impact
Opleiding & Training

Spreekuur Munt/Impact

Financieringsmogelijkheden senioren

door Frank Paalman

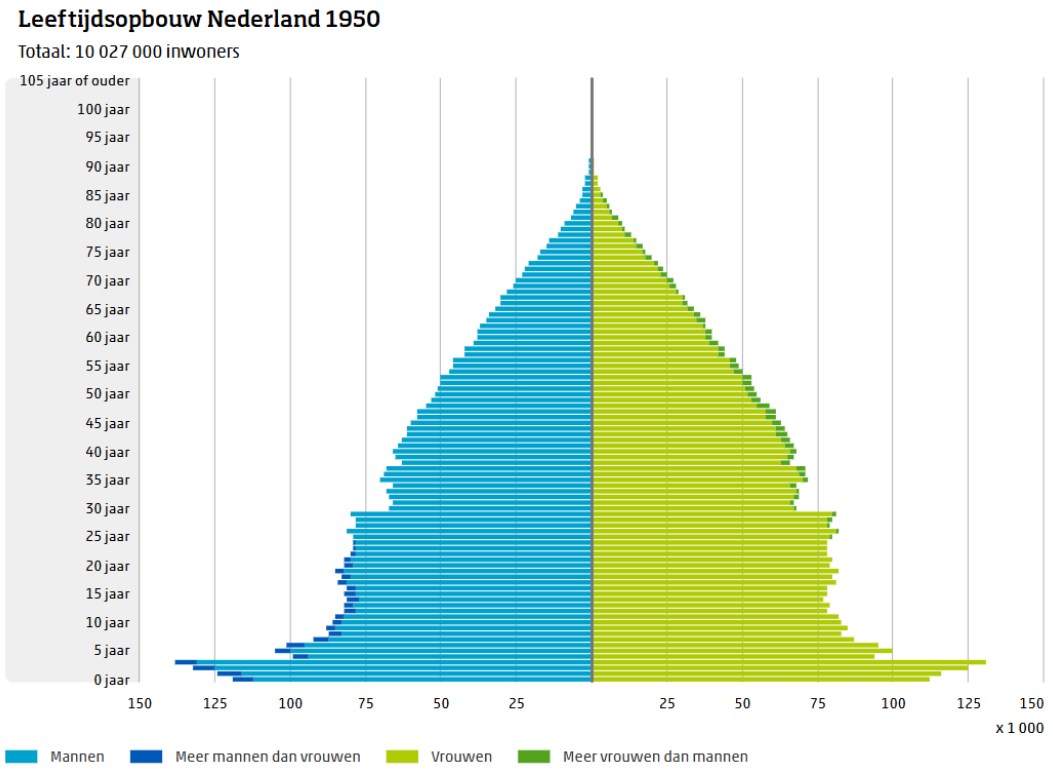
MUNT
HYPOTHEKEN

Eerst maar eens wat cijfers

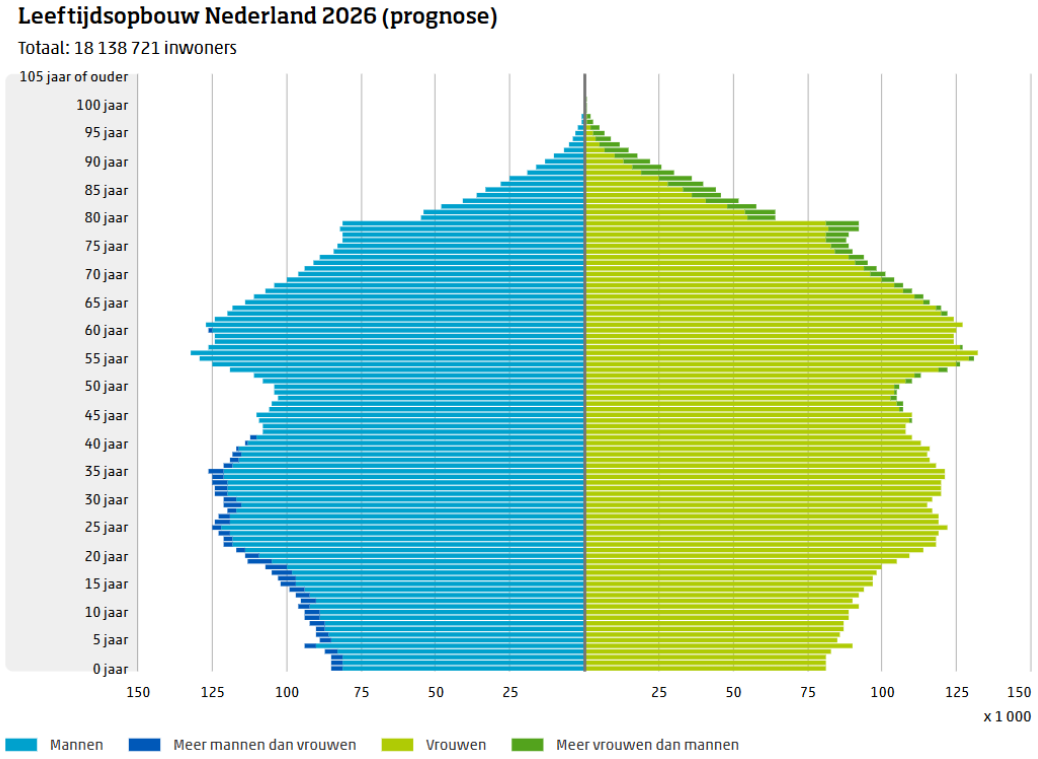
impact
Opleiding & Training

Bevolkingsopbouw vanaf 1950

Bevolkingspiramide



Bevolkingspiramide

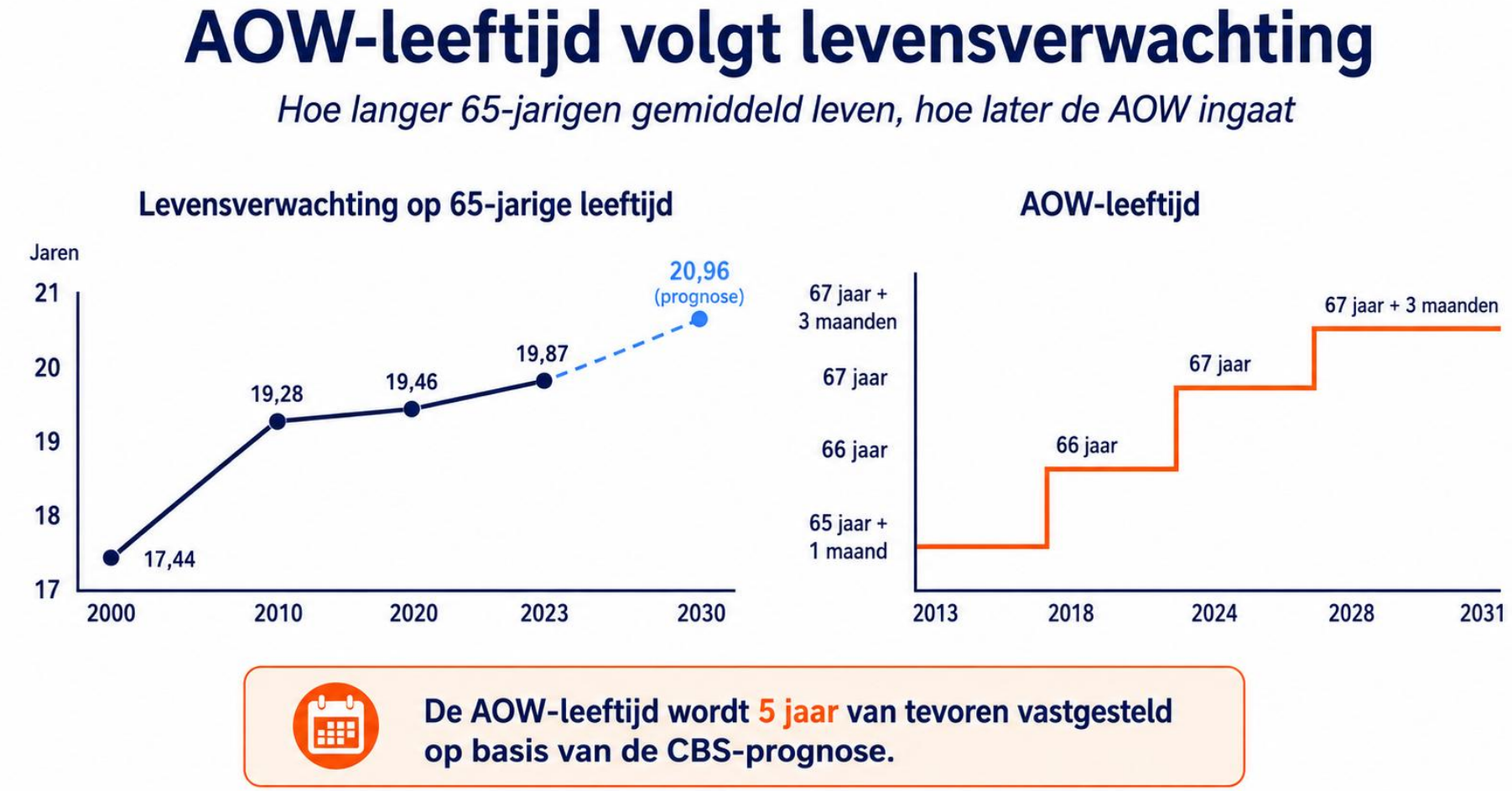


impact
Opleiding & Training

Aantal Nederlanders tussen 57 en 80 jaar

impact
Opleiding & Training

Levensverwachting(en) 65-jarigen en AOW leeftijd



impact
Opleiding & Training

Eigen AOW leeftijd berekenen

Uw AOW-leeftijd hangt af van uw geboortedatum. Vul uw geboortedatum in en kijk wat uw AOW-leeftijd is.

Uw verwachte AOW-leeftijd

Uw geboortedatum is **1-3-1986**

Uw AOW-leeftijd is nog niet bekend. De AOW-leeftijd wordt 5 jaar van tevoren bekend gemaakt. De AOW leeftijd is nu minimaal 67 jaar en 3 maanden. Hoe hoog uw AOW-leeftijd precies wordt hangt af van de levensverwachting.

Uw verwachte AOW-leeftijd is **69 jaar**
Vanaf **1-3-2055** kunt u AOW krijgen

impact Opleiding & Training

Vier groepen uit het woonwensenonderzoek

Niet iedere senior zit op hetzelfde punt. Dat maakt het adviesgesprek wezenlijk anders.

1

12%

Nog niet nagedacht

over de toekomstige woonsituatie

2

±49%

Wel nagedacht, nog geen stap

de grootste groep — wel bewust, nog niet in actie

Grootste groep

3

Stappen richting verhuizen

binnen de groep die al actie ondernam

4

Stappen richting aanpassen

binnen de groep die al actie ondernam

88% heeft nagedacht over de toekomstige woonsituatie

44% daarvan heeft daadwerkelijk stappen ondernomen

Bron: Vereniging Eigen Huis / Ruigrok NetPanel, 2022 (82.590 55+ huiseigenaren)

impact Opleiding & Training

De interessantste groep voor de hypotheekadviseur

±49%

van alle respondenten

heeft wél nagedacht,
maar nog géén stap gezet

Waar denken zij aan?

40% verhuizen naar koopwoning

10% verhuizen naar huurwoning

27% huidige woning aanpassen

23% weet het nog niet

Advieskans: deze klant heeft geen hypotheekvraag — maar wél een woonvraag. Juist hier voegt scenarioadvies waarde toe.

Bron: VEH woonwensenonderzoek 2022; ±49% is afgeleid uit 88% × 56%

impact
Opleiding & Training

Waarom blijft die grote groep hangen?

Bij “wel nadenken, nog niets doen” spelen drie drempels sterk mee:

71%

Aanbod van geschikte woningen is te beperkt

71%

Vindt zichzelf nog te jong

56%

Uitstelgedrag

Actuele bevestiging uit WoON’24

WoON’24
Oudere eigenaar-bewoners zijn weinig verhuisgeneigd. Als zij wel willen afschalen, willen ze vaak kleiner — maar niet té klein. Juist driekamerwoningen zijn schaars.

Bronnen: VEH 2022; WoON’24 – Doorstroming op de woningmarkt (RIGO, 2025)

impact Opleiding & Training

Vertaal de vier groepen naar vier adviesgesprekken

De grootste kans zit vóór de hypotheekaanvraag: bij de klant die wel nadenkt, maar nog niets doet.

1	Nog niet nagedacht	Maak het onderwerp concreet	“Hoe wilt u wonen als traplopen, onderhoud of tuinwerk lastiger wordt?”
2	Wel nagedacht, nog geen stap	Vergelijk drie scenario’s	Blijven + aanpassen | verhuizen | blijven + overwaarde verzilveren
3	Richting verhuizen	Reken de volgende woonfase door	Pensioeninkomen, werkelijke lasten, overbrugging, overwaarde en gewenste woonlast
4	Richting aanpassen	Maak de financieringsmix inzichtelijk	Eigen geld, hypotheek verhogen of overwaarde verzilveren — inclusief fiscale gevolgen

Kern: woonwens eerst, financiering daarna.

Bronnen: VEH 2022 en WoON’24 2025

impact Opleiding & Training

Financieringsmogelijkheden senioren

impact Opleiding & Training

C.8.2.1 | Nog geen AOW: toets in twee fasen

C.8.2.1

Bert en Els zijn 62, bezitten al een koopwoning en willen verhuizen. Hun BEWS dateert uit 2012.

Nieuwe hypotheek	Aflossingsvrij (BEWS)	Annuïtair	Rente	Rentevast
€ 200.000	€ 150.000	€ 50.000	4,25%	20 jaar

NU — AOW

Tot AOW

Reguliere annuïtaire toets

Gezamenlijk inkomen € 60.000
Trhk tabel 1 @ 4,25% 23,6%

Toetslast

€ 984

Maximaal

€ 1.180

Past regulier

Vanaf AOW

C.8.2.2 + C.8.2.3 kunnen helpen

AOW + reeds opgebouwd pensioen € 40.000
Trhk tabel 2 @ 4,25% 27,6%

Annuïtair

€ 984

Maximaal € 920 p/m

Werkelijk

€ 777

Werkelijke last past wél

Kern: vóór AOW regulier toetsen · vanaf AOW kan de werkelijke lastentoets worden gebruikt.

Bron: NHG Voorwaarden en normen 2026-1; Trhk 2026

impact Opleiding & Training

C.8.2.2 | AOW bereikt: van fictieve naar werkelijke last

Standaardtoets

TRHK doet alsof de hele lening
in 30 jaar annuïtair wordt afgelost.

€ 200.000

annuïtaire toetslast

€ 984 p/m

× Hoger dan maximaal € 920

Werkelijke lastentoets

Je rekent wat de klant écht betaalt.

€ 150.000 aflossingsvrij	+	€ 50.000 annuïtair
€ 531 rente		€ 246

= € 777 p/m

• Lager dan maximaal € 920

Het voordeel zit in het aflossingsvrije deel: de fictieve aflossing verdwijnt uit de toets.

Bron: NHG Voorwaarden en normen 2026-1; Trhk 2026

impact Opleiding & Training

C.8.2.2 | Wat verstaat NHG onder werkelijke lasten?

C.8.2.2

Niet de fictieve annuïteit, maar deze vijf posten bij elkaar opgeteld.

1	2	3	4	5
RENTE	AFLOSSING	INLEG	ERFPACHT	LIGPLAATS
wat werkelijk verschuldigd is	alleen als die er werkelijk is	opbouwproduct indien van toepassing	canon indien van toepassing	huur, liggeld of precario

WERKELIJKE MAANDLAST

rente + aflossing + inleg + erfpacht + ligplaatskosten

ORV-premie telt niet mee • opgebouwde waarde wordt niet gesaldeerd

Bron: NHG V&N 2026-1 C.8.2.2/C.8.2.3 en NHG FAQ

impact Opleiding & Training

C.8.2.3 | Wanneer mag je toetsen op werkelijke lasten?

C.8.2.3

Alle voorwaarden moeten zijn vervuld.

1 VERHUIZEN

De senior heeft al een eigen woning en wil verhuizen.

Na verkoop: nog toepasbaar t/m einde van het volgende kalenderjaar. Gebruik de maandlast vóór overdracht.

2 BEWS (ART. 10BIS.1)

Op datum bindend aanbod is er een BEWS volgens art. 10bis.1 Wet IB 2001.

3 NIEUW ≤ OUD

Werkelijke maandlast nieuwe lening ≤ werkelijke maandlast huidige woning.

4 NIEUW ≤ MAXIMAAL TOEGESTAAN

De werkelijke maandlast van de nieuwe lening blijft binnen de maximaal toegestane financieringslast.

5 RENTEVASTPERIODE

In beginsel minimaal 20 jaar.

Korter kan bij volledige aflossing, jongste ≥85 jaar of resterende lening <50% marktwaarde. Laatste twee: min. 10 jaar.

impact Opleiding & Training

Quiz | Marianne en de maandlast van haar oude woning

C.8.2.3

De oude casus opnieuw doorgerekend met NHG 2026 en Trhk 2026.

Marianne (70)

- gaat scheiden
- pensioeninkomen € 36.000
- BEWS uit 2012
- rente 4,25%
- nieuwe rentevastperiode 20 jaar

Oud samen	Nieuw alleen
€ 300.000	€ 200.000

nieuw: €150k aflossingsvrij + €50k annuïtair

Welke oude maandlast vergelijk je
met Marianne haar nieuwe maandlast?

A

€ 1.062 p/m

volledige oude last

of

B

€ 531 p/m

50% van de oude last

Nieuwe werkelijke last: € 777 p/m

Bron: NHG Voorwaarden en normen 2026-1; Trhk 2026

impact
Opleiding & Training

Antwoord | Marianne: vergelijk met de volledige oude leninglast

De norm vergelijkt de maandlast van de lening van de huidige woning met de nieuwe leninglast.

C.8.2.3

A = juist

Oude volledige leninglast

€ 1.062 p/m

De norm bevat géén 50/50-verdeelsleutel.

Nieuwe last € 777 · € 1.062

Niet vergelijken met € 531.

Tweede check: past de nieuwe werkelijke last ook binnen de maximaal toegestane financieringslast?

Trhk tabel 2 @ 4,25%	€36.000 × 26,1% / 12	Nieuwe werkelijke last
26,1%	€ 783	€ 777

€ 777 · € 783 · past

Praktisch: volledige oude last vergelijken maakt in deze casus het verschil.

Bron: NHG Voorwaarden en normen 2026-1; Trhk 2026

impact Opleiding & Training

C.8.2.4 | Pensioen: opgebouwd is wat telt

C.8.2.4

Roel is nog niet met AOW. Op zijn pensioenoverzicht staan twee verschillende bedragen.

Roel (60)

- bezit al een koopwoning
- wil verhuizen
- AOW binnen 10 jaar
- BEWS aanwezig

Vraag:

Welk ouderdomspensioen mag je gebruiken?

Te bereiken pensioen

€ 33.000

inclusief toekomstige opbouw

✖

Niet gebruiken

Al opgebouwd pensioen

€ 24.000

zeker op datum bindend aanbod

●

Wél gebruiken

Na AOW: volledige te bereiken AOW + € 24.000 reeds opgebouwd pensioen.

Bron: NHG V&N 2026-1 C.8.2.4 en NHG FAQ

impact Opleiding & Training

Extra valkuil | Renteaftrek stopt binnen 10 jaar

De seniorenregeling zet C.7.2.2 niet opzij. Je moet ook de periode ná einde renteaftrek toetsen.

C.7.2.2

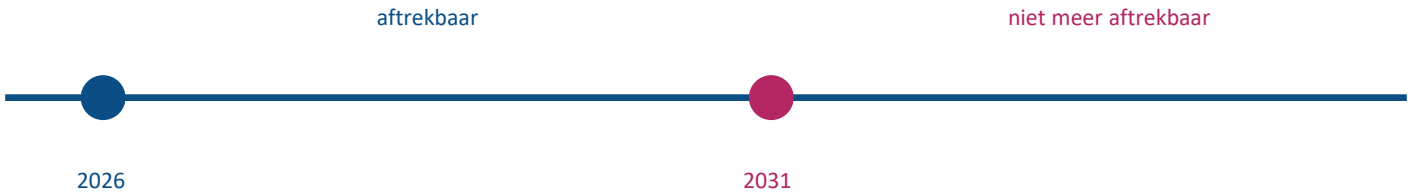
Kees heeft een BEWS

€ 220.000

aflossingsvrij

Eerste woning: 1998
Oud deel: termijn loopt vanaf 1-1-2001

Einde renteaftrek
1-1-2031



Tot 2031

Tabel 2 @ 4,25%
€ 40.000 · 27,6%

max. € 920 p/m

Vanaf 2031

Tabel 4 @ 4,25%
€ 40.000 · 22,6%

max. € 753 p/m

Werkelijke rente € 779 per maand

Dus: einde renteaftrek binnen 10 jaar kan de uitkomst alsnog blokkeren.

Bron: NHG V&N 2026-1 C.7.2.2; Trhk 2026 tabellen 2 en 4

impact
Opleiding & Training

C.8.3.1 | Tijdelijk tekort: werkelijke last start bij AOW oudste

C.8.3.1

Thomas en Mieke hebben 5 jaar verschil in AOW-leeftijd en een deels aflossingsvrije hypotheek.

Hypotheek	Aflossingsvrij	Annuïtair	Rente	Werkelijke last
€ 200.000	€ 150.000	€ 50.000	4,25%	€ 777 p/m

FASE 1

Reguliere toets

art. 3 lid 2 Trhk

FASE 2

Tijdelijk tekort

€ 984 annuïtair · € 777 werkelijk

FASE 3

Weer regulier

vanaf AOW jongste

C.8.3.1 is dus een tijdelijke werkelijke lastentoets

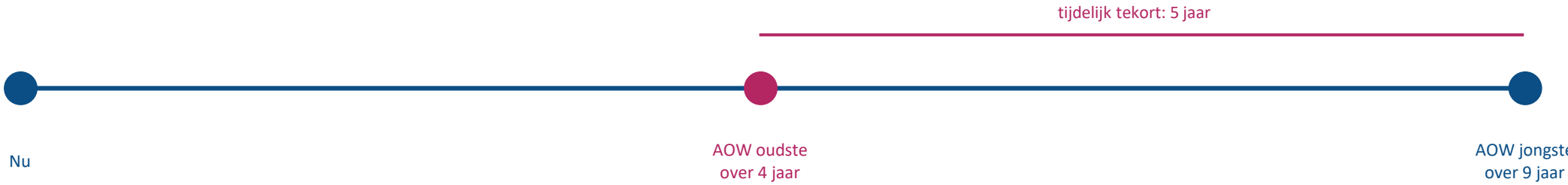
Bron: NHG V&N 2026-1 C.8.3.1 en NHG Tijdelijk Tekort regeling

impact
Opleiding & Training

C.8.3.2 | Wanneer mag het tijdelijke tekort worden overbrugd?

C.8.3.2

De voorwaarden in één korte tijdlijn.



Twee aanvragers

lening wordt samen aangevraagd

Oudste is senior

AOW nu of binnen 10 jaar

Tekort · 120 maanden

hier 5 jaar · dus binnen grens

Werkelijke last past

tijdens de tekortperiode

Rentevast lang genoeg

minimaal 10 jaar én tot AOW jongste

Voor en na het tekort

volledig art. 3 lid 2 Trhk

In dit voorbeeld is 10 jaar rentevast voldoende: AOW jongste volgt binnen 9 jaar.

Bron: NHG V&N 2026-1 C.8.3.2

impact
Opleiding & Training

C.8.2 versus C.8.3 | Wat is het verschil?

Zelfde gedachte, maar een andere toepassing.

C.8.2 | C.8.3

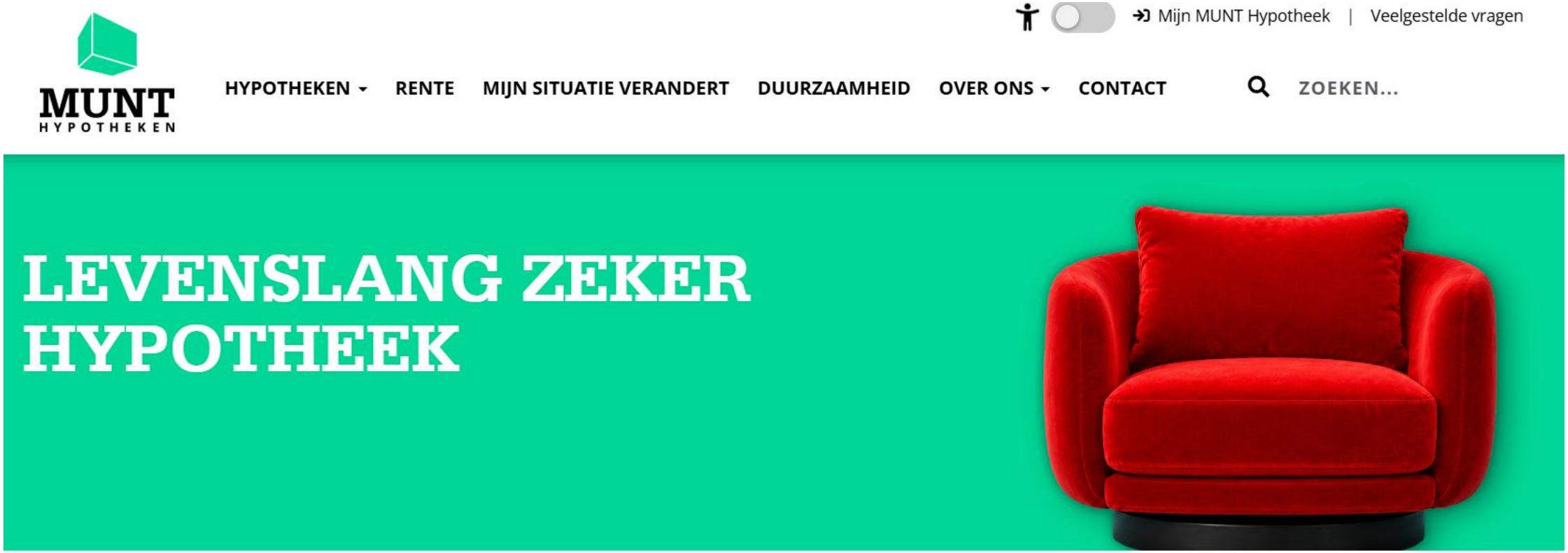
	C.8.2	C.8.3
Doel	Verhuizen als senior met behoud van betaalbare woonlasten	Tijdelijk tekort overbruggen bij 2 consumenten met verschillende AOW-momenten
Voor wie	Senior met eigen woning die wil verhuizen	Twee consumenten, waarvan minimaal één senior is
Bestaande eigenwoningschuld nodig?	Ja	Nee
Toets op werkelijke lasten	Vanaf AOW-leeftijd senior	Alleen tijdens de tijdelijke overschrijding
Nieuwe werkelijke last	Niet hoger dan de oude werkelijke last	Hoeft niet te worden vergeleken met de oude last
Pensioen	Alleen opgebouwd pensioen op datum bindend aanbod	Te bereiken ouderdomspensioen mag worden meegenomen
Periode uitzondering	Structureel binnen de regeling	Maximaal 120 maanden
Rentevastperiode	In beginsel minimaal 20 jaar	In beginsel minimaal 10 jaar en tot AOW jongste

Belangrijk: bij C.8.3 kijk je dus naar het te bereiken pensioen en niet alleen naar het tot nu toe opgebouwde pensioen.

Bron: NHG Voorwaarden & normen 2026 – C.8.2 en C.8.3

impact
Opleiding & Training

Rekenvoorbeeld LLZ hypotheek Munt



impact
Opleiding & Training

MUNT LLZ | Van € 200.000 naar € 305.000 aflossingsvrij

MUNT LLZ

Twee AOW-gerechtigden willen oversluiten, hun woning aanpassen én een camper kopen.

MARKTWAARDE WONING	AFLOSSINGSVRIJ SINDS 2001	NIEUWE MUNT LLZ	RENTE LEVENSLANG VAST
€ 610.000	€ 200.000	€ 305.000	4,48%

Levenslang inkomen

Man

Volledige AOW	€ 14.570
Pensioen	€ 23.000

Vrouw

Volledige AOW	€ 14.570
Pensioen	€ 12.000

Totaal toetsinkomen

€ 64.140

Waarvoor wordt de € 105.000 verhoging gebruikt?

1

€ 55.000

verbouwing

2

€ 50.000

camper
vrij besteedbaar

Volledig aflossingsvrij

€ 305.000 = 50% van de marktwaarde • precies de maximale aflossingsvrije ruimte binnen MUNT LLZ • totale LTV 50% < 70%

Volledige AOW: € 14.570 per persoon. De bestaande aflossingsvrije lening loopt sinds 2001. Omdat de resterende renteaftrek korter is dan tien jaar, wordt regulier volledig in box 3 getoetst. MUNT toetst een aflossingsvrij LLZ-deel altijd in box 3.

impact
Opleiding & Training

MUNT LLZ | € 305.000 past, regulier box 3 niet

MUNT LLZ

De werkelijke-lastentoets maakt € 33.255 meer mogelijk dan de reguliere box 3-annuïteitentoets.

1 Werkelijke maandlast

Nieuwe LLZ € 305.000

Volledig aflossingsvrij → box 3

€ 305.000 × 4,48% ÷ 12

€ 1.139 p/m

Reguliere box 3-annuïteit

30-jarige annuïteitentoets

€ 305.000, 4,48%, 360 maanden

€ 1.542 p/m

Tekort: € 168 p/m

2 MUNT-brutering

AOW-leeftijd bereikt

Toetsinkomen € 64.140 → tabelregel € 64.000
Toetsrente 4,48% → kolom 4,001–4,500%

BOX 1	÷	BOX 3
34,4%		25,7%

€ 1.139 × (34,4% ÷ 25,7%)

= € 1.524 p/m

Door de brutering kan de box 3-last worden vergeleken met de beschikbare box 1-financieringslast.

3 Uitkomst

Box 1-financieringsruimte

€ 64.140 × 34,4% ÷ 12

€ 1.839 p/m

Gebruteerde LLZ-last

€ 1.139 × (34,4% ÷ 25,7%) = € 1.524 p/m

Regulier box 3: € 1.542 > € 1.374 → past niet

MUNT LLZ: € 1.524 < € 1.839 → past met € 315 marge

Regulier maximaal circa € 271.745 • gewenste MUNT LLZ € 305.000 • verschil € 33.255

Rekenvoorbeeld zonder overige financiële verplichtingen. Rente 4,48% is een rekenaanname en valt in de Trhk-kolom 4,001–4,500%. Bedragen afgerond op hele euro's.

impact Opleiding & Training

MUNT HYPOTHEKEN

Mijn MUNT Hypotheek | Veelgestelde vragen

HYPOTHEKEN RENTE MIJN SITUATIE VERANDERT DUURZAAMHEID OVER ONS CONTACT ZOEKEN...

REKENTOOL LEVENSLANG ZEKER HYPOTHEEK

impact Opleiding & Training

Actief klantbeheer?

impact
Opleiding & Training

Voorbeeld NBI berekening

Uitwerking CBI Marijke en Henk gehuwden AOW					
CBI Basis	**Fiscaal**	**Marijke**	**Fiscaal**	**Henk**	**CBI M&H**
INKOMSTEN					
BOX 1					
INKOMEN					
AOW	€	13.174,00	€	13.174,00	€ 26.348,00
Pensioen	€	20.270	€	1.884	€ 22.154
Belastbaar inkomen	**€**	**33.444**	**€**	**15.058**	
INKOMEN UIT EIGEN WONING					
Eigenwoningforfait	€	1.169			
Aftrekbare hypotheekrente	€	1.860,00-			
Inkomsten uit de Eigen Woning	**€**	**691,00-**	**€**	**-**	
Belastbaar inkomen Box 1	**€**	**32.753**	**€**	**15.058**	
TOTALE INKOMSTEN BOX 1					
Schijf 1: 0 - 38.441 is 17,92%	€	5.869-	€	2.698-	
Schijf 2: 38.442 - 76.817 is 37,48%					

Totaal verschuldigd box 1	**€**	**5.869,34-**	**€**	**2.698,39-**	**€ 8.568-**
Heffingskortingen					
Algemene heffingskorting	€	2.793	€	2.698	€ 5.491
Ouderenkorting	€	2.035	€	-	€ 2.035
Alleenstaande ouderenkorting			€	-	€ -
Overige inkomsten en lasten					
Eigen bijdrage WLZ					€ 4.128,00-
NETTO BESTEEDBAAR INKOMEN					**€ 43.332,10**

impact
Opleiding & Training

Svn

SVn
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

impact
Opleiding & Training

Svn

Situatie

Gekozen lening

Pijnacker-Nootdorp

Duurzaamheidslening voor particuliere woningverbetering

Andere lening kiezen

Leenbedrag

€ 25.000 HERBEREKENEN

Is het leenbedrag op jouw toewijzing geen rond getal, dan rond je het leenbedrag af naar boven. Bijvoorbeeld € 5.000,12 op je toewijzing rond je af naar € 5.001.

Minimaal € 2.500,-

Maximaal € 25.000,-

Lening

De rente wordt vastgesteld op de datum dat de aanvraag voor de financiële beoordeling bij SVn is ontvangen.

Totaal leenbedrag	€ 25.000,00	**Rente***	1,70%Vast gedurende de gehele looptijd
Looptijd in maanden	180	**Totale kosten lening**	€ 28.340,36
Bruto maandlast	€ 157,45	**Jaarlijks kostenpercentage****	1,71%

SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

impact Opleiding & Training

Maak een plan

Van losse actie naar structureel klantbeheer.

ACTIEF KLANTBEHEER

1

KLANTDATA

op orde en bruikbaar?

2

PRIORITEREN

wie benaderen we eerst?

3

BENADEREN

passend en persoonlijk

4

GESPREK

doel en inrichting vooraf bepalen

5

NAZORG

afspraken voor het vervolg

VAN PLAN NAAR ACTIE

data + selectie + benadering + gesprek + nazorg

Maak het concreet: wie doet wat, wanneer en met welk vervolg?

impact
Opleiding & Training

impact
Opleiding & Training

Hartelijk bedankt voor jouw aandacht!

MUNT
HYPOTHEKEN