

Ik was laatst op een verjaardag...

Bijna wekelijks zijn er op ons kantoor vragen die ontstaan op verjaardagen. De oer-Hollandse gewoonte om op een verjaardag in een kring te zitten en lekker bij te kletsen. Zelf ben ik een "verjaardagsmijder", maar gelukkig weten onze klanten dat het goed is de wijsheden die op deze feestjes rondgaan even te checken. Deze week een paar voorbeelden.

Door Kees Boonstra CFP® en Saskia Vermeulen CFP®, gecertificeerd financieel planners

"Wij hebben onze overwaarde opgenomen om een camper te kopen!" Deze jaloersmakende mededeling was voor een klant aanleiding met ons te bellen. "Ik heb nog maar € 50.000 hypotheek en dus ruim € 500.000 overwaarde, kan je regelen dat ik die kan opnemen?"

Was het maar zo'n feest. Voor een bank is de overwaarde in een woning niet voldoende om zomaar een lening te verstrekken. Er wordt nog steeds gekeken naar inkomen, wat je mag lenen en als je het gaat gebruiken voor een camper is het minder dan wanneer je het gebruikt voor een huis.

Er zijn banken die een deel van de overwaarde willen uitlenen op basis van alleen overwaarde en dan de rente van die lening bijschrijven op de schuld. Die rente is vaak wel hoger en het is een puzzel waarbij leeftijd (hoe ouder, hoe meer je mag je lenen) en de financiële ruimte in de woning bepalend zijn. Kortom, een maatwerkje.

"Mijn WOZ waarde is weer veel hoger dan vorig jaar, ik ga bezwaar maken: dat scheelt belasting!" De stijging van de WOZ-waarde is gebaseerd op de verkoopprijzen van de omliggende of gelijksoortige huizen. En ja, die prijzen zijn door het dak gegaan, dus stijgt ook jouw WOZ. Maar: eerst inloggen op Mijn Overheid en het taxatierapport downloaden. Kijk naar de panden die de gemeente als voorbeeld heeft gebruikt en als daar grote verschillen in zitten (of je huis heeft achterstallig onderhoud of vreet energie), alleen dan is een bezwaar kansrijk.

Trouwens, is de woningwaarde zoals bekend bij je hypotheekverstrekker veel lager dan de WOZ-waarde? Laat het dan aanpassen. Niet zelden krijg je dan een korting op je hypotheekrente van 0,2% of zelfs meer.

"Wij hebben uit onze overwaarde €150.000 geleend, zo kon zoonlief iets kopen. Wij betalen alleen rente maar hij lost wel aan ons af. Zo hebben we een extra inkomen". Deze constructies worden steeds ingewikkelder. Ten eerste moet het ook hier passen met het inkomen. Daarnaast verlagen banken de maximale hoogte van aflossingsvrije hypotheekleningen, dus is aflossen deels verplicht. Ook hier dus maatwerk.

"Wij hebben een ton belegd in onroerend goed, dat van die radioreclame. We krijgen 8% rente maandelijks uitgekeerd." Wees beducht voor dit soort aanbiedingen. Hoe hoger de rente, hoe hoger het risico. Alle praatjes over hypothecaire zekerheden ten spijt: het gaat erom wat erachter zit aan kapitaal. Daarop moet je zorgvuldig selecteren. Die van de reclame, tja... het zou ons advies niet zijn.

Ook een verjaardagswijsheid gehoord? Vraag vooral goed advies bij een financieel planner.

Financieel Adviesbureau Boonstra B.V. Oosthoutlaan 4, 2171 TZ Sassenheim info@faboonstra.nl
0252-223405