

Opgave 2

Bij deze opgave horen de informatiebronnen 1 tot en met 4.

In deze opgave blijft de btw buiten beschouwing.



Robin Vermeer wil een woning kopen.

- 2p 4 Geef twee voordelen voor de consument van het kopen van een woning ten opzichte van het huren van een woning. Betrek in het antwoord zowel het kopen als het huren.

De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Om meer kans te maken op de koopwoningmarkt, wil ze samen met haar beste vriendin Floor Oosterwind per 1 januari 2021 een woning kopen.

Robin en Floor hebben een woning te koop zien staan met een vraagprijs van € 359.500 inclusief kosten koper. Ze gaan in overleg met een bank onderzoeken of ze de aankoop ervan kunnen financieren. De bank financiert maximaal 100% van de aankoopprijs. Floor en Robin moeten de kosten koper en andere aankoopkosten uit eigen middelen financieren.

Om het maximaal te lenen hypotheekbedrag vast te kunnen stellen, bepaalt de bank eerst het toetsinkomen op basis van de inkomensgegevens die Robin en Floor hebben aangeleverd.

Daarna moeten Robin en Floor de volgende stappen zetten:

- 1 onderzoeken of ze voldoende eigen middelen hebben om de extra kosten te financieren
- 2 besluiten tot aankoop van de woning
- 3 de hypothecaire lening aanvragen bij een bank
- 4 de bank aantonen dat de continuïteit van het inkomen voldoende zeker is
- 5 de gewenste aflossingsvorm van de hypothecaire lening kiezen.

Toetsinkomen en maximale hypothecaire lening

Het inkomen van Robin bestaat uit loon en alimentatie uit een vorige relatie. Haar arbeidscontract is opgenomen in informatiebron 2. De partneralimentatie bedraagt jaarlijks € 11.400. Robin staat op haar rekening-courantkrediet € 1.000 rood. Robin heeft geen andere schulden. Floor is zelfstandig ondernemer. Floor heeft geen privéschulden. De inkomensgegevens van Floor als zelfstandig ondernemer staan in informatiebron 3.

- 5p **5** Bereken het gezamenlijke toetsinkomen van Robin en Floor over het jaar 2020.
Vul hiervoor de uitwerkbijlage bij deze vraag in.

Na onderhandeling komen Robin en Floor met de verkoper een aankoopprijs van € 350.000 exclusief kosten koper overeen. Ze kopen de woning onder voorbehoud van financiering.

- 2p **6** Toon aan dat € 350.000 door Robin en Floor hypothecair geleend kan worden (*zie informatiebron 1*).

Eigen middelen

De eigen middelen die moeten worden ingebracht, zijn nodig om de kosten koper en andere aankoopkosten te betalen (*zie informatiebron 4*).

- 3p **7** Bereken de kosten koper en andere aankoopkosten voor de woning die Robin en Floor willen kopen.

Robin heeft € 10.000 aan liquide middelen beschikbaar. Floor kan ook over eigen liquide middelen beschikken (*zie informatiebron 3*).

- 2p **8** Toon aan met een berekening of Robin en Floor de kosten koper en andere aankoopkosten met eigen geld kunnen betalen.

Robin en Floor besluiten tot de aankoop van de woning en de aanvraag van de hypothecaire lening.

Continuïteit van het inkomen

De bank wil van Robin en Floor graag zekerheden hebben alvorens zij een hypothecaire lening verstrekt. Zo wordt er gevraagd naar het type van de arbeidsovereenkomst van Robin en de rechtsvorm van Floors onderneming.

- 2p 9 Leg uit dat de arbeidsovereenkomst van Robin vergeleken met de rechtsvorm van Floor, de bank een grotere financiële zekerheid geeft met betrekking tot het ontvangen van de betalingsverplichtingen. Betrek zowel Robin als Floor in het antwoord.

Keuze van de aflossingsvorm

Voor de verstrekking van een hypothecaire lening kijkt de bank ook naar richtlijnen van het Nibud. Daaruit blijkt dat de hypotheekuitgaven na belastingvoordeel voor de woning maximaal 23% van het toetsinkomen van Robin en Floor mogen zijn. Hierbij houden Robin en Floor nog voldoende geld over voor andere uitgaven. De bank kijkt samen met Robin en Floor bij een hypothecaire lening van € 350.000 bij welke aflossingsvorm wordt voldaan aan de richtlijnen van het Nibud.

De bank biedt keuze uit twee aflossingsvormen: aflossing met behulp van annuïteiten en lineaire aflossing.

	annuïteiten	lineair
interest	3,2% per jaar	3,2% per jaar
looptijd	30 jaar	30 jaar
percentage belastingvoordeel op hypothecaire interest in 2021 en 2022	40%	40%
annuïteit per 31 december	€ 18.321 per jaar	

Robin en Floor kiezen voor de hypothecaire lening met aflossing met behulp van annuïteiten.

- 5p **10** Toon aan of Robin en Floor in de eerste twee jaren (2021 en 2022) wel aan de norm van het Nibud voldoen bij een hypothecaire lening van € 350.000 met aflossingen door middel van annuïteiten, maar niet bij een hypothecaire lening van € 350.000 met lineaire aflossingen.
Vul hiervoor de uitwerkbijlage bij deze vraag volledig in.

Informatiebron 1

Berekenen van een hypothecaire lening

Voor het berekenen van de maximale hypothecaire lening wordt gekeken naar het toetsinkomen per jaar en de schulden van de aanvrager(s) van de hypothecaire lening en naar de aankooprijs van de woning.

Toetsinkomen

Het toetsinkomen dat meetelt voor de hypothecaire lening bestaat uit:

- brutosalaris
- vakantietoeslag
- eindejaarsuitkering indien dit een vaste uitkering is
- provisie indien deze onafhankelijk van de omzet is
- sociale uitkering, waarbij het uitmaakt of deze tijdelijk is of niet
- onregelmatigheidstoeslag over de laatste 12 maanden
- overwerk over de laatste 12 maanden
- flexibel inkomen indien men werkzaam is via uitzendbureau of als oproepkracht
- inkomen als zelfstandige; dit is het gemiddelde resultaat na belasting van de afgelopen 3 jaar
- alimentatie; alleen partneralimentatie telt mee, niet de kinderalimentatie

Indien twee personen de woning kopen, dan wordt het gezamenlijke toetsinkomen berekend door het hoogste inkomen voor 100% mee te tellen en het laagste inkomen voor 70% mee te tellen.

Berekening maximale hypothecaire lening (= c)

- Stap 1: bereken $a = \text{toetsinkomen} \times 4,5$
- Stap 2: bereken $b = \text{schulden} \times 4$
- Stap 3: bereken $c = a - b$
c kan nooit hoger zijn dan de aankooprijs van de woning

Informatiebron 2

Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd van Robin

Gegevens werkgever

Naam: ZorgIsMijnZaak
Adres: Boterbloemlaan 38, IJsselstein

Gegevens werknemer

Naam: Robin Vermeer
Adres: Distelstraat 5, Nieuwegein

Gegevens arbeidsovereenkomst

De werknemer treedt op 1 januari 2020 in dienst bij de werkgever op basis van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd in de functie van projectmanager.

Op de arbeidsovereenkomst is de collectieve arbeidsovereenkomst (cao) Sociaal Werk van toepassing. De werknemer ontvangt bij indiensttreding een exemplaar van de cao.

Proeftijd

Er is een proeftijd van twee maanden.

Werktijden en plaats werkzaamheden

De werknemer werkt parttime 32 uur per week. De werknemer werkt vier dagen per week. De werkzaamheden worden gewoonlijk verricht op het kantoor in IJsselstein.

Salaris en vakantietoeslag

Het salaris bedraagt € 3.300 bruto per maand op basis van een voltijdsbaan van 40 uur per week. De vakantietoeslag bedraagt 8% van het brutojaarsalaris.

Overige vergoedingen

Er is een reiskostenvergoeding van € 0,19 per kilometer voor woon-werkverkeer en dienstreizen.

De eindejaarsuitkering bedraagt 3% van het brutojaarsalaris exclusief vakantiegeld en wordt uitbetaald in december.

Informatiebron 3

Onderneming van Floor

In onderstaande tabel zijn het eigen vermogen, de liquide middelen en het resultaat na belasting van de eenmanszaak van Floor opgenomen.

(getallen x € 1)

	2020	2019	2018
eigen vermogen op 31 december	128.000	90.000	60.000
liquide middelen op 31 december	53.000	40.000	37.000
resultaat na belasting	50.000	47.000	41.000

Floor heeft geen andere inkomsten.

Voor de aankoop van een woning kan Floor maximaal 25% van de liquide middelen op 31 december 2020 uit haar onderneming opnemen.

Informatiebron 4

Kosten koper en overige aankoopkosten

De overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten voor de eigendomsakte vormen samen de 'kosten koper' (k.k.). Daarnaast zijn er overige aankoopkosten.

kosten	omschrijving	tarief
kosten koper		
kosten van overdrachtsbelasting	Overdrachtsbelasting is een belasting die je betaalt als je een bestaande woning, vakantiewoning, winkel- of bedrijfspand koopt.	2% van de aankoopprijs exclusief k.k.
notariskosten	De notaris berekent kosten voor het opmaken van de eigendomsakte en de hypotheekakte.	€ 1.200 voor beide aktes samen
overige aankoopkosten:		
advies- en bemiddelingskosten	De bank berekent kosten voor advies en bemiddeling.	€ 2.600
aanvraagkosten van nationale hypotheekgarantie	Dit is alleen van toepassing voor hypothecaire leningen tot € 300.000.	0,9% van het hypotheekbedrag
taxatiekosten	Om zeker te weten dat de woning als onderpand voldoende waard is, moet de woning worden getaxeerd door een onafhankelijke partij.	€ 500
makelaarskosten	de kosten van de makelaar die in dienst van de koper bemiddelt	1,5% van de vraagprijs inclusief k.k. van de woning. Als de aankoopprijs exclusief k.k. lager is dan de vraagprijs inclusief k.k., dan krijgt de aankoopmakelaar extra 12% van het verschil tussen de vraagprijs inclusief k.k. en de aankoopprijs exclusief k.k.
bouwtechnische keuringskosten	De keuring geeft zekerheid over de staat van de woning.	€ 450

uitwerkbijlage

5

	getallen x € 1		
	Robin	Floor	
jaarinkomen uit dienstverband	
overige inkomsten	
gemiddeld jaarinkomen zelfstandige	<u>.....</u>	<u>.....</u>	
totaal		
gezamenlijk toetsinkomen		

Niet elke cel hoeft te worden ingevuld.

Berekeningen:

jaarinkomen uit dienstverband	
overige inkomsten	
gemiddeld jaarinkomen zelfstandige	
gezamenlijk toetsinkomen	

10

annuïtaire lening (bedragen in €)					
jaar	schuld begin van het jaar	interest	aflossing	belasting- voordeel	uitgaven na belasting- voordeel
2021	350.000,00				
2022					

lineaire lening (bedragen in €)					
jaar	schuld begin van het jaar	interest	aflossing	belasting- voordeel	uitgaven na belasting- voordeel
2021	350.000,00				
2022					

Conclusie:

De norm is:

De annuïtaire lening voldoet wel/niet (doorstrepen wat niet van toepassing is) aan de norm, want

.....

De lineaire lening voldoet wel/niet (doorstrepen wat niet van toepassing is) aan de norm, want

.....
