

Uiteindelijk moet de lening worden terugbetaald

# Aflossingsvrij bestaat niet

De komende jaren lopen duizenden aflossingsvrije hypotheekleningen af. Wat gebeurt er als je niets hebt afgelost?

TEKST ANTON VAN TUYL BEELD ISTOCK

**D**e term aflossingsvrij is misleidend', zegt Clasien Ouderdorp, financieel specialist bij Vereniging Eigen Huis. 'De meeste hypotheekleningen lopen dertig jaar, als er geen verlenging is. En uiteindelijk moet je elke hypotheek aflossen. Hoe dat gaat, verschilt per bank. ABN AMRO stuurt de klant een half jaar voor het einde van de looptijd een brief, met het verzoek contact op te nemen. 'Wij verlengen de hypotheek niet automatisch', zegt woordvoerder Brigitte Seegers. 'De actuele situatie van de klant is bepalend. We letten goed op het inkomen van nu en straks.' In het ergste geval moet de klant de hypotheek meteen aflossen. Weinig mensen hebben een paar ton achter de hand. Dan resteert meestal maar een oplossing: woningverkoop. Maar zo ver komt het zelden, zegt Seegers. 'We proberen met de klant in contact te komen, juist om dit te voorkomen.'

De Rabobank doet het anders. Deze bank noteert helemaal geen aflosdatum in haar overeenkomst met de klant. Er is dus ook geen aflosplicht na dertig jaar. Maar de Rabobank

heeft wel periodiek contact met de klant, om te kijken naar de *loan to value*. Dat is de verhouding tussen de openstaande hypotheeklening en de actuele waarde van de woning. Die verhouding kan veranderen doordat de klant extra heeft afgelost. Of doordat de waarde van de woning is veranderd. Als de verhouding tussen lening en woningwaarde (te) ver boven de 100 procent is gekomen, wil de bank afspraken maken over aflossen.

## Zelf omzetten

Banken opereren dus verschillend rond de einddatum van aflossingsvrije hypotheekleningen. Maar op één punt handelen ze vaak wel hetzelfde: bij verlenging hoeft de klant niet opnieuw naar de notaris.

ING attendeert klanten al anderhalf jaar van tevoren op de einddatum. De bank stimuleert aflossen, maar een verlenging van tien jaar is ook mogelijk, onder voorwaarden. SNS is bezig met beleid voor dit nieuwe fenomeen, en bekijkt nu per situatie wat verstandig is. 'Klanten willen steeds vaker zelf hun hypotheek omzet-



Weinig mensen hebben een paar ton achter de hand. Dan resteert meestal maar een oplossing: woningverkoop

ten naar een niet-aflossingsvrije variant', zegt een SNS-woordvoerder. Obvion Hypotheken is volgens een woordvoerder bezig hier beleid voor te ontwikkelen. 'Maar ik kan er nu nog niets over zeggen.'

### Geen aftrek meer

Circa dertig jaar geleden kwamen aflossingsvrije hypotheeken in zwang. Dat betekent dat de eerste aflossingsvrije hypotheeken nu aflopen. Nu gaat het nog om enkele duizenden per jaar, maar vanaf 2025 bereiken veel meer aflossingsvrije hypotheeken hun einddatum, omdat ze rond de eeuwwisseling erg populair waren. Sinds 2013 ontmoedigt de overheid aflossingsvrije hypotheeken, door er geen hypotheekrenteaftrek meer voor te ge-

ven. Uiteindelijk verdwijnen ze dus.

'De hypotheekrenteaftrek roept geregeld vragen op bij leden', zegt Ouderdorp van Vereniging Eigen Huis. 'Sinds 2001 geldt hiervoor namelijk een maximum periode van dertig jaar. Maar als je hypotheek toen al jaren liep, begint die periode toch pas in 2001. Ook hypotheeken die in de vorige eeuw al zijn afgesloten, bieden dus tot 2031 recht op aftrek.'

Heeft Ouderdorp een tip voor huiseigenaren die over pakweg tien jaar de einddatum van de hypotheek bereiken, en rond die datum met pensioen gaan? 'Ja. Los nu alvast zo veel mogelijk af. En informeer bij de bank naar de exacte voorwaarden.' ■