

Naar aanleiding van pagina 18 en 19 van de *Volkskrant* van 3 juli met afbeeldingen van 'kwetsbare kinderen': dames en heren politici, zowel links als rechts, dit zijn de werkelijke slachtoffers van de bezuinigingen op de GGZ en de plannen tot inperking van de Wajong. Daar kunnen jullie trots op zijn. Wat een daadkracht! De crisis oplossen over de ruggen van de zwaksten. Het enige dat jullie rest, is schaamte.

Geert Hermans, Duiven

Daarnaast willen die bedrijven op dit ogenblik gewoon onmogelijke dingen of mensen die heel erg zeldzaam zijn. Zoals bijvoorbeeld een 'fracture mechanics specialist met ervaring in hoogwaardige kunststoffen' (DSM). Als er daarvan honderd in heel Europa rondlopen, zijn het er veel. Dus misschien is het verstandig om eerst even het oude vlees op te maken?

Floris Duijffjes, Den Haag

Verbied verplicht aflossen hypotheek

nodig. Zeker gefet op de eigen achterban.
Maar ik moet de eerste talk-show van een seculiere omroep nog zien, die een gelovige op een vergelijkbare manier voor het voetlicht brengt. Zo serieus doorvraagt op het wat en waarom van iemands geloven. En zo alle ruimte geeft om het hele verhaal te vertellen. Waar zijn ze bang voor? Voor hun achterban.

veel meer dan een stukje folklore uit *De eeuw van mijn vader*. Net zoiets als de klompen die je in Volendam kunt kopen. Dat een weldenkend mens ook overtuigd gelovige zou zijn, is hoogst uit curieus. Maar verder niet interessant. Doorvragen wat zo iemand beweegt? 'Nee', zei onlangs een Amsterdamse programmamaker tegen mij, 'daar zit niemand op te wachten'.

ven? Als ik er geen letter van geloofde, zou ik die gelovigen aan de tand willen voelen. En tot het gaatje gaan. Verlangen dat zo iemand zich verantwoordt, me uitdijgt hoe die er in godsnaam bij komt om zo zeker te zijn. Kom op stoere dames en heren. Heb lef! Waar zijn jullie bang voor?

Paul Visser, predikant Noorderkerk, Amsterdam

mogen nooit meer zoveel lenen. Daarom stelde de commissie 'Structuur Nederlandse Banken' onder leiding van oud-Rabotopman Herman Wijffels voor om woningkopers te verplichten 20 procent van de aankoopprijs van een eigen huis uit eigen middelen te financieren. Dat verkleint de kans op restschulden. Gelukkig begrijpt de goede man dat het niet zo handig is dit voorstel nu meteen in te voeren. De huizenmarkt zou echt helemaal op zijn gat komen te liggen. Maar als de markt herstelt en de prijzen stijgen weer, dan zou het een prima maatregel zijn. Is natuurlijk een beetje vreemd. Want als de prijzen weer stijgen, dan verdwijnt dat hele restschuldenprobleem vanzelf. Wijffels' 20 procent en de verplichting een hypotheek in 30 jaar annuïtair af te lossen, zijn uitingen van de aflossingsmanie en restschuldsychose waaraan we sinds kort lijden.

Een hypothecaire schuld mag dan nodig zijn om een huis te kunnen kopen, je moet er daarna wel zo snel mogelijk van af. 'Het moet weer normaal zijn je hypotheek helemaal af te lossen', is de mantra. Dat is onzin. Een hypothecaire lening is namelijk iets wezenlijk anders dan een lening voor

bijvoorbeeld een nieuwe eethoek. Wonen kost - net als de consumptie van andere goederen en diensten - geld. Een huurder betaalt huur en een koper betaalt rente. Economisch is er geen verschil tussen het betalen van rente of huur. In beide gevallen is sprake van een vergoeding voor het lenen van iets. In het ene geval leen je

Hypothecaire lening is echt iets anders dan een lening voor een nieuwe eethoek

iemands geld en in het andere leen je iemands gebouw. Een hypothecaire schuld is eigenlijk niets anders dan de contant gemaakte toekomstige woonlasten. Ook een huurder heeft toekomstige woonlasten, alleen zie je die niet op zijn balans terug.

Het grote verschil tussen kopen en huren is natuurlijk het risico dat de

koper loopt ten aanzien van de waardeontwikkeling van het pand met mogelijke restschulden tot gevolg. Je kunt inderdaad aflossen om een buffer op te bouwen. Maar dat kan ook door je geld op een spaarrekening te laten staan. Dit heeft als prettige bijkomstigheid dat je dat geld ook voor andere (nood)gevallen kunt gebruiken. Die flexibiliteit heb je niet als je hele vermogen in stenen vastzit.

Diverse banken bieden nu zogenaamde omkeerhypotheeken aan. Meest oudere woningbezitters nemen een hypotheek op hun afbetaalde woning om zo zonder hun huis te hoeven verkopen kapitaal vrij te kunnen maken. Prachtig natuurlijk, maar waarom zou je dan calvinistisch alles eerst moeten aflossen om het later weer (deels) terug te lenen?

'Maar als je lekker aflost, dalen wel mooi je rentelasten', hoor ik de aflosser zeggen. Dat is natuurlijk waar, maar als je de lening helemaal hebt afgelost, woon je echt niet gratis. Het in stenen gestoken vermogen had ook anders kunnen worden aangehouden en een rendement kunnen maken. Aflossen gaat gepaard met zogenaamde *opportunity costs*.

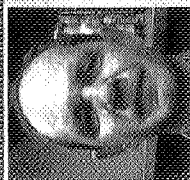
Gedwongen aflossing is gedwongen

gen vermogensopbouw. Waarom zou je alleen kopers daartoe verplichten? Waarom verplichten we huurders niet om zoveel te sparen dat ze na 30 jaar genoeg geld hebben om de nog resterende huur te kunnen betalen? Waarom verlangt Wijffels niet van hen om 20 procent van de contante waarde van toekomstige huurpenningen als borg vooruit te betalen? Huurders kunnen toch ook wel een appeltje voor de dorst gebruiken.

Naast beperkte flexibiliteit en misgelopen rendementen elders, heeft verplicht opbouwen van vermogen door af te lossen nog een vervelende bijkomstigheid. Het risico dat de overheid je bedankt voor je opgelegde spaarzaamheid en je het eigen huis laat opeten als je zorg of opvang nodig hebt. De bewustvermogenloze huurder is de lachende derde. Je hele lening aflossen is dus om diverse redenen onzinnig. Natuurlijk, wie dat wil en zich daar lekker bij voelt, moet het vooral doen. Maar verplichten zou verboden moeten worden.

De hypothecaire lening is geen gewone schuld die je perse moet aflossen. Het is de boekhoudkundige uitdrukking van de simpele realiteit dat wonen kost.

Ewoud Jansen is econoom en publicist.



Hypotheek

Het is ongunstig je hypotheek af te lossen, omdat je dat geld niet voor iets anders kunt gebruiken en je je huis toch moet 'opeten' als je later zorg nodig hebt.

og niet zo lang geleden vonden we het volstrekt normaal dat je een veel hogere lening kon afsluiten dan de aanschafwaarde van je woning. De prijzen stegen zo snel dat je het verschil in *no time* had goedge maakt. Nu waait de wind uit een andere hoek. De prijzen dalen. De schrik zit er goed in. Ruim 25 procent van de hypotheek staat onder water en eigenaren komen te zitten met restschulden. We