

## Aflossingsvrije hypotheek: Nood tot zorgen?

17-10-2018 12:33

Met de nieuwe TV-campagne 'Aflossingsblij' trachten de Nederlandse banken mensen aan te zetten tot het aflossen van hun aflossingsvrije hypotheek. Volgens een recent onderzoek van online hypotheekadviseur [lkbenfrits.nl](http://lkbenfrits.nl) naar bijna 100.000 dossiers, komt 1 op de 6 huishoudens met een dergelijke hypotheek in de problemen aan het einde van de looptijd. Meer dan 420.000 huishoudens hebben op dat moment te weinig inkomen om een nieuwe hypotheek af te sluiten die even hoog is als hun huidige hypotheek.

Hieronder worden de gegevens van de campagne samenvat:

### Verborgen tijdbom

Volgens de financiële toezichthouders in Nederland is de aflossingsvrije hypotheek **een verborgen tijdbom** die de Nederlandse huizenmarkt op termijn grote problemen kan bezorgen.

“Huseigenaren met een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek treffen mogelijk onvoldoende voorzieningen om de hypotheek aan het einde van de looptijd af te lossen. Zij hebben wellicht te weinig geld om de maandlasten te blijven betalen als het contract afloopt, de pensioendatum wordt bereikt of de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheek eindigt”, zo schreef de financiële toezichthouder in het jaarverslag eerder dit jaar.

### Aantal hypotheekaanvragen daalt

Recente data van het Hypotheken Data Netwerk (HDN) toont echter dat **het aantal hypotheekaanvragen een dalende lijn vertoont**. In het derde kwartaal vroegen vooral starters en doorstromers minder hypotheeken aan dan een kwartaal eerder. Overigens is het sinds 2013 niet meer mogelijk een volledig aflossingsvrije hypotheek af te sluiten. Alle nieuwe hypotheeken moeten worden afgelost in 30 jaar tijd.

De woningwaarde blijft volgens HDN wel stijgen. Een gemiddelde woning kost inmiddels € 338.000. Dat is 7% meer dan in het derde kwartaal van 2017. [Geld lenen](#) om een woonst te kopen is dus vaak onvermijdelijk. De prijsstijging vlakt volgens de dataverzamelaars wel af. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018 is nog maar sprake van een verhoging van 1,8%.

### 700.000 aflossingsvrije hypotheeken

Tussen 2035 en 2037 zullen 700.000 aflossingsvrije hypotheeken aflopen. Indien men de woonst niet wil verkopen, dan moet de oude hypotheek worden overgesloten of moet er opnieuw een hypotheek worden afgesloten. Dit terwijl het inkomen vaak lager is geworden door pensioen en het fiscale voordeel van de hypotheekrenteaftrek is weggefallen. Deze huishoudens lopen dus het risico gedwongen hun huis te moeten verkopen.

De **aflossingsvrije hypotheek oversluiten** blijkt erg populair. Afgelopen drie maanden sloot een kwart meer huiseigenaren hun hypotheek over dan in dezelfde periode vorig jaar. De meerderheid (61,1%) van de oversluiters kiest voor een deels aflossingsvrije hypotheek. Onder doorstromers is dat 40,6%,. Slechts 6,9% van de starters kiest voor deze hypotheekvorm.

### Hypotheekschuld van 627 miljard

Uit gegevens van De Nederlandsche Bank (DNB) blijkt dat ongeveer 1,1 miljoen huishoudens een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek heeft – in totaal gaat het om een bedrag van 360 miljard euro. Zo'n 870.000 huishoudens hebben een volledig aflossingsvrije hypotheek.

Uit gegevens van het [Centraal Bureau voor de Statistiek](#) blijkt dat de totale hypotheekschuld in Nederland is in

2017 opgelopen tot ruim 670 miljard euro. Daarmee is de vorige recordhoogte uit 2012 doorbroken.

## Is er nood tot zorgen?

Een aflossingsvrije hypotheek is niet noodzakelijkerwijs een slechte zaak. Uiteindelijk gaat het om een realistisch beeld van uw financiële toekomst. Hoe ziet het verloop van de hypotheek eruit? Wat zijn uw plannen qua woonsituatie? Hoe is uw pensioen geregeld? Met als uitkomst: kunt u de hypotheeklasten over uw aflossingsvrije hypotheek - ook als de hypotheekrenteaf trek afgelopen is - blijven betalen?

Een aflossingsvrije hypotheek heeft in principe een looptijd van 30 jaar. Daarna moet u de hypotheek verlengen of een nieuwe hypotheek afsluiten. Op dat moment kijkt de bank of u de verlengde of nieuwe hypotheek weldegelijk kunt betalen.

De meeste banken gaan soepel om met het verlengen van de aflossingsvrije hypotheek na 30 jaar. Er is geen probleem als u de werkelijke lasten kunt betalen (bij een hypotheek van 165.000 euro met 3% rente, betaalt u bijvoorbeeld 412,5 euro rentekosten per maand).

Bij ASR en Rabobank hoeft u zich helemaal geen zorgen te maken; die hypotheek lopen gewoon door. Alleen bij enkele jonge banken zoals Bijbouw en Venn kan u mogelijk problemen ondervinden. Zij willen namelijk enkel een nieuwe hypotheek afsluiten wanneer u voldoende inkomen heeft om zowel de rente als de aflossing te kunnen betalen.

Bij het verlengen van een hypotheek mag het aflossingsvrije deel meestal niet hoger zijn dan **50 procent van de woningwaarde**. De rest moet u aflossen door middel van een annuïteitenhypotheek. Een huis met een waarde van 320.000 euro en een hypotheek van 180.000 euro betekent dus dat u na 30 jaar 20.000 euro zult moeten gaan aflossen. Het kan ook gebeuren dat uw woning in waarde stijgt, waardoor u minder of zelfs niets extra hoeft af te lossen.

De bank kijkt wel naar uw **pensioeninkomen** als u bij verlengen met pensioen bent of binnen tien jaar met AOW gaat. U moet namelijk ook dan in staat zijn de maandelijkse lasten te dragen.

U hoeft zich dus geen zorgen te maken als u met uw pensioen de hypotheekrente goed kunt betalen en als uw **aflossingsvrije hypotheek** minder bedraagt dan de helft van de woningwaarde.

*Bovenstaand artikel is een bijdrage van Financer Nederland.*

Grote illustratie bovenaan is van [aflossingsblij.nl](http://aflossingsblij.nl)

Redactie