



**In dit document lichten we toe wat de mogelijkheden zijn voor senioren bij de geldverstrekkers uit het FlexFront assortiment. Daarbij maken we onderscheid tussen NHG en niet-NHG en in hoeverre de geldverstrekkers het NHG beleid volgen. Met de geldverstrekkers uit het FlexFront assortiment kunnen we voor veel klanten een passende oplossing bieden.**

Vanaf 10 jaar voor de AOW-leeftijd telt het (toekomstige) pensioeninkomen mee bij het afsluiten van een hypotheek. Dit kan een beperking zijn op de leencapaciteit. Als het pensioeninkomen lager is dan het huidige inkomen, wordt er bij de hypotheek rekening gehouden met het lagere inkomen. Voor senioren is het hierdoor moeilijker om door te stromen naar een andere woning. NHG biedt voor twee veelvoorkomende situaties een oplossing:

### **Verhuizen naar een andere koopwoning (verhuisregeling)**

De klant heeft een eigen woning in bezit en heeft de wens te verhuizen. Indien de hypotheeklasten gelijk blijven of lager worden dan kan er gerekend worden met de werkelijke lasten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Dit wordt pas gehanteerd vanaf de van toepassing zijnde AOW-leeftijd. Nog geen AOW-leeftijd bereikt op de datum bindend aanbod? Dan wordt de lening op basis van het huidige inkomen en door middel van een annuïtaire toets getoetst, voor het pensioeninkomen wordt het reeds opgebouwde pensioen gehanteerd.
- Toekomstige lijfrentepremies mogen niet worden meegenomen bij berekening van toekomstig inkomen uit een lijfrente.
- De rentevasteperiode is minimaal 20 jaar. In een aantal situaties kan hiervan worden afgeweken:  
Een kortere rentevasteperiode van minimaal 10 jaar is toegestaan, indien:
  - de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevasteperiode minimaal 85 jaar is of
  - de lening aan het einde van de rentevasteperiode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de woning.Een kortere rentevasteperiode dan 20 jaar is toegestaan, als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.

### **Een tijdelijk inkomenstekort**
















In de situatie met twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort, doordat de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, kunnen er belemmeringen ontstaan omdat het toetsinkomen tijdelijk te laag is. Gedurende die periode van maximaal 120 maanden kan er getoetst worden op basis van werkelijke lasten, indien:

- de werkelijke maandlast gelijk of lager is dan de toegestane financieringslast.
- de rentevasteperiode minimaal 120 maanden is en minimaal duurt tot aan de AOW-gerechtigde leeftijd van de jongste aanvrager.



## Seniorenpropositie verhuisregeling FlexFront assortiment

Bij de volgende geldverstrekkers kunt u terecht voor een seniorenpropositie met verhuisregeling:

				
• NHG	• NHG • Ook zonder NHG mogelijk	• NHG • Ook zonder NHG mogelijk	• NHG	• Zonder NHG mogelijk
				
Hypotrust Comfort • NHG	• NHG	• NHG • Ook zonder NHG mogelijk	• NHG • Ook zonder NHG mogelijk	• NHG • Ook zonder NHG mogelijk
				
• NHG • Ook zonder NHG mogelijk	• NHG • Ook zonder NHG mogelijk	• NHG • Ook zonder NHG mogelijk	• NHG • Ook zonder NHG mogelijk	

## Seniorenpropositie met afwijkingen en ook mogelijk zonder NHG

### MUNT Hypotheken

MUNT Hypotheken biedt de mogelijkheid van zuiver oversluiten en aankoop van een nieuwe woning. Klanten die met pensioen zijn of binnen 10 jaar met pensioen gaan, mogen vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd getoetst worden op basis van de werkelijke last. Er geldt een aantal voorwaarden:

- De seniorenpropositie is toegestaan bij aankoop van een woning en bij oversluiting van de huidige hypotheek.
- De klant dient een woning in eigendom te hebben.
- Voor het inkomen vanaf AOW-gerechtigde leeftijd is het opgebouwde pensioen het uitgangspunt.
- Toekomstige lijfrentepremies mogen niet worden meegenomen bij berekening van toekomstig inkomen uit een lijfrente.
- De werkelijke maandlast is gelijk aan of lager dan de werkelijke maandlast van de huidige hypotheek.
- De werkelijke maandlast is gelijk aan of lager dan de toegestane financieringslast.
- De rentevasteperiode moet minimaal 20 jaar zijn. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk:
  - Een kortere rentevasteperiode mag als het hypotheekdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.
  - Een kortere rentevasteperiode met een minimum van 10 jaar mag, als de leeftijd van de jongste partner aan het einde van de rentevasteperiode minimaal 85 jaar is.
- Een verhoging van de hypotheek is mogelijk mits aan de andere voorwaarden wordt voldaan en deze volledig gebruikt wordt voor kosten die verband houden met het afsluiten van de hypotheek en/of voor het verbeteren van de woning.



### NIBC Direct

NIBC biedt de seniorenpropositie met en zonder NHG. NIBC hanteert de volgende voorwaarden met en zonder NHG:

- De seniorenpropositie is uitsluitend toegestaan bij aankoop van een woning.
- De klant dient een woning in eigendom te hebben.
- Als er twee aanvragers zijn dan is de leeftijd van de oudste aanvrager leidend.
- Vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd mag er getoetst worden op basis van de werkelijke lasten. Als de klant de AOW-gerechtigde leeftijd nog niet heeft bereikt, wordt het reeds opgebouwde pensioen gebruikt als toetsinkomen.
- Toekomstige lijfrentepremies mogen niet worden meegenomen bij berekening van toekomstig inkomen uit een lijfrente.
- De werkelijke maandlast is gelijk aan of lager dan de huidige werkelijke maandlast.
- De werkelijke maandlast is gelijk aan of lager dan de toegestane financieringslast.
- De rentevasteperiode is minimaal 20 jaar. Een kortere rentevasteperiode met een minimum van 10 jaar is alleen toegestaan, indien:
  - de jongste aanvrager aan het einde van de rentevasteperiode minimaal 85 jaar is of
  - het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.
- De maximale verstrekking is 80% van de marktwaarde.

### a.s.r.

De seniorenpropositie van a.s.r. is met en zonder NHG. a.s.r. hanteert de volgende voorwaarden:

- De seniorenpropositie is uitsluitend toegestaan bij aankoop van een woning.
- De klant dient een woning in eigendom te hebben.
- Vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd mag er getoetst worden op basis van de werkelijke lasten. Als de klant de AOW-gerechtigde leeftijd nog niet heeft bereikt, wordt het reeds opgebouwde pensioen gebruikt als toetsinkomen.
- De werkelijke maandlast is gelijk aan of lager dan de huidige werkelijke maandlast.
- De werkelijke maandlast is gelijk aan of lager dan de toegestane financieringslast.
- Het bereiken van het einde van de looptijd van een eventueel aflossingsvrij deel is op zichzelf geen reden om de lening op te eisen.
- De rentevasteperiode dient minimaal 20 jaar te zijn, er is geen kortere rentevasteperiode mogelijk.

Daarnaast biedt a.s.r. de Levensrente hypotheek aan voor senioren die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt. Met de Levensrente hypotheek is het mogelijk een deel van de overwaarde van de woning te verzilveren en zo extra bestedingsruimte te creëren. De belangrijkste kenmerken van de Levensrente hypotheek zijn:

- De Levensrente hypotheek is toegestaan bij aankoop van een bestaande woning (*geen nieuwbouwwoning*) en bij oversluiting van de huidige hypotheek.
- De Levensrente hypotheek is alleen zonder NHG af te sluiten.
- De jongste aanvrager heeft de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt.
- Er kan worden gefinancierd tot 50% van de marktwaarde met een maximum van € 500.000.
- De marktwaarde van de woning kan worden aangetoond middels een taxatierapport of een Calcasa. Wanneer Calcasa geen waarde afgeeft of deze niet voldoet, mag bij de Levensrente hypotheek worden gerekend met de WOZ-waarde.
- De rente van de hypotheek staat gedurende de gehele resterende looptijd vast.
- De Levensrente hypotheek is volledig aflossingsvrij.
- De Levensrente hypotheek wordt getoetst op werkelijke lasten.



## Centraal Beheer

Centraal Beheer biedt de seniorenpropositie aan met en zonder NHG. Centraal Beheer hanteert de volgende voorwaarden:

- De klant heeft de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze leeftijd binnen 10 jaar.
- De werkelijke maandlast is gelijk aan of lager dan de huidige werkelijke maandlast.
- De werkelijke maandlast is gelijk aan of lager dan de toegestane financieringslast.
- De rentevasteperiode dient minimaal 20 jaar te zijn of een kortere rentevasteperiode als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.

## Clarian

De seniorenpropositie van Clarian is niet NHG volgend en is er voor klanten die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt en een eigen woning in bezit hebben. De propositie wijkt op meerdere punten af van NHG. Clarian biedt daarnaast de mogelijkheid om over te sluiten waarbij getoetst op basis van de werkelijke lasten. Het betreft zuiver oversluiten. Voor beide proposities gelden de volgende voorwaarden:

- In de situatie van twee aanvragers mag alleen het inkomen worden meegenomen van de degene die de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt.
- Er wordt getoetst op basis van de werkelijke last. De werkelijke last moet gelijk aan of lager zijn dan de huidige maandlast maar mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.
- De rente moet 20 jaar worden vastgezet maar mag korter worden vastgezet als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.
- Toekomstige lijfrentepremies mogen niet worden meegenomen bij berekening van toekomstig inkomen uit een lijfrente.

4

Bij zuiver oversluiten gelden aanvullende voorwaarden:

- De LTV bedraagt maximaal 80%.
- Er kan maximaal 50% van de woningwaarde aflossingsvrij worden verstrekt.
- De hypotheek mag niet hoger zijn dan de som van:
  - de aflossing van de bestaande hypotheek,
  - de kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek en
  - de kosten voor het aflossen van de bestaande hypotheek.

## Tulp Hypotheken

Tulp Hypotheken biedt de seniorenpropositie met en zonder NHG, bij aankoop en oversluiting. Er geldt een aantal aanvullende voorwaarden ten opzichte van NHG.

- De klant heeft op de datum van het bindend aanbod een woning in bezit.
- De werkelijke maandlast is gelijk aan of lager dan de werkelijke maandlast van de huidige hypotheek.
- De werkelijke maandlast is gelijk aan of lager dan de toegestane financieringslast.
- De rentevasteperiode is minimaal 20 jaar.
- Een kortere rentevasteperiode met een minimum van 10 jaar is mogelijk indien:
  - de leeftijd van de jongste partner aan het einde van de rentevasteperiode minimaal 85 jaar is; of
  - de lening aan het einde van de rentevasteperiode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de woning.
  - als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.
- Als er van de seniorenpropositie gebruik wordt gemaakt zonder NHG dan moeten de aanvragers een aanvullende verklaring ondertekenen. Deze is beschikbaar op [www.tulphypotheek.nl](http://www.tulphypotheek.nl).





## Ook de niet-volmacht aanbieders uit ons assortiment bieden mogelijkheden voor senioren.

### Obvion

Obvion biedt een seniorenpropositie met en zonder NHG. De voorwaarden zijn:

- Senioren die de AOW-leeftijd binnen 10 jaar vanaf datum bindend aanbod bereiken of al AOW ontvangen komen in aanmerking. Minimaal één van de aanvragers moet hieraan voldoen.
- Voor het toetsinkomen wordt uitgegaan van het al opgebouwde respectievelijk genoten pensioen dat geldt op de datum van uitbrengen van het bindend aanbod.
- De werkelijke maandlast van de nieuwe lening moet gelijk of lager zijn dan de huidige (werkelijke) maandlast.
- De minimale looptijd van de rentevasteperiode bedraagt 20 jaar. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk indien:
  - De lening aan het einde van de rentevasteperiode volledig of grotendeels is terugbetaald.

Een kortere rentevasteperiode met een minimum van 10 jaar is mogelijk indien:

- de jongste partner aan het eind minimaal 85 jaar is, of
- de lening aan het einde van de rentevasteperiode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de woning.

Zonder NHG is de werkelijke lastentoets ook van toepassing voordat de AOW-gerechtigde leeftijd wordt bereikt. Dit geldt voor klanten die minimaal binnen 10 jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereiken of al bereikt hebben.

### Syntrus Achmea en Attens

Syntrus Achmea en Attens bieden beide dezelfde seniorenregeling met en zonder NHG. De voorwaarden zijn:

- De klant heeft de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze binnen 10 jaar.
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan:
  - De huidige werkelijke maandlast
  - De toegestane financieringslast op basis van pensioeninkomen als de AOW-leeftijd is bereikt, of op basis van het al opgebouwde pensioen als de AOW-leeftijd nog niet is bereikt.
- De rentevasteperiode bedraagt minimaal 20 jaar.
- Een kortere rentevasteperiode is toegestaan als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.
- Extra lenen met consumptief doel is niet mogelijk met de seniorenregeling.

### Woonfonds

Woonfonds is met de seniorenpropositie NHG volgend op een afwijking na:

- De rentevasteperiode dient minimaal 20 jaar te zijn.