

De aflossingsvrije hypotheek

In Nederland hebben 1,1 huizenbezitters een (geheel of gedeeltelijk) **aflossingsvrije hypotheek**. Vanwege de lage maandlast en hoge hypotheekrenteaftrek willen deze huizenbezitters hun hypotheek graag aflosvrij houden, ook als ze deze gaan oversluiten.

Banken en overheid doen juist hun best om huizenbezitters te bewegen om te gaan aflossen. Zij wijzen erop dat een hoge hypotheek aan het einde van de looptijd risicovol is.

De aflossingsvrije hypotheek hoeft niet te worden afgelost

Dit is onjuist. In meeste hypotheekaktes is een einddatum vermeld, meestal 30 jaar. Na deze economische looptijd mag de bank de hypotheeksom opeisen. In de praktijk zal de bank je aanbieden om restschuld opnieuw te financieren.

Je bent daarbij volledig afhankelijk van het aanbod van de bank. Zij kunnen eisen dat je start met aflossen en een hogere hypotheekrente rekenen. Het verlengen van de aflossingsvrije hypotheek is daarom niet zonder risico. ↵

De boeterente is een belemmering om af te lossen

Uit onderzoek blijkt dat de boeterente een belangrijke reden is om de hypotheek niet af te lossen. Dit is opvallend omdat de ruimte om de hypotheek boetevrij af te lossen tegenwoordig groot is:

- Jaarlijks mag 10% tot 20% van de hypotheeksom (afhankelijk van de geldverstrekker) boetevrij worden afgelost.
- Ook omzetten van de lopende hypotheek naar annuïtair of lineair is boetevrij, als deze wordt voortgezet bij dezelfde bank voor de resterende rentevast periode.

De aflossingsvrije hypotheek is de goedkoopste hypotheek

Kijkend naar de maandlast dan is de aflosvrije hypotheek absoluut het goedkoopst. Je betaalt immers geen aflossing en maakt optimaal gebruik van de hypotheekrenteaftrek. Dit fiscale voordeel wordt wel wat minder nu de hypotheekrenteaftrek versneld wordt afgebouwd

Voor een aflossingsvrije hypotheek betaal je wel de hoogste hypotheekrente. Geldverstrekkers rekenen namelijk een renteopslag als niet wordt afgelost. Op termijn ben je dus duurder uit.

Ik wil vrij over mijn vermogen kunnen beschikken

Vrij over vermogen beschikken is een prettig idee. Door een combinatie van lage spaarrente, inflatie en mogelijk vermogensrendementsheffing, wordt dit vermogen jaarlijks minder waard. Het kan interessant zijn om de aflossingsvrije hypotheek deels af te lossen om je belasting te verlagen.

De hypotheek blijft aflosvrij bij oversluiten

Huizenbezitters met een hypotheek van voor 2013 kunnen deze aflossingsvrij houden bij oversluiten. Dit wordt het overgangsrecht genoemd. Dit is echter wel aan regels gebonden.

Zo moet de nieuwe aflossingsvrije hypotheek passen binnen de hypotheek normen op inkomen en woningwaarde. Daarnaast mag bij veel geldverstrekkers en bij NHG de hypotheek slechts voor 50% van de woningwaarde aflosvrij zijn.

Mijn hypotheek is geen risico, want ik heb overwaarde

Bij het verlengen van de hypotheek (na 30 jaar) toetsen geldverstrekkers de nieuwe hypotheek op het inkomen. Dit inkomen kan lager zijn, bijvoorbeeld na pensioen. Ook vervalt na 30 jaar de hypotheekrenteaf trek. Je bruto maandlast wordt dus netto. De hypotheek verhuist dan van box 1 naar box 3. Dit betekent dat de hypotheek strenger wordt getoetst op basis het inkomen.

Ook met overwaarde kan de inkomenstoets een struikelblok zijn als je de hypotheek wilt verlengen.

Is jouw aflossingsvrije hypotheek toekomstbestendig?

Als je hebt afgelost of gespaard is het antwoord op deze vraag vaak 'ja'. In een aantal situaties kan aflosvrij een risico worden, bijvoorbeeld als na de looptijd de hypotheek verlengd moet worden of de renteaftrek vervalt.

Controleer op tijd jouw aflossingsvrije hypotheek. Als het nodig is om meer zekerheid in te bouwen geldt: hoe eerder je start, hoe lager de impact op jouw maandlast.

Kan ik mijn hypotheek verlengen?

Dan moet je voldoen aan de regels van je bank. Daarbij is vooral belangrijk of je de maandlasten kunt betalen. Dat hangt af van je inkomen op het moment dat je wilt verlengen. Bij een aantal banken loopt de hypotheek door en is een verhoging niet nodig. Bekijk de voorwaarden van je hypotheek.

Ik wil in dit huis blijven wonen. Wat kan ik dan doen?

U kunt kijken of de rente omlaag kan, waardoor je per maand minder gaat betalen. Om je rente te kunnen verlagen moet je voldoen aan de regels van je bank. Het bedrag dat je maandelijks minder betaalt aan rente, kun je direct gebruiken om je aflossingsvrije hypotheek terug te betalen. Of je kunt het geld op een spaarrekening zetten en later gebruiken om daarmee een deel van je hypotheek terug te betalen.

Ik wil mijn woning verduurzamen, is dat nog gunstig voor mijn aflossingsvrije hypotheek?

Je kunt je woning verduurzamen, bijvoorbeeld door de aanschaf van zonnepanelen of door je muurisolatie te verbeteren. Dit vraagt op korte termijn om extra investeringen, maar het gevolg daarvan is dat je energielasten dalen. Het bedrag dat je uitspaart, kun je gebruiken om je aflossingsvrije hypotheek gedeeltelijk mee in te lossen.

Ik onderneem nu geen actie, wat gebeurt er dan?

Dan gebeurt er in niets. Wil je aan het einde van de duur niet voor verrassingen komen te staan, dan is het wel handig dat je op de hoogte bent van je persoonlijke situatie.

De adviseurs van de W van Wonen staan voor je klaar als je informatie en advies wil over je aflossingsvrije hypotheek.

Zij zijn bereikbaar op nummer: 085 003 66 33 of mail naar:
info@dewvanwonen.nl