

## 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.

	<b>annuïteiten</b>	<b>lineair</b>
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.*