

GELD & GOEDE RAAD



Kaj van Arkel, financieel journalist

Venijn zit in de staart

Aflossingsvrij Met een aflossingsvrije hypotheek heb je lage lasten en profiteer je maximaal van de hypotheekrenteaf trek. Maar als de looptijd voorbij is, kun je in een lastig parket komen. Advies: kom op tijd in actie.

Aflossingsvrije hypotheek vonden begin deze eeuw gretig aftrek onder huizenkopers. Aflossen was niet nodig, waardoor de maandlasten lekker laag bleven. Bovendien kon over de hele looptijd optimaal geprofiteerd worden van de hypotheekrenteaf trek. Over de rekening na 30 jaar dachten velen niet na. Wat kon er misgaan met die stijgende huizenprijzen? Je zou denken dat mensen met een aflossingsvrije lening weten wat ze hebben afgesloten. Maar niets is minder waar, zegt Michiel Lensink van online hypotheekadviseur ikbenfrits.nl. Lensink: „Veel mensen denken dat een aflossingsvrije hypotheek niet hoeft te worden afgelost, maar dat is natuurlijk alleen gedurende de looptijd. Als die afloopt moet het hele bedrag in één keer worden afgelost. Dat kan grote problemen geven.”

Weigeren

Die problemen ontstaan vooral als mensen verwachten de aflopende hypotheek eenvoudig te kunnen verlengen. De hypotheekverstrekker mag dat namelijk weigeren en in het ergste geval zelfs eisen dat het huis wordt verkocht om de oude hypotheek af te betalen. Je bent dan gedwongen te verhuizen.

Bij Lensink melden zich nu al de eerste huizenbezitters die hemel en aarde moeten bewegen om hun hypotheek te kunnen verlengen. Hij voorziet dat het probleem over tien tot vijftien jaar in volle omvang opdoemt. „Het gaat vooral om mensen die rond de millenniumwisseling aflossingsvrij hebben geleend en waarvan de hypotheek tussen 2025 en 2030 gaan aflopen. Om een financiële ramp te voorkomen, moet die groep nu in actie komen.”



Kom nu in actie als de hypotheek afloopt tussen 2025 en 2030

—Michiel Lensink

Vragen?

Vragen of opmerkingen naar aanleiding van dit artikel? Mail naar goederaad@persgroep.nl. Volgende week behandelen we enkele reacties. Mocht uw vraag niet aan bod komen, dan is het wellicht raadzaam elders om een persoonlijk advies te vragen.

Toch maakt 87 procent van de Nederlandse huizenbezitters zich geen enkele zorgen, bleek onlangs uit onderzoek van ING. Naar schatting hebben zo'n miljoen huishoudens een geheel aflossingsvrije hypotheek. Bijna een kwart van de torenhoge Nederlandse hypotheekschuld (638 miljard euro totaal) is aflossingsvrij.

Inkomen

Oudere huizenbezitters verwachten vaak geen problemen bij het verlengen van de hypotheek. Ze gaan ervan uit dat de overwaarde van de woning nog steeds meetelt met de aanvraag. Maar de hypotheekverstrekker zal aan het einde van de looptijd vooral kijken naar het latere pensioeninkomen.

De rol van het inkomen bij verlengen wordt vaak onderschat, zegt onafhankelijk financieel planner Iris Brik. „Omdat na pensioering je inkomen daalt, willen hypotheekverstrekkers minder uitlenen. Waar je voorheen een bedrag kon lenen dat gebaseerd was op 5 à 6 keer je jaarinkomen, is dat nu grofweg 4,5 keer.”

Wat de situatie niet eenvoudiger maakt, is dat de hypotheekrenteaf trek na 30 jaar stopt. Wie een aflopende hypotheek wil verlengen, verliest daarmee zijn belastingvoordeel. „De maandlasten zullen daardoor voor veel mensen fors stijgen”, zegt Lensink. „En als het inkomen ook nog daalt, omdat je met pensioen gaat, word je dubbel zo hard geraakt.”

1 Tussentijds aflossen is de voor de hand liggende optie
Gelukkig kun je nu iets doen om



straks niet in een vervelende situatie te belanden. De meest voor de hand liggende oplossing is tussentijds aflossen. Afhankelijk van

de hypotheek mag je jaarlijks 10 tot 20 procent boetevrij aflossen. Daarvoor kan spaargeld worden gebruikt. Het nadeel is wel dat je geld daardoor vastzit in stenen en je er pas weer over kunt beschikken na verkoop van de woning.

2 Sluit een nieuwe hypotheek af... als het kan

Een andere mogelijkheid is een nieuwe hypotheek afsluiten. Maar die optie is alleen weggelegd voor huiseigenaren met nog een flink aantal werkzame jaren voor de boeg, stelt Brik. „Wie zo'n tien jaar voor zijn pensioen een nieuwe hypotheek

wil afsluiten, wordt door de verstrekker getoetst op het toekomstige en aannemelijk lagere pensioeninkomen”, legt de financieel planner uit. „Daardoor daalt je leencapaciteit, waardoor het plots de vraag is of je na pensionering nog in je huidige woning kunt blijven wonen.”

3 Oversluiten kan rentevoordeel opleveren

Een soortgelijke optie is het oversluiten of omzetten van je hypotheek, om zo te profiteren van een lagere rente. „Kom je van een hogere rente, dan kun je daar behoorlijk wat voordeel uit halen”, zegt Hans André de la Porte van Vereniging Eigen Huis (VEH). „De boete die je in dat geval moet betalen, kan de hypotheekverstrekker verrekenen met de rente. Die valt daardoor iets hoger uit, maar is nog steeds lager dan je rente die je voorheen betaalde. Met het geld dat je op die manier bespaart, kun je de hypotheek deels aflossen.”

4 Benut de overwaarde voor een 'opeetconstructie'

Wie vlak voor zijn pensioendatum met een aflopende hypotheek zit, rest maar twee mogelijkheden: het huis verkopen en verhuizen naar een goedkopere woning of de overwaarde verzilveren. „Maar de verzilverproducten die nu op de markt zijn, bieden vaak een slechte deal”, vindt Brik. De financieel planner stelt oudere huizenbezitters en hun kinderen daarom geregeld een opeetconstructie voor. Brik: „De ouders krijgen dan een rekeningcourant ofwel doorlopend krediet voor een x bedrag en laten de verschuldigde rente bij-

Vragen & reacties

Schade claimen was vorige week het onderwerp.

Kwetsuren na hobbelige rit
Een lezer uit Amersfoort liep onlangs letsel op tijdens een rit met een taxibusje.

‘De chauffeur reed met te hoge snelheid over een hoge verkeersdrem-

pel, waardoor het busje omhoog kwam en flink op het wegdek klapte. De huisarts stelde de volgende dag een zware kneuzing van het bekken vast en een osteopaat constateerde dat het heiligbeen was verschoven. Nu, ruim vier weken later, ben ik nog niet in staat zonder krukken te lopen en heb ik veel pijn. Is voor

het verlies van mijn functioneren en de fysiotherapiebehandelingen een claim te leggen?’

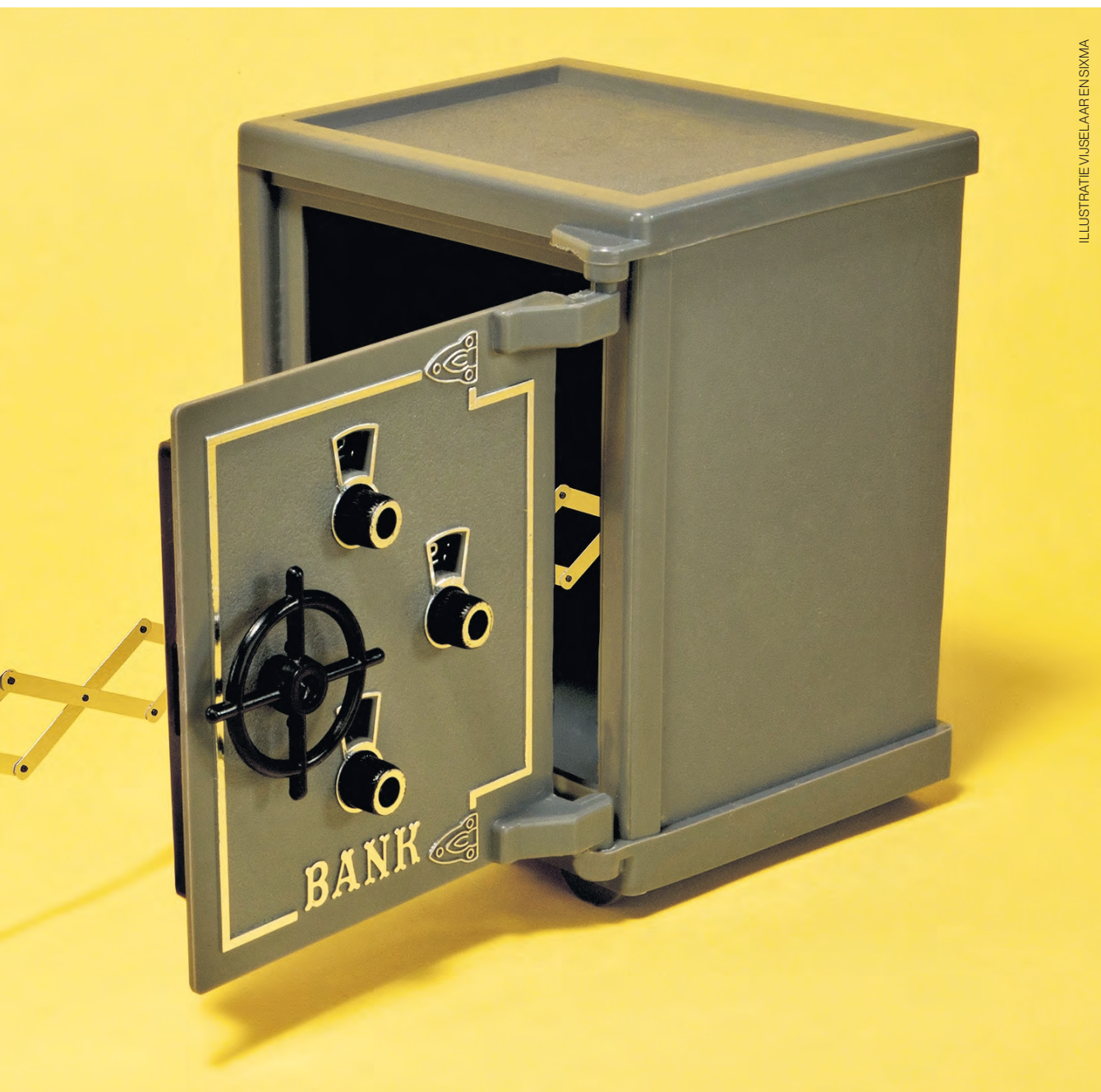
Antwoord: Op basis van deze informatie lijkt het er inderdaad op dat de eigenaar van de bus aansprakelijk kan worden gesteld voor de schade. Voor een claim geldt 'wie eist, bewijst', dus een

eerste stap is alle relevante informatie te verzamelen. Daarna kunt u een letselschadespecialist of rechtsbijstand inschakelen om te bekijken wat de mogelijkheden zijn.

Claimbedragen
‘Letselschadespecialist Witlox zegt dat claimbedragen zeker geen vetpot zijn’, schrijft

Jochem. ‘Toch wordt in het artikel over een claim van 350.000 euro gesproken. Hoe zit dat?’

De bedragen zijn genormeerd in de Letselschade Richtlijnen (zie deletselschaderaad.nl). Maar het blijven richtlijnen; daar kan met onderbouwing van worden afgeweken. —Rob Nijman



ILLUSTRATIE VUJELAAREN SIXMA

PROEF OP DE SOM

Elke situatie vereist een eigen oplossing: drie scenario's

Wat te doen als je aflossingsvrije hypotheek afloopt? Onafhankelijk financieel planner Iris Brik schetst drie scenario's.

Scenario 1

Karin en Ton (beiden 43) hebben een aflossingsvrije hypotheek van 400.000 euro tegen 5% rente. Ze verdienen samen 80.000 euro bruto. In 2042 vervalt hun renteaftrek. Tegen die tijd willen ze met pensioen en daalt hun inkomen naar 50.000 euro bruto. Wat kunnen ze nog doen?

1. Een aflosplan maken voor de periode 2017 tot 2042 (nog 25 jaar).
2. Extra sparen voor na het pensioen om de hogere woonlasten op te vangen.
3. Naast de hypotheek een

pot reserveren waarmee ze op de pensioendatum hun hypotheek geheel of gedeeltelijk kunnen aflossen. Daarmee behouden ze financiële flexibiliteit.

4. Laten uitrekenen of het voordelig is de hypotheek over te sluiten voor 20 jaar vast tegen 2,5%. Hun lagere inkomen op pensioendatum telt nog niet mee voor de inkomensvoets.

Scenario 2

Elly en Maarten (beiden 59) hebben een aflossingsvrije hypotheek van 400.000 euro tegen 5%. Als ze over 9 jaar met pensioen gaan daalt hun inkomen van 80.000 naar 50.000 euro bruto.

1. Als zij de hypotheek tegen een lagere rente bij

een andere bank willen oversluiten, zal die naar het pensioeninkomen kijken. Op basis daarvan is een hypotheek van 250.000 euro mogelijk. Ze moeten dus flink aflossen om de schuld in overeenstemming te brengen met hun inkomen op pensioendatum. Is dit niet haalbaar, dan moeten ze aan het einde van de looptijd gaan uitkijken naar een goedkopere woning.

Scenario 3

Anna en Henk (beiden 70) hebben een aflossingsvrije hypotheek van 250.000 euro tegen 5% rente. Met AOW en een klein pensioen hebben ze 30.000 euro bruto per jaar. Hun huis is 350.000 euro waard, maar ondanks de overwaarde

krijgen ze geen nieuwe hypotheek van de bank. Wat kunnen ze doen?

1. Huis verkopen en goedkoper gaan wonen.
2. Blijven zitten en hun uitgaven fors aanpassen.
3. Kinderen borg laten staan (borgstelling of hoofdelijk medeschuldenaarschap).
4. Met de kinderen een opeetconstructie overeenkomen. Als de ouders naar een verpleegtehuis gaan, is de schuld inclusief rente opgelopen tot 150.000 euro. De woning is inmiddels 500.000 euro waard. Bij verkoop van de woning lossen de ouders de schuld bij de kinderen en de bank af. Van het restant (100.000 euro) kunnen ze prima rondkomen.

tellen. Het krediet stelt de ouders in staat in hun huis te blijven wonen en te doen wat ze na hun pensioering altijd al wilden. De rekening met de kinderen en de bank wordt vereffend bij verkoop van het huis, bijvoorbeeld nadat de ouders naar een verpleegtehuis zijn gegaan."

Narekenen

In elk geval is het voor alle huizenbezitters met een aflossingsvrije



Als je nu niets doet, sla je jezelf straks voor de kop

—Hans André De La Porte

hypotheek slim om nu na te gaan hoe zij er straks voor staan, adviseert André De la Porte van Vereniging Eigen Huis.

Bijvoorbeeld door online na te rekenen wat je pensioeninkomen gaat zijn. De la Porte: „Dat geeft je een goede indicatie van je latere leencapaciteit en hoeveel je nog moet aflossen om hier binnen te passen. Als je nu niets doet, sla je jezelf straks voor de kop.”

De notaris**WAARVAN AKTE**

Een waargebeurd voorval uit een notarispraktijk



Streng verboden binnen te komen

Met mevrouw Dijkstra viel niet te spotten. Ze was streng, zakelijk, scherp en kritisch. Niet onvriendelijk, maar ze hield altijd afstand tot cliënten en medewerkers. En ze had een groot natuurlijk gezag. Als ze 'spring!' tegen me had gezegd, had ik zonder nadenken een sprongetje gemaakt.

Maar dat zei mevrouw Dijkstra niet. Ze verhoef nooit haar stem en maakte geen grapjes. Met haar conservatieve kleding, parelketting en geharnaste kapsel was ze een toonbeeld van notariële onkreukbaarheid. Ik was in opleiding op haar notariskantoor in de grensstreek. Elke akte die ik opstelde, elk contract dat ik ondertekende, elke brief die ik schreef ging door haar handen. Ik kreeg mijn epistels terug vol correcties in rode vulpeninkt.

Ik was een beetje bang voor haar. Als ze me bij zich riep, begaf ik me met knikkende knieën naar haar kantoor. Dan sprak ze me streng en een beetje vermoeid toe en voelde ik me soms net een schooljongen die een standje



Had ze een minnaar die ze in haar kamer ontving voor wilde seks?

kreeg van de jufvrouw. Maar intussen leerde ik enorm veel van haar, want ze was een kei in haar vak. Op een ochtend kreeg ik een telefoontje van haar secretaresse. Ik mocht het komend half uur onder geen beding het kantoor van mevrouw Dijkstra binnenlopen.

„Onder geen beding”, herhaalde de secretaresse geheimzinnig. Ze zei niet waarom. Mijn jeugdige fantasie sloeg op hol. Was mevrouw Dijkstra misschien toch niet zo onkreukbaar en handelde ze een louche zaakje af waarbij ze geen pottenkijkers kon gebruiken? Of, nog gekker: had deze vrijgezelle dame van middelbare leeftijd een geheime minnaar die ze in haar kantoor ontving voor een potje wilde seks? Toen ik die gedachten later tijdens een borrel uitte tegen de secretaresse, lachte die me recht in mijn gezicht uit en vertelde hoe het wel zat.

Tegenwoordig is de notaris steeds vaker een vrouw, maar destijds was mevrouw Dijkstra een van de weinige vrouwen in het ambt, niet alleen in Nederland maar ook bij onze oosterburen. Haar sekse trok strengelovige moslima's uit Duitsland die hun gelaat alleen tegenover naaste mannelijke familieleden mogen ontbloten. Omdat dat soms toch moet, ter verificatie, reisden ze naar het kantoor van mevrouw Dijkstra. Tegenover haar - een vrouw - lichtten de moslima's wel hun sluier.

Om zo'n echtpaar de gêne van een mannelijke blik te besparen, werden alle mannen op kantoor gesommeerd zich tijdens het bezoek verre van het kantoor van mevrouw Dijkstra te houden. Het kenmerkte haar professionaliteit en haar inlevingsvermogen. Ze is al jaren dood, maar ook nu nog denk ik met louter ontzag aan haar. Ze was voor mij een topnotaris.

—Johan Nebbeling

► **Bovenstaand verhaal is echt gebeurd. Vanwege beroepsgeheim zijn de namen van de betrokkenen niet vermeld. Reageren?** johan.nebbeling@persgroep.nl