschillende jaren in de toekomst met elkaar vergelijken. De oplossing voor dit probleem is om **discontering** te gebruiken, waarmee je de betalingen in de toekomst vertaalt naar de **huidige waarde** (zie ook deel 1). Het idee is dat geld op dit moment meer waarde heeft dan in de toekomst (bijvoorbeeld door inflatie). Het rentepercentage dat wordt gebruikt bij discontering meet het verschil in waarde.

Er is geen algemene regel voor de keuze van de **discontovoet**, het rentepercentage dat je gebruikt bij discontering. Vaak wordt een marktrentepercentage gebruikt, omdat dat het feitelijke potentieel weergeeft van een aanvullend bedrag dat je over een jaar krijgt als je het geld zou sparen en dit jaar niet zou uitgegeven. Aan de andere kant kan het marktrentepercentage voor een ongeduldig persoon te laag zijn om te gaan sparen en het aantrekkelijk maken om te lenen. De vergelijking van leningen wordt soms gebaseerd op de totale rentebetalingen zonder discontering. Deze methode is alleen goed als de rentepercentages voor zowel de schuld als het spaargeld gedurende de hele looptijd 0 procent zijn.

DISCONTERING

Discontering is een methode om de huidige waarde vast te stellen van betalingen die in de toekomst zullen plaatsvinden. De **contante waarde** is de huidige waarde van de verdisconteerde toekomstige betaling(en). Bijvoorbeeld als de jaarlijkse disconteringsrente 2 % is (in berekeningen wordt het percentage altijd gedeeld door 100, dus in dit geval krijg je 0,02), dan is de contante waarde van de € 10 die volgend jaar wordt betaald $10/(1 + 0,02)$, dat is, afgerond, € 9,80.



Als de € 10 pas over 2 jaar wordt betaald, dan is de contante waarde $10/((1 + 0,02)*(1 + 0,02))$, dat is afgerond een bedrag van € 9,61. Net zo is de contante waarde van een bedrag dat over tien jaar wordt betaald $10/(1 + 0,02)^{10}$. Afgerond is dat € 8,20.

Eva en Daniël maken eerst een berekening met een disconteringspercentage van 2 procent per jaar. Zij maken een Excel-spreadsheet om de 2 keuzes in kaart te brengen en om later andere mogelijke opties uit te rekenen. De betalingsschema's tonen de jaarlijkse afbetalingen van de hoofdsom en de rente tot het einde van elk jaar. Omdat het stel had gepland om het huis aan het einde van jaar 1 te kopen, bestaat het 1^{ste} totale afbetalingsbedrag uit de € 2.000 vaste kosten van de bank. De betaling van rentekosten en de afbetaling van de lening begint aan het einde van jaar 2. De afbetaling van de hoofdsom is vastgesteld op € 20.000 bij een hypotheek van bank 1. Het totale afbetalingsbedrag neemt door de jaren langzaam af. De som van alle gediscoteerde betalingen is € 200.073.

Het berekenen van het betalingsschema voor de gelijkblijvende maandelijkse termijnbedragen is ingewikkelder. Eva en Daniël gebruiken daarom de online calculator van de bank. De contante waarde van de betalingen aan de bank 2 zou € 199,078 zijn: iets lager dan de offerte van bank 1.

De som van de gediscoteerde betalingen verschilt dus niet veel van elkaar. Dat is niet echt verwonderlijk, want de banken in de regio concurreren fel met elkaar. Het stel gebruikt ook andere disconteringspercentages om de gevoeligheid van het resultaat te testen, maar de kosten van bank 2 vallen altijd iets lager uit dan

die van bank 1. Het stel ziet ook dat het profiel waarbij je hogere totale afbetalingskosten hebt aan het begin van de aflossingsperiode, zoals in de offerte van bank 1, niet goed past bij hun spaarmogelijkheden. Daarom kiezen ze voor het aanbod van bank 2 als basis voor hun betaalbaarheidsberekeningen.

In de volgende stap vergelijken ze de jaarlijkse bedragen van wat ze van plan zijn te sparen om te kijken of ze de hypotheek kunnen betalen. Aan het einde van het 1^{ste} jaar kunnen ze een spaarbedrag hebben van in totaal € 24.000. Voor het kopen van een appartement denken ze een hypotheek van € 200.000 nodig te hebben. Samen met de benodigde 10 procent eigen geld kunnen ze een appartement kopen van maximaal € 222.220. Ze moeten dan €22.222 aan eigen geld hebben. Ze moeten ook € 3.000 aan afsluitkosten betalen voor de hypotheek. Daardoor zouden ze aan het einde van het 1^{ste} jaar € 1.222 tekortkomen. Dit kunnen ze aanvullen vanuit hun buffer. In de jaren daarna zou er telkens geld overblijven, waardoor hun totaal aan spaargeld zou toenemen.

Uit de betaalbaarheidsberekeningen blijkt dat Eva en Daniël een hypotheek van € 200.000 kunnen nemen als er geen verrassingen komen in wat ze kunnen sparen. Ze zullen zelfs nog wat extra spaargeld overhouden, dat ze als buffer kunnen gebruiken voor onvoorziene uitgaven. In deze berekening is de aftrekbaarheid van rente bij de inkomstenbelasting, die in verschillende landen in de Europese Unie is toegestaan, niet meegenomen, Als ze dat wel doen, dan zouden ze zelfs een hoger hypotheekbedrag kunnen lenen.

Bank 1					
Year	Balance owed	Principal payment	Interest payment	Total payment	Discounted value
1	200 000	0	0	2 000	2 000
2	180 000	20 000	4400	24 400	23 453
3	160 000	20 000	3960	23 960	22 578
4	140 000	20 000	3520	23 520	21 729
5	120 000	20 000	3080	23 080	20 904
6	100 000	20 000	2640	22 640	20 104
7	80 000	20 000	2200	22 200	19 326
8	60 000	20 000	1760	21 760	18 572
9	40 000	20 000	1320	21 320	17 840
10	20 000	20 000	880	20 880	17 129
11	0	20 000	440	20 440	16 439
Present value:					200 073

Bank 2					
Year	Balance owed	Principal payment	Interest payment	Total payment	Discounted value
1	200 000	0	0	3 000	3 000
2	181 735	18 265	4 000	22 265	21 401
3	163 104	18 631	3 635	22 265	20 981
4	144 101	19 003	3 262	22 265	20 570
5	124 718	19 383	2 882	22 265	20 166
6	104 947	19 771	2 494	22 265	19 771
7	84 780	20 166	2 099	22 265	19 383
8	64 211	20 570	1 696	22 265	19 003
9	43 229	20 981	1 284	22 265	18 631
10	21 829	21 401	865	22 265	18 265
11	0	21 829	437	22 265	17 907
Present value:					199 078

Affordability calculation				
Year	Yearly loan payments	Self-financing share	Yearly savings	Cumulative net savings
1	3 000	22 222	24 000	-1 222
2	22 265		24 000	513
3	22 265		24 000	2 247
4	22 265		24 000	3 982
5	22 265		24 000	5 717
6	22 265		24 000	7 451
7	22 265		24 000	9 186
8	22 265		24 000	10 921
9	22 265		24 000	12 656
10	22 265		24 000	14 390
11	22 265		24 000	16 125

Eva en Daniël hebben ook enkele onzekere factoren meegenomen bij de betaalbaarheidsberekeningen. Het is denkbaar dat ze bij werkloosheid moeten verhuizen naar een andere stad voor een nieuwe baan. Het verkopen van het appartement en het kopen van een nieuwe woning zou extra kosten met zich meebrengen. Die kosten hebben ze niet als ze een appartement huren in plaats van kopen.

Maar zoals al eerder gezegd: de beroepen van Eva en Daniël maken het risico op het niet vinden of verliezen van een baan laag (zie ook deel 2). Ook zijn ze allebei gezond en verwachten ze de komende jaren geen risico's van gezondheidsproblemen die hun inkomsten zouden verminderen. Ze zouden een levensverzekering kunnen afsluiten tegen de bijzonder kleine kans dat een van hen sterft. Zo'n verzekering is goedkoop, omdat de kans op vroege sterfte laag is. En ten slotte, uit elkaar gaan is een risico, maar ook dat risico lijkt ze erg klein.

Hun verwachtingen zijn optimistisch. Hun lonen nemen naar verwachting toe met 2 procent per jaar. En als ze hetzelfde deel van hun inkomen ook in toekomst blijven sparen, dan zal hun jaarlijkse spaarbedrag van € 24.000 dus ook elk jaar met 2 procent toenemen. De mogelijkheid om te sparen wordt ook beïnvloed door onverwachte uitgaven. Daar hebben Eva en Daniël al rekening mee gehouden door 10 procent marge toe te voegen aan hun geschatte maandelijkse uitgaven. Bovendien zijn ze van plan om een verzekering af te sluiten om verliezen door ongevallen te beperken. De kosten daarvoor zijn al opgenomen in hun geplande uitgaven.

Bij het voorbeeld hierboven gaat het om een hypotheek met een vast rentepercentage. Dit betekent dat de bank het risico draagt van de schommelingen in de rentepercentages in de markt. Daarom is het rentepercentage dat Eva en Daniël betalen hoger dan het te verwachten rentepercentage bij een hypotheek met een variabele rente. Bij dit laatste type hypotheek is het rentepercentage gekoppeld aan een korte termijn referentiepercentage (bijvoorbeeld vastgesteld door de nationale bank) en draagt de lener het risico van schommelingen in de rentepercentages in de markt.



Het risico van een variabel rentepercentage kan bijvoorbeeld worden opgevangen door eerst te sparen voor een buffer, of te kiezen voor een hypotheek met een variabel rentepercentage die toestaat dat de looptijd van de hypotheek wordt verlengd als het rentepercentage stijgt. Maar Eva en Daniël willen elk risico van variatie in de jaarlijkse aflossingen of de looptijd vermijden en kijken daarom alleen naar een hypotheek met een vast rentepercentage.

2. Wat als er kinderen komen?

Omdat Eva en Daniël graag kinderen willen, moeten ze rekening houden met onderbrekingen in hun carrières die daar het gevolg van zijn. Het plan is dat Eva voor elk kind een periode van 18 maanden niet gaat werken en dat Daniël aansluitend 6 maanden voor het kind zorgt. Bij 2 kinderen moet in de betaalbaarheidsberekeningen daarom rekening worden gehouden met in totaal 4 jaar minder inkomen en dus minder mogelijkheden om te sparen. Eva en Daniël schatten dat het sparen met de helft zal afnemen tijdens die jaren.¹ Dat betekent dus in totaal € 48.000 minder spaargeld in hun spaarplan.

Dit kan op minstens 2 manieren worden opgelost: een lening met een langere looptijd nemen of de koop van een groter appartement uitstellen totdat er genoeg is gespaard om een hogere eigen bijdrage te kunnen gebruiken. Het stel kiest voor de 1^{ste} optie, ook omdat ze in de gaten hebben dat ze een grotere woning nodig hebben als er kinderen zijn. Daarom vragen ze uiteindelijk offertes aan voor een hypotheek van € 240.000 met een looptijd van 14 jaar. Met een eigen bijdrage van 10 procent wordt de maximale aanschafprijs van het appartement € 266.667.

Bank 2				
Year	Balance owed	Principal payment	Interest payment	Total payment
1	240 000	0	0	3 600
2	224 976	15 024	4 800	19 824
3	209 651	15 325	4 500	19 824
4	194 019	15 631	4 193	19 824
5	178 075	15 944	3 880	19 824
6	161 812	16 263	3 562	19 824
7	145 224	16 588	3 236	19 824
8	128 304	16 920	2 904	19 824
9	111 045	17 258	2 566	19 824
10	93 442	17 604	2 221	19 824
11	75 486	17 956	1 869	19 824
12	57 172	18 315	1 510	19 824
13	38 490	18 681	1 143	19 824
14	19 436	19 055	770	19 824
15	0	19 436	389	19 824

Het blijkt dat de offertes gelijk zijn aan de eerdere offertes als het gaat om het type lening, het rentepercentage en het percentage afsluitkosten. Eva en Daniël vergelijken de verdisconteerde bedragen van de jaarlijkse aflossingen van de hoofdsom en de rente nog eens en zien opnieuw dat bank 2 met gelijkblijvende maandelijkse termijnbedragen een beter aanbod doet. Ze gebruiken weer de online calculator van bank 2 om het afbetalingsschema te genereren. De jaarlijkse betalingen zijn € 19.824, iets lager dan in de vorige berekening. De

¹ Eigenlijk is het verlies hoger in het jaar dat Eva voor de kinderen zorgt, door haar hogere inkomen, en lager in de jaren met gedeelde zorg voor de kinderen, maar dit verandert de betaalbaarheidsberekeningen niet veel als het gemiddelde € 12.000 per jaar is. In de berekening wordt ook de kinderbijslag meegenomen die Eva en Daniël zullen krijgen.

afsluitkosten die aan het einde van het 1^{ste} jaar zouden moeten worden betaald zijn € 3.600 (1,5 procent van de leensom).

Ze maken een nieuwe betaalbaarheidsberekening met de aanname dat het 1^{ste} kind geboren wordt in jaar 6 en het 2^{de} kind in jaar 11. Het spaargeld dat in jaar 1 wordt gespaard is weer nodig voor de eigen bijdrage van 10 procent van de aankoop prijs van het appartement (26.667). De balans van het 1^{ste} jaar, –€ 6.267, betekent dat ze de aanschaf van een auto moeten uitstellen om de afsluitkosten van de hypotheek te betalen.

Affordability calculation				
Year	Yearly loan payments	Self-financing share	Yearly savings	Cumulative net savings
1	3 600	26 667	24 000	-6 267
2	19 824		24 000	-2 091
3	19 824		24 000	2 084
4	19 824		24 000	6 260
5	19 824		24 000	10 435
6	19 824		12 000	2 611
7	19 824		12 000	-5 214
8	19 824		24 000	-1 038
9	19 824		24 000	3 137
10	19 824		24 000	7 313
11	19 824		12 000	-512
12	19 824		12 000	-8 336
13	19 824		24 000	-4 161
14	19 824		24 000	15
15	19 824		24 000	4 190

Bovendien zou het spaargeld tijdens de jaren dat een van hen thuisblijft om voor de kinderen te zorgen (jaar 6 en 7 en jaar 11 en 12), niet voldoende zijn. De balans van de cumulatieve spaargelden in de laatste kolom zou gedurende enkele jaren negatief zijn. Met het gegeven dat de lonen van Eva en Daniël waarschijnlijk jaarlijks zullen stijgen, is het niet waarschijnlijk dat dat een probleem oplevert. Met het nieuwe plan wordt bevestigd, dat ze het zich kunnen veroorloven om 2 kinderen te krijgen én een appartement te kopen. Deze berekening is gemaakt onder de aanname dat het rentepercentage 0 procent is, maar een lage positieve rente zou het spaarplan niet echt veranderen.

3. Is het goedkoper om in een huurappartement te wonen dan om een appartement te kopen?

Eva en Daniël hoorden van hun vrienden dat een huis huren betekent dat je geld weggeeft aan de verhuurder en dat betalen voor je eigen appartement betekent dat je profiteert van die betalingen. Maar dit betekent niet dat kopen altijd de beste beslissing is.

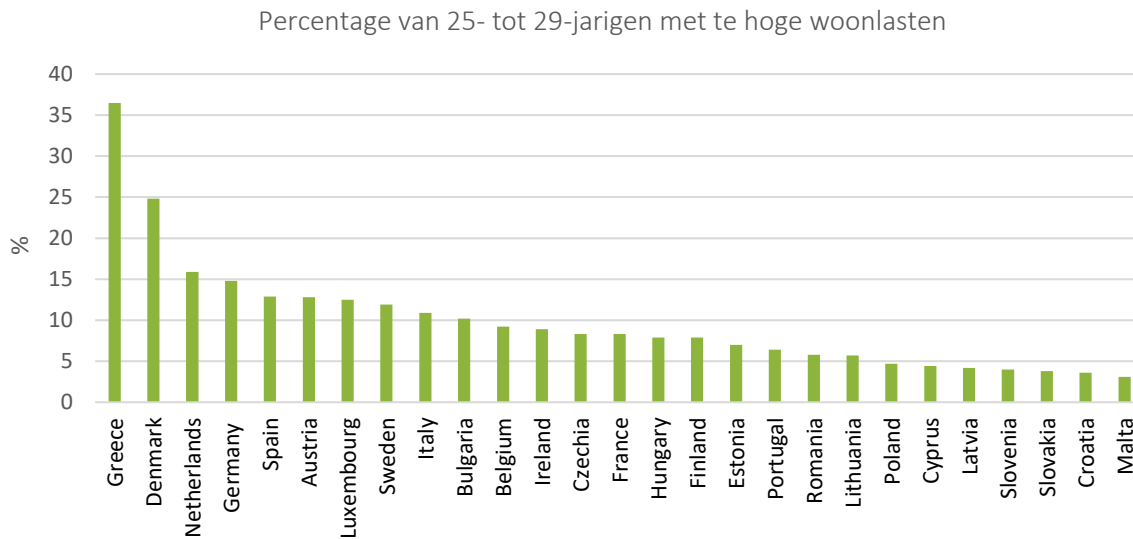
De gemakkelijkste manier om het verschil te bepalen, is om de huren op de markt van een gegeven type appartement te vergelijken met de woonkosten van een vergelijkbaar eigen appartement. Dat is niet gemakkelijk, omdat de appartementen precies hetzelfde moeten zijn. De onderhoudskosten, zoals kleine reparaties, zullen in een nieuw appartement bijvoorbeeld laag zijn. Gelukkig verhuurt Daniël's oom, Peter, verschillende appartementen en is hij daarom goed op de hoogte van de details. Daarom vraagt het stel hem om hulp bij de vergelijking.

Peter heeft een heel goed voorbeeld voor ze, want hij verhuurt een appartement dat precies gelijk is aan dat waarin hij zelf woont. Beide appartementen zijn gefinancierd met een lening, hebben dezelfde onderhoudskosten en kosten evenveel aan onroerendezaakbelasting. Het enige verschil is dat Peter inkomstenbelasting moet betalen over de huurinkomsten die hij ontvangt. Omdat deze belasting zijn kosten verhoogt, voegt hij hem toe aan de huur. Het huren van een appartement wordt daarom duurder.

ANDERE ZAKEN DIE VERSCHILLEN PER LAND EN MOETEN WORDEN MEEGENOMEN IN DE KOSTENVERGELIJKING

In veel landen zijn er woningen met een lagere huur of met huursubsidie voor mensen met een laag inkomen. Dit kan de uitkomst van de vergelijking veranderen. In ons geval hebben Eva en Daniël zoveel inkomen dat zij niet in aanmerking komen voor deze subsidie. Ook zijn hypotheekrentekosten voor een eigenaar in een aantal landen (waaronder Nederland) aftrekbaar van de belasting. Ten slotte zijn er ook verschillen tussen landen in de manier waarop wonen in de eigen woning of een huurwoning worden belast, via onroerendgoedbelasting en/of inkomstenbelasting.

Figuur 2 Te hoge woonlasten. Een huishouden heeft te hoge woonlasten als het meer dan 40 procent van het beschikbare inkomen besteedt aan wonen. De kans hierop is groter voor jongeren en voor huurders in de vrije sector. De figuur geeft per land het percentage jonge huishoudens (25- tot 29-jarigen) met te hoge woonlasten.



Bron: Eurostat, EU-enquête naar inkomens- en levensomstandigheden (SILC).

4. Is het kopen van een huis om zelf in te wonen een goede investering?

Eva en Daniël horen vaak dat het kopen van je eigen appartement ook een goede investering is omdat de huizenprijzen steeds stijgen. Maar de kostenvergelijkingen laten zien dat dit met een korreltje zout genomen moet worden. Het eerdere gesprek met oom Peter heeft het vertrouwen in zijn kennis vergroot. Daarom vragen ze hem weer om advies.

De belangrijkste eigenschappen die je moet gebruiken bij een vergelijking tussen diverse manieren om je geld te investeren, zijn de **verwachte opbrengst**, de **investeringsrisico's** die volgen uit de onzekerheid van de opbrengst en de **liquiditeit**. De liquiditeit kan bijvoorbeeld worden gemeten door te kijken naar de tijd die het kost om het appartement te verkopen of de korting die moet worden gegeven ten opzichte van de marktwaarde als de verkoop snel moet gebeuren.

BEGRIPPEN

De **verwachte opbrengst** is de gemiddelde opbrengst van soortgelijke investeringen. Deze wordt vaak geschat door te kijken naar eerder gerealiseerd rendement bij vergelijkbare investeringen. De verwachte opbrengst kan worden opgesplitst in de lopende opbrengst, die jaarlijks een inkomen levert, en de veranderende marktprijs van de investering, d.w.z. het bedrag dat je krijgt wanneer je de investering weer van de hand doet.

Investeringsrisico's kunnen verband houden met de variatie in de opbrengst of een lager dan verwacht rendement.

Liquiditeit meet het gemak waarmee de investering kan worden omgezet naar contanten zonder een prijs te aanvaarden die onder de marktwaarde ligt (zie ook deel 3).

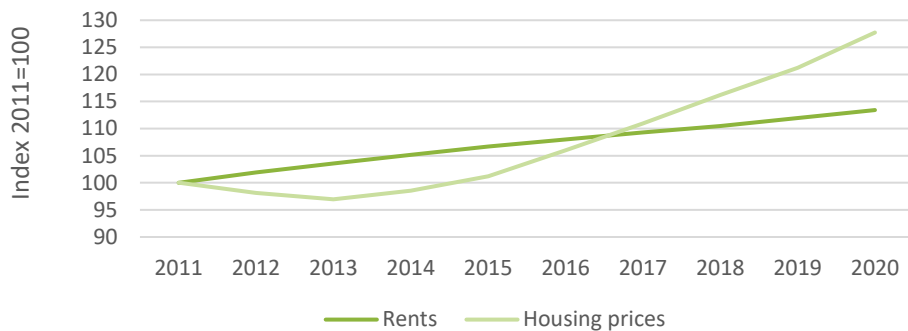
Eva en Daniel proberen de opbrengst van investeren in een eigen flat in te schatten. Ten 1^{ste} hoeven ze in een eigen flat geen huur te betalen. Dan besparen ze dus de huur. De hoogte daarvan kunnen ze inschatten met de huurprijs van een vergelijkbaar appartement te huur op de vrije markt. De lopende opbrengst van het eigen appartement worden bepaald door de onderhoudskosten en de belasting af te trekken van deze huurprijs op de vrije markt. Het rendement van de investering is dan het restant gedeeld door de marktprijs van het appartement. Maar dan gaan we ervanuit dat ze geen winst of verlies maken als ze de flat weer verkopen.

Een ander onderdeel van de verwachte opbrengst volgt dan ook uit de

toename of afname van de huizenprijzen. Peter vertelt dat de waarde van een huis in steden sterk wordt beïnvloed door grondprijzen. In een gewilde wijk is het mogelijk om op de lange termijn winst te maken, maar in gebieden waar de bevolking afneemt is de verwachte verandering in de huizenprijzen negatief. De verwachtingen beïnvloeden de huidige huizenprijzen. Wat betreft de risico's van het investeren in wonen lijkt het erop dat de huren een stijgende lijn vertonen, maar ze veranderen niet zoveel. Bovendien is de variatie in huizenprijzen lager

dan de veranderingen op de aandelenmarkt. Om het huis echt als investering te gebruiken zou het stel, als de prijzen een dalende trend vertonen, hun eigen appartement moeten verkopen en geen andere woning moeten kopen zolang deze trend aanhoudt. Maar dat werkt natuurlijk niet: kopen of huren is een langetermijnbeslissing vanwege alle kosten en moeite die gepaard gaan met het kopen of verkopen van een woning.

Figuur 3 Huren en huizenprijzen in de EU.



Bron: Eurostat.

Aan de andere kant zal het appartement van Eva en Daniël de grootste belegging van hun leven zijn. Een waarschuwing is dan op z'n plaats, want Investeren in een woning beperkt de mogelijkheden van een meer gevarieerd portfolio (zie deel 3). Een van de zaken is of de betaalbaarheidsrisico's en de investeringsrisico's samenhangen. In slechte economische tijden is de kans op werkloosheid groot en zijn de aandelenprijzen en de huizenprijzen laag. De samenhang van de risico's kan worden verminderd door in risicoloze activa te investeren, maar daarmee daalt ook de verwachte opbrengst.

HOE BELASTING DE KEUZE BEÏNVLOEDT TUSSEN INVESTEREN IN EEN HUIS EN ANDERE SPAARMOGELIJKHEDEN

Zoals eerder opgemerkt, wordt het voordeel van het wonen in een eigen woning in de meeste landen niet direct belast via de inkomstenbelasting. Bovendien is de opbrengst als gevolg van de potentiële prijsstijging bij het verkopen van de woning niet belast. Maar in de meeste landen is er wel een aparte belasting op woningen of grond. En soms is er nog een belasting die meetelt, de overdrachtsbelasting, die de koper betaalt bij het kopen van een woning. De invloed van de belasting op de keuze van kopen of huren is het grootst in landen waar de inkomstenbelasting op kapitaal het hoogst is en de hypotheekrente kan worden afgetrokken van het belastbare inkomen.

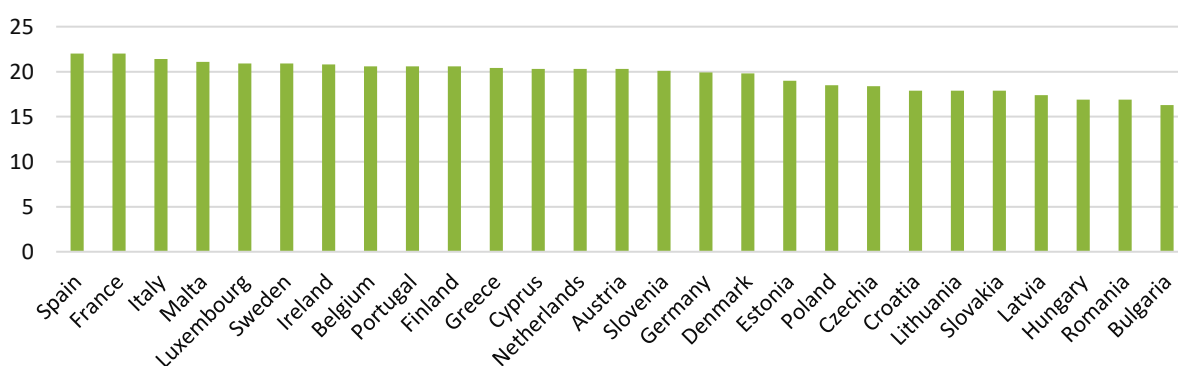
Samengevat: een investering in een woning levert waarschijnlijk een bescheiden maar redelijk stabiele opbrengst op vergeleken bij bijvoorbeeld de prestaties van beleggingen op de aandelenmarkt. Maar, omdat een huis veruit de grootste investering is voor bijna alle particulieren, beperkt het de mogelijkheid tot spreiding van risico (diversificatie – zie deel 3). Voor Eva en Daniël zal de lage

belasting op koopwoningen, zoals toegelicht in de box hiervoor, waarschijnlijk het belangrijkste argument zijn om een appartement te kopen in plaats van te huren.

5. Investeren in een woning en zorgen voor de oude dag

Op een familiereünie waar Daniël en Eva zijn, vertellen Eva's grootouders dat het voor het eerst is dat er 4 generaties aanwezig zijn. Dit zegt wat over hoe de levensverwachting is toegenomen. Economisch gezien moeten Europeanen zich erop voorbereiden dat ze na pensionering nog minstens 20 jaar zullen leven.

Figuur 4: Levensverwachting bij 65 jaar in 2019



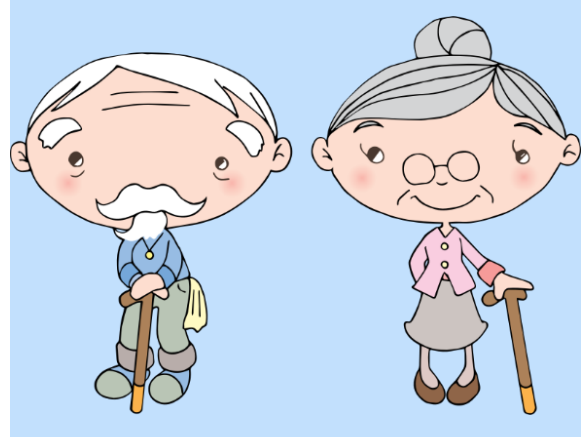
Bron: Eurostat.

De voornaamste inkomstenbron na pensionering is meestal het pensioen, maar dat is vaak niet zo hoog als het arbeidsinkomen. Om een teruggang in de bestedingsmogelijkheden te voorkomen, moet je meestal op de een of andere manier extra sparen voor je oude dag. Een eigen woning is zo'n manier. Een eigen woning kan worden ingezet om de koopkracht te vergroten en de levensstandaard op peil te houden na pensionering.

Woningbezit kan hiervoor op verschillende manieren worden gebruikt. De woning kan vrij groot zijn voor het aantal mensen dat er nog woont nadat de kinderen zijn vertrokken, of na een scheiding of het overlijden van de partner. Een voor de hand liggende manier om een deel van de waarde van de woning in te zetten voor meer koopkracht is te verhuizen naar een kleinere koopwoning, of de woning te verkopen en een kleinere woning te gaan huren.

Een andere mogelijkheid is de waarde van de woning te gebruiken als onderpand voor een lening. Zo'n **omkeerhypotheek** werkt vaak zo dat er geen aflossingen plaatsvinden, maar dat de opgebouwde rente en de hoofdsom aan het einde van de looptijd worden verrekend, of als de eigenaar de woning

verkoopt of overlijdt. In de meeste landen is de markt voor omkeersomvotheken niet goed ontwikkeld en het is daarom verstandig om goed na te gaan of het rentepercentage en de andere kosten redelijk zijn. Het rentepercentage kan vast of variabel zijn. En er zijn ook veel verschillen wat betreft de maandelijkse bedragen en de looptijd.



Als er een bedrag wordt uitbetaald aan het begin van de looptijd, dan kan de totale rente van de lening hoog zijn. Maar dit geld kan wel worden gebruikt voor herinvestering en flexibel worden ingezet. Dat kan bijvoorbeeld nuttig zijn voor onverwachte medische kosten of voor de kosten van langdurige zorg. Een andere mogelijkheid is dat je elke maand een vast bedrag krijgt gedurende de looptijd. Die looptijd kan een vast aantal jaren zijn, of de lener kan maandelijkse betalingen ontvangen voor de rest van zijn of haar leven (een levenslange lijfrente).

Risicodeling heeft invloed op de kosten van omkeersomvotheken. Bij een vast rentepercentage is de rente hoger dan de verwachte gemiddelde rente van de toekomstige korte termijn referentie-rentepercentages, want de bank draagt dan het risico van variatie in het marktrentepercentage. Als de betalingen worden uitgekeerd als onderdeel van een levenslange lijfrente, dan neemt de bank het risico dat de lener erg oud zal worden. Daarom is de maandelijkse **lijfrente-uitkering** lager dan het berekende bedrag gebaseerd op de gemiddelde levensverwachting. Omdat de bank ook het risico draagt dat is verbonden aan variabele huizenprijzen, zal de maximum hoofdsom van een omkeersomvothek een stuk lager zijn dan de marktwaarde van de woning.

DE BELANGRIJKSTE ONDERWERPEN

- Een **weloverwogen woonkeuze is belangrijk**, omdat iedereen ergens moet wonen en het kopen van een woning een van de grootste financiële beslissingen in je leven is.
- De betaalbaarheid van een hypotheek is meestal **de grootste uitdaging aan het begin van iemands werkzame leven**, in het bijzonder als de 1^{ste} jaarlijkse afbetalingen van de hypotheek hoog zijn.
- De overheid ondersteunt vaak de mensen met een laag inkomen in de vorm van woningen met een lage huur of huursubsidie. Als je hiervoor in aanmerking komt, **kan het huren van een woning financieel de beste keuze zijn**.
- **Aan de andere kant ondersteunt de overheid huizenbezit door belastingregels**. De meest algemene regels zijn het niet belasten van het voordeel van wonen in je eigen woning (soms toegerekende huur genoemd) en het niet belasten van de winst op een eigen woning. Ter vergelijking: voor een huiseigenaar die verhuurt zijn de huuropbrengst en de winst wel belast. En dit wordt doorberekend in de huurprijs!
- **Voor een verhuurder zijn de rentekosten aftrekbaar, maar de rentekosten van een particuliere hypotheek worden per land anders behandeld**. Dat kan invloed hebben op de vergelijking van woonkosten.
- Door de gunstige belastingregelingen voor een eigen woning is de koop van een huis of appartement ook **een goede investering voor de oude dag**, ervan uitgaand dat de woning in een wijk staat waar de huizenprijzen waarschijnlijk zullen stijgen.
- **Als je in een eigen woning woont op het moment dat je met pensioen gaat, dan zijn de kosten van levensonderhoud op je oude dag lager**. Zo heb je de mogelijkheid om (een deel van de waarde van) je woning te gebruiken als onderpand voor een omkeerhypotheek, om over extra geld te kunnen beschikken.

Opgaven

- a. Hoe verandert de oorspronkelijke betaalbaarheidsberekening van Eva en Daniel als de rentekosten volledig aftrekbaar zijn van het belastbare inkomen en het percentage inkomstenbelasting 30 procent is?
- b. Stel dat 2 vrienden identieke appartementen willen kopen in hetzelfde gebouw om er zelf in te gaan wonen. Hoe veranderen de inkomsten en uitgaven als ze hun appartementen aan elkaar zouden verhuren?
- c. Als de huizenprijzen eerst met 10 procent stijgen en dan met 10 procent dalen, zijn de prijzen dan gelijk aan, hoger dan of lager dan voordat de prijzen veranderden.
- d. De opwarming van de aarde en de acties die gericht zijn op het voorkomen daarvan zullen waarschijnlijk invloed hebben op de woonlasten. Probeer redenen te vinden waarom deze kosten zullen stijgen.

Antwoorden

- a. De rentekosten na belasting zouden met 30 procent afnemen, wat overeenkomt met een verlaging van het rentepercentage van 2 procent naar 1,4 procent (0.7×2 procent = 1.4 procent).
 - b. Ze moeten allebei inkomstenbelasting betalen over de ontvangen huur. Dit zal daarom voor allebei duurder uitvallen dan wonen in je eigen flat.
 - c. De prijzen zijn lager. Bijvoorbeeld: € 100.000 wordt eerst € 110.000 en dan € 99.000.
 - d. De gemiddelde buitentemperatuur gaat omhoog, waardoor de noodzaak voor verwarming afneemt, maar de noodzaak voor airconditioning toeneemt. De prijzen van fossiele brandstoffen en de prijzen van huisverzekeringen zullen waarschijnlijk stijgen.
-

Realized with the financial support of the European Union - Erasmus+ project n. 2020-1-IT02-KA203-079758

Co-funded by the
Erasmus+ Programme
of the European Union



The European Commission support for the production of this publication does not constitute an endorsement of the contents which reflects the views only of the authors, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.

Cover photo: Unsplash.com

Find more information on ANGLE: www.angle-cerp.carloalberto.org