

WAAROM EIGENAARS NIET BETER AF ZIJN DAN HUURDERS

Huiseigenaars zijn niet altijd beter af dan huurders, schreef **GERT PEERSMAN** vorige week in zijn column. Maar dat blijkt een ongemakkelijke waarheid voor veel lezers/eigenaars, die hem van het tegendeel trachtten te overtuigen. Peersman ontkracht enkele van de mythes die in zijn mailbox belandden.

Huisje tuintje zeepbel



GERT PEERSMAN

Wie? Hoogleraar economie (UGent) en columnist voor deze krant.

Wat? Huurders kunnen evenveel vermogen opbouwen dan eigenaars, zolang ze wat ze uitsparen door te huren verstandig beleggen.

Dat een huis kopen niet per definitie voordeliger is dan een huis huren, is bij heel wat huiseigenaars als een baksteen op de maag gevallen. Dat bleek uit de vele reacties die op mijn column volgden (*DS 16 april*). Zelfs mijn economisch diploma werd in vraag gesteld. De redenering is nochtans niet verzonnen. Ze wordt in iedere financieel-economische opleiding aangeleerd.

De meeste commentaren, inclusief de vele cijfervoorbeelden die ik voorgeschoteld kreeg om het tegendeel aan te tonen, zijn gebaseerd op wijdverspreide mythes. Ze voeden zelfs vastgoedluchtbellen en hebben mee de internationale huizen crisis veroorzaakt. Een poging om vijf misverstanden uit de wereld te helpen.

1. Een huurder beschikt bij aanvang nooit over het kapitaal om een woning te kopen, en kan dat dus ook niet alternatief beleggen om zijn huur terug te verdienen.

Dat is helemaal niet nodig. Het enige wat je als huurder moet doen is de eigen inbreng die je bij een aankoop op tafel zou leggen in een spaarpot stoppen. Daarna steek je iedere maand het bedrag van de hypotheekaflossing in de spaarpot, alsook de onderhoudskosten die je als eigenaar aan de woning zou hebben. Je doet dus net hetzelfde als wanneer je een huis koopt! Vervolgens beleg je die spaarpot in activa die even risicovol zijn als een huis, maar houd je een deel van de spaarpot over voor de maandelijkse huur.

Over de tijd zal je gemiddeld evenveel vermogen opbouwen. De een wat meer, de ander wat minder. Iedere eigenaar denkt uiteraard tot de eerste groep te behoren, maar bedenk dat bij iedere aankoop van een woning altijd een verkoper staat die eieren voor zijn geld kiest.

2. Zodra het huis is afbetaald, ben je als eigenaar altijd beter af. Want wie huurt, moet levenslang blijven betalen.

Een huizenhoog cliché, maar het klopt niet. Stel dat een koper een aflossingstermijn heeft van twintig jaar. Als een huurder in diezelfde periode volgens bovenstaand scenario gespaard heeft, heeft hij een spaarpot opgebouwd die volstaat om alleen al met het rendement levenslang huur te betalen, en tegelijkertijd de spaarpot mee te laten evolueren met de prijsstijging van een huis. Bovendien verliest een eigenaar het fiscale voordeel van de interestaftrek als zijn huis eenmaal afbetaald is.

3. De huishuur stijgt jaarlijks alleen al door inflatie, terwijl het bedrag van een kapitaalaflossing constant blijft.

Dat is appels met peren vergelijken. Om de correcte financieringskosten van het dak boven je hoofd te kennen, moet je de huidige waarde van de woning vermenigvuldigen met de rentevoet, en dit ongeacht de kapitaalaflossing of aankoopprijs. Het alternatief voor de eigenaar is immers de woonst verkopen en het bedrag integraal tegen de rentevoet beleggen. Dat zijn de opportuniteitskosten. De waarde-evolutie van de woning zal net zoals de huur aan inflatie onderhevig zijn. In vergelijking met de huur, zijn de financieringskosten van een huis de afgelopen decennia zelfs meer gestegen omdat huizen momenteel zo duur zijn. De meeste modellen suggereren een overwaardering van ongeveer 15 procent.

4. Hoezo kosten?

Wat opviel bij de berekeningen die ik voorgeschoteld kreeg, is dat er nooit rekening wordt gehouden met de kosten die je als huiseigenaar hebt. Na verloop van tijd moet je bijvoorbeeld een nieuwe keuken, badkamer of ramen plaatsen. Die bedragen op jaarbasis nochtans al gauw 2 procent van de huiswaarde. Bij huisvestingsmaatschappij is wordt zelfs steevast van 3 procent uitgegaan.

5. Vastgoed stijgt in waarde, terwijl alternatieve beleggingen zoals aandelen en obligaties risicovol zijn.

Het meest onrustwekkende bij alle commentaren is dat niemand met de mogelijkheid rekening houdt dat huizen ook in waarde kunnen dalen. Er is zelfs een serieus hefboomeffect. Als je een huis koopt met 20 procent eigen inbreng en de rest financiert met een banklening, dan verlies je al je in-



Al je geld in een huis investeren houdt een

gezette spaargeld als de vastgoedprijzen met 20 procent dalen. Denk maar aan de huizenmarkten in de Verenigde Staten, Spanje, Ierland en momenteel Nederland. Heel wat gezinnen zitten daar met een negatief vermogen, met een verwoestende impact op de economie als gevolg. De zogenaamde risicovolle CDO's (een obligatie waarbij een onderpand als garantie dient) zijn nota bene in essentie een verzameling van aangekochte huizen.

Veel Belgische gezinnen stoppen al hun spaargeld in hun huis en nemen dus eigenlijk een groot risico. Zolang prijzen stijgen is dat zeer lucratief omdat er ook een positief hefboomeffect is. Dat verklaart ook

Homohuwelijk is van alle tijden

Franse homo's en lesbiennes weten vandaag of ze van hun overheid mogen huwen. In de middeleeuwen was het homohuwelijk in Frankrijk nochtans geen probleem, weet **JONAS ROELENS**.

Voorstanders van het homohuwelijk hebben de neiging om historische argumenten te vermijden wanneer ze hun zaak bepleiten. Ze beperken zich doorgaans tot een discours van rechten, vrijheid en gelijkheid, uit vrees dat ze een lange historische

traditie tegen zich hebben. Dat is nochtans niet zo. In het verleden waren westerse familiestructuren veel gevarieerder dan we vandaag vermoeden.

Zo kende men vanaf de middeleeuwen in Frankrijk een samenlevingscontract dat 'af-

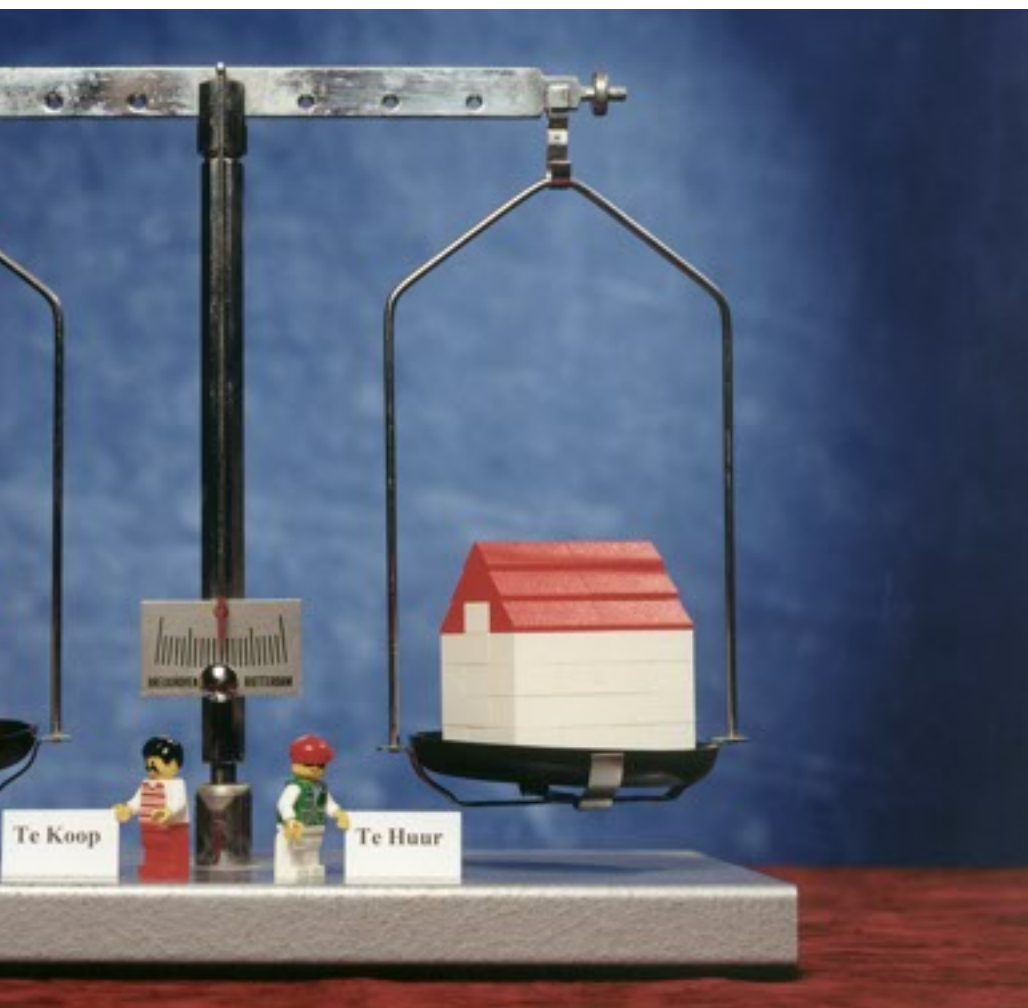
frèment' genoemd werd. Hierbij verklaarden de betrokken partijen voortaan één huishouden te vormen met gemeenschap van goederen, uit liefde en affectie voor elkaar. Dit contract was weliswaar niet specifiek voor homo's ontworpen. Meestal ging het om ongehuwde broers die samenwoonden in het ouderlijk huis, of boeren die hun percelen samenvoegden. Toch vinden we ook voorbeelden van homokoppels die op deze manier hun relatie wettelijk legitimeerden. Vier à zes eeuwen geleden heerste dus geen taboe tegen samenlevende mannen die vermoedelijk een seksuele relatie hadden.

Twee mannen in één graf

Sommige historici gaan zelfs nog een stap verder. Zij stellen dat de katholieke kerk tot de 13de eeuw geen graten zag in homoseksuele relaties, dat de eerste christenen volwaardige huwelijken tussen mannen accepteerden en rituelen ontwikkelden om de verbintenis tussen twee mannen te vieren. In heel vroegmodern Europa zijn uitingen te vinden van zelfbewuste homoseksuele relaties. Wanneer homo's voor de rechter kwamen, bleek vaak dat hun naaste omge-

ving al jarenlang op de hoogte was van het feit dat ze openlijk met een man samenleefden. In grote steden was expliciete homoerotische literatuur openbaar te verkrijgen. In Engeland werden sommige homokoppels dan weer samen begraven in één grafombe waarop vermeldingen stonden van hun liefde en vriendschap. Een gebruik dat sinds de middeleeuwen standhield tot en met de 19de eeuw, wat betekent dat de samenleving er geen aanstoot aan nam.

Cijfers over laatmiddeleeuwse en vroegmoderne processen tegen homoseksuelen weerspiegelen een relatief matige vervolging in Europa. Overheden hadden immers geen belang bij een strenge seksuele repressie. Hun taak was om de stabiliteit en sociale cohesie binnen de samenleving te bewaren. Zolang iemand zijn plichten tegenover de gemeenschap vervulde en geen overlast veroorzaakte, kon een individu met een relatief gerust gemoed een homoseksuele relatie hebben. Dit veranderde wanneer een regime in moeilijkheden zat door politieke, militaire, socio-economische of religieuze problemen. In tijden van sociale onrust kwamen vervolgingen van homoseksuelen wél systematisch voor. Dan werden 'sodo-



groot risico in. Huurders kunnen dat risico spreiden. © Ton van Vliet/Hollandse Hoogte

waarom eigenaars momenteel tevreden zijn over hun aankoop. Godzijdank dat onze huizenmarkt tot nu toe heeft standgehouden. Als huurder kun je via spreiding het risico daarentegen verminderen of voor een

lager rendement met veiligheid opteren. Louter voor het financiële voordeel hoef je een woning dus niet te kopen. Doe het wel als je er persoonlijke voldoening aan overhoudt, zoals de vrijheid om je huis zelf in te richten of de zekerheid dat je niet zomaar uit de woning kan worden gezet. Daarnaast is er eventueel een fiscaal voordeel, maar er zijn ook extra belastingen zoals schrijfkosten. Die zaken moet je afwegen tegen immateriële voordelen van huren, zoals mobiliteit en minder stress over mogelijke waardeverminderingen van het huis omdat bijvoorbeeld de nieuwe generatie kopers de bruine eiken keuken en cottigestijl van het huis gedemodereerd vindt.

Onrustwekkend is dat niemand rekening houdt met het feit dat huizen ook in waarde kunnen dalen

Koppels van hetzelfde geslacht konden in de middeleeuwen in Frankrijk gebruik maken van een wettelijk samenlevingscontract

mieten' medeverantwoordelijk gesteld voor de maatschappelijke chaos waarin een samenleving zich op dat moment bevond. De repressie moest een verzachtende werking hebben op de onlusten, aangezien men zich kon concentreren op één gemeenschappelijke zondebok.

In tijden van crisis

De geschiedenis van (homo)seksualiteit is dus geen ontwikkeling waarin de samenleving steeds opener en toleranter wordt. Ondanks een streng theoretisch discours werd homoseksualiteit in de praktijk nauwelijks vervolgd. Koppels van hetzelfde geslacht leefden in bepaalde gevallen ongestoord samen en konden in Frankrijk zelfs gebruik

maken van een wettelijk samenlevingscontract. Systematische vervolgingen waren pas op uitzonderlijke momenten van crisis aan de orde. Voorstanders van het homohuwelijk kunnen dus gerust verwijzen naar het verleden, dat toleranter was tegenover homoseksualiteit dan algemeen wordt aangenomen. Anderzijds leert datzelfde verleden ons dat deze tolerantie snel kan verdwijnen in moeilijke tijden. Net zoals de aanhoudende protesten in het land van *liberté, égalité, fraternité* aantonen.



Jonas Roelens

Wie? Doctorandus in de geschiedenis.

Wat? Het homohuwelijk is geen nieuwe uitvinding, alleen reageert een samenleving in crisistijden minder tolerant op relaties tussen mensen van hetzelfde geslacht.

'Het is voor ons de ultieme oefening in discipline geworden om stil te staan bij waar we vorige week ook alweer opgewonden over waren.'



De media moeten opletten dat ze niet alleen maar van crisis naar crisis hollen, zegt Het Nieuwsblad-hoofdredacteur **LIESBETH VAN IMPE** (in studentenblad Veto).

OPINIE
12
SYRIE
12

DOOR-
GEPRIKT



RUBEN MERSCH

EIGEN GROTBEWONER EERST

'Mensen zeggen graag over zichzelf "Ik kan niet tegen onrecht". Maar het is toch verbijsterend hoe ontzettend goed wij tegen onrecht kunnen. We vinden allemaal de vrouw van Marc Dutroux een monster omdat ze twee kinderen, waarvan ze wist dat ze in haar kelder zaten, heeft laten verhongeren. Ik weet dat er duizenden kinderen liggen te verhongeren. Maakt het mij een beter mens dat het niet in mijn kelder gebeurt maar een eindje verderop?' (De Nederlandse cabaretier Theo Maassen in *Met alle respect*)

Het ene onrecht is duidelijk het andere niet. Jan Fabre gooide wat katjes in de lucht, eentje had naar verluidt zelfs zijn pootje een beetje pijn gedaan, en we schreeuwden massaal onze verontwaardiging uit. 'Ze zouden hem zelf van de trappen moeten gooien.' Ja, creatief waren we in al onze verontwaardiging wel. In Syrië zijn er meer dan 3 miljoen mensen op de vlucht, 4 miljoen burgers waarvan 2 miljoen kinderen zijn totaal afhankelijk van noodhulp en het raakt onze koude kleren niet. In de eerste week van de Syrië 12-12 campagne, waarmee geld ingezameld wordt voor de noodlijdende burgerbevolking, werd er slechts 100.000 euro opgehaald. Dat is minder dan één eurocent per Belg.

Nieuwswaarde is het aantal doden gedeeld door de afstand tot Brussel. Dat is een cynische vuistregel in de journalistiek. Hetzelfde lijkt te gelden voor onze verontwaardiging. Onrecht in een land dat we niet eens op een kaart kunnen aanduiden is minder onrechtvaardig dan onrecht hier twee straten verder. De kinderen in Syrië hebben pech. Ze sterven te ver van ons bed. Een tip, beste lezer: als je ooit zwaar in de problemen komt, dan doe je dat best niet te ver van huis.

Dat Syriërs veelal moslims zijn, helpt ook niet. Want de islam, dat is jihad, vrouwenbesnijdenis en zelfmoordterrorisme. En zekere Maesje vat het op het forum van *Het Laatste Nieuws* goed samen: 'Waarom zouden wij moeten steunen? Wij, christenen, zijn immers toch ongedierte voor Al-Qaeda, maar we zouden goed genoeg zijn om te sponsoren? Neen hoor, bedankt, ze moeten mij daarvoor niet lastig vallen.' Nog een tip dus: mocht je onverhoopt getroffen worden door rampspoed, zorg er dan voor dat je blank, christelijk en liefst ook Nederlandstalig bent.

Er wordt een flink robbertje gevochten tussen biologen, filosofen en psychologen over de fundamenteën van onze moraal. Over een ding zijn ze het eens: ons aangeboren altruïsme was nooit universeel, maar beperkte zich tot de leden van de eigen groep. Eigen grotbewoner eerst dus. Dat lijkt nog altijd het geval. We bewijzen graag lippendienst aan universele rechtvaardigheid - elk mensenleven is evenveel waard - maar we zijn nog steeds oermensen in het diepste van onze gedachten.

Pas als we geen enkele reden kunnen verzinnen om de schuld bij de slachtoffers te leggen, zoals bij een aardbeving of een tsunami, zijn we bereid om solidair te zijn

Onze ratio is vaak slechts een advocaat die met oneindige creativiteit de selectiviteit van onze verontwaardiging probeert goed te praten. Lees de commentaren op de krantenfora over Syrië en huiver. Je vindt er een heleboel post hoc rationalisaties waarmee we onszelf van alle schuld vrijpleiten. 'Zolang de fiscale discriminaties niet opgelost zijn, geef ik voor geen enkel "goed" doel', 'Daar worden toch alleen maar wapens mee gekocht', 'Laat ze maar vechten en elkaar vernietigen, ze doen niet liever', 'Elke "onschuldige" heeft wel iemand in de familie die onschuldigen aan het doden is', en zo gaat dat maar door. Jammer voor de Syriërs, maar eigen schuld, dikke bult. Pas als we echt geen enkele reden kunnen verzinnen om de schuld bij de slachtoffers te leggen, zoals bij een aardbeving of een tsunami, zijn we bereid om solidair te zijn. Vandaar mijn laatste tip: als je ooit zwaargewond geraakt, doe dat dan in een natuurramp en niet in een burgeroorlog.

Ruben Mersch is filosoof. Tweewekelijks houdt hij denkpatronen tegen het licht.

CORRECTIES & AANVULLINGEN

Planeet. De planeet die William Herschel in 1781 ontdekte is niet Saturnus, maar Uranus (*DS 18 april*).

Gondry. Michel Gondry was niet de eerste om de roman *L'écume des jours* van Boris Vian te verfilmen (*DS 20 mei*). Charles Belmont deed dat al in 1968.