

De looptijd van uw hypotheeklening eindigt. Wat is verstandig te doen?

Voor de financiering van uw woning heeft u een hypotheek afgesloten en een datum afgesproken waarop de lening moet zijn afgelost. Meestal is dit moment 30 jaar nadat u de lening bent aangegaan. Ons kantoor is gespecialiseerd in hypothecaire kredieten. In deze nieuwsbrief geven wij u een aantal tips die nuttig zijn wanneer de einddatum van uw hypotheek in zicht komt.

Verschil: rentevast periode en einde looptijd

Bij een hypothecair krediet spreekt u met de bank een periode af waarbinnen de hypotheekrente niet zal veranderen. Dit noemen wij de *rentevastperiode*. Die periode is vaak 5, 10, 20 of 30 jaar. Daarnaast is er de periode waarvoor de lening wordt gesloten. Aan het eind van deze periode moet de lening in beginsel worden terugbetaald. Deze periode noemen wij de *looptijd* van de hypotheek. Beide begrippen worden weleens door elkaar gehaald.

Kernvraag: is er bij het einde van de looptijd voldoende geld om de lening af te lossen?

Wanneer het einde van de looptijd nadert, is de belangrijkste vraag of er voldoende vermogen aanwezig is om de lening volledig af te lossen? Is de looptijd van uw lening voorbij, dan kunnen zich verschillende situaties voordoen:

- U heeft uw lening volledig terugbetaald;
- U betaalt aan het einde van de looptijd de lening in één keer terug;
- U heeft onvoldoende vermogen om de lening op de einddatum volledig af te lossen.

Ken het aflosschema van uw hypotheek

Hebt u maandelijks een deel van de lening afgelost? Of betaalt u op de einddatum de lening in één keer terug? Is er bij het afsluiten van de lening een verzekering afgesloten of een bankrekening geopend met de bedoeling om daarmee op het einde van de looptijd van de hypotheek de lening af te lossen? Hoe hoog is naar verwachting op de einddatum de resterende schuld? Vragen waar veel mensen niet direct een antwoord op weten. Als uw financieel adviseur kunnen wij u hierop snel een antwoord geven! Heeft u nu dit inzicht niet? Geen probleem. Neem contact met ons kantoor op en wij zoeken het graag voor u uit!

De situatie dat er onvoldoende geld is om de lening op einddatum volledig af te lossen

Wanneer blijkt dat er op de einddatum onvoldoende vermogen aanwezig is om de lening volledig af te lossen, dan zijn er een aantal mogelijkheden en aandachtspunten:

a. Alsnog tussentijds extra aflossingen doen

Als u voorziet dat u op het eind van de looptijd over onvoldoende vermogen beschikt om de lening volledig af te lossen, kunt u besluiten om tussentijds extra aflossingen te doen. Bij vrijwel alle hypothecaire leningen mag u per jaar 10 % van het geleende bedrag boetevrij aflossen. U moet daarvoor dan uiteraard wel de liquiditeiten hebben. Vervroegde aflossing heeft echter gevolgen voor uw fiscale positie. Ons advies is daarom altijd eerst met ons kantoor contact op te nemen wanneer u van plan bent vrijwillig tussentijdse aflossingen op uw hypotheeklening te doen.

b. De termijn van de hypotheeklening verlengen

Banken hanteren een verschillend beleid. De ene bank staat erop dat bij het einde van de looptijd de schuld volledig wordt afgelost. De andere bank is bereid een nieuwe leningsperiode met u overeen te komen waardoor aflossing op een later moment in de toekomst komt te liggen. Wilt u weten wat het beleid van de bank is waar uw hypotheek is afgesloten? Vraag het ons kantoor. Wij zoeken dit dan voor u uit.

c. Zijn bij verlenging van de hypotheek de financieringslasten voor u te dragen?

Als de bank bereid is de looptijd van de hypotheek te verleggen, dan doet de bank onderzoek of u de lasten van deze hypotheek ook kunt dragen. Misschien dat in de nieuwe periode uw inkomen anders wordt doordat u in deze periode met pensioen gaat. Ook kan het zijn dat u de hypotheekrente over de volle nieuwe periode niet langer fiscaal mag aftrekken. Het is dus belangrijk om tijdig een goede indicatie te hebben wat de nieuwe woonlasten worden en of u deze ook kunt dragen. Wij kunnen u deze indicatie geven.

d. Geen verlenging mogelijk? Misschien wel een nieuwe hypotheek!

Het kan zijn dat uw hypotheek nu is afgesloten bij een bank die niet bereid is de looptijd te verlengen. In dat geval kunnen wij onderzoeken of het in uw situatie mogelijk is een nieuwe hypotheek af te sluiten. Het antwoord op die vraag hangt af van de hoogte van de lening die u nodig heeft, de waarde van uw woning en uw inkomen gedurende de looptijd van de nieuwe hypotheek. Wij kunnen voor u vroegtijdig een indicatie maken of een dergelijke hypotheek tot de mogelijkheden behoort en zo ja voor welk bedrag.

e. Herschikking verzekeringen en spaarproducten

Wanneer verlenging van de looptijd van de hypotheek of een nieuwe hypotheek niet mogelijk is, dan kunnen wij voor u uitzoeken of bepaalde gelden uit andere verzekeringen of spaarproducten vrijgemaakt kunnen worden om de hypotheeklening toch af te lossen. Is slechts een gedeeltelijke aflossing mogelijk, dan is het vaak toch mogelijk een nieuwe hypotheek af te sluiten. Samen met u kunnen wij de alternatieven inventariseren en u begeleiden bij de uitvoering van de keuze die het beste bij uw wensen aansluit.

De situatie dat er wel voldoende vermogen is om uw hypotheeklening af te lossen.

Ook wanneer er wel voldoende vermogen is om de hypotheek op het eind van de looptijd volledig af te lossen, zijn er een aantal mogelijkheden en aandachtspunten waarop wij u graag attenderen.

a) Voldoende geld voor levensonderhoud

Wanneer uw hypotheek op het eind van de looptijd volledig is afgelost, valt een belangrijke kostenpost weg. Indien uw inkomen gelijk blijft betekent dit dat u meer te besteden krijgt. Maar zou uw inkomen dalen, bijvoorbeeld doordat uw pensioen lager is dan uw huidige inkomen, dan kan een situatie ontstaan waarbij u een fors vermogen heeft in de vorm van de waarde van uw woning maar toch te weinig liquide middelen om in deze fase van uw leven nog leuke dingen te doen. Wanneer dit in uw situatie het geval is, kunnen we samen met u kijken naar mogelijke alternatieven.

b) Aanpassingen woning wenselijk

Met het ouder worden veranderen de wensen aan wooncomfort. Het kan zijn dat u daarom een aantal aanpassingen aan de woning wilt doen. Deze kunnen gefinancierd worden door middel van een consumptief krediet maar ook door een "kleine" hypotheek. Het is verstandig deze alternatieven samen met een van de specialisten van ons kantoor op een rij te zetten.

c) Wat zijn de gevolgen voor de eigen bijdrage AWBZ

Doordat u een eigen woning vrij van hypotheek heeft, zult u waarschijnlijk een hogere eigen bijdrage moeten betalen wanneer u bijzondere, medische zorg nodig heeft. Het kan verstandig zijn om hiervoor een bedrag te reserveren. Wij kunnen u inzicht geven met welke hogere eigen bijdragen u rekening moet houden als u over een eigen woning beschikt waarop geen hypotheekschuld meer rust.

d) Hoe vermogen fiscaal vriendelijk overdragen

Uw woning vrij van hypotheek vertegenwoordigt een aanzienlijk vermogen. Veel relaties van ons kantoor willen voorkomen dat bij hun overlijden de nabestaanden fors erfbelasting moeten betalen wanneer zij de (waarde van) de woning erven. Er zijn, binnen de geldende fiscale regels, verschillende mogelijkheden om te bereiken dat een zo groot mogelijk deel van de waarde van de woning zonder erfbelasting overgaat naar de nabestaanden. Over het algemeen geldt hierbij dat hoe vroeger u hiervoor de juiste maatregelen neemt, hoe gunstiger dit fiscaal uitpakt.

Maakt u een afspraak?

U ziet het. Wanneer het einde van de looptijd van een hypotheek nadert, zijn er tal van situaties waaraan gedacht kan worden. Ons kantoor behartigt graag uw belangen waar het gaat om financiële zaken. Ook op het moment dat het einde van de looptijd van uw hypotheek in zicht is. Wij nodigen u graag uit om samen met ons de aandachtspunten rondom het einde van de looptijd van uw hypotheek door te spreken. U bent van harte welkom.