

Aflossingsvrije hypotheek

Inleiding

Veel huiseigenaren hebben een huis gekocht met een aflossingsvrije hypotheek. In het verleden adviseerden veel financieel adviseurs 50% van het hypotheekbedrag aflossingsvrij, vaak zelfs 100% aflossingsvrij.

Wat is een hypotheek?

Als je een huis koopt, leen je hiervoor meestal geld bij de bank. Vaak is zo'n lening een hypothecair krediet. Je legt de lening en de koopacte dan formeel vast bij de notaris. Zo regelt de bank (of: geldgever) dat jij als geldlener je betalingsverplichting nakomt. Doe je dit niet? Dan heeft de bank als hypotheekhouder het recht om in het ergste geval het onderpand – jouw huis – te verkopen om de lening af te lossen. Jouw voordeel van een hypothecair krediet is de lagere rente die jij krijgt van de bank in ruil voor het onderpand. Een lening zonder onderpand (het onderpand heet ook wel registergoed – omdat de notaris het heeft geregistreerd) – heet consumptief krediet. De rente van deze leningen is daarom altijd (veel) hoger.

Risico's aflossingsvrije hypotheek

Wat is een aflossingsvrije hypotheek? Dat is een hypothecair krediet met een *aflossingsvrije aflossingsvorm*. De geldlener heeft niet de *plicht* om tussentijds af te lossen (terugbetalen). Anders gezegd: de geldlener hoeft niet elke maand een stukje van de hypotheeklening terug te betalen aan de bank. De huiseigenaar is alleen verplicht tussentijds rente te betalen over de hypotheekschuld. Hypotheekschuld is aangegeven krediet som minus de betaalde aflossingen. De rente over de hypotheekschuld wordt meestal per maand of per kwartaal betaald aan de hypotheeknemer (bank). Aan het einde van de looptijd – meestal na 30 jaar – vordert de bank het uitstaande bedrag. Het uitstaande – of openstaande - bedrag heet *restschuld* of *restant schuld*. Als de huiseigenaar niets vrijwillig tussentijds heeft afgelost, vordert de bank (of: gelduitlener) na dertig jaar de hele hypotheekschuld ineens.

De AFM en de aflossingsvrije hypotheek

De toezichthouder op de financiële markten, de Autoriteit Financiële Markten (AFM), vindt de aflossingsvrije hypotheek een probleem voor de huizenmarkt en de huizenbezitters. Daarom verlangt de AFM van banken en hypotheekadviseurs dat zij hun klanten waarschuwen voor de risico's van de aflossingsvrije hypotheek.

Wat zijn de bezwaren tegen de aflosvrije hypotheek?

Zoals gezegd, mensen met een aflosvrije hypotheek zijn niet verplicht tussentijds af te lossen. 55% van de Nederlandse hypotheekschuld is aflossingsvrij gefinancierd (dat is in totaal €360 miljard). Een kwart van de huishoudens uit deze groep betaalt alleen rente en betaalt tussentijds helemaal niets van de hypotheek terug. In dat geval blijft de restschuld dus maximaal op de einddatum.

De helft van de huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek lost deels af.

Een huizenbezitter met een hypothecair krediet loopt in principe drie risico's:

1. **restschuldrisico:** dit is het risico dat de verkoop van het huis te weinig geld heeft opgeleverd om de hypotheekschuld helemaal af te lossen. Men blijft zitten met een restschuld;
2. **renterisico:** dit is het risico dat mensen door de stijgende rente uw maandlasten niet meer kunt betalen;
3. **overkreditering:** dit is de situatie dat iemand teveel schulden heeft gemaakt.

In totaal zijn er [meer dan een miljoen aflossingsvrije hypotheek](#). Het is dus een groot maatschappelijk probleem, met veel impact. Sinds 2013 gelden er nieuwe regels voor huizenkopers die een hypotheek willen afsluiten. Starters op de woningmarkt kunnen niet meer belastingvriendelijk aflossingsvrij lenen. Huiseigenaren die voor 2013 hebben geleend hebben overgangsrecht. Dit betekent dat de aflossingsplicht niet geldt voor huiseigenaren die eerder dan 2013 een lening hebben afgesloten. Dit overgangsrecht eindigt in 2043.

Heeft u een aflossingsvrije hypotheek? Dan bent u kwetsbaar om verschillende redenen.

Ten eerste: het risico op restschuld op de einddatum van de hypotheek.

Heeft u onvoldoende afgelost op de einddatum? Dan heeft u een restschuld. Als u op dat moment onvoldoende spaargeld heeft, bent u speelbal van uw bank. Het is onduidelijk of u de restschuld tegen die tijd kunt herfinancieren. Als dat wel mogelijk is, is in elk geval onduidelijk tegen welk rente en leent u waarschijnlijk tegen andere voorwaarden. Mogelijk wordt u gedwongen tot verkoop en moet u verhuizen naar een ander koophuis of naar een huurwoning.

Ten tweede: het risico op restschuld na verkoop.

Heeft u uw huis verkocht maar is de verkoopwaarde te weinig om de hypotheek af te lossen? Dan heeft u ook een restschuld. Uw huis staat dan "onder water". Dit betreft ongeveer 340.000 huishoudens. Tot eind 2017 heeft u de mogelijkheid om belastingvriendelijk te lenen om de [restschuld te financieren](#). Deze regeling [wordt niet verlengd](#).

Ten derde: slechte voorlichting.

Veel huiseigenaren zijn slecht of verkeerd voorgelicht. Zij nemen de term “aflossingsvrij” te letterlijk. Ze realiseren zich niet dat ze na dertig jaar de lening moeten terugbetalen. Met alle gevolgen van dien.

Ten vierde: geen belastingvoordeel na dertig jaar.

Vanaf 2001 is het belastingvoordeel voor mensen met een Eigen Woning beperkt tot maximaal 30 jaar. Dit betekent dat in 2031 voor een grote groep huizenbezitters het belastingvoordeel eindigt. Deze situatie duurt voort tot 2043. Heeft u na dertig jaar nog niet alles terugbetaald? Dan gaat de lening volgens de inkomstenbelasting van box 1 naar box 3. Dit zorgt voor hogere netto maandlasten. Heeft u onvoldoende spaargeld om de bank terug te betalen? Dan verplicht de bank u mogelijk om te verkopen. U wordt dan gedwongen een ander huis te kopen of te huren. In het ergste geval leidt deze situatie tot massale (gedwongen) verkoop van huizen in deze periode. Dit kan leiden tot dalende huizenprijzen.

Ten vijfde: maandlasten stijgen door rentestijging.

De laatste 30 jaar is de rente gedaald van ongeveer 12% in 1980 tot 1% in 2017. Niemand weet wat de rente gaat doen tussen 2017 en 2031. Het is zeker mogelijk en voorstelbaar dat de rente stijgt. In dat geval stijgen uw (toekomstige) maandlasten. Het is mogelijk dat u dan de maandlasten niet meer kunt betalen. Zeker niet als u minder inkomen geniet – bijvoorbeeld na pensionering.

6% van de huizenbezitters is ouder dan 50 jaar. Zij hebben een restschuld van (gemiddeld, ten minste) 80% van de oorspronkelijke lening. Zij lopen risico op een restschuld als de hypotheek eindigt – meestal vanaf 2031. Er is dan veel onzekerheid over de waarde van de woning, rentestand en mogelijkheid om opnieuw te lenen.

Oordeel hypotheekadviseurs

Veel hypotheekadviseurs, zelfs sommige goed gediplomeerde [financieel planners](#), vinden dat de AFM te veel overdrijft om zo duidelijk te waarschuwen tegen aflossingsvrij. Deze groep financieel adviseurs veronderstellen dat het mogelijke probleem van te veel hypotheekschuld en te veel rente vanaf 2031 min of meer vanzelf oplost. Bijvoorbeeld door oversluiten naar een ander hypotheek of dankzij stijgende huizenprijzen.

Wat kunt u doen tegen de risico's van aflossingsvrije hypotheek?

Maakt u zich zorgen over uw (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek? Onderneem dan zelf direct actie. U heeft de volgende mogelijkheden:

1 tussentijds aflossen

Aflossingsvrije hypotheek betekent **niet** dat u niet tussentijds mag aflossen. Het is iedereen toegestaan om **jaarlijks maximaal 10% boetevrij** af te lossen. Minder mag natuurlijk ook. Informeer bij uw bank of er een minimumbedrag van toepassing is.

2 Wijzigen aflosvorm naar annuïtair of lineair.

U kunt de aflosvorm van de aflossingsvrije hypotheek **wijzigen naar een annuïtaire hypotheek of lineaire hypotheek**. Door de verplichte maandelijkse aflossing stijgen uw maandlasten in vergelijking met een aflossingsvrije hypotheek zonder tussentijdse aflossing. U lost maandelijks automatisch af. De restschuld daalt elke maand, dus u betaalt minder rente. Omdat u maandelijks aflost, verlaagt u direct de boeterente.

3 Oversluiten

U kunt overwegen om de hypotheek tussentijds over te sluiten. Dit heet ook wel: **tussentijds rentewijziging** of **renteaanpassing**. Niet alleen rentenpassing maar ook oversluiten naar een andere hypotheekvorm of omdat men de lening ophooft wegens een verbouwing aan de woning. U kiest er dan voor om een nieuwe hypotheek bij een andere- of huidige bank onder te brengen. Bij deze lening lost u zoveel mogelijk tussentijds af, zodat u op de einddatum alles heeft terugbetaald.

Waarom is tussentijds aflossen verstandig?

Er zijn verschillende argumenten om direct af te lossen:

1. De restschuld daalt direct. U betaalt dus *minder rente*. U bereikt dus *lagere maandlasten*.
2. De lagere restantschuld maakt u *minder afhankelijk van de bank*. Dit kan een prettig idee zijn bij een nieuwe huizenbubbel of bankencrisis of waardedaling van uw huis. De kans dat uw huis onder water staat wordt kleiner. Het *restschuldrisico daalt*.
3. U bent beter beschermd tegen een rentestijging in de toekomst. De rente stijgt, maar het bedrag waarover u rente betaalt, is lager. De rentekosten zijn dus toch lager. Uw *renterisico daalt*, formeel gezegd.
4. Uw eigendom en vermogen stijgt. De bank loopt minder financieel risico. Officieel gezegd: de bank loopt *minder kredietrisico*. U heeft daarom mogelijk recht op *rentekorting*, omdat u in een *lagere risicoklasse* valt. Dit zorgt voor een verdere daling van maandlasten.
5. De *verzekeringspremies* voor hypotheek gebonden verzekeringen dalen.
6. De rente in 2017 is historisch gezien extreem laag. Hypotheek terugbetalen is nu dus spotgoedkoop. Het is een geweldige alternatief voor sparen, dat feitelijk niets oplevert. Ook heeft u geen stress van dalende beurskoersen bij beleggen. U *belegt uw geld veilig en waardevast*.

7. Het *belastingvoordeel* voor huizenbezitters met een hypotheek daalt jaarlijks. Daarom kunt u beter nu boetevrij aflossen. Aflossen betekent overigens dat u sneller belastingvoordeel heeft dankzij de Wet Hillen*.
8. Dankzij de duurzaam dalende maandlasten repareert u deels uw pensioentekort.
9. U verlaagt direct de boeterente. Dit is nuttig als u wilt oversluiten.

Wanneer is tussentijds aflossen niet een goed idee?

1. U heeft onvoldoende buffer om te kunnen aflossen. U heeft dit geld nodig voor huishoudgeld en onvoorziene omstandigheden;
2. U heeft voldoende geld om af te lossen op de einddatum. Bovendien maakt u met dit geld een goed rendement, hoger dan het hypotheekrentepercentage;
3. U wilt binnenkort verhuizen en wilt meer lenen bij de bank. Bij meer overwaarde mag u minder belastingvriendelijk lenen. Dit heet de bijleenregeling**. Dit is voor veel huizenkopers een argument om zo weinig mogelijk af te lossen.
4. Het geld is niet meer vrij opneembaar. U kunt niet meer vrij over het geld beschikken. Het is dus altijd belangrijk voldoende spaargeld aan te houden.

philip@personalmoneyscan.nl

*Wat is de **Wet Hillen**? De Wet Hillen bepaalt dat huiseigenaren nooit meer belasting over hun huis hoeven te betalen dan zij aan renteaftrek ontvangen. Heeft u geen of een kleine hypotheekschuld? Ofwel: Is uw eigenwoningforfait (EWF) hoger dan uw aftrekbare kosten zoals de hypotheekrenteaftrek? Dan geeft de Wet Hillen u een extra aftrekpost ter grootte van het verschil. Daardoor vallen het eigenwoningforfait en de aftrek tegen elkaar weg.

Wat is de **bijleenregeling? De bijleenregeling verplicht u de overwaarde van uw woning binnen drie jaar te investeren in de nieuwe woning om recht te houden op volledig belastingvoordeel. Gebruikt u de overwaarde niet voor de aankoop van het nieuwe huis? Als u een nieuwe hypotheek afsluit ter grootte van de aankoopprijs van de nieuwe woning, dan heeft u geen belastingvoordeel renteaftrek over het hypotheekbedrag ter grootte van die overwaarde.