



Een huis kopen  
op latere leeftijd?  
Dat kan!



# VOORWOORD

Als je op latere leeftijd – en daar bedoel ik 50 plus mee – een huis gaat kopen, krijg je met hele andere vraagstukken te maken dan de vraagstukken die een starter heeft.

Omdat je óf aan de horizon je pensioenleeftijd op ziet doemen of omdat je al gepensioneerd bent, zijn betaalbare maandlasten veel belangrijker dan verdere vermogensopbouw (lees: aflossen) van je hypotheek. Die vermogensopbouw heb je al achter de rug, het is nu tijd om te genieten of zodanig financieel te plannen dat je op je pensioenleeftijd zoveel mogelijk kúnt genieten.

Ik heb in mijn dagelijkse adviespraktijk gemerkt dat mensen totaal geen idee hebben over de hypotheekmogelijkheden die je hebt als je, net als ik, de 50 gepasseerd bent. De grootste vraagstukken waar mensen mee zitten (en de voornaamste antwoorden/uitleg) heb ik gebundeld in dit kleine boekwerkje.

Het doel is om u te voorzien van wat eerste handvatten. Hoe één en ander eruit gaat zien in uw specifieke situatie? Mijn team en ik staan voor u klaar om dat in kaart te brengen. Ik hoop u te ontmoeten, ergens in het land of bij ons aan tafel en wens u alvast veel leesplezier toe.

Met vriendelijke groet,

Marco Bijl  
Directeur, NEXTHome



## DE HAMVRAAG: HUREN OF KOPEN?

Op enig moment sta je voor de keus. Je hebt een stevige overwaarde opgebouwd in je huidige huis en bij verkoop komt deze overwaarde (onbelast) vrij.

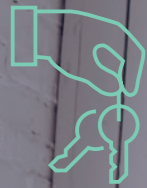
Je bent toe aan je volgende woonstap, maar hoe nu verder? Incasseer je de overwaarde en ga je huren of ga je kopen?

Uiteraard spelen er bij iemand die op latere leeftijd koopt hele andere dingen als bij een starter. Op verdere vermogensopbouw (aflossen) zit je niet meer te wachten, het gaat om lage en bestendige maandlasten zodat je zoveel mogelijk kunt genieten van het leven.

Natuurlijk kun je de overwaarde uit je woning incasseren en gaan huren. Een aantal dingen moet je dan goed in de gaten houden en de combinatie van die dingen kan heel benauwend zijn.

- Huren stijgen. Op enig moment is de overwaarde op en is de gestegen huurlast dan nog wel betaalbaar?
- Op je spaarrekening krijg je weinig rente terwijl je wel te maken hebt met vermogensbelasting en inflatie, waardoor je overwaarde in essentie langzaam wegsmelt.
- Je zult voor jezelf een heel strak beheer moeten voeren op de overwaarde. Je moet het geld per maand verdelen, rekening houdend met de vorige twee punten. Dat is best spannend.

Als je gaat kopen kun je ervoor kiezen een deel van de overwaarde in handen te nemen en daarnaast een hypotheek te nemen. Doe je dat aflossingsvrij en zet je ook je rente gelijk 20 jaar vast, dan weet je waar je aan toe bent qua maandlast (vaak kun je heerlijk wonen voor slechts een paar honderd Euro) en kun je de rest van je inkomen en vermogen vrij besteden.



## LEEF TIJD DOET ER NIET TOE

Voor een bank maakt het niets uit hoe oud je bent. Mensen hebben vaak het idee dat een pensioeninkomen niet telt of iets dergelijks.

Niets is echter minder waar. Het is bijvoorbeeld voor iemand van in de 70 prima mogelijk om een hypotheek te krijgen, ook al is je levensverwachting geen 30 jaar meer. Als het inkomen voldoende is kun je nog gewoon een hypotheek krijgen.

Wat wél vaak een rol speelt is hoe hoog de hypotheek is die je nodig hebt ten opzichte van de waarde van je nieuwe woning. Is dit 100%, dus heb je de volledige hypotheek nodig, dan kun je tegen vrijwel onneembare hindernissen aanlopen. Je krijgt dan te maken met een aflossingscomponent waar je niet op zit te wachten. Ook kun je te maken krijgen met een overlijdensrisicoverzekering. Als je een partner hebt en de hypotheek is niet betaalbaar bij overlijden van één van beiden én de overblijver wil blijven wonen, dan zul je dit moeten verzekeren. Als dat al mogelijk is, dan gaat dat vaak alleen maar tegen astronomische bedragen aan maandpremie.

Dus: doet leeftijd ertoe?

Nee. En al zeker niet als je een stevig gedeelte van de woning kunt 'aanbetalen' uit eigen geld of overwaarde van je huidige woning.



## EEN AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK KAN ALTIJD NOG

Door wisselende berichtgeving in de media is het voor niemand meer duidelijk hoe de spelregels rondom een aflossingsvrije hypotheek er uitzien. Het gros van de mensen denkt dat een aflossingsvrije hypotheek helemaal niet meer mogelijk is. Niets is echter minder waar.

De wet zegt dat je nog altijd een aflossingsvrije hypotheek mag afsluiten, maar het aflossingsvrije gedeelte in je hypotheek mag niet meer bedragen dan 50% van de waarde van je nieuwe huis. De verwarring ontstaat uit het volgende feit: als je een nieuwe aflossingsvrije hypotheek afsluit heb je geen recht meer op rente-af trek. Maar die rente-af trek speelt gezien het hele speelveld rondom het kopen op latere leeftijd slechts een heel klein bijrolletje.

Voor iedereen die op latere leeftijd een huis koopt speelt de aflossingsvrije hypotheek een hoofdrol. En dat is logisch. Als je tegen iemand van 62 gaat zeggen dat 'ie nog 30 jaar stevige maandlasten heeft, maar dat daarna de zilvervloot binnenkomt.... Dat gaat niet werken. Zelfs als je héél optimistisch bent qua levensverwachting is het dan een zekerheidje dat er veel meer jaren resteren met hoge maandlasten dan met lage. Daar zit toch niemand op te wachten?

Een aflossingsvrije hypotheek zorgt voor lagere maandlasten, je betaalt namelijk alleen rente en geen aflossing. Uiteraard wil dat niet zeggen dat een aflossingsvrije hypotheek áltijd de beste oplossing is, dat moet in ieders persoonlijke situatie bekeken worden. Veiligheid staat daarbij voorop. Er loopt nu ook een campagne vanuit de banken om mensen te wijzen op het feit dat je bij een aflossingsvrije hypotheek bepaalde dingen goed in de gaten moet houden. Veel van die dingen spelen overigens niet of in veel mindere mate bij kopers op latere leeftijd.



## NU AL MET PENSIOEN OF BINNEN 10 JAAR MET PENSIOEN? VEEL MEER MOGELIJK!

Hoe hoog de hypotheek is die je kunt krijgen hangt af van je inkomen. Dat is op zich logisch. Maar in Nederland zitten er wel wat vreemde dingen in het bepalen van de maximale leencapaciteit.

Het werkt als volgt: een bepaald gedeelte van je inkomen mag je uitgeven aan hypotheeklasten. Ruwweg is dat 30%. Vervolgens wordt er gekeken welke hypotheeklast je dan kunt betalen en welke hypotheekhoogte daar dan bij hoort. Ook nog logisch.

Maar vervolgens komt er een wat vreemde zijstap. Bij het bekijken van die maximale last en maximale hoogte wordt er altijd gedaan alsof je een hypotheek hebt met volledige aflossing. Als je dat niet hebt, omdat je bijvoorbeeld recht hebt op een deel hypotheek aflossingsvrij, ontstaat er een lagere maandlast. Maar kun je daardoor ook een hogere hypotheek krijgen? Nee dus.

Ga je op latere leeftijd een huis kopen, dan kan het zo zijn dat je pensioeninkomen onvoldoende is om een hypotheek te krijgen op grond van de 'oude' toetsmethodiek. Voor kopers op latere leeftijd geldt er inmiddels gelukkig een betere berekening van de maximale hypotheekhoogte. Voor deze kopersgroep is het namelijk in grote lijnen zo dat aflossen geen rol meer speelt en dat het gros van deze kopers voor een aflossingsvrije hypotheek kiest. Met veel lagere maandlasten dus.

Om tegemoet te komen aan de woonwensen van deze kopersgroep (de normale toetsmethodiek voor de maximale hypotheek komt niet overeen met het 'hypotheekgedrag' van deze doelgroep) is door het kabinet een betere toetsmethodiek ingesteld. Deze toetsmethodiek kijkt naar de werkelijke lasten die er bij de gekozen hypotheek ontstaan.

Ga je binnen 10 jaar met pensioen of ben je al met pensioen, dan kun je mogelijk gebruik maken van deze verbeterde toetsmethodiek en kun je dus mogelijk een hogere hypotheek krijgen. Uiteraard zijn er wel bepaalde voorwaarden waar je aan moet voldoen, maar deze verruiming voor kopers op latere leeftijd is bijzonder welkom. Fijn wonen, op welke leeftijd dan ook!

WETEN WAT WIJ VOOR U  
KUNNEN BETEKENEN?

BEL VOOR MEER INFORMATIE!

**Adres**

Oost-Voorstraat 75  
3262 JH Oud-Beijerland

**Openingstijden**

Maandag t/m vrijdag van 08:30 tot 17:00 uur  
en op zaterdag van 09:00 tot 13:00 uur

[info@nexthome.nl](mailto:info@nexthome.nl)

Tel.: 0186 - 74 57 72

*Avonden op afspraak*



Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur. Hoewel deze publicatie met veel zorg is samengesteld, aanvaardt de auteur geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door eventuele fouten en/of onvolkomenheden uit deze publicatie.