

Inkomen 5

1. Als je een huis koopt kun je voor de financiering bij een bank een hypothecaire lening afsluiten. De looptijd van zo'n lening is 30 jaar. De rente mag afgetrokken worden van je belastbaar inkomen zodat je minder belasting betaalt. Als je de lening niet meer kunt betalen wordt je huis verkocht (executieverkoop). Van het bedrag dat je huis dan opbrengt wordt de schuld afgelost. Wat overblijft is de restschuld. Waarom ligt de executiewaarde meestal onder de werkelijke waarde van het huis?

Bij een executieverkoop wordt het huis geveild. De prijs op zo'n veiling ligt over het algemeen lager dan de werkelijke waarde. Immers normaal wordt er uitgebreid de tijd genomen om een koper te vinden.

2. Hoeveel voordeel heb je van het feit dat je de rente van je belastbaar inkomen mag afhalen?

Het voordeel is het marginaal tarief keer de rente. Dus als je in de hoogste schijf zit en je hebt bijvoorbeeld € 10.000 aan rente betaald levert je dat $0,52 \times 10.000 = € 5.200,-$ voordeel op. Immers dat is het bedrag dat je minder aan belasting betaalt.

3. Wat maakt dit systeem van hypotheekrenteaftrek zo onrechtvaardig?

Dat iemand die minder verdient voor hetzelfde huis op hogere kosten komt te zitten. Immers iemand die in de eerste schijf zit betaalt over zijn inkomen 36% belasting. Zijn voordeel is dan dus: $0,36 \times 10.000 = € 3.600,-$ Maar dat betekent dat hij € 1.600,- meer per jaar voor zijn huis betaalt dan de persoon die in de hoogste schijf zit.

4. Banken vinden het heel vervelend dat iemand met een restschuld blijft zitten. Immers deze restschuld kunnen mensen vaak niet betalen en de bank heeft nu geen onderpand meer. Om dit op te lossen is de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) ingesteld. Als iemand met een restschuld blijft zitten en hij heeft een NHG dan wordt de restschuld voor hem betaald. Om in aanmerking te komen voor een NHG mag de waarde van het huis niet groter zijn dan € 350.000,-. Voor deze NHG moet je eenmalig 0,55% van het aankoopbedrag betalen. Als je een NHG hebt geven banken een korting op de te betalen rente. Waarom doen banken dat?

Je bent voor de banken een minder risicovolle klant. Immers ze weten dat de restschuld afbetaald wordt. Aangezien in de rente altijd een opslag zit voor risico kan de rente nu lager zijn dan anders.

5. Leg uit hoe de NHG moreel wangedrag (moral hazard) bij de koper van een huis kan veroorzaken.

De koper van een huis weet dat als er een restschuld ontstaat deze betaald wordt voor hem. Hij kan daarom besluiten en net iets duurder huis te kopen dan hij anders had gedaan.

6. En hoe kan het moreel wangedrag bij de bank veroorzaken?

De bank kan net iets makkelijker een hypotheek verstrekken aan iemand met een NHG. Immers de banken weten dat ze eigenlijk geen risico meer lopen.

7. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (SWEW) verzorgt de NHG. De provisie van 0,55% moet aan dit fonds betaald worden. Leg uit dat de financiële positie van dit fonds aanzienlijk is verslechterd door de economische crisis. Bekijk daartoe de inkomsten als de uitgaven van het fonds.

Omdat door de crisis de huizenprijzen zijn gedaald heeft het fonds minder inkomsten gekregen. Immers de provisie is een percentage van het aankoopbedrag. Maar door de crisis ontstonden ook veel meer gedwongen verkopen. Er moest dus vaker een restschuld worden overgenomen.

8. Het maximale aankoopbedrag van een huis met NHG is nog niet zo lang € 350.000. Daarvoor was dit een lager bedrag. Leg uit dat de verhoging van dit bedrag gunstig was voor de economische ontwikkeling.

Door dit bedrag te verhogen nam de huizenverkoop toe. Immers ook wat duurdere huizen kwamen nu in aanmerking voor een NHG. Dit heeft de koop van deze huizen gestimuleerd.

9. Deze verhoging heeft het moreel wangedrag bij de koper echter bevorderd. Leg dit uit.

Omdat het risico van de restschuld bij de SWEW ligt gingen mensen nog duurdere huizen kopen. Ook de banken vonden dit geen probleem daar ook zij geen risico liepen.

10. Wat voor maatregel zou de SWEW kunnen nemen om dit morele wangedrag te verminderen?

De SWEW zou een limiet kunnen stellen aan het hypothecair krediet dat mag worden aangevraagd. Je mag dan bijvoorbeeld wel een huis kopen van € 350.000 maar je mag daar dan maar 90% van financieren. Dit betekent dat de koper over eigen geld moet beschikken. Hierdoor neemt de koper een deel van het risico voor eigen rekening.

11. Tijdens de recessie in Nederland was de kans op deflatie erg groot. Waarom verergert deflatie over het algemeen een recessie?

In een recessie zijn de bestedingen laag. Deze zouden gestimuleerd moeten worden. Maar als er deflatie (algemene prijsdaling) is stellen mensen hun aankopen uit. Immers in de toekomst zullen de prijzen lager zijn. Maar als aankopen uitgesteld worden nemen de bestedingen en daarmee het BBP af. De recessie wordt dus erger.

12. Als de lonen in een land neerwaarts star zijn is de kans op deflatie klein. Leg dit uit.

Als de lonen moeilijk kunnen dalen (bijvoorbeeld door goed georganiseerde vakbonden) zullen de productiekosten niet dalen en zullen de verkoopprijzen dus ook niet dalen. Geen deflatie dus.

13. Leg uit dat de groei van de productiviteit inflatie tegengaat.

Als de productiviteit groeit zal de productiecapaciteit toenemen. Immers als er per arbeider meer geproduceerd kan worden zullen alle arbeiders samen ook meer kunnen produceren. Als de vraag naar producten dan stijgt zal dat niet snel tot prijsstijging leiden omdat er genoeg

capaciteit is om de productie te laten stijgen. (Let op: uitbreiding van de capaciteit betekent niet dat de productie stijgt. Het betekent alleen dat de productie *kan* stijgen.)

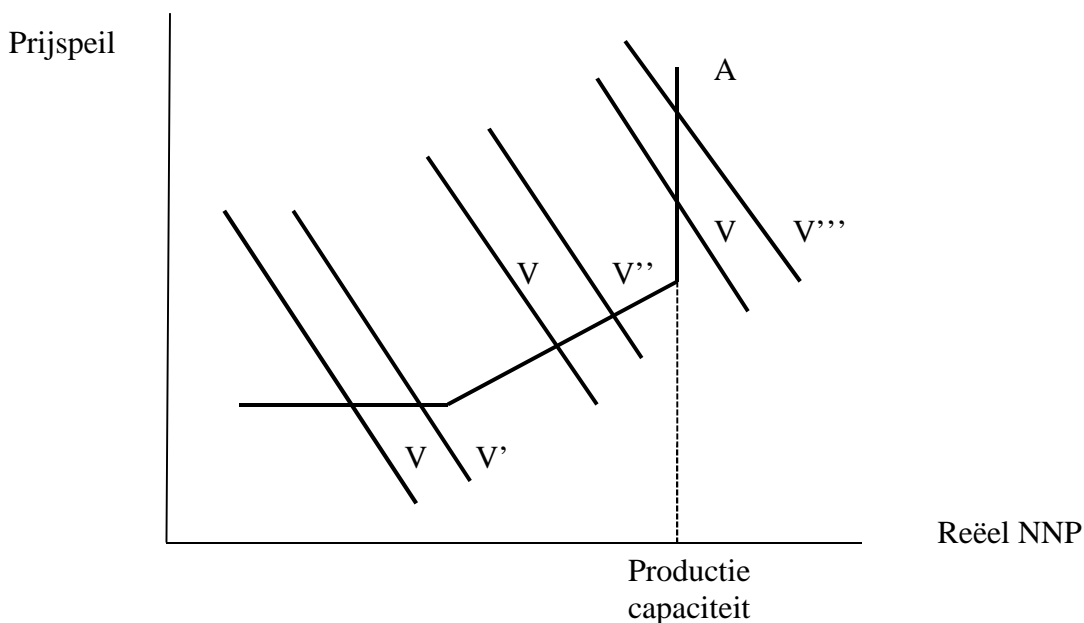
14. In een land krijgen jongeren zonder arbeidsverleden die volledig arbeidsongeschikt zijn vanaf 18 jaar een Wet Arbeidsongeschiktheid Jongeren uitkering (WAJ). De uitkering bedraagt 70% van het wettelijk minimumloon. Is deze WAJ uitkering een sociale verzekering of een sociale voorziening?

Het gaat hier om een sociale voorziening. Voor sociale voorzieningen zijn geen premies betaald. Ze worden betaald uit de belastinggelden. Voor een sociale verzekering wordt wel premie betaald. Dat er voor de WAJ geen premie is betaald blijkt uit het feit dat het gaat om jongeren zonder arbeidsverleden.

15. De regering van dit land wil dat deze jongeren toch proberen part time te werken. Op welke manier zou dat gestimuleerd kunnen worden?

Je zou een dermate groot deel van de uitkering kunnen handhaven als part time werk wordt gevonden dat het totale bedrag (uitkering + loon) gelijk wordt aan het wettelijk minimumloon. Op deze manier is er een incentive om op zoek te gaan naar werk.

16. De macro-economische situatie van een land kan ook met behulp van een vraag en aanbodfunctie worden weergegeven. Je kunt dan goed laten zien dat een vraagstijging in geval van onderbesteding niet zal leiden tot een prijsstijging terwijl dat bij overbesteding juist wel gebeurt. Laat dit zien.



Toelichting: Als de productie heel erg laag is en de vraag neemt toe (V naar V') zal dat niet leiden tot een stijging van het prijspeil maar wel tot een stijging van de productie. Is de productie echter hoog en is de productiecapaciteit bereikt dan zal een stijging van de vraag (V naar V''') alleen maar leiden tot een stijging van de prijzen en helemaal niet tot een stijging van de productie. In het tussenliggende deel zal een stijging van de vraag (V naar V'') zowel tot een stijging van de productie als tot een stijging van de prijzen leiden.

17. Stel dat de economie zich bevindt in het horizontale gedeelte van de aanbodlijn. De overheid besluit tot een eenmalige verlaging van de belasting. Het blijkt dat de vraaglijn helemaal niet verschuift. Geef hiervoor een verklaring.

Het consumentenvertrouwen is dermate laag dat de belastingverlaging volledig gespaard wordt. De consumenten wachten liever op betere tijden.

18. De monetaire autoriteiten besluiten de economie te stimuleren door banken van meer liquiditeiten te voorzien. Ook nu verschuift de vraaglijn echter niet. Geef hiervoor een verklaring.

De economie bevindt zich in een diep dal. De rente is al heel erg laag en ondanks het feit dat banken over veel liquiditeiten beschikken trekt de economie niet aan. Dit komt omdat de banken de consumenten niet kunnen verleiden meer te gaan lenen. De geldhoeveelheid wordt dus helemaal niet groter.

19. Helemaal ten einde raad werpt de centrale bank geld boven het land uit. De geldhoeveelheid wordt groter maar de vraagcurve verschuift nog steeds niet. Geef een verklaring.

De consumenten vertrouwen het nog steeds niet en potten al het extra geld op. De geldhoeveelheid is weliswaar groter maar de omloopsnelheid van het geld kleiner. De vraag naar goederen neemt nog steeds niet toe.

20. Uiteindelijk rest de overheid nog maar één middel. Ze gaat zelf meer uitgeven. Ze verhoogt de belasting niet maar laat het tekort oplopen. Het benodigde geld leent ze door staatsobligaties uit te geven. Dit werkt wel. De vraagcurve verschuift naar rechts en de productie neemt toe. Geef een toelichting.

De consumenten vinden het geen probleem om de staatsobligaties te kopen. Ze hebben toch genoeg geld. De bestedingen van de consumenten lopen niet terug maar die van de overheid nemen wel toe. De economie raakt uit de crisis.