
Hypotheek: los je af of blijf je afhankelijk?



Geld
Jaap Jongsmā

Als je tien jaar geleden je hypotheek hebt geregeld, is de kans groot dat je een beleggingshypotheek, een spaar- of een bankspaarhypotheek hebt met meestal een groot gedeelte aflossingsvrij. Veel beleggingshypotheken zijn in die periode nog omgezet naar bankspaar- of spaarhypotheek. Heb je een Rabobankhypotheek, dan is dat vrijwel altijd een bankspaarhypotheek.

Veel van deze hypotheeken hadden een rentevaste periode van tien jaar en lopen nu af. Wat ga je doen? De hypotheek wijzigen naar een lineaire of annuïteiten aflossing?

Met deze vormen los je direct in op de hoofdsom. Of ga je de huidige (bank)spaarhypotheek voortzetten? De juiste keuze hangt af van je doel in de toekomst.

Veel klanten willen op dit moment graag versneld aflossen. Daar kun je een aantal redenen voor bedenken. Het gaat vooral om het opvangen van toekomstige risico's. Denk aan een lager pensioen. Of minder inkomsten als je er bijvoorbeeld voor kiest minder te gaan werken vanwege kinderen. Ook kan het zijn dat je wilt verhuizen naar een grotere woning.

Wanneer je een nieuw voorstel

van je bank krijgt bij renteverlenging is de hoogte van de rente gebaseerd op wel of geen Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij een NHG is de rente lager. Ook als je een andere aflosvorm dan lineair of annuïteit kiest, betaal je een opslag van gemiddeld 0,2 procent op de rente. Heb je geen NHG dan wordt er gekeken naar de woningwaarde ten opzichte van je hypotheek. Is je woning minder waard dan je hypotheek dan betaal je meer rente.

Met de huidige lage rentestand krijg je op je bankrekening een rentevergoeding onder de 1 procent. Inlossen op je hypotheek geeft een hogere rentevergoeding. Verder zorgt het ervoor dat je minder afhankelijk bent van de bank en geeft het je meer financiële ruimte omdat je maandbedragen lager worden.

In de praktijk blijkt dat er gemiddeld elke zeven jaar veranderingen zijn in je woonsituatie

Bij een vergelijking van de hypotheeklasten gaan we vaak uit van een situatie die in dertig jaar niet verandert. Dit klopt natuurlijk niet. In de praktijk blijkt dat er gemiddeld elke zeven jaar veranderingen zijn in je woonsituatie. Zoals een verbouwing, verhuizing, kinderen of een erfenis. In een verlengingsadvies worden deze belangrijke zaken

vaak niet meegenomen.

In al deze situaties ben je eigenlijk beter af met een lagere hypotheekschuld. Dit geeft meer mogelijkheden. Dit staat haaks op de veelgebruikte stelling dat je eigenlijk nooit moet willen aflossen. In de theoretisch berekening klopt het dat je dan optimaal profiteert van belastingvoordeel. Maar wij zijn nog nooit een klant tegengekomen die het aflossen van zijn hypotheekschuld achteraf een slechte keuze vond. Wél het omgekeerde: iemand met een hoge hypotheekschuld die op de einddatum van de hypotheek bijna niet kon rondkomen.

.....
▶ Jaap Jongsmā is financieel adviseur bij bureau Rentmeester Financieel Advies in Damwāld, www.verantwoordadvies.nl