

4/6/25

Overwaarde



Jaap Jongsma is financieel adviseur bij bureau Rentmeester Financieel Advies in Damwâld

Afgelopen weken was 'overwaarde' het toverwoord. Waarom is deze vraag naar overwaarde nu actueel? Op internet kom je veel snelle jongens tegen die hier wel een oplossing voor hebben. 'Binnen vijf minuten heeft u de offerte in huis.' Ik probeer me dan niet te ergeren, maar dat is lastig. Ik kan mij wel voorstellen dat dit soort reclames een bepaalde onrust bij mensen losmaakt. Overwaarde ligt voor het oppakken, waarom zouden we dat niet doen?

Het lastige is dat wij later mogen gaan uitleggen dat het niet zo eenvoudig is. Er zijn veel meer spelregels waar je aan moet voldoen. Een eerlijke boodschap die niet altijd leuk is om te horen.

Wat is nu eigenlijk overwaarde en wanneer kun je dit opnemen? De afgelopen jaren zijn de huizenprijzen

enorm gestegen. De waardestijging ten opzichte van je openstaande hypotheek noem je overwaarde. Wanneer je de woning verkoopt en je hypotheek aflost, ontvang je dit op je bankrekening.

Ik kan mij wel voorstellen dat dit soort reclames een bepaalde onrust bij mensen losmaakt

Het is dus niet zo dat je dit nu zomaar kunt opnemen. Voor een hypotheek is je huis het onderpand. De bank loopt nu minder risico. Bij een gedwongen verkoop ontvangt de bank in ieder geval zijn geld terug.

Het is bij hypotheeken zonder NHG soms wel mogelijk om in een lagere risicoklasse te komen. Omdat de bank een lager risico loopt, krijg jij een lagere rente. Overigens gaat dit vaak om zeer kleine verschillen in rente.

Op basis van de waardestijging zou je de overwaarde op kunnen nemen, maar de bank kijkt ook naar je inkomen. Ben je in staat om de rente en aflossing over deze extra lening te betalen?

Vaak zie je dat hier het probleem zit. Je woningwaarde is wel gestegen, maar je inkomen niet in dezelfde verhouding. Verder spelen er vaak meer regels zoals je leeftijd, de maximale renteaftrek van dertig jaar en het hebben van meer financiële verplichtingen.

Is het dan niet verstandig om de waarde op te nemen? Voor mij begint het met goed advies. Ga kijken wat je financiële situatie is. Bij een uitdraai van een mogelijke financieringsopzet geef ik aan dat er één ding mist in deze berekening: het leven zelf. Je kunt dit niet vangen in cijfertjes. Het laat zich niet dwingen.

Wel weet ik dat in veel situaties – van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en pensioen tot een verhuizing, gezinsuitbreiding of overlijden – de mensen het meest gebaat zijn bij een zo laag mogelijke hypotheek.