

Een aflossingsvrije hypotheek? Laat u dan persoonlijk en deskundig informeren

In de media is er op dit moment veel aandacht voor de aflossingsvrije hypotheek. Meer dan 1 miljoen Nederlanders hebben de aankoop van hun woning met een aflosvrije hypotheek gefinancierd. Deze woningeigenaren worden opgeroepen bewust stil te staan bij de consequenties die de "aflossingsvrije hypotheek" in de toekomst voor hen kan hebben.



Deze brochure bevat belangrijke informatie over de aflossingsvrije hypotheek. Wij willen voorkomen dat u beslissingen neemt die in de toekomst voor u negatieve consequenties kunnen hebben. Neem daarom de tijd om de informatie in deze brochure te lezen.

Wat is een aflossingsvrije hypotheek?

Een hypotheek is niet meer en niet minder dan een geldlening. Vrijwel iedereen die een woning koopt, moet voor de financiering van de koopprijs een lening sluiten. Bij een aflossingsvrije hypotheek spreekt de bank met de consument af dat deze de lening op het eind van de looptijd in één keer aflost. Het bijzondere van een hypotheek is dat afgesproken wordt dat -indien de consument de lening definitief niet kan terugbetalen- de bank de woning mag verkopen en de opbrengst hiervan mag gebruiken om de resterende schuld af te lossen.

Een hypotheek wordt aangegaan voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld 30 jaar. Er zijn ook hypotheekvormen waarbij een andere afspraak wordt gemaakt. Bijvoorbeeld dat de consument elke maand rente en ook een stukje aflossing betaalt. Hierbij wordt het restant van de lening dus elke maand iets kleiner. Dat kan tot gevolg hebben dat na 30 jaar de lening helemaal is afgelost.

Waarom is de aflossingsvrije hypotheek ontwikkeld?

Er zijn twee belangrijke redenen waarom zoveel mensen in het verleden gekozen hebben voor de aflossingsvrije hypotheek. Ten eerste biedt de aflossingsvrije hypotheek een fiscaal voordeel. Over het geleende bedrag, moet u hypotheekrente betalen. Deze rente mag u in mindering brengen op uw belastbaar inkomen. Door tijdens de looptijd niet op de lening af te lossen, blijft u dus profiteren van een maximaal fiscaal voordeel. Dit kan tot gevolg hebben dat een fors deel van de betaalde hypotheekrente feitelijk voor rekening van de fiscus komt.

In de tweede plaats zijn bij een aflossingsvrije hypotheek de maandelijkse bedragen die u aan de bank moet betalen lager, omdat u geen aflossing betaalt.



Veel manieren om te zijner tijd de lening te kunnen aflossen

Meer dan 50 % van de hypotheekleningen die op dit moment uitstaan, zijn geheel of gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheekleningen. Alle woningeigenaren met een aflossingsvrije hypotheek moeten deze lening op enig moment volledig aflossen. De meeste consumenten realiseren zich dit en houden hiermee rekening. Bijvoorbeeld omdat zij een verzekering afsluiten, waarmee zij gedurende de looptijd van de lening vermogen kunnen opbouwen of door te sparen op een spaarrekening. Weer anderen vormen vermogen door te beleggen of gaan ervan uit dat zij in de komende jaren als ondernemer voldoende vermogen opbouwen om te zijner tijd de lening af te lossen.

Veranderingen hebben invloed op mogelijkheid om de lening af te lossen

Het is lastig om 30 jaar vooruit te kijken. Er kunnen zich allerlei zaken voordoen die de gemaakte plannen, hoe de lening kan worden afgelost, kunnen doorkruisen. Denk bijvoorbeeld aan de volgende zaken:

- Door een reorganisatie bij de onderneming waar u werkt, ontwikkelt uw loopbaan zich anders dan u bij het aangaan van de lening had verwacht. Dit kan ertoe leiden dat er niet langer ruimte is om voldoende vermogen op te bouwen om te zijner tijd de lening in één keer af te lossen.
- Wanneer door ziekte of arbeidsongeschiktheid een deel van het verwachte inkomen wegvalt.
- Een echtscheiding heeft over het algemeen grote invloed op de beschikbare financiële middelen om de lening af te lossen.
- Ondernemers kunnen geconfronteerd worden met een faillissement waardoor hun onderneming geen waarde meer heeft. Binnen een dergelijk lange periode kan de waarde van een onderneming, door allerlei oorzaken, ook verminderen. De opkomst van internet heeft bijvoorbeeld de videotheek heel snel uit het straatbeeld doen verdwijnen.



Ook overheidsmaatregelen hebben invloed op uw plannen

Naast veranderingen die zich voordoen in uw persoonlijk leven neemt ook de overheid tal van maatregelen die financiële gevolgen hebben waarmee u bij het afsluiten van de aflossingsvrije hypotheek geen rekening heeft gehouden. Een aantal van die maatregelen zijn bijvoorbeeld:

- De bepaling dat de duur waarbinnen de hypotheekrente op het belastbaar inkomen in mindering mag worden gebracht, wordt beperkt tot maximaal 30 jaar.
- De beperking van de omvang van het leningsbedrag waarover nog hypotheekrente mag worden afgetrokken.
- Verlaging van de percentages waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken.
- Maatregelen die ertoe leiden dat de pensioenuitkering vaak niet de koopkrachtontwikkeling volgt waardoor het lastiger wordt om na pensionering de lasten van de hypotheek uit het pensioeninkomen te financieren.
- Op steeds meer gebieden hogere premies en eigen bijdragen worden gevraagd, waardoor tijdens het arbeidzame leven minder ruimte blijft om geld te sparen om te zijner tijd de lening te kunnen aflossen.

In de meeste gevallen niets aan de hand, maar soms wel

De Nederlandsche Bank denkt dat de meeste mensen die nu beschikken over een aflossingsvrije hypotheek, deze in de toekomst zonder problemen kunnen aflossen. Er zijn echter naar schatting 100.000 woningeigenaren die mogelijk wel problemen gaan krijgen op het moment dat de lening afgelost moet worden.

Het probleem op dit moment is dat niet exact bekend is wie die 100.000 woningeigenaren zijn. Om die reden gaan banken en financieel adviseurs in de komende tijd veel extra voorlichting geven aan álle mensen met een aflossingsvrije hypotheek.



1e doel: Besef dat de lening afgelost moet worden

Belangrijkste doel van de voorlichting is dat iedereen met een aflossingsvrije hypotheek zich bewust wordt van het feit dat de lening op enig moment moet worden afgelost. De benaming "aflossingsvrije hypotheek" is ongelukkig. Het komt regelmatig voor dat mensen denken dat dit een lening is die nooit afgelost hoeft te worden. Ook realiseren consumenten zich soms niet dat de maandelijkse betaling die zij doen alleen bestemd is voor de rente over de lening en dus niet gebruikt wordt om daarmee een deel van de lening af te lossen. De naam "aflossing later" leidt wellicht minder tot misverstanden.

Alle voorlichting is erop gericht te voorkomen dat consumenten zich pas kort voor het moment waarop de lening moet worden afgelost beseffen dat zij een grote financiële schuld hebben.

2e doel: Weten hoe de lening wordt terugbetaald

Het is voor iedereen met een aflossingsvrije hypotheek belangrijk om, samen met een deskundige, periodiek te controleren of de wijze waarop vermogen wordt opgebouwd, zodanig verloopt dat daarmee op het eind van de leningsperiode de lening ook daadwerkelijk kan worden afgelost.

3e doel: Weten wat de alternatieven zijn

Indien nu al kan worden voorzien dat de beschikbare gelden onvoldoende zijn om de hypotheeklening op het eind van de leningsperiode af te lossen, is het belangrijk zo vroeg mogelijk te weten welke alternatieven er dan zijn. Een alternatief kan zijn om een nieuwe lening af te sluiten. Of dat mogelijk is hangt onder meer af van de waarde van de woning, de hoogte van de lening, de hoogte van de hypotheekrente op dat moment en de vraag of het inkomen in die periode hoog genoeg is om de woonlasten te betalen.

Een ander alternatief is om de woning tegen die tijd te verkopen en hetzij te huren of een andere woning te kopen in bijvoorbeeld een regio waar de prijzen van woningen lager zijn.

Zo zijn er meerdere mogelijkheden. Het is verstandig om deze tijdig in kaart te brengen. Juist een Erkend Hypothecair Planner is opgeleid om over langere termijn samen met u de mogelijkheden op een rij te zetten.



Start nooit "zo maar" met aflossen

De hypotheekschuld moet worden afgelost. Ook bij een aflossingsvrije hypotheek mag u, binnen bepaalde grenzen, meestal jaarlijks tot 10% van het leningsbedrag, zonder kosten, vrijwillig aflossen.

Als gevolg van alle publiciteit rondom de aflossingsvrije hypotheek is het goed voorstelbaar dat mensen met een aflossingsvrije hypotheek die een financiële meevaller hebben, deze (deels) willen gebruiken om de hypotheekschuld vrijwillig vervroegd af te lossen.

Dit kan een verstandige beslissing zijn maar in tal van situaties kan een vrijwillige aflossing ook zeer nadelig uitpakken. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Enige tijd na de vrijwillige aflossing wilt u een verbouwing of de studie van uw kinderen financieren. Het geld dat u nu vrijwillig aflost kunt u in de toekomst niet zo maar weer "opnemen".
- De aflossing van de hypotheek, door één van de partners, kan onbedoelde financiële gevolgen hebben indien de samenleving eindigt door bijvoorbeeld scheiding of overlijden.
- Door de lening vervroegd af te lossen ontstaat bij verkoop van de woning een hogere "eigenwoningreserve". Dit is een fiscaal begrip maar in de kern houdt dit in, dat hoe hoger de eigenwoningreserve is, hoe lager het bedrag van de hypotheekrente wordt dat u op uw belastbaar inkomen in mindering mag brengen bij de aankoop van een nieuwe woning. Kort gezegd: Het bedrag aan eigenwoningreserve moet u bij de aankoop van een volgende woning inbrengen om volledige rente-aftrek te krijgen.

Beschikt u over voldoende geld om de hypotheeklening voor een deel vervroegd vrijwillig af te lossen, dan is het verstandig om uit te rekenen wat, voor u, financieel het meeste voordeel biedt. Weegt de besparing van een lagere hypotheekrente (waarover u dan geen fiscale aftrek kunt genieten) op tegen het mogelijke rendement dat u kunt behalen met andere vormen van vermogensopbouw?

Er zijn dus veel zaken die u moet onderzoeken voordat u zeker kunt zijn dat vrijwillig een deel van de hypotheekschuld aflossen een verstandig besluit is.

Altijd advies vragen!

Heeft u een aflossingsvrije hypotheek? Ga dan niet zo maar in op een mailing of suggestie om uw lening tussentijds voor een deel vervroegd af te lossen.

Wanneer u een voorstel van uw bank, geldverstrekker, of hypotheekadviseur krijgt, wees dan altijd alert of dit een algemene oproep is of een op uw situatie gericht advies. Aarzelt u, vraag dan aan degene die u dit bericht zond of het bericht wel of geen advies is dat specifiek voor uw situatie is opgesteld.

Ons advies: neem rondom uw aflossingsvrije hypotheek geen beslissingen zonder een deugdelijk advies dat is afgestemd op uw persoonlijke situatie en in een brief of rapport is uitgewerkt en vastgelegd.

Uw Erkend hypothecair Planner helpt u graag

De Erkend Hypothecair Planner is een gespecialiseerd financieel deskundige die met succes de hoogste opleiding op het gebied van Hypothecair Krediet heeft gevolgd en met succes de examens hierin heeft afgelegd.

De Erkend Hypothecair Planners onderscheiden zich in hun adviezen doordat zij rekening houden met uw wensen op een breed terrein en over een langere termijn.

Op hun adviezen is de Gedragscode Erkend Hypothecair Planner van toepassing. Een Gedragscode die u extra zekerheid geeft dat in het advies uw belangen centraal staan.

In Nederland zijn er circa 1.200 adviseurs die zich gekwalificeerd hebben als **Erkend Hypothecair Planner**. Bij hen bent u in vertrouwde handen. Ook wanneer het gaat om vragen over de aflossingsvrije hypotheek.

Meer informatie over de Erkend Hypothecair Planner vindt u op <https://www.hypothecairplanner.nl>

Deze digitale brochure is uitgegeven door de Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP.

In deze brochure geeft de NVHP informatie over het onderwerp "Aflossingsvrije Hypotheek". De NVHP raadt u aan om aanpassingen in een aflossingsvrije hypotheek alleen te doen op grond van een persoonlijk en deskundig advies.

December 2018

