

Senioren hypotheek, bijlage 2: Consumentenbond 8-12-18

Samenvatting: De aflossingsvrije hypotheek van ASR, Nationale Nederlanden en Rabobank zijn het gunstigst. Deze hypotheek hebben helemaal geen einddatum en lopen gewoon door. Bij de meeste andere banken mogen consumenten de aflossingsvrije hypotheek verlengen, mits de hypotheek niet hoger is dan 50% van de woningwaarde.

Annuïteiten- of lineaire hypotheek

Het bedrag daarboven moet worden afgelost of omgezet naar een annuïteiten- of lineaire hypotheek. De bank doet vervolgens geen volledige inkomenstoets, maar kijkt alleen of de klant de werkelijke lasten van de nieuwe hypotheek kan betalen. Slechts een klein aantal banken wil dat de klant een nieuwe hypotheek afsluit, via een (dure) notaris en volgens de strenge CHF-inkomenstoets.

Bart Combée, directeur Consumentenbond : 'Banken voeren nu flink campagne om consumenten te bewegen af te lossen. En natuurlijk is het raadzaam om op zijn minst een deel van de hypotheek af te lossen, in ieder geval het bedrag boven 50% van je woningwaarde. Maar er is geen reden tot paniek. We hebben geen aanwijzingen dat banken de schuld op de einddatum in één keer opeisen.'

Opmerking: Veel woningbezitters sloten in de jaren 90 een aflossingsvrije hypotheek af voor 30 jaar. Die hypotheek eindigen binnen nu en enkele jaren. Op de einddatum moet je de hypotheek helemaal aflossen óf hierover nieuwe afspraken maken met de bank. Het is verstandig om daar nu al over na te denken en eventueel maatregelen te nemen.

Ongekend populair

De aflossingsvrije hypotheek was decennia lang enorm populair vanwege de lage maandlasten én maximale renteaftrek. Dit tot ergenis van de overheid. Vanaf 2011 mochten nieuwe hypotheekleningen nog maar voor de helft aflossingsvrij zijn en in 2013 was het helemaal uit met de pret. Om de rente te mogen aftrekken moet je nieuw afgesloten hypotheekleningen sinds dat jaar volledig en rechtstreeks (lineair of annuïtair) aflossen. Voor bestaande aflossingsvrije en (bank)sparhypotheekleningen bleef de renteaftrek wel gelden.

Van de totale Nederlandse hypotheekschuld bestaat nog altijd meer dan de helft uit leningen waarop niet rechtstreeks wordt afgelost, zo becijferde De Nederlandsche Bank (DNB). De toezichthouder maakt zich hier grote zorgen over. In hoeverre is dat terecht?

Wat is het probleem?

De Nederlandse hypotheekschuld is in verhouding een stuk hoger dan in andere, omliggende landen. Dat maakt onze huizenmarkt kwetsbaar, vooral bij dalende huizenprijzen. Een potentieel probleem is de standaardlooptijd van 30 jaar. Voor hypotheekleningen afgesloten in de jaren negentig komt de einddatum nu steeds dichterbij. Bankleningen kunnen de nog openstaande schuld op de einddatum in één keer opeisen. Dat kan betekenen dat je gedwongen bent je huis te verkopen. Een ander probleem is de renteaftrek. Die werd in 2001 gemaximeerd op 30 jaar. In 2031 vervalt dus voor veel woningbezitters de renteaftrek, waardoor de maandlasten omhoog gaan. Omdat bankleningen mensen met een aflossingsvrije hypotheek niet kunnen dwingen om af te lossen, stimuleren ze woningbezitters om 'aflossingsblijf' te worden.

Heb ik een probleem?

Die kans is uiteindelijk niet zo groot. We onderzochten hoe bankleningen en andere geldverstrekkers omgaan met aflossingsvrije hypotheekleningen op de einddatum. De meeste bankleningen zijn bereid een aflossingsvrije hypotheek te verlengen. De regels hiervoor verschillen, maar in het algemeen geldt:

Je moet de werkelijke lasten, behorende bij de nieuwe (of verlengde) hypotheek aantoonbaar kunnen betalen. De bank kijkt hiervoor met name naar het (toekomstige) pensioeninkomen en de hoogte van de rente op dat moment. Bij een aflossingsvrije hypotheek bestaan de werkelijke lasten alleen uit de rente over het openstaande saldo. Bij een rente van 2,4% en een hoofdsom van €100.000 bedragen de werkelijke lasten €200 per maand. Het resterende aflossingsvrije deel van de hypotheek mag meestal niet hoger zijn dan 50% van de woningwaarde. Die woningwaarde kan tussentijds zijn gestegen, waardoor er een groter bedrag aflossingsvrij mag blijven. Een gestegen woningwaarde moet je zelf aantonen aan de hand van de WOZ-beschikking of een taxatierapport. Het deel dat boven de 50% uitkomt, moet je aflossen door middel van een annuïtair of lineair hypotheek.

Gedwongen verkoop

De Nederlandsche Bank denkt dat er zo'n 200.000 mensen zijn die wél een probleem hebben op de einddatum van de aflossingsvrije hypotheek. Het inkomen is op dat moment te laag om de nog resterende hypotheek te kunnen

betalen. Deze groep mensen doet er verstandig aan de woning op een gunstig moment te verkopen óf om zo snel mogelijk te beginnen met aflossen. Uiteraard is aflossen op een aflossingsvrije hypotheek ook een goed idee voor mensen die niet direct in de problemen komen.

Wat doet mijn bank op de einddatum?

Zoals gezegd zijn banken en andere geldverstrekkers op de einddatum van de aflossingsvrije hypotheek bereid de hypotheek (deels) te verlengen. De spelregels voor senioren verschillen wel per bank. De volgende scenario's komen voor:

De aflossingsvrije hypotheek heeft geen einddatum en loopt dus ongewijzigd door. Dit is het meest gunstig.

De aflossingsvrije hypotheek kan onderhands (dus zonder tussenkomst van een notaris) worden verlengd. De bank kijkt daarbij meestal ook of je de nieuwe werkelijke lasten kunt betalen.

Er moet een nieuwe hypotheek worden afgesloten. Je moet opnieuw naar de notaris en voldoen aan de inkomensnormen. De bank kan hierbij uitgaan van de 'werkelijke-lasten-norm' of de strengere CHF-norm.

TOELICHTING

Bij de meeste banken kun je een aflossingsvrije hypotheek na 30 jaar verlengen. Alleen bij een aantal nieuwe geldgevers stopt die definitief na 30 jaar. De bank behandelt je daarna als een nieuwe klant.

Bij het verlengen van de hypotheek kijkt de bank meestal naar het huidige inkomen om het maximale leenbedrag te bepalen. Ga je binnen tien jaar met pensioen, dan is het pensioeninkomen van belang. De bank kan bij het maximale leenbedrag uitgaan van de norm 'standaardinkomen' of de soepelere norm 'werkelijke lasten'. Met name bij ouderen hanteert de bank bij het verlengen van de aflossingsvrije hypotheek vaak de laatste. Dat maakt veel verschil. Bij een hypotheekrente van 3% en een aflossingsvrije hypotheek van €150.000 moet je inkomen dan hoog genoeg zijn om een maandelijkse hypotheeklast van €375 te dragen. Bij de norm 'standaardinkomen' moet je €633 per maand kunnen betalen.

Bij het verlengen van een hypotheek mag het aflossingsvrije deel meestal niet hoger zijn dan 50% van de woningwaarde. De rest moet je aflossen door middel van een annuïteitenhypotheek. Wil je de aflossingsvrije hypotheek ook verhogen, dan gaan de meeste banken uit van de strengere norm 'standaardinkomen'.

Kan je partner een hypotheek met een rente van pakweg 5% niet in zijn eentje betalen en ontbreekt een goede overlijdensrisicoverzekering, dan is het belangrijk in actie komen als de rentevaste periode afloopt. Als de lening nog maar vijf jaar loopt, zou je de rente het liefst voor 20 jaar willen vastleggen.

Hiervoor betaal je een rente tussen de 2,5 en 3% – veel kans dat de partner die wel in zijn eentje kan opbrengen.

Maar helaas kun je geen rentevaste periode kiezen die langer is dan de resterende looptijd van de lening.

Er is wel een andere, dure oplossing (vanwege advies- en notariskosten): je lost de oude hypotheek af en neemt een nieuwe aflossingsvrije hypotheek. Bij alle banken kan dat tot 50% van de woningwaarde. Bij een aantal mag je meer lenen, mits de nieuwe lening niet hoger uitpakt dan het oude aflossingsvrije deel. Vervolgens leg je de rente van de nieuwe hypotheek voor 20 jaar vast.

Ons advies: los de hypotheek nooit af voordat je zeker weet dat de bank de nieuwe lening verstrekt en neem altijd een adviseur in de arm.

Banken dringen er bij hun klanten op aan dat zij zich goed laten adviseren bij het verlengen van de hypotheek.

Afhankelijk van de geldgever kan dat bij de bank zelf, een tussenpersoon of naar keuze bij een van beide. Een aantal banken stelt het advies verplicht. Andere doen dat alleen als je niet voldoet aan de norm 'standaardinkomen'.

Voor het verlengen van een hypotheek volstaat in de regel een onderhandse akte. Heb je een hypotheek met vaste inschrijving (hierbij daalt elke maand de inschrijving van je hypotheek bij het Kadaster, red.), dan is een nieuwe hypotheekakte noodzakelijk. Deze ouderwetse hypotheekvorm wordt overigens tegenwoordig niet meer afgesloten. Informeer bij je bank welke vorm je hebt.