**Hoofdstuk 5, Gezin**

Kopen, er moet vaak een *hypothecaire lening* afgesloten worden. Dat is een geldlening met een lange looptijd, die je afsluit met onroerend goed als onderpand. Een onderpand verkleint het risico van de verstrekker van de lening, de bank. Om nog minder risico te lopen zal de bank de gegevens willen hebben over het inkomen en de vermogenspositie van de klant.

**Onroerend goed:** goederen die je niet kan verplaatsen

Huren, het brengt minder risico’s mee dan kopen. Je betaalt vaak maandelijks een bepaald bedrag

Nadelen van kopen:

* Je betaalt OZB, belasting over je onroerend goed
* Je betaalt meer voor onderhoud dan wanneer je zou huren
* Je loopt het risico van waardedaling van je huis
* Je loopt het risico dat de hypotheekrente stijgt
* Als je je huis wilt verkopen, kan het lang duren voordat je het kwijt bent

Voordelen kopen:

* De aflossing op je hypotheek is voor veel mensen een belangrijke manier van sparen
* Hypotheekrente is aftrekbaar van je inkomstenbelasting
* Er wordt een vermogen opgebouwd als de waarde van je huis stijgt

Nadelen huren:

* De maandelijkse huur die je betaalt is geen aftrekpost
* Je kan niet sparen met het huren van een huis, de huur die je betaalt ben je gewoon kwijt

Voordelen huren:

* Je betaalt weinig/niks voor onderhoud
* Als je ergens anders wilt wonen hoef je geen moeite te doen om je huis ter verkopen

Transactiekosten bij het kopen van een huis:

* De notaris, hij is van belang bij de overdracht. Hij zorgt ervoor dat de wettelijke regels worden opgevolgd en de verandering wordt doorgevoerd in het kadaster, hierin is het eigendom van onroerend goed vastgelegd
* De makelaar, hij helpt bij het zoeken en het onderhandelen

**Onder water staan:** je hypotheek is hoger dan de waarde van je huis, hierdoor blijf je met een restschuld zitten als je het huis verkoopt

**Executieverkoop:** als de huiseigenaar de schuld niet meer aan de bank kan terugbetalen, kan de bank het huis laten verkopen. Hierdoor kan hij zijn geld terugkrijgen. Het risico dat je dan een restschuld krijgt is aanwezig waardoor sommige mensen bang zijn een huis te kopen en het schrikt banken af om een hypotheek af te verstrekken

**NHG:** nationale hypotheekgarantie, de stichting *SWEW*, stichting waarborgfonds eigen woning, neemt onder bepaalde voorwaarde de restschuld over na de executieverkoop en betaalt deze aan de bank. Om van de NHG gebruik te kunnen maken moet de huizenkoper bij het afsluiten van een hypothecaire lening eenmalig borgtochtprovisie(is een aftrekpost) betalen aan de SWEW. Sinds 2009 is dat 0,55% van je lening.

Bij de NHG is ook sprake van moreel wangedrag, zowel bij banken als bij huizenkopers. V.B. Je verbouwt je huis waardoor het minder waard is of de bank verstrekt een hoge lening. Dit wordt beperkt door:

- Een huizenkoper kan pas gebruik maken van de NHG als het totale aankoopbedrag(dus plus de bijkomende kosten) niet hoger is dan een bepaald maximum, hierdoor wordt het morele risico's bij banken beperkt want ze kunnen geen torenhoge hypotheek geven.

- De SWEW stelt voorwaarde zoals een bovengrens stellen aan de hypothecaire lening, waavoor de NHG kan worden aangevraagd; daardoor moeten huizenkopers die dure huizen willen kopen over meer eigen geld beschikken en lopen ze zelf meer risico. Hierdoor wordt het morele risico van de huizenkopers kleiner.

Taakverdeling

De overheid vindt dat ouders de mogelijkheid moeten krijgen om werk en kinderen te combineren. Ze stimuleert het zogenaamde *combinatiemodel*. De tegemoetkoming voor de kinderopvang is hier een stimulans voor.

In een huishouden zijn veel klusjes om te bepalen wie wat doet speelt voorkeur, handigheid en snelheid in klusjes een rol. Zie het voorbeeld:

Het ligt voor de hand dat Kim zo veel mogelijk doet in het schoonmaken en Martijn in de tuin. De optimale(een verdeling waarbij de huishoudelijke taken zo min mogelijk tijd vergen) taakverdeling is dat Kim 8 uur schoonmaakt en Martijn 2 uur de tuin onderhoudt.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Kim | Martijn |
| Schoonmaken | 8 uur | 12 uur |
| Tuin onderhouden  | 4 uur | 2 uur |
| Totaal  | 12 uur  | 14 uur |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Kim | Martijn | Totaal |
| Schoonmaken | 6 | 3 | 9 |
| Tuin  | 0 | 2 | 2 |
| Totaal  | 6 | 5 | 11 |

Maar Kim wil niet meer dan 6 uur aan taken doen, wat doe je nu? Kim is beter in schoonmaken dus die 6 uur besteed ze aan schoonmaken ze heeft dan drie kwart van het schoonmaken gedaan dus Martijn moet nog een kwart doen: 0,25 x 12= 3 uur

Wat doe je als iemand in alle taken sneller is?

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Kim | Martijn |
| Koken | 6 uur | 9 uur |
| Kinderen verzorgen | 12 uur | 27 uur |
| Totaal | 18 uur | 36 uur |

Zoals je hier ziet heeft Kim in beide taken een absoluut voordeel. Maar de achterstand van Martijn is niet bij koken even groot als bij kinderen verzorgen. Martijn doet 9:6= 1,5 keer langer over koken en 27:12= 2,25 langer over de kinderen. Zijn comparatief voordeel ligt dus bij het koken. Het comparatief voordeel van Kim ligt bij de kinderen verzorgen. Wat is nu de ideale taak verdeling als Kim maar 14 uur aan klusjes wil besteden?

Kim haar comparatieve voordeel ligt bij kinderen verzorgen dus dat doet ze 12 uur daarna doet ze nog 2 uur koken. Ze heeft dan 1/3 deel van het koken gedaan 2/3x9= 6 uur koken voor Martijn.

**Absoluut voordeel**: iemand is beter dus sneller in een taak dan de ander

**Comparatief voordeel:** als je in alle taken slomer bent; de taak waar je achterstand het kleinst is, heeft een comparatief voordeel. Als je in alle taken sneller bent; de taak waarin je de grootste voorsprong hebt.

Je spreekt ook van comparatief voordeel als je daar de laagste opofferingskosten hebt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Opofferingskosten van: | Voor Kim | Voor Martijn |
| Kooktaak uitgedrukt in kinderverzorgingstaak | 1/2 | 1/3 |
| Kinderverzorgingstaak uitgedrukt in kooktaak |  2 |  3 |

Bij het koken heeft Martijn de laagste opofferingskosten(1/3<1/2), hij heeft hier een comparatief voordeel. Kim heeft de laagste opofferingskosten bij het verzorgen van de kinderen (2<3) en heeft daar dus een comparatief voordeel.

**Theorie van comparatieve kostenverschillen**: landen specialiseren zich in het maken van de producten waarin ze relatief het best, of minst slecht zijn. Bv:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Kaas | Worst |
| Aland | 12 | 4 |
| Bland | 25 | 5 |

Bland zal zich specialiseren in worst, omdat dat in verhouding goedkoper is:

1 kaas= 5 worsten in Bland, in Aland is 1 kaas= 3 worsten