

Uit de praktijk van de financieel planner door **Iris Brik**

Directeur Fine Tuning Personal Finance BV, het kantoor is gespecialiseerd in financiële planning, echtscheidingen en nalatenschapsplanning

Jazeker, dat kan beter!

In de jaren voorafgaand aan de kredietcrisis was de huizenmarkt booming. Hypotheekadviseurs beleefden gouden tijden want mensen kochten massaal nieuwe huizen of sloten hun hypotheek over. Adviseurs werkten hier graag aan mee want de provisies voor hypotheek met alle bijproducten waren toen zeer riant. Sinds het provisieverbod vanaf 2013 is dat wel anders geworden.



De financiële schijf van 5

Een praktisch stappenplan voor iedereen die financiële planning belangrijk vindt. 353 blz. Prijs € 22,95.



Advocaat van de duivel

Een praktisch stappenplan voor als je gaat scheiden. 261 blz. Prijs € 22,95.



Te bestellen via www.finetuning.nl, Bol.com, Managementboek, Ako, Bruna en alle andere grote boekwinkels.

Door de enorme hausse aan hypotheek was de tijdsdruk waaronder hypotheekadviezen tot stand kwamen groot, met als gevolg dat men - gewild of ongewild - het niet altijd zo nauw nam met de regels. Voor sommige klanten had dit soms desastreus gevolgen. Dit is in de praktijk al meerdere keren gebleken.

Bestaande hypotheek

Vanaf 2013 heeft u bij nieuwe hypotheek simpelweg alleen nog de keuze om op basis van annuïteiten (bij aanvang minder) of lineair (bij aanvang meer) af te lossen.

Tot die tijd kon dit ook op basis van een levensverzekering of beleggingsverzekering. Ook niet aflossen was toen nog mogelijk! Mits u aan de voorwaarden voldeed kon u met deze verzekering belastingvrij vermogen opbouwen om te zijner tijd de hypotheek mee af te lossen en zodoende de renteaftrek tot de einddatum ongewijzigd in stand houden.

Voor de adviseur was het door de hoge provisieregeling interessant de bestaande verzekering af te kopen en daarvoor in de plaats een geheel nieuwe polis af te sluiten met als gevolg dat veel hypotheekconstructies nodeloos om zeep werden geholpen. De klant die zich de worst van lage woonlasten op de korte termijn liet voorhouden, trapte er argeloos in. Dat de nieuwe constructie op langere termijn tot nadelige effecten leidde, werd met geen woord over gerept. Ook werden er constructies geadviseerd die fiscaal achteraf niet mogelijk bleken te zijn. Zo kreeg een klant een spaarconstructie met een te korte looptijd geadviseerd waardoor de 'voorgespiegelde' belastingvrije uitkering te zijner tijd alsnog zou worden belast.

Nieuwe hypotheek

De huidige lage beloning zorgt er nu weer voor dat sommige adviseurs hun advies in een zo kort mogelijk

tijdsbestek willen afronden. Hoe kunnen zij anders een hypotheekadvies dat door de complexe regelgeving gemiddeld 20 tot 25 uur kost, voor € 1.500 regelen? Want dat is wat een hypotheekadvies volgens de AFM anno 2016 zou mogen kosten. Voor deze prijs is het echter schier onmogelijk een advies uit te brengen dat rekening houdt met alle regels zoals die voor 2013 golden.

Kortom, hebben we straks dan weer met een woekerhypotheek te maken?

In plaats van het tarief naar boven bij te stellen, past men liever het aantal te besteden uren aan. Met als gevolg dat klanten standaard het advies annuïtaire of lineaire aflossing geadviseerd krijgen, terwijl zij nog van de oude fiscale regels gebruik kunnen maken. Dat ze daarmee belangrijke voordelen als een hoog gegarandeerd rendement of belastingvrij sparen verspelen wordt aan voorbij gegaan met alle gevolgen van dien. De eerste gevallen daarvan heb ik inmiddels voorbij zien komen.

Kortom, hebben we straks dan weer met een woekerhypotheek te maken?

De vraag is wat u eraan kunt doen. Passief afwachten tot de nadelige effecten zich aandienen of kijkt u nog eens kritisch naar uw hypotheekconstructie. Het zou toch vervelend zijn als u net die ene adviseur heeft getroffen...

Wilt u weten of u correct bent geadviseerd en of u de geleden of nog te lijden schade kunt verhalen?

U kunt ons inschakelen als deskundige om namens u (een van de partijen) op te treden dan wel kan de rechtbank ons als onafhankelijk deskundige laten aanwijzen wanneer de zaak voor de rechter komt. Door onze jarenlange ervaring en expertise kunnen wij u vooraf een reële inschatting van uw kansen geven.

Wilt u weten wat wij voor u kunnen betekenen? Maak vrijblijvend een afspraak met kantoor.