

Tophypothek !!!!!!! (2009-04)



Beste ondernemer,

Afgelopen weken, de AFM, geeft een dringend advies geen tophypotheken meer te verstrekken. Er zit wat in. Niet in alle gevallen natuurlijk, de starters op de woonmarkt hebben het al moeilijk genoeg. In die situaties zou men wat mij betreft best wat coulanter kunnen zijn. Maar er zijn ook gevallen waarvan ik van mening ben dat de hypotheekverstrekker wat voorzichtiger mag zijn.

Zo bezocht ik deze maand een ondernemer, ZZP,er in de bouw, was sinds 2002 zelfstandig en kocht in 2005 een ander huis. Koopsom 200.000 euro, kosten koper, WOZ waarde 185.000 euro. Een bevriende makelaar had het getaxeerd op 240.000 euro kosten koper. De bank verstreekte een hypotheek van ruim 260.000 euro. Niks aan de hand zou je zeggen.

Helaas wel, de economie loopt stroef, dus minder werk, ook voor deze ZZP,er. Door een teruglopende omzet en inkomsten begon het nu toch wat te knellen wat de betaling van de hypotheek betreft.

Op uitnodiging van MKB servicedesk bezocht ik deze klant, hoe de klant hier uit kon komen. Ik heb geadviseerd om met de hypotheek verstrekker te gaan praten of het tijdelijk mogelijk was de aflossing op te schorten. Andere mogelijkheden zijn er gewoon niet. Verkopen van het pand in deze tijd zal ook niet meevallen, en dan is het nog maar de vraag of hiermee de volledige hypotheekschuld afgelost kan worden. Ik betwijfel het.

In dit soort situaties vraag je jezelf af, wie is hier nu dom bezig geweest. De bank door af te gaan op een taxatierapport, of was het de makelaar die als vriend door het leven wilde gaan door een hogere taxatie af te geven. Ik ben van mening dat de ondernemer in deze gewoon dom is geweest. Het was natuurlijk heel aantrekkelijk die extra hypotheek gelden, maar die waren inmiddels opgegaan aan vakanties, auto en een nieuwe keuken.

Men verwacht van mij dan wonderen, in een situatie die grotendeels door eigen schuld is ontstaan. Helaas ik kan er dan ook weinig aan doen. Met wat opbeurende woorden ben ik vertrokken.

Ik zal de mensen binnenkort nog eens bellen of ze nog verdere ondersteuning nodig hebben. Ik heb ze in ieder geval nog wel kunnen helpen aan een potentiële klant. Als de man kan blijven werken, zal het op termijn misschien toch nog goed komen.

Op de terugweg moest ik ineens weer denken aan een kort gedichtje van Wookey Hole;

*Lompen maken papier
Papier maakt geld,
Geld maakt banken
Banken maken leningen,
Leningen maken bedelaars
Bedelaars maken lompen.*

Succes met je onderneming.

Aloy van Woudenberg

(Adviseur voor o.a.: MKB servicedesk)