

Delf het grijze goud!

Aangeboden door:

Socio
hypotheek



Harrie-Jan van Nunen MFP
 **De Financiële
Makelaar**

1



2

Nederland vergrijst



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

3

Nederland vergrijst



Huishoudens	2024	2035
55+-ers	47% (3,8 miljoen)	51% (4,6 miljoen)
75+-ers	13% (1,1 miljoen)	19% (1,7 miljoen)

<https://55plus.datawonen.nl/dashboard/dashboard/ouderenhuisvesting>

4

Woonwensen ouderen

- 40% ouderen willen zo lang mogelijk in hun woning blijven wonen
 - Gehecht aan woning en leefomgeving
 - Geen behoefte aan luxe
 - Overheid stimuleert om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen
 - Ze kennen de mogelijkheden niet (Wat is mogelijk)
 - Ze overzien de consequenties niet
 - Weinig aanbod (geschikte/gewilde) woningen
- Liever aanpassing, dan koop andere woning
 - Deels afhankelijk van aanpasbaarheid woning



5

Convenant ouderen



5 april 2024

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.

6

Programma

Delf het grijze goud!

- Financieren voor AOW-leeftijd
- Financieren vanaf AOW-leeftijd
- Verzilveren van de overwaarde (in de praktijk)



7

Financieren voor AOW-leeftijd (57+-er)



De Financiële Makelaar

8

Financieren voor AOW-leeftijd

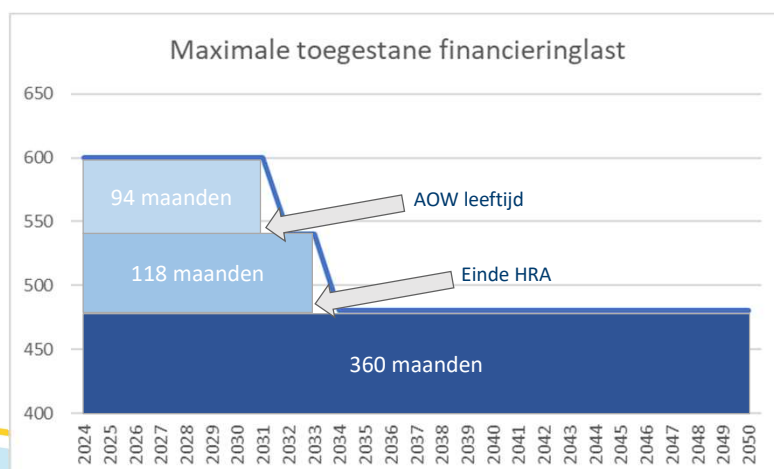
- < 10 jaar AOW-leeftijd → rekening houden met verminderd inkomen
- < 10 jaar einde HRA → Rekening houden met daling woonquote (box 3)
- 3 dubbele inkomenstoets, met versnelde aflossing

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

9

Financieren voor AOW-leeftijd



10

Praktijk is veel complexer!



11

Explain: Tijdelijk inkomenstekort

- Tekort tussen de momenten dat beide aanvragers de AOW-leeftijd bereiken
- Toetsen op werkelijke lasten, vanaf AOW-leeftijd oudste aanvrager, tot AOW-leeftijd jongste aanvrager
- Mogelijk voor alle type financieringen!
 - Met NHG: **Alleen** op basis van 2 aanvragers
 - Zonder NHG: Soms ook in geval van 1 aanvrager

12

Vaststellen pensioeninkomen



- Veel onduidelijkheden vaststellen inkomen
 - Weinig uniformiteit
 - Zie Erkend maart 2024
- Alleenstaande inkomen < € 28.000
Geen verhoging € 16.000!

Toetsinkomen

Hoe stel je pensioeninkomen vast?

HARRIE-JAN VAN NUNEN, IMAGSTER IN FINANCIAL PLANNING EN DIRECTEUR HYPOTHEKEN VELDSINK GROEP

Wanneer een klant binnen 10 jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, moet voor de toetsing van de maximale hypotheek rekening worden gehouden met het (lagere) inkomen vanaf de AOW-datum. Deze vaststelling van dit pensioeninkomen levert in de adviespraktijk veel vragen op.

De verplichting om 10 jaar vóór de AOW-datum rekening te houden met het pensioeninkomen is pas dit jaar officieel in de wet. Dit komt omdat dit thema al langer in de NHG-voorzaken en noemen staat, en keningen onder NHG. Toch roept dit regelmatig veel vragen op, zo bleek onlangs uit onderzoek van de NHG College. Daar Over gezeld. Met deze artikel wil ik richting geven, maar weet u ervan bewust dat adviseurs individueel een ander beleid kunnen hanteren.

Verschillen tussen beide normen
In de Tijdelijke regeling Hypotheek Krediet (art. 2.4 Tirk) staat dat bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening moet worden gehouden met het verwachte inkomen en de beschikbare vermogen. NHG (norm C7.4.2) zwaai vóór als nu het beschikbare

nog niet uitgeleend. NHG beschouwt mensen met een roepen in de basis niet ter hun doelgroep en zal daarom haar normen hierop niet aanpassen.

AOW-datum

De AOW-leeftijd is gekoppeld aan de gemiddelde levensverwachting en wordt vijf jaar van het definitieve vastgesteld. Voor de jaren 2020 en 2021 is de AOW-leeftijd vastgesteld op 67 jaar en 3 maanden. Voor de exacte AOW-leeftijd nog niet bekend, 2 maanden. Totdat de definitieve datum uitgaat van deze AOW-leeftijd. Als uw klant vóór 2020 de AOW-leeftijd is vastgesteld, moet u uitgaan van 67 jaar.

De termijn van 10 jaar wordt overgenomen vanaf de datum van afgifte van de bindende offerte.

13

Financieren voor AOW-leeftijd



Anticiperen op naderende AOW leeftijd

- Sluit hypotheek af meer dan 120 maanden voor AOW-leeftijd/einde HRA
 - Geen rekening houden met AOW-inkomensdaling
 - Geen rekening houden met lagere (box 3) woonquote
- Adviseur moet wel de betaalbaarheid blijven toetsen!

14

Financieren vanaf AOW-leeftijd



15

Financieren vanaf AOW-leeftijd

De Financiële
Makelaar

Knelpunten in haalbaarheid

- Tijdelijk inkomen (bijv. lijfrente, doorwerken hoog/laag-uitkering etc.)
- Verhuizen
- Verbouwen / Verduurzamen
- Oversluiser



16

Verhuizen



Explain: Seniorenverhuisregeling

- Reeds een eigen woning hebben & **aankoop** nieuwe woning
- Vanaf pensioendatum toetsen op basis van werkelijke bruto lasten
- Nieuwe bruto maandlast \leq oude bruto last
- Rente minimaal 20 jaar vast
- Maximaal 50% MW aflossingsvrij
 - Met NHG vrijwillig aflossingsvrij (box 3) niet mogelijk
 - Zonder NHG vrijwillig aflossingsvrij (box 3) wel mogelijk

Blz. 19 SEH Adviespocket 2024

17

Verhuizen



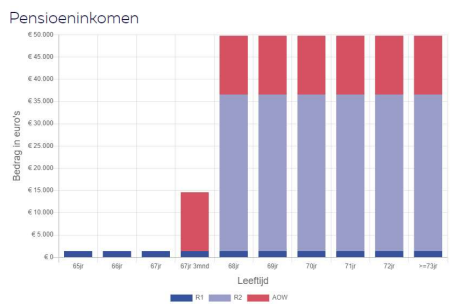
Kangoeroewoning

- Ouders en kinderen kopen samen een woning
 - Eengezinswoning
 - Zelfstandig samenwonen (dubbele woning)
 - Tijdelijk samenwonen (mantelzorg)
- Geen explain of seniorenregeling mogelijk
 - 4 eigenaren = 4 debiteuren = 4 inkomens of
 - 2 eigenaren = 2 debiteuren = 2 inkomens

18

Inkomensbepaling pensioen

Uniforme inkomensvaststelling



19

Verbouwen/generatieklaar maken

- Ouderen willen liever verbouwen dan verhuizen
- Geen explain mogelijkheid werkelijke lasten

Uitzonderingen

- Norm seniorenregeling (geen consumptief)
- Lage LTV (tot 50% MW)

20

Verbouwen/generatieklaar maken

De Financiële
Makelaar

Alternatieve kredietoplossingen

- SVn-stimuleringslening
- Warmtefonds (verduurzaming)
- Lenen bij de kinderen ?!



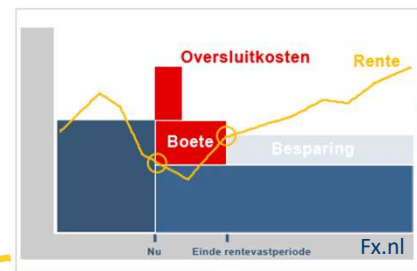
21

Oversluiten

De Financiële
Makelaar

Explain: Zuiver oversluiten

- Werkelijke lasten toets
- Lasten vergelijkingstoets
- Toetsvrij leenbedrag?
- Explain oversluiten ook mogelijk met NHG!



Blz. 18 SEH Adviespocket 2024

22

Verzilveren overwaarde in de praktijk



De Financiële Makelaar

23

Verzilveren overwaarde



Non-bancaire oplossingen

- Verkopen (deel) eigendom bijv. middels erfpacht of splitsing juridisch eigendom
- Verkopen en terug huren (met de kinderen)

Bancaire oplossingen

- Reguliere hypotheek
- Opname hypotheek
- Opeet hypotheek

Blz. 18 SEH Adviespocket 2024

24

Verkopen en terug huren



Voorbeeld

- Waarde woning: € 350.000
- Verkoopprijs: € 280.000 (80% waarde woning)
- Bestaande hypotheek: € 100.000
- Netto in handen: € 180.000
- Huur: € 1.400 (= annuïteit ± € 312.000 / rente 3,5%)

25

Verkopen en terug huren



Voorbeeld

Jaar	Huur		Resterende overwaarde einde jaar na onttrekking
1	€	16.800	€ 163.200
2	€	17.304	€ 145.896
3	€	17.823	€ 128.073
4	€	18.358	€ 109.715
5	€	18.909	€ 90.807
6	€	19.476	€ 71.331
7	€	20.060	€ 51.271
8	€	20.662	€ 30.609
9	€	21.282	€ 9.327
10	€	21.920	€ -12.593

Overwaarde op
Huurverplichting loopt door

Berekening: Exclusief spaarrente en belasting op vermogen (box 3)!

26

Verkopen en terug huren



Verkoop aan de kinderen met huurrecht

- Verkoopprijs tot 100% waarde woning (onderling af te stemmen)
- Kinderen sluiten verhuurhypothek voor financiering woning
- Huur onderling af te spreken
- Woningverbetering ook tijdens huur periode mogelijk
- 10,4% overdrachtsbelasting over waarde woning
- Box 3 gevolgen ouders en kinderen

27

Bancaire oplossingen



1. Reguliere hypotheek

- Standaard hypotheek
- Explain op inkomen (werkelijke lasten toets)

2. 'Speciale' senioren producten (Reverse mortgage)

- Opname hypotheek (levenslange rente)
- Opeethypotheek (rentebijdraving)

28

Standaard hypotheek



Voorbeeld

- 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 gemaximeerd tot 50% van de marktwaarde van de woning
- **Renterisico aan einde van de rentelooptijd (nu veel 10 jaar vast)**

29

Opname hypotheek



Opname hypotheek

- Bedrag ineens, betaling rente per maand
- Werkelijke lastentoets
- Hogere rente dan standaard rentevaste periode → iets lager leencapaciteit
- Geen renterisico
- Bestaande hypotheek moet worden afgelost
- Gevolgen box 3

30

Opname hypotheek (levensrente)

De Financiële Makelaar

Age Group	Mortgage Value	Options
All	€ 500.000 - € 750.000	Vandaag
57 - 67 jaar	< € 500.000	Vandaag, ASR Levensrente Vandaag
> 67 jaar	< € 500.000	ASR Levensrente Vandaag

Rente
 ASR: 4,06% (levensrente)
 Vandaag: 4,80% (levensrente)

Opname mogelijkheden
 ASR: Eenmalig
 Vandaag: Eenmalig

Overlijden / Langdurige zorg
 Vandaag: I.g.v. overlijden, langdurige zorg of pensioenkorting kan (deel van) rente worden bijgeschreven, zodat lasten voor achterblijver betaalbaar blijven. Restschuldrisico is voor Vandaag.

31

Opeethypotheek

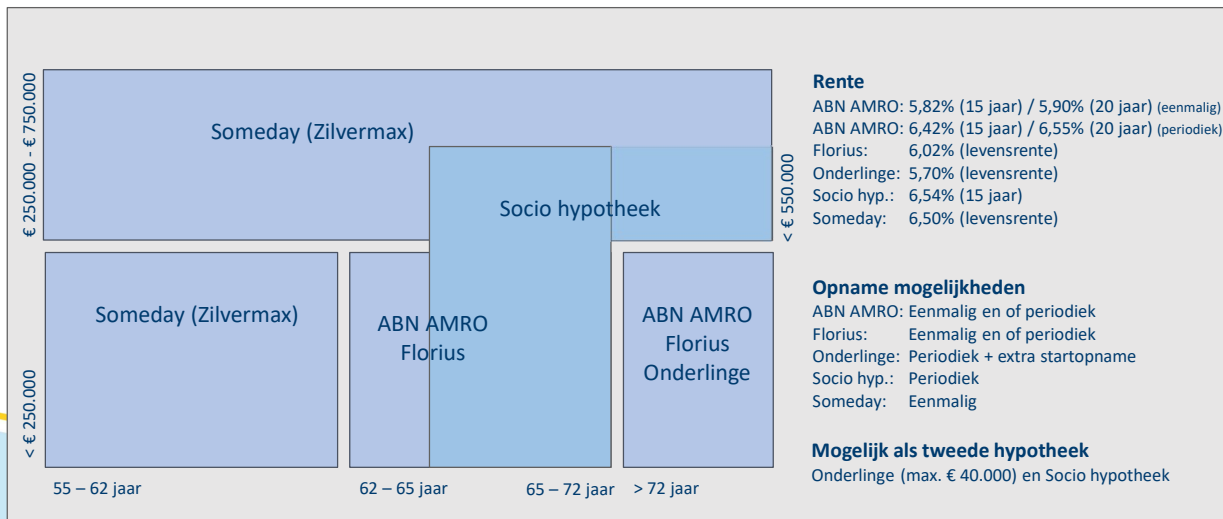
De Financiële Makelaar

Opeethypotheek

- Geen lasten voor consument (rente lening wordt bijgeschreven op hoofdsom)
- Maximale opnamebedrag afhankelijk van:
 - Aantal en leeftijd aanvragers
 - Waarde woning
 - Hoogte van de rente
 - Eenmalige of maandelijkse opname
 - Hoogte huidige hypotheek
- Staat van onderhoud
 - Restschulddgarantie

32

Opeethypotheek



33

Combinaties ook mogelijk!



Maak het verschil!

- Aflossingsvrije hypotheek tot maximaal haalbaar
- Opeethypotheek aanvullend inkomen



34

De adviseur is aan zet!



De juiste klant bij het juiste product

- Wel of geen inkomenstoets?
- Wel of geen maandlasten?
- Wel of geen renterisico?
- Hoogte opname (ineens of periodiek)?
- Waar wordt evt. vermogen gestald?
- Combinatie van producten?

Maar denk ook aan de 'zachte' factoren

- Wat is rekenkundig het meest voordelig
- Kan men omgaan met 'vrij' geld?
- Wat doet het met de kinderen (erfenis)

35

Delf het grijze goud!

Dank je wel voor je aandacht!

Socio
hypotheek



36