

aanden is elke dag
ge gang van zaken bij
e leider Slobodan Mi-
n worden afgerond.
ers lering uit getrok-
tot twee hoofdpun-
rebrenica en het be-
elegerde Sarajevo.
sentieel belang dat het
Europa sinds de Twee-

Bert Lanting

Apel

niet tussen wal en
et goed is geregeld.

teens te meer een van
elingenbeleid: de te-
zoekers naar hun ei-
n hoger beroep is af-
oudige principe blijft

ke asielzoekers ge-
verheid hier niet aan
er is mogelijk. Dat veel
is goed voorstelbaar.
d zwaar te wensen

cht is voor een aanzui-
zoekers toch een recht
r ontstaat een groep
kt dan naar het onvel-

hulp van gemeenten,
dere particuliere hulp-
leze week zien dat af-
particuliere hulpin-
worden gezet. Anders
over de heg, waarna
gen dat er geen maat-
aan gemakkelijke op-
minimale noodopvang
id niet goed geregeld
isen tussen wal en

Peter Giesen

ARS

de, voelde zich daar een
schuldig over. *Das war*
In Luik drijven assertie-
elaars de middenstand
gemeentebestuur tot
inloop. Ze verkeren on-
der invloed van drugs en
alcohol en attenderen
het winklend publiek
met 'gevaarlijke honden'
p hun noden. Het verve-
e is dat ze ook de bona-
oholverslaafden, non-
bedelaars in diskrediet
n. (Sander van Walsum)

Bekijk hypotheeken door nuchtere bril



**EWOUT
JANSEN**
is econoom en
publicist.

HYPOTHEEKAFTREK

De rente op nieuwe hypotheeken is alleen nog aftrekbaar als zij worden afgelost. Maar mensen zouden zelf moeten weten of ze sparen, aflossen of rente betalen.

In het Lenteakkoord gelden nieuwe voorwaarden voor de aftrekbaarheid van de rente op (nieuwe) hypothecaire leningen. Die aftrekbaarheid blijft alleen bestaan als de lening ook daadwerkelijk in jaarlijkse termijnen wordt afgelost, waardoor constructies als de spaarhypotheek, met aflossing in één keer aan het eind van de looptijd, verdwijnen. Naast een schatkistmotief is ook zorg om de enorme particuliere schuldenberg een reden om de aftrekbaarheid aan de voorwaarde van aflossen te koppelen.

Die schuldenberg zou een probleem zijn. Natuurlijk is ruim 600 miljard euro een gigantisch bedrag en het is inderdaad veel meer dan de staatsschuld. Maar een schuld is alleen een probleem als er onvoldoende inkomsten of bezittingen tegenover staan. Tegenover de Nederlandse hypotheekschuld staat natuurlijk de waarde van het huizenbezit maar ook de opgebouwde tegoeden bij de nu zo gewraakte spaarhypotheeken. Die tegoeden zou je van de schulden moeten aftrekken om een reëler beeld van de situatie te geven. De spaarhypotheek is in 1985 geïntroduceerd, dus vanaf 2015 zal er een golf van aflossingen op gang komen.

Maar waarom moet er überhaupt worden afgelost? Goed, voor leningen die zijn aangegaan voor het aanschaffen van auto's, iPads en andere

vluchtige zaken is dat een goed idee, maar voor een huis... Zolang dat er staat is er toch niet veel aan de hand? Wie niets aflost, betaalt natuurlijk wel zijn leven lang rente. Dat klinkt verschrikkelijk maar voor een huurder geldt hetzelfde. Die betaalt tot de dood erop volgt, maar dat vindt niemand zorgelijk. Als we een eigenaar willen verplichten tot aflossen, dan moeten we ook huurders dwingen om te sparen. Dat is in dit verband hetzelfde. Toch hoor ik niemand zeggen dat huurders zo veel moeten sparen dat ze na dertig jaar genoeg geld hebben om de dan nog resterende huurverplichtingen af te kopen. Dat is namelijk precies hetzelfde als het aflossen van je lening waardoor je 'gratis' in je huis kunt wonen.

Het wezenlijke verschil tussen kopen en huren is natuurlijk dat een eigenaar een risico loopt aangaande de waardeontwikkeling van de woning. In de situatie dat er niet wordt afgelost moet de waarde van het huis minstens gelijk zijn aan de lening wil de eigenaar zorgeloos het pand kunnen verlaten wanneer hij dit wil. Lang was dit door stijgende prijzen geen enkel probleem. Nu huizenprijzen onder druk staan, klinkt de roep om aflossen. Dat lijkt natuurlijk logisch. Zo vermijdt de eigenaar dat hij later met een restschuld blijft zitten. Aflossen is echter in zo'n scenario niks anders dan het op voorhand nemen en incalculeren van een verlies. Maar als we daar allemaal van zouden moeten uitgaan, koopt natuurlijk niemand nog een huis. En als een eigenaar al een prijsdaling en restschuld zou verwachten, kan hij daar ook op anticiperen door te sparen in plaats van af te lossen. Verschillen tussen rentepercentages daargelaten is dat lood om oud ijzer.

Economisch gezien is een schuld gelijk aan de contante (=huidige) waarde van toekomstige verplichtingen. Die contante waarde is afhankelijk van de rente. De contante waarde van een over een jaar te betalen verplichting van 104 euro is, uit-

**Als we een
eigenaar willen
verplichten tot
aflossen, dan
moeten we ook
huurders
dwingen om te
sparen**

gaande van een rente van 4 procent, gelijk aan $104/1,04 = 100$ euro.

Huurders hebben ook een schuld boven hun hoofd hangen: de constante waarde van alle toekomstige huurverplichtingen. Een schuld die niet in de boekhouding is terug te vinden, een 'off balance'-verplichting. Wie op zijn 25ste een woning intrekt met een huur van 500 euro per maand, die met 2 procent per jaar stijgt, heeft met een rente van 4 procent en een resterende levensverwachting van zestig jaar een schuld van 206 duizend euro. Dat is waarschijnlijk meer dan iemand van 25 aan hypotheek kan krijgen. Een huurder zit zo ongemerkt vaak veel zwaarder in de schulden dan een koper.

De aftrek afschaffen is om diverse redenen een goed idee. Maar het aflossingsmotief dat nu het hoofdargument lijkt, is nogal bevoogdend. Alsof iemand zelf niet zou mogen uitmaken of hij spaart of aflost of toch maar liever zijn hele leven rente betaalt. Leningen worden meer door een schuld-en-boete-bril bekeken dan een nuchtere economische. Aflossen is eigenlijk alleen interessant als de hypotheekrente hoger is dan het rendement dat je elders kunt maken. Als je dat gespeculeer maar eng vindt, is aflossen een goed idee. Maar van wettelijke dwang zou geen sprake mogen zijn.