



IRENE WEET RAAD

Financieel journalist Irene van den Berg  
gaat in op nijpende geldkwesties

→ Reageren? irene.van.den.berg@persgroep.nl

# DE BANK beu: EEN HYPOTHEEK VIA CROWDFUNDING?

Nederlanders vertrouwen de bank niet meer. Toch denken we niet zonder te kunnen. Maar is dat wel zo? De komende weken onderzoekt Irene van den Berg dat voor Geld & Goed. **Aflevering 2: alternatieven voor de traditionele hypotheek.**

& ILLUSTRATIE VIJSELAAR EN SIXMA

## WAT DOET DE BANK?

De meeste huizenkopers hebben geen tonnen op de plank liggen. Wie droomt van een eigen huis, is dus aangewezen op een lening van de bank. Nederlanders hebben voor maar liefst 632 miljard euro aan hypotheekleningen uitstaan bij de bank. Huizenbezitters lenen massaal voor hun huis, maar beseffen niet altijd hoe zwaar de verplichting is die ze aangaan. Omdat het huis het onderpand van de lening is, maken ze zich afhankelijk van de bank. Daar komt bij dat je tegenwoordig steeds minder kunt lenen bij de bank. Vooral voor starters is dat een groot probleem. Banken lenen nog maar 103 procent van de marktwaarde van de woning uit. Dat percentage wordt afgebouwd naar 100 procent in 2018. Vanaf dan moet je alle bijkomende kosten - zoals hypotheekadvieskosten, taxatiekosten en

makelaarskosten - helemaal zelf opvoeren. Bij een woning van 150.000 euro bedragen die kosten al snel meer dan 10.000 euro. Een ander probleem is dat je nog maar weinig kunt lenen. Wie nu een woning wil kopen, kan zo'n 4 tot 4,5 maal zijn bruto jaarloon lenen. Met een starterssalaris van 25.000 euro is dat dus niet veel meer dan een ton.

## WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

### 1) FAMILIEBANK

Heb je een rijk familielid, dan wil die je wellicht helpen om de bank te omzeilen. Je begint dan een familiebank - dit wordt zo genoemd omdat de constructie vaak wordt opgetuigd tussen ouders en kinderen, maar je kunt ook van een niet-bloedverwant lenen. De spelregels zijn hetzelfde als bij een gewone hypotheek. Je leent een bedrag waarover je een marktconforme rente betaalt. Je krijgt gewoon hypotheekrenteaftrek, mits je de lening in maximaal dertig jaar volledig terugbetaalt.

Zo'n familiebank kan voor beide partijen heel interessant zijn. De geldverstrekker ontvangt een aardige rente over zijn spaargeld en de ontvanger mag de rente aftrekken. De rente-inkomsten zijn niet belast. De fiscus ziet de hypotheek zelf wel als vordering. Deze komt in box 3 bij de aangifte inkomstenbelasting. Een familielening tussen ouders en kinderen heeft nog een extra voordeeltje: ouders kunnen - een deel van - de rente belastingvrij terugschenken.

### 2) CROWDFUNDING HYPOTHEEK

Je kunt aan één persoon een grote zak geld vragen, maar ook aan een



grote groep mensen een klein bedrag. Bij crowdfunding lenen particulieren en bedrijven elkaar geld via een digitaal platform, zonder bemiddeling door een bank. Bedrijven kunnen op die manier bijvoorbeeld geld inzamelen voor een bijzonder idee. Maar met crowdfunding zou je ook je huis kunnen financieren. In ruil daardoor kunnen de crowdfunders een aantrekkelijke rente opstrijken. In Nederland staat dat echter nog in de kinderschoenen. Een voorbeeld is SamenInGeld, dat sinds juli crowdfundinghypotheek aanbiedt voor verhuurpanden. „De banken laten die markt helemaal links liggen,” zegt directeur Luuck Kalverda. Hij vertelt dat zowel de investeerders als leners nog terughoudend zijn. „We zijn met veel partijen in gesprek maar we merken dat

→ Het is niet eenvoudig, maar een huis kopen buiten de bank om is mogelijk.

## IN GESPREK

**De serie 'De bank beu' maakt wat los. Veel lezers mailden over hun wantrouwen in de bank. Een greep uit de reacties:**

### Op de schop

Rene van Luxemburg is van mening dat 'het hele financiële systeem op de schop moet'. „Er gebeuren zoveel aparte zaken met pensioenen, banken en verzekeringsmaatschappijen dat het tijd wordt er anders tegenaan te kijken. Zelfs als sociaalliberaal vind ik

## Niet lenen maar sparen

Je kunt je eerste huis kopen op je 25ste maar natuurlijk ook op je 50ste als je al flink hebt gespaard. Het is een flinke opgave om je eigen huis bijeen te sparen, maar er zitten enorme voordelen aan:

- ◆ Je komt nooit met een restschuld te zitten.
- ◆ Je hoeft je geen

zorgen te maken over de hoogte van de hypotheekrente.

- ◆ Je hoeft je geen zorgen te maken over eventuele afschaffing van de hypotheekrenteaftrek.
- ◆ Je betaalt geen advies- en afsluitkosten voor een hypotheek.
- ◆ Je hoeft geen overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.