

U heeft nog maar een kleine hypotheekschuld of uw hypotheek loopt bijna af. Wat te doen – aflossen, of misschien uw huis verkopen en gaan huren?

TEKST: ERICA VERDEGAAL



Hypoth eekvrij!

Peter-Jan (1952): "Mijn hypotheek is bijna afgelost. Ik voel me rijk, maar aan de andere kant ook weer niet omdat mijn geld nu vastzit in mijn huis."

Zonder hypotheek is het leven goedkoper, risicolozier en vooral: eenvoudiger

'Lenen!' roepen hypotheekadviseurs sinds jaar en dag in koor. Want hoe meer, langer en ingewikkelder u leent, des te hoger doorgaans hun provisie. Daarom presenteert men een hypotheek graag als een interessant fiscaal speeltje. In werkelijkheid is het een noodzakelijk kwaad voor wie een woning niet (geheel) cash kan betalen. Zonder hypotheek – als dat haalbaar is – is het leven goedkoper, risicolozier en vooral: eenvoudiger. U hoeft

Financial Life Planning

De bedenker van Financial Life Planning is de Amerikaan George Kinder. Hij inventariseert iemands levenswensen met de volgende drie vragen.

1. Stel, u bezit voldoende

geld om, nu en in de toekomst, in al uw behoeften te voorzien. Hoe zou uw leven eruitzien?

2. Uw dokter vertelt dat u nog 5 tot 10 jaar te leven hebt, al zult u zich nooit ziek voelen.

Verandert u uw leven?

geen eigenwoningforfait (meestal 0,55%) bij uw belastbaar inkomen te tellen. Ook betaalt u geen 1,2% vermogensrendementsheffing over het vermogen in het eigen huis. U hoeft ook nooit meer 'ideale oversluitmomenten' te bepalen, bijleenmogelijkheden te berekenen of bang te zijn dat de hypotheekrente stijgt. Verder vermindert aflossen beleggingssores: u belegt in eigen woongenot. Het is vervelend

Tineke (1949): "Ik probeer elk jaar ongeveer tien procent van de hypotheekschuld af te lossen. Mijn dochter verklaart me voor gek. Zij denkt dat een schuld vanzelf verdwijnt."

3. De dokter schokt u met het nieuws dat u nog maar 1 dag te leven heeft. Wat heeft u in uw leven gemist? Wie bent u niet geworden die u graag had willen zijn? Waaraan bent u niet toegekomen?

Hans (1955): "Het zit niet in onze cultuur om een hypotheek af te lossen, maar zodra je het doet, ontdek je pas hoeveel geld dat oplevert. Plus de gemoedsrust."

als de waarde daarvan daalt, maar die ellende heeft de huis-met-hypotheekbezitter ook. Wie bang is dat hij na aflossing niet rondkomt, zou moeten (laten) becijferen of die vrees wel klopt. Welke inkomsten zijn er (straks) aan vut, pensioen, lijfrente en AOW? En hoeveel aan arbeidsinkomen en/of opnames uit eigen geld? Lijkt dat voldoende, dan is aflossen beter. Dreigt er een tekort? Dan moet u het huis (op termijn) waarschijnlijk verkopen.

"Een leven zonder hypotheek is een heerlijk vrij leven," zegt *financial life planner* Gabri Verbeek van Inspiratie Verzekerd. Een financial life planner helpt je ontdekken wat je met je leven wilt en om die hartenwensen financieel haalbaar te maken. Verbeek weet waarom mensen zo moeilijk over aflossen kunnen doen. "Wie de hypotheek kan aflossen, staat

vaak op de rand van een nieuwe levensfase met nieuwe mogelijkheden. Dat roept emoties op die men niet kan plaatsen. Onbewust projecteert men die gevoelens op een fiscaal probleem: men blijft proberen de fiscale aftrek te maximaliseren, ook als dat niet voordelig of inflexibel is."

Het echte probleem is volgens Verbeek dat iemand zich diep in zijn hart geen raad weet met de zee aan mogelijkheden en vrijheid die een afgeloste hypotheek biedt. Het gaat daarbij om vragen als: Wat wil ik het liefste met de rest van mijn leven? Wat wil ik morgen graag doen of zijn? Hoe krijg ik dat voor elkaar? Verbeek: "Je hebt geen behoefte aan een geldadviseur maar aan een levensadviseur. Gun jezelf de tijd en ruimte om op onderzoek uit te gaan. Elke levensfase is het waard om in te investeren." ■

Voorzichtig met 'verzilverd wonen'

U droomt van een wereldreis of een tweede huis, maar uw geld zit vast in uw huis. Een veelgeprezen oplossing is verzilverd wonen: u verkoopt het huis aan een vastgoedorganisatie en huurt het terug of krijgt een levenslang woonrecht. Meteen doen? Nee! Eerst de voorwaarden doorlezen en rekenen. Een veelvoorkomende valstrik is de hoge huur die verzilveraars moeten neertellen. Uw overwaarde slinkt daardoor als een waterijsje op een zomerdag. Ook kunnen tegenvallers ontstaan door kosten, of risico's door obligaties waarin u verplicht moet beleggen. De veiligste en goedkoopste manier om overwaarde los te weken, is zélf uw huis te verkopen, waarna u gaat huren of een goedkopere koopwoning betreft. Ook de woning deels of tijdelijk verhuren, kan armslag geven.