

Opgave 2 Een eigen huis

Beau is een afgestudeerd psycholoog en huurt sinds 1 januari 2017 een kamer. Per 1 januari 2019 heeft ze een vast arbeidscontract en wil ze een eigen huis kopen. Ze kan een hypotheek krijgen van € 200.000 op basis van haar inkomen.

- 2p **6** Leg uit dat er bij de aankoop van een eigen huis met een hypothecaire lening sprake is van ruilen over de tijd.

Beau oriënteert zich op de kredietverstrekking van de banken BNA en GNI. Tabellen 1 en 2 tonen de gevonden informatie. Daarin staan de hypotheekrentes, gebaseerd op de H/A-verhouding:

$$\text{H/A-verhouding} = \frac{\text{het bedrag van de hypotheeklening}}{\text{de aankoopsom van de woning}} \times 100\%$$

Tabel 1 Rentepercentages bij verschillende H/A-verhoudingen en een rentevaste periode van 1 jaar

bank	H/A-verhouding = 60%	H/A-verhouding = 80%	H/A-verhouding = 100%
BNA	1,05%	1,15%	1,60%
GNI	1,25%	1,44%	1,64%

Tabel 2 Rentepercentages bij verschillende H/A verhoudingen en een rentevaste periode van 10 jaar

bank	H/A-verhouding = 60%	H/A-verhouding = 80%	H/A-verhouding = 100%
BNA	1,45%	1,81%	2,17%
GNI	1,70%	1,90%	2,22%

Toelichting: een rentevaste periode is een periode waarin de rente niet wordt gewijzigd.

Uit de tabellen blijkt dat de hypotheekrente stijgt naarmate de H/A-verhouding stijgt en naarmate de rentevaste periode langer is.

- 2p **7** Leg uit waarom de hypotheekrente stijgt bij een toenemende H/A-verhouding.
- 2p **8** Leg uit waarom het risico op inflatie leidt tot een positief verband tussen de rentevaste periode en de hypotheekrente.

Beau twijfelt over de rentevaste periode die ze zal kiezen. In een economische analyse eind 2019 leest ze over twee economische ontwikkelingen die invloed hebben op de toekomstige hypotheekrente:

- i. de hoogconjunctuur in Nederland zal de komende jaren aanhouden.
- ii. pensioenfondsen en buitenlandse banken zullen vanaf volgend jaar ook hypotheeken gaan aanbieden.

- 2p **9** Leg bij elk van beide ontwikkelingen uit of daarbij een rentevaste periode van 1 jaar verstandiger is dan een rentevaste periode van 10 jaar.