

Werk & geld

Carrière · Personal finance · Huis te koop *Onderredactie van Thomas de Heide*

De beurs of de bakstenen?

Heb je geld over, dan kun je overwegen een aflossing te doen op je hypotheek. Maar soms is het slimmer het geld op je rekening te houden, zelfs als je geen belegger bent. Hoe maak je een goede afweging?

Door Heidi Klijsen

Toen je jaren geleden je eerste hypotheek afsloot, zat je tot je nek in de hypotheekschuld. Inmiddels sta je er een stuk beter voor. Je hebt leuk carrière gemaakt en op de spaarrekening staat een flink bedrag. Nu kun je eindelijk een stuk aflossen op je hypotheek. Maar je kunt het geld ook op je spaarrekening laten staan of ermee gaan beleggen.

Wat is de juiste keuze? Allereerst wil je waarschijnlijk weten wat het meest oplevert. Dat hangt voor een belangrijk deel af van wat je aan hypotheekrente betaalt en wat je geld aan rendement oplevert als je niet aflost.

Stel, je hebt op je spaarrekening €100.000 staan, waarvan je overweegt €20.000 af te lossen op



ILLUSTRATIE: GETTY IMAGES

je hypotheek. Je betaalt bruto 3% hypotheekrente. Met je huidige inkomen betaal je netto – na 37,1% belastingaftrek – afgerond 1,9%. Over het afgeloste bedrag spaar je dus voortaan 1,9% aan hypotheekrente uit.

We gaan er hierbij van uit dat je die €20.000 boetevrij mag aflossen. ‘Bij het merendeel van de hypotheekbanken mag dit jaarlijks tot 10% van de oorspronkelijke hoofdsom, maar er zijn banken die soepeler zijn’, zegt Jeroen Wolfsen, financieel planner en directeur van vergelijkingssite MoneyWise.nl. ‘Bij acht geldverstrekkers mag je zelfs altijd boetevrij aflossen, mits je dit uit eigen middelen doet en dus niet met bijvoorbeeld geld uit een andere lening.’

Op de renteherzieningsdatum, de datum waarop de huidige renteperiode afloopt, kun je bij alle banken zonder boete zoveel aflossen als je wilt. Dat geldt ook als je de hypotheek aflost op een moment dat de marktrente hoger is dan wat je op je hypotheek betaalt, zegt Wolfsen. ‘Dat is bijvoorbeeld het geval als je in de huidige tijd een hypotheek afsluit en de rente gaat stijgen. Immers, de bank wil dan graag van je af, omdat die het geld van je hypotheek tegen een hogere rente kan uitlenen dan wat jij betaalt.’

Geen rente

Haal je met je geld een hoger rendement dan wat je netto aan de hypotheekverstrekker betaalt, dan is het uit financieel oogpunt gezien

Je geld in je huis stoppen of beleggen? Je hoeft niet te kiezen; een combinatie is ook mogelijk.

zonde om te gaan aflossen. Haal je minder rendement dan de nettohypotheekrente, dan levert aflossen meer op. Voor overtuigde spaarders valt het kwartje dan al gauw richting aflossen, want op een spaarrekening levert die €20.000 nauwelijks iets op. De meeste banken geven hooguit 0,02% rente op ‘normale’ spaarrekeningen. ING maakte eind november zelfs bekend dat je tot een ton vanaf 2022 helemaal geen rente meer krijgt. Bij ABN Amro is dat al langer het geval. Grotere spaarders kampen bij een aantal banken zelfs met een negatieve spaarrente.

En dan betaal je ook nog eens belasting – vermogensrendementsheffing – over je niet of nauwelijks renderende spaargeld. Helemaal zuur is dat de fiscus er daarbij van uitgaat dat je wel degelijk rendement maakt. Die heft namelijk geen belasting over je werkelijke rendement, maar over een fictief rendement, of je daar nu bij in de buurt komt of niet. En sinds 2017 geldt daarbij het uitgangspunt dat je je vermogen deels belegt. Iemand met veel vermogen stopt zijn geld vast in aandelen of vastgoed, is het idee. Daar is volop discussie over, maar vooralsnog heb je het er als spaarder mee te doen.

Van je ton spaargeld is in 2022 €50.650 (voor partners het dubbele) vrijgesteld van belasting. Over de



HANDIGE HULPJES

Op berekenhet.nl/modules/wonen/hypotheek-aflossen-of-niet vind je een rekenhulp om te bepalen of aflossen verstandig is

Valt je hypotheek door aflossing of waarde stijging in een lagere risicoklasse? Vraag de bank dan de risico-opslag te laten vervallen. Het stappenplan op consumentenbond.nl/risico-opslag helpt je verder.

Op bufferberekenaar.nibud.nl reken je uit hoe groot de buffer is die je op je spaarrekening zou moeten aanhouden.

Op ffp.nl, de site van de Federatie Financiële Planners (FFP), vind je adviseurs die aan vastgestelde kwaliteits- en opleidingsvereisten voldoen.

volgende €50.650 betaal je 0,56%. Los je die €20.000 niet af, dan moet je dus bijna 2,5% rendement maken (1,9% netto hypotheekrente + 0,56% heffing) om netto meer over te houden dan bij aflossen. Dit kan alleen als je bereid bent beleggingsrisico's te nemen.

Beleggen levert op lange termijn veel meer rendement op dan sparen, zo laten historische cijfers zien. Maar aandelenkoersen kunnen in de tussentijd behoorlijk op en neer gaan. Het risico bestaat dus dat je geld tussentijds minder waard wordt en het even duurt voor dat weer bijtrekt. Je beperkt de risico's door te beleggen in een goed gespreid beleggingsfonds of een ETF (indextracker). Dat is een stuk veiliger dan wanneer je als leek zelf aan het speculeren slaat.

Kijk vervolgens zo min mogelijk om naar je beleggingen, de tijd doet z'n werk wel. En beleg alleen met geld dat je een langere periode kunt missen. Het is immers niet fijn op een moment dat de koersen laag zijn uit te moeten stappen omdat je het geld nodig hebt voor een wasmachine of auto.

Het is dus belangrijk altijd een financiële buffer aan te houden. Met de bufferberekenaar op de site van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting bepaal je eenvoudig hoe hoog die buffer zou moeten zijn. Maak je je desondanks toch druk over je beleggingspot, maak dan liever andere keuzes, zoals een spaarrekening of aflossen op je hypotheek. Liever minder rendement



VOOR- EN NADELEN AFLOSSEN:

Door extra af te lossen verlaag je je maandlasten.

Je betaalt minder belasting in box 3 (boven de vrijstelling).

Het kan een fijn gevoel geven dat het huis meer je eigendom wordt en je schuld daalt.

Je bent minder afhankelijk van toekomstige wijzigingen in de hypotheekrenteaftrek.

Als je spaargeld in je huis zit, kom je minder makkelijk in de verleiding het uit te geven.

Het geld zit voortaan vast in je huis en dat krijg je er niet gemakkelijk weer uit.

Ben je een belegger, dan loop je waarschijnlijk rendement mis.

Door af te lossen vergroot je je overwaarde. Dat kan door de bijleenregeling nadelig uitpakken als je een ander huis koopt.

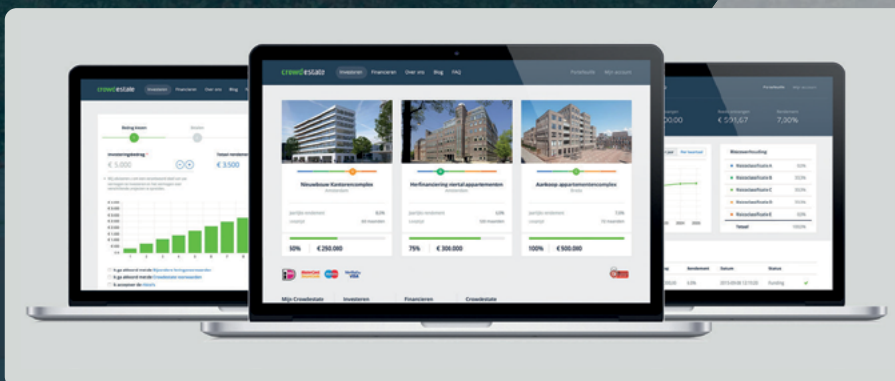
Heb je een (bank)-spaarhypotheek, dan is aflossen meestal niet slim. Win eerst advies in.

Laat je nooit verleiden risico's te nemen die niet bij je passen

crowd real estate

Online investeren in
woningen en zorgvastgoed
met hypothecaire
zekerheden.

Vaste rente van 3,5 - 6,5% per jaar



www.crowdrealstate.com

Werk&geld



dan slapeloze nachten. Sowieso is rendement niet het enige wat telt bij je afweging om wel of niet af te lossen. Er zijn ook wat 'softere' overwegingen die je zeker niet moet onderschatten. Zo kan aflossen een goed gevoel geven, omdat het huis steeds meer je eigendom wordt en je schuld afneemt. Ook kom je niet in de verleiding het geld uit te geven als het in stenen zit.

Daartegenover staat dat je minder flexibel bent als je je geld in je huis stopt. Het is niet gemakkelijk het er weer uit te krijgen, tenzij je het huis verkoopt of een nieuwe hypotheeklening afsluit. In dat laatste geval is de rente niet langer aftrekbaar.

Ook belangrijk bij je afweging: door af te lossen vergroot je de overwaarde. Dat is het verschil tussen de waarde van je huis en de hypotheek. Dit kan negatief uitpakken als je later een ander huis koopt. Door de bijeenregeling is de rente over het leenbedrag ter grootte van de overwaarde dan niet meer aftrekbaar. Met deze regeling stimuleert de overheid mensen de overwaarde in hun nieuwe huis te stoppen.

Voldoende buffer

Je hoeft niet te kiezen tussen beleggen of aflossen. Ook een combinatie is mogelijk. Daarvoor koos projectcoördinator Daniëlle*. 'De rente op mijn spaarrekening was op een dieptepunt, met nog net geen 0%. Als je de inflatie meeneemt, holt de waarde jaarlijks

achteruit. Maar ik ben geen echte belegger, ik heb geen zin daar stress van te hebben. Op advies van een bevriende vermogensbeheerder ben ik daarom rustig begonnen, met €10.000 euro op een wereldwijd gespreid indexfonds.'

Omdat ze nog voldoende buffer op haar spaarrekening heeft, maakt ze zich er geen zorgen over. 'Ik kijk niet veel om naar dat beleggingspotje, een goed teken. Binnenkort durf ik het aan om het uit te breiden. Daarnaast

heb ik verdeeld over twee jaar een stuk afgelost op mijn hypotheek: het eerste jaar €20.000 en het tweede jaar €15.000.'

Die aflossingen hadden nog een voordeel: ze kwam hierdoor bij haar bank in een lagere risicoklasse terecht. Bij een hypotheek die even hoog of hoger is dan de waarde van de woning, rekenen banken vaak een behoorlijke risico-opslag. 'Die kon er dus af en dat scheelde 0,2% aan hypotheekrente. Hierdoor betaal ik nu netto zo'n €35 minder per maand.' De meeste banken halen die opslag er overigens niet uit zichzelf af.

Er spelen dus nogal wat overwegingen bij de keuze tussen aflossen en beleggen. Kom je er zelf niet uit, schakel dan de hulp in van een adviseur. Laat je in ieder geval nooit verleiden om puur uit fiscale overwegingen risico's te nemen die niet bij je passen. □

*Om privacyredenen is Daniëlle een gefingeerde naam. Haar echte naam en haar gegevens zijn bij de redactie bekend.

Veel banken halen de risico-opslag er niet uit zichzelf af



BANENMOTOR

'Meer aandacht voor geldproblemen'



De arbeidsmarkt is voortdurend in beweging. Oude banen veranderen of verdwijnen, nieuwe banen doen hun intrede. Waar liggen de kansen? Wekelijks spreken we iemand met een toekomstbestendige baan. Deze week: budgetcoach Bianca Warmerdam (46).

1.

Hoe bent u dit vak in gerold? 'Jarenlang werkte ik bij ABN Amro. Ik was graag met cijfers bezig, maar wilde ook mensen helpen. Zo ontstond het idee van budgetcoach. Toen ik bij een reorganisatie mijn baan verloor, volgde ik een gecertificeerde opleiding en begon ik als zelfstandige.'

2.

Wie zijn uw klanten en hoe helpt u ze? 'Ik help mensen met financiële zorgen weer grip te krijgen op hun inkomsten en uitgaven. Anders dan bij schuldhelpverlening leg ik ze niets op. Ze krijgen handvatten, waarmee ze zelf aan de slag moeten.'

3.

'Hulp moet verplicht sneller komen. Dat is een kans voor budgetcoaches'

3.

Neemt de vraag naar budgetcoaching toe? 'Jazeker. We leven in een consumptiemaatschappij, waarin je gemakkelijk dingen online kunt bestellen en achteraf betalen. Steeds meer mensen raken het overzicht kwijt. Sinds dit jaar zijn gemeenten verplicht sneller hulp aan te bieden als iemand zijn huur of energierekening niet heeft betaald. Dat is een kans voor budgetcoaches.'

4.

Zou u uw oud-collega's dit vak aanraden? 'Veel banen verdwijnen daar door de automatisering. Als je ervaring hebt met cijfers en klantcontact, is dit een passende functie. Je hoeft ook niet meer voor iedere beslissing langs tien schijven.'

5.

Kunt u de functie ook in loondienst vervullen? 'Bij gemeenten en banken komt die steeds vaker voor. Zij hebben vaak al de beschikking over alle financiële gegevens van een klant. Wel heeft een bank een eigenbelang. Ik ben onafhankelijk en ga blanco het gesprek in.' — Map Oberndorff

SALARISINDICATIE: €2300 tot €3224 bruto • **VACATURES:** veel ruimte voor zzp'ers en in opkomst bij banken en gemeenten • **OPLEIDING:** hbo Sociaal-Juridische Dienstverlening of post-hbo budgetcoachopleiding, zoals bij Hoffelijk • **VERGELIJKBARE FUNCTIES:** finance coach en budgetconsulent

BRON: NATIONALE BEROEPENGIDS EN ZAKELIJK.INFO.NU.NL