

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT JE GRAAG OVER

De aflossing van je hypotheek



Vrijwel iedereen die een woning koopt sluit hiervoor een hypotheek af. Een hypotheek is niet meer of minder dan het aangaan van een geldlening. De af te sluiten hypotheek dient als zekerheid voor de geldverstrekker dat de lening wordt terugbetaald. Wordt de lening namelijk door welke oorzaak dan ook niet terugbetaald, dan mag de geldverstrekker het pand verkopen en de opbrengst in mindering brengen op de openstaande hypotheekschuld.

Deze brochure is bestemd voor die huiseigenaren bij wie de hypotheek in de komende jaren eindigt en de lening moet worden terugbetaald.

KENNIS OVER UW HYPOTHEEK IS VAN BELANG

Het is van belang, dat iedereen met een hypotheekschuld de antwoorden kent op de volgende vragen:

- Hoeveel jaar heb ik nog recht op fiscale aftrekbaarheid van de rente die ik over de lening betaal?
- In welk jaar moet de lening volledig zijn terugbetaald?
- Wat is naar verwachting het bedrag, dat moet worden terugbetaald op het moment dat de schuld moet worden afgelost?

- Is er op dat moment voldoende geld om dit bedrag volledig te kunnen terugbetalen?
- Welke alternatieven zijn er indien ik in de toekomst de lening niet volledig kan of wil terugbetalen?

Twijfel je bij één of meer vragen over het antwoord voor jouw situatie? Dan is het raadzaam, dat je op zoek gaat naar het antwoord op elk van deze vragen om goed voorbereid de toekomst in te gaan. De Erkend Hypothecair Planner kan je hierbij helpen.

HYPOTHEEK MET TUSSENTIJDEN AFLOSSEN LENING

Er zijn verschillende hypotheekvormen. Bij de ene vorm betaal je tijdens de looptijd van de geldlening maandelijks een bedrag dat zowel is bedoeld voor de rente over de lening als voor de aflossing van de lening. Bij deze vorm van hypotheek wordt de hoogte van het bedrag van de maandelijkse aflossing zó gekozen, dat aan het einde van de looptijd de lening volledig is afgelost. Het gaat hierbij om de annuïteiten hypotheek en de lineaire hypotheek. Tot 2013 kon ook een zogenaamde "spaarhypotheek" worden gesloten. Bestaande spaarhypotheek blijven bestaan, maar nieuwe kun je niet meer afsluiten.

HYPOTHEEK ZONDER TUSSENTIJD'S AFLOSSEN

Er zijn ook hypotheekleningen waarbij je tijdens de looptijd van de lening alleen de rente over de lening betaalt, maar tussentijds niets op de lening aflost.

Dit type hypotheekleningen wordt "aflossingsvrije hypotheekleningen" genoemd. Een benaming die tot misverstanden kan leiden, want ook bij een "aflossingsvrije" hypotheek moet de huiseigenaar de volledige lening terugbetalen. Deze aflossing vindt bij deze hypotheekvorm niet elke maand voor een stukje plaats maar op het eind van de looptijd van de lening in één keer voor de totale lening. Het woord "aflossingsvrij" wil alleen maar zeggen, dat gedurende de looptijd van de lening tussentijds niet hoeft te worden afgelost.

EINDE VAN DE LOOPTIJD VAN JE HYPOTHEEK

Wanneer je tijdens de looptijd van je hypotheek de schuld volledig aflost, dan dalen op dat moment je woonlasten fors. Dat kan prettig zijn wanneer in die periode ook je inkomen, bijvoorbeeld uit pensioen, lager is dan je voorheen gewend was. Heb je tijdens de looptijd van de hypotheek geen aflossingen op de lening gedaan, dan zal op het eind van deze periode een keuze moeten worden gemaakt. Op enkele van deze keuzes gaan wij verder in.

■ **1 Je hebt voldoende geld om de lening af te lossen**

Je kunt de lening aflossen, bijvoorbeeld omdat je hebt gespaard, belegd of je onderneming hebt verkocht. Misschien heb je een verzekering die op dat moment een kapitaal uitkeert. Of je hebt tussentijds extra kunnen sparen. Toch is het in elk van deze situaties zeker zinvol om met een Erkend Hypothecair Planner te overleggen over wat in jouw situatie verstandig is om met deze beschikbare financiële middelen te doen. Aan het opnemen van gelden uit bijvoorbeeld een levensverzekering of pensioenvoorziening kunnen fiscale consequenties verbonden zijn.

Om deze reden is het van belang, dat je eerst uitzoekt welk bedrag je echt nodig hebt om de hypotheeklening af te lossen. Vervolgens kan dan worden bekeken welke aanwezige, financiële middelen hiervoor het best kunnen worden gebruikt. Om tot slot te onderzoeken wat in jouw situatie een goede keuze is om de middelen die je niet direct nodig hebt, veilig verder te laten renderen.

■ **2 Verlengen van de hypotheek**

Sommige – maar niet alle – geldverstrekkers zijn bereid de looptijd van de hypotheekovereenkomst te verlengen, maar de geldverstrekker zal dan wel de zekerheid willen hebben, dat je de kosten van de lening kunt blijven betalen. Ook zal de geldverstrekker waarschijnlijk wensen, dat je begint

met het geleidelijk aflossen van de lening. Hierbij moet er mee rekening worden gehouden, dat mogelijk niet langer recht bestaat om de hypotheekrente op je belastbaar inkomen in mindering te brengen. Is dit het geval, dan gaan de kosten van de hypotheek zwaarder op je besteedbaar inkomen rusten.

■ 3 Oversluiten van de hypotheek

Onderzocht kan worden of de hypotheek kan worden overgesloten naar een nieuwe hypotheekvorm. Bijvoorbeeld een annuitaire of lineaire hypotheek. Met deze "nieuwe" hypotheek wordt dan de "oude hypotheek" afgelost.

■ 4 Verkopen van de woning

Uiteraard is het ook mogelijk om de woning te verkopen en na de verkoop en terugbetaling van de lening een andere, mogelijk kleinere, woning te huren. Of dit een geschikte optie is, hangt opnieuw af van je persoonlijke situatie en uiteraard of er op dat moment voldoende, betaalbare huurruimte beschikbaar is.

■ 5 Verhogen van de hypotheek

Wanneer de waarde van de woning (veel) hoger is dan de openstaande lening, kan met de geldverstrekker worden besproken of deze bereid is de hypotheek te verhogen. Met de extra lening wordt dan het aflosvrije deel van de lening afgelost.

■ 6 Levensverzekering aanspreken

Onderzocht kan worden of er andere financiële producten zijn, die je in het verleden hebt afgesloten en die nu een bepaalde waarde vertegenwoordigen. Bijvoorbeeld een levensverzekering of een pensioenvoorziening. Is dit het geval, dan kan bekeken worden, of het mogelijk en verstandig is om deze waarde te gebruiken om de hypotheekschuld geheel of gedeeltelijk af te lossen.

■ 7 Financiering van een woning binnen familieverband

Is het wel mogelijk om de maandelijkse kosten van een hypotheek te betalen, maar is het niet mogelijk om de bestaande hypotheek te verlengen of een nieuwe hypotheek bij een bank of verzekeringsmaatschappij af te sluiten, dan is het misschien mogelijk om een lening af te sluiten binnen familieverband. Ook hierbij geldt dat het in jouw belang is om deskundig advies in te winnen van een Erkend Hypothecair Planner, voordat je definitief voor deze mogelijkheid kiest.



NEEM TIJDIG EEN MOMENT VOOR JE HYPOTHEEK

Zeker wanneer er problemen kunnen ontstaan bij het volledig terugbetalen van de lening, is het in jouw belang om hierbij zo vroeg mogelijk actie te ondernemen. Hoe eerder je dit met ons bespreekt hoe meer opties er waarschijnlijk zijn waaruit je op dat moment nog kunt kiezen.

NEDERLANDSE VERENIGING VAN HYPOTHECAIR PLANNERS

De Nederlandse vereniging van Hypothecair Planners, **NVHP** kent circa 1.150 Erkend Hypothecair Planners en zijn verenigd in de Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP. Jaarlijks investeren deze Erkend Hypothecair Planners veel tijd en geld in aanvullende opleidingen. De adviseurs zijn daarnaast onderworpen aan een strenge gedragscode. Deze gedragscode geeft je extra zekerheid voor de professionaliteit van jouw adviseur. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening betreft in haar oordeelsvorming deze gedragscode wanneer een klacht over een lid van de NVHP wordt voorgelegd.

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

Hoevelaken