

# Senioren

Alex Erlings MFP



# Programma

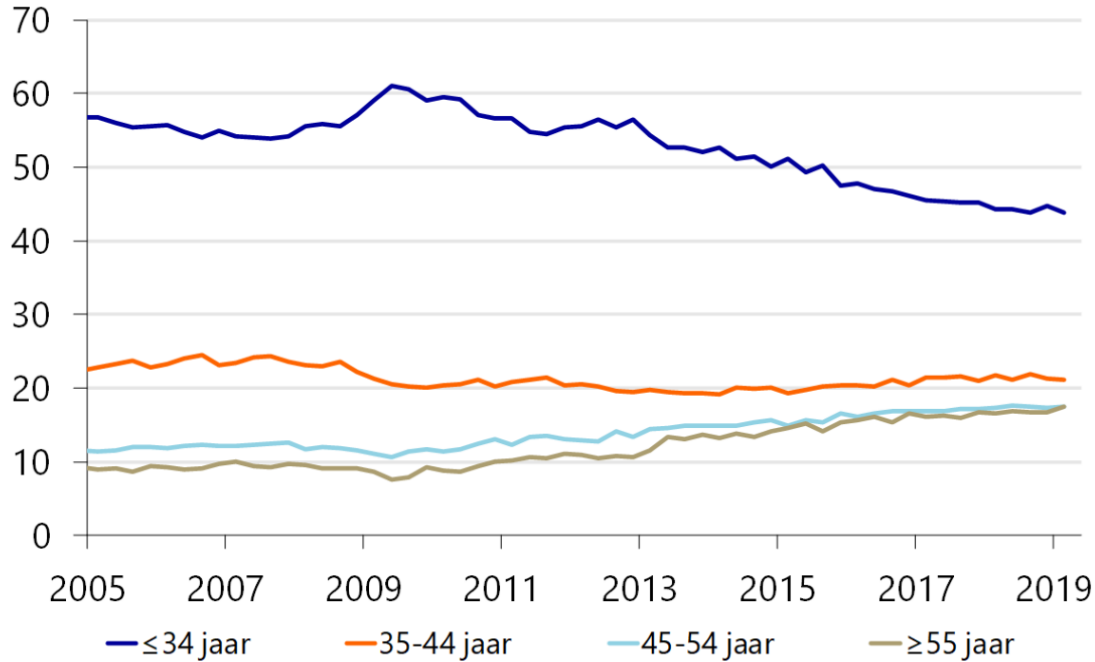
- Cijfers en feiten
- Wettelijke normen kredietverstrekking
- NHG-beleid senioren
- Hypotheekmarkt voor senioren
- Optimaliseren van de leencapaciteit
- Betaalbaarheid en risico's

# Cijfers en feiten senioren

- In Nederland hebben 3,1 miljoen mensen de AOW-gerechtigde bereikt
- Binnen nu en tien jaar bereiken 1,1 miljoen mensen de AOW-gerechtigde leeftijd
- 22% van alle koopwoningen is in bezit van een 65-plusser
- 60% van de babyboomers heeft een eigen woning
- 21% van alle hypotheek aanvragers is 55+

Bron: CBS

# Huizenkopers naar leeftijd (%)



Bron: Kadaster, bewerking RaboResearch

# Wetgeving financiering voor senioren

## Uitgangspunten Trhk (Tijdelijke regeling hypothecair krediet)

- 1) Vaststellen toegestane last volgens woonquote tabellen
- 2) Berekenen genormeerde last
  - Fictieve woonlast op basis van annuïteit;
  - Uitgaan van werkelijke looptijd; en
  - Maximaal 30 jaar (ook aflossingsvrij of vermogensopbouw).
- 3) Bestaande financiële verplichtingen aftrekken van toegestane last
- 4) Toetsen of genormeerde last binnen de toegestane last valt

# Algemene explain

## Artikel 4 Trhk

Een aanbieder van hypothecair krediet kan van artikel 3, eerste lid, afwijken indien:

- a) Het toetsinkomen, de financieringslast en de toegestane financieringslast zijn bepaald op grond van deze paragraaf;
- b) De **motivering** van de afwijking wordt **vastgelegd**, met **documenten** wordt **onderbouwd** en **berekeningen** bevat waaruit blijkt dat de afwijkende situatie getoetst is op de in deze regeling gestelde normen en waarin wordt aangegeven **waarom** het verstrekken van het hypothecair krediet in de **specifieke situatie verantwoord** is;
- c) De aanbieder kan **aantonen** dat hij de **juistheid** van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft **gecontroleerd**;
- d) De aanbieder **aantonbaar** heeft **beoordeeld** dat het **aannemelijk** is dat de aanleiding voor de afwijking **een bestendige situatie is**.

# Wetgeving financiering voor senioren

## Uitgangspunten woonquote's

- Een tweepersoonshuishouden zonder kinderen in een alleenverdienerssituatie;
- Een ingebouwde buffer om rekening te houden met persoonlijk onvermijdbare uitgaven (huishouden met twee kinderen o.b.v. de basisbegroting)
- Onderhoudskosten 1,069%
- Eigenaarslasten 0,28%
- Energielabel C

# Wetgeving financiering voor senioren

## Specifieke uitgangspunten AOW-gerechtigden

- Hogere woonquote vanaf AOW-leeftijd
  - Hoogste inkomen is bepalend
  - Afwijkend bruto-netto traject
  - Geen pensioenpremie
  - Wel bijdragen Zvw
- Basishuishouden is een echtpaar, beiden volledig AOW en één partner met aanvullend pensioen
- Basisbedragen en voorbeeldbedragen gelijk aan huishouden vóór AOW-leeftijd



# Overzicht woonquote box 1

Voor en na AOW-gerechtigde leeftijd (2% rente)

Inkomen	Voor AOW	Na AOW	Verschil
€ 30.000,-	18,0%	22,0%	↑ 22,22%
€ 40.000,-	18,5%	23,5%	↑ 27,03%
€ 50.000,-	19,0%	26,0%	↑ 36,84%
€ 60.000,-	20,0%	27,0%	↑ 35,00%
€ 70.000,-	21,5%	27,5%	↑ 27,91%
€ 80.000,-	22,0%	28,5%	↑ 29,55%

# Vraag en antwoord AFM

- Uitgaan van werkelijke lasten in plaats van annuïtair
- Stabiel pensioeninkomen tijdens de looptijd
- Gedurende resterende woonduur (gemiddelde levensverwachting)
- Vaste rente voor langere periode
- Restschuldrisico beperkt door substantiële overwaarde
- Motivering vastleggen
- Onderbouwen met berekeningen en documenten

Bron: <https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/veelgestelde-vragen/hypotheken-hypothecaire-kredietverstrekking/toets-werkelijke-hypotheeklasten>

# Voorbeeld verschil leencapaciteit

	Voor AOW	Na AOW
Bruto inkomen	€ 4.500,-	€ 4.100,-
Netto inkomen*	€ 3.110,-	€ 2.910.-
Annuïtaire last	€ 288.700,-	€ 321.200,-
Werkelijke last (rente)	n.v.t.	€ 712.800,-

\* zonder pensioenopbouw

# NHG-beleid senioren

## Norm 8.1

- Alleen bij **aankoop** van een woning!
- Reeds een woning in bezit (of vorig jaar gehad);
- AOW-leeftijd op moment bindend aanbod;
- Toetsen op werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten;
- Werkelijke last is gelijk aan of lager dan **huidige** last;
- Werkelijke last is gelijk aan of lager dan **toegestane** last;
- Aflossingsvrije hypotheek niet opeisbaar einde looptijd;

# NHG-beleid senioren

## Norm 8.1

- Rente minimaal 20 jaar vast. Een rvp van minimaal tien jaar is toegestaan als:
  - De jongste partner aan het einde van de rvp minimaal 85 jaar of ouder is;
  - De ltv maximaal 50% bedraagt aan het einde van de rvp;
  - Een rvp van korter dan tien jaar mag indien de hypothecaire lening aan het einde van de rvp volledig is afgelost.

# NHG-beleid senioren

## Norm 8.2

- Uitgangspunten van norm 8.1 hanteren, met uitzondering van:
  - 10 jaar voor AOW-leeftijd op moment bindend aanbod;
  - Vanaf AOW-leeftijd toetsen op werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten; en
  - Uitgaan van het reeds opgebouwd pensioen.

# Overzicht levensverwachting (cbs)

Leeftijd	Neutraal	Man	Vrouw
65	20,2	18,8	21,4
66	19,4	18,0	20,6
67	18,5	17,2	19,8
68	17,8	16,4	18,9
69	17,0	15,6	18,1
70	16,2	14,9	17,3
71	15,4	14,2	16,5
72	14,7	13,4	15,7
73	13,9	12,7	15,0
74	13,2	12,0	14,2
75	12,5	11,4	13,4

# Hypotheekmarkt voor senioren

- Ongeveer de helft van de aanbieders heeft verruimd beleid voor senioren
- Meeste aanbieders volgen NHG-regels
- Drie aanbieder met ‘overwaarde’ hypotheek
- Met aflossingsvrije lening bij sommige banken veel hogere leencapaciteit



# Optimaliseren van de leencapaciteit

- Rente zo dicht mogelijk bij ondergrens woonquote tabellen (1,01%, 1,51%, 2,01% etc.)
- Lening aflossingsvrij verstrekken
- Looptijd lening verlengen naar 30 jaar
- Opbouwproducten afkopen
- Financiering met of zonder NHG?!
  - Box 3 lening bij NHG altijd annuïtair of lineair

# Voorbeeld verschil leencapaciteit

- Klant met AOW-gerechtigde leeftijd
- Pensioeninkomen is € 32.600,- per jaar
- Nieuwe woning € 500.000,-
- Overwaarde huidige woning € 200.000,-
- Financieringsbehoefte € 300.000,-

# Leencapaciteit o.b.v. acceptatienormen

Rente	Woonquote	Toegestaan	Lening
1,51%	22,5%	€ 611,25	€ 176.866,-
2,01%	24,0%	€ 652,00	€ 176.159,-
2,51%	25,0%	€ 679,17	€ 171.633,-
3,01%	26,0%	€ 706,33	€ 167.319,-

# Berekening werkelijke lastentoets

- Benodigde financiering € 300.000,-
- Maximaal aflossingsvrij € 250.000,-
- Annuitaire financiering € 50.000,-

## Maandlasten financiering

Maandlast aflossingsvrij (2%) = € 416,-

Maandlast annuitair (2%) = € 184,-

Werkelijke financieringslast = € 600,-

# Betaalbaarheid en risico's

- Hoe stabiel is het inkomen (risico op pensioenkortingen, nieuw pensioenstelsel etc.)
- Wat is het effect van een rentestijging? Ook na 10 of 20 jaar!!
- Extra aandacht voor aflossingsvrije leningen en rentestijging
- Risico van overlijden i.c.m. nabestaandenpensioen-> eindleeftijd orv!

SEH Kennis Weken 2020