



De ene na de andere regeling loopt af

Voor 50'er met eigen huis dreigt geldnood

Mogelijk tienduizenden vijftigers met een koopwoning dreigen na hun pensionering in geldnood te komen. Wat is er aan te doen?

TEKST ANTON VAN TUYL BEELD ISTOCK

Nederland telt bijna een miljoen vijftigers die hoofdkostwinner zijn en een koopwoning hebben.

‘Een deel van die groep dreigt financiële problemen te krijgen na hun 67e’, zegt Michel Ligtle, beleidsadviseur bij Vereniging Eigen Huis. Vijftigers hebben namelijk vaak een aflossingsvrije hypotheek, het type hypotheek dat rond de eeuwwisseling massaal is afgesloten. Veel huiseigenaren hebben daarvan nog geen grote bedragen afgelost. Als zo’n hypotheek afloopt, na uiterlijk dertig jaar, willen de meeste banken het hebben over wanneer het geld terug komt. Dat kan betekenen: aflossen. En dat zorgt voor hogere maandlasten.

Tegelijkertijd komt de pensioering in zicht. Normaliter daalt het inkomen dan minstens 30 procent. Vaak nog meer, omdat veel pensioenfondsen vanwege de crisis een paar procent korten op de uitkeringen. Die zijn daarom meestal te laag voor de maandelijkse hypotheeklasten. Banken keken in het verleden amper naar het pensioeninkomen, als de woning koper nog geen 56 jaar was. Ligtle: ‘De combinatie van factoren gaat wringen.’

Gepensioneerde huiseigenaren krijgen het ook in andere opzichten moeilijker. De hypotheekrenteaf trek, die de maandelijkse lasten vaak met honderden euro’s per maand vermindert, duurt maximaal dertig jaar. Dat is in 2001 bepaald, dus in 2031 moeten de

eerste huiseigenaren hun renteaftrek missen. ‘Dat lijkt ver weg, maar bedenk dat het jaren kan kosten om voldoende af te lossen voor een zorgeloze pensioering’, zegt Ligtle.

Verder is per 1 april 2015 de partnertoeslag van de AOW afgeschaft. Mensen die vanaf nu AOW ontvangen en een jongere partner hebben die niets of weinig verdient, krijgen dus geen extra AOW meer. Dit scheelt bruto 765 euro per maand. Mensen die meer dan een ton per jaar verdienen, krijgen te maken met nog een tegenvaller. Zij kunnen sinds 1 januari van dit jaar geen pensioen meer



'Hypotheekvorm, pensioen, het einde van regelingen: de combinatie van factoren gaat wringen'

opbouwen over het gedeelte van hun inkomen boven de honderdduizend euro. Niet nieuw, maar voor sommigen toch een onverwachte tegenvaller, is de pensioenverevening waarmee gescheiden mensen te maken krijgen. Iemand die in het verleden gescheiden is, moet de helft van het tijdens het huwelijk opgebouwde pensioen afdragen aan de ex-partner. Dit geldt over en weer.

Loopt niet zo'n vaart

Jill Aalders, woordvoerder van adviesorganisatie De Hypotheker, denkt dat het zo'n vaart niet zal lopen met de vijftigers. Ze wijst erop dat veel van hen hun woning ver voor de crisis hebben gekocht. Zij hebben vaak overwaarde in hun woning, waardoor de bank minder aandringt op aflossen. Bovendien geeft dit bij verkoop financiële ruimte. Sommige ouderen willen sowieso kleiner wonen of huren, zegt Aalders. Daarbij krijgen veel vijftigers en zestigers een erfenis. En hoewel het jarenlang niet verplicht was, hebben oudere huiseigenaren toch vaak een hypotheek waarop is afgelost of waarin waarde is opgebouwd: annuïteiten- en spaarhypotheeken.

Valt het inderdaad zo mee als Aalders denkt? Hoe groot is de groep vijftigers die rond de pensioering een financieel probleem krijgt? ‘Onze indruk is dat het gaat om 5 à 10 procent van alle vijftigers met een koopwoning’, zegt Eric Janssen, directeur

Meer contact met adviseur gewenst

hypotheken bij ABN Amro. Dat zijn woningbezitters die nog meer dan drie kwart van de hypotheek moeten aflossen. In heel Nederland zijn dat pakweg 75 duizend huishoudens. Het exacte getal is moeilijk te bepalen, omdat het niet alleen afhangt van het aantal aflossingsvrije hypotheek, maar ook van de hoogte van het pensioen, spaargeld en andere individuele factoren. Janssen: 'Het is niet zwart-wit. Tussen geen probleem en een groot probleem zitten allerlei gradaties. Het is ook maar net hoeveel risico iemand wil lopen. En hoe zuinig hij of zij na pensionering wil leven. Daarom is het voor alle vijftigers verstandig dit eens grondig te bekijken.'

Volgens Janssen weten veel huiseigenaren in hun achterhoofd wel dat ze in de toekomst mogelijk klem komen. 'Toch willen ze het er liever niet over hebben. Het kan confronterend zijn.' Wanneer je de zaken goed op een rijtje zet, kan de conclusie zijn dat je meer moet gaan aflossen. Als

Een kwart van de huiseigenaren wil jaarlijks of tweejaarlijks contact met de hypotheekadviseur, maar slechts 11 procent heeft daadwerkelijk zo geregeld contact. Dat blijkt uit een onderzoek dat Vereniging Eigen Huis dit voorjaar liet verrichten en waar ruim zestienhonderd leden aan meewerkten. Vooral bij veranderingen in de hypotheekmarkt, zoals daling of stijging van de rente, willen huiseigenaren graag contact met een deskundige. Dat geldt voor twee derde van de ondervraagde leden. In de praktijk voldoen de adviseurs redelijk aan deze behoefte. Ook bij wijzigingen in wet- en regelgeving en bij veranderingen in de persoonlijke situatie wil een meerderheid van de huiseigenaren contact. Maar dat zouden adviseurs in de praktijk zelden doen. Voor de contacten van de afgelopen jaren heeft de klant in drie kwart van de situaties het initiatief genomen. Gemiddeld genomen mag

de adviseur wel wat vaker initiatief tonen, bij voorkeur per mail, zeggen leden. Wat mag zo'n hypotheekadvies eigenlijk kosten? Michel Ligtle, beleidsadviseur bij Vereniging Eigen Huis: 'Een kleine check om vast te stellen of alles nog klopt, moet de eigen hypotheekadviseur gratis doen, vinden wij. Zeker als de hypotheek voor 2013 is afgesloten, want in die periode kreeg de adviseur bij de start van de hypotheek vaak nog provisie voor de gehele looptijd. Zo'n beknopt advies per telefoon of mail hoort gewoon bij de gratis nazorg.' Als klant en adviseur samen na een goed gesprek besluiten dat een andere hypotheekvorm voordeliger is voor de klant, mag de adviseur daar best wat voor in rekening brengen, vindt Ligtle. 'Dat is namelijk meer werk. Toch hoeft het ook dan niet meer dan een paar honderd euro te kosten, tenzij je niet naar je vaste adviseur gaat.'

'Dan moet je nu keuzes maken, zoals minder vaak op vakantie'



ABN Amro vindt het potentiële probleem zo reëel dat de bank hier dit najaar een campagne aan gaat wijden

je tenminste wilt voorkomen dat je rond je 67e je huis moet verkopen. De meeste mensen willen niet meteen na hun pensionering verhuizen, zegt Janssen, al was het maar omdat mensen langer vitaal blijven. 'Dan moet je dus nu keuzes maken, bijvoorbeeld om de komende jaren minder op vakantie te gaan.'

ABN Amro vindt het potentiële probleem zo reëel dat de bank hier dit najaar voor het eerst een campagne aan gaat wijden. De bank gaat duizenden huiseigenaren met een relatief hoge aflossingsvrije hypotheek, voornamelijk vijftigers, uitnodigen voor een adviesgesprek. Dat gesprek draait om betaalbaarheid van de hypotheek op langere termijn.

De Hypotheker heeft in 2012 al alle klanten met een aflossingsvrije hypotheek benaderd. De bemiddelaar benadert nog steeds jaarlijks al haar klanten per mail met de Jazeker Check, om te informeren of er belangrijke veranderingen zijn voorgevallen in bijvoorbeeld gezinssituatie, inkomen en woningwaarde. Daarna volgt eventueel een adviesgesprek, om vast te stellen in hoeverre de hypotheek nog past bij de situatie van de klant.

Extra aflossen

Er is geen standaard oplossing voor alle vijftigers, zegt Jill Aalders. Ze raadt mensen daarom aan met een adviseur te gaan praten. Voor de

Wat verdien ik na mijn pensioen?

De AOW-gerechtigde leeftijd wordt elk jaar iets hoger. Vanaf 2021 krijgen Nederlanders vanaf hun 67e verjaardag AOW. Voor iemand die getrouwd is of samenwoont, gaat het om 741 euro bruto per maand. Een alleenstaande krijgt momenteel 1.112 euro bruto per maand. Dit zijn de afgeronde bedragen die in juni 2015 gelden, exclusief vakantiegeld. Iemand die bij het bereiken van de AOW-leeftijd minder dan vijftig jaar in Nederland heeft gewoond, krijgt niet de volledige AOW. Veel Nederlanders hebben daarnaast pensioen opgebouwd. Samen met de AOW is je inkomen dan meestal hooguit 70 procent van het laatstverdiende salaris. Het kan ook aanzienlijk lager zijn, bijvoorbeeld omdat diverse pensioenfondsen de laatste jaren de pensioenen met enkele procenten hebben verlaagd. Zelfstandigen zonder personeel komen vaak lang niet aan die 70 procent, omdat zij in de praktijk weinig pensioen opbouwen. Op mijnpensioenoverzicht.nl kunnen Nederlanders zien hoe hoog hun pensioen is.

meeste vijftigers met een koopwoning is er wel een oplossing, mits het probleem op tijd wordt aangepakt. Vaak is de beste oplossing om te kiezen voor een andere hypotheekvorm, waarbij automatisch wordt afgelost. Dat betekent: de aflossingsvrije hypotheek omzetten naar een lineaire of annuïteitenhypotheek. Een andere optie is de aflossingsvrije hypotheek behouden, en regelmatig extra af te lossen. Nog een oplossing: 'Als het einde van de rentevaste periode in zicht is, is de boeterente beperkt. Het kan dan slim zijn je hypotheek over te sluiten en te profiteren van de actuele lage rente', zegt Aalders. Michel Ligtle: 'Die

lastenverlaging kun je dan mooi gebruiken voor een geautomatiseerde maandelijkse aflossing.' ■

➤ Meer informatie? Kijk op eigenhuis.nl/na-de-koop

➤ Uw financiële situatie in kaart brengen? Op vofp.nl kunt u een afspraak maken met een onafhankelijke financiële planner.

➤ Voor hypotheekadvies kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met Eigen Huis Hypotheekservice, telefoon (033) 450 73 00