



# KERSTBOOM- HYPOTHEEK

**Er zijn meerdere wegen die naar Rome - of beter: naar de costa's - leiden. Veel Nederlanders en Belgen hebben een ruime spaarpot of kunnen met overwaarde een huis in Spanje financieren. Prima opties, maar het alternatief is een hypotheek op het Spaanse huis zelf. En dan valt er heel wat te kiezen in Spanje.**

Er zijn geen Nederlandse of Belgische banken meer die hypotheeken verstrekken op Spaans onroerend goed. Maar er zijn gelukkig wel meerdere Spaanse banken die zich gespecialiseerd hebben in niet-residente klanten. De juiste keuze maken uit deze banken is echter wel een uitdaging. Hypotheekverstrekking in Spanje gaat namelijk niet helemaal hetzelfde als bij ons. Ook in Spanje verstrekken banken leningen met een huis als onderpand, maar daarmee houden de overeenkomsten wel op. Spaanse banken financieren woningen voor niet-residenten tot maximaal 70% van de koopsom en maximaal het 75<sup>e</sup> levensjaar. Bovendien toetsen ze flink strenger op inkomen. En qua hypotheekvorm is er maar één smaak: de annuïteitenhypotheek. Dat zijn duidelijke verschillen. Het verschil in verdienmodel ligt ingewikkelder. Een hypothecair krediet is voor veel Spaanse banken namelijk een soort lucratieve kerstboom.

Veel Nederlanders en Belgen vragen Spaanse banken (en mij) allereerst naar het rentetarief. Logisch, want bij ons concurreren banken op rente. En de aangeboden rentetarieven in Spanje lopen nogal uiteen, veel meer dan in Nederland en België. Online worden er nog steeds rentetarieven aangeboden van onder de 3%. En daar worden veel mensen natuurlijk enthousiast van. Maar pas op: wij zitten allen in het 'euroschuitje' en het inlenen van gelden is voor de Spaanse banken niet goedkoper dan voor Nederlandse of Belgische banken. De banken bieden lagere rentetarieven aan omdat ze hun geld verdienen met allerlei verplichte zijproducten zoals een brandverzekering, een (dure) bankrekening, een alarmsysteem voor het huis en de beruchtste: de extreem dure overlijdensrisicoverzekering. Er zijn zelfs mensen die zich een volkomen overbodige Spaanse zorgverzekering laten aansmeren.

Is de ene kerstboom nou goedkoper dan de andere? Dat is moeilijk want het is vaak appels met peren vergelijken. Stelregel is dat rentetarieven die op het eerste oog 'too good to be true' lijken, dat meestal ook zijn. Hoe pak je het dan aan? Staar je in ieder geval niet blind op het rentetarief. Kies bij voorkeur een bank die alleen een hypotheek aanbiedt, zonder verplichte zijproducten. Dit lijkt misschien op het eerste gezicht niet de goedkoopste oplossing maar is dat vaak wel. Want alle elementen doorrekenend - waarbij de Spaanse overlijdensrisicoverzekering de grootste prijsopdrijver is - kom je bij een kerstboomaanbieding vaak uit op rentetarieven van 7%. En dat is veel meer dan de meer realistische 5% rente voor alleen een hypotheek. ■

# ALBERTJAN

Albertjan Massier  
Hypotheek & Buitenland  
Binnenkant 37  
1011 BM AMSTERDAM  
www.hypotheeken  
buitenland.nl  
massier@hypotheeken  
buitenland.nl  
tel: + 31 (0)20 3300139