

## Onvoldoende pensioen maar wel een flinke overwaarde op uw woning

Dit is de praktijk waar veel mensen mee te maken krijgen als ze met pensioen gaan. Er zijn tal van oorzaken te noemen waardoor het pensioen onvoldoende hoog is om net die dingen te kunnen doen waar ze hun hele leven voor gewerkt hebben. Zo zijn de meeste pensioenregelingen verre van optimaal en is bij menig ondernemer de pensioenopbouw slechts een papieren reservering gebleken. Om toch te kunnen genieten van de oude dag kan het liquide maken van de overwaarde uitkomst bieden.

Voor het verkrijgen van een hypotheek zijn doorgaans twee zaken van belang; de waarde van het onderpand en het inkomen. Nu is dit laatste juist hetgeen waar het vaak aan schort, het inkomen is vaak onvoldoende om de hypotheeklasten te betalen. Gelukkig heeft men ook daar een oplossing voor gevonden en zijn er nu grofweg vier mogelijkheden om de overwaarde om te zetten in meer financiële ruimte.

We zetten de mogelijkheden voor u op een rij;

### 1. Het huis verkopen

U verkoopt de woning en gaat kleiner cq goedkoper wonen in een andere koop- of huurwoning.

*Voordeel:* Maximaal benutten van de overwaarde.

*Nadeel:* Verlies van de woning en meestal ook van de hypotheekrenteaftrek.

### 2. Het huis verkopen aan een woningbouwvereniging of belegger

U verkoopt de woning waarna u het gaat huren van de nieuwe eigenaar. Indien u bereid bent om een hoge huur te betalen kunt u ook een hoge verkoopprijs ontvangen.

*Voordeel:* Men kan in het huis blijven wonen en hoeft zich geen zorgen meer te maken over onderhoud en belastingen, zoals het eigen woning forfait.

*Nadeel:* De huurlasten zijn geïndexeerd en kunnen dus hoog oplopen. Tegen een hoog bedrag ontvangen bij verkoop staat ook een hoge huurlast.

### 3. De krediethypotheek

Dit is een aflossingsvrije hypotheek waarbij u flexibel opnames kunt doen.

*Voordeel:* Het huis blijft in eigen bezit en men leent alleen het bedrag wat nodig is.

*Nadeel:* Hiervoor moet wel inkomen aangetoond worden. Bij iedere opname stijgen de maandlasten.

### 4. Verzilverhypotheek

Dit is een zogenaamde omgekeerde hypotheek wat inhoudt dat u een lening aangaat waarop u geen rente en aflossing betaalt. Pas als de woning wordt verlaten worden de schuld en rente afgelost. Omdat er een relatief klein deel van de overwaarde wordt gefinancierd zal er bij een gelijkblijvende woningwaarde zelfs nog overwaarde resteren als de woning wordt verkocht.

*Voordeel:* Het huis blijft in eigen bezit en de klant krijgt de garantie dat er - onder voorwaarden - na verkoop van de woning geen restschuld ontstaat. De rente wordt op de lening bijgeschreven, dus geen extra maandlasten.

*Nadeel:* De opname ruimte is beperkt omdat er een garantie moet worden ingebouwd zodat men nooit met een restschuld blijft zitten. De uitkering is gebaseerd op sterftekanscijfers, dus weinig geld voor jong gepensioneerden en meer voor oudere.

Zoals u hebt gelezen is er voor bijna iedere situatie wel een oplossing te verzinnen. Maar het allerbeste advies is nog wel om tijdig te starten met het opbouwen van een goed pensioen of een kapitaal om uw hypotheek mee af te lossen. Zo houdt u zelf de regie in handen en bent u niet afhankelijk van bijvoorbeeld een zeer instabiele woningmarkt zoals we die nu kennen.

Voor meer informatie neemt u contact op met Marcel Brants