

Belangrijke informatie voor huiseigenaren met een (deels) aflosvrije hypotheek

Banken in Nederland passen hun beleid rondom aflosvrije hypotheek aan. Heeft u een (deels) aflosvrije hypotheek of overweegt u om er binnenkort één af te sluiten? Dan is onderstaande informatie voor u van belang.

Wat is een aflosvrije hypotheek?

Een aflosvrije hypotheek is een hypothecaire lening waarbij u gedurende de looptijd maandelijks rente betaalt en niet aflost op de lening. Aan het einde van de looptijd moet de volledige lening in één keer worden terugbetaald.

Voordeel van een aflosvrije hypotheek

Een belangrijk voordeel van een aflosvrije hypotheek is dat de maandlasten lager zijn dan bij een hypotheek waarbij u naast rente ook maandelijks aflost. U betaalt immers alleen rente.

Nadeel van een aflosvrije hypotheek

Een belangrijk nadeel is dat aan het einde van de looptijd de volledige schuld moet worden afgelost. Als u op dat moment niet over voldoende middelen beschikt om de lening terug te betalen, kan dit tot financiële problemen leiden. In het uiterste geval kan verkoop van de woning noodzakelijk zijn om de schuld aan de bank te voldoen.

Banken worden terughoudender met aflosvrije hypotheek

Banken hebben aangekondigd hun beleid ten aanzien van aflosvrije hypotheek aan te scherpen. Concreet betekent dit onder meer:

- Banken zullen minder vaak een aflosvrije hypotheek verstrekken
- Het percentage van de woningwaarde dat aflosvrij mag worden geleend, zal naar verwachting worden verlaagd
- De rente voor aflosvrije hypotheek zal doorgaans hoger zijn dan voor hypotheek waarbij wordt afgelost
- Banken zullen tijdens de looptijd vaker toetsen of u – nu én in de toekomst – in staat bent om aan uw verplichtingen te voldoen, inclusief de uiteindelijke terugbetaling van de lening

Deze beleidswijzigingen verschillen per geldverstrekker en kunnen in de tijd verder worden aangepast.

Gevolgen als u in de toekomst een aflosvrije hypotheek wilt afsluiten

Bent u van plan een woning te kopen en deze aankoop (deels) aflosvrij te financieren? Houd er dan rekening mee dat:

- Het moeilijker kan worden om een aflosvrije hypotheek te verkrijgen.
- U mogelijk minder aflosvrij kunt lenen dan voorheen.
- De maandlasten hoger kunnen uitvallen door een hogere rente of doordat een groter deel annuïtair of lineair moet worden afgelost.

Door deze wijzigingen kan het voorkomen dat u minder kunt lenen dan u verwacht, of dat de financieringsopzet moet worden aangepast.

Gevolgen als u al een (deels) aflosvrije hypotheek heeft

Heeft u momenteel een (deels) aflosvrije hypotheek? Dan is het verstandig rekening te houden met het volgende:

- Uw bank kan u periodiek benaderen met vragen over uw financiële situatie. Dit gebeurt om te beoordelen of u de lening aan het einde van de looptijd naar verwachting kunt aflossen
- Wanneer uw rentevaste periode afloopt en u een nieuwe rentevaste periode kiest, kan de rente voor het aflosvrije deel hoger zijn dan de rente voor een hypotheek waarop wordt afgelost
- Aan het einde van de looptijd is het niet vanzelfsprekend dat de bank opnieuw een aflosvrije lening zal aanbieden of de lening onder dezelfde voorwaarden zal verlengen

Wanneer uw pensioen in beeld komt

Het gewijzigde beleid van banken kan grote gevolgen hebben naarmate uw pensioendatum dichterbij komt. Denk hierbij aan de periode van 10 tot 12 jaar vóór uw pensionering. Uw toekomstige inkomen verandert mogelijk en er kunnen andere fiscale regels voor u gaan gelden. Daarnaast passen banken hun acceptatieregels voor het aflossingsvrije deel van uw hypotheek aan.

Daarom is het verstandig om 10 tot 12 jaar vóór uw pensioendatum samen met ons uw belangrijkste inkomstenbronnen en financiële verplichtingen op de langere termijn opnieuw te bekijken. In deze periode heeft u doorgaans nog voldoende inkomen en flexibiliteit om uw hypotheekvorm aan te passen, extra af te lossen, uw maandlasten te verlagen of uw rente langdurig vast te zetten. Wacht u tot kort vóór of na pensionering, dan zijn de mogelijkheden beperkter. Door tijdig te plannen, voorkomt u verrassingen en creëert u financiële rust en zekerheid voor uw pensioenjaren.

Geen reden tot grote zorg, wel reden voor aandacht

Heeft u met uw bank een bepaalde looptijd en rentevaste periode afgesproken, dan is de bank in beginsel gehouden deze afspraken gedurende die periode na te komen. De voorwaarden kunnen niet eenzijdig tussentijds worden gewijzigd, tenzij dit contractueel is vastgelegd.

Op het moment dat er wijzigingen optreden – bijvoorbeeld bij het aflopen van uw rentevaste periode, bij verhuizing, relatiebeëindiging of andere ingrijpende veranderingen in uw persoonlijke of financiële situatie – kan het nieuwe beleid van banken wél van invloed zijn op uw mogelijkheden en de gehanteerde voorwaarden.

Juist bij dergelijke momenten is het van belang om tijdig inzicht te hebben in de mogelijke consequenties.

Bij belangrijke veranderingen in uw leven of bij vragen over uw hypotheek is het verstandig om tijdig advies in te winnen. Als adviseur vertalen wij veranderingen in beleid en regelgeving naar de concrete gevolgen voor uw persoonlijke situatie, nu en op de langere termijn.

Vaak zijn er meerdere oplossingen mogelijk. Welke oplossing passend is, verschilt per persoon en per situatie. Door samen uw financiële positie, wensen en toekomstplannen zorgvuldig in kaart te brengen, kunnen wij beoordelen welke keuzes voor u verantwoord en passend zijn.

Heeft u een (deels) aflosvrije hypotheek of overweegt u deze af te sluiten? Dan is er geen reden voor ongerustheid, maar wel aanleiding om uw situatie periodiek te laten beoordelen. Zo voorkomt u verrassingen en blijft u goed voorbereid op toekomstige wijzigingen.

Neemt u gerust contact met ons op. Wij maken graag tijd vrij voor een persoonlijk gesprek om uw situatie en de mogelijke gevolgen van de beleidswijzigingen met u door te nemen.