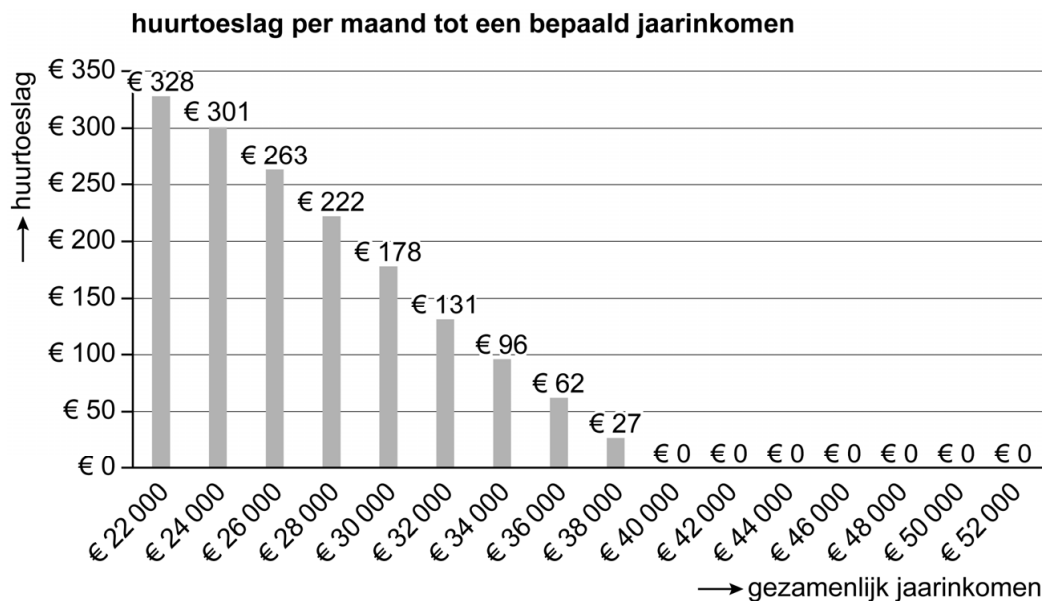


### Opgave 3

Djainy en Jan-Willem huren in 2022 een appartement voor € 750 per maand.

Per 1 januari 2023 gaat de maandhuur met 3% omhoog. Doordat Jan-Willem op 1 januari 2023 in loondienst gaat werken, neemt hun jaarinkomen in 2023 ten opzichte van 2022 toe van € 26.000 tot € 48.000. Dat heeft tot gevolg dat zij hun huurtoeslag<sup>1)</sup> verliezen. Per maand stijgen de uitgaven aan huur van Djainy en Jan-Willem hierdoor aanzienlijk.



noot 1 Huurtoeslag is een bijdrage van de Belastingdienst in de huuruitgaven.

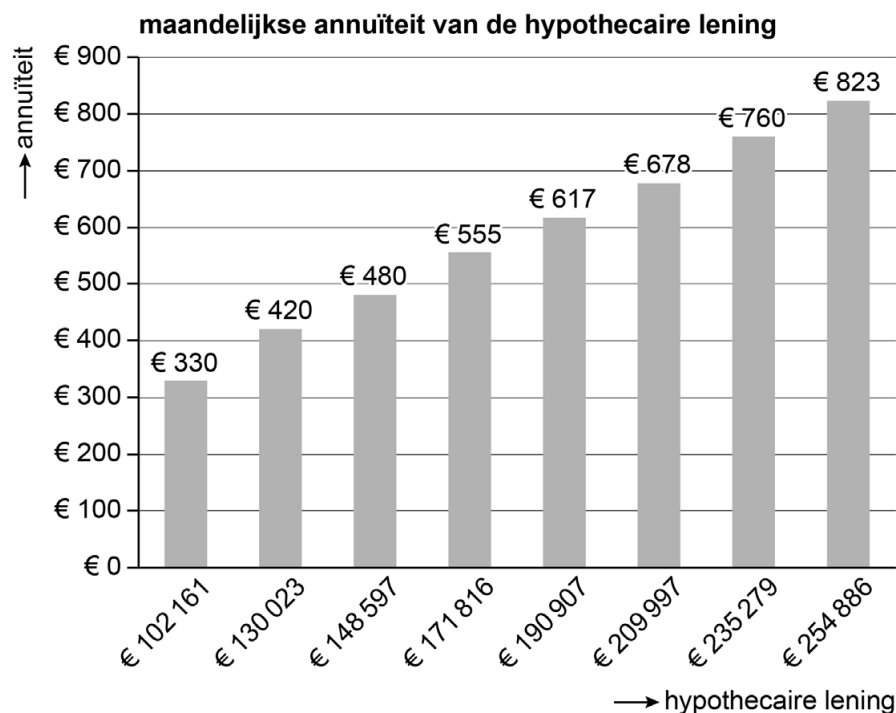
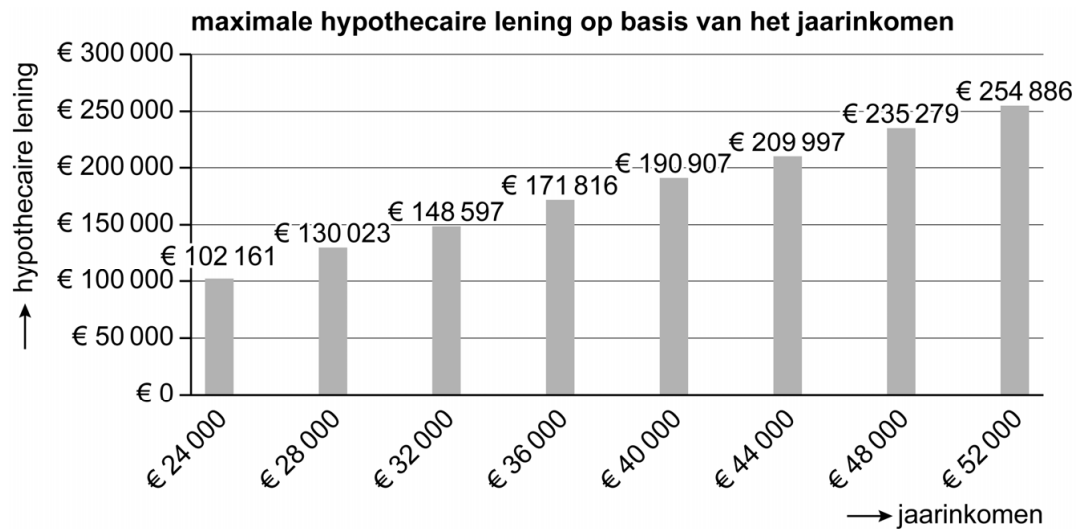
- 2p **12** Bereken de jaarlijkse huuruitgaven na aftrek van de huurtoeslag in 2022 en 2023 voor Djainy en Jan-Willem.
- 1p **13** Toon met een berekening aan dat de jaarlijkse huuruitgaven na aftrek van huurtoeslag in procenten van het gezamenlijke jaarinkomen in 2023 gedaald zijn ten opzichte van 2022.

Mede door de stijging van de huuruitgaven in 2023 gaan Djainy en Jan-Willem in het najaar van 2022 op zoek naar een koopwoning. In een rustige wijk staat een woning te koop met een vraagprijs van € 245.000. Gezien de voorwaarden die de bank stelt, zullen ze volgens de hypotheekadviseur het huis alleen kunnen kopen als ze spaargeld inbrengen.

Bij het verstrekken van de hypothecaire lening stelt de bank voorwaarden aan hun inkomen en aan de waarde van de koopwoning.

- 2p **14** Leg voor elk van de twee voorwaarden uit hoe de bank daarmee haar risico beperkt.

Volgens de makelaar zal de door een deskundige bepaalde waarde van de koopwoning hoog genoeg zijn. De maximale hoogte van de hypothecaire lening hangt in dit geval af van hun inkomen. Bij deze maximale hypothecaire lening zullen in 2023 de maandelijkse uitgaven van kopen volgens de hypotheekadviseur ongeveer gelijk zijn aan de maandelijkse uitgaven van blijven huren. In onderstaande grafieken is een en ander weergegeven.



Het betreft hier een annuïteitenlening met een interest van 1,03% per jaar.

- 1p 15 Toon aan dat in 2023 de uitgaven per maand van kopen bij de maximale hypothecaire lening minder dan € 15 verschillen van de maandelijkse uitgaven van huren.

De hypotheekadviseur merkt op dat kopen een belastingvoordeel oplevert, waardoor een huis kopen nog aantrekkelijker is dan huren.

- 1p **16** Van welke belastingregeling kunnen Djainy en Jan-Willem profiteren wanneer ze een huis kopen?

Djainy en Jan Willem besluiten om de woning voor € 245.000 te kopen. Een ander voordeel van kopen is volgens de hypotheekadviseur de vermogensopbouw. De vermogensopbouw bij een eigen huis ontstaat door aflossingen op de hypothecaire lening en een eventuele waardeinstijging van het huis. Uitgaande van de maximale hypothecaire lening en een interest van 1,03% per jaar zijn de interestkosten in de eerste 5 jaar € 11.254,80. De waardeinstijging van de koopwoning van € 245.000 zal de eerste 5 jaar gemiddeld 5% per jaar zijn ten opzichte van het voorafgaande jaar.

- 3p **17** Bereken de totale vermogensopbouw in de eerste 5 jaar als gevolg van het kopen van de woning. Ga hierbij uit van de aannames van de hypotheekadviseur.