

## Hypotheekrenteaf trek

Het plan op dit moment is om per 1 januari 2013 alleen nog hypotheekrenteaf trek te geven als de hypotheek in dertig jaar volledig wordt afgelost.

De meeste mensen lossen maar een klein gedeelte van hun schuld af. Dit betekent dat na dertig jaar opnieuw een lening moet worden afgesloten. Tot voor kort was dit nooit een probleem omdat het huis alleen maar in waarde was toegenomen en er dus voldoende basis was voor het afsluiten van een nieuwe lening.

Met de nieuwe plannen is dit niet langer mogelijk. Daar komt nog bij dat de prijzen van huizen sinds 2008 dalen. Het is dus onverstandig om niet af te lossen. Immers als het huis in waarde is gedaald is het wellicht niet meer voldoende waard als onderpand voor een lening. Het is dan maar beter dat je de lening hebt afgelost.

Als de hypotheek volledig moet worden afgelost zijn er twee hypotheekvormen die in aanmerking komen:

1. De annuïteitenhypotheek
2. De lineaire hypotheek

De annuïteitenhypotheek: Een annuïteitenhypotheek is een hypotheek waarin voor elke termijn het aflossingsbedrag zo wordt gekozen, dat de totale betaling (de som van rente en aflossing) per termijn gelijk is, en zodanig dat aan het einde van de looptijd de gehele hypotheeklening is terugbetaald.

Het aflossingsbestanddeel is in het begin zeer laag, doch neemt toe, naarmate de looptijd van de lening verstrijkt. Voor het rentebestanddeel geldt het omgekeerde.

Wanneer, zoals in Nederland, het renteaandeel kan worden afgetrokken van het belastbaar inkomen, neemt de totale netto woonlast gedurende de looptijd van een annuïteitenhypotheek langzaam toe.

De lineaire hypotheek: Bij een lineaire hypotheek wordt de lening gelijkmatig afgelost, de te betalen termijnen bestaan uit rente en aflossing. De verschuldigde rente wordt berekend over het nog openstaande saldo van de hoofdsom (het geleende bedrag), de totale lasten (rente en aflossing) zijn aan het begin van de looptijd relatief hoog. De hoofdsom is dan nog hoog, dus wordt er veel rente betaald. Omdat de hoofdsom langzaamaan wordt afgelost, hoeft er steeds minder rente betaald te worden.

Zowel de annuïteitenhypotheek als de lineaire hypotheek zijn duurder dan de aflossingsvrije hypotheeken. Dat is ook wel logisch. Er moet nu immers worden afgelost.

Omdat per 1 januari 2013 de hypotheeken duurder worden zal de vraag naar koopwoningen in Nederland dalen. Dit zal tot gevolg hebben dat de prijzen van koopwoningen in 2013 zullen dalen.

Dalende koopprijzen betekent voor de huizenbezitters vermogensverlies. Onder vermogen verstaan we bezit min schuld. Dalende huizenprijzen verlagen je bezit en dus je vermogen.

Dalend vermogen is niet goed voor het consumentenvertrouwen. Dit betekent dat mensen minder zullen gaan besteden. Dit leidt tot een lagere effectieve vraag en dit betekent dat het BBP zal dalen.

Op deze manier kan een maatregel van de overheid (alleen hypotheekrenteaftrek geven als je de hypotheek volledig aflost) leiden tot conjuncturele werkloosheid.

Immers:

Maatregel → Hypotheek duurder → Vraag naar huizen daalt → Prijs huizen daalt → Vermogen huizenbezitters daalt → Consumentenvertrouwen daalt → Bestedingen dalen → Effectieve vraag daalt → BBP daalt → Werkloosheid (conjunctureel) neemt toe.

Je zult begrijpen dat hiermee de kous nog niet af is. Omdat mensen hun baan kwijt raken gaan zij minder snel een huis kopen. De huizenprijzen komen verder onder druk te staan etc. etc.