

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT JE GRAAG OVER

De aflossingsvrije hypotheek



Meer dan 1 miljoen Nederlanders hebben de aankoop van hun woning met een aflossingsvrije hypotheek gefinancierd. Het is belangrijk stil te staan bij de consequenties die de "aflossingsvrije hypotheek" in de toekomst kan hebben. Wij willen voorkomen dat je beslissingen neemt die in de toekomst voor jou negatieve consequenties kunnen hebben. Neem daarom de tijd om de informatie in deze brochure te lezen.

WAT IS EEN AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK?

Een hypotheek is niets meer en niets minder dan een geldlening. Vrijwel iedereen die een woning koopt, moet voor de financiering van de aankoop 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 deze 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. Bij de meest gangbare hypotheek wordt afgesproken dat de consument elke maand rente en ook een stukje aflossing betaalt. Hierbij wordt het restant van de lening

dus elke maand iets kleiner. Dit betekent in de meeste gevallen dat na 30 jaar de lening helemaal is afgelost.

WAAROM IS DE AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK ONTWIKKELD?

Er zijn twee belangrijke redenen waarom veel mensen in het verleden gekozen hebben voor de aflossingsvrije hypotheek. Ten eerste bood de aflossingsvrije hypotheek een fiscaal voordeel. Over het geleende bedrag, moet je hypotheekrente betalen. Deze rente mocht je in mindering brengen op je belastbaar inkomen. Door tijdens de looptijd niet op de lening af te lossen, bleef je dus profiteren van een maximaal fiscaal voordeel. Dit kon tot gevolg hebben dat een fors deel van de betaalde hypotheekrente feitelijk voor rekening van de fiscus komt. Inmiddels is voor nieuwe aflossingsvrije leningen dit fiscale voordeel afgeschaft.

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

VEEL MANIEREN OM LATER DE LENING TE KUNNEN AFLOSSEN

Circa 50 % van de hypotheekleningen die op dit moment lopen, 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 hier rekening mee. 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

Het is lastig om 30 jaar vooruit te kijken. Er kunnen zich allerlei zaken voordoen die de gemaakte plannen om de lening af te lossen kunnen doorkruisen. Denk bijvoorbeeld aan de volgende zaken:

- Door een reorganisatie bij jouw werkgever ontwikkelt je loopbaan zich anders dan je 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.
- Door ziekte of arbeidsongeschiktheid kan een deel van het verwachte inkomen wegvallen.
- Een echtscheiding heeft over het algemeen grote invloed op de beschikbare financiële middelen om de lening af te lossen.

- Ondernemers kunnen worden geconfronteerd met een faillissement waardoor hun onderneming geen waarde meer heeft. Deze waarde kan over een lange periode ook door andere oorzaken minder worden. Door de opkomst van internet is bijvoorbeeld de videotheek snel uit het straatbeeld verdwenen.

MEESTAL 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. Toch zullen er veel woningeigenaren zijn die wel problemen gaan krijgen op het moment dat de lening moet worden afgelost.

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

1e doel: Besef dat de lening moet worden afgelost

Belangrijkste doel van deze voorlichting is dat iedereen met een aflossingsvrije hypotheek zich bewust wordt van het feit dát 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 realiseren 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 looptijd van 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 looptijd van de lening 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 een andere woning te huren of te kopen in bijvoorbeeld een regio waar de prijzen van woningen lager zijn.

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

ALTIJD ADVIES VRAGEN!

Heb je een aflossingsvrije hypotheek? Ga dan niet zomaar in op een mailtje of een telefoontje met de suggestie om jouw lening tussentijds voor een deel vervroegd af te lossen. Wanneer je een voorstel van jouw bank, geldverstrekker, of hypotheekadviseur krijgt, wees dan altijd alert of dit een algemene oproep is of een speciaal op jouw situatie gericht advies. Aarzel je, vraag dan aan degene die dit bericht zond of het bericht wel of niet specifiek voor jouw situatie is opgesteld.

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

EEN ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER HELPT JE 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 jouw wensen op een breed terrein en over een langere termijn.

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

In Nederland zijn er circa 1.150 adviseurs die zich gekwalificeerd hebben als **Erkend Hypothecair Planner**. Bij hen ben je in vertrouwde handen. Ook wanneer het gaat om vragen over de aflossingsvrije hypotheek.

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

Deze brochure is een uitgave van de

Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP.

Secretariaat **NVHP** E: info@hypothecairplanner.nl

De Wel 14-16 W: www.hypothecairplanner.nl

3871 MV

Hoewelaken