

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT U GRAAG OVER:

Uw hypotheek en uw **pensioen**



In de verschillende fasen van uw leven hebben uw hypotheek en uw pensioen veel invloed op elkaar.

Bij het denken over uw hypotheek in samenhang met uw pensioen zijn de volgende situaties te onderscheiden:

- ▶ Uw pensioen is nog ver weg
- ▶ Uw pensioen is in zicht
- ▶ U geniet al van uw pensioen

UW PENSIOEN IS NOG VER WEG

U staat nog aan het begin van uw maatschappelijke carrière. Pensioen lijkt iets voor de verre toekomst. Toch zult u merken, dat wanneer u een woning wilt kopen en daar een hypotheek voor wilt afsluiten, de **Erkend Hypothecair Planner** ook aandacht zal besteden aan uw pensioensituatie. Hiervoor zijn de volgende redenen:

- ▶ Het bedrag dat u na uw pensionering kunt besteden, hangt af van twee factoren. In de eerste plaats de hoogte van uw inkomsten. Die kunnen bestaan uit bijvoorbeeld AOW, pensioenuitkering opgebouwd bij vroegere werkgevers, zelf getroffen voorzieningen zoals een lijfrente of een pensioen, spaarrekening of vermogen uit inkomen.

Daarnaast wordt uw besteedbaar inkomen ook bepaald door uw vaste lasten. Wanneer uw woning op het moment van pensionering vrij is van hypotheek, dan zullen de woonlasten relatief beperkt zijn. Op deze manier bezien, kunt u dus door af te lossen op uw hypotheek extra besteedbaar inkomen na pensionering opbouwen. ▶

- ▶ De hoogte van het inkomen na pensionering is vaak (fors) lager dan toen u werkte. Indien de hypotheek doorloopt na uw pensionering dan moet goed worden onderzocht of de hypotheeklasten zijn op te brengen vanuit uw pensioeninkomsten. Vaak is het inkomen na pensioen lager dan voor het pensioen. Bestaat er nog recht om de hypotheekrente op uw belastbaar inkomen in mindering te brengen dan zal dit dan tegen een lager tarief gebeuren. Het profijt dat u heeft van uw hypotheekrenteaf trek wordt dan dus minder.
- ▶ De officiële pensioenleeftijd is gekoppeld aan de gemiddelde levensverwachting. We kennen dus geen vast moment meer van 65 jaar of 67 jaar waarop de AOW uitkering ingaat. Met de stijging van de levensverwachting zullen mensen in de toekomst steeds later met pensioen gaan. Bij het kiezen van een passende hypotheek moet rekening gehouden worden met dit in tijd verschuivende pensioenmoment.
- ▶ De hypotheekrente aftrek wordt voor maximaal 30 jaar toegepast. Na deze periode zullen de netto hypotheeklasten dus fors hoger worden, wat weer gevolgen heeft voor het inkomen dat overblijft om te besteden.

De bovenstaande voorbeelden laten zien, dat afhankelijk van de verschillende situaties waaronder een hypotheeklening wordt aangegaan, het altijd belangrijk is om ook aandacht te besteden aan het onderwerp pensioen.

UW PENSIOEN IS IN ZICHT

Ook is het mogelijk, dat u op latere leeftijd besluit een woning te kopen. In die situaties zal in veel gevallen de looptijd van de hypotheek de pensioendatum overschrijden. Dit vraagt om extra aandacht tijdens het adviestraject.

- ▶ Geldverstrekkers zullen daarom ook goed inzicht willen hebben in de verschillende bronnen van inkomsten na uw pensionering. Dit om zekerheid te hebben, dat u ook na pensionering uw woonlasten kunt blijven betalen. Zo kan het zijn, dat de geldverstrekker wel bereid is aan iemand van 53 jaar met een bruto inkomen van € 55.000 een hypotheek van twee ton te verstrekken maar iemand van 57 met, op dat moment, het zelfde inkomen als de 53-jarige, niet.

- ▶ Nationale Hypotheekgarantie geeft u extra zekerheid indien door bijzondere omstandigheden u de woonlasten niet meer kunt betalen. Maar bij een hogere leeftijd wordt het steeds moeilijker om in aanmerking te komen voor deze garantie. Indien u een hypotheek aanvraagt en binnen tien jaar met pensioen gaat, zal de maximale hypotheek waarvoor deze garantie wordt verstrekt worden berekend vanuit het (toekomstig) pensioeninkomen en niet op basis van het actuele inkomen dat uit arbeid wordt verkregen.

Ook is het bij deze garantie verplicht om in veel gevallen overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Is de gezondheid niet meer optimaal of moet de overlijdensrisicoverzekering doorlopen tot boven bijvoorbeeld de 80 jaar dan zal het moeilijk zijn om een verzekeraar bereid te vinden om deze overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Is de verzekeraar hiertoe toch bereid, dan zal hiervoor een forse premie betaald moeten worden.

U BENT MET PENSIOEN

Ouderen blijven tegenwoordig veel langer vitaal. Dit heeft tot gevolg dat ook de woonwensen gaan veranderen. In de praktijk komen steeds vaker situaties voor waar de kennis en ervaring van een **Erkend Hypothecair Planner** gebruikt kan worden om deze wensen te realiseren. Een aantal voorbeelden:

- ▶ Een echtpaar heeft een woning vrij van hypotheek. Maar het besteedbaar inkomen na pensionering is toch lager dan was gedacht. Er is net onvoldoende geld om nog die leuke dingen te doen die ze willen doen. Ondanks dat er een behoorlijke waarde in de woning zit, is het besteedbaar inkomen toch (te) laag.
- ▶ Ouders willen graag in de buurt van één van hun kinderen gaan wonen. Het betreffende kind heeft geen eigen woning of wil groter gaan wonen. De vraag kan dan opkomen of ouders en kind samen een woning kunnen kopen, waarbij ze toch zelfstandig kunnen wonen en tegelijkertijd voor elkaar kunnen zorgen. ▶

- ▶ Nieuwe woonvormen gaan ontstaan. Waarbij meerdere ouderen samen of ouders met kinderen zich huisvesting met goede centrale faciliteiten aanschaffen.
- ▶ Ouderen willen en kunnen langer in hun eigen woning wonen mits er bouwkundige aanpassingen plaatsvinden. Voor de financiering van deze aanpassingen kan een hypotheek op latere leeftijd nodig zijn.

Het zijn voorbeelden die in de adviespraktijk van de **Erkend Hypothecair Planner** steeds vaker voorkomen. Juist bij dit soort vragen is het belangrijk om te kunnen overleggen met een adviseur die gespecialiseerd is in hypotheek en die ervaring heeft met vragen en situaties die echt maatwerk vragen. De **Erkend Hypothecair Planner** is zo'n specialist. Zeker wanneer het gaat om vragen die te maken hebben met uw hypotheek in relatie tot uw pensioen.

DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN HYPOTHECAIR PLANNERS, NVHP

Circa 1.100 **Erkend Hypothecair Planners** zijn verenigd in de **Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP**. Jaarlijks investeren deze **Erkend Hypothecair Planners** veel tijd en geld in aanvullende opleidingen. De adviseurs zijn daarnaast onderworpen aan een strenge gedragscode. Deze gedragscode geeft u extra zekerheid over de professionaliteit van uw adviseur. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening betreft in haar oordeelsvorming deze gedragscode wanneer een klacht over een lid van de NVHP wordt voorgelegd.

VOOR MEER INFORMATIE

Deze brochure is een uitgave van de **Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP**.

De contactgegevens van de NVHP zijn:

- Postbus 206
- 3870 CE Hoevelaken
- Telefoon: 033-254 20 12
- E-mail: info@hypothecairplanner.nl
- www.hypothecairplanner.nl