

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT U GRAAG OVER:

# De **aflossing** van de **hypotheekschuld**



## Ook een hypotheek is geleend geld

Vrijwel iedereen die een woning koopt sluit hiervoor een hypotheek. Een hypotheek is niet meer of minder dan het aangaan van een geldlening.

Een hypotheek is een zekerheid voor het aangaan van een geldlening. De te vestigen hypotheek dient als zekerheid voor de geldverstrekker dat de lening wordt terugbetaald.

Deze brochure is bestemd voor die huiseigenaren bij wie de hypotheekovereenkomst in de komende jaren eindigt en die de lening moeten terugbetalen.

## KENNIS VAN UW SITUATIE RONDON

### UW HYPOTHEEKSCHULD IS VAN BELANG

Het is van belang, dat iedereen met een hypotheekschuld de antwoorden kent op de volgende vragen:

- ▶ In welk jaar moet de hypotheekschuld worden terugbetaald?
- ▶ Wat is naar verwachting het bedrag, dat moet worden terugbetaald op het moment dat de schuld moet worden afgelost?
- ▶ Is er op dat moment voldoende geld om dit bedrag volledig te kunnen terugbetalen?

Twijfelt u bij één of meer vragen over het antwoord voor uw situatie? Dan is het raadzaam, dat u op zoek gaat naar het antwoord op elk van deze vragen om in de toekomst vervelende omstandigheden te voorkomen. De **Erkend Hypothecair Planner** kan u hierbij helpen. ▶

## VERSCHILLENDE HYPOTHEEKVORMEN

In het verleden waren er veel verschillende hypotheekvormen. Bij de ene vorm waren er hypotheeken waarbij de consument tijdens de looptijd van de geldlening maandelijks een bedrag betaalde dat zowel bedoeld was voor rentevergoeding en als voor aflossing van de lening. Bij deze vorm van hypotheeken werd de hoogte van het bedrag van de maandelijkse aflossing of spaarkapitaal zó gekozen, dat aan het einde van de looptijd de lening volledig was afgelost. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de hypotheekvormen: spaar hypotheek, annuïteiten hypotheek en lineaire hypotheek.

Bij de andere vorm konden er hypotheeken worden gesloten, waarbij maandelijks alleen rente over de lening werd betaald. Tijdens de looptijd van de lening vond er dus geen aflossing op de lening plaats. Dit type hypotheeken wordt "aflossingsvrije hypotheeken" genoemd. Een benaming die tot misverstanden kan leiden, want ook bij een "aflossingsvrije" hypotheek moet de huiseigenaar aan het einde van de looptijd wel degelijk de volledige lening terugbetalen. Het woord "aflossingsvrij" wil alleen maar zeggen, dat gedurende de looptijd van de lening tussentijds niet hoeft te worden afgelost.

Tegenwoordig is, door wijziging van fiscale regels, de keuze in hypotheekvormen voor nieuwe hypotheeken beperkter.

## EINDE VAN DE LOOPTIJD VAN UW HYPOTHEEK

Als u aan het einde van de looptijd van de hypotheek de hypotheekschuld moet terugbetalen, dan zijn de volgende situaties mogelijk:

- ▶ Op de vastgestelde datum waarop uw hypotheek afloopt, heeft u exact voldoende geld beschikbaar om de lening af te lossen. Waarschijnlijk is dit precies wat u bij het aangaan van de lening had bedoeld.
- ▶ U heeft een hoger kapitaal beschikbaar, dan nodig is om de lening af te lossen, bij voorbeeld via een levensverzekering. U houdt als het ware geld "over". Uiteraard is er dan geen "probleem". In deze situatie is het ook zeker zinvol om met een **Erkend Hypothecair Planner** te overleggen over wat in uw situatie verstandig is om met deze beschikbare financiële middelen te doen. Aan het opnemen van gelden uit een levensverzekering kunnen fiscale consequenties verbonden zijn. ▶

Om deze reden is het van belang, dat u eerst uitzoekt welk bedrag u echt nodig heeft om de hypotheeklening af te lossen. Vervolgens kan dan worden bekeken welke aanwezige financiële middelen hiervoor het best kunnen worden gebruikt. Om tot slot te onderzoeken wat in uw situatie een goede keuze is om de middelen die u niet direct nodig heeft, verder te laten renderen.

- ▶ Op het moment dat u de lening moet aflossen, beschikt u over onvoldoende geld om de lening volledig af te lossen. Hoe eerder u zich dit realiseert, hoe meer mogelijkheden er zijn om oplossingen te vinden. In dit geval zijn er verschillende oplossingen mogelijk, waarover een Erkend Hypothecair Planner u deskundig nader kan informeren.

### **OPLOSSINGEN OM UW HYPOTHEEKSCHULD TOCH AF TE LOSSEN**

In de situatie dat u op de einddatum van de hypotheekovereenkomst over onvoldoende geld beschikt om de lening af te lossen, zijn er verschillende richtingen waarin misschien een oplossing is te vinden.

De meest gangbare mogelijkheden hiervoor zijn:

#### **▶ Looptijd van de hypotheek verlengen**

Sommige – maar niet alle – geldverstrekkers zijn bereid de looptijd van de hypotheekovereenkomst te verlengen, maar de geldverstrekker zal dan wel de zekerheid willen hebben, dat u de kosten van de lening kunt blijven betalen. Ook zal de geldverstrekker wensen, dat u begint met het geleidelijk aflossen van de lening. Hierbij moet ermee rekening worden gehouden, dat mogelijk niet langer recht bestaat om de hypotheekrente op uw belastbaar inkomen in mindering te brengen. Is dit het geval, dan gaan de kosten van de hypotheek zwaarder op uw besteedbaar inkomen rusten.

#### **▶ Gedeeltelijke aflossing en nieuwe hypotheek**

Onderzocht kan worden of er andere financiële producten zijn, die u in het verleden heeft afgesloten en die nu een bepaalde waarde vertegenwoordigen. Is dit het geval, dan kan bekeken worden, of het mogelijk en verstandig is om deze waarde te gebruiken om de hypotheekschuld geheel of gedeeltelijk af te lossen. Wordt hiermee slechts een gedeelte van de hypotheek afgelost, dan kan voor het restant van de schuld nagegaan worden of de geldverstrekker voor dit restant bereid is de hypotheek te verlengen. Zo dit niet het geval is, dan kan overwogen worden om een nieuwe hypotheek af te sluiten. ▶

### ► **Verkopen en terughuren**

Het is mogelijk om de woning te verkopen en vervolgens een huurovereenkomst met de koper aan te gaan. Met de opbrengst uit de verkoop wordt dan de lening afgelost. Mogelijk dat u nog geld overhoudt, waarmee u uw besteedbaar inkomen vergroot. In deze situatie huurt u de woning van de koper. U kunt dan in de woning blijven wonen en u betaalt hiervoor maandelijks een huur. De lasten van de woning zoals onderhoud komen voor rekening van de (nieuwe) eigenaar. Deze mogelijkheid vraagt om gedegen advisering. Vragen als hoe wordt de verkoopwaarde vastgesteld, hoe hoog is de huur en hoe ontwikkelt de huurprijs zich in de toekomst dienen goed uitgezocht te worden, voordat u voor deze mogelijkheid kiest.

### ► **Verkopen en huren**

Uiteraard is het ook mogelijk om de woning te verkopen en na de verkoop en terugbetaling van de lening een andere, mogelijk kleinere woning te huren. Of dit een geschikte optie is, hangt opnieuw af van uw persoonlijke situatie.

Door de huidige, lage hypotheekrente en de stijgende huurprijzen blijkt bij een goede financieel vergelijking, dat op dit moment in veel gevallen een eigen woning goedkoper is, dan een huurwoning.

### ► **Financiering van een woning binnen familieverband**

Is het wel mogelijk om de financieringslasten van een hypotheek te betalen, maar is het niet mogelijk om de bestaande hypotheek te verlengen of een nieuwe hypotheek bij een bank of verzekeringsmaatschappij af te sluiten, dan is het misschien mogelijk om een lening af te sluiten binnen familieverband. Ook hierbij geldt dat het in uw belang is om het deskundig advies in te winnen van een Erkend Hypothecair Planner, voordat u definitief voor deze mogelijkheid kiest.

### **NEEM TIJDIG UW MOMENT VOOR UW HYPOTHEEK**

Zeker in de situatie dat het voorzienbaar is, dat er problemen gaan ontstaan bij het volledig terugbetalen van de hypothecaire geldlening, is het in uw belang om hierbij zo vroeg mogelijk actie te ondernemen. ►

Hoe langer u van tevoren op de hoogte bent, hoe meer mogelijkheden er zijn om een oplossing te vinden.

Wanneer u een beroep doet op een **Erkend Hypothecair Planner** dan treedt deze op als uw vertrouwenspersoon en staat hij met zijn kennis voor u klaar.

### **DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN HYPOTHECAIR PLANNERS, NVHP**

De **Nederlandse vereniging van Hypothecair Planners**, NVHP kent circa 1.100 **Erkend Hypothecair Planners** en zijn verenigd in de **Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners**, NVHP. Jaarlijks investeren deze **Erkend Hypothecair Planners** veel tijd en geld in aanvullende opleidingen. De adviseurs zijn daarnaast onderworpen aan een strenge gedragscode. Deze gedragscode geeft u extra zekerheid voor de professionaliteit van uw adviseur. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening betreft in haar oordeelsvorming deze gedragscode wanneer een klacht over een lid van de NVHP wordt voorgelegd.

### **VOOR MEER INFORMATIE**

Deze brochure is een uitgave van de **Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP**.

De contactgegevens van de NVHP zijn:

- Postbus 206
- 3870 CE Hoevelaken
- Telefoon: 033-254 20 12
- E-mail: [info@hypothecairplanner.nl](mailto:info@hypothecairplanner.nl)
- [www.hypothecairplanner.nl](http://www.hypothecairplanner.nl)