



Hypotheekmogelijkheden voor senioren

Harrie-Jan van Nunen MFP



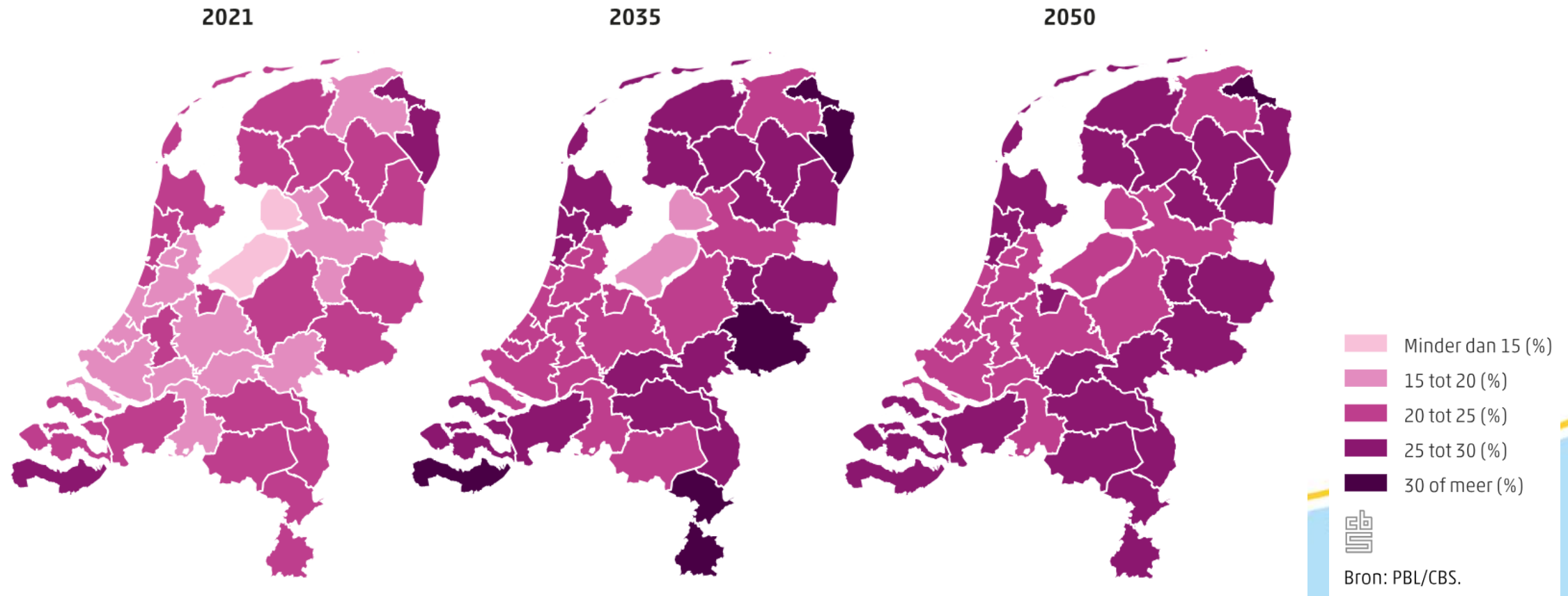
Nederland vergrijst

Huishoudens	2024	2035
55+	47% (3,8 miljoen)	51% (4,6 miljoen)
65+	20% (1,6 miljoen)	24% (2,2 miljoen)
75+	13% (1,1 miljoen)	19% (1,7 miljoen)

- 2040 (25,1% 65+-er)
- 2050 (24,7% 65+-er)

Nederland vergrijst

- Percentage 65+-ers



Nederland vergrijst

- Meer ouderen
 - Ouderen leven langer
 - Afname van aantal bewoners in verzorgingstehuizen
- } Dubbele vergrijzing
- } Druk op de woningmarkt!

Nederland vergrijst

Ernstig tekort aan levensloopbestendige woningen

Door Wink Sabbe Gepubliceerd op: 24 september 2024

achmeo

Nieuwsoverzicht

Zes op de tien 55-plussers willen op den duur verhuizen naar kleinere woning
Slechts één op tien ouderen wil in toekomst nog wonen in huis met meerdere verdiepingen

#Nieuws #Levensloopbestendig Wonen



Zeist, 07 december 2023, 07:00

© Vereniging Eigen Huis

De beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen voor senioren laat in veel gemeenten te wensen over. Gemiddeld krijgen gemeenten hiervoor een 4,8. Dit blijkt uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis onder 34.600 leden van 50 jaar en ouder.

Over onderzoek levensloopbestendige woningen

Onderzoek heeft de belangenbehartiger van eigenwoningbezitters al hun leden van 50 jaar en ouder op een peiling. Hierop reageerden 34.600 leden. De deelnemende leden kwamen uit verschillende leeftijdsgroepen. De gemiddelde leeftijd bedroeg 69,5 jaar.

gewenst

Wat is de beste oplossing?

- Woningen bouwen voor starters?
- Woningen bouwen voor senioren?
- Of... moeten we de bestaande voorraad beter/anders benutten?

Nederland vergrijst

Waar kunnen we dan aan denken?

- Multigeneratie wonen / Kangoeroe wonen
 - ADU's / Mantelwoning plaatsen
 - Co-housing
 - Woningdelen / Niet-affectief samenwonen
 - Hospitaverhuur
 -
-
- **Hypotheeknormen sluiten hier (nog) niet bij aan!**



Convenant ouderen en toekomstbestendig wonen



stel het
niet uit,

praat
vandaag
over
morgen

Doelstelling

Ouderen helpen om passend te blijven of gaan wonen door het tijdig geven van inzicht in de (financiële) mogelijkheden op het gebied van wonen, verhuizen en hypotheke.

5 april 2024

VCN
samen ondernemen

verzekeringen • hypotheke • kredieten

Hypotheekmogelijkheden voor senioren

Programma

1. Financieringen voor pensioengerechtigde leeftijd
2. Financieringen vanaf pensioengerechtigde leeftijd
3. Senioren proposities (verzilveren)

Financien voor pensioengerechtigde leeftijd (57+3-er)



Financieringen voor pensioengerechtigde leeftijd

- < 10 jaar AOW-leeftijd → Rekening houden met verminderd inkomen
- < 10 jaar einde HRA → Rekening houden met daling woonquote

- 3 (of meer) dubbele inkomenstoets, met (vaak) versnelde aflossing

Artikel 3



- 1 De financieringslast van een hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.
- 2 Als financieringslast van het hypothecair krediet geldt, ongeacht de vorm van het hypothecair krediet, het berekende bruto jaarlijkse bedrag aan debetrente en aflossing behorende bij een hypothecair krediet met een annuïtaire aflossingsschema gedurende dertig jaar of de looptijd van het hypothecair krediet, indien het hypothecair krediet een kortere looptijd heeft dan dertig jaar. Indien het hypothecair krediet een kortere looptijd heeft dan dertig jaar kan bij de berekening van de financieringslast tevens rekening worden gehouden met opgebouwde spaartegoeden die zullen worden aangewend voor de

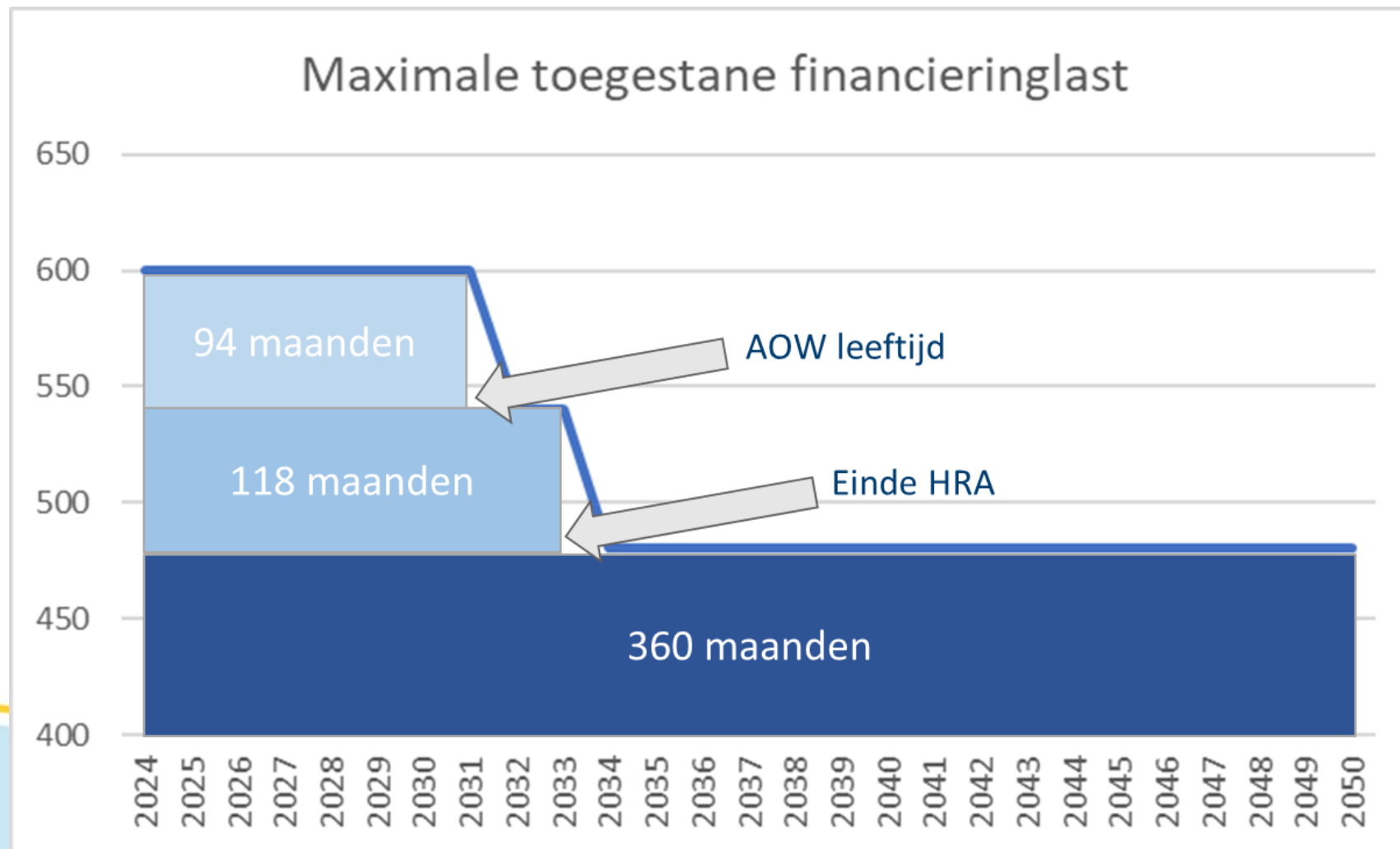
Financieren voor pensioengerechtigde leeftijd

Wijziging Trhk 2025

- Verwachte AOW-leeftijd → Pensioengerechtigde leeftijd (volgens Algemene ouderdomswet)
- Indien niet definitief vastgesteld → Uitgaan van vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd (nu 67 jaar en 3 maanden)

Jaar	AOW-leeftijd
2025	67 jaar
2026	67 jaar
2027	67 jaar
2028	67 jaar + 3 maanden
2029	67 jaar + 3 maanden
2030	67 jaar + 3 maanden
2031 e.v.	67 jaar + 6 maanden (verwacht!)

Financieringen voor pensioengerechtigde leeftijd



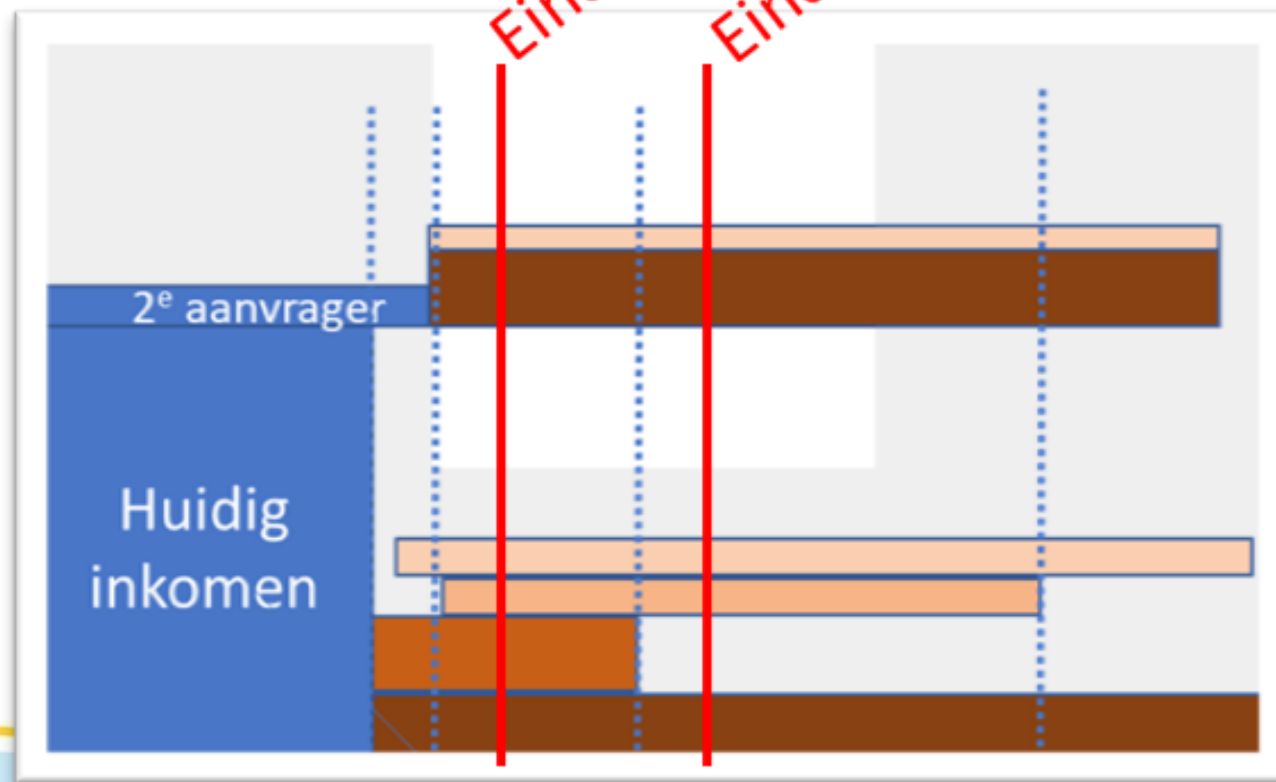
Financieren voor pensioengerechtigde leeftijd

- Praktijk is meestal veel complexer!



Financieren voor pensioengerechtigde leeftijd

- Praktijk is meestal veel complexer!



Financieren voor pensioengerechtigde leeftijd

- Veel onduidelijkheden vaststellen inkomen
 - Weinig uniformiteit
 - Zie Erkend maart 2024
- Alleenstaande inkomen < € 28.000
Geen verhoging € 17.000 (norm: 2025)

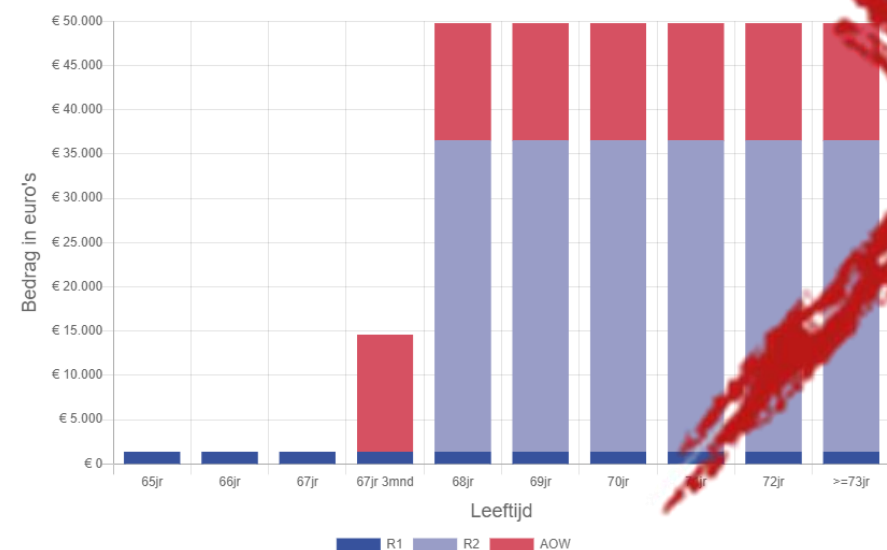


Financieren voor pensioengerechtigde leeftijd

Inkomensbepaling pensioen

- Uniforme inkomensvaststelling

Pensioeninkomen



INKOMENSBEPAALING PENSIOEN REKENTOOL

Mededeling:
Deze tool is tijdelijk niet beschikbaar voor nieuwe hypotheekaanvragen. De tool is alleen nog te gebruiken met een MijnPensioenOverzicht met een uiterste datum van 27 mei 2021. Gelieve voor enig gebruik van deze tool onderstaande Juridische Mededeling goed door te nemen.

BEREKEN HET PENSIOENINKOMEN

▶ **STAP 1** Upload MPO

Sleep het MPO PDF bestand over dit vlak of klik hier om het bestand te selecteren

▶ **STAP 2** Bereken pensioeninkomen

Financieren voor pensioengerechtigde leeftijd

Seniorenverhuisregeling (C.8.2 NHG)

- Vanaf AOW leeftijd toetsen op basis van werkelijke lasten
- Uitgaan van reeds opgebouwd pensioen
- Werkelijke maandlast nieuwe woning niet hoger dan huidige woning
- Rente minimaal 20 jaar vast
- Tot AOW-leeftijd gelden de standaard regels
- Alleen mogelijk indien consument een woning bezit en nieuwe koopt!



Financieren voor pensioengerechtigde leeftijd

Tijdelijk te hoge financieringslast (C.8.3 NHG)



- Tot AOW leeftijd jongste aanvrager toetsen op basis van werkelijke lasten
- Maximaal 120 maanden
- Rente minimaal 10 jaar vast
- Oudste aanvragen heeft AOW-leeftijd bereikt
- Mogelijk voor alle type financieringen!
 - Met NHG: Alleen op basis van 2 aanvragers
 - Zonder NHG: Soms ook in geval van 1 aanvrager

Financieren voor pensioengerechtigde leeftijd

Geen specifieke seniorennormen voor:

- Verbouwen / Verduurzamen / Generatieklaar maken
- Consumptieve opname (bijv. schenking, camper)
- Oversluiting

Pauze



Financieren vanaf pensioengerechtigde leeftijd



Financieren vanaf pensioengerechtigde leeftijd

- Standaardnorm is de annuïtaire toets
- Eigen financieringslastpercentages box 1 / box 3 (hoger dan < AOW!)
 - Aanvrager met en aanvrager zonder AOW → Hoogste toetsinkomen (art. 3.7 Trhk)
- Uitzonderingen:
 - Seniorenverhuisregeling (onder voorwaarden)
 - ~~Tijdelijk inkomenstekort~~
 - Aanbieders met specifieke seniorenproposities
 - Maatwerk

Financieren vanaf pensioengerechtigde leeftijd

(Toekomstige) knelpunten in toetsing

- Uitkeringen gaan niet gelijktijdig in
- Uitkeringen zijn niet levenslang
- Hoog/laag-uitkeringen
- Eenmalige (Lumpsum) opname pensioenkapitaal
- (Gedeeltelijk) doorwerken na AOW
- Ondernemers

Financieren vanaf pensioengerechtigde leeftijd

Verbouwen/Verduurzamen/Generatieklaar maken

- Ouderen verbouwen liever dan verhuizen
- Geen wettelijke explain

Maatwerk

- Lage LTV (< 50% marktwaarde)
- Soms eisen aan rentevaste periode
- Verduurzaming, standaard € 10.000 extra, of label gekoppeld

Energielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 10.000
A+++	€ 10.000
A++++	€ 0
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 0

Financieren vanaf pensioengerechtigde leeftijd

Verbouwen/Verduurzamen/Generatieklaar maken (alternatieven)

- SVn-Stimuleringsregeling (Generatieklaar maken)
- Warmtefonds (Verduurzaming)
- Consumptief krediet (Alle doeleinden)

- Lenen bij de kinderen?!

Financieren vanaf pensioengerechtigde leeftijd

Oversluiten (maatwerk)

- Zuivere oversluiting (art. 4.2 Trhk)
 - Hoofdsom niet verhogen, anders dan voor bijkomende kosten
 - Geen vergelijkingsnorm met huidige lasten
 - Ook mogelijk met NHG
- Vaak toch:
 - Werkelijke lastentoets
 - Lasten vergelijkingstoets

Financieren vanaf pensioengerechtigde leeftijd

Relatiebreuk / Echtscheiding / Overlijden

- Geen wettelijke explain

Maatwerk

- Beheernormen (NHG) → Noodzaak woningbehoud?
- Werkelijke lasten

Seniorenproposities (verzilveren)



Seniorenproposities (verzilveren)

Non bancaire oplossingen

- Verkopen (deel) eigendom bijv. middels erfpacht of splitsing juridisch eigendom
- Verkopen en terug huren (sale & lease back)

Seniorenproposities (verzilveren)

Bancaire oplossingen (Regulier)

- Verhuizen naar een andere (goedkopere) woning
 - Senioren verhuisregeling
- Reguliere hypotheek
 - Maatwerk (werkelijke lasten)
- **Bancaire oplossingen ('Speciale' senioren producten)**
 - Opname hypotheek
 - Opeethypotheek
 - Seniorenkrediet

Seniorenproposities (verzilveren)

Reguliere hypotheek (maatwerk)

- Inkomen uit pensioen (incl. AOW): € 35.000, rente 4% box 3, AOW (excl. energielabel)
 - Standaard hypotheek: € 137.500
 - Werkelijke lastentoets: € 196.875 → Waarde woning minimaal € 400.000

Seniorenproposities (verzilveren)

Reguliere hypotheek (maatwerk)

- Inkomen uit pensioen (incl. AOW): € 35.000, rente 4% box 3, AOW (excl. energielabel)
 - Standaard hypotheek: € 137.500
 - Werkelijke lastentoets: € 196.875 → Waarde woning minimaal € 400.000
- Bedrag ineens, betaling rente per maand
- Rentetechnisch vaak de voordeligste oplossing
- Inkomen en systematiek moet passen binnen het kader van de aanbieder
- Beperkt in LTI en (aflosvrij) gemaximeerd tot 50% van de marktwaarde van de woning
- **Overlijdensrisico (i.g.v. 2 aanvragers)**
- **Restschuldrisico**
- **Renterisico (nu veel 10 jaar vast)**

Seniorenproposities (verzilveren)

Opname hypotheek

- Bedrag ineens vrij besteedbaar
- Werkelijke lasten toets
- Maandelijks rente betalen
- Rente levenslang (hogere rente) = geen renterisico

- **Soms restschuldggarantie**

Seniorenproposities (verzilveren)

Opname hypotheek	Maatwerk oplossing	ASR Levensrente	Vandaag hypotheek*
Leeftijd (jongste aanvrager)	Vanaf 57 jaar	Vanaf 67 jaar	Vanaf 57 jaar
Rente	Afh. aanbieder	3,86%	4,9%
Soort rente	Tijdelijk	Levenslang	Levenslang
Maximale verstrekking	50% - 75% MW	50% MW	65% MW
Rangorde	Eerste hypotheek	Eerste hypotheek	Eerste hypotheek
Aflossingsvorm	Aflossingsvrij tot 50%	Aflossingsvrij tot 50%	Aflossingsvrij tot 65%
Toetsnorm	Werkelijke lasten	Werkelijke lasten (box 3)	Werkelijke lasten (box 3)
Maximale hoofdsom	N.v.t.	N.v.t.	€ 750.000
Wegvallen inkomen o.g.v. overlijden, langdurige zorg of pensioenkorting	“probleem” geldlener	“probleem” geldlener	Rentebijdrage, zodat lasten binnen LTI-norm blijven
Restschuldrisico	Consument	Consument	Aanbieder
Verkoop	Evt. verhuisbaar	Aflossen (niet verhuisbaar)	Aflossen (niet verhuisbaar)

Seniorenproposities (verzilveren)

Opeethypotheek

- Bedrag ineens vrij besteedbaar en / of maandelijkse opname
- Geen inkomenstoets
- Maandelijks rente bijschrijven
- Hoogte opname afhankelijk van aantal en leeftijd aanvragers, waarde van de woning, hoogte van de rente en eenmalige en/of periode opnamewens en (indien als tweede hypotheek) hoogte huidige hypotheek
- Rente hoger dan regulier. Hoogte en rentelooptijd afhankelijk aanbieder
- Veel 'bijzondere' voorwaarden!
- **Restschuldborging**

Seniorenproposities (verzilveren)

Opeethypotheek	Abn Amro	Florius	Socio hypotheek	Zilverhuis
Leeftijd (jongste aanvrager)	62 jaar	67 jaar	65 jaar	72 jaar
Rangorde	Alleen eerste	Alleen eerste	Ook tweede	Ook tweede, eerste max. € 80.000
Uitkering	Eenmalig of periodiek	Eenmalig en periodiek	Eenmalig met periodiek	Eenmalig (max. € 30.000) met periodiek
Rente	Eenmalig (10/15/20) 5,41%/5,72%/5,80% Periodiek (10/15/20) 5,96%/6,32%/6,45%	5,77%	6,74%	Eenmalig: 4,8% Periodiek: 5,4%
Soort rente	10, 15 of 20 jaar	Levenslang	15 jaar	Levenslang
Maximale verstrekking	€ 500.000	€ 250.000	€ 450.000	€ 250.000
Restschuldrisico	Aanbieder	Aanbieder	Aanbieder	Aanbieder
Verkoop	Aflossen	Aflossen	Aflossen	Aflossen

Seniorenproposities (verzilveren)

Seniorenkrediet

- Bedrag ineens vrij besteedbaar
- Consumptief krediettoets
- Maandelijks rente en aflossing betalen
- Rente staat vast gedurende looptijd lening
- Huidige hypotheek kan doorlopen

- Geen bijkomende kosten, doorlopende provisie

Seniorenproposities (verzilveren)

Seniorenkrediet	Qander (regulier)	Qander (senior)	Lender & Spender	Defam
Leeftijd aanvrager	Tot en met 69 jaar	Tot en met 80 jaar		Tot en met 69 jaar
Ingelost voor	78 jaar (koop) 73 jaar (huur)	85 jaar	76 jaar	75 jaar
Maximale looptijd	180 maanden	120 maanden	180 maanden	120 maanden
Leenbedrag	T/m € 75.000 (koop) T/m € 50.000 (huur)	€ 5.000 t/m € 24.999	€ 5.000 t/m € 75.000	T/m € 75.000 (koop) T/m € 50.000 (huur)
Mogelijk i.g.v. huren	Ja	Nee	Nee	Ja
Rente	v.a. 7,0%	v.a. 10,1%	v.a. 7,0%	v.a. 7,1%

Hypotheekmogelijkheden voor senioren

De juiste klant bij het juiste product (1)

- Wel of geen inkomenstoets?
- Wel of geen maandlasten?
- Wel of geen renterisico?
- Hoogte opname (ineens of periodiek)?
- Bestaande hypotheek
- Rentetarief
- Risico's: Overlijden, waardedaling woning
- Bijkomende kosten
- Waar wordt evt. vermogen gestald?

Hypotheekmogelijkheden voor senioren

De juiste klant bij het juiste product (1)

- Denk ook aan de 'zachte' factoren:
 - Kan klant omgaan met 'vrij' geld?
 - Wat doet het met de kinderen?
 - Reëel verwachte looptijd
 - Etc...

Hypotheekmogelijkheden voor senioren

Als adviseur maak jij het verschil!

- En.... combineren mag!

