

Informatiebijeenkomst hypotheek en pensioen



NVHP 14-5-2019

Hypotheek

&

pensioen

Even voorstellen ...

uw
pensioen
inzicht



Actuarieel Adviesbureau
Confident B.V.

Inhoud

- Aflossingsblij
- Waar gaat het mis?
- Voorspellen is moeilijk.
- Een oplossing.

Aflossingsblij



Campagne “wordt ook aflossingsblij”.

Gestart 1 oktober 2018.

Doelgroep 1,4 miljoen huishoudens.

Tussen de 250.000 tot 400.000 huishoudens moeten straks hun hypotheek betalen van hun pensioeninkomen.

Aflossingsblij



Twee vragen vanuit de klant:

1. Heb ik aan het einde van de looptijd voldoende inkomen voor het afsluiten van een nieuwe hypotheek?
2. Weet je zeker of je de lasten van een nieuwe hypotheek ook dan kunt dragen?

Het is de ambitie van banken dat iedereen zorgeloos in de eigen woning kan blijven wonen.

Aflossingsblij



In de campagne genoemde problemen:

Allereerst kan het inkomen dalen vanwege het bereiken van de **pensioenleeftijd**.

Daarnaast hebben huiseigenaren na dertig jaar geen recht meer op de **hypotheekrenteaftrek**.

Tot slot, kunnen de maandlasten van een nieuwe hypotheek stijgen doordat bij een nieuwe hypotheek **minimaal 50%** van de marktwaarde van de woning moet worden **afgelost**.

Pensioen en hypotheek



De waarde van het pensioen en de hypotheek bedragen een veelvoud van het salaris.

Bijsturen kan alleen ruim van te voren.

Uitkomsten zijn onzeker en de uitkomsten van pensioen en hypotheek zijn sterk renteafhankelijk.

Waar gaat het mis



Huidige communicatie kent 3 mogelijke problemen:

1. Beoordeling herfinanciering na pensioendatum
2. Het pensioen wordt nominaal beoordeeld.
3. Verschillende uitgangspunten voor hypotheek en pensioen

Herfinanciering



De norm voor herfinanciering veranderd door inflatie.

Salaris stijgt meestal met inflatie.

Pensioen stijgt met

Beoordeling herfinanciering



Beoordeling herfinanciering in de toekomst op basis van ...

... salaris geeft meestal een onderschatting.

... pensioen geeft meestal een overschatting.

Zorgeloos wonen



Wanneer kan ik straks zorgeloos blijven wonen?

Als mijn netto-inkomen na betaling van de hypotheek voldoende is om te leven zoals ik wil.

Dus rekening houden met inflatie!

Zorgeloos wonen



Wanneer?

Niet alleen bij aanvang pensioen, maar ook bijvoorbeeld 12 jaar later.

Of na einde renteaftrek.

Nominaal vs reëel



Inflatie is een “sluipmoordenaar”.

Effect na 20 jaar: 50%

Effect na 35 jaar: 100%

Een 50-jarige is over 20 jaar net met pensioen.

Een 50-jarige heeft een levensverwachting van 85.

Nominaal vs reëel



Pensioeninkomen bestaat uit AOW en pensioen.

AOW volgt ongeveer de inflatie.

Veel pensioenen gaan de komende 10 jaar 20% verder achterlopen.

Nominaal vs reëel

	In euro's van nu	In euro's straks
Pensioeninkomen	€ 18.200	€ 24.600
Uitgaven	€ 20.000	€ 26.900
Saldo	€ -1.800	€ -2.300

Kiezen we **euro's van nu** of **euro's van straks**?

Uitgangspunten toekomst



Hypotheek:

risico = rente

Toetsrente = 5%

Pensioen:

risico = achterblijvende indexatie

Er wordt gerekend met een inflatie van 0%

Rente = rts, nu: -0,25% tot 2%

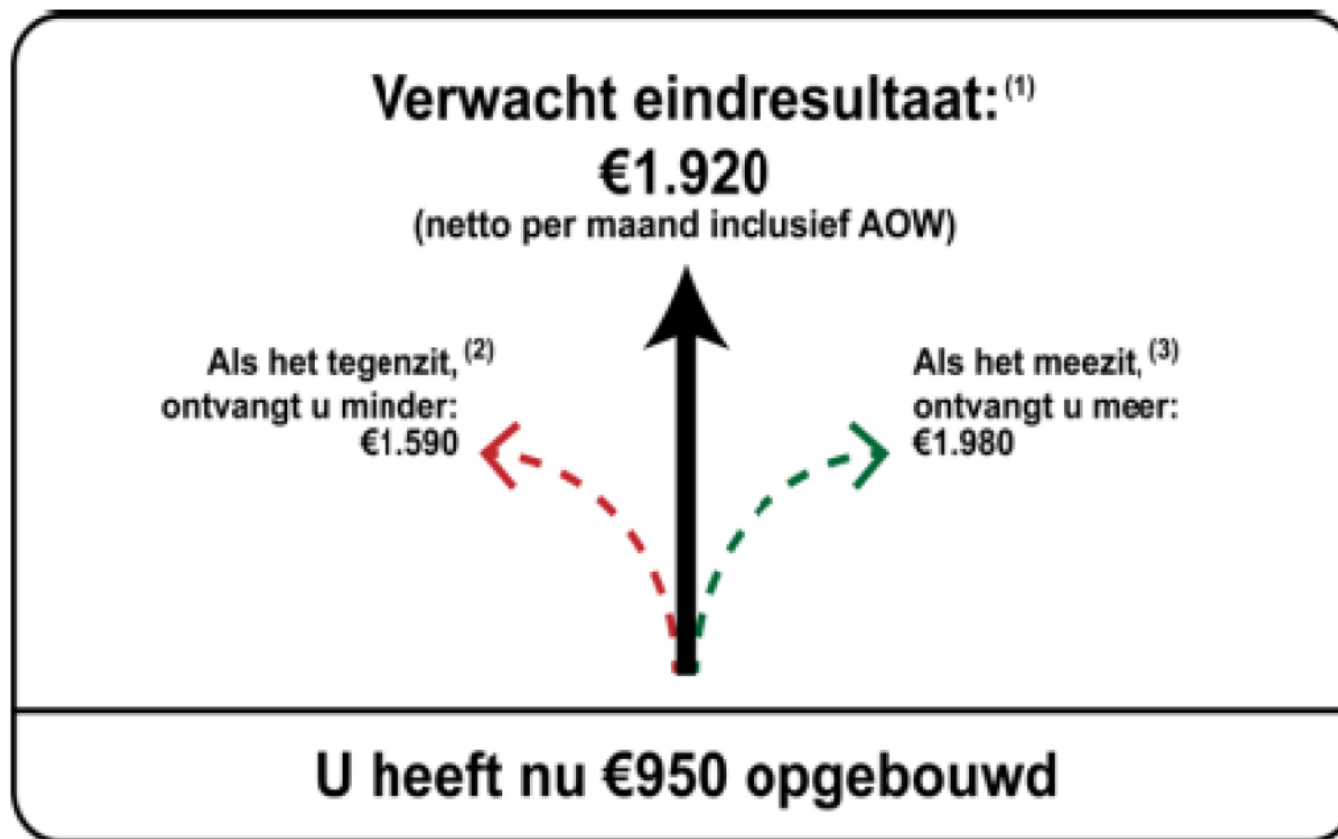
Uitgangspunten

Voorspelling van het reële pensioen is afhankelijk van:

- Dekkingsgraad
- Beleggingsbeleid inclusief renteafdekking
- Premiebeleid
- Indexatiebeleid
- Populatie
- ...

Dit is per fonds verschillend.

Navigatiemetafoor



Pensioenregister



Uitkomsten op basis van:

- 4 verschillende rekenmodellen
- 2 scenariosets
- 3 rekenmomenten
- Fonds afhankelijk scenario's

Uitkomsten kan je dus niet optellen.

Scenario's en dus de onderliggende rente zijn onbekend. Dus koppeling met hypotheek is niet te maken.

Voorbeeld output



Verkorte versie

Gekozen scenario	Verwacht scenario				
	Nu 2019	Herfinanciering 2026	Pensioen & AOW 2029	Einde aftrek 2031	Pensioen & AOW + 12 2041
Aflossing		€ -	€ 50.000,00	€ -	€ -
Hypothek	€ 180.000,00	€ 180.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00
Rente		2,0%	3,0%	4,0%	4,0%
					6,0%
In euro's van nu					
Netto besteedbaar inkomen na rente	€ 29.445,00	€ 28.844,98	€ 15.305,83	€ 13.683,48	€ 12.537,46
... / maand	€ 2.453,75	€ 2.403,75	€ 1.275,49	€ 1.140,29	€ 1.044,79
Gewenst netto besteedbaar inkomen na rente			€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00

Voorbeeld output



Gedetailleerde versie

Gekozen scenario	Verwacht scenario				
Aflossing		€ -	€ 50.000,00	€ -	€ -
Hypotheek	€ 180.000,00	€ 180.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00
Rente		2,0%	3,0%	4,0%	4,0%
					6,0%
In euro's van straks	Nu	Herfinanciering	Pensioen & AOW	Einde aftrek	Pensioen & AOW +
Jaar	2019	2026	2029	2031	12 2041
Salaris	€ 45.000,00	€ 51.690,86	€ -	€ -	€ -
Pensioen & AOW	€ -	€ -	€ 27.975,92	€ 29.001,69	€ 34.718,39
Inkomen uit werk	€ 45.000,00	€ 51.690,86	€ 27.975,92	€ 29.001,69	€ 34.718,39
Aftrekbare rente	€ 3.600,00	€ 5.400,00	€ 5.200,00		
Belastbaar inkomen werk en wonen	€ 41.400,00	€ 46.290,86	€ 22.775,92	€ 29.001,69	€ 34.718,39
Belasting	€ 11.955,00	€ 13.157,05	€ 3.745,04	€ 6.100,65	€ 7.148,08
Niet aftrekbare rente				€ 5.200,00	€ 7.800,00
Netto besteedbaar inkomen na rente	€ 29.445,00	€ 33.133,81	€ 19.030,88	€ 17.701,04	€ 19.770,30
... / maand	€ 2.453,75	€ 2.761,15	€ 1.585,91	€ 1.475,09	€ 1.647,53
In euro's van nu					
Netto besteedbaar inkomen na rente	€ 29.445,00	€ 28.844,98	€ 15.305,83	€ 13.683,48	€ 12.537,46
... / maand	€ 2.453,75	€ 2.403,75	€ 1.275,49	€ 1.140,29	€ 1.044,79
Gewenst netto besteedbaar inkomen na rente			€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00