



DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT JE GRAAG OVER

De aflossingsvrije hypotheek



Voor een hypotheek die kl♥pt

www.hypothecairplanner.nl

Meer dan 1 miljoen Nederlanders hebben de aankoop van hun woning met een aflossingsvrije hypotheek gefinancierd. Het is belangrijk stil te staan bij de consequenties die de "aflossingsvrije hypotheek" in de toekomst kan hebben. Wij willen voorkomen dat je beslissingen neemt die in de toekomst voor jou negatieve consequenties kunnen hebben. Neem daarom de tijd om de informatie in deze brochure te lezen.

Wat is een aflossingsvrije hypotheek?

Een hypotheek is niets meer en niets minder dan een geldlening. Vrijwel iedereen die een woning koopt, moet voor de financiering van de aankoop een lening sluiten. Bij een aflossingsvrije hypotheek spreekt de bank met de consument af dat deze de lening op het eind van de looptijd in één keer aflost. Het bijzondere van deze hypotheek is dat afgesproken wordt dat — indien de consument de lening definitief niet kan terugbetalen — de bank de woning mag verkopen en de opbrengst hiervan mag gebruiken om de resterende schuld af te lossen.

Een hypotheek wordt aangegaan voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld 30 jaar. Bij de meest gangbare hypotheek wordt afgesproken dat de consument elke maand rente en ook een stukje aflossing betaalt. Hierbij wordt het restant van de lening dus elke maand iets kleiner. Dit betekent in de meeste gevallen dat na 30 jaar de lening helemaal is afgelost.

Waarom is de aflossingsvrije hypotheek ontwikkeld?

Er zijn twee belangrijke redenen waarom veel mensen in het verleden gekozen hebben voor de aflossingsvrije hypotheek. Ten eerste bood deze een fiscaal voordeel: door tijdens de looptijd niet af te lossen, bleef je profiteren van maximale renteaftrek. Voor nieuwe aflossingsvrije leningen is dit fiscale voordeel sinds 2013 afgeschaft. Ten tweede zijn de maandelijkse bedragen die je aan de bank betaalt lager, omdat je geen aflossing betaalt.

HOEVEEL MAG AFLOSSINGSVRIJ? (2026)

- De meeste geldverstrekkers staan maximaal **50% van de woningwaarde** aflossingsvrij toe, zonder absoluut maximum. Sommige zijn strenger geworden: **30% van de woningwaarde** en/of een plafond van **€ 150.000**. Check dit vóór oversluiten of verhuizen — een bestaand aflossingsvrij deel past niet altijd bij een nieuwe geldverstrekker.
- De hypotheekrente is **maximaal 30 jaar aftrekbaar** (geregeld in 2001). Voor veel aflossingsvrije hypotheeken komt dat einde in zicht — daarna drukken de lasten netto zwaarder op je inkomen.

Veel manieren om later de lening af te lossen

Circa 50% van de hypotheeken die op dit moment lopen, zijn geheel of gedeeltelijk aflossingsvrij. Alle woningeigenaren met een aflossingsvrije hypotheek moeten deze lening op enig moment volledig aflossen. De meeste consumenten realiseren zich dit en houden hier rekening mee — met een vermogensopbouwende verzekering, door te sparen of te beleggen, of als ondernemer via de opbouw van vermogen in de onderneming.

Veranderingen hebben invloed

Het is lastig om 30 jaar vooruit te kijken. Er kunnen zich allerlei zaken voordoen die de gemaakte plannen om de lening af te lossen doorkruisen:

- Door een reorganisatie bij jouw werkgever ontwikkelt je loopbaan zich anders dan je bij het aangaan van de lening had verwacht. Er is dan mogelijk niet langer ruimte om voldoende vermogen op te bouwen om te zijner tijd de lening in één keer af te lossen.
- Door ziekte of arbeidsongeschiktheid kan een deel van het verwachte inkomen wegvallen.
- Een echtscheiding heeft over het algemeen grote invloed op de beschikbare financiële middelen om de lening af te lossen.
- Ondernemers kunnen worden geconfronteerd met een faillissement of met een markt die structureel verandert, waardoor de onderneming — waarop het aflossingsplan was gebaseerd — minder waard wordt.

Meestal niets aan de hand, maar soms wel

De Nederlandsche Bank denkt dat de meeste mensen met een aflossingsvrije hypotheek deze in de toekomst zonder problemen kunnen aflossen. Toch zullen er veel woningeigenaren zijn die wél problemen krijgen op het moment dat de lening moet worden afgelost. Het probleem: niet exact bekend is wie dat zijn. Daarom geven banken en financieel adviseurs extra voorlichting aan alle mensen met een aflossingsvrije hypotheek, met drie doelen:

- 1 Besef dat de lening moet worden afgelost**
De benaming "aflossingsvrij" is ongelukkig: het betekent níét dat de lening nooit afgelost hoeft te worden, alleen dat je tussentijds niet hoeft af te lossen. De maandbetaling bestaat alleen uit rente. "Aflossing later" zou minder misverstanden geven.
- 2 Weten hoe de lening wordt terugbetaald**
Controleer periodiek, samen met een deskundige, of de vermogensopbouw zo verloopt dat aan het einde van de looptijd daadwerkelijk kan worden afgelost.
- 3 Weten wat de alternatieven zijn**
Is nu al te voorzien dat het beschikbare geld onvoldoende is? Breng dan tijdig de alternatieven in kaart: een nieuwe lening (afhankelijk van woningwaarde, rentestand en inkomen), of de woning verkopen en elders goedkoper wonen. Juist de Erkend Hypothecair Planner is opgeleid om deze mogelijkheden over de lange termijn met jou op een rij te zetten.

Altijd advies vragen!

Heb je een aflossingsvrije hypotheek? Ga dan niet zomaar in op een mailtje of telefoontje met de suggestie om jouw lening tussentijds voor een deel vervroegd af te lossen. Krijg je een voorstel van je bank, geldverstrekker of hypotheekadviseur, wees dan alert of dit een algemene oproep is of een speciaal op jouw situatie gericht advies. Aarzel je? Vraag dan aan de afzender of het bericht wel of niet specifiek voor jouw situatie is opgesteld.

Ons advies: neem rondom een aflossingsvrije hypotheek geen beslissingen zonder een deugdelijk advies dat is afgestemd op jouw persoonlijke situatie en in een brief of rapport is uitgewerkt en vastgelegd.

Een Erkend Hypothecair Planner helpt je graag

De Erkend Hypothecair Planner is een gespecialiseerd financieel deskundige die met succes de hoogste opleiding op het gebied van Hypothecair Krediet heeft afgerond. Erkend Hypothecair Planners onderscheiden zich doordat zij rekening houden met jouw wensen op een breed terrein en over een langere termijn. Op hun adviezen is de Gedragscode Erkend Hypothecair Planner van toepassing — extra zekerheid dat jouw belangen centraal staan. In Nederland zijn ruim 1.150 adviseurs gekwalificeerd als Erkend Hypothecair Planner. Bij hen ben je in vertrouwde handen, ook bij vragen over de aflossingsvrije hypotheek.

In deze brochure geeft de NVHP informatie over het onderwerp "aflossingsvrije hypotheek". De NVHP raadt aan om aanpassingen in een aflossingsvrije hypotheek alleen te doen op grond van een persoonlijk en deskundig advies.

Versie juli 2026. Deze brochure is uitsluitend bedoeld als algemene informatie; aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Laat je persoonlijke situatie altijd toetsen door een Erkend Hypothecair Planner.

DEZE BROCHURE IS EEN UITGAVE VAN

Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners

Secretariaat NVHP · De Wel 14-16, 3871 MV Hoevelaken
info@hypothecairplanner.nl · www.hypothecairplanner.nl

...die kl  pt