



# FINANCIËEL

## WONINGMARKT

*Regels Nationale Hypotheek Garantie worden versoepeld voor senioren*



De rekenregels van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden gunstiger voor ouderen, die daardoor een hogere hypotheek kunnen afsluiten dan voorheen. De regels zijn gunstiger voor senioren die kleiner of gelijkvloers willen wonen. Geldverstrekkers kunnen hypotheekaanvragen van consumenten die al AOW ontvangen of over maximaal 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken, nu toetsen op basis van de *werkelijke lasten*, in plaats van de *gangbare financieringsnormen*. Ouderen nemen vaak een overwaarde en aflossingsvrije

hypotheek mee, waardoor zij alleen rente betalen en lagere maandlasten hebben. Ook heeft die hypotheek vaak een veel hoger rentepercentage dan nu gangbaar is, wat grote besparingen mogelijk maakt.

Door de nieuwe manier van toetsen en de garantiestelling van NHG wordt de leencapaciteit van deze groep op een verantwoorde manier verhoogd, waardoor zij alsnog naar een nieuwe woning kunnen doorstromen.

## COLUMN

Gerbert Middelkoop

FFP RB



## Aflossingsblij

*De afgelopen periode was er een hoop tumult over de aflossingsvrije hypotheek. De banken maken er een sport van zoveel mogelijk klanten te informeren over de gevaren die verbonden zijn aan het hebben van een aflossingsvrije hypotheek. De mediacampagne van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) onder de naam 'aflossingsblij' brengt de consument daarbij in onzekerheid.*

Een prima initiatief zou ik zeggen als de gevaren er ook werkelijk zijn. De consument kan dan misschien nog tijdig ingrijpen. Een aflossingsvrije hypotheek heeft tijdens de looptijd van de lening geen aflossingsverplichting. Toch zal aan het einde van de juridische looptijd (doorgaans 30 jaar) de lening wel degelijk moeten worden afgelost. Alleen als er kan worden overgegaan tot een herfinanciering/verlenging van de lening is de verplichte aflossing niet aan de orde. Vraag is daarbij of een geldverstrekker na de juridische looptijd wil verlengen. Dit zal mede afhangen van de waarde van de woning alsmede het (pensioen)inkomen.

Ik zie al met al dus geen probleem als er door partijen wordt geadviseerd over het wel of niet vroegtijdig aflossen van de aflossingsvrije hypotheek. De renteaftrek vervalt ook voor dit soort leningen na 30 jaar. Voor het eerst in 2031 verhuizen de niet afgeloste leningen van box 1 naar box 3. Door het vervallen van de hypotheekrenteaftrek worden de financieringslasten hoger. Dat is zeker niet voor iedereen gewenst. Hierop voorsorteren is zeker een goed advies.

Ik vraag mij echter wel af of de media campagne 'aflossingsblij' de juiste uitwerking heeft. Worden de consumenten hier niet onnodig bang gemaakt? Zeker niet voor iedereen is het namelijk gewenst over te gaan tot de volledige aflossing van de aflossingsvrije hypotheek. Dit zal ook afhangen van de persoonlijke financiële situatie. De beoordeling is maatwerk in samenhang met de overige financiële instrumenten. Het inkomen, het overige vermogen, de netto hypotheeklasten nu en straks, de hoogte van het netto besteedbaar inkomen, specifieke financiële wensen, het voornemen omtrent verkoop van de woning (en zo kan ik nog even doorgaan) spelen een belangrijke rol in de beslissing om wel of niet vervroegd af te gaan lossen.

Of het hebben van een aflossingsvrije hypotheek werkelijk een probleem oplevert zal van geval tot geval moeten worden beoordeeld. De toekomst zal het uitwijzen. Een ding is zeker ... het aflossen van de hypotheek leidt tot een minder flexibele financiële situatie. Het transformeren van liquide vermogen (spaargeld of bijvoorbeeld effecten) naar een overwaarde op de woning komt het verwezenlijken van de financiële wensen binnen een financieel plan niet ten goede. Immers met overwaarde op een woning kun je bij de supermarkt niet betalen. Het hebben van liquiditeit opent bij het verwezenlijken van financiële wensen veelal wel de deuren.

Ik adviseer u om uzelf goed te laten adviseren bij het vraagstuk van de aflossingsvrije hypotheek. Daar kan uw bank of uw adviseur u bij helpen zolang het maar wordt gezien vanuit de persoonlijke situatie. Een eenmaal gedane aflossing kan immers niet meer worden teruggedraaid.

**LTadvies**  
FINANCIËLE EN FISCALE ADVISERING  
VOOR DE LANGE TERMIJN  
gerbert@lt-advies.nl

## Seniorenarrangement



- \* 3 x overnachting
- \* 3 x ontbijtbuffet
- \* 3 x 3-gangendiner

v.a.  
**€ 69,-**  
p.p.p.n.

024 792 02 00 [www.valknijmegen.nl](http://www.valknijmegen.nl)