

Wel het huis, maar niet de grond

Als je een huis koopt, word je normaal gesproken niet alleen eigenaar van het huis, maar ook van de grond waar het huis op staat.

Voor de betaling sluit de koper meestal een hypotheek af. Dit is een lening die in maandelijkse termijnen met rente moet worden terugbetaald binnen een afgesproken termijn, de zogenoemde **looptijd**.

Soms wil een koper een huis kopen waarvoor de bank geen hypotheek wil geven omdat het huis eigenlijk te duur is voor de koper. In zo'n geval kan de koper besluiten tot duo-koop. Je koopt dan wel het huis, maar niet de grond. De maandelijkse hypotheekkosten zijn dan lager, maar er moet dan ook een maandelijks bedrag voor het huren van de grond worden betaald.



Bij duo-koop wordt de huurprijs van de grond bepaald aan de hand van twee percentages:

- G : het grondpercentage, dat is de procentuele waarde van de grond ten opzichte van de prijs van huis en grond samen.
- H : het huurpercentage, dat is het percentage van de waarde van de grond dat jaarlijks aan huur voor de grond betaald moet worden.

Bijvoorbeeld: voor een huis dat inclusief de grond € 200 000 kost en waarvoor geldt dat $G = 25$ en $H = 6$, is de waarde van de grond € 50 000 en zal bij duo-koop de huur van de grond € 3000 per jaar, dus € 250 per maand zijn.

Nicolette en Fouad willen een huis kopen in Den Haag. Het huis kost inclusief de grond € 240 000. Ze willen hiervoor een hypotheek afsluiten met een looptijd van 30 jaar. In de tabel staat een aanbieding van een bank voor beide manieren van kopen.

tabel Kosten voor een huis (inclusief grond) van € 240 000

gewone koop	duo-koop	
huis en grond (koop)	huis (koop)	grond (huur)
hypotheekkosten € 774 per maand	hypotheekkosten € 505 per maand	$G = 35$; $H = 1,5$

De hypotheekkosten en de huurprijs van de grond veranderen niet tijdens de looptijd. We nemen aan dat de percentages G en H ook niet veranderen tijdens de looptijd.

Het huis en de grond worden in de loop van de 30 jaar meer waard. We nemen aan dat de waarde van zowel het huis als de grond jaarlijks met 2% toeneemt.

Nicolette en Fouad overwegen het huis met duo-koop te kopen. Daarmee zijn de maandelijkse kosten lager dan bij de gewone koop.

Na de looptijd van 30 jaar verwachten ze voldoende geld te hebben om de grond alsnog te kopen, uiteraard voor de prijs die de grond op dat moment waard is. Dit zal betekenen dat de totale kosten over de looptijd van 30 jaar bij duo-koop hoger zullen zijn dan bij gewone koop.

Nicolette en Fouad willen het huis met duo-koop kopen als de totale kosten daarbij minder dan € 100 000 hoger zijn dan bij gewone koop. Als dat niet zo is, gaat de koop niet door.

- 7p 21 Onderzoek of Nicolette en Fouad het huis in Den Haag wel of niet zullen kopen.

Vraag	Antwoord	Scores
-------	----------	--------

Wel het huis, maar niet de grond

21 maximumscore 7

- De waarde van de grond is bij aankoop $0,35 \cdot 240\,000 (= 84\,000)$ (euro) 1
- Bij duo-koop is de maandelijkse huurprijs voor de grond $\frac{0,015 \cdot 84\,000}{12}$
(=105) (euro) 1
- Bij duo-koop zijn de totale maandelijkse kosten
 $505 + 105 (= 610)$ (euro) 1
- Het verschil tussen de totale kosten voor hypotheek (en grondhuur) bij
normale koop en bij duo-koop is $30 \cdot 12 \cdot (774 - 610) (= 59\,040)$ (euro) 1
- De waarde van de grond is na 30 jaar $84\,000 \cdot 1,02^{30} (= 152\,154)$ (euro) 1
- Duo-koop is $152\,154 - 59\,040 = 93\,114$ (euro) duurder 1
- Het antwoord: ze kopen het huis wel 1

of

- De totale hypotheekkosten zijn
bij gewone koop $30 \cdot 12 \cdot 774 (= 278\,640)$ (euro) en
bij duo-koop $30 \cdot 12 \cdot 505 (= 181\,800)$ (euro) 1
- De waarde van de grond is bij aankoop $0,35 \cdot 240\,000 (= 84\,000)$ (euro) 1
- De jaarlijkse huurprijs van de grond is $0,015 \cdot 84\,000 (= 1260)$ (euro) 1
- De totale kosten voor de huur van de grond bij duo-koop zijn
 $30 \cdot 1260 (= 37\,800)$ (euro) 1
- De waarde van de grond is na 30 jaar $84\,000 \cdot 1,02^{30} (= 152\,154)$ (euro) 1
- Het verschil tussen de kosten bij duo-koop en bij gewone koop is
 $181\,800 + 37\,800 + 152\,154 - 278\,640 = 93\,114$ (euro) 1
- Het antwoord: ze kopen het huis wel 1

worden

21

~~Huis inclusief grond = €240000~~

hypothec van 30 jaar

hypothec per maand = 774

$774 \cdot 12 = 9288 \cdot 30 = 278640$ om huis en grond te kopen in 30 jaar

Duo-Koop

huis hypothec = 505 per maand

das $505 \cdot 12 = 6060 \cdot 30 = 181800$ voor 30 jaar

grond huur is $G = 240000 \div 100 = 2400$

$2400 \cdot 35 = 84000$ is prijs grond

$84000 \div 100 = 840 \cdot 1,5 = 1260$ = grondhuur per jaar

$1260 \cdot 30 = 37800$ = huur in 30 jaar

Stijging waarde grond

€ 84000 2% groei per jaar factor = 1,02

$84000 \cdot 1,02^{30} = 152154,3731$ euro om grond te kopen na 30 jaar

$181800 + 37800 + 152154,3731 = 371754,3731$

$371754,3731 - 278640 = 93114,37306$

Dus onder €100000 extra dan voor gewone koop dus ze zullen kopen.