
Aflossingsvrije hypotheek? Onderneem actie!



Geld
Jaap Jongasma

Minister Wopke Hoekstra heeft hypotheekadviseurs opgeroepen om de problematiek van aflossingsvrije hypotheeklen onder de aandacht van hun klanten te brengen. De Nederlandse Vereniging voor Banken is in september gestart met de campagne 'Aflossingsblij'.

Maar wat is nu eigenlijk het probleem? Al sinds de jaren negentig werden op grote schaal aflossingsvrije hypotheeklen afgesloten. Dit zijn hypotheeklen waarbij je alleen rente betaalt en geen geld aflost. De hypotheekschuld blijft dus in stand. Vroeger vond men dit

het beste advies. Immers, je had over de gehele periode een maximale schuld en zo ook de maximale hypotheekrenteaftrek.

Zo houd je geld over voor leuke dingen. En omdat woningwaarden alleen maar bleven stijgen, had je bij je pensioen genoeg overwaarde om hiervan een goedkoper huis te kunnen kopen.

Een hypotheek sluit je voor de duur van dertig jaar. Na die periode vraagt de bank je om de openstaande hypotheekschuld te betalen. Voor het aflossingsvrije gedeelte dien je dit uit je eigen middelen te betalen. En dat is de kern van het probleem: ik kom weinig klanten

tegen die dit kunnen.

Je krijgt ook de mogelijkheid om opnieuw een financiering aan te gaan. Je vraagt dan de bank om een nieuwe hypotheek. Die beoordeelt dat volgens de huidige hypotheekregels en kijkt naar het inkomen en onderpand. Wanneer je tien jaar voor je pensioendatum zit, gaat de bank uit van je pensioeninkomen. Dit ligt meestal fors lager dan je huidige inkomen. Het gevolg is dat je veel minder kunt lenen.

Daarnaast houdt de bank rekening met de waarde van de woning en wil de bank vaak maximaal 50 procent aflossingsvrij verstrekken. Heb je nu een hypotheek die hoger is dan de waarde van de woning, dan kun je zelfs geen hypotheek krijgen. Is je huidige aflossingsvrije hypotheek hoger dan 50 procent van de woningwaarde, dan dien je

Wanneer je tien jaar voor je pensioendatum zit, gaat de bank uit van je pensioeninkomen

het meerdere in de nieuwe hypotheek af te lossen. Door de ontstane verhoogde maandlasten kun je waarschijnlijk geen hypotheek meer krijgen.

Verder gaan je hypotheeklasten omhoog, omdat je na dertig jaar geen recht meer hebt op renteaftrek en vanwege de beperking van die

aftrek voor de hogere belastingschijven.

Dat is veel bij elkaar, maar toch hoeft het geen groot probleem te zijn. Met de huidige lage rente ben je vaak in staat om nu extra aflossingen te doen. Ook kun je kiezen om op de pensioendatum meer inkomen te hebben. Dit kan bijvoorbeeld door het regelen van fiscaal voordelige lijfrenteverzekeringen. Ook kun je kiezen om op tijd je woning te koop te zetten en naar een huurwoning of goedkopere woning te verhuizen.

Zorg er in ieder geval voor dat je niet voor verrassingen komt te staan.

.....
🔵 Jaap Jongasma is financieel adviseur bij bureau Rentmeester Financieel Advies in Damwâld, www.verantwoordadvies.nl