

Auteursrechterlijke overeenkomst

Opdat de Universiteit Hasselt uw eindverhandeling wereldwijd kan reproduceren, vertalen en distribueren is uw akkoord voor deze overeenkomst noodzakelijk. Gelieve de tijd te nemen om deze overeenkomst door te nemen, de gevraagde informatie in te vullen (en de overeenkomst te ondertekenen en af te geven).

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling met

Titel: Het omgekeerde woonkrediet als aanvulling op het wettelijk pensioen in België

Richting: master in de toegepaste economische wetenschappen - beleidsmanagement

Jaar: 2008

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Ik ga akkoord,

DRIJKONINGEN, Berten

Datum: 5.11.2008

Het omgekeerde woonkrediet als aanvulling op het wettelijk pensioen in België

Berten Drijkoningen

promotor :
Prof. dr. Nan TORFS

Voorwoord

Deze eindverhandeling vormt het sluitstuk van mijn masteropleiding Beleidsmanagement in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Hasselt. Ik heb dan ook getracht het beleidsmatige aspect van het onderwerp toe te lichten. Tijdens de voltooiing van dit werk kon ik rekenen op de steun van verschillende mensen. Graag zou ik van de gelegenheid gebruik willen maken om hen te bedanken.

Ten eerste wil ik mijn promotor Prof. dr. Nan Torfs bedanken voor haar deskundige begeleiding en opbouwende kritiek. Verder uit ik graag mijn oprechte waardering voor de volgehouden ondersteuning en medewerking van Bieke Godts en Jo T' Jampens. Zij waren een meerwaarde door hun praktische kennis.

Hartelijk dank ook aan alle kotgenoten en vrienden voor hun aanmoediging en praktische informatie.

Uiteraard wil ik mijn ouders in dit dankwoord vermelden. Ik ben hen dankbaar dat ze mij de kans boden deze studie aan te vatten en mij hierin vier jaar lang onvoorwaardelijk aanmoedigden. Door hun realiteitszin en luisterend oor kwam ik tot inzichten die anders onmogelijk waren geweest. Ook wil ik mijn zus en broer bedanken voor hun interesse die ze in mijn werk en studies toonden.

Geel, mei 2008

Berten Drijkoningen

Samenvatting

In dit werk wordt bekeken hoe de Belgische 'income poor, house rich'-seniorengroep hun wettelijk pensioeninkomen kunnen aanvullen via hun onroerende gezinspatrimonium. Specifiek wordt de techniek van het omgekeerde woonkrediet belicht. Een hypothecair krediet zet dan de woningwaarde deels om in een vrij besteedbaar inkomen, zonder een verhuis te initiëren.

Ongeveer 2% van Belgische senioren (60-plussers) behoort tot het 'income poor, house rich' -segment. De theoretische doelgroep komt in 2010, 2020 en 2030 respectievelijk neer op 18.000, 21.000 en 26.000 huishoudens. De verklaring voor het zeer beperkt aantal huishoudens ligt in het feit dat de 'income poor, house rich'-voorwaarde een contradictio in terminis bevat. Zodra het klassieke hypothecaire krediet ter financiering van de bouw of aankoop van de woning volledig is afgelost, wordt het besteedbare inkomen van het huishouden verhoogd met de periodieke kredietlasten. Dit stelt het huishouden in staat een pensioenreserve aan te leggen. Woningbezit biedt dan juist een bescherming tegen armoede door haar spaarfaciliteit en is als een vierde pensioenspijler te beschouwen.

Slechts een fractie van de theoretisch omschreven doelgroep zal werkelijk een omgekeerd woonkrediet aangaan. Een realistische vraagbepaling houdt rekening met volgende determinanten: het spaargedrag, het erfenismotief, de woon- en kredietperceptie.

Het omgekeerde woonkrediet onderscheidt zich van de vier vermelde 'equity release'-concepten door het behoud van de initiële eigendomsrechten gedurende de volledige kredietlooptijd. Zonder het recht op beschikking is immers geen hypotheekstelling mogelijk. Naar analogie met een klassiek woonkrediet nuanceert de economische realiteit de juridische immuniteit van de initiële eigendomsrechten. Bij woningverkoop moet eerst de schuld op het onderpand afgelost worden, vooraleer de verkoopprijs ten goede komt aan de eigenaar of zijn erfgenamen. Economische onterving is dus wel degelijk mogelijk.

Om economisch levensvatbaar te zijn, vormt de hypotheek het accessorium op de kredietovereenkomst. Het onderpand is de eerste en enige zekerheid voor de kredietgever vermits er geen tussentijdse kapitaal- of interestbetaling is door de

kredietnemer voor contractbeëindiging. Indien er geen irrelevantie van de terugbetalingscapaciteit is leidt dit, gezien de beoogde doelgroep, tot een marktfaling. De kredietverlener bouwt dan ook veiligheidsmarges in door maar een bepaald percentage van de woningwaarde te belenen. Maximaal zou 50 % van de executiewaarde beleend worden.

Technisch gezien wordt het vrij beschikbare kredietbedrag onttrokken uit de woning bepaald door vier parameters: de geschatte executiewaarde van de woning, de leeftijd van de kredietnemer, de intrestvoet en de transactiekosten. De intresten op de opgenomen bedragen worden gekapitaliseerd waardoor ze een substantieel deel van de eindschuld uitmaken.

Het vrij opneembaar kredietbedrag kan eenmalig, periodiek of via een kredietlijn worden uitgekeerd. De looptijd kan zowel bepaald (tijdelijk omgekeerd woonkrediet) als onbepaald (levenslang omgekeerd woonkrediet) zijn.

De hoofdsom vermeerderd met gekapitaliseerde intresten vormt de eindschuld. De eindschuld is, in tegenstelling tot het klassieke woonkrediet, volledig hypothecair gewaarborgd. De 'non-recourse' -garantie verzekert de kredietnemer dat de terug te betalen schuldvordering nooit meer bedraagt dan de (geschatte) venale waarde van de woning bij contractbeëindiging. De eindschuld wordt opeisbaar bij overlijden of verhuis van de kredietnemer, hoewel ook andere contractuele beëindiginggronden te stipuleren zijn.

Het overschrijdingsrisico is een gevolg van de 'non-recourse' -garantie en wordt hoofdzakelijk bepaald door het risico op hoogbejaardheid en het vastgoedrisico. Antiselectie en 'moral hazard' liggen aan de basis van deze twee risico's.

Het aanbod van omgekeerde hypotheekleningen is op te delen in twee groepen. Bij de opdeling wordt een onderscheid gemaakt in het beheer van het overschrijdingsrisico. In het Keynesiaanse stelsel is een interventionistische overheidsrol voorzien. Het risico wordt dan deels gefinancierd door belastingplichtige burgers. In het liberale stelsel wordt het risico beheerd via securitisatie of 'risk pooling'.

Bij de bepaling van de minimumleeftijd als toegangsvoorwaarde tot het Belgische omgekeerde woonkrediet moet rekening worden gehouden met de bestaande regelgeving betreffende het tweedepijlerpensioen en het generatiepact. Het zou van grote beleidsineffectiviteit getuigen indien nieuwe wetgeving abstractie maakt van de vergrijzingsproblematiek en de implicaties ervan op het Belgisch sociaal zekerheidsbestel. De vierde pensioenspijler mag geen uitholling van de eerste en tweede pensioenspijler betekenen. De Belgische wetgeving i.v.m. de pensioenspijlers moet dus één duidelijk signaal geven naar zijn rechtsonderhorigen.

De bevoorrechte getuigen benadrukken een sterke consumentenbescherming. De 'income poor, house rich' -groep die de meeste nood heeft aan overwaardeverzilvering zal waarschijnlijk niet kunnen terugvallen op de nodige financiële kennis of correcte financiële begeleiding. Senioren zijn dan aangewezen op éézijdige productaanprijzing door kredietinstellingen.

Het dossier van het omgekeerde woonkrediet bevindt zich vandaag in een standstill-fase. Hoewel de oprichting van de regering Letermé I overleg op beleidsniveau terug mogelijk maakt, is het realistisch te stellen dat het krediet pas in 2010 in België zal worden aangeboden. Onder de politieke partijen sp.a en CD&V is er weinig animo om een wetsvoorstel of -ontwerp te lanceren. Voor de vakbonden ACV en ABVV mag de invoering van het omgekeerde woonkrediet in geen geval een voorwendsel zijn om een afbreuk te doen aan het wettelijke pensioen.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

blz.

Inhoudsopgave

Lijst met tabellen

Lijst met figuren

Inleiding

Hoofdstuk 1 : Probleemstelling 1

1.1 Praktijkprobleem.....	1
1.1.1 Algemene kenmerken van het Belgisch sociale zekerheidsbestel	1
1.1.2 Probleem in het Belgisch sociaal zekerheidsbestel.....	2
1.1.3 Oplossingen vanuit de tweede pijler.....	3
1.1.4 Oplossingen vanuit de derde pijler.....	4
1.1.5 De woning als bron voor een extra pensioeninkomen.....	6
1.2 Onderzoeksprobleem.....	7
1.2.1 Onderzoeksopzet.....	7
1.2.2 Centrale onderzoeksvraag.....	7
1.2.3 Deelvragen.....	8

Hoofdstuk 2: Kenmerken van de vraagzijde in de markt voor omgekeerde hypotheekleningen..... 9

2.1 Inleiding.....	9
2.2 De marktpotentie.....	9
2.2.1 Omvang van de groep gepensioneerden.....	9
2.2.2 Schatting van de woningwaarde.....	11
2.3 De nood aan een aanvullend pensioeninkomen.....	12
2.4 De attitude.....	14
2.4.1 De levenscyclustheorie van Ando en Modigliani.....	14
2.4.2 Kredietperceptie.....	16
2.4.3 Erfenismotief.....	18
2.4.4 Spaargedrag.....	19
2.4.5 De emotionele band met de huidige woning.....	20

2.5 Effectieve vraag vanuit de Verenigde Staten en Groot-Brittannië.....	21
2.6 Doelgroeprofilering.....	23

Hoofdstuk 3: Definiëring van het begrip overwaarde en theoretisch kader voor overwaardeverzilvering..... 28

3.1 Inleiding.....	28
3.2 Bedrijfseconomische definiëring van het begrip overwaarde.....	28
3.3 Definiëring van het begrip overwaarde in de woningmarkt.....	28
3.4 Een cijfermatig voorbeeld.....	30
3.5 Theoretisch kader voor overwaardeverzilvering.....	31
3.5.1 De portefeuilletheorie van Markowitz.....	31
3.5.2 Relevantie van de theorie van Markowitz op de woningmarkt.....	31

Hoofdstuk 4: Alternatieve vormen van overwaardeverzilvering..... 33

4.1 Overzicht technieken om overwaarde te verzilveren.....	33
4.2 Het eigendomsrecht.....	34
4.3 Gedeeltelijke verhuring van de gezinswoning.....	35
4.4 Verkoop van naakte eigendom van de gezinswoning	36
4.5 Sale-and-lease-back van de gezinswoning.....	37
4.6 Verkoop op lijfrente van de gezinswoning.....	38

Hoofdstuk 5: Algemene kenmerken van het omgekeerde woonkrediet..... 42

5.1 Inleiding.....	42
5.2 Omschrijving van het omgekeerde woonkrediet en zijn doel.....	42
5.3 Situering binnen de pijlers van het Belgische sociale zekerheidsbestel.....	43
5.4 Eén begrip met vele benamingen.....	43
5.5 Algemene kenmerken van een klassiek Belgische hypothecair krediet en bijhorende hypotheek.....	44
5.5.1 Solvabiliteit: essentiële zekerheid.....	44
5.5.2 Aanvullende waarborgen.....	45
5.5.3 Wettelijk voorkeurrecht.....	46
5.5.4 Wettelijk volgrecht.....	46

5.5.5 Specialiteitsbeginsel.....	47
5.5.6 Wijze waarop het voorrecht een einde neemt.....	47
5.5.7 Doel van het hypothecaire krediet in België.....	48

Hoofdstuk 6: Technische modaliteiten van het omgekeerde

woonkrediet..... 49

6.1 Inleiding.....	49
6.2 Het onderpand.....	49
6.3 Onafhankelijk voorafgaandelijk advies.....	50
6.4 Wettelijk verzakingsrecht.....	51
6.5 De vier factoren die het vrij beschikbare kredietbedrag bepalen.....	53
6.5.1 De executiewaarde van het onderpand.....	54
6.5.2 De verschuldigde intrestvoet.....	55
6.5.3 De leeftijd van de kredietnemer(s)	57
6.5.4 Transactiekosten.....	58
6.6 Uitbetalingswijze van het ontleende kapitaal.....	61
6.7 Vervroegde terugbetaling.....	63
6.8 Algemene contractuele beëindigingsgronden.....	64
6.9 'Non-recourse' -garantie.....	65
6.10 De uiteindelijke vereffening.....	67

Hoofdstuk 7: Kenmerken van de aanbodzijde in de markt voor

omgekeerde hypotheekleningen..... 69

7.1 Inleiding.....	69
7.2 Het overschrijdingsrisico.....	69
7.2.1 Het risico op hoogbejaardheid.....	69
7.2.2 Het vastgoedrisico.....	70
7.3 Keynesiaans risicobeheer.....	72
7.4 Liberaal extern risicobeheer.....	73
7.5 Liberaal intern risicobeheer.....	74
7.6 Vereisten aan aanbieders op de Belgische markt.....	75
7.7 De persoonlijke financiële planner als tussenpersoon.....	76

Hoofdstuk 8: Een Belgisch wetgevend kader voor het

omgekeerde woonkrediet..... 78

8.1 Inleiding.....	78
8.2 Wijzigingen aan de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecaire krediet.....	78
8.2.1 Het toepassingsgebied van de wet.....	78
8.2.2 Kosten en vergoedingen.....	79
8.2.3 Precontractuele informatie.....	80
8.2.4 Wanbetaling.....	82
8.3 Aanvulling op hypotheekwet van 16 december 1851.....	82
8.3.1 De hypotheek 'voor alle sommen'	82
8.3.2 De gekapitaliseerde intresten.....	83
8.3.3 De geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving.....	83
8.4 Aanvullingen op het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten - Vlaamse, Waals en Busselhoofdstedelijk Gewest van 28 november 1939.....	84
8.5 Implicaties van de wet van 13 maart 2003 betreffende de aanvullende pensioenen op de minimumleeftijd bij het omgekeerde woonkrediet.....	84
8.6 Aanvulling op wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.....	85
8.7 Huidige stand van zaken.....	86

Hoofdstuk 9: Standpunt van de betrokken actoren

betreffende het omgekeerde woonkrediet.....87

9.1 Inleiding.....	87
9.2 Overzicht van de bevraging bevoorrechte getuigen.....	87
9.3 Bekendheid met het principe van een omgekeerd woonkrediet.....	89
9.4 Wijze waarop de bekendheid verhoogd kan worden.....	89
9.5 Bestedingsbehoefte van senioren.....	90
9.6 Het leven op krediet door de senior.....	91
9.7 Relatie van de senior met de eigen gezinswoning.....	92
9.8 Het erfenismotief bij senioren.....	93
9.9 Positie van het omgekeerde woonkrediet binnen een sociale welvaartsstaat.....	93
9.10 Vereisten aan het krediet.....	95
9.11 Initiatief tot een wetgevend kader voor het omgekeerde woonkrediet.....	98
9.12 Ondersteunende maatregelen voor het omgekeerde woonkrediet.....	99
9.13 Verwacht succes van het omgekeerde woonkrediet in België.....	101

<u>Hoofdstuk 10: Gevalstudies i.v.m. het omgekeerde woonkrediet</u>	103
10.1 Situatieschets 1: Kostwinnersmodel.....	105
10.2 Situatieschets 2: Gemengde loopbaan (Zelfstandige-Werknemer)	111
10.3 Situatieschets 3: Lifestyle-segment.....	118
10.4 Situatieschets 4: Schenkers.....	123
Conclusie	128
Ideeën voor vervolgonderzoek	131
Lijst van geraadpleegde bronnen	132
Bijlagen	139

Lijst met tabellen

Tabel 2.1:	Bevolkingsvooruitzichten 2010-2030: Effect van de vergrijzing.....	10
Tabel 10.1:	Geschatte leeftijdsafhankelijke beleningspercentages voor het Belgische omgekeerde woonkrediet.....	104
Tabel 10.2:	Consumptie-uitgaven per gezin en per verbruikseenheid in huishoudbudgetenquête 2004 naar leeftijd van de referentiepersoon..	104

Lijst met figuren

Figuur 1.1:	Percentage gepensioneerden met 2 ^{de} pijlerpensioen.....	4
Figuur 1.2:	Gemiddeld inkomen van de deelnemers aan de derde pijler in duizenden euro's en prijzen van 2003.....	5
Figuur 2.1:	Omvang van de Belgische groep gepensioneerden met een eigen woning in 2001.....	10
Figuur 2.2:	De structuur van het gezinsvermogen in België 1970-2002.....	11
Figuur 2.3:	Gemiddeld bruto pensioenbedrag in euro naar soort rustpensioen.....	13
Figuur 2.4:	Geschatte spaarquote voor Belgische huishoudens naar leeftijd van de referentiepersoon.....	15
Figuur 2.5:	Omgekeerde hypotheekleningen in GB van 2002 t/m 2006 in jaarlijkse aantallen en waarde.....	22
Figuur 2.6:	Jaarlijks aantal afgesloten kredietcontracten onder het HECM-programma in de VS van 2001 t/m 2008.....	22
Figuur 2.7:	Inkomensarm en vermogensrijk per land weergegeven in percenten.....	24
Figuur 2.8:	Verdeling van inkomen en woningwaarde voor Amerikaanse huishoudens ouder dan 65 jaar.....	25
Figuur 3.1:	De overwaarde van de eigen woning in functie van de tijd.....	30
Figuur 4.1:	Overzicht van alternatieven voor het omgekeerde woonkrediet.....	34
Figuur 4.2:	Opdeling van volle eigendom.....	35
Figuur 6.1:	De beleningsquoditeit voor 3 leeftijden onder het Amerikaanse HECM-programma over een periode van 1975 tot 2005.....	53
Figuur 6.2:	Aangroei uitstaande schuld (kapitalisatie-effect).....	56
Figuur 6.3:	Risicoasymmetrie tussen de kredietnemer en kredietgever.....	67

Inleiding

De eigen gezinswoning maakt een substantieel onderdeel uit van het gezinsvermogen. Woningbezit is dan ook te beschouwen als een effectief beschermingsmiddel tegen armoede. Het omzetten van het illiquide vermogen in een besteedbaar inkomen als aanvulling op het wettelijke pensioen is dan ook een relevante vraag gezien de vergrijzingsproblematiek (hoofdstuk 1). Een doelgroepsegmentatie en de determinanten voor daadwerkelijke contractering worden toelicht (hoofdstuk 2).

In dit werk wordt het omgekeerde woonkrediet als concept aangehaald om woningwaarde te onttrekken zonder dat een verhuis nodig is. Dit concept wordt gekaderd in een groter geheel van 'equity release' (hoofdstuk 3). Alternatieven voor de omgekeerde hypotheeklening komen kort aan bod (hoofdstuk 4). Daar het omgekeerde woonkrediet onlosmakelijk verbonden is met het zakelijke zekerheidsrecht, worden de kenmerken van de hypotheek als zakelijk recht geschetst (hoofdstuk 5). Verder worden de verschillende producttechnische aspecten beoordeeld op hun voor- en nadelen (hoofdstuk 6).

De aanbodzijde wordt ingedeeld naar de wijze van risicobeheer. Twee hoofdstrekkingen liggen aan de basis van de aanbodsopdeling (hoofdstuk 7). Door de specificiteit van het omgekeerde woonkrediet zijn enkele wetsaanpassingen en -aanvullingen nodig. Er wordt getracht het nieuwe krediettype zoveel mogelijk in de bestaande wetgeving te kaderen om tot een coherente samenhang te komen (hoofdstuk 8). In het voorlaatste hoofdstuk wordt de perceptie van de verschillende actoren toegelicht (hoofdstuk 9). Vier situatieschetsen ronden het werk af. Deze cases zetten de theoretische aspecten van het omgekeerde woonkrediet in praktische en erkenbare voorbeelden (hoofdstuk 10). Op basis van de tien hoofdstukken komen een conclusie en enkele ideeën voor vervolgonderzoek tot stand.

Hoofdstuk 1 : Probleemstelling

1.1 Praktijkprobleem

1.1.1 Algemene kenmerken van het Belgisch sociale zekerheidsbestel

Het Belgisch sociaal zekerheidsbestel wordt gekenmerkt door haar pluralistische karakter. Zij is niet-staats maar toch publiekrechtelijk georganiseerd. Veelal wordt het jaar 1886 beschouwd als de startdatum van de sociale wetgeving in België. Ouder zijn de plaatselijke verenigingen van onderlinge bijstand waarmee de eerste grondslagen voor de sociale voorzorg en de welvaartsstaat werden gelegd. De naam 'sociale zekerheid' werd via de besluitwet van 28 december 1944 officieel vastgelegd, waar voorheen van sociale verzekering gesproken werd (Deleeck, 2001).

Algemeen wordt het Belgische stelsel als een continentaal, Bismarckiaans sociaal zekerheidsstelsel beschouwd. Dit stelsel beschermt bijdrage-betalers tegen drie grote sociale risico's: ziekte, werkloosheid en ouderdom. Het Bismarckiaans sociale verzekeringstelsel sluit nauw aan bij het arbeidscontract. Bijdragen en uitkeringen worden bepaald op basis van het bruto-inkomen uit arbeid. Zowel op werknemers als werkgevers worden sociale lasten geheven (Munro & Connolly, 1999). Anders dan in het Angelsaksische sociale zekerheidsstelsel vormt het verzekeringsprincipe de basis voor het Belgische bestel. Sociale bijdragen, geheven op het inkomen, en uitkeringen vormen dus een nauwe band.

Dit verzekeringsprincipe wordt echter in België gemilderd door het solidariteitsprincipe van de bijstand. Deze solidariteit maakt onze sociale verzekering tot een sociale zekerheid. Dit sociaal vangnet vormt echter een residueel systeem. Deze bijstand koppelt de proportionaliteitsband tussen bijdrage en uitkering los door in minimum- en maximumuitkeringen te voorzien (Deleeck, 2001).

Voorts kent men een gelaagde opbouw in de Belgische sociale zekerheid. De structuur rust traditioneel op drie pijlers. De sociale zekerheid is wettelijk geregeld (eerste pijler). Deze eerste pijler vormt dan ook de kern. Daarenboven bestaat er een bovenwettelijke collectieve (tweede pijler) en individuele (derde pijler) uitbreiding op de eerste pijler. (Palmans, Peeters & Berghman, 2006).

1.1.2 Probleem in het Belgisch sociaal zekerheidsbestel

Het Belgische wettelijke pensioensysteem staat vandaag onder hevige druk door demografische ontwikkelingen. De vergrijzing dringt zich steeds prominenter op zodat de betaalbaarheid van het Belgisch wettelijk repartitiestelsel in vraag wordt gesteld. In het jaarlijkse verslag van het Federaal Planbureau (2007) wordt gebudgetteerd dat tegen 2030 de vergrijzingskost oploopt tot 4,4% van het bbp. Dat is 14,5 miljard euro of 22% van het huidige budget voor alle sociale uitkeringen samen. Het Federaal Planbureau (2007) stelt dat de kosten van de vergrijzing hoofdzakelijk toe te wijzen zijn aan stijgende pensioen- en gezondheidsuitgaven.

Bij uitspraken over de hoogte van de wettelijke pensioenen is steeds een nuancering naar het beschouwde statuut nodig. Het Belgische sociale zekerheidsstelsel omvat immers drie statuten: werknemers-, ambtenaren- en zelfstandigenstatuut.

Algemeen is te stellen dat het wettelijke stelsel meer sociale bescherming biedt voor ambtenaren dan voor werknemers uit de privé-sector. Het wettelijke werknemerspensioen is op zijn beurt dan weer hoger dan het eerstelijderspensioen voor de zelfstandige (Berghman et al., 2007). Een berekening van het gemiddelde wettelijke pensioen over de drie statuten heen betekent dan ook een afbreuk van de rechtsscheve verdeling ervan. Indien nationale pensioensystemen onderling vergeleken worden, zal bij vergelijking met België het beschouwde statuut van belang zijn.

In het OESO-rapport '*Pensions at a Glance 2007*' worden de verschillende nationale pensioensystemen met elkaar vergeleken. Dit moet met omzichtigheid geïnterpreteerd worden, daar er een grote diversiteit is op het gebied van het wettelijk rustpensioen in de verschillende OESO-landen bestaat. Volgens dit rapport speelt het nationale belastingstelsel een grote rol in de bepaling van de relevante vervangingsratio. De vervangingsratio geeft weer hoeveel men van het wettelijke pensioen overhoudt vergeleken met het laatste uitgekeerde beroepsinkomen. In België zijn opmerkelijke verschillen in bruto- en netto-vervangingswaarde. Dit duidt op een hoge fiscale en parafiscale druk op de inkomens uit arbeid. Voor Belgen met een modaal inkomen is de netto-vervangingswaarde gemiddeld 63%. Dit ligt 7 % onder het OESO-gemiddelde en dit verschil loopt op naarmate het inkomen stijgt. Volgens Van den Eynde (2005) ligt ons relatief hoog minimumpensioen aan de basis van deze lage vervangingswaarde. Lage inkomens worden proportioneel gezien sterker beschermd in het Belgisch sociaal zekerheidssysteem. Zo wordt getracht aan alle pensioengerechtigden een voldoende wettelijke pensioensgarantie te bieden. Het solidariteitsprincipe, dat aan de basis ligt van

deze maatregel, geeft dan ook de herverdelende kracht van het Belgisch sociale zekerheidsstelsel aan. Verder stelt het OESO-rapport dat landen waarin de sociale zekerheid reeds hervormd is, er meer individuele inspanningen op spaargebied gevraagd worden. Een verdere ontwikkeling van de bovenwettelijke pensioenpijlers in België wordt als anticipatie op de stijgende vergrijzingskost gezien indien men de belastingdruk niet wil verhogen (Verbond van Belgische Ondernemingen, 2006). Volgens het OESO-rapport 'Taxing Wages 2005/2006: 2006 Edition' is België het land met de hoogste belastingdruk vergeleken met de 29 andere OESO-landen. Bij de bepaling van de belastingdruk is zowel met de fiscale (inkomensbelasting) als met de parafiscale heffing (persoonlijke en patronale bijdrage) rekening gehouden. Een verdere verhoging van deze heffingen om de vergrijzing te financieren zou een afbreuk doen aan de Belgische concurrentiekracht.

In het kader van de financiering van de vergrijzing is het waarschijnlijk te stellen dat de huidige actieve bevolking, meer dan vroegere generaties senioren¹, aangewezen zal zijn op eigen initiatieven bij hun oudedagsvoorziening. Een verdere afvlakking van het wettelijke pensioen lijkt hierbij voorzien te worden. De pensioenkloof, het verschil tussen het laatste inkomen en het wettelijke pensioen, kan dan ondervangen worden door een aanvullende pensioenvoorziening in de tweede en derde pensioenpijler (Palman, Peeters & Berghman, 2006)

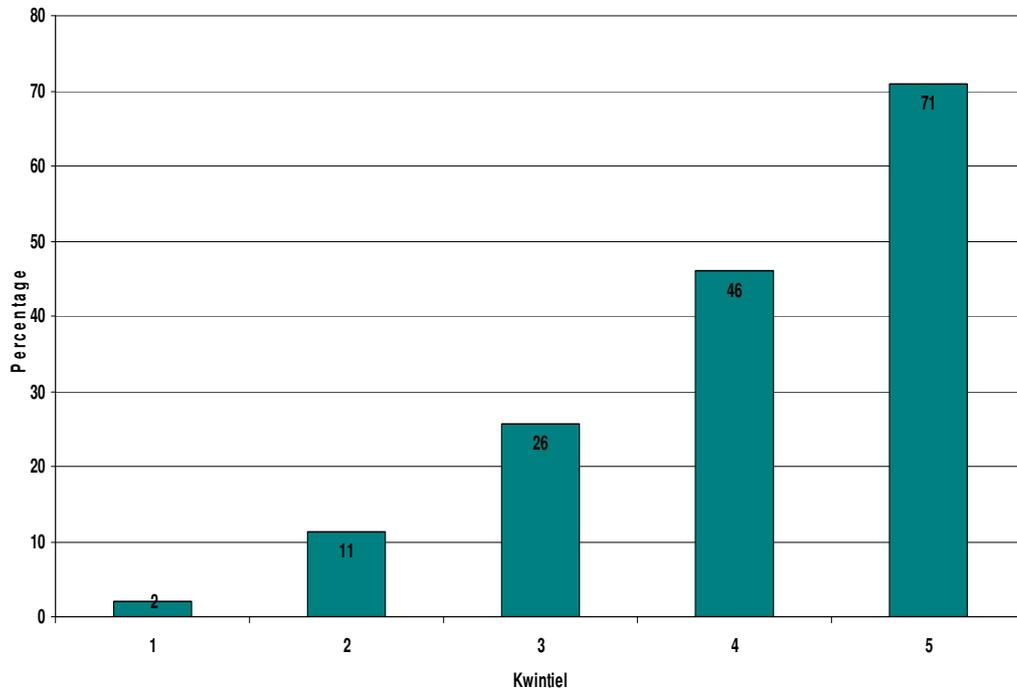
1.1.3 Oplossingen vanuit de tweede pijler

Het Federaal Planbureau (2007) schat in haar jaarlijks rapport dat tussen 2003 en 2007 respectievelijk 51% en 58% van de werknemers toegang hadden tot een aanvullend bedrijfspensioen. De tweede pijler is echter niet toegankelijk voor iedereen aangezien het al dan niet toekennen van een aanvullend bedrijfspensioen sectoraal of op bedrijfsniveau geregeld is. Het aanvullende pensioeninkomen uit de tweede pijler is hierdoor ongelijk verdeeld onder de beroepsbevolking. Aan de basis van deze ongelijke verdeling liggen zowel sectoriële, bedrijfsspecifieke als werknemersgebonden oorzaken. Vrouwelijke werknemers blijken sterk benadeeld te worden bij de toekenning van een aanvullend bedrijfspensioen. Bovendien wordt het bedrijfspensioen enkel toegekend aan werknemers. Werklozen, zelfstandigen en ambtenaren worden uitgesloten van een aanvullend bedrijfspensioen. Berghman (2007) geeft aan dat vooral de werknemers die al recht hebben op een hoog wettelijk pensioen bijkomend genieten van een aanvullend bedrijfspensioen. Uit figuur 1.1 is af te leiden dat 71 % van de 20 % meest verdienende werknemers recht hebben op een tweedepijlerpensioen. Daar staat tegenover dat slechts

¹ Senioren in België worden gedefinieerd als personen ouder dan 60 jaar (FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, 2007).

2 % van het eerste kwintiel recht heeft op een aanvullend bedrijfspensioen. De democratisering van de tweede pensioenspijler heeft dus nog een lange weg te gaan.

Figuur 1.1: Percentage gepensioneerden met tweede pijlerpensioen

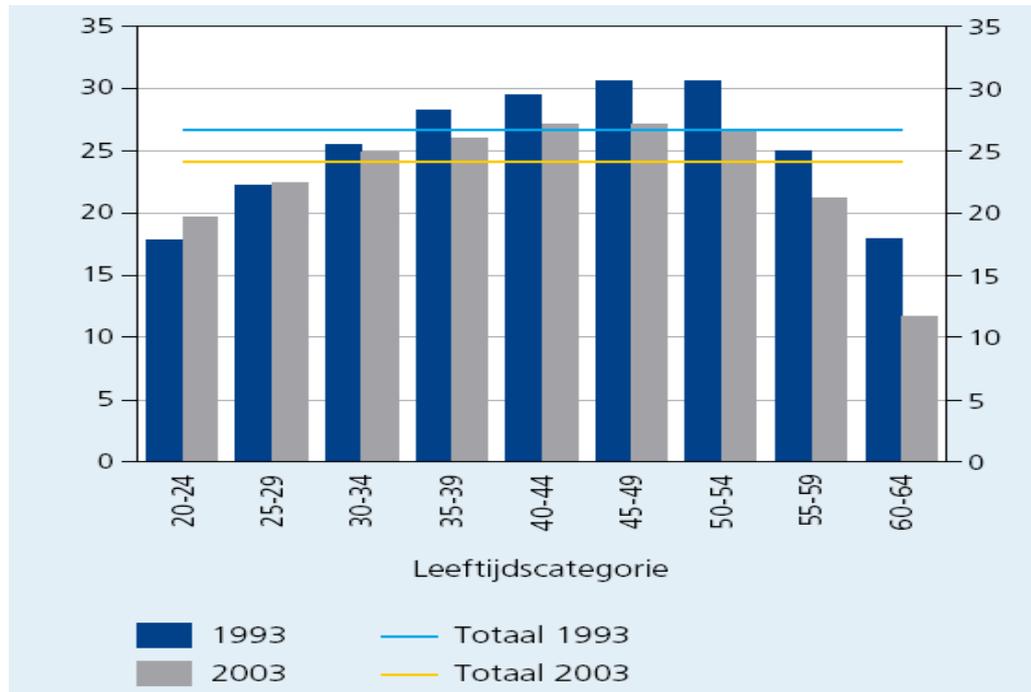


Bron: Berghman, Swiss Life Leerstoel 'Pensioenbeleid', 2007 op basis van gegevens uit het Pensioenkadaster in 2004

1.1.4 Oplossingen vanuit de derde pijler

Via de derde pijler worden individuele pensioenvoorzieningen voorzien. Stinglhamber et al. (2007) geven aan dat gemiddeld 40% van de beroepsbevolking in België individueel pensioenrechten opbouwen in de derde pijler. De participatiegraad ligt zelfs op 50% in de leeftijdscategorie 45-54 jaar. Wij merken op dat vooral de hoge inkomensklasse pensioenvoorzieningen in deze pijler heeft opgebouwd. Over de beschouwde jaren (1993-2003) is er echter wel een democratisering naar lagere inkomens op te merken. Toch blijft uit figuur 1.2 dat de derde pijler grotendeels een zaak voor de hoge inkomens is.

Figuur 1.2: Gemiddeld inkomen van de deelnemers aan de derde pijler in duizenden euro's en prijzen van 2003



Bron: Stinglhamber et al., 2007 op basis van gegevens van FOD Financiën

Losstaand van de inkomenspositie heeft de helft van de babyboomers² nog geen voorzorgsmaatregelen genomen voor hun oude dag terwijl zij de meest urgente nood hebben aan een extralegaal pensioeninkomen.

Kortzichtigheid is een mogelijke verklaring voor het feit dat de helft van de babyboomers nog geen individuele pensioensreserve heeft aangelegd (Conolly & Munro, 1999). Volgens Courant et al (1984) beschikken huishoudens³ niet over volledige informatie om te kunnen plannen op lange termijn.

Zo worden de babyboomers voor een voldongen feit geplaatst. Het individueel extralegale stelsel kadert namelijk in een kapitalisatiestelsel waarin aangroei op lange termijn wordt voorzien. Indien te laat op deze derde pensioenpijler wordt ingetekend, biedt het geen substantiële oplossing om de pensioenkloof te dichten.

² De bevolkingsgeneratie geboren van 1945 tot ongeveer 1965

³ Het huishouden bestaat uit een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit twee of meer personen, al dan niet met elkaar verwant, die gewoonlijk in dezelfde woning wonen en er samenleven. Deze woning kan eigen bezit zijn of gehuurd worden (De Grootte & Truwant, 2003). Ook een alleenstaande kan een huishouden vormen.

1.1.5 De woning als bron voor een extra pensioeninkomen

Voor vele babyboomers en oudere generaties is de eigen gezinswoning de belangrijkste vermogenscomponent (Van den Bosch, 1998). Voor hen zou het een optie zijn om het onroerende vermogen te onttrekken en aan te wenden voor consumptieve doeleinden. Bij afwezigheid van opgebouwde rechten in het bovenwettelijke pensioenstelsel en een beperkt roerend vermogen is dit een te overwegen alternatief om een voldoende hoog pensioeninkomen op individuele basis te garanderen.

In dit werk bekijken wij hoe de 'income poor, house rich' –seniorengroep hun wettelijk pensioeninkomen kunnen aanvullen via het onroerende patrimonium. Deze seniorengroep heeft een extra inkomen nodig om elementaire consumptie te financieren. Specifiek belichten wij de techniek van de omgekeerde hypotheeklening om het illiquide vermogen uit de woning te onttrekken. Via een hypothecair krediet wordt dan een deel van de woningwaarde verzilverd. Dit krediettype keert de rollen om. Waar het bij een klassiek woonkrediet de kredietnemer is die tot periodieke betalingsverplichtingen gehouden is, zal nu de kredietverstrekker deze rol op zich nemen (Venti & Wise, 2001).

1.2 Onderzoeksprobleem

1.2.1 Onderzoeksopzet

De vergrijzingsproblematiek doet de behoefte aan creatieve initiatieven om het wettelijke pensioen aan te vullen stijgen. Eén van deze initiatieven is de omgekeerde hypotheeklening. In deze thesis willen wij nagaan of het opportuun is om de ontwikkeling van dit krediet in België aan te moedigen. Deze beslissing kan maar genomen worden door voorafgaandelijk een grondige analyse van vraag en aanbod uit te voeren. Tevens is het de bedoeling de kenmerken en technische modaliteiten van het krediettype aan te geven alvorens het specifieke risico waarmee aanbieders en vragers geconfronteerd worden in kaart te brengen. Nadat de kenmerken van de markt duidelijk zijn kijken we naar de huidig geldende wetgeving. Het economische leven kan maar opereren wanneer zij steunt op algemeen gekende en afdwingbare rechtsregels. Via veldstudie wordt nagegaan of er wel degelijk een maatschappelijke behoefte en draagvlak voor deze kredietvorm is. Om dit alles te onderzoeken zullen wij ons beroepen op diverse informatiebronnen. In eerste instantie vindt een uitgebreide literatuurstudie plaats om tot globale inzichten te komen.

Verder zullen bevoorrechte getuigen bevroegd worden om de theoretische kennis te toetsen aan de uitgebreide praktische kennis waarover zij beschikken. Tenslotte hopen we verder te kunnen bouwen op al verricht onderzoek om zo de materie ter zake beter te kunnen omvatten. Deze inzichten zouden de betrokken actoren als leidraad kunnen gebruiken bij hun handelen.

1.2.2 Centrale onderzoeksvraag

Het uiteindelijke doel van dit werk is het formuleren van een uitgebreid en tevens duidelijk antwoord op de volgende onderzoeksvraag:

'In welke mate is een omgekeerd woonkrediet een voldoende valabel mechanisme om een aanvullend pensioeninkomen te genereren voor de Belgische gepensioneerde?'

Deze centrale onderzoeksvraag strekt zich tot nadere verklaring.

1. De doelgroep van deze scriptie zijn Belgische mannen en vrouwen die hun actieve loopbaan definitief beëindigd hebben.
2. 'in welke mate' duidt erop dat er voorwaarden gesteld worden aan de doelgroep en het product opdat het omgekeerde woonkrediet als valabel beschouwd mag worden.
3. 'valabel' moet zowel in een juridische, economische als psychologische context begrepen worden.
4. 'mechanisme' impliceert het financieringsprincipe waarbij onroerend vermogen liquide gemaakt wordt.
5. 'aanvullend' duidt op het feit dat het omgekeerde woonkrediet naast de al bestaande aanvullende alternatieven (tweede en derde pijler) dient beoordeeld te worden.

Elke handeling of elk onderzoek verricht in het kader van deze scriptie zal dus verricht worden met het oog op het oplossen van deze centrale onderzoeksvraag.

1.2.3 Deelvragen

Om tot een gestructureerd antwoord op onze centrale onderzoeksvraag te komen, is het nuttig een aantal deelvragen te bepalen waarop we in de loop van het onderzoek een antwoord zullen formuleren. Deze deelvragen vormen logische schakels van subdoelen die als een leidraad door het onderzoek loopt. Deze methodiek stelt ons uiteindelijk in staat een besluit aangaande de centrale onderzoeksvraag te formuleren.

- Wat zijn de kenmerken en technische modaliteiten van een omgekeerd woonkrediet?
- Wat zijn de karakteristieken van de vraag naar en het aanbod van omgekeerde hypotheekleningen?
- Met welk typisch risico wordt de markt voor omgekeerde hypotheekleningen geconfronteerd?
- Welke legislatieve initiatieven zijn er nodig om het aanbod juridisch mogelijk te maken in België?
- Wat is het standpunt van de betrokken actoren betreffende het omgekeerde woonkrediet in België?

Hoofdstuk 2: Kenmerken van de vraagzijde in de markt voor omgekeerde hypotheekleningen.

2.1 Inleiding

Vooraleer dieper in te gaan op specifieke producttechnische en legislatieve kenmerken is het nuttig te weten voor welke senioren groep een omgekeerde hypotheeklening geschikt is. Zo kan het krediettype enkel woningeigenaars in een aanvullend pensioeninkomen voorzien. Voor huurders is dit krediet dus geen optie. In principe is het bezit van de naakte eigendom al een voldoende voorwaarde om een omgekeerd woonkrediet aan te gaan.

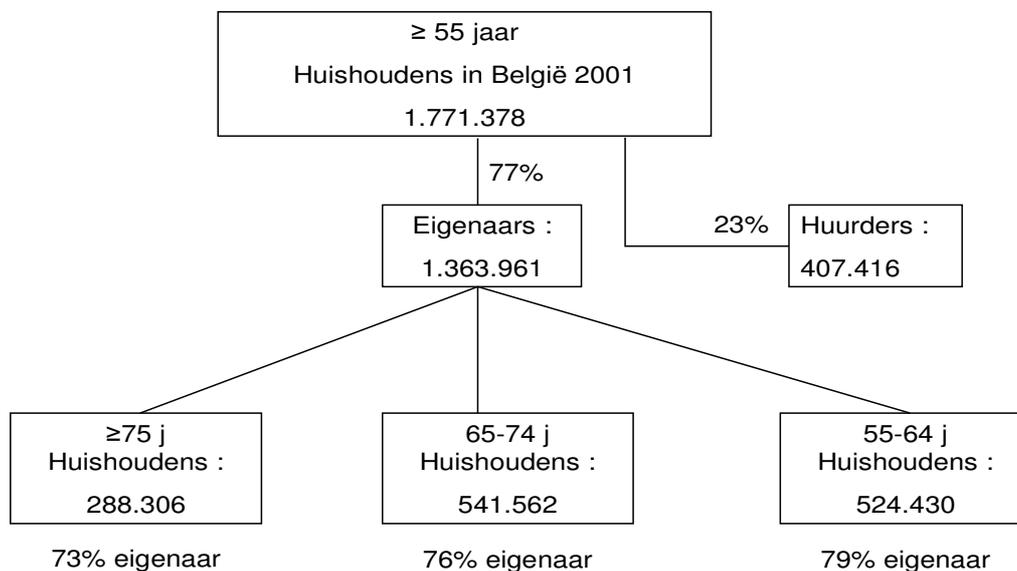
De vraag wordt via drie dimensies bepaald: marktpotentie, noodzaak en attitude. De theoretische vraagbepaling van de doelgroep voor het omgekeerde woonkrediet is gebaseerd op de potentie en de noodzaak aan een aanvullend inkomen. Door ook rekening te houden met het perceptieaspect is de daadwerkelijke vraag te schatten. Als referentie voor de werkelijke vraag wordt de situatie in de Verenigde Staten en Groot-Brittannië meegegeven. Het hoofdstuk sluit af met een profilering van de doelgroep rekeninghoudend met de dimensie-analyse. Voor de beschreven doelgroep vormt een omgekeerde hypotheeklening een te beschouwen concept om het pensioeninkomen aan te vullen via de waarde vervat in de woning.

2.2 De marktpotentie

2.2.1 Omvang van de groep gepensioneerden

De meest recente exhaustieve opdeling van de Belgische woningeigenaars naar leeftijdscohorten dateert van 2001. Uit onderstaande figuur 6.1 is een hoog eigenwoningbezit onder de gepensioneerden vast te stellen, dat zijn hoogtepunt kent in de leeftijdsgroep 55-64 jaar. Een lager percentage bij de twee overige groepen is te verklaren door het toenemende aantal senioren gehuisvest in rustoorden, waardoor zij als huurder wordt gecategoriseerd (Pacolet, Cattaert en Van Steenbergen, 2006).

Figuur 2.1: Omvang van de Belgische groep gepensioneerden met een eigen woning in 2001



Bron: Pacolet, Cattaert & Van Steenberghe, 2006 op basis van de Huishoudbudgetenquête 1997-'98 en 2001

Rekeninghoudend met de bevolkingsprospecties van de FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie (2006) zal in 2030 ongeveer een kwart van de Belgische bevolking 65 jaar en ouder zijn. Een zelfde trend is waar te nemen bij de kans op hoogbejaardheid⁴ voor de beschouwde jaren. In 2007 waren er 1.810.062 Belgische 65-plussers en 483.639 hoogbejaarden (Ecodata, FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2008). Het seniorensegment waarop het omgekeerde woonkrediet doelt, neemt dus in belangrijke mate toe, zo blijkt uit tabel 2.1.

Tabel 2.1: Bevolkingsvooruitzichten 2010-2030: Effect van de vergrijzing

<i>jaartal</i>	<i>Aantal + 65-jarigen</i>	<i>Aantal + 65-jarigen t.o.v. totale bevolking</i>	<i>Aantal + 80-jarigen</i>	<i>Aantal + 80-jarigen t.o.v. totale bevolking</i>
2010	1.854.000	18 %	539.000	5,00 %
2020	2.205.000	20 %	609.000	5,70 %
2030	2.647.000	24 %	750.000	6,90 %

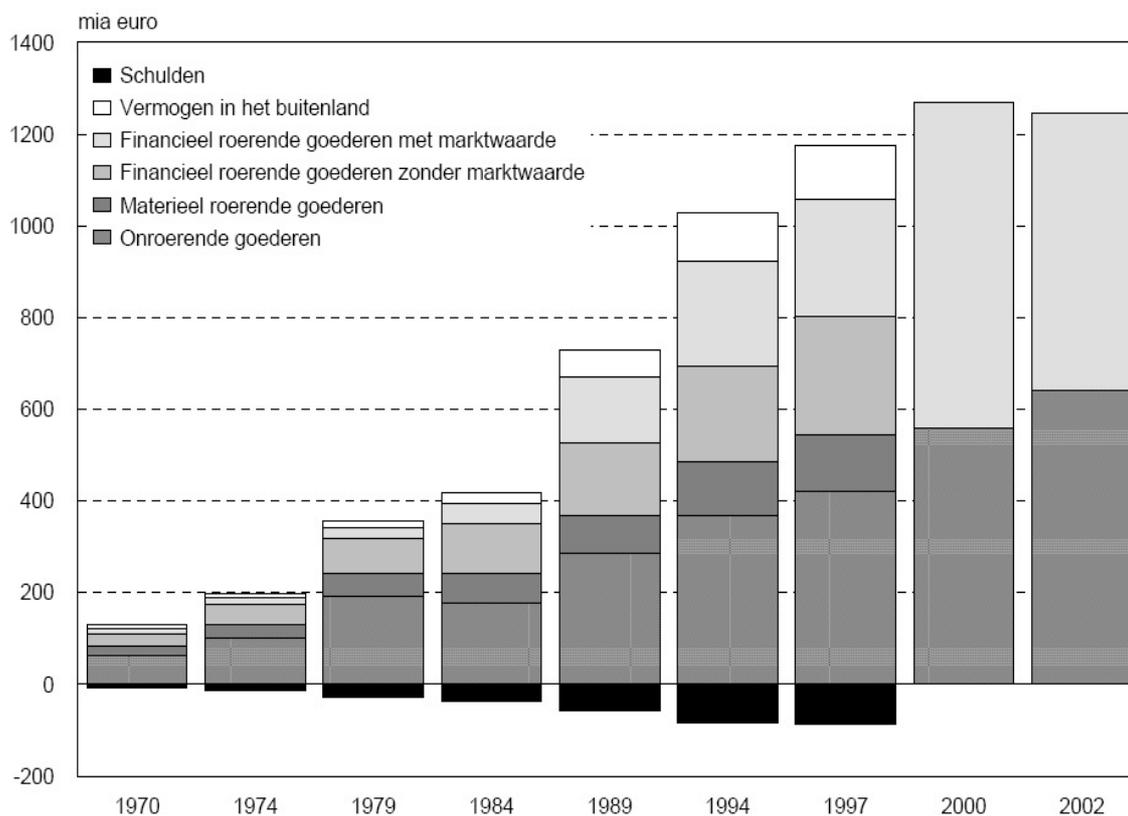
Bron: Statbel, FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, 2006

⁴ Hoogbejaarden in België worden gedefinieerd als personen ouder dan 80 jaar (FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, 2007).

2.2.2 Schatting van de woningwaarde

Concrete schatting van het waardepotentieel vervat in de woningvoorraad in België is moeilijk door afwezigheid van exhaustieve gegevensbronnen. Ook in huishoudbudgetenquêtes wordt nauwelijks gepeild naar de vermogenssituatie (Pacolet, Cattaert en Van Steenberghe, 2006). Macro-economisch zijn er wel schattingen van het totale vermogen. Van de Cloot (2005) schatte eind 2003 de totale Belgische particuliere onroerende waarde op 611 miljard euro. Dit blijkt uit figuur 2.2. Woongebouwen nemen drie vierde, appartementen 14% en bouwgronden 11% van de totale onroerende waarde in. Gegeven de grote verspreiding van de woningvoorraad over de totale bevolking kan hierbij gesproken worden van een volkscapitalisme (Golant, 2003). Van den Bosch (1998) geeft aan dat het onroerende vermogen van de Belgische gezinnen niet alleen omvangrijker is, maar ook veel gelijkjer verdeeld is dan hun financiële activa.

Figuur 2.2: De structuur van het gezinsvermogen in België 1970-2002



Bron: Vuchelen & Rademaekers, 1998 bijgewerkt tot 2002 door Pacolet, Cattaert & Van Steenberghe, 2006

Indien rekening wordt gehouden met het vergrijzingseffect kan de lezer zelf oordelen dat het seniorensegment een groeiend marktpotentieel voor de onttrekking van onroerend

vermogen inhoudt. Samen met een stijgend aantal oprustgestelde huishoudens zal ook de totale waarde vervat in hun woningvoorraad de komende jaren stijgen.

De idee dat er zich een omvangrijk marktpotentieel bevindt bij de senioren groep, wordt verder ondersteund door de recente stijging in vastgoedprijzen. De gewogen gemiddelde verkoopprijs voor een Belgische woning⁵ bedroeg 184.493 euro in 2006 tegenover 129.418 euro in 2004 (Statbel, FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2008). Dit betekent een stijging van 43 % over de twee beschouwde jaren. Dit is vooral te wijten aan de sterke prijsstijgingen opgetekend bij de woonhuizen en appartementen. De vastgoedhousse en de bijhorende exuberante prijsstijgingen zijn helemaal niet representatief te achten voor verleden en toekomst. Ook de vastgoedmarkt is cyclisch te beschouwen (Van de Cloot, 2008).

2.3 De nood aan een aanvullend pensioeninkomen

Volgens Fung (2004) komt de primaire vraag vanuit het inkomensarme seniorensegment. Het krediet voorziet dan in de financiering van elementaire consumptie.

Een tweede grote groep van potentiële kredietnemers zijn zij die de levensstandaard opgebouwd als werkende willen behouden na pensionering ongeacht de terugval van hun inkomen. Dit lifestyle –segment heeft een aanvullende kapitaalsbehoefte ter financiering van niet noodzakelijke uitgave.

Op het Colloquium van het Belgisch Financieel Forum van 8 mei 2007 werden door Clijsters, gedelegeerd bestuurder van Fortis, volgende segmenten in de doelgroep aangegeven:

- need-segment of 'income poor, house rich' –segment (onttrokken kredietbedrag dient om dagelijkse voorzienbare uitgave te financieren);
- lifestyle- segment (profiteren van het leven, levensstijl van vóór pensionering behouden, leeftijd tussen 60 en 70 jaar);
- schenkers (ontwijking successierechten, leeftijd tussen 70 en 80 jaar).

Specifiek in dit werk wordt aangenomen dat gepensioneerde met enkel een wettelijk pensioen (eerste pijler) inkomensarm zijn en zo het need-segment uitmaken. Zij hebben geen aanvullende pensioenrechten opgebouwd in de tweede en derde pijler. Onroerende

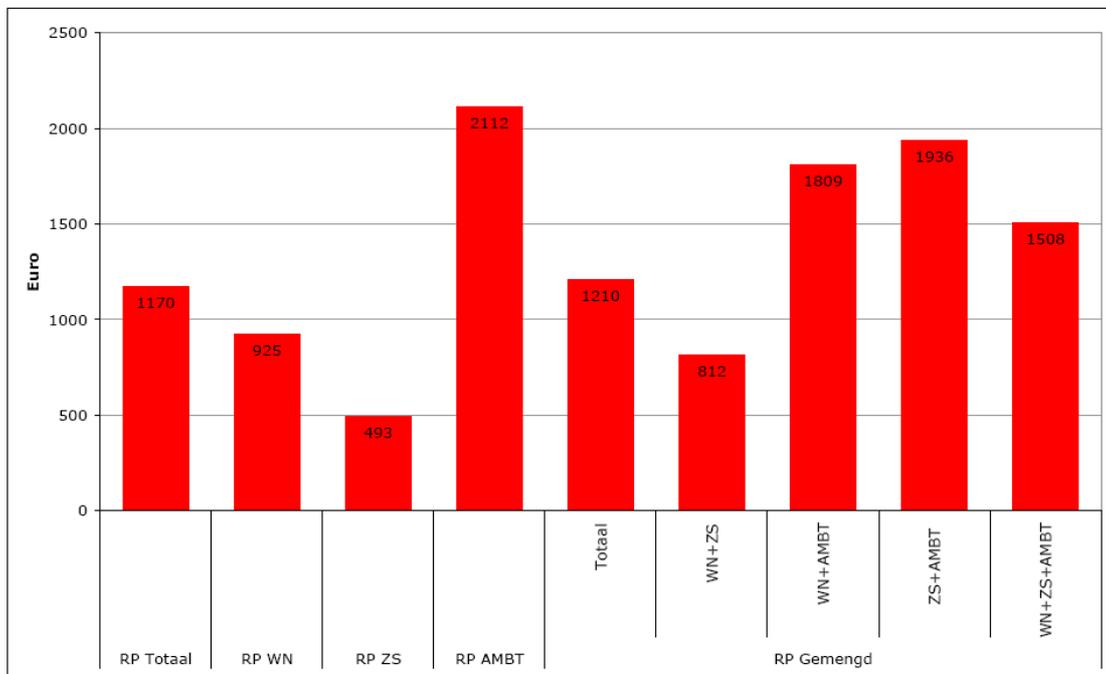
⁵ Gewogen gemiddelde over 3 Belgische woontypes: woonhuis, appartement en villa, bungalow, landhuis (Statbel, FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2008)

of roerende inkomsten evenals financiële meevallers zoals een erfenis zijn verwaarloosbaar voor hen.

Dit segment heeft de grootste noodzaak aan een aanvullend inkomen. Verder wordt aangenomen dat de liquide vermogensbronnen eerst worden aangesproken alvorens beroep te doen op het slapende vermogen in de eigen woning. Hierdoor vormt een omgekeerd hypotheeklening wel degelijk een financieringsoptie voor de senioren groep in het 'income poor, house rich' -segment.

Toch dient er het begrip inkomensarm genuanceerd te worden. Door het begrip enkel te relateren naar het eerstelijerpensioen wordt abstractie gemaakt van het beschouwde statuut. Het berekenen van gemiddelden doet immers afbreuk aan de rechtsscheve verdeling van de wettelijke pensioenen onder de Belgische gepensioneerden. Uit onderstaande figuur 2.3 is af te leiden dat er dusdanig grote verschillen zijn naar het beschouwde stelsel. Een zelfstandige had in 2004 recht op een gemiddeld wettelijk rustpensioen dat ongeveer vijf keer lager lag dan het ambtenarenpensioen. Een overheidspensioen wordt dan ook als een als een uitgesteld loon beschouwd (Peeters et al., 2003).

Figuur 2.3: Gemiddeld bruto pensioenbedrag in euro naar soort rustpensioen



Bron: Berghman et al., 2007 op basis van gegevens uit het Pensioenkadaster in 2004

2.4 De attitude

Onder deze titel wordt verder ingegaan op vier aspecten nl. de kredietperceptie, het erfenismotief, het spaargedrag en de emotionele band met de huidige woning. Deze vier aspecten zullen mede bepalen of er daadwerkelijk een kredietovereenkomst wordt gesloten gegeven de financiële nood aan een aanvullend inkomen. Tussen intentie en werkelijk gedrag is er immers een grote discrepantie op te merken (Jachiet et al., 2004). Eerst worden de vier aspecten gekaderd binnen de levenscyclustheorie van Ando en Modigliani.

2.4.1 De levenscyclustheorie van Ando en Modigliani

Volgens de levenscyclustheorie van Ando en Modigliani (1963) streeft een persoon ernaar zijn consumptie zijn leven lang constant te houden. Consumptie van een individu in een bepaalde periode is niet enkel afhankelijk van het inkomen in die periode, maar ook van vroegere en latere inkomsten. Deze zienswijze impliceert sparen en ontsparen waardoor consumptie deels wordt losgekoppeld van het inkomen. Modelmatig is een levenscyclus op te delen in een aantal fases met typische kenmerken voor het inkomen, kredietperceptie, consumptie- en spaargedrag. Wij lichten deze theorie toe in een Belgische context en bekijken de levenscyclus op niveau van een huishouden.

In een eerste fase beschikt het huishouden over een laag inkomen, hoewel duurzame consumptie hoog ligt. Typisch wordt in deze fase een gezinswoning gefinancierd via een klassiek woonkrediet. De woonlasten maken een groot deel uit van het besteedbare huishoudinkomen. De financiële reserves van het huishouden zijn dan ook beperkt in omvang (Pacolet, Cattaert & Van Steenbergen, 2006).

In de tweede fase beschikt ditzelfde huishouden over een hoger inkomen en wordt het krediet volledig afgelost. De vrijgekomen woonlasten worden gespaard als financiële buffer voor pensionering. Dit uitgangspunt vereist echter een langetermijnvisie. Courant et al. (1984) stellen dat huishoudens niet genoeg informatie hebben om de behoefte aan financiële planning i.v.m. ouderdom accuraat in te schatten.

In de derde fase heeft de referentiepersoon⁶ van het beschouwde huishouden de pensioenleeftijd bereikt en teert het naast het wettelijke pensioen op vroegere

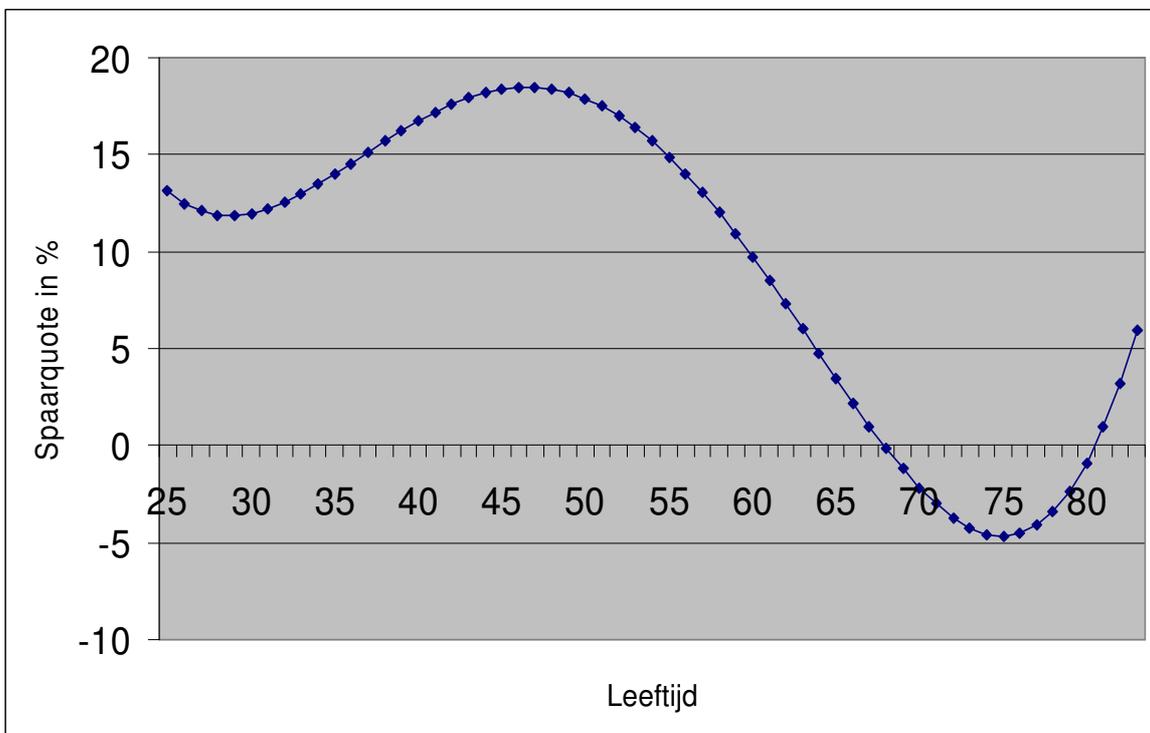
⁶ Het begrip referentiepersoon wordt gedefinieerd als "het gezinslid dat gewoonlijk met de administratie in contact staat voor de aangelegenheden die het gezin betreffen" (Algemene onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters, 2002). Meestal is dit de man, dit wordt echter de vrouw in gezinnen waarbij de echtgenoot gestorven is of de vrouw alleenstaande of gescheiden is.

besparingen (De Doncker, 2006). De eventueel opgebouwde pensioenrechten in het extralegale stelsel komen vrij (Peeters et al., 2003). De consumptie in deze fase zal mede bepaald worden door de spaarvoorzieningen aangelegd in het verleden. Pacolet, Cattaert en Van Steenberghe (2006) stellen dat, gemiddeld op 67-jarige leeftijd ontspaard wordt. De consumptie van het huishouden ligt dan hoger dan haar beschikbare inkomen, waardoor spaartegoeden worden aangewend om consumptie te financieren.

In de vierde levensfase is een stijging in de spaarquote te zien. Dit spaargedrag kan een strategische voorzorgsmaatregel zijn voor onverwachte uitgave, waardoor het de levenscyclustheorie bevestigt. Maar veelal zorgt een beperkte fysieke mobiliteit en in mindere mate het erfenismotief voor een lagere consumptie (Pacolet, Cattaert & Van Steenberghe, 2006). Fysieke beperkingen doen de behoefte aan een aangepaste woonvorm ontstaan. Welke concrete invulling dit krijgt is persoons- en zorgsysteemafhankelijk (Van der Geest, 2005)

De vier beschreven fasen zijn te onderscheiden in figuur 6.4 die de geschatte spaarquoten naar leeftijd van de referentiepersoon weergeeft. De grafiek ondersteunt in grote mate de gemaakte assumpties betreffende de vier fasen in de levenscyclustheorie.

Figuur 2.4: Geschatte spaarquote voor Belgische huishoudens naar leeftijd van de referentiepersoon



Bron: Pacolet, 2007

2.4.2 Kredietperceptie

In Frankrijk wint het leven op krediet aan populariteit. Zo had in 2004 15% van de Franse 65-plussers een consumentenkrediet. Eind jaren '80 was dit nog 6% (Jachiet et al., 2004). Ook in België kent het consumentenkrediet de laatste jaren een stijging. Ongeveer 42% van de Belgen, waarvan 7% 65-plussers, sloot een consumentenkrediet af in 2007. Deze stijgende trend zet zich sinds enkele jaren door (CKP⁷, 2007). Toch ligt het percentage en vooral het kredietbedrag veel hoger in Angelsaksische landen. Het bedrag opgenomen via een consumentenkrediet in VS en GB was in 2004 tot driemaal hoger dan in België, zo bleek op de algemene vergadering van de BVK⁸ op 25 januari 2007.

Jachiet et al. (2004) merken op dat in Frankrijk 'un crédit hypothécaire à la consommation' de onbrekende schakel vormt tussen een klassiek en een omgekeerd woonkrediet. Hoewel wettelijk mogelijk, is deze tussenvorm nauwelijks gekend in Frankrijk. Een consumentenkrediet wordt hierbij geënt op het klassieke hypothecaire krediet. Het onderpand strekt dus tot waarborg beider kredieten. In Nederland is deze beleningsvorm gekend als een krediethypotheek (van den Berg, Kock & Bartels, 2003). Volgens Biernaux, Evenepoel en Nauwelaers (2006) is dit principe in België beter bekend als een hypotheek voor 'alle sommen' (art. 51bis W.H.K.⁹). Bij deze kredietvorm genieten alle ingeschreven schuldvorderingen, dus ook de consumentenkredieten een hypothecaire waarborg van het onderpand. Bij een typische omgekeerde hypotheeklening zijn er geen periodieke betalingen, wat het grote verschil is met de tussenvorm.

Jachiet et al. (2004) stellen dat de psychologische drempel om een omgekeerde hypotheeklening te onderschrijven, lager is in landen waar al een hypothecaire tussenvorm bestaat. Een consumentenkrediet met hypothecaire waarborg vormt volgens hen een faciliteit bij de introductie van een omgekeerde hypotheeklening.

Volgens Caplin (2000) en Jachiet et al. (2004) heeft de oudere bevolking een aversie t.o.v. het leven op krediet. Ze verkiezen een laag maar zeker inkomen boven een hoog

⁷ De Centrale voor kredieten aan particulieren, hierna als CKP afgekort, vormt een onderdeel van de Nationale Bank van België en houdt alle gegevens bij m.b.t. het particuliere krediet. Verder is het een beleidsinstrument om overmatige schuldenlast bij gezinnen te bestrijden

⁸ De beroepsvereniging van het krediet, hierna als BVK afgekort, is een beroepsvereniging die de sector van het krediet aan particulieren, d.i. het consumentenkrediet en het hypothecaire krediet, vertegenwoordigt. Zij vertegenwoordigt ongeveer 90% van de ondernemingen actief op de Belgische markt van het hypothecaire krediet

⁹ Wet van 4 augustus 1992 betreffende het hypothecaire krediet, hierna als W.H.K. afgekort

inkomen met schuldverplichtingen. Daarenboven heerst er de angst om hun erfgenamen met schulden op te zadelen.

2.4.3 Erfenismotief

Niettemin is deze schuldaversie te koppelen aan het legaatmotief. Immers, hoe hoger de schulden aangegaan bij leven, hoe lager de uiteindelijke erfenis van de kredietnemer. De behoefte om een erfenis na te laten is positief gecorreleerd met de leeftijd. Hoe ouder de persoon, hoe sterker de drang om iets na te laten. Volgens de Vlaamse Belastingdienst (2007) raakt het omgekeerde woonkrediet de fundamenteën van het maatschappelijke waardensysteem dat wil dat ouders voor hun kinderen sparen.

Fung (2004) merkt op dat deze behoefte minder latent is bij kinderloze Nederlandse gepensioneerden. Voor koppels zonder kinderen vormt een omgekeerde hypotheeklening wel degelijk een optie (NCOA, 2005).

Toch is een omgekeerde hypotheeklening te verzoenen met het legaatmotief, zij vormt immers een middel om aan successieplanning te doen via schenking of handgift. Een omgekeerde hypotheeklening kan dan als faciliteit worden beschouwd bij onroerende vermogensplanning.

Het erfenismotief is een uiting van intergenerationeel altruïsme: huidige welvaart van de erflater wordt opgeofferd voor de consumptie van zijn descendanten (Connolly & Munro, 1999).

In een wettelijk pensioenstelsel dat onder demografische druk minder sociale bescherming biedt aan haar uitkeringsgerechtigden, zijn erfenissen een doeltreffende vorm van intergenerationele solidariteit (Van de Cloot, 2005). Hiermee wordt de socio-economische relevantie van het erfenismotief aangetoond. Deze dient dan ook fiscaal ondersteund te worden (Pacolet, Cattaert & Van Steenbergen, 2006). Echter bij afwezigheid van te verkiezen erfgenamen valt de incentive tot solidariteit met de volgende generaties weg.

Volgens Hancock et al. (2002) houden senioren een bepaald vermogen aan omdat het moment van overlijden onzeker is en er zich altijd onverwachte (medische) kosten kunnen voordoen. Bij afwezigheid van grote kosten maakt de woning dan toevallig deel uit van de erfenis.

2.4.4 Spaargedrag

De spaarquote is complementair te beschouwen met de behoefte om te leven op krediet. Hoe meer men spaart, hoe minder men geneigd is om op krediet te leven vermits er voldoende spaarreserves zijn. Volgens Van Gompel (2002) ligt de spaarquote van de Belgische gezinnen gemiddeld vier procentpunten hoger dan het gemiddelde in de Europese Monetaire Unie. Waar de Belg in 1995 nog gemiddeld één vijfde van zijn beschikbaar inkomen spaarde was dit in 2005 nog maar 13,2% (Statbel, FOD Economie, Middenstand & Energie, Nationale Bank van België, 2008). De levenscyclushypothese biedt een nuancering op dit gemiddelde door bij het spaargedrag naar de verschillende leeftijdscohorten te refereren.

Pacolet, Cattaert en Van Steenberg (2006) signaleren eind jaren '80 de spaarparadox in de Belgische context. Waar normaal ontsparen werd verwacht op hoge leeftijd zoals de levenscyclustheorie veronderstelde, bleken de spaarquoten positief te blijven voor ouderen (De Borger & Van Poeck, 2004). Dit gedrag kantelde echter over naar ontsparen in de huishoudbudgetenquête van 1997-1998, wat de levenscyclustheorie ondersteunt (Pacolet, 2000). Pacolet, Cattaert en Van Steenberg (2006) geven aan dat het consumptiepeil van de leeftijdscohorte 55-64 jaar en in mindere mate de cohorte 65-74 jaar een trendbreuk vertoont met de oudere generatie (≥ 75 jaar).

Of de omslag in spaargedrag op hoge leeftijd zich ook zal verder zetten in de toekomst bij de huidige generatie babyboomers is zeer de vraag. Wel is te bemerken dat er een hoog percentage eigenwoningbezit is onder de babyboomers (Jachiet et al., 2004). Van zodra de hypotheek op hun woning gelicht wordt, zijn zij in staat deze woonlasten te sparen of te consumeren. Toekomstige onzekerheid ligt dan ook op het vlak van toekomstige spaarquotes.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat eigenwoningbezit een financiële buffer voor de gepensioneerde vormt, naast bovenvermelde spaarfaciliteit. De gezinswoning is dan ook voor vele op rustgestelde eigenaars een volwaardige vierde pijler. Deze pijler moet beschouwd worden als een aanvulling op het Belgische sociale zekerheidsstelsel dat vandaag uit drie pijlers bestaat. Volgens Pacolet, Cattaert en Van Steenberg (2006) is deze vierde zuil een buffer voor noodsituaties (hoge ziektekosten, rusthuisopname). Ook Caplin (2000) vindt het niet opportuun een omgekeerde hypotheeklening aan te wenden ter financiering van de dagelijkse consumptie.

2.4.5 De emotionele band met de huidige woning

Ouderen, die sterk gehecht zijn aan hun huidige en eigen woning, zullen zo lang mogelijk op deze plaats willen blijven wonen (Jachiet et al., 2004). Venti en Wise (2001) geven aan dat uit onderzoek van de AARP¹⁰ blijkt dat 89% van de ondervraagde Amerikaanse 55-plussers in hun huidige woonst willen blijven wonen zolang dit mogelijk is.

De mogelijkheid om zelfstandig te wonen hangt grotendeels af van de zorgbehoefte van de eigenaar (Van der Geest, 2005). Het systeem van familiehelp, thuis- en mantelzorg helpt zorgbehoevende ouderen zelfstandig te blijven wonen. Pacolet, Spruytte en Merckx (2007) geven aan dat dit systeem in België breed is uitgewerkt en tegen een lage prijs wordt aangeboden, vergeleken met de Verenigde Staten (U.S. Department of Health and Human Services, 2006) en Groot-Brittannië (Connolly & Munro, 1999).

Maatregelen i.v.m. thuis- en mantelzorg faciliteren de zelfredzaamheid van de senior. Dit stelt een gedwongen verhuis naar het rusthuis uit. Volgens Pacolet, Spruytte en Merckx (2007) zijn er in België zowel financiële als arbeidsrechterlijke tegemoetkomingen (vb.: dienstencheques en tijdskrediet voor mantelzorgers). Een omgekeerde hypotheeklening kan dit beleid verder financieel ondersteunen (NCOA, 2005) & (Stucki, 2004).

Echter een omgekeerde hypotheeklening stelt ook voorwaarden. Indien de kredietnemer voor lange tijd het onderpand niet bewoont (vb.: ziekhuisopname) dreigt hij het woonrecht te verliezen. Zo zal in Amerikaanse context onder het HECM¹¹-programma het krediet opeisbaar worden indien de eigen woning langer dan één jaar volledig onbewoond blijft door de kredietnemer (AARP, 2006). Dit gegeven schrikt vele bejaarden af. Zij zijn immers onzeker, meer dan andere leeftijdsgroepen, over hun toekomstige gezondheidssituatie. Deze onzekerheid over de eigen gezondheid en die van de partner samen met de bijhorende fysieke beperkingen, doen de behoefte aan flexibele woonvormen ontstaan. Een kleinere (gehuurde) woonst is dan een middel om een rusthuisopname uit te stellen (Van der Geest, 2005).

Fung (2004) geeft aan dat in Nederland de huidige 75-plussers overwegend negatief staan tegenover opeetconstructies. Hoewel zij de doelgroep vormen voor de

¹⁰ American Association of Retired Persons, hierna als AARP afgekort, is de grootste belangengroep voor 50-plussers in de VS. Deze non-profit organisatie telt 38 miljoen leden en is een krachtige lobbygroep.

¹¹ Home Equity Conversion Mortgage, hierna HECM afgekort, geniet een overheidsgarantie tegen overschrijdingsrisico bij omgekeerde hypotheek in de VS. Het overschrijdingsrisico is toegelicht in hoofdstuk 7.

opeethypotheek vinden zij het belangrijker de woning schuldenvrij over te dragen aan hun nabestaanden.

2.5 Effectieve vraag vanuit de Verenigde Staten en Groot-Brittannië

Van de potentiële doelgroep gaat slechts een fractie daadwerkelijk een omgekeerde hypotheeklening aan. Dit omwille van de lage vrij te besteden som en het feit dat een rusthuisopname niet financierbaar is via het krediet. Jachiet et al. (2004) geven aan dat de concepten ter onttrekking van het onroerende vermogen in GB populairder zijn dan in de VS zeker als men rekening houdt met de bevolkingsaantallen in de twee landen.

De omgekeerde hypotheeklening is goed voor 92 % van de Britse markt voor verzilvering van particuliere vastgoedwaarde zonder een verhuis tot gevolg (Belgisch Financieel Forum, 2007). Eind 2006 vertegenwoordigde het marktsegment van de omgekeerde hypotheekleningen met £ 6,3 miljard slechts 0, 59% van de totale waarde in de Britse hypotheekmarkt vervat (CML¹², 2007). Figuur 2.5 geeft een overzicht van zowel het jaarlijks aantal afgesloten contracten als de waarde die ze vertegenwoordigen. Voor 2007 is in de grafiek te zien dat het gemiddeld opgenomen kredietbedrag per afgesloten contract daalt ten opzichte van de voorgaande jaren. Een mogelijke verklaring hiervoor is het feit dat kredieten beter worden afgestemd op de liquiditeitsbehoefte van de klant waardoor minder beleend moet worden (CML, 2007).

In de VS is een sterke groei te bemerken de laatste jaren. Zo verdrievoudigde het aantal kredieten afgesloten onder het Amerikaanse HECM-programma over de periode 2004-2007.

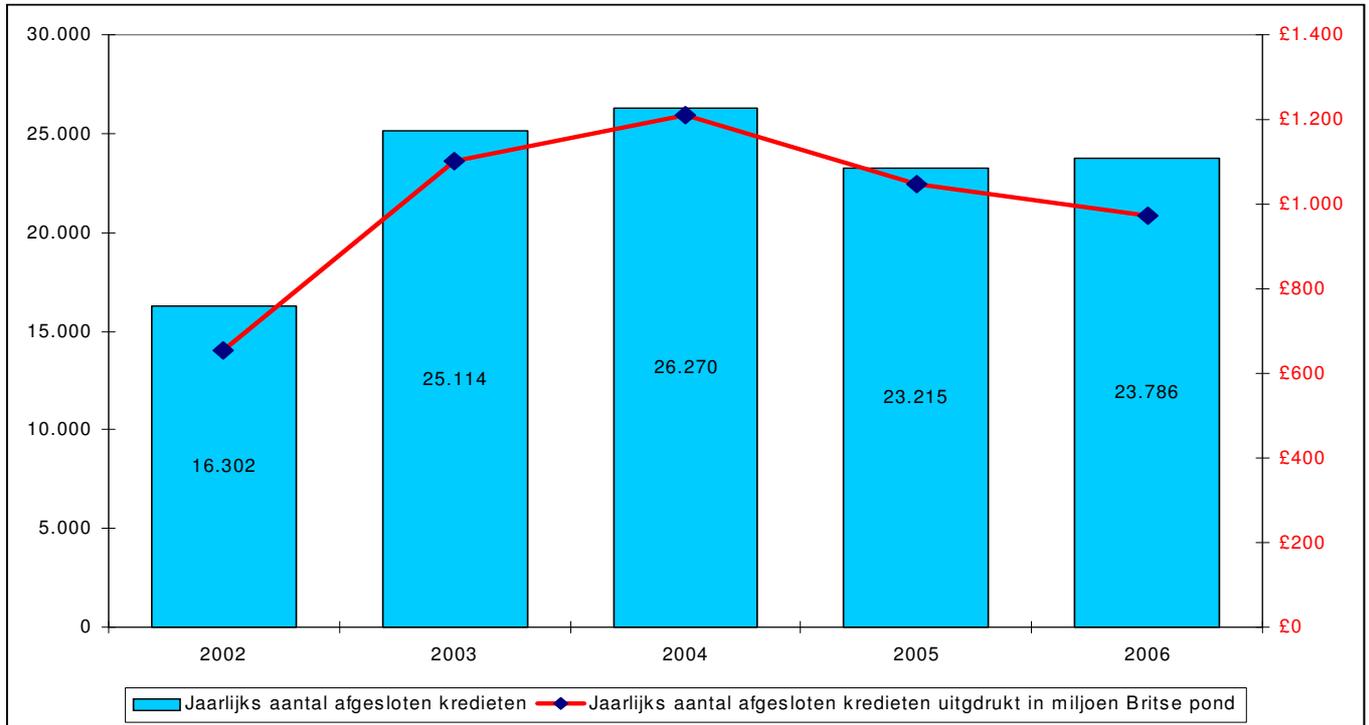
In Nederland worden er geen aparte statistieken¹³ van de opeethypotheekleningen bijgehouden. Zij worden bij de klassieke woonkredieten opgeteld.

De gegevens in de onderstaande grafieken zijn helemaal niet te transponeren naar de Belgische context vermits het Belgische sociale zekerheidsstelsel substantieel verschilt van het continentale bestel. Echter, indien de Amerikaanse groeipercentages zoals de laatste jaren zich met een zelfde factor doorzetten in de toekomst, kan de trend ook overwaaien naar België, ongeacht het sociale zekerheidssysteem.

¹² De Council of Mortgage Lenders, hierna als CML afgekort, is de beroepsfederatie die de belangen van de Britse hypotheekverstrekkers behartigt.

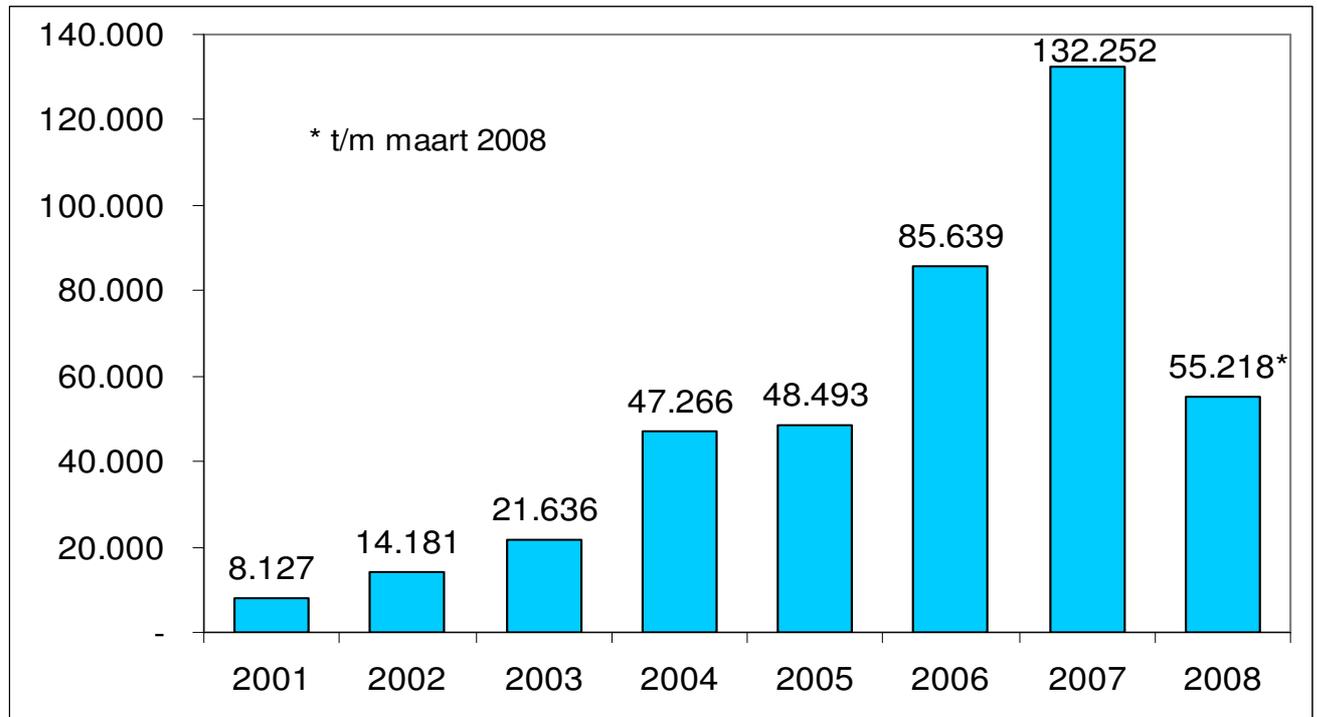
¹³ Dit werd ons telefonisch bevestigd door ING Nederland en Rabobank die al enkele jaren opeetconstructies aanbieden op de Nederlandse markt.

Figuur 2.5: Omgekeerde hypotheekleningen in GB van 2002 t/m 2006 in jaarlijkse aantallen en waarde



Bron: Council of Mortgage Lenders, 2007

Figuur 2.6: Jaarlijks aantal afgesloten kredietcontracten onder het HECM-programma in de VS van 2001 t/m 2008



Bron: National Reverse Mortgage Association, 2008

2.6 Doelgroepprofilering

Omgekeerde hypotheek zijn een financieel product toegespitst op de 'income poor, house rich'-seniorengroep.

Deze doelgroep bezit doorgaans een schuldenvrije woning. Gepensioneerde eigenwoningbezitters die enkel een wettelijk rust- en/of overlevingspensioen genieten, worden als 'income poor' beschouwd in deze scriptie. Dit met het nodige voorbehoud voor de drie statuten in de Belgische sociale zekerheid. Verder wordt verondersteld dat zij over weinig financiële middelen beschikken.

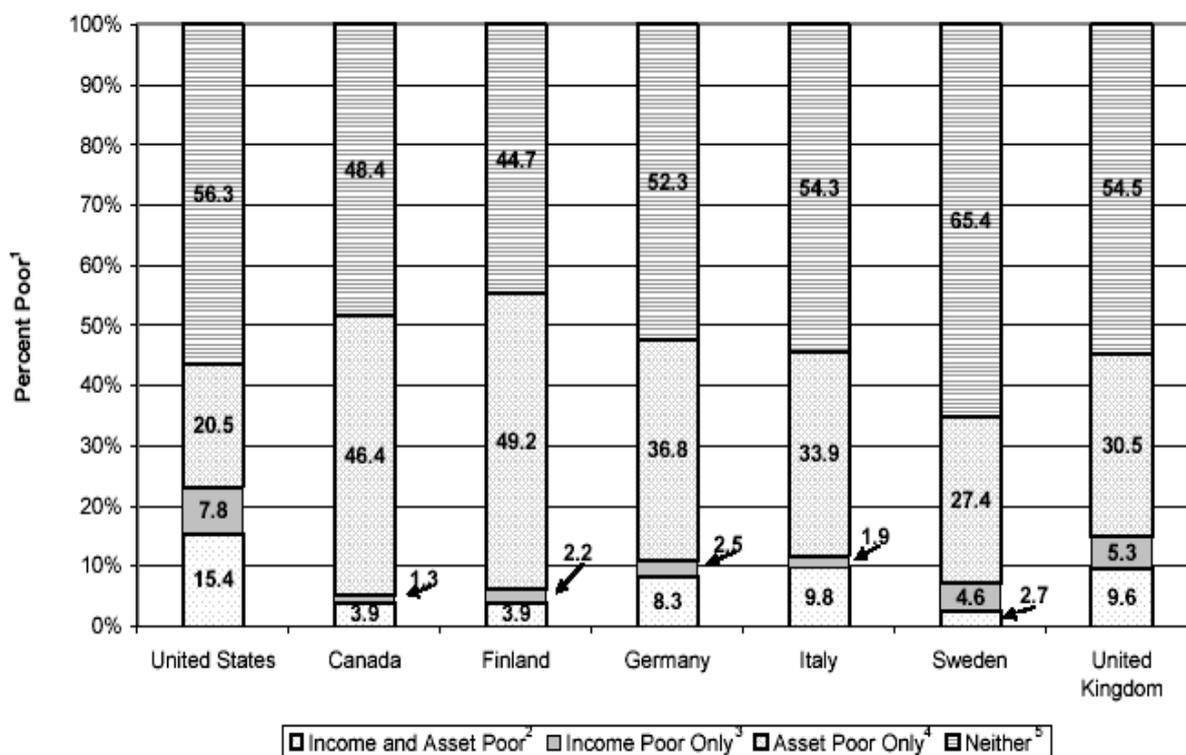
De Belgische 'income poor, house rich'-seniorengroep is zeer klein te verwachten (Gornick et al., 2006). Als verklaring geven Pacolet, Cattaert en Van Steenberghe, (2006) aan dat huiseigendom juist een bescherming biedt tegen het armoederisico. Het verschil met gepensioneerde huurders kan aanzienlijk zijn. Temeer omdat na het lichten van de hypotheek, de woonlasten bij het besteedbare inkomen gevoegd worden. Hierdoor is de eigenaar via 'woningssparen' in staat een pensioenreserve aan te leggen.

Deze veronderstelling wordt bevestigd door figuur 6.5. Gemiddeld is 2% van de beschouwde Europese huishoudens is 'income poor', asset rich'. De schatting via het fungibele¹⁴ vermogen sluit nauw aan bij de 'income poor, house rich'-groep. De liquide middelen en de daaruit voortvloeiende roerende inkomsten zijn immers zeer beperkt voor beide groepen. Immers hoe hoger het beroepsinkomen, hoe groter de waarschijnlijkheid dat er ook belangrijke kapitaalsinkomsten in het gezin aanwezig zijn (Van den Bosch, 1998).

Uit figuur 2.5 blijkt er een grotere doelgroep te zijn in de Angelsaksische landen, VS en GB, vergeleken met de Europese landen (Gornick et al., 2006). De techniek van omgekeerde hypotheekleningen is dan ook het meest gekend en toegepast in deze landen (Jachiet et al, 2004).

¹⁴ Fungibel vermogen of 'assets' omvat het financiële vermogen en onroerend vermogen

Figuur 2.7: Inkomensarm en vermogensrijk per land weergegeven in procenten



Bron: Gornick et al. , 2006

- Assumptions:
1. Income poor is minder dan 50% van het mediane besteedbare beroepsinkomen, over alle huishoudens heen.
 2. Asset poor is minder dan 25% van het mediane besteedbare inkomen uit (on)roerende goederen, over alle huishoudens heen.
 3. Percentages uitgedrukt per huishouden met bezit van de eigen woning waarbij de echtgenote min. 60 jaar

In Nederlandse context becijferde Fung (2004) in 2002 dat 80.100 seniorenhuishoudens 'income poor, house rich' waren. Het enkel ontvangen van een wettelijk pensioen (AOW)¹⁵ wordt als inkomensarm gedefinieerd. Om 'house rich' te bepalen wordt de verhouding van overwaarde tot de aanvullende consumptiebehoefte van het huishouden berekend. Deze breuk geeft aan hoeveel jaren de financiële buffer vervat in de eigen woning als aanvulling op het wettelijke pensioen kan dienen. Is het aantal te verwachten levensjaren (op basis van sterftetafels) lager dan het berekende aantal jaren dan is de eigenaarsenior als 'house rich' te beschouwen.

Volgens Golant (2003) was in 1999 8,6 % van de Amerikaanse huishoudens met de referentiepersoon boven de 65 jaar inkomensarm, maar vertegenwoordigde de woning wel een venale waarde van min. \$ 100.000. Dit wordt weergegeven in figuur 2.6.

¹⁵ De Algemene Ouderdomswet of AOW is een collectief basispensioen, dat wordt uitgekeerd aan mensen van 65 jaar en ouder die in Nederland hebben gewoond. Een AOW wordt via een reparatiesysteem gefinancierd en is te vergelijken met het Belgische wettelijke pensioen. Het gemiddelde Belgische wettelijke pensioenbedrag ligt wel hoger dan in Nederland (Nederlandse Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, 2008) & (Berghman et al., 2007).

Een aantal Amerikaans huishoudens met een inkomen gelijk of minder dan 30 % van de mediaan worden in deze studie aanzien als inkomensarm.

Figuur 2.8: Verdeling van inkomen en woningwaarde voor Amerikaanse huishoudens ouder dan 65 jaar.

Value of Owned Dwelling	Income Categories (percentage of all age 65 and over owner-occupied households)				
	Less than 30% AMI	31% to 50% AMI	51% to 80% AMI	81% and over AMI	All Incomes
Dwelling value less than \$40,000	4.4	3.7	2.2	2.3	12.5
Dwelling value \$40,000 to \$99,000	9.2	9.6	9.7	11.4	39.9
Dwelling value \$100,000 or more	8.6	8.7	9.9	20.5	47.6
All owner-occupied households	22.1	22.0	21.7	34.2	100.0

AMI: HUD Adjusted Area Median Income.

Bron: Golant, 2003 op basis van gegevens van U.S. Census Bureau in 2000

Deze percentages inachtnemend, extrapoleren wij dit naar de Belgische situatie. Hieruit is te besluiten dat een kleine 2 % van de Belgische huishoudens met de referentiepersoon ouder dan 65 jaar tot de 'income poor, house rich' -groep behoort. Om tot de potentiële vraag voor het omgekeerde woonkrediet te komen wordt rekening gehouden het leeftijdsspecifieke eigenwoningbezit.

Uit berekeningen op basis van de bevolkingsvooruitzichten van de FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie (2006) is te berekenen dat de theoretische doelgroep ongeveer 12.000¹⁶ Belgische huishoudens telde in 2001. Pacolet schat deze groep op 8000 gezinnen (Standaard, 2007). Indien echter rekening wordt gehouden met het vergrijzingseffect, zal de omvang van de doelgroep toenemen.

Projectie naar de toekomst toe levert voor 2010, 2020 en 2030 respectievelijk een potentiële doelgroep van 18.000¹⁷, 21.000¹⁸ en 26.000¹⁹ huishoudens op. Hierbij wordt

¹⁶ Op basis van figuur 2.1, p. 10 maakt de groep huishoudens met de referentiepersoon ouder dan 65 jaar in 2001 829.868 huishoudens uit. Het 'income poor, house rich' -segment is dan 16.597 huishoudens groot (829.868 * 0,02).

¹⁷ Baserend op tabel 2.1, p. 10: (1.854.000 / 1,52) * 0,02 * 0,75 = 18.296

¹⁸ Baserend op tabel 2.1, p. 10: (2.205.000/ 1,52) * 0,02 * 0,75 = 21.760

ervan uitgegaan dat de 'income poor' en 'house rich' -groep gelijk blijft op een kleine 2 %. Tevens achten wij de grootte van het huishouden constant op 1,52²⁰ personen per huishouden en het eigenwoningbezit op 75%²¹ voor de beschouwde jaren.

In de praktijk gaat slechts een beperkte fractie van de theoretisch bepaalde vraag daadwerkelijk een hypotheeklening aan (Caplin, 2000). Daarenboven zijn consumentenkredieten en mechanismen om overwaarde te onttrekken beter ontwikkeld en ingeburgerd in Angelsaksische landen vergeleken met de Belgische markt.

Rasmussen, Megbolugbe en Morgan (1995) geven aan dat de omvang van de doelgroep op basis van twee theorieën moet worden geschat. Enerzijds op basis van de levenscyclustheorie en anderzijds op basis van portefeuilletheorie van Markowitz²². Naast de vraag vanuit het need-segment is er ook een vraag vanwege het lifestyle-segment en de schenkers te verwachten is. De omvang van deze groepen is moeilijker te kwantificeren.

Het populairder worden van het consumentenkrediet (CKP, 2007) samen met het vergrijzingseffect doet een grotere nichemarkt voor het need-segment in de toekomst vermoeden, al is slechts een marginale ontwikkeling te verwachten.

De HUD (1995) geeft in haar evaluatierapport over het HECM-programma in de VS de volgende eigenschappen i.v.m. kredietnemers aan in 1994:

- gemiddelde leeftijd van hypotheekonderschrijving is 76 jaar;
- 75% is kinderloos;
- alleenstaande vrouwen vormen de grootste groep;
- mediane woningwaarde van \$ 102.000 (vgl. mediaan onder alle senioren-eigenaars is \$ 70.418);
- mediaan inkomen ligt 44% lager dan de mediaan onder alle senioren-eigenaars;
- 78% van pensioeninkomen bestaat uit sociale uitkeringen (vgl. voor alle senioren-eigenaars is dit slechts 38%).

¹⁹ Baserend op tabel 2.1, p. 10: $(2.647.000 / 1,52) * 0,02 * 0,75 = 26.121$

²⁰ (Totale Belgische bevolking \geq 65 jaar in 2004) / (Aantal Belgische referentiepersonen van private huishoudens \geq 65 jaar in 2004), $(1.799.500) / (1.181.445) = 1,52$ (FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2005)

²¹ Baserend op figuur 2.1, p. 10: gemiddeld eigenwoningbezit per huishouden met de leeftijd van de referentiepersoon tussen 65-74 jaar en + 75 jaar in 2001 is resp. 76% en 73%. Het gemiddelde hiervan is 75%

²² Deze theorie werd uitgewerkt onder titel 3.5.1, p. 31

Merrill, Finkel & Kutty (1994), Stucki (2004) en Davidoff & Welke (2004) komen tot een gelijkaardige profilering van de Amerikaanse doelgroep.

In een vergelijking tussen de Verenigde Staten en Groot-Brittannië constateren Jachiet et al. (2004) dat de woningwaarde en de algemene welvaart onder de gepensioneerden hoger liggen in het Verenigd Koninkrijk. Vooral de Britse modale middenklasse gaat een omgekeerde hypotheeklening aan, terwijl 22% van de Amerikaanse kredietnemers onder de armoedegrens leven volgens de American Housing Survey in 2001. Kanttekening hierbij is dat 18% Amerikaanse oudere huiseigenaars onder de armoedegrens leven.

Zowel de woningwaarde als het wettelijke pensioeninkomen kent een rechtsscheve verdeling onder de Belgische huishoudens. Hiermee rekeninghoudend schetsen wij in hoofdstuk 10 een aantal concrete situaties waarin het omgekeerde woonkrediet in België een aanvulling kan vormen op het wettelijke pensioen.

Hoofdstuk 3: Definiëring van het begrip overwaarde en theoretisch kader voor overwaardeverzilvering

3.1 Inleiding

Het omgekeerde woonkrediet kan aanzien worden als één van de technieken om de woningwaarde te verzilveren. Het onroerende inkomen is dan aan te wenden voor consumptieve doeleinden. Vooraleer in te gaan op de verschillende mechanismen om vastgoedwaarde te onttrekken wordt het begrip overwaarde gedefinieerd. Dit begrip wordt vervolgens geplaatst in een theoretisch kader rond het optimaliseren van de investeringsportefeuille van een huishouden.

3.2 Bedrijfseconomische definiëring van het begrip overwaarde

In de bedrijfseconomie wordt overwaarde gedefinieerd als het verschil tussen activa ('assets') en schulden ('liabilities') geeft het eigen vermogen ('equity'). Dit saldo geeft aan in welke mate men kredietwaardig te beschouwen is, wat tot uitdrukking komt in de solvabiliteitsratio. Zo vormt het eigen vermogen van de onderneming een buffer tegen het liquidatierisico en is het van cruciaal belang in een kredietwaardigheidsonderzoek. In de financieringswereld vormt 'equity' een indicator voor de terugbetalingcapaciteit en verschaft het de kredietverstrekker een waarborg bij betaling (Laveren et al., 2004). De crediteur heeft in beginsel een wettelijk vorderingsrecht op het eigen vermogen (Van Ransbeeck, 2005).

3.3 Definiëring van het begrip overwaarde in de woningmarkt

Het begrip 'equity' kan ook in de huizenmarkt worden toegepast. 'Equity' of overwaarde is dan het verschil tussen de venale woningwaarde en de uitstaande schuld op het onderpand.

Een eerste component is de venale waarde of vrije verkoopswaarde als waarderingsmaatstaf voor het onroerend goed (Tilleman & Verbeke, 2005). Volgens van Gool et al. (2001) definieert de International Assets Valuation Standards Committee de venale waarde als volgt:

"het geschatte bedrag waarvoor een activum na passende marketing door een willige verkoper zou kunnen worden verkocht aan een willige koper door middel van een zakelijke transactie waarbij de betrokken partijen goed geïnformeerd zijn en zorgvuldig en zonder dwang handelen."

De venale waarde kan verder worden opgesplitst naar het type verkoop (onderhands of openbaar). Echter in dit werk maken wij, indien geen specifieke vermelding van de verkoopswijze, abstractie van deze nuance. Verder accentueert de definitie de voorwaarde van volkomen concurrentie (Van Poeck & De Borger, 2004).

Fung (2004) definieert de overwaarde van de eigen woning als volgt via volgende mathematisch relatie:

$$OV_t = VW_t - US_t$$

OV_t = Overwaarde van de eigen woning op tijdstip t

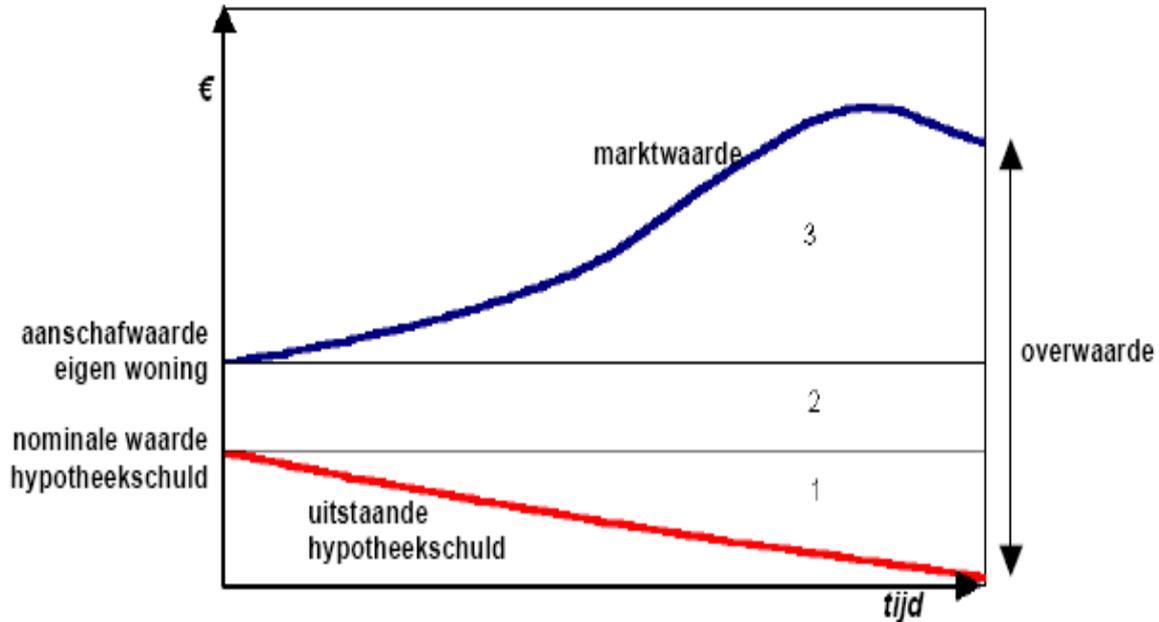
VW_t = Venale waarde van de eigen woning op tijdstip t

US_t = Uitstaande schuld op het onderpand op tijdstip t

Veelal wordt de eigen woning via een klassiek hypothecair krediet gefinancierd. Toch kan de kredietinstelling een bepaald percentage aan eigen ingebrachte financiële middelen voorop stellen om engagement van de contractanten te vergroten. De beleningsquoditeit vertegenwoordigt dan het financieringsaandeel dat via het krediet gebeurt. Hieruit volgt dat de overwaarde op het ogenblik van aankoop gelijk is aan het percentage eigen ingebrachte middelen vermits er nog geen kredietlasten zijn terugbetaald aan de kredietgever. Gedurende de looptijd van het klassieke woonkrediet neemt de overwaarde toe tengevolge van de maandelijkse aflossingen en de (mogelijke) stijging van de woningprijs. Bij volledige aflossing van het klassieke hypothecaire krediet is de overwaarde gelijk te stellen aan de venale waarde (Fung, 2004).

Figuur 3.1 geeft grafisch de relatie weer tussen de twee vermelde bestanddelen die de overwaarde bepalen in relatie tot de tijd.

Figuur 3.1: De overwaarde van de eigen woning in functie van de tijd.



Bron: Fung, 2004

3.4 Een cijfermatig voorbeeld

Veronderstel volgende gegevens:

- totale aankoopprijs²³ van een woning (185.000 euro)
- hypothecair krediet ter financiering van de aankoop (148.000 euro)
- looptijd lening (25 jaar)
- veronderstelde resterende hypothecaire schuld na 20 jaar (30.000 euro)

In dit voorbeeld maakt het beleende bedrag 80 %²⁴ uit van de aankoopwaarde. De beleningsquoditeit is dus 0.80, wat maakt dat 20 % ofwel 37.000 euro via eigen

²³ In 2007 bedroeg de gewogen gemiddelde verkoopprijs 184.493 EUR. Dit gemiddelde werd berekend over de 3 Belgische woontypes: woonhuis, appartement en villa, bungalow, landhuis (Statbel, FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2008)

²⁴ Navraag bij Argenta N.V. leert dat een quoditeit van 0.80 nog een gangbare zaak is. Bij KBC Bank & Verzekering wordt gemiddeld genomen de volledige aankoopsom van de woning geleend waardoor de kredietnemer enkel de aktekosten via eigen middelen betaalt. Woonkredieten met een quoditeit van 1.10 zijn mogelijk. Fortis Bank N.V. voorspelt echter een daling in de beleende sommen. Door de kredietcrisis van 2007-'08 zijn kredietverstrekkers terughoudender geworden.

middelen is gefinancierd door de nieuwe eigenaar-kredietnemer. De overwaarde bij aanvang van het krediet is 37.000 euro. Indien na 25 jaar de woning (hypotheekvrij) wordt verkocht tegen 400.000 euro dan is dit ook de overwaarde die verzilverd wordt. Indien de woning echter al na 20 jaar verkocht wordt tegen 380.000 euro, is de onttrokken overwaarde 350.000²⁵ euro. Overwaarde is dus niet hetzelfde als gerealiseerde meerwaarde, die is in dit voorbeeld gelijk aan 195.000²⁶ euro indien het onderpand na 20 jaar wordt verkocht.

3.5 Theoretisch kader voor overwaardeverzilvering

Eerst lichten wij de kerngedachte van de portefeuilletheorie van Markowitz. In tweede instantie wordt deze theorie toegepast op de woningmarkt.

3.5.1 De portefeuilletheorie van Markowitz

De theorie van Markowitz veronderstelt niet alleen opbrengstmaximalisatie maar ook risicoaversie bij de belegger. Deze twee elementen bepalen de optimale beleggingsportefeuille. De belegger kijkt niet enkel naar het verwachte rendement op zijn investering, ook is het risico een bepaalde determinant. De investeerder wil risico vermijden en zal zijn financiële middelen diversifiëren en naar uiteenlopende beleggingsopportunities alloceren. Deze diversificatiestrategie zet zich door totdat enkel systematisch risico overblijft. Dit risico is inherent aan de investeringsmarkt en niet weg te diversifiëren. De optimale portefeuille is dan ook een evenwichtsoefening (Markowitz, 1959).

3.5.2 Relevantie van de theorie van Markowitz op de woningmarkt

Gezinnen houden in de praktijk te veel van hun vermogen aan onder de vorm van onroerend goed dan optimaal is volgens de portefeuilletheorie. De eigen woning neemt met andere woorden een te groot aandeel in de beleggingsportefeuille van de huishoudens in (Bearley & Myers, 2000). Flavin & Yamashita (2002) verklaren deze irrationaliteit door de beperkte deelbaarheid van de woning als beleggingsobjectief. Een mogelijke splitsing van het eigendomsrecht bestaat in een opdeling naar naakte eigendom en vruchtgebruik (Van Hoecke & Bouckaert, 2003). Hierdoor wordt het recht van beschikking en het recht van genot en gebruik gescheiden.

²⁵ Overwaarde = Marktwaaarde - uitstaande hypotheekschuld (380.000 - 30.000 = 350.000)

²⁶ Gerealiseerde meerwaarde = verkoopprijs - aankoopprijs (380.000 - 185.000 = 195.000)

Hancock et al. (2002) stellen echter dat de eigen gezinswoning niet enkel als een investeringsgoed maar ook als een duurzaam consumptiegoed moet worden gezien. Hieruit volgt dat woningbezitters de gezinswoning liever in onverdeelde aanhouden om ten volle te kunnen genieten van het eigendomsrecht.

Toch is een diversificatiestrategie te verzoenen met het consumptieve karakter van het onroerend goed. Via verschillende mechanismen is het vermogen vervat in de gezinswoning te onttrekken en vrij beschikbaar voor de aankoop van duurzame consumptiegoederen of wederbelegging. De omgekeerde hypotheeklening is één van de technieken om de overwaarde vervat in de woning te verzilveren. Alternatieve technieken voor overwaardeverzilvering komen aan bod in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4: Alternatieve vormen van overwaardeverzilvering

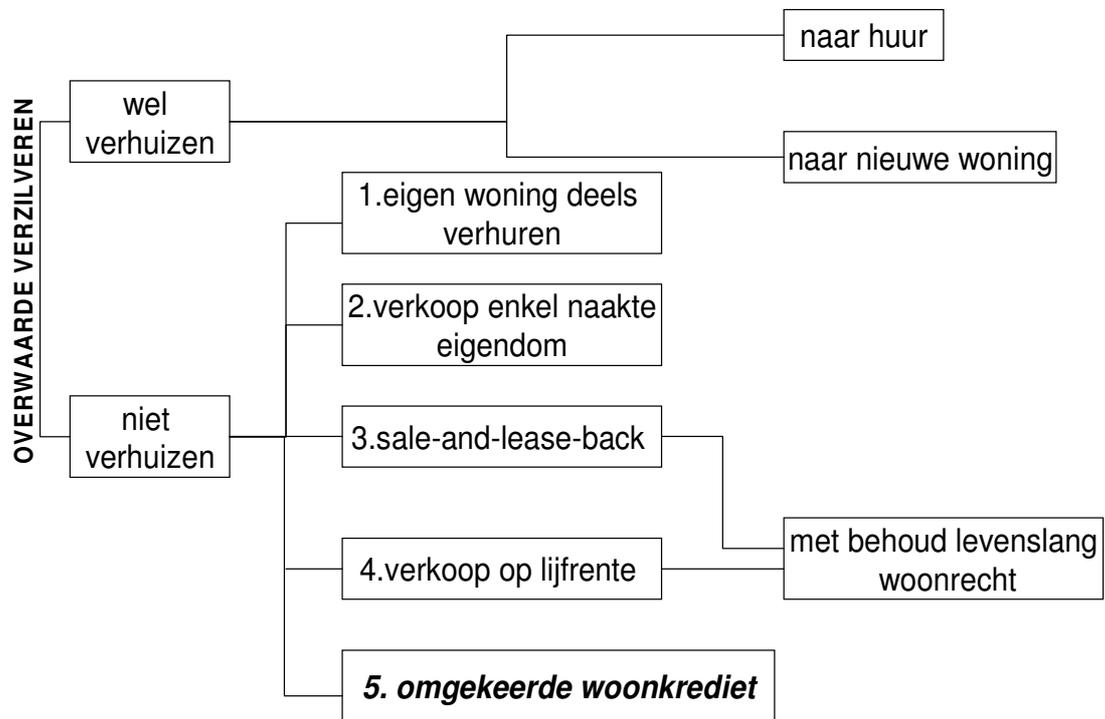
4.1 Overzicht technieken om overwaarde te verzilveren

We suggereren in dit hoofdstuk vier alternatieve technieken om overwaarde te onttrekken uit de eigen gezinswoning. In de Angelsaksische wereld zijn overwaardeverzilveringsvormen beter bekend als 'equity release products'. De vier beschouwde technieken dienen beschouwd te worden als een alternatief voor de omgekeerde hypotheeklening.

In het kader van dit werk gaan wij enkel in op de technieken die zonder verhuis en zonder periodieke terugbetalingsverplichtingen door de kredietnemer geschieden. Uit hoofdstuk 2 bleek dat een overgrote meerderheid van de senioren in zijn eigen woning wil blijven wonen zolang de gezondheid dit toelaat.

De eigenwoningvoorraad vertegenwoordigt door middel van de overwaarde een bepaald vermogen dat volgens Venti en Wise (2001) welvaartseffecten creëert. Zij omschrijven dit als 'housing wealth'. Van den Bosch (1998) stelt dat woningwaarde ook in België zou leiden tot substantiële welvaartseffecten bij de Belgische huishoudens. Figuur 4.1 geeft een overzicht van de technieken. Hierbij zijn twee grote categorieën te onderscheiden. Een eerste categorie houdt een verhuis in. In het andere geval kan de overwaarde zonder verhuis verzilverd worden.

Figuur 4.1: Overzicht van alternatieven voor het omgekeerde woonkrediet



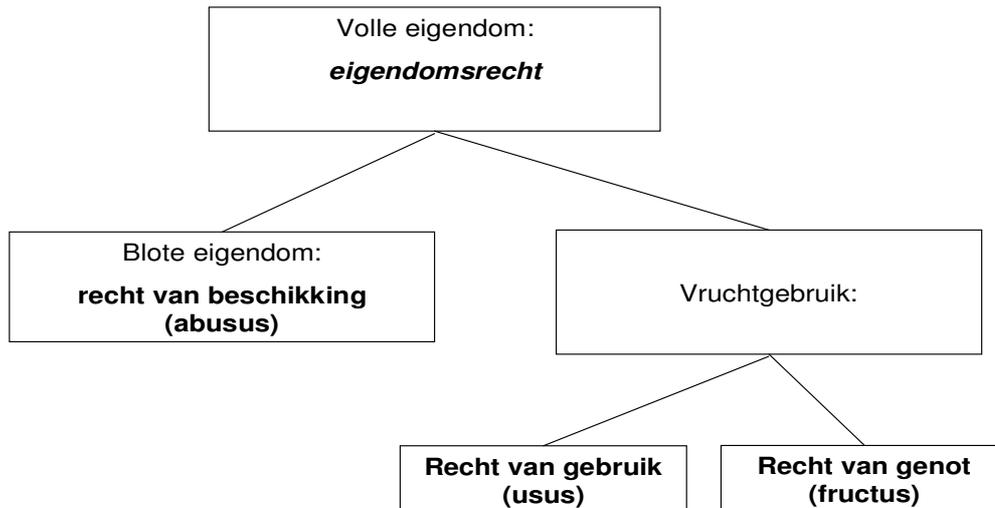
Bron: Fung, 2004

4.2 Het eigendomsrecht

Bij de eerste vier vermelde alternatieven (figuur 4.1) die geen verhuis initiëren, wordt een nuancering naar het eigendomsrecht gemaakt. Slechts een gedeelte van de onroerende woningwaarde wordt omgezet in een onroerend inkomen. Deze gedeeltelijke omzetting heeft implicaties voor de rechten verbonden aan de eigendom. In onderstaande figuur 4.2 wordt een tweedeling gemaakt binnen het volle eigendomsrecht.

Ten eerste is er het vruchtgebruik dat een recht van gebruik en genot (usus en fructus) inhoudt (art. 625 e.v. B.W.). De rechthebbende heeft dan een recht van bewoning, maar ook een recht van verhuring, herstelling en verbouwing. Ten tweede is er de blote eigendom (abusus) dat een recht van beschikking impliceert. Dit stelt de rechthebbende in staat de woning te verkopen en te hypothekeren (Fiscale Administratie, 2003).

Figuur 4.2: Opdeling van volle eigendom.



Bron: Eigen bewerking, 2008

Geenszins doet een verkoop van de naakte eigendom afbreuk aan de rechten van de vruchtgebruiker (art. 621 B.W.). De blote eigendom en het vruchtgebruik zijn dan ook als complementair, doch onafhankelijk van elkaar te beschouwen. Samen vormen ze het eigendomsrecht (Van Hoecke & Bouckaert, 2003).

4.3 Gedeeltelijke verhuring van de gezinswoning

Senioren kunnen zich een extra inkomen verschaffen door hun enige gezinswoning deels te verhuren aan particuliere huurders. De eigenaar staat dan tegen betaling het recht van gebruik af voor de omvang en duur bepaald in de huurovereenkomst. Er is dus geen definitieve afstand van rechten waardoor er in strikte zin geen overwaardeverzilvering is. Wij beschouwen gedeeltelijke verhuring toch als een alternatief voor de omgekeerde hypotheeklening daar verhuring een aanvullend onroerend inkomen genereert. Echter moet er rekening worden gehouden met verbouwings- en onderhoudskosten wil de eigenaar het goed verhuurbaar maken en houden. De Belgische wetgever erkent het belang van onderhouds- en herstellingskosten door deze kosten forfaitair te ramen op 40 % van de huurprijs (art. 13 W.I.B.²⁷). Deze kosten zijn dan ook een belangrijke determinerende factor in de beslissing al dan niet te verhuren, ook bij verhuring van onroerende goederen gelegen in België (Haelterman, 2006). Bovendien moet volgens Jachiet et al. (2004) deze extra onroerende inkomst ook afgewogen worden tegen het verlies aan privacy die met gedeeltelijke verhuring van de eigen gezinswoning gepaard gaat.

²⁷ Wetboek van de Inkomensbelastingen 1992, afgekort als W.I.B.

4.4 Verkoop van naakte eigendom van de gezinswoning

Bij deze methode van overwaardeverzilvering gaat de eigenaar niet de volle eigendom aan de koper overdragen. De eigenwoningbezitter verkoopt enkel de naakte eigendom (abusus) en behoudt het vruchtgebruik (uses en fructus).

De splitsing van de eigendomstitel vloeit normalerwijze voort uit het Belgische erfrecht. In België zal zowel onder het wettelijk als onder het intestaat erfrecht de langstlevende echtgenoot het vruchtgebruik²⁸ van de gezinswoning en de huisraad erven (art. 745bis, § 1 & art. 915bis, § 2 B.W.). Bij wettelijk samenwonenden is er maar een beperkte bescherming van de rechten van de langstlevende (art. 745octies, §1 B.W.). Testamentaire volledige onterving blijft een mogelijkheid in geval van een geregistreerd samenlevingscontract, wat een wezenlijk verschil met gehuwden aangeeft.

Onder het wettelijke erfrechtstelsel komt de blote eigendom van de gezinswoning (deels) toe aan de erfgenamen in neerdalende lijn. Bij de verkoop van de naakte eigendom wordt de opsplitsing van de volle eigendom op kunstmatige, contractuele wijze bewerkstelligd.

In Groot-Brittannië is deze constructiewijze al langer bekend als 'shared ownership', waarbij de eigendom deels wordt overgedragen aan een 'housing association' (Jachiet et al., 2004). Gemiddeld wordt 30 tot 65 % van de volle woningwaarde overgedragen aan een woningcorporatie (ASIC²⁹, 2005). Tot op heden zijn soortgelijke commerciële initiatieven voor particulieren in België (nog) niet verwezenlijkt.

²⁸ De langstlevende echtgenoot wordt door het huwelijk aangemerkt als reservataire erfgenaam. Bij overlijden van de partner heeft deze persoon als enige het recht op het vruchtgebruik van de voornaamste woning, ongeacht of er een testament is, ongeacht of deze woning tot de huwelijksgemeenschap behoort.

²⁹ Australian Securities & Investments Commission, hierna als ASIC afgekort, is een Australische overheidsinstantie die toezicht houdt op de financiële markten en de aangeboden financiële diensten

4.5 Sale-and-lease-back van de gezinswoning

Bij deze verzilveringstechniek laat de eigenaar zijn woonst over aan een woningcorporatie of -belegger en wordt de woning op zijn beurt teruggehuurd door de voormalige bezitter (Jachiet et al., 2004). Fung (2004) onderscheidt twee varianten beschikbaar in Nederland.

Een eerste variant voorziet in de verkoop van de volle eigendom. Deze optie valt buiten het bestek van deze thesis omwille van de periodiek te betalen huur. Een tweede sale-and-lease-back-variant bestaat in een verkoop waarbij er een levenslang woonrecht³⁰ is (art. 617 & art. 625 B.W.). De volle eigendom minus het zakelijke woonrecht wordt overgedragen aan een woningcorporatie. De bewoner kan dan tot zijn overlijden in zijn woning blijven zonder huur te betalen. De rechten van beschikking en de rechten van genot worden dus afgestaan, enkel het recht van gebruik blijft behouden. Vergeleken met de verkoop van de naakte eigendom worden bij sale-and-lease-back meer eigendomsrechten afgestaan.

De verkoopprijs is dan afhankelijk van de venale waarde van de woning en de te verwachten statistische bewoningsduur. Deze duur wordt bepaald a.d.h.v. de nog te verwachten aantal levensjaren van de bewoner en zijn huwelijkspartner of zijn wettelijk samenwonende. Het aantal te verwachten levensjaren wordt via sterftetafels bepaald. Deze berekende waarde is volgens Blazer en Thomassen (2003) de verzilverde overwaarde.

De verkoper in België is echter wel gehouden, behoudens afwijkende contractuele bepalingen, de kosten van bebouwing, herstelling en belastingen op de woning die hij bewoont te dragen. Dit geschiedt naar evenredigheid met het woonrecht dat hij geniet (art. 635 B.W.). Indien de bewoner een woonrecht op de volledige woning heeft, dient hij voor 100% de onroerende voorheffing en de woningverzekering te dragen die op de woning verschuldigd is.

De kapitaaluitkeringen en periodieke renten onttrokken uit de eigen woning, voor zover toegekend aan particulieren, zijn vrijgesteld van inkomstenbelasting in België (Vanparrys & Kowalsky, 2004).

³⁰ Volgens Van Hoecke & Bouckaert (2003) is het woonrecht een specifiek recht van gebruik (art. 625 e.v. B.W.). Dit is een exclusief recht dat toekomt aan de bewoner, die het recht niet kan afstaan of verhuren (art. 634 B.W.)

De techniek om overwaarde te verzilveren via een sale-lease-back-constructie is tot op heden niet gekend in de Belgische commerciële woningsector voor particulieren. Volgens de ASIC (2005) kent het concept ook in het Verenigd Koninkrijk slechts een geringe toepassing.

Bedrijfseconomisch is sale-lease-back echter wel gekend als een vorm van leasing waardoor het zijn gelijkenissen met een kredietovereenkomst kent (Ruyschaert, Buyl & Gielis, 2005). Belgische kredietinstellingen en leasingvennootschappen mogen dus contracten voor financieringshuur afsluiten³¹. Deze contracten voorzien in een uiteindelijke terugkoop van het onroerend goed bij het einde van de overeenkomst via een aankoopoptie voor de lessee (leasingnemer).

De bedrijfseconomische leasingvorm verschilt wezenlijk van de sale-lease-back-variant met levenslang woonrecht aangeboden op de particuliere woningmarkt. De lessor (leasinggever) beschouwt de aankoop van de woning als een investering, waarbij gespeculeerd wordt op de toekomstige vastgoedprijs (Fung, 2004). Er is dan ook geen aankoopoptie bij het einde van de kredietlooptijd. In principe wordt de verzilverde overwaarde eenmalig gestort waardoor de leasingovereenkomst geen kredietaspecten vanwege de leasinggever inhoudt. Bovendien kan het leasingcontract voorzien dat de leasinggever verantwoordelijk is voor het onderhoud van de woning, waardoor hij beter het risico op waardevermindering kan beheersen (Ruyschaert, Buyl & Gielis, 2005).

Vandaar de interesse door immobiliënkantoren en wooncorporaties in andere landen voor dit soort overwaardeverzilveringsconstructies. Zij zijn immers vertrouwd met speculaties op de vastgoedprijs. In Nederland biedt Torenstad Verzilverd Wonen BV een sale-lease-back-constructie aan die in een levenslang woonrecht voorziet zonder huurbetaling. De onderneming werkt hiervoor samen met verschillende woningcorporaties verspreid over het ganse land. Zij neemt ook de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de particuliere woning op zich (Fung, 2004).

4.6 Verkoop op lijfrente van de gezinswoning

Volgens Vanparys en Kowalsky (2004) is de verkoop op lijfrente een contractuele eigendomsoverdracht waarbij de verkoopprijs niet in eenmalig maar wel in periodieke rentes wordt uitgekeerd door de koper-renteplichtige (art. 1968 B.W.). De renten worden vooraf overeengekomen en blijven gedurende de looptijd gelijk, al is een indexatie van

³¹ Koninklijk besluit nr. 55 van 10 november 1967 tot regeling van het juridisch statuut der ondernemingen gespecialiseerd in financieringshuur en het Ministerieel Besluit van 23 februari 1968 betreffende de voorwaarden tot erkenning van de ondernemingen gespecialiseerd in financieringshuur

de rente wel mogelijk. Koopkrachtbehoud wordt dan gefinancierd via het vermogen van de renteplichtige. Dit is een belangrijk voordeel t.o.v. de omgekeerde hypotheeklening waar een nominaal bedrag wordt beleend. De duur van de rente-uitkering kan bepaald of onbepaald zijn en is niet noodzakelijk verbonden met duur van het vruchtgebruik. De verkoper kan dus na stopzetting van uitkering nog altijd in de woning blijven wonen.

Indien de verkoper enkel de naakte eigendom verkocht en het vruchtgebruik behoudt, dooft het vruchtgebruik pas uit bij sterfte van de bewoner (art. 617 B.W.). Met een lijfrente kan de verkoper zich van een stabiel aanvullend inkomen verzekeren. De rentegenieter kan immers verhuizen zonder de huuropbrengsten uit zijn vroegere woning te verliezen. Deze onroerende inkomsten kunnen dan aangewend worden om het verblijf in een rusthuis of serviceflat te bekostigen. Bij behoud van het vruchtgebruik is de rentegenieter wel onroerende voorheffing en de premies voor de woningverzekering verschuldigd (art. 635 B.W.)

Het Belgisch Burgerlijk Wetboek categoriseert een lijfrenteovereenkomst als een kanscontract. Het onderliggende risico waarop men speculeert, is het aantal te verwachten levensjaren van de rentegenieter(s). Dit risico is bij het sluiten van het contract per definitie niet gekend, wat het kansaspect reflecteert.

Volgens Heymans (2006) spelen drie factoren een rol bij de bepaling van de lijfrente:

- de geschatte venale waarde van het vastgoed;
- de statistische levensverwachting gebaseerd op sterftetafels;
- een intrest (niet contante betaling van verkoopprijs).

Ook bestaat er de mogelijkheid om in de overeenkomst een boeket te voorzien. Dit is een vaste eenmalige uitkering van de geldsom die bij het sluiten van het contract wordt gestort. Dit boeket dat gemiddeld 10 à 15 % van de overwaarde inneemt, verlaagt wel de periodieke uit te keren renten (Vanparys & Kowalsky, 2004).

Het kanscontract kan gevestigd worden op het leven van een alleenstaande. Het is tevens mogelijk dat meerdere personen (bv.: gehuwden of wettelijk samenwonenden) het 'lijf' uitmaken (art. 1972 B.W.). De contractuele clausules moeten dan wel voorzien in een duidelijke regeling bij sterfte van één van de rentegenieters (Tilleman & Verbeke, 2005). Het beding kan voorzien dat bij overlijden van bijvoorbeeld de man de renten verder worden uitbetaald aan de vrouw. Deze bepaling zorgt wel voor een lagere maandelijkse rente bij aanvang. Op de helft van de renten zijn er dan successierechten

verschuldigd. Indien men vastlegt dat bij overlijden van één van de begunstigten de uitkeringen gehalveerd worden, zijn er geen successierechten verschuldigd. Er ontstaat zo immers geen legaat wat in het eerste beding wel het geval is.

De verkoop op lijfrente is een echte verkoop, dit heeft ook erfreisrechtelijke implicaties; de woning maakt geen deel uit van de erfenis. Hierdoor kunnen zelfs de reservataire erfgenamen (vb.: de kinderen) geen aanspraak maken op hun deel in het ouderlijke huis (Van Hoecke & Bouckaert, 2003). Echter bij een verkoop op lijfrente aan een erfgenaam in rechte lijn (vb.: de zoon/dochter) kan er wel een inkorting op de verkoop zijn (Vanparys & Kowalsky, 2004). De wetgever vermoedt immers dat een verkoop met last van lijfrente een verdoken schenking is (art. 918 B.W.). Indien deze schenking het reservataire en het beschikbaar erfdeel overstijgt, kunnen de andere reservataire erfgenamen een inkorting op de erfenis instellen (art. 921 B.W.). De verkoop is echter niet nietig te verklaren, waardoor de inkorting door middel van een opleg in geld en niet in natura plaatsvindt.

Belangrijk aan te merken is het feit dat een lijfrente niet eenzijdig opzegbaar is (art. 1979 B.W.) De renteplichtige kan zich van de uitkering van de rente niet bevrijden door de teruggave van het kapitaal en door af te zien van de terugvordering van de betaalde rentetermijnen. De renteplichtige is verplicht de rente uit te keren gedurende de gehele contractueel bepaalde termijn ongeacht de duur van de rentebetaling, hoe bezwarend de uitkering van de rente ook is. Conform deze bepaling is de rentegenieter niet gehouden tot enige teruggave van de ontvangen rente (art. 588 B.W.).

Tilleman & Verbeke (2005) geven aan dat er enkel via een conventioneel beding (contractuele clause of bij wederzijds akkoord) een ontbinding van de overeenkomst mogelijk is (art. 1134 B.W.). Eenzijdige opzeg geeft aanleiding tot het vorderen van een schadevergoeding (art. 1146 B.W.) Dit vormt een wezenlijk verschil met een hypothecair krediet dat te allen tijde eenzijdig opzegbaar is mits betaling van een wederbeleggingsvergoeding van maximum drie maanden intrest (art. 12, §1 W.H.K.).

Uit het vorige blijkt dat pas bij overlijden van de rentegenieter zal vaststaan of de verkoper dan wel de koper voordeel uit de overeenkomst heeft gehaald. Om deze reden mag er geen afbreuk zijn aan het kansaspect vóór het einde van de overeenkomst, daar zij een specifieke geldigheidsvoorwaarde uitmaakt.

Hoewel het wettelijk is toegestaan in België en in Frankrijk zijn er geen verzekeringsmaatschappijen die de verkoop van de eigen woning op lijfrente aanbieden

(Jachiet et al., 2004). Contracten komen in deze landen dus bijna enkel tussen particulieren tot stand, al is hun aantal beperkt (Vanparys & Kowalsky, 2004). Volgens Assuralia³² is de lijfrentemarkt slechts marginaal ontwikkeld. In de VS is er zelfs geen wettelijk kader rond de verkoop op lijfrente. In het Verenigd Koninkrijk is het principe populairder en bekend onder de naam 'home reversion plan' of 'equity release scheme'. In deze constructie wordt vastgelegd welk deel van de woning te verkopen aan een 'housing association' (Jachiet et al., 2004).

Hoewel de verkoop op lijfrente sterk aanleunt bij het principe van het omgekeerde woonkrediet zijn er toch enkele substantiële verschillen.

³² Assuralia is de beroepsvereniging voor verzekeringsondernemingen actief op de Belgische markt.

Hoofdstuk 5: Algemene kenmerken van het omgekeerde woonkrediet

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de omgekeerde hypotheeklening in een Belgische context geplaatst. Vervolgens wordt getracht om dit krediettype als een pensioensmaatregel in het Belgische sociale zekerheidsstelsel te situeren. De gelijkenis met het klassieke woonkrediet wordt meegegeven. Zowel het klassieke als het omgekeerde woonkrediet kunnen zonder een hypotheek op het onderpand niet bestaan. Dit impliceert dat de algemene principes van de hypotheek als zakelijke voorrecht ook van toepassing zijn op de omgekeerde hypotheeklening.

5.2 Omschrijving van het omgekeerde woonkrediet en zijn doel

De BVK geeft in haar wetsvoorstel of althans in haar voorontwerp van wettekst van december 2006 een omschrijving van hoe het omgekeerde woonkrediet er in België zou kunnen uitzien. Vermits deze kredietvorm nog niet wettelijk wordt toegestaan in België, wijzen wij op het provisoire karakter van het wetsvoorstel. De concrete vorm en inhoud van dit financiële product ligt immers in handen van de federale wetgever. Verdere assumpties in het werk zijn dan ook ten dele een anticipatie op de voorstellen gedaan in 2006 door de BVK.

De BVK (2006) stelt dat het omgekeerde woonkrediet een hypothecair krediet is waarmee een particuliere huiseigenaar het slapende vermogen in zijn eigen woning kan onttrekken. Dit onttrokken vermogen is vrij beschikbaar voor consumptie en wordt verzilverd zonder een verhuis te initiëren en met behoud van de initiële eigendomsrechten. Huurders worden dus uitgesloten als potentiële kredietnemers.

De BVK (2006) stelt dat geen enkele periodieke betaling verschuldigd is voor het einde van de kredietovereenkomst.

Het doel van een omgekeerd woonkrediet bestaat er dus in voor een specifieke groep huiseigenaars een aanvulling op het inkomen van de senior te voorzien door middel van zijn eigen gezinswoning. De doelgroep voor het omgekeerde woonkrediet werd bepaald in hoofdstuk 2.

5.3 Situering binnen de pijlers van het Belgische sociale zekerheidsbestel

Begin jaren '80 werd het systeem van de drie pijlers ontwikkeld om een complementair stelsel tussen private en publieke initiatieven te realiseren binnen de Belgische sociale zekerheid. Het samengaan van de private en publieke elementen binnen de sociale zekerheid kon zo beter begrepen worden (Peeters et al., 2003). Toch biedt dit driepijlersysteem niet voldoende sociale bescherming voor de 'income poor, house rich' - senioren groep. Zij kunnen naast het wettelijke pensioen geen aanspraak maken op pensioenvoorzieningen in de tweede en derde pijler. Voor hen is de eigen gezinswoning de enige garantie op een aanvullend pensioeninkomen.

Godts en van Beek (2007) voorzien echter in de oprichting van een vierde pijler. Deze vierde pijler is gericht op een individuele vermogensopbouw op lange termijn zonder fiscale stimuli. Deze vermogensopbouw kan zowel via roerend als onroerend vermogen. Zij benoemen dit residuele stelsel dan ook als het niet-fiscale luik.

De BVK (2007) definieert de vierde pijler als volgt: "*individuele beleggingsobjectieven rekening houdend met het vermogen van de personen die tot de doelgroep behoren.*"

De eigen gezinswoning vormt via deze definitie een investeringoportunititeit voor pensioenplanning. De vierde pijler stelt de eigenwoningbezitter in staat om via een omgekeerd woonkrediet het opgebouwde onroerende vermogen om te zetten in een roerend inkomen (Godts & van Beek, 2007).

Het omgekeerde woonkrediet kan ook ter uitbreiding van de derde pijler gecategoriseerd worden (BVK, 2007). Wij zijn echter de mening toegedaan dat zolang er geen wettelijk kader is voor de omgekeerde hypotheeklening in België, deze vermogensopbouw en de omzetting ervan onder een aparte pijler dient te resorteren.

5.4 Eén begrip met vele benamingen

In andere landen is een vergelijkbaar systeem dat overwaarde omzet in liquide middelen via een hypotheekconstructie gekend onder volgende benamingen volgens Jachiet et al. (2004), Fung (2004), ASIC (2005) en de BVK (2006):

- in de Verenigde Staten, Australië, Nieuw-Zeeland: reverse mortgage;
- in het Verenigd Koninkrijk: lifetime mortgage, rolled-up interest loans, equity release mortgage, mortgage backed equity release;

- in Canada: Canadian Home Income Plan;
- in Rusland: Mossotsgarantia (enkel in Moskou);
- in Nederland: opeethypotheek ;
- in Frankrijk: prêt viager hypothécaire.

In België wil men deze hypothecaire overwaardeverzilveringstechniek het omgekeerde woonkrediet noemen. In het Franstalige gedeelte van België zou dit dan crédit logement inversé worden. Volgens het wetsvoorstel van de BVK (2006) is deze neutrale naam niet te technisch en niet te specifiek en verwijst niet naar een specifieke doelgroep. Toch geeft de BVK aan dat dit krediet vooral gunstig zal zijn voor senioren.

In het informatieblad van de BVK betreffende het pensioenkrediet 2008 kreeg het omgekeerde woonkrediet de bijkomende naam 'pensioenkrediet'. Met deze benaming wil de kredietsector het krediet duidelijker positioneren binnen het Belgische pensioenstelsel. Om tot een éénduidige begripsaanduiding te komen, hanteren wij in dit werk enkel de benaming 'omgekeerde woonkrediet' in de Belgische context.

5.5 Algemene kenmerken van een klassiek Belgische hypothecair krediet en bijhorende hypotheek

5.5.1 Solvabiliteit: essentiële zekerheid

Door de periodieke aflossingsverplichting bevindt de essentiële waarborg van een klassiek woonkrediet zich in de solvabiliteit van de contractant(en) (Ceysens & Voordeckers, 2006). De kredietwaardigheid wordt via een inkomensonderzoek geëvalueerd alvorens het woonkrediet en zijn omvang toe te kennen. De terugbetalingscapaciteit wordt weergegeven via een woonspaarquote. Dit is het gedeelte van het inkomen dat de kredietnemer aan de afbetaling van het krediet kan besteden (Heymans, 2006). Veelal zal het beroepsinkomen doorslaggevend zijn in de bepaling van het beleenbare bedrag.

Bij een omgekeerd woonkrediet zullen er echter geen periodieke betalingsverplichtingen zijn gedurende de looptijd van de lening. De kredietnemer doet dus geen kapitaalaflossingen of intrestbetalingen voor contractbeëindiging. (Eschruth & Long, 2001). Een kredietwaardigheidsonderzoek is dan ook niet meer vereist. Het zou zelfs tot een marktfaling leiden als enkel de solvabele kandidaten toegang tot dit krediettype zouden krijgen. Antiselectie zou de belangrijkste doelgroep 'income poor, house rich' juist uitsluiten (Caplin, 2000).

Bovenstaande geeft het elementaire verschil weer tussen een klassiek hypothecair krediet en aanvullende hypotheek en het omgekeerde woonkrediet waar het inkomen van de kredietnemer irrelevant is.

5.5.2 Aanvullende waarborgen

Volgens Ceysens & Voordeckers (2006) zal de hypotheekverstrekker aanvullende zekerheden vragen als een verzekering om het afbetalingsrisico, dat in hoofde van de kredietnemer ontstaat, te waarborgen. Veelal zal de kredietverstrekker vragen dat er een hypotheek gevestigd wordt op het onderpand waarvoor het krediet is verleend. De hypotheek is een zakelijke zekerheid op een onroerend goed die per notariële akte gevestigd wordt (Van Ransbeeck, 2005). De hypotheek is noodzakelijk ter voldoening van de onderhandse verbintenis en is daardoor als accessorium te beschouwen op de kredietovereenkomst. Het accessoire karakter vloeit voort uit het feit dat een hypotheek steeds onzelfstandig is en dus steeds samen met een vorderingsrecht voorkomt.

De notariële akte vormt een uitvoerbare titel waardoor hypothecaire schuldeisers zonder vonnis van de rechtbank tot executoriale of gedwongen openbare verkoop kunnen overgaan in geval van staking van betaling door de kredietnemer (Van Hoecke & Bouckaert, 2003)

De uitvoering van de kredietovereenkomst wordt afhankelijk gesteld van het al dan niet inschrijven van de hypotheek in het hypotheekregister. Het bedongen voorrecht heeft slechts rechtsgevolgen naar derden-schuldeisers toe indien zij geopenbaard is in het register der hypotheekbewaarder (art. 29 Hyp. W.³³). Volgens Byttebier (2004) wordt aan de hand van de inschrijvingsdatum de rang van hypothecaire vordering bepaald (art. 81 Hyp. W.). Zonder ingeschreven hypotheek zal de hypothecaire schuldeiser geen recht op voorrang t.o.v. de schuldeisers kunnen afdwingen (Van Hoecke & Bouckaert, 2003).

De aanvullende waarborg is omwille van zijn verstrekkende gevolgen ook de duurste en de meest dwingende waarborg (Ceysens & Voordeckers, 2006). De eerste waarborg, het inkomen van de kredietnemer, zet de andere waarborgen in de schaduw bij een klassiek woonkrediet. Bij insolventie van de kredietnemer vormt het zakelijke recht echter een essentieel element in de risicobeperking langs aanbodzijde (Van Hoecke & Bouckaert, 2003). Bij het omgekeerde woonkrediet vormt de hypotheek als zakelijk voorrecht de eerste en enige zekerheid op terugbetaling van de eindschuld.

³³ Hypotheekwet van 16 december 1851, hierna als Hyp. W. afgekort

In het informatieblad betreffende het pensioenkrediet 2008 stelt de BVK dat de kredietnemers natuurlijke personen moeten zijn. Zij hoeven niet noodzakelijk de volle eigenaars van het onderpand te zijn. De Fiscale Administratie (2003) stelt dat het louter bezit van de blote eigendom een voldoende voorwaarde vormt om een onroerend goed te hypothekeren.

5.5.3 Wettelijk voorkeurrecht

In België is er in principe een vereffening naar evenredigheid van de vorderingen. Toch zijn op dit principe uitzonderingsgronden mogelijk indien daarvoor wettige redenen van voorrang voor bestaan (art. 8 Hyp. W.). Byttebier (2004) stelt dat er voor hypotheek een wettelijke doorbraak in het beginsel van gelijkheid tussen de schuldeisers is (art. 9 Hyp. W.). Overeengekomen bevoorrechte schuldeisers in eerste rang hebben zo voorrang bij vereffening, voor de ingeschreven sommen, op alle andere vorderingen. Een hypotheek in eerste rang geniet bovendien de mogelijkheid van onmiddellijke tegeldemaking van de verbonden schuld. Enkel de verbonden onroerende goederen hebben op dit zakelijke recht betrekking. Heymans (2007) prefereert in de optiek van het voorkeurrecht een 100% eersterangshypotheek voor het omgekeerde woonkrediet in België. De reden voor deze voorkeur ligt in de afwezigheid van periodieke schuldaflossing.

5.5.4 Wettelijk volgrecht

Het volgrecht impliceert volgens Ceysens & Voordeckers (2006) dat erfgenamen gehouden zijn de verplichtingen die voortvloeien uit de kredietovereenkomst te voldoen. De Belgische hypotheekwet definieert een hypotheek als een ondeelbaar zakelijk recht dat voor het geheel blijft bestaan, in welke handen ze ook mogen overgaan (art. 41 Hyp. W.). Deze ondeelbaarheid strekt zich, uit tot de erfgenamen (art. 1221 B.W.). Zowel de kredietnemer als zijn erfgenamen zijn elk afzonderlijk aansprakelijk te stellen voor de gehele hypothecaire schuld bij zuivere aanvaarding van de erfenis (art. 802 & 1009 B.W.). Dit geldt ook indien de verbintenis niet hoofdelijk is aangegaan (art. 1222 B.W.). De kredietgever kan dus van elke kredietnemer of zijn erfgenamen afzonderlijk de volledige kredietschuld vorderen. Het verhaalrecht van de gedagvaarde erfgenaam op de mede-erfgenamen blijft wel open (art. 1225 B.W.). De hypotheekstelling kan zo verstreckende gevolgen hebben voor de eigen kinderen. Dit is echter te voorkomen via een aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving (art. 802 B.W.). De schuld is

dan beperkt tot de goederen uit de nalatenschap die de erfgenaam verkrijgt. Hierdoor moeten de eigen goederen of inkomsten van de erfgenaam niet worden aangesproken.

5.5.5 Specialiteitsbeginsel

Verder vereist het specialiteitbeginsel dat een welomschreven schuld door een welomschreven patrimonium gewaarborgd wordt (Byttebier, 2004). Het voorrecht op het onderpand garandeert dus geen andere kredietovereenkomsten (Van Hoecke & Bouckaert, 2003). Het hypothecaire krediet mag niet verhoogd of overschreden worden. Indien dit toch gebeurt, waarborgt het onderpand deze nieuwe kredieten niet dankzij het specialiteitsbeginsel. Immers, verhogingen en overschrijdingen van het oorspronkelijke krediet moeten als nieuwe schuldvordering aanzien worden (Ceyskens & Voordeckers, 2006).

De hypotheek 'voor alle sommen'³⁴ maakt een nuancering op het specialiteitsbeginsel maar blijft er wel aan voldoen. Deze recycleerbare hypotheek wordt gevestigd op al wat een schuldenaar en zijn eventuele huwelijkspartner aan hun schuldeiser verschuldigd zijn én ooit verschuldigd zullen zijn (art. 51bis W.H.K.). Normalerweise zorgt de betaling van de hoofdsom en het toebehoren ervoor dat het onderliggende voorrecht teniet gaat (art. 1234 B.W. & art. 108, 1° Hyp. W.). Bij een hypotheek 'voor alle schulden' is dit geen voldoende voorwaarde voor een nietigheidsverklaring van de overeenkomst vermits ook alle andere schuldvorderingen naast de initieel ingeschreven hoofdsom hypothecair gewaarborgd zijn (Wauters, 1997). Wauters stelt dan ook dat specialiteitsbeginsel in het geval van de hypotheek 'voor alle sommen' tweeledig is:

- de bezwaarde goederen moeten naar aard en ligging in de vestigingsakte én in de borderellen beschreven worden (art. 78 & art. 83, tweede lid, 5° Hyp. W.);
- eenzelfde verplichting geldt voor de bedragen ingeschreven in de akte die hypothecair gewaarborgd zijn (art. 80 & art. 83, tweede lid, 4°).

5.5.6 Wijze waarop het voorrecht een einde neemt

Wij merken op dat de waarborg geënt is op de hoofdschuld. Volgens Ceyskens en Voordeckers (2006) zal de terugbetaling van de hoofdsom leiden tot een vernietiging van het recht op de waarborg. Slechts voor deze hoofdsom en het toebehoren kan een

³⁴ Het zakelijke voorrecht bijhorend bij het omgekeerde woonkrediet is te beschouwen als een hypotheek 'voor alle sommen'. In hoofdstuk 9 wordt hier verder op ingegaan.

inschrijving gevorderd worden (art 83, 4° Hyp. W.). Dit voorrecht houdt maximaal 30 jaar stand. Na deze periode dient het zakelijke voorrecht hernieuwd te worden wil de hypotheekverstrekker zijn rang behouden (art. 90 Hyp. W.). Een nieuwe hypotheekstelling houdt echter hoge aktekosten (erelonen, registratie- en hypotheekrechten) in waardoor kredieten met looptijd tot 30 jaar te verkiezen zijn.

5.5.7 Doel van het hypothecaire krediet in België

Het klassieke Belgische woonkrediet is enkel bestemd voor het financieren van of een verwerving of behoud van onroerende zakelijke rechten door een natuurlijke persoon. Deze persoon handelt uitsluitend met een oogmerk dat geacht wordt vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten (art. 1 W.H.K.). Het doel van dit krediet betreft de financiering van een nieuwbouw, de aankoop van een bestaand onroerend goed, aanpassing- of verbeteringswerken aan een bestaand materieel patrimonium, zonder dat hier een beroepsinkomen uit voortvloeit. De particulier heeft dus steeds een onroerend doel nodig om een woonkrediet aan te gaan.

Hoofdstuk 6: Technische modaliteiten van het omgekeerde woonkrediet

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de samenstellende elementen van het krediet op chronologische wijze toegelicht. Het uitgangspunt hierbij is het wetsvoorstel van de BVK in 2006 en de Belgische wetgeving. Initieel is er aandacht voor preventieve consumentenbescherming. Dit komt concreet neer op externe adviesverlening en een verzakingsbeding. In tweede instantie worden de determinanten opgesomd die bepalend zijn voor het beleenbare kredietbedrag. Ten derde worden de verschillende uitbetalingsmogelijkheden van het krediet aangegeven. Vervolgens komt de vervroegde eenzijdige opzegging van de kredietovereenkomst aan bod. Ten slotte besteden wij aandacht aan de mogelijke beëindigingsgronden van het krediet en de uiteindelijke vereffening van de kredietschuld. Maar eerst bekijken wij welk onderpand vatbaar is voor hypotheekstelling in het kader van een omgekeerd woonkrediet.

6.2 Het onderpand

In de Verenigde Staten, Groot-Brittannië, Canada en Frankrijk wordt meestal een omgekeerde hypotheek op de hoofdverblijfplaats gevestigd (Jachiet et al., 2004). Het Franse Ministerie van Justitie³⁵ laat echter de mogelijkheid open om ook op tweede verblijven, al dan niet verhuurd, een hypotheek te vestigen. De Franse tegenhanger van de BVK raadt dit echter af omwille van:

- de sterke wettelijke bescherming van huurders (moeilijke uitzetting van huurders door sterke wettelijke bescherming);
- verhuring en leegstand werken waardeverminderingen in de hand, wat een afbreuk van de enige waarborg betekent.

Omwille van deze argumenten is een hypotheek op de hoofdverblijfplaats te verkiezen want niet het inkomen maar wel het onderliggende pand zal als zekerheid tot uiteindelijke kredietaflossing strekken. Hierdoor worden hypotheekondernemingen met nieuwe risico's geconfronteerd daar het onroerende vermogen geen aanvullende waarborg meer is, maar de eerste en enige garantie. De BVK (2006) houdt echter de

³⁵ Art. 314-1 de l'Ordonnance nr. 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés

optie open om in het kader van een omgekeerd woonkrediet ook op tweede verblijven, al dan niet verhuurd, een hypotheek te vestigen.

In Nederland is er geen dwingend wettelijk kader³⁶ voor de opeethypotheek waardoor in principe zowel het tweede verblijf als het handelspand in aanmerking komen als onderpand voor een opeethypotheek (BVK, 2006). In België wordt het handelspand weerhouden uit het materiële toepassingsgebied van een omgekeerd woonkrediet (art.1 W.H.K.).

6.3 Onafhankelijk voorafgaandelijk advies

Zowel in Groot-Brittannië als in de Verenigde Staten, waar de omgekeerde hypotheek reeds jaren bestaat, wordt er beroep gedaan op onafhankelijk extern advies waarin de kredietgever of –bemiddelaar niet in tussenkomt. Voor omgekeerde hypotheekleningen die een overheidsgarantie genieten, zoals onder het HECM-programma in de VS, is dit extern advies verplicht en gratis (Jachiet et al., 2004). Ook verstrekken Amerikaanse belangengroepen voor senioren en overheidsinstanties zoals de HUD³⁷ relevante informatie over het kredietproduct.

Volgens een steekproef in 2005 van de Britse FHA³⁸ (2005) informeerde 60% van de financiële adviseurs de klanten niet over de nadelen van het krediet. Zo ook verzamelde 70% van de adviseurs te weinig informatie over de klant om gegeven zijn inkomens- en vermogenssituatie tot een verantwoorde toepassing van het krediet te komen. Het grootste risico voor de oudere consument is volgens het Australische ASIC (2005) dan ook dat men niet of onvolledig geïnformeerd een omgekeerde hypotheeklening aangaat.

De BVK (2006) ziet de notaris als meest geschikte adviseur en opteert, zoals onder het Amerikaanse HECM-programma, in een verplichte precontractuele consultatie. Zodoende wordt er controle uitgeoefend op de betrouwbaarheid van de informatie gegeven door de kredietgever. De kredietgever is immers het eerste aanspreekpunt en levert enkel intern partijdig advies. Via een artikel in het beroepsblad *Notarius* werd in maart 2008 het

³⁶ Er is wel een 'Gedragscode Hypothecaire Financieringen' afgesproken binnen het Contactorgaan Hypothecair Financiers die de Nederlandse hypotheekverstrekkers verenigt.

³⁷ De United States Department of Housing and Urban Development, hierna als HUD afgekort, levert zelf informatie over omgekeerde hypotheekleningen via diverse kanalen en erkent onafhankelijke externe adviseurs via een kwaliteitslabel. De HUD bepaalt welke kredieten een overheidsgarantie krijgen onder het HECM-programma.

³⁸ Financial Services Authority, hierna als FSA afgekort, is een niet-staats Brits controleorgaan dat toezicht houdt op de Britse financiële sector en de aangeboden financiële diensten. De CBFA en het ASIC zijn respectievelijk de Belgische en Australische tegenhanger van de Britse FSA.

principe van het omgekeerde woonkrediet alsook de positie van de notaris in de precontractuele fase gecommuniceerd naar het notariaat.

De Europese Commissie³⁹ (2007) erkent het belang van precontractueel onafhankelijke advisering. Zij vindt het dan ook van essentieel belang dat objectief advies op de individuele kredietnemer is toegesneden. Dit advies moet echter in verhouding staan tot de complexiteit van de producten en de daaraan verbonden risico's. In 2008 gaat de Commissie dan ook overleg plegen met alle belanghebbenden over de opstelling van kwalitatieve normen op het gebied van adviesverlening bij kredietverstrekking.

Kandidaat-kredietnemers dienen minstens éénmaal een notaris te consulteren alvorens de authentieke akte te tekenen. In dit mondelinge gesprek tracht de notaris zijn klant de draagwijdte van de overeenkomst te doen inzien. Van dit gesprek wordt melding gemaakt in de notariële akte. De raadgevings- en toelichtingsplicht geldt ook bij een verkoop op lijfrente (BVK, 2006).

Indien een overheidstussenkomst op de markt voor omgekeerde hypotheek wordt beoogd, suggereert Jachiet et al. (2004) dat ook vanuit overheidsinstanties informatieverstrekking kan gebeuren zoals in de VS.

Het voorontwerp van wettekst van de BVK (2006) maakt geen gewag van de kost waartegen deze notariële consultatie zou plaats vinden. Vermits de informatieverplichting krachtens de Ventôsewet een kerntaak van notaris is zal deze aktekost hoogstwaarschijnlijk via het aangerekende honorarium worden verrekend.

6.4 Wettelijk verzakingsrecht

Het verzakingsrecht vormt samen met de voorafgaandelijke consultatie bij een onafhankelijke tussenpersoon een essentieel punt in de preventieve consumentenbescherming. In België wordt het verzakingsrecht geregeld in de wet op de handelspraktijken⁴⁰.

Het wetsvoorstel van de BVK (2006) stelt dat de onderhandse kredietovereenkomst te verzaken is zolang de authentieke akte niet verleden is. Volgens Moriau en Vanhee (2008) beschikt het klassieke hypothecaire krediet niet over een herroepingsrecht (art.

³⁹ witboek COM (2007) 807 van 18 december 2007

⁴⁰ Wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, hierna afgekort als W.H.P.

77, § 1, 4^o, 1. & § 2 W.H.P.). Het betreft hier dus een extra consumentenbescherming. Toch moeten bij toekenning van dit recht de betreffende wetsartikelen gerespecteerd worden. Zo zal een verzakingsbeding niet korter dan 7 werkdagen mogen zijn (art. 79, §1, 2^o W.H.P.).

In een precontractuele fase moet de consument worden ingelicht over het recht af te zien van de overeenkomst indien dit recht zou bestaan. Dit kan via een opname van het recht in de contractvoorwaarden van het kredietaanbod (art. 14 W.H.K.). Bij ondertekening van het aanbod is de kredietovereenkomst en dus ook de inhoudelijke voorwaarde een feit. Indien niet aan de wettelijke formele meldingsplicht wordt voldaan door de kredietgever acht de wetgever de kredietverlening als zijnde gratis (art. 79, §1, 2^o, derde lid W.H.P.). De consument is dan niet gehouden tot terugbetaling van de verkregen voorschotten uit de kredietovereenkomst. De BVK (2006) countert dit door te stellen dat de kredietgever geen opname van kapitaal zal toestaan tijdens de bedenkttermijn.

Helemaal vreemd is dit beding ter bescherming van de (oudere) consument niet. De wetgever wil consumenten via een wettelijk verzakingsbeding beschermen tegen ondoordachte verbintenissen die vergaande financiële gevolgen hebben (Moriau & Vanhee, 2008). Zo ook dienen in dit kader kwetsbare (oudere) consumenten beschermd te worden tegen misbruiken en agressieve verkoopspijktijken. De lezer kan vaststellen dat een bedenktijd voor de consument een gepaste bescherming biedt. Te meer omdat bij een consumentenkrediet wel een wettelijk herroepingsbeding van 7 werkdagen is vastgelegd (art. 18 W.C.K.⁴¹). Overigens houdt een omgekeerd woonkrediet een vrije consumptieve aanwending van de voorschotten in en kent hiermee gelijkenissen met een consumentenkrediet (Jachiet et al, 2004).

Uitgaande van het wetsvoorstel van de BVK om af te zien van de overeenkomst tot het moment van het verlijden van de notariële akte, komen wij tot volgende dubbele voorwaarden om de bedenkttermijn conform de wetgevende bepalingen vast te leggen:

7 werkdagen vanaf handtekening ≤ Verzakingstermijn ≤ Verlijden van notariële akte onderhandse akte

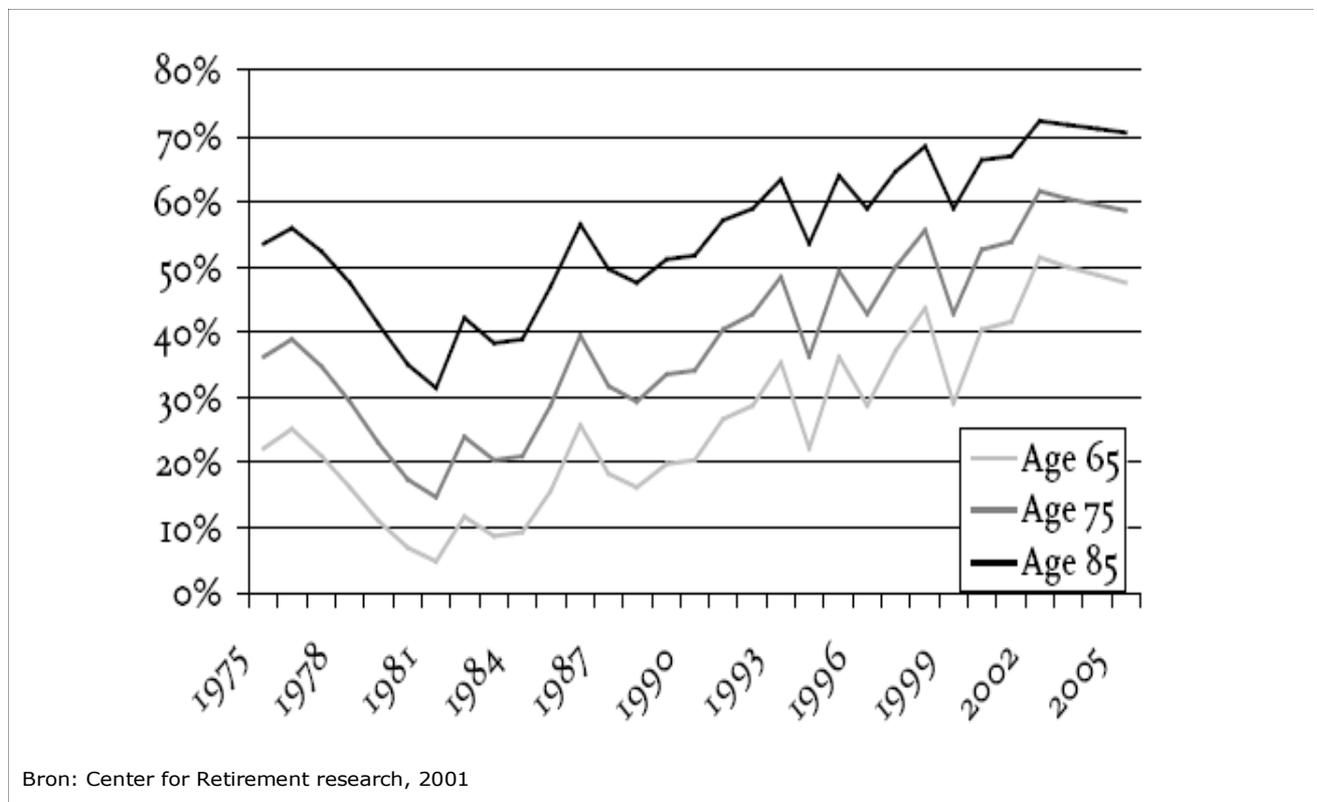
⁴¹ Wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, hierna afgekort als W.C.K.

6.5 De vier factoren die het vrij beschikbare kredietbedrag bepalen

De executiewaarde⁴² van het onderpand, de aangerekende intrestvoet en de leeftijd van de kredietnemer beïnvloeden de hoofdsom die ingeschreven wordt in de hypotheekakte. De hoofdsom minus de transactiekosten is het vrij beschikbare bedrag voor consumptie.

Onderstaande figuur 6.1 geeft de beleningsquoditeit in percentages voor drie verschillende leeftijden over een periode van 1975 tot 2005 onder het Amerikaanse HECM-programma.

Figuur 6.1: De beleningsquoditeit voor 3 leeftijden onder het Amerikaanse HECM-programma over een periode van 1975 tot 2005.



Assumpties: 1. Deze grafiek gaat uit van een huiswaarde van 200.000 \$
2. Interestvoet gelijk aan 10-jaars rente op staatsobligaties in VS
3. HECM zijn pas sinds 1990 beschikbaar, gegevens van 1975 tot 1989 zijn een extrapolatie

⁴² Volgens de Nederlandse Commissie Landgoederen (2004) is de executiewaarde gelijk aan 'de meest waarschijnlijke prijs die tot stand zou komen bij gedwongen verkoop'.

6.5.1 De executiewaarde van het onderpand

De vastgoedwaarde bij gedwongen verkoop en de beleenbare hoofdsom zijn positief met elkaar gecorreleerd (Fratantoni, 1999). Een hogere woningwaarde geeft aanleiding tot een hoger kredietbedrag en dus een hoger potentieel aanvullend inkomen voor de senior.

Deze waarde dient in België bepaald te worden door een onafhankelijke schatter. Zowel consumentenorganisaties als belangenverenigingen langs aanbodzijde duiden op het belang van objectieve waarderingmaatstaven (BVK, 2006) & (Evenepoel & Masse, 2007). De wetgever kan deze criteria evenals de bepaling van een 'onafhankelijke schatter' verder definiëren (Heymans, 2007).

Volgens Heymans (2007) moet deze schatting ook rekening houden met de economische levensduur van de woning. De schatting mag dus geen momentopname zijn maar resulteert in een geactualiseerde waarde, rekeninghoudend met de resterende economische levensduur. Dit kan een nadeel vormen voor de kredietnemer die meestal een ouder huis bezit waarvan de opwaartse overwaardeontwikkeling geringer is (Golant, 2003) en (Jachiet et al., 2004). Davidoff (2004) becijferde in zijn studie dat een jaarlijkse waardevermindering van 3% plaatsvindt bij een 75-jarige Amerikaanse kredietnemer onder het HECM-programma.

De waardebepaling is dus cruciaal bij een omgekeerd woonkrediet. Volgens de Vlaamse Belastingdienst (2006) en OIVO⁴³ (2007) zal het uiteindelijk de executiewaarde zijn die de basis vormt voor het beleenbare kredietbedrag, wat net als de venale waarde een rekbaar begrip is. Zo stelt de Provincie Vlaams-Brabant⁴⁴ (2003) de executiewaarde gelijk aan 85 % van de geschatte venale waarde bij onderhandse verkoop of 90 % van de venale waarde bij vrijwillige openbare verkoop. Volgens Wolters (2005) is in Nederland de woningwaarde bij executoriale verkoop gelijk aan 90 % van de venale waarde. van den Berg et al. (2003) schatten in Nederland de executiewaarde als percentage van de venale waarde tussen de 87,5 en 90% . Beide schrijvers maken abstractie van de verkoopswijze.

Hieruit blijkt dat er een nuancering naar verkoopsvorm moet worden gegeven om bij bepaling van de venale waarde in het kader van een omgekeerd woonkrediet tot een éénduidige begripsbepaling te komen.

⁴³ Het Onderzoek- en Informatiecentrum van de Verbruikersorganisaties, afgekort als OIVO hebben als doel de consumentenrechten te behartigen en de consument te vertegenwoordigen op tal van overheidsniveaus.

⁴⁴ Reglementen over het toekennen van huisvestingsleningen voor aankoop, bouw en renovatie van woningen. Aanpassingen: goedkeuring, art. 3

Consumenten- en producentenorganisaties suggereren daarenboven om slechts een beperkt gedeelte, maximaal 50 % van de executiewaarde, te belenen via een opeetconstructie. Dit om tegemoet te komen aan het typische risico van het omgekeerde woonkrediet, nl. het overschrijdingsrisico dat verder in hoofdstuk 7 wordt toegelicht (Evenepoel en Masse, 2007) & (BVK,2006).

Rabobank neemt al soortgelijke voorzorgsmaatregelen. Deze bank beleent maximaal 75% van de executiewaarde via zijn Nederlandse opeethypotheek (Wolters, 2005).

6.5.2 De verschuldigde intrestvoet

De schuld evolueert positief exponentieel mee met de toegepaste rente. De exponentiële groei wordt veroorzaakt door kapitalisatie van de verschuldigde intresten (Laveren et al.,2004). Het beleenbare kredietbedrag en de intrestvoet zijn dan ook negatief exponentieel met elkaar gecorreleerd (Fratantoni, 1999).

De verschuldigde intresten worden enkel op het verschuldigd blijvend saldo berekend (art. 10, eerste streepje W.H.K.). Verschuldigde renten van een bepaalde periode worden steeds bij het verschuldigd blijvend saldo gevoegd, waardoor ze in aanmerking worden genomen bij de intrestberekening over een volgende periode. De kredietnemer betaalt zo intresten op een kapitaal dat constant stijgt. Laveren et al. (2004) geven deze samengestelde intrest mathematisch als volgt weer:

$$K_n = K_o(1+i)^n \quad \text{met } K_n = \text{kapitaal na } n \text{ jaar}$$

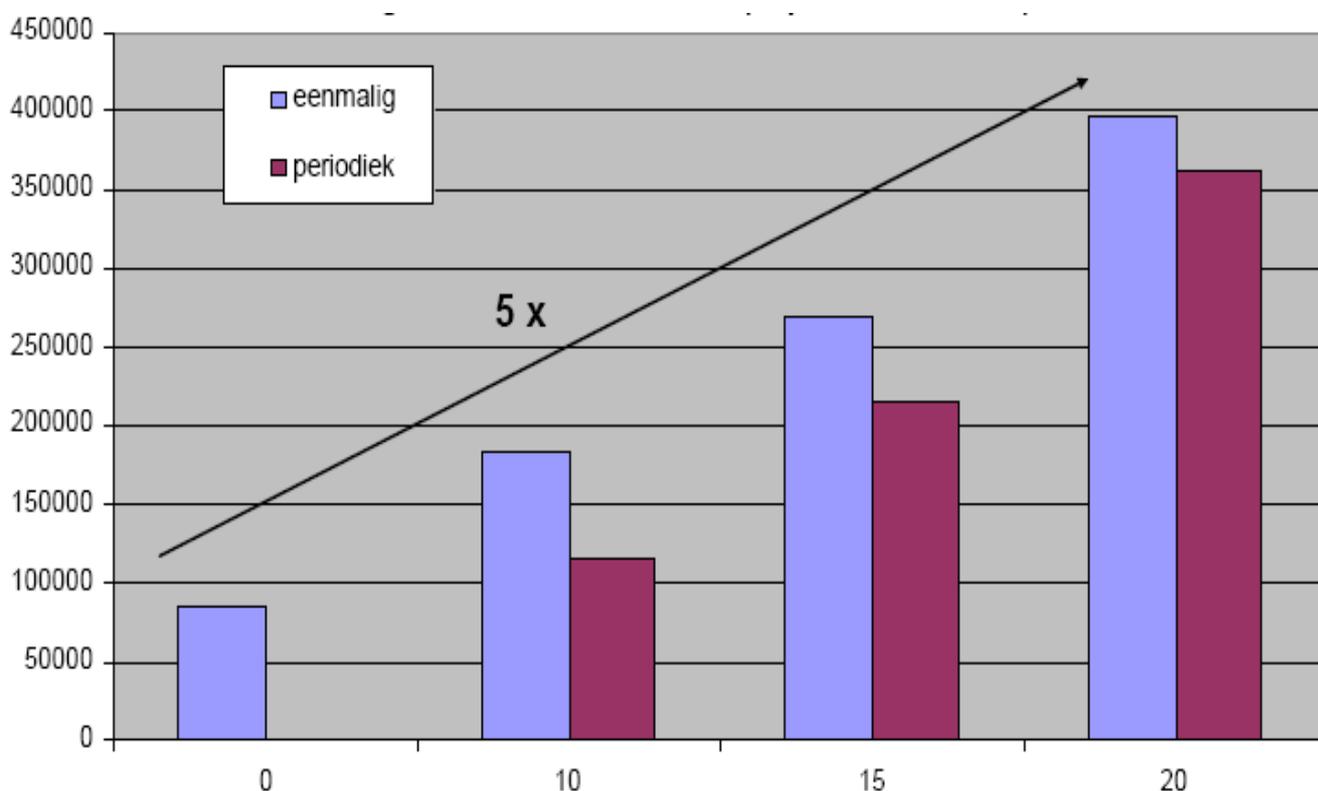
$$K_o = \text{startkapitaal}$$

$$i = \text{jaarlijkse intrestvoet in \%}$$

Wolters (2005) stelt dat in de Nederlandse context gemiddeld 40% van het oorspronkelijk geschatte kredietbedrag ingenomen wordt door het intrestgedeelte. Caplin (2000) stelt dat een 75-jarige Amerikaanse kredietnemer bij een HECM slechts \$ 41.000 kan opnemen van een woning die \$ 100.000 waard was en hierbij \$ 6.500 aan initiële transactiekosten wordt aangerekend. Jachiet et al. (2004) gaan in hun berekeningen uit van een geaccumuleerd intrestgedeelte van 30% bij het aangaan van het krediet onder het HECM-programma, het resterende percentage is te belenen aan de kredietnemer.

Welk gedeelte de intresten innemen in de eindschuld wordt enerzijds bepaald door de intrestvoet maar ook door de wijze van kapitaalsuitkering (periodiek of eenmalig). Indien het volledige kredietbedrag in één keer wordt opgenomen, nemen de verschuldigde intresten een groter deel van de eindschuld in vergeleken met een periodieke opname. Figuur 6.2 geeft dit verschil grafisch weer. Een initiële kapitaalsuitkering van 85.000 euro aan een 70-jarige kredietnemer resulteert 15 jaar later in een schuld van 270.000 euro. Na 20 jaar wordt 80 % van de eindschuld ingenomen door intresten indien een intrestvoet van 8 % van toepassing is op de eenmalige kapitaalsuitkering. Bij een periodieke uitkering is het intresttaandeel in de eindschuld lager.

Figuur 6.2: Aangroei uitstaande schuld (kapitalisatie-effect).



Bron: BVK, 2008

- Assumpties:
1. De grafiek gaat uit van een huiswaarde van 200.000 euro
 2. De intrestvoet is gelijk aan 8 %
 3. 70-jarige eigenaar
 4. Eénmalige opname is gelijk aan 85.000 euro, maandelijkse opname is gelijk aan 630 euro

Het intrestpercentage aangerekend op een omgekeerd woonkrediet ligt hoger dan de rente bij een klassieke hypotheeklening, maar lager dan de rente op een regulier consumentenkrediet. De hypotheek die als accessorium op het woonkrediet dient, wordt economisch vertaald in een lagere intrestvoet, welke het hypothecaire karakter van het omgekeerde woonkrediet aangeeft. De vrije aanbesteding van de ontleende bedragen is typisch voor het consumptieve krediet (BVK, 2006). Fily (2008) stelt dat de enige

aanbieder in Frankrijk, Crédit Foncier de France, een jaarlijkse intrestvoet van 8,5 % toepast op haar omgekeerde hypotheeklening.

Zowel bij jaarlijkse als maandelijks renteherziening wordt de rentevariabiliteit in zekere mate beperkt door 'intrest caps'. Dit zijn boven- en ondergrenzen waartussen de aangerekende intrestvoet mag fluctueren.

In België zijn de intresten van hypothecaire kredieten slechts jaarlijks aanpasbaar (art. 9, 2^o W.H.K.). Maandelijks aanpasbare intresten zoals in de VS en GB zijn dus pertinent verboden in België. Daarenboven mag de jaarlijks herzienbare rentevoet slechts één procentpunt per jaar stijgen gedurende de eerste 3 jaren van de kredietlooptijd (art. 9,8^o W.H.K.). Na deze periode zijn er geen 'intrest caps' meer tenzij contractueel anders bepaald.

In de Angelsaksische landen gelden zulke strenge wettelijke regelingen niet, zo blijkt uit de gevalstudies over het Verenigd koninkrijk en de Verenigde Staten die Jachiet et al. (2004) aanhalen in hun werk.

Bij onderlinge vergelijking van intrestpercentages dient de kredietnemer zich voldoende te informeren welke kosten er inbegrepen zijn in de rente en welke afzonderlijk aangerekend worden. Een taak voor een externe adviseur ligt hier open.

Anders dan bij een klassiek hypothecair krediet zijn in Nederland (van den Berg et al., 2003), Frankrijk, GB en VS (Jachiet et al., 2003) de intrestlasten op een omgekeerde hypotheek niet op te nemen als aftrekpost in de inkomensbelasting.

In België zijn de intresten op woonkredieten zonder onroerend doel niet aftrekbaar in de inkomstenbelasting (Belastinggids, 2007). De BVK (2006) pleit niet voor een versoepeling van deze rechtsregels voor het omgekeerde woonkrediet. Ook is het belastingvoordeel voor gepensioneerden vergeleken met beroepsactieven veelal beperkt door de lagere fiscale belastbare inkomensbasis (RVP, 2008).

6.5.3 De leeftijd van de kredietnemer(s)

Er is een negatieve correlatie tussen de leeftijd en het beleenbare kredietbedrag. Hoe lager het aantal statistisch te verwachten levensjaren hoe groter de toegekende beleningsquoditeit (Fratantoni, 1999).

Een Canadese 75-jarige man kan 15 à 20 % meer opnemen via een omgekeerde hypotheeklening vergeleken met een vrouwelijke leeftijdsgenoot (Jachiet et al., 2004). In de Verenigde Staten bestaat onder het HECM-programma zulke leeftijdsdifferentiatie niet. Wel wordt bij dit programma de minimumleeftijd voor intekening ingesteld op 62 jaar. Bovendien zal het door de kapitalisatie van de intresten slechts beperkt voordelig zijn om op vroege leeftijd een kredietovereenkomst af te sluiten. De BVK (2006) beschouwt senioren dan ook als de doelgroep voor een omgekeerd woonkrediet. Gezien de structuur van dit krediettype ligt de gemiddelde leeftijd voor het aangaan van een krediet bij het HECM-programma op 75 jaar (Mitchell & Piggott, 2004). Indien een gehuwd koppel samen een HECM aangaat, wordt de leeftijd van de jongste kredietnemer als referentie voor leeftijdsberekening genomen.

6.5.4 Transactiekosten

Transactiekosten komen onder twee vormen voor in de VS en GB (Jachiet et al., 2004). Ten eerste kan de kredietgever ze verrekenen in het aangerekende rentetarief. Kosten worden dan uitgedrukt in basispunten. Anderzijds bestaat er de mogelijkheid kosten apart te vermelden onder de vorm van een provisie, premie, vergoeding, commissie of honorarium. Hierbij zijn eenmalige en periodieke kosten te onderscheiden (Heymans, 2007):

- initiële kosten: aktekosten (registratie- en inschrijvingsrechten, kosten en erelonen van de hypotheekbewaarder en notaris), schattingskosten en dossierkosten;

- periodieke kosten: administratiekosten bij periodieke uitbetaling van voorschotten, bij controle op de staat van de woning, bij controle op betaling van de woningverzekering en fiscale verplichtingen i.v.m. het onderliggende pand.

Of er wettelijke regels bestaan die de aanrekening van periodieke kosten of 'servicing costs' verantwoordt, wordt na gegaan in hoofdstuk 8.

Welke basis te nemen voor deze frictiekosten is een heikel maar belangrijk punt. Zeker indien deze kosten via het krediet gefinancierd worden en dus geen 'out-of-pocket costs' zijn. Vermits de transactiekosten dan deel uitmaken van het verschuldigd blijvend saldo speelt het kapitalisatie-effect⁴⁵ op de kosten.

⁴⁵ Uitgaande van een rente van 7,30% (rentetarief voor de omgekeerde hypotheeklening bij Britse Norwich Union in mei 2004, Jachiet et al, 2004) en een registratie- en hypotheekrecht van 1,3% op de hoofdsom maakt de initiële kost na 19 jaar kapitalisatie 5 % van de hoofdsom uit.

De Belgische wet vereist dat de hoofdsom of het hypothecair ingeschreven kredietbedrag en zijn aanhorigheden als berekeningsbasis voor de registratie- en hypotheekrecht dient (art. 93 & 263 W. Reg.⁴⁶). Bij een kredietovereenkomst die voorziet in periodieke levenslange renten stelt zich een probleem. A priori is de hoofdsom niet gekend waardoor de berekeningsbasis voor de eenmalige aktekosten niet te bepalen is bij het afsluiten van het kredietcontract.

Als oplossing voor deze specifieke uitbetalingswijze stelt Jachiet et al. (2004) voor forfaitair (vb: om de 10 jaar) een nieuwe belastbare grondslag te bepalen en hierop de verschuldigde rechten en kosten te berekenen. Hierdoor zou een forfaitair bepaalde hoofdsom de eerste berekeningsbasis uitmaken. Bij latere aanrekeningen herneemt men hetzelfde principe rekeninghoudend met de reeds betaalde transactiekosten.

Een tweede piste bestaat erin de hoofdsom eenmalig forfaitair te bepalen aan de hand van sterftetafels en op deze belastbare basis de verschuldigde rechten en kosten te berekenen.

Indien de voorschotten via een kredietlijn worden opgenomen, is de belastbare basis arbitrair te bepalen. Een vast recht, nader te bepalen door de wetgever, lijkt ons hier dan het meest aangewezen. Bij een kredietovereenkomst die gedurende een welbepaalde termijn in periodieke uitkeringen voorziet, stelt zich geen probleem omdat de hoofdsom duidelijk te berekenen is bij aanvang van het contract.

In Belgische context pleit Heymans (2007) voor een vrijstelling van registratie- en hypotheekrechten (1,3%) voor de hypotheekstelling bij het omgekeerde woonkrediet, hoewel ook voor een toekomstige ex ante onbepaalde schuld deze belasting verschuldigd is (art. 89 W. Reg.). Indien dit gunstregime niet mogelijk is opteert Heymans ervoor om de hoofdsom vóór intrestkapitalisatie als belastbare basis te nemen.

Volgens het AARP lopen onder het Amerikaanse HECM-programma de initiële kosten op tot \$ 6.300 bij een executiewaarde van \$ 100.000 (Jachiet et al.,2004). De HUD (1995) schatte dat onder het HECM-programma de mediane woningwaarde in 1994 gelijk was aan \$ 97.000. Dit resulteerde in een mediane beleenbare hoofdsom van \$ 47.000 waarop in totaal \$ 6.500 aan kosten werden aangerekend. Dit komt neer op een aandeel van 14% in de mediane hoofdsom. Beide auteurs gingen uit van een 75-jarige Amerikaanse

⁴⁶ Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten van 28 november 1939, hierna als W. Reg. afgekort. De opgegeven wetsartikelen uit dit wetboek gelden zowel voor het Vlaamse, Waalse en Brusselse Gewest.

kredietnemer. Davidhoff en Welke (2004) geven aan dat de mediane initiële kosten neerkomen op 6,8% van de geschatte mediane woningwaarde.

Jachiet et al. (2004) becijferden bovendien dat de periodieke aanrekeningen (excl. verzekeringspremies) oplopen tot \$ 5.000. Maandelijks zijn er immers 'servicing-costs' van ongeveer \$ 35. Een omgekeerde hypotheeklening vereist immers een nauwgezette opvolging (Heymans, 2007).

Mitchell & Piggott (2004) leggen de oorzaak van de hoge frictiekosten bij het probleem van antiselectie. De kredietgever loopt het risico enkel met personen te contracteren die een zeer hoge levensverwachting hebben. De kredietgever dekt zich via hoge frictiekosten in tegen deze potentiële marktvaling (Connolly & Munro, 1999). Toch dient opgemerkt te worden dat juist deze transactiekosten de vrije marktwerking afremmen. Het verschil tussen het marktpotentieel en de werkelijke vraag wordt mede door de hoge transactiekosten verklaard volgens Caplin (2000). In deze 'self-fulfilling prophecy' bewerkstelligt het aanbod dan zijn eigen voorspelling over een lage vraag (Hannsgen, 2007).

Zowel bij de Amerikaanse marktaanbieders als onder het HECM-programma wordt een 'Mortgage Insurance Premium' aangerekend. Deze verzekeringspremies dienen het overschrijdingsrisico of 'cross-over risk' te compenseren. Jachiet et al. (2004) becijferden dat deze jaarlijkse premies een totale kost van \$ 10.000 vertegenwoordigen voor een 75-jarige kredietnemer onder het HECM-programma met een woning ter waarde van \$ 100.000.

Na afhouding van alle aangerekende gekapitaliseerde intresten, transactiekosten en verzekeringspremies kon een 75-jarige kredietnemer onder het HECM-programma eind mei 2004 van een woning die \$ 100.000 waard was, \$ 49.000 vrij opnemen voor consumptieve doeleinden. Meer dan de helft van de overwaarde is volgens Jachiet et al. (2004) niet vrij beschikbaar. Hoe juist van de woningwaarde tot het vrij beschikbaar bedrag te komen, vindt de lezer in bijlage 1.

In deze berekening wordt nog geen rekening gehouden met de onderhouds- en herstellingskosten, premies voor de woningverzekering en allerlei vastgoedbelastingen die de kredietnemer-eigenaar verschuldigd blijft op zijn eigendom. Dit is ook het geval bij de verkoop op lijfrente.

Gezien het grote aandeel van frictiekosten kan de kredietnemer deze onkostenvergoedingen en verzekeringspremies via zijn krediet financieren (AARP,2006) & (Jachiet et al., 2004). Het zijn dus geen 'out-of-pocket' kosten.

Het voorontwerp van wettekst van de BVK (2006) maakt betreffende de financieringswijze van de transactiekosten geen gewag.

6.6 Uitbetalingswijze van het ontleende kapitaal

Heymans (2007) suggereert in de Belgische context vier manieren van kapitaaluitkering:

- eenmalige uitkering van het totale kredietbedrag of 'lump sum';
- periodieke uitkering gespreid over een welbepaalde periode;
- eenmalige uitkering van het kapitaal, die als eenmalige premie in een lijfrente-overeenkomst wordt ingelegd;
- een vaste periodieke uitkering lopend tot aan de verhuis of overlijden van de kredietnemer.

Een combinatie van bepaalde uitkeringswijzen is ook mogelijk. Zo kan naar analogie met de verkoop op lijfrente in een initieel eenmalig vast bedrag worden voorzien dat 20% van het beleenbare kredietbedrag uitmaakt. Het resterende tegoed wordt vervolgens via een periodieke rente over een (on)bepaalde looptijd gestort.

De uitbetaling in de vorm van een kredietlijn, waarbij de kredietnemer in alle vrijheid voorschotten kan opnemen, wordt door de BVK (2006) weerhouden in hun voorontwerp van wettekst. Deze vorm houdt dan ook de meeste risico's in vergeleken met de vier andere opnemingsvormen, hoofdzakelijk door haar grote flexibiliteit voor de gebruiker (Ceyskens & Voordeckers, 2006).

In Nederland is de *Pensioen Optimaal Hypotheek* van de NAFD⁴⁷ een toepassing van een eenmalige uitkering als premie voor een lijfrentecontract. Deels wordt het beleende kapitaal ingelegd in een verzekeringscontract dat de periodieke intrestbetaling garandeert. Het resterende kredietbedrag, ongeveer de helft, is vrij opneembaar. Bij overlijden van één van de kredietnemers gaat het lijfrentecontract over op de langstlevende partner vermits de verzekering verplichtend op beiden hoofden is genomen. Indien één van de kredietnemers ouder dan 85 jaar wordt, is een intrestbetaling door de verzekeraar niet meer gegarandeerd (Fung, 2004).

⁴⁷ Nederlandse Associatie van Financiële Deskundigen

Het sneeuwbaaleffect van de rentekapitalisatie is bij dit krediettype geringer door de periodieke intrestbetalingen.

Onderzoek in Canada, VS en Groot-Brittannië geeft aan dat kredietnemers veelal een eenmalige onttrekking van het kapitaal of een snel opgenomen kredietlijn verkiezen boven de andere uitbetalingmogelijkheden (Jachiet et al. 2004). Mitchell en Piggott (2004) geven in hun studie aan dat twee derde van de omgekeerde hypotheekleningen in de VS via een kredietlijn werden opgenomen in 1999. De hoofdreden voor deze keuze is de grotere flexibiliteit.

6.7 Vervroegde terugbetaling

Volgens Heymans (2007) dient een wederbeleggingsvergoeding aangerekend te worden bij een vervroegde gedeeltelijke of volledige terugbetaling van het omgekeerde woonkrediet (art. 12, § 1 W.H.K.). Zo ook moet het opzegrecht bij een hypotheek 'voor alle sommen' gezien worden als een initiatief tot vervroegde terugbetaling van het omgekeerde woonkrediet. Toekomstige geldopnames zullen dan geen hypothecaire dekking meer genieten, waardoor het systeem blokkeert (art 51bis, § 2, tweede lid W.H.K.). Het éézijdig opzegbare karakter van het hypothecaire krediet vormt een wezenlijk verschil met de verkoop op lijfrente dat niet afkoopbaar is zonder onderling vergelijk.

Vervroegde terugbetaling is een voordelige optie bij:

- sterke stijging in de vastgoedprijzen op korte termijn;
- daling van de rentevoet (hoofdrede van herfinanciering bij kredieten met een vaste rentevoet, in een dalende rentemarkt is het kapitalisatie-effect van de intrest kleiner, wat leidt tot een hogere vrij opneembare som);
- elke wijziging in de inkomenssituatie (bv.: een erfenis).

In België wordt volgens Storme (1997) de wederbeleggingsvergoeding tot ten hoogste 3 maanden intrest beperkt (art.12, §1 W.H.K.). De *lex specialis* bepaling voor het hypothecair krediet gaat dan ook verder dan de *lex generalis* bepaling die 6 maanden intrestvergoeding voorziet (art. 1907bis B.W.).

Volgens de BVK (2006) lijkt deze *lex specialis* bepaling niet voldoende voor het omgekeerde woonkrediet gezien de controles, interventies en inschattingen. In vergelijking met het klassieke woonkrediet houdt het omgekeerde woonkrediet grotere onzekerheidsfactoren in. Volgens Heymans (2007) zal de beperking van drie maanden intrestvergoeding ervoor zorgen dat de kredietgever het intrinsieke risico bij een omgekeerd woonkrediet via een hogere intrestvoet zal compenseren.

6.8 Algemene contractuele beëindigingsgronden

In principe is het levenslange omgekeerde woonkrediet terugbetaalbaar *in fine Vitae* (Heymans, 2007). Het wetsvoorstel van de BVK in 2006 interpreteert dit ruim als een beëindiging bij overlijden, verkoop of definitieve verhuis van de kredietnemers. A priori zijn deze tijdstippen niet gekend waardoor het omgekeerde woonkrediet een overeenkomst van onbepaalde duur is. Echter in het informatieblad betreffende het pensioenkrediet 2008 suggereert de BVK de mogelijkheid van een tijdelijk omgekeerd woonkrediet. Dit krediet heeft wel een vaste looptijd.

Het plaatsgrijpen van de beëindiginggronden leidt tot de opeisbaarheid van de schuld. Deze gronden dienen wel uitdrukkelijk vermeld te staan in het kredietcontract en de vestigingsakte (Heymans, 2007). Het moment van sterfte evenals de verkoop van de woning is eenvoudig vast te stellen.

Bij een verkoop van de woning of verhuis naar een andere woning, een serviceflat of een rusthuis door de kredietnemer(s) zal de schuld eveneens opeisbaar worden volgens het wetsvoorstel van de BVK in 2006. Zo kan de vraag gesteld worden of een omgekeerd woonkrediet wel een gedegen middel is om aan pensioenplanning te doen, wetende dat het verblijf in een bejaardenhuis niet via een omgekeerde hypotheek kan worden gefinancierd. Een verkoop op lijfrente kan hier wel een oplossing bieden (Jachiet et al., 2004). In bijlage 2 vindt de lezer een raming van de totale kostprijs van een rusthuisopname. Op dit nadeel anticipeerde de BVK in het informatieblad betreffende het pensioenkrediet 2008 door te stellen dat het onderpand niet perse bewoond moet zijn.

In de Verenigde Staten wordt onder het HECM-programma een verblijf van één jaar buiten de eigen gezinswoning waarop de hypotheek is gevestigd voor onafgebroken periode, gezien als een definitieve verhuis (AARP, 2006). De controle op dit feit is moeilijk zolang de kredietnemer zijn domicilie niet overplaatst naar zijn nieuw verblijfsadres, tenzij via vaststelling ter plaatse.

Volgens de AARP (2006) wordt tevens tot de algemene verbrekingsclausules in de VS gerekend:

- niet voldoen van vastgoedbelastingen (bv.: onroerende voorheffing);
- niet voldoen van contractuele verzekeringen op de woning (bv.: woningverzekering);
- slecht onderhoud, zodat de waarde van het onroerende goed zich niet op normale wijze ontwikkelt;

- legaten (volgens art. 929 B.W. kunnen bij inkorting van schenkingen de geschonken onroerende goederen vrij van schulden en hypotheken terugkeren naar de erfenis);
- nieuwe eigenaars in de eigendomsakte benoemen na sluiten van contract;
- fraude of onjuiste voorstelling (bv.: niet melden van bouwovertradingen, vervuilde bodem);
- onteigening.

Indien er voldaan wordt aan deze verbrekingsclausules zijn er vervolgens twee mogelijkheden:

- ofwel houdt de kredietverstrekker de benodigde sommen af van het krediet om zelf de verplichtingen (verzekering, herstel, onderhoud,...) te laten nakomen;
- ofwel, bij onmogelijkheid van de eerste optie, kan de kredietgever een onmiddellijke terugbetaling vorderen van het krediet wat in vele gevallen de verkoop van de woning inhoudt (art. 79 Hyp. W.).

Bovendien stelt de BVK (2006) voor, dat bij wanprestatie in hoofde van de kredietnemer die tot vervroegde beëindiging van het contract leidde, een recht op schadevergoeding aan de kredietgever toe te kennen (art. 1134 & art. 1146 B.W.). Deze vergoeding kan de kredietgever via gerechtelijke weg vorderen.

Wij dienen hier duidelijk te vermelden dat het enkel contractueel bepaalde en bij authentieke akte bevestigde clausules zijn, die een einde aan de kredietovereenkomst kunnen stellen (art. 25 W.H.K.). Deze clausules mogen niet voortvloeien uit een toedoen van de kredietgever zelf.

6.9 'Non-recourse' -garantie

Specifieke commerciële garantie bij sommige omgekeerde hypotheekleningen is de 'no negative equity' -garantie uit het Verenigd Koninkrijk (Fung, 2004) of de gelijkaardige Amerikaanse 'non-recourse' -variant (Mitchell & Piggott, 2004).

Deze verzekering plafonneert de te vereffenen schuld tot de vrije verkoopwaarde van het onderpand. Hierdoor is de initiële kredietnemer of zijn erfgenamen tot niet meer gehouden dan de (geschatte) venale waarde op het moment van schuldaflossing. Anders gesteld reduceert deze commerciële garantie de kans op een negatieve overwaarde tot nul.

De plafonnering van de eindschuld is in wezen enkel een uitbreiding op de mogelijkheid om de erfenis te aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving. Indien de erfgenamen beneficiair aanvaarden zijn ze tot niet meer gehouden dan het bedrag van de waarde der goederen die zij verkrijgen (art. 802 B.W.). De 'non-recourse' -garantie gaat echter verder door ook bij verhuis in eenzelfde schuldplaffoning te voorzien.

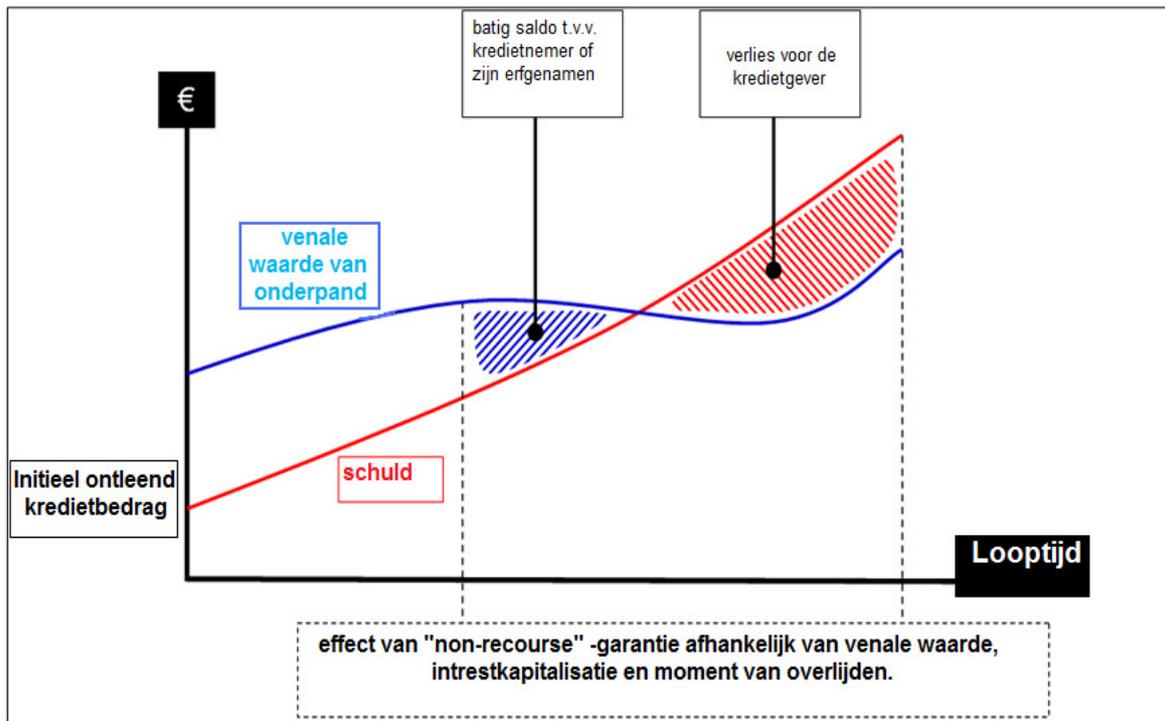
Volgens Jachiet et al. (2004) wordt in de VS de 'non-recourse' -garantie gecompenseerd door het opleggen van een risicoverzekering aan de kredietnemer. In dit kader kent het Belgische klassieke hypothecaire krediet de schuldsaldoverzekering. Volgens Verbeke et al. (2005) wordt met deze levensverzekering de potentiële hoofdelijke aansprakelijkheid van de overlevende mede-kredietnemer gecounterd (art. 6, §3, eerste lid W.H.K.). Bij sterfte van het verzekerde hoofd betaalt de verzekeringsmaatschappij het nog verschuldigde kredietbedrag geheel of gedeeltelijk terug aan de kredietinstelling, die als begunstigde in de verzekeringspolis is aangewezen.

Kenmerkend voor de schuldsaldoverzekering is dat zij een afnemend kapitaal verzekert en is gekoppeld aan de vaste looptijd van het woonkrediet.

Aan deze twee voorwaarden is in het kader van het levenslange omgekeerde woonkrediet niet voldaan. Deze verzekering wordt dan ook weerhouden in het wetsvoorstel van de BVK van 2006. Een beperkte beleningsquoditeit kan wel in de beoogde risicobeperking voorzien. Evenepoel (2008) geeft te kennen dat de consumentenorganisatie Test - aankoop tegen een overlijdensverzekering is in het kader van het omgekeerde woonkrediet.

De 'non-recourse' -garantie schept een asymmetrische risicoverdeling tussen de contractanten, wat grafisch tot uiting komt in volgende figuur 6.3. Uit deze garantie blijkt dat de kredietgever op geen enkel moment profiteert van een gestegen woningwaarde. Een tekort bij schuldvereffening is voor rekening van de kredietgever. Een batig saldo is ten voordele van de kredietnemer of zijn nabestaanden. De winstmarge voor de kredietinstelling ligt dus in de kredietverstrekking en niet in een speculatie op de vastgoedprijs. Echter, een stijging van de venale woningwaarde creëert marges voor bijkomende winstgevende intrestkapitalisatie, waardoor ook de kredietgever baat heeft bij een stijging van de woningprijs en dus goed onderhoud van het onderpand.

Figuur 6.3: Risicoasymmetrie tussen de kredietnemer en kredietgever



Bron: Josset, Colloquium Belgisch Financieel Forum, 2007

De overschrijdingsgarantie is essentieel om de omgekeerde hypotheeklening commercieel aantrekkelijk te houden. In de jaren '80 werden in het Verenigd Koninkrijk omgekeerde hypotheekleningen aangeboden die onmiddellijk terugbetaalbaar werden indien de schuld de waarde van de woning overtrof. Dit leidde tot financieel pijnlijke situaties bij de kredietnemers en was nefast voor het imago en de verkoop van de Britse hypotheekverstrekkers. Bij de invoering van 'no negative equity' -garantie kende de verkoop van Britse omgekeerde hypotheekleningen een heropleving (Jachiet et al., 2004). Deze garantie staat dan ook centraal in de consumentenbescherming tijdens het contract.

6.10 De uiteindelijke vereffening

Volgens Mayer en Simons (1994) hebben de kredietnemer(s) of hun erfgenamen het recht om zelf de vereffening van de schuld te voldoen met eigen middelen of via de opbrengsten uit de verkoop van het gehypotheekte onroerende goed. Zij blijven immers de eigenaars. Door het volgrecht (art. 41 Hyp. W.) kan dit eveneens gevolgen hebben voor de erfgenamen en de omvang van de nalatenschap. Zo is duidelijk dat juridische immuniteit van de eigendomsrechten tegenover de economische realiteit van een te vereffenen schuld moet worden geplaatst. Pas na terugbetaling van schuldverplichtingen kan worden overgegaan tot verdeling van de erfmasse.

Strikt genomen is er geen onterving. Echter, in de praktijk zal de kredietschuld meestal worden aangezuiverd via de opbrengsten uit de verkoop van het onderpand. Het behoud van de initiële eigendomsrechten moet dus in de juiste proporties worden gezien.

Volgens Eschruth en Long (2001) gaat bij opeisbaarheid van de schuld het onroerend goed niet van rechtswege over op de hypotheekverstrekker. Er zijn drie opties om de schuld te vereffenen:

- vereffening van de schuld met eigen middelen;
- vrijwillige verkoop van de woning ter voldoening van de schuld;
- uitwinning door de kredietgever d.m.v. gedwongen openbare verkoop (bij uitblijven van twee bovenstaande opties).

Ongeacht voor welke optie er ook gekozen wordt, de schuld blijft beperkt tot de (geschatte) venale woningwaarde dankzij de 'non-recourse' -garantie. Dit is een belangrijke vorm van consumentenbescherming. Bij een omgekeerd woonkrediet genieten immers alle verschuldigde intresten een hypothecaire waarborg (BVK, 2006). Het zakelijke voorrecht op het onderpand is dan ook te beschouwen als een onbeperkte hypotheek (BVK, 2006). Dit vormt een wezenlijk verschil met het klassieke woonkrediet. Bij gedwongen verkoop van het onderpand bij een klassiek hypothecair krediet waarborgt de hypotheekstelling enkel het kapitaal ingeschreven in de hypotheekakte en drie jaar intresten (art. 83 lid 2, 4° & art 87 Hyp. W.).

Zowel de bepaling van het beleenbare kredietbedrag als de schuldvereffening met eigen middelen legt de nadruk op een objectieve waardebepaling van het onderpand.

Ook is nu duidelijk waarom een inkomensonderzoek voor het sluiten van de overeenkomst irrelevant is. De kredietnemer of zijn erfgenamen zijn tot niet meer dan de verkoopsopbrengsten van de woning gehouden. Bij verkoop van de woonst zullen zij hun persoonlijke bezittingen en inkomsten dus niet hoeven aan te spreken.

Hoofdstuk 7: Kenmerken van de aanbodzijde in de markt voor omgekeerde hypotheekleningen

7.1 Inleiding

Wij delen de bestaande Britse en Amerikaanse kredietaanbieders op naar beheer van het overschrijdingsrisico. De samenstellende elementen van dit risico worden aangegeven. Het overschrijdingsrisico is een gevolg van de 'non-recourse' -garantie en zijn asymmetrische relatie tussen kredietnemer en -gever.

Twee grote groepen zijn te onderscheiden binnen het risicobeheer. Deze opdeling reflecteert de nationale politieke accenten betreffende het woning- en kredietbeleid. Bij het Keynesiaanse risicobeheer wordt het commerciële risico deels gedragen door de belastingbetaler. Bij het liberale externe risicobeheer worden de kredieten herverpakt en verhandeld via de effectenmarkt. Bij het liberale interne risicobeheer is er het principe van 'risk pooling'.

7.2 Het overschrijdingsrisico

Indien de kredietschuld de actuele venale waarde overstijgt, houdt dit een overschrijdingsrisico in. Dit risico wordt bepaald door een risico op hoogbejaardheid, het vastgoedrisico en de intrestvariabiliteit. Op deze laatste determinant wordt niet ingegaan.

7.2.1 Het risico op hoogbejaardheid

Het overschrijdingsrisico is positief gecorreleerd met de kans op hoogbejaardheid⁴⁸ (Mitchell & Piggott, 2004). Dit risico heeft een tweeledige impact indien de kredietschuld pas opeisbaar wordt bij verhuis of sterfte (Jachiet et al, 2004). Enerzijds gaat een hogere leeftijd van de kredietnemer gepaard met een grotere intrestaccumulatie. Anderzijds stijgt ook het opgenomen kredietbedrag indien in een levenslang omgekeerd woonkrediet wordt voorzien met uitkeringen voor een onbeperkte duur.

Normalerwijze is het risico op hoogbejaardheid evenredig verdeeld tussen vraag en aanbod vermits het kredietcontract intrinsieke kansaspecten bevat. Antiselectie kan hierbij toch een onevenredige risicoverdeling veroorzaken tussen de contractanten

⁴⁸ Hoogbejaarden in België worden gedefinieerd als personen ouder dan 80 jaar (FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, 2007).

(Davidoff, 2004). Door asymmetrische informatie over de gezondheidstoestand bestaat de kans dat enkel kredietnemers met een hoge levensverwachting zichzelf selecteren als kredietnemer. De kredietgever beschikt dan niet meer over een normaal verdeeld klantenbestand inzake levensverwachting. De kans op niet rendabele contracten stijgt, wat druk zet op het aanbod. Een marktfaling is dan een mogelijk gevolg (Connolly & Munro, 1999).

Bij individuele levensverzekeringen en ziekteverzekeringen is dit probleem gekend, echter hier stellen vooral patiënten met een verhoogd gezondheidsrisico zich kandidaat (van der Geest, 2005).

Het risico van antiselectie bij persoonsverzekeringen kan deels beperkt worden door in de toetredingsvoorwaarden van de verzekeringspolis een medisch onderzoek te voorzien. Het bijhorende geneeskundige attest kan dan als basis dienen voor het al dan niet afsluiten van de polis en zijn voorwaarden. Het medisch onderzoek of de vragenlijst kan slechts steunen op de voorgeschiedenis van de huidige gezondheidstoestand van de kandidaat-verzekerde en niet op technieken van genetisch onderzoek die als doel hebben de toekomstige gezondheidstoestand te bepalen⁴⁹.

Mits inachtneming van bovenvermelde wettelijke bepaling is ook voor een omgekeerde hypotheeklening een voorafgaandelijk medische keuring mogelijk. Bij een omgekeerde hypotheecaire lening is een soort aangekoppelde levensverzekering, vergelijkbaar met de schuldsaldoverzekering bij een klassiek woonkrediet, het meest geschikt om een medisch onderzoek te verantwoorden.

Wij wijzen erop dat een schuldsaldoverzekering niet verplicht is bij een klassiek woonkrediet (art. 6, §2 W.H.K.), maar in de praktijk leidt het wel tot gunstigere kredietvoorwaarden indien gelijktijdig afgesloten bij de door de kredietverstrekker gekozen verzekeraar (Evenepoel et al., 2008). Volgens de consumentenorganisatie Test-Aankoop zal zich ook bij het omgekeerde woonkrediet zulke koppelverkoop voordoen (Evenepoel, 2008).

7.2.2 Het vastgoedrisico

Een tweede determinant bij de bepaling van het overschrijdingsrisico is de evolutie van de woningprijs. Dit risico is deels marktgebonden, deels persoonsgebonden.

⁴⁹ art. 5 en art. 95 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst

Algemeen is te beschouwen dat individuele actoren geen invloed kunnen uitoefenen op de algemene marktprijs voor vastgoed. Het marktgebonden vastgoedrisico ligt dan ook buiten het beheer van zowel kredietnemer als kredietinstelling (Van Poeck & De Borger, 2004). Een vermogensbank zou hierbij nuttige beleidsmatige kennis kunnen opleveren. In deze databank kunnen dan algemene exhaustieve vastgoedgegevens worden opgenomen. Transparantie in vastgoedprijzen en politieke wil om zulke databank op te richten is volgens Jachiet et al. (2004) dan ook nodig om het aanbod beter af te stemmen op de vraag. In België zijn er tot op heden nauwelijks vastgoedgegevens beschikbaar voor het publiek.

Typerend voor persoonsgebonden vastgoedrisico is het probleem van 'moral hazard'. De kredietnemer heeft dan geen intentie meer om zich te gedragen als een goede huisvader omdat de vrij opneembare som vast ligt na contractondertekening. Deze situatie creëert een suboptimaal onderhoudsniveau van de eigen woning (Caplin, 2000).

Volgens Caplin (2000) ligt de persoonsgebonden woningontwaarding aan de basis van de hoge transactiekosten. De kredietverstrekker kan aan een onderhoudsgebrek tegemoet komen door zelf in onderhoudsservice te voorzien.

In de Belgische context countert de BVK (2006) in zijn wetsvoorstel het probleem van 'moral hazard' via contractuele beëindigingsgronden bij onzorgvuldig onderhoud. Dit beding impliceert controlekosten (vb: periodieke schatting van de woning door een onafhankelijke schatter). Deze kosten zullen vermoedelijk worden doorgerekend aan de klant. Hij blijft immers eigenaar en enkel hij profiteert van een mogelijke meerwaarde op de woning bij uiteindelijke schuldaflossing.

Het erfenismotief brengt toch enige nuancering op het probleem van 'moral hazard'. Een latente behoefte om een erfenis na te laten resulteert immers in een verhoogde onderhoudsinspanning. Dit zorgvuldige beheer stelt de erfgenamen ten volle in staat te profiteren van de potentiële meerwaarde bij aflossing van de schuld. Zo zorgt het erfenismotief voor een reductie van het persoonsgebonden risico waardoor het vastgoedrisico te herleiden is tot een intrinsiek marktrisico. Bij afwezigheid van (gewenste) nabestaanden vormt 'moral hazard' wel degelijk een probleem. Maar stelt een typische kredietnemer met een bovengemiddelde woningwaarde zich tevreden met een verloedering van zijn eigen gezinswoning waarmee een grote emotionele band bestaat?

7.3 Keynesiaans risicobeheer

Deze vorm van risicobeheersing wordt hoofdzakelijk toegepast in de Verenigde Staten, waar 90% van de markt ressorteert onder het overheidsgegarandeerde HECM-programma (Jachiet et al., 2004). De overheid neemt hier de kredietovereenkomsten over die commercieel niet interessant zijn (Mitchell & Piggott, 2004).

Overheidsinterventie op de kredietmarkt vloeit voort uit de Keynesiaanse leer over een gemengde economie. Deze leer stelt dat enkel via een interventionistische overheid uit een toestand van onderbesteding is te geraken. De overheid ageert vooral d.m.v. institutionele vraagstimulering. Een overheidsdeficit als gevolg van een expansief beleid is dan ook te verantwoorden op basis van de versterkende of multipliereffecten die de overheidsbestedingen hebben op de economie in zijn geheel (Keynes, 1935). Keynes bekendste werk 'The General Theory of Employment, Interest, and Money (1936) is een antwoord op de Great Depression begin jaren '30.

Als beleidsreactie op de Amerikaanse kredietcrisis, die leidde tot de beurscrash in 1929 en bijhorende depressie, kwam de New Deal politiek van president Roosevelt tot stand (Gotham, 2000). Eén van de maatregelen van deze politiek bestond in een overheidsgarantie⁵⁰ tegen faillissement voor erkende hypotheekondernemingen. De actieve overheidsinmenging in het economische leven steunde al op de Keynesiaanse principes van wat later de gemengde economie zou heten.

Volgens Merrill, Finkel & Kutty (1994) en Mitchell & Piggott (2004) geldt een soortgelijke overheidsgarantie voor Amerikaanse omgekeerde hypotheekleningen toegekend onder het HECM-programma. Dit programma werd in 1989 geïntroduceerd door de HUD om bejaarde huiseigenaars te voorzien in een aanvullend onroerend inkomen (HUD, 1995).

Op initiatief van de HUD worden hypotheekondernemingen erkend. Het zijn enkel deze kredietinstellingen die een staatsgarantie tegen het overschrijdingsrisico genieten en dit enkel voor kredieten verstrekt onder het HECM-programma. Concreet wordt de kredietovereenkomst overgeheveld naar de HUD indien de totale kredietschuld de geschatte verkoopswaarde dreigt te overschrijden. Afwenteling van de overeenkomst is echter pas mogelijk als het verschuldigd blijvend saldo 98% uitmaakt van de maximaal beleenbare som (Caplin, 2000). De HUD zorgt dan voor verdere uitbetalingen en draagt

⁵⁰ Indien voldaan aan de voorwaarde van het HECM-programma is de National Housing Act of 1934, Titel 2, Sec. 203, aangaande de overheidsgarantie voor kredietgevers, van toepassing op omgekeerde hypotheekleningen

het mogelijke verlies. De kredietinstelling houdt zo enkel rendabele contracten in zijn hypotheekportefeuille.

Het financiële risico wordt binnen dit interventionistisch systeem afgewenteld op de belastingbetaler. Via een verplichte verzekering voor de kredietnemer compenseert de overheid echter de druk van de omgekeerde hypotheekleningen op de publieke financiën en dus de belastingbetaler.

7.4 Liberaal extern risicobeheer

Deze vorm van risico beheersing wordt in Groot-Brittannië door Northern Rock en Norwich Union toegepast. Ze hebben een gezamenlijk marktaandeel van 90%. Het Amerikaanse marktaandeel (10%) dat geen overheidsgarantie geniet ressorteert ook onder dit stelsel (Eschtruth, Sun & Webb, 2006).

In het liberale marktgeoriënteerde stelsel is er geen actieve rol weggelegd voor de overheid. Zij bepaalt hoogstens een wettelijk kader waarbinnen het zuivere marktmechanisme fungeert. Afhankelijk van het beschouwde land is dit regelgevende kader limiterend dan wel ruimer geformuleerd (Fily, 2008).

De zelfregulerende kracht van het prijsmechanisme of 'the invisible hand' is volgens de liberale leer een voorwaarde om tot de meest efficiënte markt te komen (Van Poeck & De Borger, 2004). Hoewel deze vrije markteconomie van Adam Smith gebaseerd is op onrealistische assumpties vormt zij wel de ideologische basis voor het beheer van het financiële risico door de meeste aanbieders van omgekeerde hypotheekleningen (Fung, 2004).

Concreet worden de toekomstige cashflowrechten verbonden aan de omgekeerde hypotheeklening gesecuritiseerd (Davidoff & Wenke, 2004). De initiële kredietgever creëert bij deze techniek financiële effecten met de toekomstige geldstromen verbonden aan het hypothecaire krediet als onderpand. Securities kunnen in de vorm van aandelen, obligaties of opties voorkomen. Deze vermogenstitels kunnen dan vrij verhandeld worden op de desbetreffende secundaire kapitaalmarkten (Brounen, 2001). Vooral voor omgekeerde hypotheekleningen lijkt effectisering een optie om de liquiditeit van hypotheekportefeuille te verhogen (Hannsgen, 2007).

Op basis van bovenstaande redenen beoogt de BVK een effectisering van onderliggende cashflowrechten bij het omgekeerde woonkrediet in België.

Volgens van der Meer, Plantinga en Hendricks (2004) is bij dit securitisatieproces enige voorzichtigheid geboden. Bij een omgekeerde hypotheeklening is enkel het onderpand beschikbaar als waarborg van de kredietschuld. Dit verschil met een klassiek woonkrediet, waar een bepaalde terugbetalingscapaciteit vereist is, impliceert dan ook een andere risicowaardering⁵¹ van de verbonden cashflowrechten. Transparantie over wat nu werkelijk als basis voor effectisering dient is hierbij essentieel.

Het Bazel I-akkoord biedt hier deels een antwoord op. Dit akkoord is een internationale afspraak tussen nationale banken m.b.t. de solvabiliteit van financiële instellingen (Aernoudt, 2005). Het akkoord bepaalt dat 8% eigen vermogen moet worden aangehouden bij kapitaalontlening. Echter indien de schuldvordering hypothecair gewaarborgd wordt, is een wegingcoëfficiënt tot min. 50% mogelijk. Dit komt neer op vermogensprovisie van min. 4% (Jachiet et al., 2004).

Vermits het onderpand de eerste en enige zekerheid vormt, is een wegingcoëfficiënt van 100% wenselijk voor het Belgische omgekeerde woonkrediet. Hoewel ook hier een hypotheek juridisch als zekerheid strekt, is het bijhorende economisch risico hoger dan bij een klassiek woonkrediet. Echter, in eerste instantie zullen financiële instellingen conservatief hoge provisies aanhouden ter dekking voor het onbekende (Jachiet et al., 2004).

Een inboeting aan solvabiliteit is mogelijk naarmate er meer ervaring is. Bij de beoordeling of bepaalde praktijken verantwoord zijn of niet weegt de kredietgever het rentabiliteits-, proportionaliteits- en het voorzichtigheids criterium best gelijktijdig af. Om de relevantie van deze criteria te aan te tonen, volstaat het terug te grijpen naar de oorzaken van de kredietcrisis van 2007-2008. Bij de opmaak van het Bazel II-akkoord moet dan ook met bovenstaande implicaties rekening worden gehouden alvorens de wegingscoëfficiënt van omgekeerde hypotheekleningen te bepalen.

7.5 Liberaal intern risicobeheer

Risicoreductie via 'risk pooling' een is ook optie. Deze strategie waarbij interne risicobeheering centraal staat wordt voornamelijk in de verzekeringssector toegepast. Soortgelijke risico's worden dan samengebracht in een pool. Door de wet van de grote getallen te laten spelen, bekomt men binnen deze pool een normale verdeling van de

⁵¹ Deze taak berust bij ratingbureaus of kredietbeoordelaars zoals Moody's en Standard & Poor's . Zij schatten het financiële risico op obligaties en leningen die een bedrijf uitgeven in (Aernoudt, 2005).

risico's. Dit leidt tot een risicoreductie van de kredietportefeuille. (Connolly & Munro, 1999).

7.6 Vereisten aan aanbieders op de Belgische markt

Door het omgekeerde woonkrediet op te nemen in de wet op het hypothecaire krediet, wordt het aanbod volgens de BVK (2006) van rechtswege gecontroleerd door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA). Het personele (art. 37 W.H.K.) en het materiële (art. 1 W.H.K.) toepassingsgebied van de wet moeten dan ook samen gezien worden. Enkel hypotheekondernemingen kunnen volgens de wet rechtsgeldig kredieten verstrekken (art. 37 W.H.K.). Dit zijn ondernemingen die hoofdzakelijk of aanvullend hypotheekleningen met een onroerend doel aanbieden. Dit onroerende doel is bepaald in het materiële toepassingsgebied (art. 1 W.H.K.). Een aanpassing in dit eerste wetsartikel zal automatisch gevolgen hebben voor het personele kredietaanbod.

De CBFA verleent hypotheekondernemingen een inschrijving waardoor zij rechtsgeldig kunnen aanbieden op de Belgische markt (art. 43 W.H.K.). Doch in het kader van vrij verkeer van goederen en diensten in de Europese Gemeenschap⁵² mogen kredietinstellingen uit andere lidstaten ook in België het hypothecaire krediet aanbieden en dit zonder voorafgaandelijke inschrijving (art. 43bis W.H.K.). Het buitenlandse aanbod is wel aan het materiële toepassingsgebied van de Belgische wet gebonden.

Deze potentiële buitenlandse concurrentie zet kredietinstellingen in België er vandaag toe aan te anticiperen op een legalisering van het omgekeerde woonkrediet. Belgische grootbanken tasten daarom de markt af om derhalve een kennisachterstand t.o.v. het buitenland weg te werken. Volgens Lieberman en Montgomery (1987) is technologisch leiderschap ook in de kredietsector een bron voor een 'first mover advantage'. Dit voordeel komt enkel de initiële aanbieder op de markt ten goede, wat vertaald wordt in een bepaald marktaandeel. Onder het mom van 'wie eerst komt, eerst maalt' kunnen ondernemingen die reeds ervarings- en leeropportunities benut hebben het marktleiderschap op zich nemen.

Deze kennis is intern via een eigen R&D-afdeling maar even goed via een acquisitie of alliantie te bekomen. KBC Bank & Verzekeringen bereikte zo midden augustus 2007 een principeakkoord met het Amerikaanse Vertical Lend over een overname. Deze

⁵² De Europese Gemeenschap is in beginsel gegrondvest op een gemeenschappelijke markt (art. 2 EG-verdrag). Hinderpalen tussen de Lidstaten voor het vrije verkeer van goederen, diensten en kapitaal moeten in dit kader afgeschaft worden (art.3, 1.c EG-verdrag).

hypotheekonderneming is gespecialiseerd in het verstrekken van omgekeerde hypotheekleningen (De Tijd, 2007). Hiermee erkent de bank haar interesse voor de omgekeerde kredietmarkt.

Overigens is het aangaan van een opeethypotheek in Nederland al theoretische mogelijkheid voor de Belgische consument. De consument heeft immers de vrijheid een hypothecair krediet in het buitenland aan te gaan. Een hypotheek naar buitenlands recht wordt dan per authentieke akte gevestigd bij een Belgische notaris ter voldoening van de omgekeerde hypotheeklening in het buitenland aangegaan. In deze constructie is geen visum nodig zoals bepaald in art. 77 Hyp. W. vermits de notariële akte in België wordt opgemaakt (Decuyper, 2005). In het buitenland is geen visering nodig vermits de akte is opgemaakt naar het buitenlandse recht.

Wij beschouwen deze constructie dan ook in lijn met de aanbeveling van de Europese Commissie⁵³ (2007). Zij beoogt namelijk een liberalisering en integratie van de EU-markt voor het hypothecaire krediet. Bij rondvraag bij twee Nederlandse kredietinstellingen⁵⁴ in februari 2008 bleek deze praktijk ook werkelijk toegepast te worden, zij het op zeer beperkte schaal.

7.7 De persoonlijke financiële planner als tussenpersoon

Uit figuur 2.2, p. 11 blijkt dat het onroerende goed ongeveer de helft van het fungibel Belgische gezinsvermogen vertegenwoordigt. De structuur van het aangegeven vermogen bij een erfenis wijkt hiervan duidelijk af. Gemiddeld twee derde van de erfenis bestaat uit onroerend vermogen. Pacolet, Cattaert en Van Steenberghe (2006) besluiten hieruit dat er wel degelijk aan vermogensplanning wordt gedaan door de Belg. Toch is uit de erfenisaangifte af te leiden dat veelal het roerende vermogen al bij leven en welzijn wordt verdeeld.

Het slapende vermogen in de eigen woning is dankzij zijn intrinsieke illiquiditeit en ondeelbaarheid minder vatbaar voor overdracht bij leven. Het omgekeerde woonkrediet kan in het kader van persoonlijke vermogensplanning dan ook een faciliteit bieden bij schenkingen.

⁵³ witboek COM (2007) 807 van 18 december 2007

⁵⁴ Zowel ING Nederland als Rabobank is al enkele jaren vertrouwd met opeetconstructies en geven aan dat ook Belgische klanten hiervan gebruik maken.

Britse financiële planners verlenen niet enkel onafhankelijk advies, zij kunnen ook betrokken zijn bij de overeenkomst zelf. Fung (2004) geeft aan dat Britse financiële planners in 2002 bij ongeveer de helft van de overeenkomsten m.b.t. overwaardeverzilvering betrokken waren.

Deze planners kunnen in de markt voor het omgekeerde woonkrediet fungeren als intermediair en de oudere kredietnemer wegwijs maken in het aanbod. Hun meerwaarde bestaat erin te bekijken of een omgekeerd woonkrediet überhaupt een optie is voor de senioren.

Het omgekeerde woonkrediet is dan ook geen massaproduct maar eerder een nicheproduct (BVK, 2007).

Hoofdstuk 8: Een Belgisch wetgevend kader voor het omgekeerde woonkrediet

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nagegaan welke wetgeving een aanpassing of een aanvulling noodzaakt om het omgekeerde woonkrediet legaal aan te bieden in België. Hierbij wordt het krediet zoveel mogelijk ingepast in de al bestaande wetgeving. Speciale aandacht gaat uit naar de coherentie van het omgekeerde woonkrediet met het aanvullende tweedepijlerpensioen m.b.t. een minimumleeftijd als toetredingsvoorwaarde voor het omgekeerde woonkrediet.

8.2 Wijzigingen aan de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecaire krediet

Hierna bespreken wij de belangrijkste wijzigingen en eventuele accentueringen in het beleid die via de wet tot uiting komt.

8.2.1 Het toepassingsgebied van de wet

Om het aanbod van het omgekeerde woonkrediet wettelijk mogelijk te maken in België is een uitbreiding van het materiële toepassingsgebied van de wet op het hypothecaire krediet nodig. Een omgekeerd woonkrediet heeft immers niet noodzakelijk een onroerend doel als bestemming. Dit impliceert een wetswijziging in het eerste wetsartikel. Verder kan het krediet eindigen bij een verhuis of sterfte van de kredietnemer. Bij meerdere kredietnemers wordt de verhuis of sterfte per langstlevende kredietnemer beschouwd. De termijnen voor verhuis moeten nader omschreven worden zodat zij minder het voorwerp van discussie uitmaken. Dit biedt zowel voor kredietnemer als kredietgever meer rechtszekerheid en beperkt de gerechtskosten.

Door het opnemen van het omgekeerde woonkrediet in het materiële toepassingsgebied van de wet is het aanbod hiervan door hypotheekondernemingen gevestigd in België gegarandeerd (art. 43 & art. 43bis W.H.K.). Bovendien wordt hiermee de effectiseerbaarheid van de onderliggende cashflowrechten van een alle-sommen-hypotheek gewaarborgd (art. 51 W.H.K.).

8.2.2 Kosten en vergoedingen

Gezien de veelvuldigheid aan substantiële kosten, die aangerekend worden onder het Amerikaanse HECM-programma, lijkt het ons opportuun de klant in een precontractueel stadium te voorzien van vergelijkbare kosteninformatie. Tot op heden worden kosten verbonden aan het klassieke hypothecaire krediet deels in de jaarrentevoet (art. 4, 4^o W.H.K.) en deels als afzonderlijke bedragen aangerekend.

In Belgische context zijn de schattingskosten, de dossierkosten (art. 11 W.H.K.), de wederbeleggingsvergoeding (art. 12, § 1 W.H.K.), kosten bij niet-opname van de kredietvoorschotten bij kredietopening (art. 12, § 2 W.H.K.) en de aktekosten niet in de jaarrentevoet opgenomen. Uit de memorie van toelichting⁵⁵ bij het wetsontwerp van het hypothecaire krediet is verder af te leiden dat allerlei beheerskosten en administratieve kosten als algemene financiële kosten worden beschouwd en inbegrepen zijn in de jaarrentevoet. Aparte periodieke aanrekeningen van zogenaamde 'servicing costs' lijken in deze optiek dan ook uitgesloten. Hierop kan echter een uitzondering worden gemaakt (art. 43, § 6 W.H.K.). Uitzonderlijke kosten⁵⁶ vermeld op de tariefkaart kunnen na goedkeuring door de CBFA eenmalig of periodiek worden doorgerekend aan de klant (vb.: regelmatige schatting van het onderliggende pand).

De geschetste kostenopdeling maakt onderlinge vergelijking moeilijk, zeker voor de beoogde doelgroep van het omgekeerde woonkrediet. De Europese Commissie (2007) beschouwt, in haar recentste witboek⁵⁷ over de integratie van de EU-markt voor het hypothecaire krediet, het JKP⁵⁸ dan ook als cruciale informatie die aan (potentiële) klanten verstrekt moet worden. Het JKP is het middel bij uitstek om alternatieven eenvoudig af te wegen. Het vormt dan ook een onderdeel van het Europese gestandaardiseerd informatieblad⁵⁹, verplicht mee te delen aan de klant. Eenzelfde verplichting zou dan ook moeten gelden voor het omgekeerde woonkrediet.

⁵⁵ M.v.T., *Parl. St.*, GZ 1990-1991, nr. 1742/1

⁵⁶ Circulaire nr. HYP 23 van 15 februari 2006 betreffende de aanrekening van kosten in het kader van het hypothecaire krediet

⁵⁷ witboek COM(2007)807 van 18 december 2007

⁵⁸ het jaarlijkse kostenpercentage, hierna als JKP afgekort.

⁵⁹ Europese overeenkomst over een vrijwillige gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase op het gebied van woonkredieten van 5 maart 2001. De hypotheekondernemingen die dit charter ondertekenden verplichten zich ertoe een gestandaardiseerd informatieblad voor te leggen aan hun kandidaat-klienten in de precontractuele fase.

Bovendien stellen de Europese Commissie⁶⁰ (2007) en Evenepoel et al. (2008) inhoudelijke eisen aan het JKP. Volgens hen zijn niet enkel de kredietkosten van tel maar moet het gehele kostenplaatje van het klassieke woonkrediet beschouwd worden. De kosten van de nevenproducten zoals schuldsaldoverzekering, woningverzekering en kosten voor een verplichte zichtrekening bepalen immers het feitelijke kostenpercentage. Het is dit specifieke kostentarief dat de basis vormt voor onderlinge kostenvergelijking, ook bij het omgekeerde woonkrediet, zij het dan met haar specifieke nevenproducten.

De wetgever zou dan ook best de kost van deze nevenproducten opnemen in de berekeningsformule voor het JKP van het omgekeerde krediet. De voormalige Minister van Economie, Energie, Buitenlandse Handel en Wetenschapsbeleid, Marc Verwilghen, was althans deze mening toegedaan in zijn beleidsnota⁶¹.

8.2.3 Precontractuele informatie

De hypotheekonderneming stelt gereguleerde informatie beschikbaar onder de vorm van reclame, het prospectus en het kredietaanbod. De informatieverstrekking door middel van een kredietaanbod en een prospectus is verplicht (art. 14 & art. 47, § 2 W.H.K.).

Indien de reclame van een woonkrediet cijfergegevens bevat met betrekking tot de rentevoet moet deze reclame in ieder geval de jaarrentevoet vermelden (art. 11 K.B.W.H.K.⁶²). Bij het prospectus moet er een representatief rekenvoorbeeld van de globale te betalen last in kapitaal en intresten worden weergegeven (art. 12, § 4 K.B.W.H.K.). Verder kan het prospectus een eventuele beperking i.v.m. het onderpand en de looptijd opnemen. Zo kan de hypotheekonderneming bepalen dat een omgekeerd woonkrediet enkel voor de gezinswoning en niet voor tweede verblijven kan worden genomen en dit enkel voor een beperkte kredietlooptijd. Bij het schriftelijke kredietaanbod moet een aflossingsplan gevoegd worden (art. 14 W.H.K.).

De BVK (2006) stelt in zijn wetsvoorstel voor om de wettelijke verplichting van een aflossingsplan te voldoen door middel van een illustratieve tabel over een periode van ten minste 20 jaar. Bij een rentewijziging moet volgens de BVK een nieuwe aflossingstabel worden opgemaakt.

⁶⁰ witboek COM (2007) 807 van 18 december 2007

⁶¹ Beleidsnota (DOC 51, nr. 2706/002) van 20 oktober 2006

⁶² Koninklijk Besluit van 5 februari 1993 houdende diverse bepalingen tot uitvoering van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecaire krediet wordt hierna als K.B.W.H.K. afgekort.

Zo kan ook voor de aangerekende jaarrentevoet of intrest opgenomen in advertenties en prospectussen eenzelfde forfaitaire berekeningsperiode van 20 jaar worden gehanteerd. Hoewel de opmaak van zulke tabel enkel mogelijk is in de veronderstelling van enkele onbekendheden, heeft het toch een grote indicatieve waarde.

Jachiet et al. (2004) geven aan dat de berekeningsperiode voor de jaarrentevoet gebaseerd kan worden op sterftetafels. Verder duiden zij op het belang van een scenarioanalyse, die een genuanceerder beeld geeft van de toekomst. Een drietal gepersonaliseerde scenario's worden dan in het kredietaanbod weergegeven met de woningwaarde, jaarrentevoet, leeftijd en de uitkeringsvorm als variabelen.

Welke piste er ook moge gevolgd worden, een leesbare en ondubbelzinnige⁶³ weergave van rentetarieven wordt vereist door de CBFA (art. 14 K.B.W.H.K.).

8.2.4 Wanbetaling

De kredietovereenkomst kan bij verhuis of sterfte van de kredietnemer(s) eindigen. Slechts op de contractueel bepaalde momenten is de schuld in principe opeisbaar.

Heymans (2007) geeft aan dat beperkte termijnen de betaling van de schuld bespoedigen:

- binnen een termijn van maximum 3 maanden en 40 dagen na contractbeëindiging dient er een akkoord over de venale waarde van het onderpand te zijn (dezelfde termijn als bij boedelbeschrijving en beraad, art. 795 B.W.);

- binnen een termijn van maximum 9 maanden na contractbeëindiging moet de effectieve betaling van de kredietschuld gebeurd zijn (dezelfde maximum termijn als bij wanbetaling van een woonkrediet art. 45 W.H.K.).

Indien de termijnen niet worden gerespecteerd kan de kredietgever overgaan tot een uitwinning door een openbare verkoop van het onderpand (art. 1560 e.v. Ger. W.⁶⁴). Indien de erfenis onbeheerd achter blijft (bv.: geen erfgenamen), stelt de BVK (2006) voor dat de kredietgever onmiddellijk overgaat tot een openbare verkoop.

⁶³ Circulaire nr. HYP 21 van 29 november 1993 betreffende de controle van de reclame in verband met het hypothecaire krediet

⁶⁴ Gerechtelijk Wetboek, als Ger. W. afgekort

Evenwel zet de intrestaanroei zich door na contractbeëindiging tot aan de effectieve betaling. Dit toont te meer aan dat een snelle afwikkeling wenselijk is voor beide partijen.

8.3 Aanvulling op hypotheekwet van 16 december 1851

8.3.1 De hypotheek 'voor alle sommen'

De hypotheek 'voor alle schulden' biedt het verruimde kader dat het omgekeerde woonkrediet vereist om te voldoen aan de typische karakteristieken toegelicht in dit werk. Incoherentie van de wet op het hypothecaire krediet met de hypotheekwet noodzaakt de wetgever echter enkele aanvullingen te voorzien in de hypotheekwet.

Een hypotheek mag verleend worden tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen indien de gewaarborgde schuldvorderingen bepaald zijn of bepaalbaar zijn op het ogenblik van de hypotheekstelling (art. 51bis W.H.K.). Het kapitaal dat voorwerp uitmaakt van de kredietovereenkomst kan dan wel niet bepaald zijn bij hypotheekstelling, toch is een rechtsgeldige hypotheekvestiging mogelijk indien de schuld bepaalbaar is in de toekomst (art. 1129 & art. 1130 B.W.). De memorie van toelichting⁶⁵ bij de redactie van art. 51bis W.H.K. geeft aan dat pas op het moment van uitwinning de omvang van het kapitaal moet vaststaan. Het opgenomen kapitaal bij een omgekeerd woonkrediet kan dan ook rechtsgeldig gedefinieerd worden als som van de geldopnemingen. Is het kapitaal bij hypotheekstelling wel vast te stellen, dan rest de verplichting tot de hypotheekvestiging voor een bepaald bedrag (Heymans, 2007).

Eenzelfde nuance dringt zich op in de hypotheekwet vermits dit als accessoir recht wordt beschouwd. Meerbepaald art. 80, eerste lid Hyp. W. en art. 83, tweede lid, 4° Hyp. W. behoeven een gelijkaardige aanvulling. De borderellen (art. 83, tweede lid, 4° Hyp.W) moeten de redenen melden waarom er geen vaste vervalddag te bepalen is. Zodoende worden derden zo efficiënt mogelijk ingelicht omtrent de tijdsperiode waarvoor de hypothecaire zekerheid is gevestigd (Wauters, 1997). Vooral in het kader van effectisering is dit van belang.

Ten slotte moet een 100% eersterangshypotheek voorkomen dat later aangegane schuldvorderingen niet in concurrentie komen met de initiële ingeschreven vordering van

⁶⁵ M.v.T., *Parl. St.*, GZ 1994-1995, nr. 1688/1

het omgekeerde woonkrediet (art. 81 Hyp. W.). Via het principe van 'vrije en onbelaste waarde' komt de BVK (2006) tegemoet aan deze eis i.v.m. de hypothecaire inschrijving.

8.3.2 De gekapitaliseerde intresten

Tevens dringt zich een legislatieve aanpassing op m.b.t. de verschuldigde intresten. Bij afwezigheid van tussentijdse aflossingen maken de gekapitaliseerde intresten een substantieel deel uit van de eindschuld. Een hypothecaire waarborg van de renten in dezelfde rang als het kapitaal voor slechts drie jaar (art. 87 Hyp. W.), vormt dan ook een duidelijke miskennis van het rentesnieuwbaleffect bij een omgekeerd woonkrediet. In Franse context werd dit feit door Jachiet et al. (2004) aangegeven als een te nemen hindernis. De Franse wetgever⁶⁶ lost dit op door alle verschuldigde intresten in dezelfde rang als het kapitaal in te schrijven. Soortgelijke bepaling voorziet de BVK (2006) in haar wetsvoorstel.

8.3.3 De geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving

In België is de looptijd voor een woonkrediet maximum 30 jaar (art. 58 W.H.K. & art. 90 Hyp. W.). Ook bij een hypotheek 'voor alle sommen' is een hernieuwing van de hypotheekinschrijving na deze duur nodig wil men de zekerheid in eerste rang behouden (art. 81 Hyp. W.).

Naar Frans voorbeeld opteert Heymans (2007) voor een verlening van de geldigheidsduur tot 50 jaar om extra vestigingskosten door hernieuwing te vermijden. De situatie in Frankrijk ligt echter anders omdat een krediet van onbepaalde duur om de 10 jaar moet hernieuwd worden (Jachiet et al, 2004).

Bij de aanpassing van de maximale looptijd houdt de wetgever best rekening met de globale impact van een verlening van de inschrijvingduur i.p.v. enkel kostenreducerend te werken voor het omgekeerde woonkrediet. Een langere looptijd voor het klassieke woonkrediet verhoogt immers de totale leencapaciteit van de huishoudens. Dit kan in de particuliere vastgoedmarkt tot een opwaartse prijzending leiden. Bovendien is het effect van woningsparen, aangehaald door Pacolet, Cattaert en Van Steenberghe (2006), beperkter vermits de hypotheek pas op latere leeftijd gelicht wordt. Anderzijds opent een langere geldigheidsduur perspectieven voor een 'generatiehypotheek'. Kinderen kunnen dan hun woonkrediet hypothecair waarborgen binnen de hypotheekstelling van hun ouders.

⁶⁶ Art 25 de l'Ordonnance nr. 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés

De praktijk toont aan dat slechts een beperkt percentage van de woonkredieten een looptijd heeft langer dan 25 jaar (De Donker, 2006). De wetgever moet dus een verhoogde rentabiliteit langs aanbodzijde en de opportuniteit van een 'generatiehypotheek' afwegen tegen de aangehaalde nadelen langs vraagzijde indien zij overgaat tot een wetswijziging in de zin van art. 90 Hyp. W..

8.4 Aanvullingen op het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten van het Vlaamse, Waals en Busselhoofdstedelijk Gewest van 28 november 1939

Indien de hypotheek gevestigd wordt tot zekerheid van een toekomstige schuld zijn registratie –en hypotheekrechten verschuldigd (art. 87, art. 89 & art. 262 W. Reg.). Indien het bedrag van de sommen die door de hypotheek gewaarborgd zijn bij contractondertekening niet bepaald is, maar wel bepaalbaar, stelt zich een wettelijke impasse (art. 93 & art. 263 W. Reg.). Wat als belastbare grondslag voor de verschuldigde heffing definiëren, maakt dan voorwerp van discussie uit. Het gebruik van sterftetafels of een vast recht kan een oplossing bieden.

8.5 Implicaties van de wet van 13 maart 2003 betreffende de aanvullende pensioenen op de minimumleeftijd bij het omgekeerde woonkrediet

In dit werk werd al duidelijk dat het omgekeerde woonkrediet enkel een financieel voordelig alternatief biedt voor een laag wettelijk pensioen op hogere leeftijd. Een contradictorisch beleid inzake de andere pensioenpijlers is dan ook te vermijden. Zo moet een legalisering van het omgekeerde woonkrediet ingepast worden in de ideologie van de al bestaande wetgeving aangaande het Belgische bedrijfspensioen.

De opgebouwde reserves in dit wettelijk bepaald tweedepijlerpensioen zijn pas vanaf pensionering of vanaf 60-jarige leeftijd uitbetaalbaar (art. 27, § 1 W.A.P.⁶⁷). Indien voorzien in het pensioenreglement zijn er op de verworven reserve al enkele operaties mogelijk vóór deze tijdstippen. Zo zijn voorschotten op de reserve beschikbaar voor de verwerving van een woning (art. 27, § 2 WAP). Volgens de memorie van toelichting bij het wetsontwerp betreffende de aanvullende pensioenen⁶⁸ kan dit zowel voor verbetering van de eigen gezinswoning als voor de aankoop van een tweede verblijf.

⁶⁷ Wet van 13 maart 2003 betreffende de aanvullende pensioenen en het belastingstelsel van die pensioenen en van sommige aanvullende voordelen inzake sociale zekerheid, hierna als W.A.P. afgekort

⁶⁸ M. v. T., *Parl.St.*, GZ 2000-2001, nr. 1340/001

Deze wetgevende bepalingen in achtnemend lijkt het ons opportuun om in de toetredingsvoorwaarden van het omgekeerde woonkrediet een wettelijke minimumleeftijd van 60 jaar te bepalen. Via een tweestappenplan is deze leeftijdsbegrenzing te omzeilen indien er geen leeftijdsvoorwaarde bij het omgekeerde woonkrediet wordt geformuleerd. In eerste instantie kan een werknemer die geniet van een aanvullend bedrijfspensioen een woning aankopen via zijn tweedepijlerpensioen. In tweede instantie kan hij de woningwaarde omzetten in een vrij besteedbaar kapitaal via een omgekeerd woonkrediet. Dit alles voor 60-jarige leeftijd.

Het generatiepact⁶⁹ stelt aan de pensioneringsleeftijd bijkomende eisen. Het pact stuurt aan op een veralgemeende pensionering op 65 jaar voor zowel mannen als vrouwen, hoewel vervroegde uittreding mogelijk blijft. Indien de overheid de vergrijzingsproblematiek in de toekomst wil blijven aanpakken via een activering van de oudere werknemer stelt zij best de minimumleeftijd voor het omgekeerde woonkrediet op 65 jaar. Zo voorkomt de wetgever dat prepensionering op basis van de vierde pijler een uitholling van het sociale zekerheidsstelsel bewerkstelligt. Door vervroegde uittreding ontloopt de overheid immers heel wat (para)fiscale inkomsten die aangewend worden voor de financiering van het wettelijke pensioen. Uiteraard is dit een vrije beleidskeuze.

8.6 Aanvulling op wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument

Indien de wetgever een wettelijk verzakingsbeding wil koppelen aan het omgekeerde woonkrediet moet een uitzonderingsregel voor het hypothecair krediet worden gecreëerd. Tot op heden wordt het hypothecaire krediet nog uitgesloten van dit bedenkrecht (art. 77, §2, eerste lid W.H.P.). Een ministerieel besluit kan dan het verzakingsrecht toepasselijk maken op het omgekeerde woonkrediet (art. 77, §2 & art. 83, §1, 5° W.H.P.). Bij de totstandkoming van deze uitzonderingsregel is er wel raadpleging door de Minister bevoegd voor Economische Zaken en de Middenstand⁷⁰ bij de Raad voor het Verbruik en de Hoge Raad voor de Middenstand nodig (art. 83, §2 & art. 124 W.H.P.).

⁶⁹ Wet van 23 december 2005 betreffende het generatiepact

⁷⁰ De bevoegde ministers bij publicatie van dit werk zijn Minister Van Quickenborne en Minister Laruelle

8.7 Huidige stand van zaken

De voormalige Minister van Economie, Energie, Buitenlandse Handel en Wetenschapsbeleid, Marc Verwilghen nam met zijn beleidsnota⁷¹ van oktober 2006 het eerste officiële politieke initiatief om tot een Belgisch wetgevend kader voor de omgekeerde hypotheeklening te komen. In zijn nota voorziet de Minister in een bijzondere reglementering betreffende de 'reverse mortgage'. De Minister wil via een overleg met de CBFA, vertegenwoordigers van de kredietsector en consumenten bekijken hoe een reglementering de huidige tendensen en marktontwikkelingen in de kredietmarkt kan ondersteunen. Volgens de Minister zouden de resultaten van dit overleg dan ook de basis vormen voor één van de belangrijkste hervormingen in het hypothecair krediet voor de komende jaren.

Het BVK anticipeerde in december 2006 op deze ministeriële beleidsduiding via een voorstel van wettekst aangaande het omgekeerde woonkrediet.

Op 8 mei 2007 werd het overleg tussen de betrokken actoren geconcretiseerd via een colloquium van het Belgisch Financieel Forum. Op deze studiedag werden de standpunten uit de academische wereld en de financiële binnen- en buitenlandse sector toegelicht (T'Jampens, 2007). Consumentenorganisaties werden op deze bijeenkomst niet gehoord.

Vervolgens nam de federale interim-regering Verhofstadt III eind 2007 een impliciete verwijzing naar het omgekeerde woonkrediet op in het regeerakkoord (Creditnews, 2008). Op deze wijze kwam ze tegemoet aan de verwijzingen in het groenboek⁷² van de Europese Commissie van juli 2005 inzake hypothecair krediet. Dit document suggereert de mogelijkheid van hypothecaire bankproducten als alternatieve pensioenfinanciering voor de huidige en toekomstige senioren generatie.

Op de algemene vergadering van de BVK op 31 januari 2008 benadrukte gastspreker en huidig Minister van Ondernemen en Vereenvoudigingen, Vincent Van Quickenborne, dat er dringend een wetgevend kader voor het omgekeerde woonkrediet moest komen.

De vorming van regering Letermé I heeft uitgewezen dat de Minister Van Quickenborne zelf de aangewezen persoon is om verdere wetgevende acties te ondernemen. Vast staat wel dat er een groeiende interesse is op beleidsvlak zowel op Europees als federaal niveau.

⁷¹ Beleidsnota (DOC 51, nr. 2706/002) van 20 oktober 2006

⁷² groenboek COM(2005)327 van 19 juli 2005

Hoofdstuk 9: Standpunt van de betrokken actoren betreffende het omgekeerde woonkrediet

9.1 Inleiding

Na een uitgebreide literatuurstudie werden enkele bevoorrechte getuigen bevroegd. Uit deze bevraging is de perceptie van enkele betrokken partijen betreffende het omgekeerde woonkrediet op te maken. Bij de selectie van de actoren is getracht een zo groot mogelijke diversiteit aan opvattingen te genereren. Personen die een globale maatschappelijke visie op het onderwerp hebben, worden dan ook bevroegd. Dit voorlaatste hoofdstuk heeft als doel een representatief overzicht te geven van de ideologische en praktische zienswijzen op het onderwerp zonder te vervallen in stereotypering.

De standpunten van de betrokken partijen werden via elektronische weg bevroegd. Bij onduidelijkheden in hun antwoorden of ter aanvulling van de standpunten waren er telefonische contacten.

9.2 Overzicht van de bevroegde bevoorrechte getuigen

Volgende personen⁷³ werden gevraagd naar hun perceptie op het omgekeerde woonkrediet:

- de heer Jozef T'Jampens, eerste adviseur bij de Beroepsvereniging voor het Krediet (BVK) en plaatsvervangend lid voor de BVK in de Raad voor het Verbruik;
- de heer Ramond Van der Haegen, Stichtende voorzitter Kamer van Vastgoedexperten (KAVEX), onafhankelijke Expert-Adviseur onroerende goederen, Geaccrediteerd Gerechtsdeskundige, Docent Vastgoedopleidingen;
- mevrouw Bieke Godts, Ondervoorzitster Federatie van Persoonlijke Financiële Planning vzw, mede-auteur van de praktische gids 'Pensioen: een uitdaging of een dilemma';

⁷³ een verslag van elke bevraging is terug te vinden in de bijlagen 3 tot en met 19

- de heer Peter Wolters, zaakvoerder Alfa Consult n.v. gespecialiseerd in persoonlijk vermogensbeheer en hypotheekadvies;
- de heer Herman Konings, onafhankelijke trendwatcher, zaakvoerder van het trend- en toekomstonderzoeksbureau Pocket Marketing/nXt;
- mevrouw Sophie Van Dooren, Fortis Bank nv, Marketing RB Productmanagement – Lending;
- de heer Stijn Lefebure, Universiteit Antwerpen, Faculteit Politieke en Sociologische wetenschappen, Departement Sociologie, Centrum voor sociaal beleid Herman Deleeck;
- mevrouw Mie Moerenhout, Directeur Vlaamse Ouderen Overleg Comité vzw-Vlaamse Ouderenraad, Koepelorganisatie voor 31 ouderenorganisaties met als hoofdpoddracht advies uitbrengen over ouderenaangelegenheden;
- de heer Steven Reynders, OKRA-educatief stafmedewerker regio Limburg;
- mevrouw Els Crab, Coördinator Reisclub Morgenster gericht op actieve 50+ werking;
- mevrouw Celien Vanmoerkerke, Sociale Studiedienst van het ABVV;
- mevrouw Ann Demoor, ACV-studiedienst;
- de heer Koen Pelleriaux, directeur van de sp.a-studiedienst;
- de heer Servais Verherstraeten, Fractievoorzitter CD&V / N-VA in de Kamer van Volksvertegenwoordigers sinds 2007;
- Ceder⁷⁴, Studiedienst CD&V;
- de heer Ludo Carens, Vrederechter van het kanton Westerlo;
- de heer Marc Demaeght, Notaris te Veerle-Laakdal.

Er werd geen partijstandpunt ontvangen van de politieke partijen VLD en LDD.

⁷⁴ De persoon die het standpunt van de politieke partij CD&V toelichtte, werkt niet meer bij de studiedienst bij het ter perse gaan van het werk.

9.3 Bekendheid met het principe van een omgekeerd woonkrediet

De bevroegde actoren geven aan dat er een redelijke begripsbekendheid is onder de senioren, vooral onder de Nederlandse benaming 'opeethypotheek'. Volgens de heer Lefebure (Centrum voor sociaal beleid) zijn er inhoudelijk tal van misvattingen en is er verwarring met de verkoop op lijfrente, ook bij hevige voor- en tegenstanders van het omgekeerde krediet.

Volgens de heren Carens (vrederechter) en Demaeght (notaris) is de materie onvoldoende bekend bij het notariaat, hoewel de BVK de notaris als onafhankelijke adviseur prefereert. Opleidingen of initiatief daartoe zijn nihil. Mevrouw Godts (financieel planner) geeft aan dat het principe van de omgekeerde hypotheeklening slechts geringe bekendheid geniet onder de persoonlijke vermogensplanners.

Mevrouw Van Dooren (Fortis) laat weten dat in februari 2007 uit een enquête onder de Fortis-klanten bleek dat er een grote interesse was voor de opeethypotheek. Toch is de interesse relatief te beschouwen omdat het toen nog niet duidelijk was hoeveel woningwaarde er precies via een omgekeerd woonkrediet te onttrekken was.

9.4 Wijze waarop de bekendheid verhoogd kan worden

Volgens de heer Konings (trendwatcher) is het werken met situatieschetsen een nuttig marketinginstrument. Indien de marketeer zich richt tot babyboomers moet hij zich wel behoeden om niet te vervallen in clichématige denkbeelden. Best legt men de nadruk op "profiteren van het leven". Deze levenswijze kan tot uiting komen bij de besteding van het vrij beschikbaar onroerend inkomen. Indien reclame zich wil richten op babyboomers wordt dit inkomen best aangewend voor een tweede auto, meermaals op vakantie gaan, een luxueuzer leven i.p.v. te gebruiken om de woning aan te passen aan de fysieke beperkingen van de kredietnemer.

De heer Konings (trendwatcher) suggereert verder de mogelijkheid van pilootprojecten. Zo kan men 'on location' oefenen en leerervaring opdoen. Tevens kunnen de pilootprojecten gebruikt worden als speerpunt in communicatie naar de doelgroep.

Mevrouw Godts (financieel planner) geeft aan dat de verkoop van het omgekeerde woonkrediet met de nodige behoedzaamheid moet worden behandeld. Het mag niet de bedoeling zijn dat kredietinstellingen een behoefte creëren. Volgens haar is een individuele financiële screening zeker geen luxe bij zulke belangrijke beslissingen.

Gestandaardiseerde segmentatie van de doelgroep is een ideale en efficiënte verkoopstechniek maar leidt volgens haar tot een onverantwoorde toepassing van het krediet. De heer Demaeght (notaris) deelt deze mening en geeft aan dat de functie van de notaris als onafhankelijke vertrouwenspersoon erin bestaat een nuancering te bieden op de eenzijdige productaanprijzing door de financiële instellingen.

9.5 Bestedingsbehoefte van senioren

De heer Konings (trendwatcher) merkt een trendbreuk op tussen de stille vooroorlogse generatie (huidige 70-plussers) en de naoorlogse babyboomgeneratie (huidige 43- tot 63- jarigen). De vooroorlogse generatie wordt gekenmerkt door het kostwinnersmodel en hun spaarzaamheidsgedachte. De naoorlogse babyboomers werden geboren in een maatschappij van massaconsumptie en massacommunicatie waarbij beide partners uit werken gingen. Door het tweeverdienersmodel konden ze toegeven aan de verleiding van ongebreidelde consumptie. Indien de babyboomers hun ongebreidelde uitgavenpatroon doorzetten bij pensionering zonder rekening te houden met de pensioenscloof kan dit vertaald worden in een kleinere erfenis voor de kinderen. Een omgekeerd woonkrediet versterkt deze tendens. Toch ziet de heer Konings (trendwatcher) dat er na enkele jaren (4 à 5 jaar) van ongebreidelde consumptie vlak na pensionering een bezinningsmoment komt. Er wordt rekening gehouden met mogelijke noodsituaties zoals ziekte en rusthuisopname.

Mevrouw Moerenhout (Vlaamse Ouderenraad) nuanceert deze tendens. De senioren groep is sterk gediversifieerd naar leeftijd, gezondheid en bezit maar vooral naar zienswijzen. Een éénduidige bestedingspatroon voor de senior is dan ook niet op te maken.

De heer Demaeght (notaris) geeft aan dat er ook regionale verschillen zijn in België. Hij beschouwt de gemiddelde Vlaming eerder als een spaarder vergeleken met de gemiddelde Waal die minder pensioensvoorzieningen treft. Waarschijnlijk zal het concept van het omgekeerde woonkrediet dan ook meer toegang vinden in Wallonië. Studiedienst Ceder (CD&V) merkt op dat de zorgverzekering tot op heden enkel een antwoord kan bieden op armoede onder Nederlandstalige senioren. Franstalige Belgen zijn dus meer op eigen middelen aangewezen.

Mevrouw Godts (financieel planner) erkent de diversiteit onder de senioren, maar geeft aan dat babyboomers die kunnen rekenen op een erfenis daar meestal ook rekening mee houden in de opmaak van hun bestedingsplanning.

De heer Wolters (financieel planner) geeft aan dat senioren ondanks hun inkomen graag een bepaald consumptieniveau behouden. Door de prijsstijgingen van gewone levensmiddelen en vastgoed komt de spaarcapaciteit onder druk te staan.

9.6 Het leven op krediet door de senior

Volgens de heren T'Jampens (BVK) en Van der Haegen (vastgoedschatter) is de tijd dat kredietnemers bereid waren veel op te offeren voor een eigen woning al lang vervlogen. Vandaag wordt op langere termijn geleend. Hierdoor is een groter deel van het inkomen beschikbaar voor consumptie vermits er een grotere spreiding van kredietlasten is. De heer T'Jampens (BVK) merkt een stijgende populariteit van het consumptieve krediet op. Toch moet dit volgens hem genuanceerd worden per beschouwde generatie.

Volgens de heer Konings (trendwatcher) en mevrouw Godts (financieel planner) is vooral de post-babyboomgeneratie (huidige 25- tot 40-jarigen) vertrouwd met het consumentenkrediet. Deze generatie is opgegroeid met het bestedingspatroon van hun ouders. Toch, eens zij zelfstandig zijn, worden zij geconfronteerd met een lager budget. Het tekort aan financiële middelen wordt dan opgevangen via een krediet. Dit staat in schril contrast met de perceptie op consumptie van de vooroorlogse generatie. Zij hebben geleerd te besteden naar hun kapitaalsmogelijkheden en hebben dus geen behoefte aan een leven op krediet.

Mevrouw Moerenhout (Vlaamse Ouderenraad) voegt hieraan toe dat vele ouderen bezorgd zijn om niet toe te komen met hun pensioen. De lage inkomens geven minder uit aan luxe en niet levensnoodzakelijke consumptie i.p.v. te leven op krediet. Senioren willen vermijden dat ze financieel ten laste komen van hun kinderen.

De heer T'Jampens (BVK) en mevrouw Van Dooren (Fortis) onderscheiden binnen de omgekeerde hypotheekleningen twee vormen. Het onderscheid bevindt zich in de looptijd. Enerzijds zijn er de tijdelijke kredieten met een beperkte looptijd die vooral in Nederland en Noorwegen beschikbaar zijn. Anderzijds zijn er de levenslange kredieten met onbeperkte looptijd. De tijdelijke kredieten beschouwen zij als een leven op de waarde van de woning omdat periodieke overwaarde wordt verzilverd indien er een aaneenschakeling is van tijdelijke kredieten. De heer T'Jampens (BVK) geeft aan dat het Belgische wetsvoorstel van 2006 in een levenslang krediet voorziet en moet begrepen worden als een echt leven op krediet en niet als een leven op de woningwaarde zoals dat bij de tijdelijke kredieten het geval is.

9.7 Relatie van de senior met de huidige gezinswoning

Zowel de visie op het bestedingspatroon als de woonperceptie veranderde van de vooroorlogse generatie op de babyboomersgeneratie volgens de heer Konings (trendwatcher). De babyboomer werd volgens hem veel meer geconfronteerd met verhuizen. Door de democratisering van het onderwijs is hij gaan verder studeren in een andere stad. Tewerkstelling buiten het geboortedorp zorgde voor een grotere mobiliteit. Deze verhuisbeweging wordt nog eens versterkt door het 'jobhoppen'. Hierdoor geraakte het meermaals verhuizen ingeburgerd en had dit gevolgen voor de gehechtheid aan één bepaalde woonomgeving.

De heer Konings (trendwatcher) ziet babyboomers niet noodzakelijk ouder worden op de plaats waar zij hun kinderen grootbrachten. Hij merkt een tendens op om terug meer in de steden te gaan wonen. Hier liggen de voorzieningen (shopping, cultuur, medische zorgen) binnen wandelafstand. Dit is zeker bij een beperkte mobiliteit een extra troef.

Mevrouw Van Dooren (Fortis) merkt een cultureel verschil in woonperceptie op tussen Belgen en Nederlanders. Een Belg beschouwt de gezinswoning pas volledig als zijn eigendom als er geen schulden meer op rusten. Een Nederlander zal zich al volledig als eigenaar beschouwen bij ontvangst van de huissleutels. Dit cultuurverschil resulteert bij de Nederlanders in een grotere bereidheid om een krediet aan te gaan op latere leeftijd.

De heer Van der Haegen (vastgoedschatter) ziet vooral bij grote gezinswoningen een behoefte aan een kleinere woning eens de kinderen uit het huis zijn. De verkoop van zulke huizen levert een enorme overwaarde op waardoor de verkopers zich een kleinere maar comfortabele woning aangepast aan hun toekomstige noden kunnen veroorloven. Afhankelijk van hun zorgbehoefte is dit een loft of een serviceflat.

De heer Reynders (OKRA), mevrouw Crab (Coördinator actieve 50+ werking) en mevrouw Moerenhout (Vlaamse Ouderenraad) beschouwen de seniorenpopulatie echter als honkvaster. Volgens deze vertegenwoordigers van ouderenverenigingen wensen de senioren liefst zo lang mogelijk in de eigen woning te verblijven zolang hun fysieke gezondheid dit toelaat. Indien er aanpassingen nodig zijn worden die uitgevoerd. De verbouwbereidheid is enerzijds afhankelijk van de steun die zij krijgen om door het kluwen van regelgeving de subsidiemogelijkheden te zien. Anderzijds is dit leeftijdsgekoppeld. Volgens mevrouw Moerenhout zullen zestigers nog gemakkelijker verbouwen, maar hebben ze meestal geen nood. Tachtigers hebben meer nood, maar zullen minder of niet geneigd zijn te verbouwen.

De heer Van der Haegen (vastgoedschatter) erkent dat de verbouwbereidheid leeftijdsgekoppeld is. Op hogere leeftijd zien mensen de noodzaak van sommige aanpassingswerken niet in omdat zij beseffen dat ze nog maar voor een beperkte duur in deze woning zullen verblijven. Verder zal een eigenaar die minder mobiel is ook minder goed zijn woning onderhouden. Evengoed is het mogelijk dat een pas gepensioneerde senior juist meer tijd aan het onderhoud van zijn woning besteedt omdat hij over meer vrije tijd beschikt.

9.8 Het erfenismotief bij senioren

De heer Konings (trendwatcher) stelt dat naarmate de senior ouder wordt, hij meer geconfronteerd wordt met ziekte en sterfte in zijn omgeving. Dit doet de senior nadenken over zijn eigen toekomst en de positie van zijn familie hierin.

De heer Reynders (OKRA) en mevrouw Moerenhout (Vlaamse Ouderenraad) geven aan dat de behoefte om een erfenis na te laten met grote waarschijnlijkheid leeftijdsgekoppeld is.

9.9 Positie van het omgekeerde woonkrediet binnen een sociale welvaartsstaat

De heer Lefebure (Centrum voor sociaal beleid) vat de discussie over de wenselijkheid van een omgekeerd woonkrediet in een sociale welvaartsstaat als volgt samen:

"Het kernpunt in de discussie is er een van billijkheid: is het billijker om vanuit overheidsstandpunt een bijstandssysteem voor ouderen te garanderen of de kost van de vergrijzing via een afbreuk aan de intergenerationele solidariteit te financieren?"

Volgens de heer Lefebure (Centrum voor sociaal beleid) is het vanuit individueel standpunt rationeler om u ten laste van de maatschappij te plaatsen en het gezinsvermogen door te geven aan de kinderen. Deze rationaliteit wordt nog eens versterkt door de aanwezigheid van een erfenismotief. Uit deze zienswijze vloeit voort dat een omgekeerd woonkrediet zeker geen asociaal product is vanuit individueel standpunt, maar wel vanuit het maatschappelijke oogpunt.

Een andere invalshoek beschouwt het omgekeerde woonkrediet juist als een middel voor zelfvoorzienigheid. De senior is dan in staat zijn eigen consumptiebehoefte te financieren, zonder een zware hypotheek te leggen op de sociale zekerheid. De opname van de eigen

woningwaarde via een omgekeerd woonkrediet is dan juist een erkenning van de oudere generatie om de vergrijzing mee te financieren.

Studiedienst Ceder (CD&V) en de heer Pelleriaux (sp.a) zijn van mening dat er een goede sociale bescherming van gepensioneerden moet zijn, zonder dat dit ten koste gaat van de volgende generaties. Dit kan via voldoende begrotingsoverschotten. Op die manier worden de lasten gelijk verdeeld over de verschillende generaties als een vorm van intergenerationale solidariteit.

Mevrouw Vanmoerkerke (ABVV), mevrouw Demoor (ACV) en studiedienst Ceder (CD&V) geven aan dat het omgekeerde woonkrediet in geen geval een voorwendsel mag zijn om noodzakelijke aanpassingen in het wettelijke pensioenstelsel door te voeren.

Voor zowel het ACV als het ABVV is een verdere democratisering van de 2^{de} pensioenspijler prioritair, naast een versteviging van de 1^{ste} pijler. De 3^{de} pijler en het omgekeerde woonkrediet leggen teveel de nadruk op de individuele verantwoordelijkheid, zonder rekening te houden met alle tegenslagen en risico's die mensen tijdens hun loopbaan kunnen overkomen. Het solidariteitsbeginsel moet een essentieel kenmerk van het Belgische sociale zekerheidsstelsel blijven. Dit principe is niet terug te vinden in het omgekeerde woonkrediet volgens beide vakbonden.

Studiedienst Ceder (CD&V) geeft aan dat de zorgverzekering, de Maximum Factuur (MAF) en de Tegemoetkoming voor Hulp aan Bejaarden (THAB) reeds bestaande aanvullende beleidsinstrumenten zijn om de armoede onder de Vlaamse senioren te bestrijden.

Dat mensen ertoe verplicht worden om een woonkrediet aan te gaan omdat hun pensioen te laag is, lijkt Vanmoerkerke (ABVV) dan ook een beschaafd land onwaardig. Mevrouw Demoor (ACV) denkt dat het omgekeerde woonkrediet eerder toegang zal vinden onder de welgestelde gepensioneerden. Volgens mevrouw Demoor (ACV) en studiedienst Ceder (CD&V) zijn het juist huurders die enkel kunnen genieten van een wettelijk pensioen. De categorie van senioren die de grootste behoefte hebben aan een aanvullend pensioeninkomen wordt via een omgekeerd woonkrediet niet bereikt. Dit blijkt ook uit het beperkte succes van het systeem in landen waar het al een aantal jaren bestaat.

De heer Pelleriaux (sp.a) vindt dat de keuze om in dergelijke kredietformule te stappen vrij moet zijn. Verder ligt het politieke standpunt van de socialistische partij in lijn met

het ABVV nl. een verhoging van het wettelijke pensioen en een verplichting van het bedrijfspensioen voor alle werknemers. Dit heeft als gunstig neveneffect dat ouderen niet verplicht zijn om noodgedwongen slechte kredietformules te aanvaarden. De sp.a en het ABVV beschouwen het omgekeerde woonkrediet dan ook niet als onderdeel van het pensioensbeleid.

De heer Lefebure (Centrum voor sociaal beleid) vindt dat de eigen woning verkeerdelijk gecategoriseerd wordt als 4^{de} pensioenspijler. Een woning wordt niet aangekocht met het doel als appeltje voor de dorst te dienen. Deze kunstmatige positionering als aanvullende pensioenspijler maakt de discussie over het omgekeerde woonkrediet er niet zakelijker op.

De heer Verherstraeten (CD&V) stelt dat de politieke partij een beleid nastreeft dat gericht is op de verwerving van een eigen woning. Hij stelt dat de eigen woning wel degelijk onderdeel uitmaakt van het Belgische pensioenstelsel. Woningbezit is namelijk een garantie tegen armoede onder senioren.

9.10 Vereisten aan het krediet

Mevrouw Godts (financieel planner) stelt een 2 in 1 regeling voor. Zowel een cashflowaspect als de mogelijkheid van hypotheekoverdracht naar de volgende generatie.

Via een omgekeerd woonkrediet komt er een kapitaal vrij waarmee een uitbreiding of behoud van de levensstandaard kan worden voorzien. Een belangrijk aspect is de veelzijdigheid in de te bepalen modaliteiten. Lage transactiekosten zorgen voor een verdere ondersteuning van de attractiviteit. Via een overdraagbaarheid van de hypotheek kunnen kinderen hun woonkrediet hypothecair waarborgen binnen de hypotheekstelling van hun ouders. Hierdoor worden hoge aktekosten vermeden. De toekomst ligt in een omgekeerd woonkrediet dat als een 'generatiehypotheek' kan worden beschouwd. De hypotheekstelling wordt zo van generatie op generatie overgedragen. Mevrouw Van Dooren (Fortis) schat de kans klein in dat een omgekeerd woonkrediet overdraagbaar is naar de volgende generatie. Er zijn namelijk wettelijke beperkingen die verhinderen dat er in België een hypotheek overgaat naar de kinderen zonder dat zij het onroerende goed in handen hebben.

De heer Reynders (OKRA) en mevrouw Crab (Coördinator actieve 50+ werking) bevestigen dat dit een meerwaarde inhoudt voor het krediettype. De kinderen moeten in

alle vrijheid kunnen beslissen of ze voor overdracht van het zakelijke voorrecht kiezen of niet.

Voor de heer Reynders (OKRA) is een opname in een woon- en zorgcentrum van één of beide partners de grootste drempel om een omgekeerd woonkrediet niet te onderschrijven. Senioren proberen het huis immers als onderpand te houden. Hij stelt dat bij langdurige opname het wettelijke pensioen en spaartegoed niet volstaat om de rusthuisfactuur te bekostigen. Indien het krediet pas afloopt bij overlijden i.p.v. bij verhuis zal dit drempelverlagend werken voor kandidaat-kredietnemer.

De heer Wolters (financieel planner) en studiedienst Ceder (CD&V) duiden op het belang van een sterke consumentenbescherming gezien de kwetsbare doelgroep waarvoor het omgekeerde woonkrediet is bestemd. De 'income poor, house rich' -groep die de meeste nood heeft aan een dergelijke oplossing zal waarschijnlijk niet kunnen terugvallen op de nodige financiële kennis of correcte financiële begeleiding volgens de heer Wolters (financieel planner).

De heer Pelleriaux (sp.a) is daarom voorstander van een overheidsaanbod. Zo is er de garantie op een degelijke consumentenbescherming, maar is er ook de zekerheid om een voldoende hoog kredietbedrag te onttrekken uit de eigen woning. Dit is volgens de socialistische partij nog niet het geval in het wetsvoorstel van de BVK. De heer Wolters (financieel planner) vreest dat een socialistisch geïnspireerd paternalisme in de commerciële sector een doodgeboren kind zal zijn. Dit pleit in het voordeel van een aanbod door de overheid. Volgens studiedienst Ceder (CD&V) is het geen kerntaak van de overheid om zelf een omgekeerd woonkrediet aan te bieden. De overheid heeft een wetgevende verantwoordelijkheid in dit dossier.

De heer Verherstraeten (CD&V) stelt dat er geen krediet tot stand mag komen dat zowel financiële winsten genereert en tegelijkertijd de kredietschuld afwentelt op de erfgenamen. Hiermee stelt hij dat een 'non-rerourse' -garantie een essentieel onderdeel moet uitmaken van een omgekeerde hypotheeklening in België. Kinderen mogen niet geconfronteerd worden met een netto schuld van hun overleden ouders.

De heer Demaeght (notaris) legt de link met de Amerikaanse kredietcrisis van 2007-2008. Hij stelt dat financiële instellingen omzichtig te werk moeten gaan bij kredietverstrekking. De onderliggende risico's bij het omgekeerde woonkrediet dwingen de instellingen ertoe ruime voorzichtigheidsmarges aan te houden. Er moet dus van een strikt minimale te verwachten verkoopopbrengst worden uitgegaan. Dit heeft zijn invloed

op het opneembare kredietbedrag wat in het nadeel van de kredietnemer speelt, maar in het voordeel van het algemene vertrouwen in de banksector en hun producten.

Mevrouw Van Dooren (Fortis) geeft aan dat het kredietproduct zowel de nodige rentabiliteit langs aanbodzijde moet bieden als een voldoende hoog opneembaar kredietbedrag langs vraagzijde. Zij suggereert in deze optiek een aaneenschakeling van tijdelijke omgekeerde woonkredieten om het overlijdensrisico te reduceren zonder een verzekering. Deze tijdelijke kredieten zijn gebaseerd op de periodiek geschatte woningwaarde (bv.: om de 10jaar). Bij gestegen woningwaarde kan het onderpand een hoger kredietbedrag garanderen. Het oude krediet wordt afgelost door het nieuwe krediet en de overwaarde kan dan vrij opgenomen worden via de hypotheeklening. Het vastgoedrisico dreigt echter het mechanisme van kredietopvolging te blokkeren. Bij een dalende venale waarde biedt het onderpand immers onvoldoende garantie voor bijkomende kredietverlening.

Volgens mevrouw Van Dooren (Fortis) en de heer Lefebure (Centrum voor sociaal beleid) is eenzelfde doel te bereiken via een bullethypotheek⁷⁵ die periodiek verlengd wordt. Hier zijn dan geen tussentijdse terugbetalingen van de opgebouwde kredietschuld nodig vermits er maar één krediet is. Door het verschil in behandeling van het woonkrediet in de inkomensbelasting is het principe van de bullethypotheek veel minder gekend in België vergeleken met Nederland. De vraag is dan ook of Belgische klanten in een systeem van periodieke verlenging willen stappen waarbij het niet zeker is of er wel een volgende keer komt. Vermits dalingen in de woningwaarde ook het bulletsysteem blokkeren is mevrouw Van Dooren (Fortis) in het kader van het omgekeerde woonkrediet voorstander van een verzekering tegen waardedalingen.

De heer Van der Haegen (vastgoedschatter) geeft aan dat bij een schatting enkel de staat van de woning in aanmerking wordt genomen om de actuele waarde te bepalen. Er wordt geen rekening gehouden met de toekomstige prijsevolutie in de schatting vermits deze in grote mate afhankelijk is van het onderhoud door de bewoner en dus niet te voorspellen is. Een actualisatie van de woningwaarde aangehaald in het wetsvoorstel van de BVK op basis van de resterende economische levensduur of op basis van sterftetafels is dus een zaak voor de kredietinstellingen en niet de verantwoordelijkheid van de vastgoedschatter.

⁷⁵ De bullethypotheek is een aflossingsvrije hypotheeklening waarbij enkel de intresten periodiek worden terugbetaald. Het kapitaalgedeelte wordt op het einde van de looptijd in zijn geheel terugbetaald. Een fiscale belastingsaftrek voor de hypotheeklening gebaseerd op de verschuldigde intresten geeft dan een maximaal belastingsvoordeel.

De heer Van der Haegen (vastgoedschatter) stelt vast dat vooral landmeters in opdracht van financiële instellingen vastgoedschattingen uitvoeren. Veelal beschikken deze schatters niet over voldoende kennis om een gefundeerde schatting af te leveren. Hij stelt dan ook voor om de schatters die erkend zijn door de Kamer van Vastgoedexperten (KAVEX) te definiëren als onafhankelijke schatters. Aan deze schatters worden diploma- en ervaringsvereisten gesteld en dienen een deontologische beroepscode te respecteren. Het doel van KAVEX is belangenconflicten uit te sluiten en via een gedetailleerd schriftelijk expertiserapport tot een waardebepaling te komen. De belangenvereniging wil zich duidelijk onderscheiden van makelaars en landmeters. De definitie van onafhankelijke vastgoedschatter kan verder versterkt worden door een verplichting van permanente vorming op te leggen.

9.11 Initiatief tot een wetgevend kader voor het omgekeerde woonkrediet

Volgens de heren T'Jampens (BVK) en Lefebure (Centrum voor sociaal beleid) zijn er geen ernstige redenen te formuleren om een wetgevend kader in België tegen te houden. Dit zou een eerlijke zaak zijn voor de Belgische consument en kredietinstelling gezien de mogelijkheden van een omgekeerde hypotheeklening in tal van EU-landen.

De heer T'Jampens (BVK) geeft aan dat aan een nieuwe versie van het wetsvoorstel wordt gewerkt. Door afwezigheid van een regering in de tweede helft van 2007 is er geen communicatie geweest over dit dossier op beleidsniveau. Samen met de vorming van de interim-regering Verhofstadt III werd in december 2007 binnen de BVK de Steering Committee Reverse Mortgage opgericht. Deze strategische werkgroep heeft als doel de nieuwe versie van het wetsvoorstel te concretiseren. Recentelijk is het overleg met het kabinet van de Minister van Ondernemen terug aangevat. Op basis van feedback van dit kabinet zullen de verdere technische details worden uitgewerkt. Kabinetsmedewerker mevrouw Van Gelder erkent dat er contacten zijn over het dossier van het omgekeerde woonkrediet. Uit het informatieblad van de BVK betreffende het pensioenkrediet 2008 blijkt dat de nieuwe versie van het wetsvoorstel in een ruimer toepassingsgebied voorziet. Zo wordt zowel in een tijdelijk als een levenslang omgekeerde woonkrediet voorzien. Verder is er de intentie om het omgekeerde woonkrediet in een aparte wet te regelen. Dit naar Frans voorbeeld waar 'le prêt viager hypothécaire' in een losstaande wet werd bepaald.

Mevrouw Van Dooren (Fortis) bevestigt de intentie van de BVK, waarvan Fortis lid is, om het omgekeerde woonkrediet in een aparte wet te regelen. Het oorspronkelijke wetsvoorstel van 2006 voorzag in een inpassing van het omgekeerde woonkrediet in de

huidige wetgeving. Echter in België geldt een sterke consumentenbescherming voor de kredietnemer, wat de mogelijkheden voor productontwikkeling beperkt.

Volgens mevrouw Vanmoerkerke (ABVV) behoort de politieke discussie over het omgekeerde woonkrediet niet tot de kerntaken van de socialistische vakbond omdat het volgens haar geen onderdeel van het pensioenbeleid uitmaakt. Het ABVV behoedt zich er wel voor dat het omgekeerde woonkrediet niet in de plaats komt van verworvenheden in 1^{ste} en 2^{de} pensioenspijler. Mevrouw Demoor (ACV) kant zich tegen een omgekeerd woonkrediet. Met dit standpunt wil de christelijke vakbond voorkomen dat het omgekeerde woonkrediet wordt gebruikt als compensatie voor de verdere afvlakking van de eerstepijlerpensioenen.

Volgens de heer Pelleriaux (sp.a) is de socialistische partij niet van plan om de mogelijkheid van het omgekeerde woonkrediet in België via een wetsvoorstel of -ontwerp voor te leggen in het federaal parlement.

Volgens de heer Verherstraeten en studiedienst Ceder (CD&V) wil de christen-democratische partij zeker de mogelijkheden van een omgekeerd woonkrediet in België onderzoeken. Eerst moeten er nog enkele praktische vragen worden opgelost vooraleer er sprake kan zijn van een wetsvoorstel of -ontwerp. Zo is de huidige wetgeving volgens de heer Verherstraeten (CD&V) niet sluitend qua onderhoudsverzuim aan de woning bij gebrek aan financiële middelen. Volgens de heer Verherstraeten (CD&V) is dit een relevante wettelijke lacune gezien de beoogde doelgroep van het krediet.

9.12 Ondersteunende maatregelen voor het omgekeerde woonkrediet

Volgens mevrouw Moerenhout (Vlaamse ouderenraad) is deze thematiek nog niet besproken binnen de Vlaamse Ouderenraad, maar komt het in de toekomst wel op de agenda. Allicht zullen er dan veel bedenkingen en vele raadgevingen voor de wetgever zijn.

De heer Pelleriaux (sp.a) ziet volgende drie beleidsinstrumenten:

- onafhankelijke en onpartijdige informatieverstrekking door de overheid;
- een neutraliteit van het opgenomen kredietbedrag bij een inkomensonderzoek voor de mogelijke toekenning van sociale uitkeringen;
- een belastingvrije opname van de onttrokken woningwaarde.

De heer Pelleriaux (sp.a) stelt dat de derde maatregel een erg duur beleidsinstrument is omwille van het mislopen van successie- en schenkingsrechten. Volgens Mevrouw Van Dooren (Fortis) zal de overheid dit verlies aan inkomsten compenseren. Dit kan volgens haar door een fiscaal gunstiger regime te voorzien voor de uitbetaling in een maandelijkse rente vergeleken met een eenmalige uitkering van het totale kredietbedrag. Zo stimuleert de overheid een beleid waarbij de woning als échte pensioenspijler fungeert.

Studiedienst Ceder (CD&V) beschouwt de CBFA als de meest aangewezen overheidsinstantie om toe te kijken op de verstrekte informatie door hypotheekondernemingen.

De heer Lefebure (Centrum voor sociaal beleid) beschouwt een vrijstelling of vermindering van de onroerende voorheffing als een discriminatie tegenover huishoudens die een woning verwerven. Op deze woning rust immers ook een hypothecaire schuld. Een beter beleidsinstrument is een hypotheekafrek voor het omgekeerde woonkrediet te voorzien in de inkomensbelasting indien er een hypotheekvestiging is op de enige gezinswoning. Het beperkte belastbare inkomen van de 'income poor, house rich' -groep zorgt wel voor een beperkt belastingsvoordeel.

Studiedienst Ceder (CD&V) stelt dat de christen-democraten niet de intenties hebben om de opeethypotheek sterk te stimuleren, al willen zij het systeem ook niet onnodig afremmen. De eerste betrachting is een wettelijk kader te creëren dat het gebruik van een omgekeerd woonkrediet mogelijk maakt. Voor de politieke partij CD&V gaat het eerder om het vastleggen van de correcte modaliteiten dan wel om steunmaatregelen.

9.13 Verwacht succes van het omgekeerde woonkrediet in België

De ondervraagde actoren zijn principieel gewonnen voor dit nieuwe krediettype al maakt men toch enkele kanttekeningen.

Volgens de heer Lefebure (Centrum voor sociaal beleid) moet de kredietsector goed beseffen dat het marktpotentieel uiterst gering is. Commercieel gezien is het geen succes in de landen waar het krediettype al beschikbaar is. Ook mag men niet zomaar bevindingen uit de Angelsaksische literatuur transponeren naar de Belgische context. Er zijn immers grote verschillen in sociale zekerheidsstelsels en kredietperceptie.

De heer Pelleriaux (sp.a) waarschuwt voor malafide praktijken. De heer Reynders (OKRA), mevrouw Crab (Coördinator actieve 50+ werking) en mevrouw Moerenhout (Vlaamse Ouderenraad) erkennen dat slechts voor een beperkte senioren groep het krediet een toepassing is om in een aanvullend pensioeninkomen te voorzien.

Studiedienst Ceder (CD&V) vindt het niet correct het omgekeerde woonkrediet voor te stellen als een noodzaak of wondermiddel om de kosten van de vergrijzing op te vangen. Het gaat om een financieel instrument waarvoor een duidelijk wettelijk kader nodig is zoals voor alle vormen van financiële innovatie.

Mevrouw Godts en de heer Wolters (financieel planners) pleiten voor een verantwoorde toepassing van het krediet. Door de complexiteit zijn senioren meestal aangewezen op deskundige financiële hulp. De heer Carens (vrederechter) verklaart dat het omgekeerde woonkrediet een welgekomen alternatief is op het verouderde systeem van verkoop op lijfrente.

De heer Van der Haegen (vastgoedschatter) suggereert dat via een omgekeerd woonkrediet een koopkrachtbescherming voor senioren is te bieden.

Mevrouw Van Dooren (Fortis) geeft aan dat de omgekeerde hypotheeklening zich in een primaire ontwikkelingsfase bevindt. Momenteel is het dan ook het ideale moment voor de betrokken actoren om hun opmerkingen te formuleren opdat het omgekeerde woonkrediet een passende oplossing biedt voor een reële maatschappelijke behoefte.

Uit de bevraging blijkt een initiële positieve houding van de betrokken partijen tegenover het omgekeerde woonkrediet. Enkel de christelijke en socialistische vakbonden nemen een overwegend negatieve stelling in. Naarmate het wetsvoorstel verder geconcretiseerd

wordt, zullen duidelijkere en dus scherpere standpunten ontstaan. De discussie rond het al dan niet gewenst zijn van een omgekeerd woonkrediet in België maakt deel uit van de bredere discussie over de vergrijzing en de financiering ervan. Het afvlakken van het solidariteitsprincipe van de Belgische sociale zekerheid en de compensatie hiervan door de 2^{de}, 3^{de} en 4^{de} pensioenspijler kent dan ook hevige voor- en tegenstanders. Het is realistisch te stellen dat ten vroegste in 2010 het aanbod van het omgekeerde woonkrediet in België zal plaatsvinden.

Vandaag is het dan ook het meest aangewezen moment voor rechtstreeks lobbywerk door de verschillende belangenverenigingen, indien zij in een primaire fase willen wegen op het besluitvormingsproces rond het nieuwe krediettype.

Hoofdstuk 10: Gevalstudies i.v.m. het omgekeerde woonkrediet

In dit laatste hoofdstuk wordt ingegaan op enkele specifieke cases waarin een omgekeerd woonkrediet als een valabel financieringsconcept kan worden aangewend.

De twee eerste cases leggen de nadruk op de 'income poor, house rich' -seniorengroep. Als uitgangspunt voor de berekening wordt de gewenste maandelijkse consumptie genomen. Vervolgens wordt het wettelijke pensioen dat het huishouden ontvangt bepaald. Deze twee schattingen leveren een Jaarlijkse Aanvullende Behoeft (JAB_i) op die rekening houdt met sterftetafels en inflatie. In tweede instantie wordt bepaald welke waarde de kredietnemer maximaal kan onttrekken uit zijn eigen woning. Op basis van deze twee uitkomsten komen wij tot een conclusie i.v.m. de financieringsefficiëntie van een omgekeerd woonkrediet.

Een derde case schetst een kinderloos gezin zonder erfenismotief. Dit welstellende seniorenkoppel houdt er een levenslustige levensstijl op na. Zij wenden hun woningwaarde dan ook niet aan om in hun noodzakelijk levensonderhoud te voorzien, maar wel om hun gezamenlijke levensdroom te realiseren.

Een vierde en laatste case gaat in op de mogelijkheid om een schenking te doen via een omgekeerd woonkrediet. De case toont het voorbeeld van een grootmoeder-mecenas die haar kleinkinderen helpt hun eigen zaak op te starten. Toch blijkt de handgift een vergiftigd geschenk te zijn.

Bij de bepaling van het beleningspercentage of quoditeit wordt abstractie gemaakt van de wijze van kapitaalsuitkering (periodiek of eenmalig) hoewel dit door intrestkapitalisatie wel degelijk invloed heeft. Zo zal in de praktijk een lagere quoditeit van toepassing zijn bij een eenmalige kapitaalsuitkering vergeleken met een alternatief dat voorziet in maandelijkse stortingen over een welbepaalde periode.

Tabel 10.1 houdt rekening met de wens van Test -Aankoop en de BVK om de leeftijdsafhankelijke quoditeit te beperken tot maximum 50 %. Verder zijn de schattingen gebaseerd op figuur 6.1, p. 53. De gegevens in tabel 10.2 vormen de basis voor de schatting van het consumptieniveau.

Tabel 10.1: Geschatte leeftijdsafhankelijke beleningspercentages voor het Belgische omgekeerde woonkrediet

Leeftijd	65 jaar	70 jaar	75 jaar	80 jaar
Quoditeit	30 %	40 %	45 %	50 %

Bron: Eigen bewerking, 2008

Tabel 10.2: Consumptie-uitgaven per gezin en per verbruikseenheid in huishoudbudgetenquête 2004 naar leeftijd van de referentiepersoon

		-35 jaar	35-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	+75 jaar	Totaal
Totale consumptieuitgaven per gezin (in euro) per jaar	2004	28.604	34.408	29.771	26.210	23.062	30.833
Totale consumptieuitgaven per gezin per maand	2004	2.384	2.867	2.481	2.184	1.922	2.569
Gemiddeld aantal gezinsleden	2004	2,36	3,07	1,94	1,65	1,52	2,48
Gemiddeld aantal verbruikseenheden	2004	1,54	1,87	1,46	1,33	1,26	1,64
Consumptie per verbruikseenheid	2004	1.548	1.533	1.699	1.642	1.525	1.567

Bron: Pacolet, 2007

10.1 Situatieschets 1: Kostwinnersmodel

Louis en Mia zijn gehuwd zonder huwelijkscontract. Geen van beiden had eigen onroerende goederen vóór het huwelijk. De gezinswoning is gefinancierd met het gemeenschappelijk vermogen. Dit gezin is een typisch kostwinnersmodel waarbij Mia voor de opvoeding van de kinderen zorgde en Louis tot zijn 60^{ste} verjaardag werkte als ploegbaas in een productiebedrijf. Een maand na zijn 60^{ste} verjaardag (jan. 1998) ging hij op vervroegd pensioen.

Hij ontving in 2004 maandelijks een rustpensioen dat netto neerkwam op 1.500⁷⁶ euro. Toch zou het gezin graag 2.000 euro maandelijks besteden in 2004, wat overeenkomt met 80 % van zijn laatste netto beroepsinkomen. Deze kloof wordt gedicht via ontsparen vermits Louis geen aanvullend bedrijfspensioen geniet en het gezin ook geen vermogen heeft opgebouwd in de 3^{de} pensioenspijler. Dus wordt maandelijks 500 euro opgenomen van de spaarrekening.

Op 70-jarige leeftijd wordt longkanker vastgesteld bij Louis, na 2 jaar intensieve medische zorgen sterft Louis op 5 januari 2010 zonder testamentaire laatste wil. Hij laat zijn 70-jarige vrouw Mia en 2 kinderen na. De helft van de naakte eigendom van de gezinswoning gaat naar de kinderen terwijl weduwe Mia het volle vruchtgebruik op de gezinswoning erft. Mia valt door het overlijden terug op een weduwepensioen van 1.350⁷⁷ euro, maar ze zou graag 1.690⁷⁸ euro per maand willen besteden.

Door de prepensionering van Louis en de medische kosten van de chemotherapie zijn de liquide middelen sterk gedaald. Mia vindt via het internet informatie over de opeethypotheek. Hiermee zou ze haar overlevingspensioen kunnen aanvullen met de waarde onttrokken uit de eigen gezinswoning. Dit gebeurt via een hypotheekconstructie. Bijzonder aan deze constructie is dat er geen maandelijkse kredietlast is. Zowel het opgenomen kapitaal als de intrestlast wordt pas bij verhuis of overlijden afgelost.

⁷⁶ Zie figuur 2.3, p. 13. Volgens Berghman et al. (2007) was in 2004 op basis van het pensioenkadaster het gemiddelde bruto rustpensioen voor een werknemer gelijk aan 925 euro per maand.

⁷⁷ Volgens Stevens (2006) is het wettelijke overlevingspensioen gelijk aan 80% van het gezinsbedrag van het wettelijke rustpensioen. In 2004 komt dit neer op 1.200 euro (1.500 * 0,80). Verdisconteerd tegen 2% jaarlijks gedurende 6 jaar geeft dit 1.351 euro in 2010.

Volgens Berghman et al. (2007) was in 2004 op basis van het pensioenkadaster het gemiddelde bruto overlevingspensioen voor een weduwe van een werknemer gelijk aan 916 euro per maand.

⁷⁸ Zie tabel 10.2, p. 104. Volgens Pacolet (2007) was de maandelijkse consumptie-uitgave per gebruikseenheid in een gezin met de leeftijd van de referentiepersoon tussen 64-75 jaar en ouder dan 75 jaar respectievelijk gelijk aan 1.642 euro en 1.525 euro in 2004. Indien een maandelijkse consumptie van 1.500 euro verdisconteerd wordt tegen 2 % gedurende 6 jaar geeft dit 1.689 euro in 2010.

Mia die nog in goede gezondheid is, bespreekt haar voornemen met haar twee welstellende kinderen die geen bezwaar hebben tegen moeders voornemen om de volledige erfenis op te eten. De twee kinderen zijn dan ook bereid een hypotheek te vestigen op hun geërfde deel van de naakte eigendom. Ze informeert zich bij haar vertrouwde bankier en laat haar woning schatten.

Vormt een omgekeerd woonkrediet wel degelijk een financieringsoplossing?

Veronderstel volgende gegevens voor 2010:

- Executiewaarde eigen woning⁷⁹: 200.000 euro
- Beleningspercentage⁸⁰: 0,40
- Schattingskost⁸¹: 250 euro
- Dossierkost⁸¹: 250 euro
- Aktekosten⁸²: 2.380 euro
- Statistische te verwachten aantal levensjaren als 70-jarige vrouw⁸³: 16,51 jaar
- Gemiddelde jaarlijkse inflatie⁸⁴ j : 2 %

1. *Bepaling van de Totale Jaarlijkse Aanvullende Behoeft* of $\sum_{i=1}^n JAB_i$

a. *Bepaling van de Jaarlijkse Aanvullende Behoeft* in 2010 a.d.h.v. het referentiejaar 2004 of geactualiseerde JAB_{2010} .

$JAB_{2010} = (\text{gewenst besteedbaar inkomen} - \text{overlevingspensioen}) * 12 \text{ maanden} * (1 + j)^n$
met $n = 6$ (aantal jaren tussen 2004 en start kredietlooptijd in 2010)

$JAB_{2010} = (1.500 - 1.200) * 12 \text{ maanden} * (1,02)^6$

$JAB_{2010} = 4.055 \text{ euro}$

⁷⁹ In 2007 was de gewogen gemiddelde verkoopprijs over de 3 Belgische woontypes: woonhuis, appartement en villa, bungalow, landhuis gelijk aan 184.943 euro (Statbel, FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2008)

⁸⁰ Zie tabel 10.1, p. 104

⁸¹ Op basis van Fortis Bank n.v (2007). *Prospectus Woonkredieten geldig vanaf 15 februari 2007*.

⁸² Berekend op een bedrag van 80.000 euro ($210.000 * 0,40$) via rekenmodule op http://www.tijd.be/geld_beleggen/vastgoed. Deze module houdt geen rekening met de mogelijke meerkost bij een omgekeerd woonkrediet vergeleken met een klassiek woonkrediet.

⁸³ Op basis van sterftetafels van 2004 (FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2006)

⁸⁴ Volgens Godts en van Beek (2007) streeft de Europese Centrale Bank met haar monetair beleid naar een maximale inflatie van 2 %

b. Som van de Jaarlijkse Aanvullende Behoeftte over het gemiddeld aantal te verwachten levensjaren, van 2010 tot 2027.

Overzicht berekening 1	
Gewenste maandelijkse consumptie in 2004 (euro)	1.500
Wettelijk rustpensioen in 2004 (euro)	1.200
Geactualiseerde JAB ₂₀₁₀	4.054
Jaar	Geactualiseerde JAB_i
2010	4.054
2011	4.135
2012	4.218
2013	4.302
2014	4.388
2015	4.476
2016	4.566
2017	4.657
2018	4.750
2019	4.845
2020	4.942
2021	5.041
2022	5.142
2023	5.245
2024	5.349
2025	5.456
2026	5.566
2027	5.677
Totale aanvullende behoefte over de periode 2010-2021:	$\sum_{i=2010}^{2021} JAB_i = \mathbf{86.809}$

2. Bepaling van het kredietgedeelte dat Vrij Beschikbaar is voor Consumptie (VBC).

VBC = (opneembaar kredietbedrag – transactiekosten)

VBC = (200.000* 0,40) – (250 + 250 + 2.380)

VBC = 77.120 euro

3. Conclusie i.v.m. financieringsefficiëntie van een omgekeerd woonkrediet

Statistisch gezien zal Mia onvoldoende overwaarde uit de woning kunnen verzilveren om aan een maandelijkse aanvullende behoefte van 340 euro te voldoen in 2010 uitgaande van een overlevingspensioen en gewenst consumptieniveau van respectievelijk 1.350 en 1.690 euro per maand.

Indien zij zich in 2010 tevreden stelt met 40 euro minder in de maand is een omgekeerd woonkrediet wel een passende aanvulling op haar wettelijk pensioen. Dit wordt in detail weergegeven in berekening 2, p.110.

Echter, bij rusthuisopname omwille van ernstige zorgbehoefte, zal dit niet via een omgekeerd woonkrediet kunnen worden gefinancierd en al evenmin via het roerende vermogen dat grotendeels via prepensionering wordt opgesoupeerd.

Overzicht berekening 2	
Gewenste maandelijkse consumptie in 2004 (euro)	1.465
Wettelijk rustpensioen in 2004 (euro)	1.200
Geactualiseerde JAB ₂₀₁₀	3.581
Jaar	Geactualiseerde JAB_i
2010	3.581
2011	3.653
2012	3.726
2013	3.800
2014	3.876
2015	3.954
2016	4.033
2017	4.114
2018	4.196
2019	4.280
2020	4.365
2021	4.453
2022	4.542
2023	4.633
2024	4.725
2025	4.820
2026	4.916
2027	5.015
Totale aanvullende behoefte over de periode 2010-2021:	$\sum_{i=2010}^{2021} JAB_i = 76.682$

10.2 Situatieschets 2: Gemengde loopbaan (Zelfstandige-Werknemer)

Lutgard en Etienne, beiden geboren in 1935, zijn getrouwd zonder huwelijkscontract. Geen van beiden had eigen goederen vóór het huwelijk. De eigen gezinswoning is gefinancierd met het gemeenschappelijke vermogen. Van 1955 tot 1985 hadden zij samen een kleine kruidenierszaak in het centrum van de stad. Enkel Etienne werkte in deze winkel terwijl Lutgard voor de opvoeding van de 2 kinderen zorgde. De zaken gingen goed. Toch betekende de komst van een grote supermarkt enkele straten verder de doodsteek voor de kleine middenstander. Noodgedwongen verkocht het koppel het handelspand in 1985.

Als 50-ers zagen zij in dat de verkoop van het handelspand onvoldoende had opgebracht om hun resterende leven van te kunnen rentenieren. Het duurde 2 jaar vooraleer Etienne aan de slag kon als logistiek verantwoordelijke bij een inkoopfirma voor groente en fruit. Lutgard bleef thuis als mantelzorgster voor de verzorging van haar dementerende alleenstaande moeder. De verzorgingskosten van Lutgards moeder en het eigen levensonderhoud van het koppel leidde ertoe dat het gezin maar beperkt aan sparen toekwam, hoewel de 2 kinderen het ouderlijke nest hadden verlaten en de gezinswoning volledig was afbetaald. In 1995 sterft Lutgards moeder zonder een testament na te laten, waardoor de erfenis gelijk verdeeld moest worden onder de 7 kinderen. Door de erfenisverwatering was hieruit geen substantieel aanvullende pensioensvoorziening uit te onttrekken door het koppel.

In 1998 besliste de 63-jarige Etienne om op prepensioen te gaan. Door zijn gemengde loopbaan ontving hij een rustpensioen dat beduidend lager lag vergeleken met een zuivere beroeps carrière als werknemer. Bovendien werden alle beroepsinkomsten als zelfstandige op forfaitaire grondslag berekend vermits ze vóór 1984 verworven waren. In 2004 kwam dit neer op een netto rustpensioen van 900⁸⁵ euro (gezinsbedrag). Het paar had voor dat jaar echter een besteedbare maandconsumptie van 1.600⁸⁶ euro. In de veronderstelling dat hun winkel wel voor een financiële buffer ging zorgen bij pensionering, hebben zij als zelfstandige nauwelijks gespaard. In de periode dat Etienne als werknemer werkte, kwam het koppel door omstandigheden niet aan sparen voor de oude dag toe. Tot 75 jaar kunnen zij echter deze aanvullende consumptiebehoefte financieren via de verkoop van het handelspand. Liefst houden zij een beperkt financieel

⁸⁵ Zie figuur 2.3, p. 13. Volgens Berghman et al. (2007) was in 2004 op basis van het pensioenskadaster het gemiddelde bruto pensioeninkomen voor een gemengde beroeps carrière (werknemer en zelfstandige) gelijk aan 812 euro per maand.

⁸⁶ Zie tabel 10.2, p. 104. Volgens Pacolet (2007) was de maandelijks consumptie-uitgave per gezin met referentiepersoon ouder dan 75 jaar gelijk aan 1.922 euro in 2004.

vermogen aan voor noodsituaties en gaan dan ook op zoek naar alternatieve financieringsconcepten.

In 2010 horen zij van de mogelijkheid om via een omgekeerd woonkrediet de waarde die in hun gezinswoning vervat zit te verzilveren, en dit zonder een verhuis of periodieke afbetaling van de kredietlast. Door deze kredietvorm is het huishouden in staat hun consumptieniveau op peil te houden. Als 75-ers zijn de twee senioren nog in goede fysieke gezondheid waardoor zij de kans op een rusthuisopname als gering schatten.

Biedt een omgekeerd woonkrediet wel degelijk een financieringsoplossing voor dit koppel?

Veronderstel volgende gegevens voor 2010:

- Executiewaarde eigen woning: 250.000 euro
- Beleningspercentage⁸⁷: 0,45
- Schattingskost: 250 euro
- Dossierkost: 250 euro
- Aktekosten⁸⁸: 2.937 euro
- Statistische te verwachten aantal levensjaren voor 75-jarige vrouw⁸⁹: 12, 63 jaar
- Statistische te verwachten aantal levensjaren voor 75-jarige man⁸⁹: 9,97 jaar
- Gemiddeld aantal te verwachten levensjaren voor koppel⁹⁰: 11,30 jaar
- Gemiddelde jaarlijkse inflatie j : 2 %

1. *Bepaling van de Totale Jaarlijkse Aanvullende Behoefte of $\sum_{i=1}^n JAB_i$*

a. Bepaling van de Jaarlijkse Aanvullende Behoefte in 2010 a.d.h.v. het referentiejaar 2004 of geactualiseerde JAB_{2010} .

$$JAB_{2010} = (\text{gewenst besteedbaar inkomen} - \text{overlevingspensioen}) * \\ 12 \text{ maanden} * (1 + j)^n \\ \text{met } n = 6 \text{ (aantal jaren tussen 2004 en start kredietlooptijd in 2010)}$$

$$JAB_{2010} = (1.600 - 900) * 12 \text{ maanden} * (1,02)^6$$

$$JAB_{2010} = 9.460 \text{ euro}$$

⁸⁷ Zie tabel 10.1, p. 104

⁸⁸ Berekend op een bedrag van 112.500 euro (250.000* 0,45) via rekenmodule op http://www.tijd.be/geld_beleggen/vastgoed. Deze module houdt geen rekening met de mogelijke meerkost bij een omgekeerd woonkrediet vergeleken met een klassiek woonkrediet.

⁸⁹ Op basis van sterftetafels van 2004 (FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2006)

⁹⁰ Gemiddelde voor man en vrouw samen = (9,97 + 12,63)/ 2 = 11,30

b. Som van de Jaarlijkse Aanvullende Behoeftte over het gemiddeld aantal te verwachten levensjaren, van 2010 tot 2021.

Overzicht berekening 1	
Gewenste maandelijkse consumptie in 2004 (euro)	1.600
Wettelijk rustpensioen in 2004 (euro)	900
Geactualiseerde JAB ₂₀₁₀	9.460
Jaar	Geactualiseerde JAB_i
2010	9.460
2011	9.649
2012	9.842
2013	10.039
2014	10.240
2015	10.444
2016	10.653
2017	10.866
2018	11.084
2019	11.305
2020	11.531
2021	11.762
Totale aanvullende behoefte over de periode 2010-2021:	$\sum_{i=2010}^{2021} JAB_i =$ 126.875

2. Bepaling van het kredietgedeelte dat Vrij Beschikbaar is voor Consumptie (VBC) in 2010.

$$\text{VBC} = (\text{Opneembaar kredietbedrag} - \text{Transactiekosten})$$

$$\text{VBC} = (250.000 * 0,45) - (250 + 250 + 2.937)$$

$$\text{VBC} = 109.063 \text{ euro}$$

3. Conclusie i.v.m. financieringsefficiëntie van een omgekeerd woonkrediet

Statistisch gezien zullen Etienne en Lutgard niet toekomen met de onttrekking van de woningwaarde via een omgekeerd woonkrediet indien wordt uitgegaan van een maandelijks consumptie van 1.800⁹¹ euro en een rustpensioen van 1.015⁹² euro in 2010.

Indien zij in 2010 hun consumptieniveau kunnen beperken tot 1.700⁹³ euro per maand dan vormt een omgekeerd woonkrediet wel een te bekijken optie. Deze berekeningen worden in detail weergegeven in berekening 2, p.116.

⁹¹ $1.600 * (1,02)^6 = 1.800$

⁹² $900 * (1,02)^6 = 1.015$

⁹³ $1.500 * (1,02)^6 = 1.700$

Overzicht berekening 2	
Gewenste maandelijkse consumptie in 2004 (euro)	1.500
Wettelijk rustpensioen in 2004 (euro)	900
Geactualiseerde JAB ₂₀₁₀	8.108
Jaar	Geactualiseerde JAB_i
2010	8.108
2011	8.271
2012	8.436
2013	8.605
2014	8.777
2015	8.952
2016	9.131
2017	9.314
2018	9.500
2019	9.690
2020	9.884
2021	10.082
Totale aanvullende behoefte over de periode 2010-2021:	$\sum_{i=2010}^{2021} JAB_i = \mathbf{108.750}$

Ook is er de mogelijkheid om slechts over een bepaalde termijn in maandelijkse renten te voorzien. Zo kan Mia haar consumptieniveau van 1.800 euro in 2010 aanhouden tot haar 80^{ste} verjaardag. Dit komt dan neer op een hypothecair krediet met een looptijd van 10 jaar. Een beleningsquoditeit van 0,40 blijft van toepassing in berekening 3.

Overzicht berekening 3	
Gewenste maandelijkse consumptie in 2004 (euro)	1.600
Wettelijk rustpensioen in 2004 (euro)	900
Geactualiseerde JAB ₂₀₁₀	9.460
Jaar	Geactualiseerde JAB_i
2010	9.460
2011	9.649
2012	9.842
2013	10.039
2014	10.240
2015	10.444
2016	10.653
2017	10.866
2018	11.084
2019	11.305
Totale aanvullende behoefte over de periode 2010-2019:	$\sum_{i=2010}^{2019} JAB_i =$ 103.582

10.3 Situatieschets 3: Lifestyle-segment

Gust en Simonne leerden elkaar kennen als 40-ers. Na enkele jaren besluit het stel te trouwen. Gezien hun leeftijd hebben zij geen kinderen. Simonne zei haar huurcontract op en vestigde zich samen met haar man in diens losstaande woning gelegen in de groene stadsrand.

Zowel Gust als Simonne hebben hoger onderwijs genoten en kunnen terugvallen op een grote vriendenkring. Op familiaal gebied is het bij Gust geen rozengeur en maneschijn. Bij het overlijden van Gust zijn vader en de daarop volgende erfenisverdeling ontstond er een familievete die tot op vandaag standhoudt. Gust heeft dan ook geen contact meer met zijn broers en zussen. Simonne kan het echter wel goed vinden met haar jongere broer. Deze broer woont in het buitenland en heeft een hoge functie in een beursgenoteerd bedrijf. Financieel gezien zit hij er dan ook warmpjes in.

Gust en Simonne zijn echte levensgenieters en dat vertaalt zich dan ook in hun levensstijl. Zo heeft het koppel 2 wagens, gaan meermaals op reis, hebben een eigen zwembad en sauna, zijn bij een golfclub en hebben een poetshulp in dienst. Bovendien is Gust bezeten door de jacht op groot wild. Door hun veeleisende jobs hebben ze niet zo veel vrije tijd. Gust werkt als boekhouder voor een bouwfirmen en maakt lange dagen terwijl Simonne voltijds in het onderwijs staat. In 2005 koos de 60-jarige Gust voor vervroegd pensioen. Twee jaar later zei ook Simonne haar middelbare school vaarwel op haar 60^{ste}. In 2009 genieten zij samen een riant wettelijk rustpensioen van 3.700 euro netto per maand. Simonne vertegenwoordigt met haar 'uitgestelde wedde' van 2.000⁹⁴ euro netto per maand het grootste deel van het gezinsinkomen.

In september 2009 ziet de 64-jarige Gust en Simonne de kans schoon om eindelijk hun levensdroom waar te maken. Samen met enkele vrienden kan het paar op wereldreis voor 5 maanden. Het vertrek is gepland voor april 2010. De kostprijs van dit avontuur wordt geschat op 15.000 euro per persoon. Een flinke som, ook voor Gust en Simonne.

Gust komt in Nederland een collega jager tegen die in dezelfde situatie verkeert. Deze kennis legt hem uit dat hij van plan is zijn wereldreis te financieren via een opeethypotheek. Een kredietvorm die al enkele jaren bekend is bij onze noorderburen.

⁹⁴ Zie figuur 2. 3, p. 13. Volgens Berghman et al. (2007) was in 2004 op basis van het pensioenskadaster het gemiddelde bruto ambtenarenpensioen gelijk aan 2.112 euro per maand.

Gust bespreekt de mogelijkheid van een omgekeerde hypotheeklening met zijn vrouw. Door afwezigheid van gewenste erfgenamen bij Gust en de fortuinlijke broer van Simonne hebben zij geen erfenismotief. Ook vormt een mogelijke rusthuisopname geen probleem door het hoge wettelijke rustpensioen dat ze afzonderlijk ontvangen.

In februari 2010 beslist Gust, na onderlinge vergelijking, een omgekeerd woonkrediet aan te gaan op zijn eigen woning. Dit krediet voorziet in een initiële eenmalige storting van 30.000 euro en een jaarlijkse geïndexeerde storting tot zijn 80^{ste} verjaardag. De eerste jaarlijkse storting vindt plaats in december 2010.

Welke invloed heeft een omgekeerd woonkrediet op de financiële situatie van dit gepensioneerd koppel ?

Veronderstel volgende gegevens voor 2010:

- Executiewaarde eigen woning: 280.000 euro
- Beleningspercentage: 0,30⁹⁵
- Schattingskost: 250 euro
- Dossierkost: 250 euro
- Aktekosten⁹⁶: 2.446 euro
- Statistische te verwachten aantal levensjaren voor 65-jarige man⁹⁷: 16,79 jaar
- Gemiddelde jaarlijkse inflatie j : 2 %

1. Bepaling van het kredietgedeelte dat Vrij Beschikbaar is voor Consumptie (VBC) in 2010.

VBC = (Opneembaar kredietbedrag – Transactiekosten)

VBC = (280.000* 0,30) – (250 + 250 + 2.446)

VBC = 81.054 euro

⁹⁵ Zie tabel 10.2, p. 104

⁹⁶ Berekend op een bedrag van 84.000 euro (280.000* 0, 30) via de rekenmodule op http://www.tijd.be/geld_beleggen/vastgoed. Deze module houdt geen rekening met de mogelijke meerkost bij een omgekeerd woonkrediet vergeleken met een klassiek hypothecair krediet.

⁹⁷ Op basis van sterftetafels van 2004 (FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2006)

2.a. Aanwending van de eenmalige storting onttrokken via een omgekeerd woonkrediet

In 2010 is er een eenmalige storting van 30.000 euro. Dit bedrag gaat integraal naar de financiering van de wereldreis. Bij thuiskomst in eind augustus 2010 is het volledige bedrag opgebruikt. Verder voorziet Gust in een jaarlijkse rente om aan zijn hobby jagen te besteden.

2.b. Bepaling van de Jaarlijkse Storting in 2010 a.d.h.v. het resterende bedrag te verdelen over de periode 2010-2025 of de geïndexeerde JS₂₀₁₀ .

Indien het koppel een maandelijkse koopkrachtpariteit van 2.700 euro wil aanhouden de volgende 15 jaar, is een eerste storting mogelijk in 2010. Dit wordt in detail weergegeven in berekening 1, p.122. De financiële kost van inflatie bij een omgekeerd woonkrediet moeten worden gefinancierd via het eigen vermogen van de kredietnemer. Echter bij verhuring of verkoop op lijfrente is de kost van een koopkrachtbehoud af te wentelen op de huurder of renteplichtige.

Een clause van jaarlijkse indexatie van de huurprijs is ook op te nemen via een huurcontract (art. 1728bis B.W.) of bij een verkoop op lijfrente. Verhuring brengt dan weer werk, belastingen, onderhouds- en herstellingskosten met zich mee. Bovendien moet de liquiditeitspositie het toelaten om de aankoop van de verhuurbare woning te financieren. Een verkoop op lijfrente is dan weer een kanscontract.

Overzicht berekening 1	
Vrij Beschikbaar voor Consumptie	81.054
Initiële eenmalige storting	30.000
Resterende kredietbedrag te verdelen over volgende 15 jaar	51.054
Jaar	Geïndexeerde JS_i
2010	2.700
2011	2.754
2012	2.809
2013	2.865
2014	2.923
2015	2.981
2016	3.041
2017	3.101
2018	3.163
2019	3.227
2020	3.291
2021	3.357
2022	3.424
2023	3.493
2024	3.563
2025	3.634
Totale storting over de periode 2010-2025:	$\sum_{i=2010}^{2025} JS_i = 50.326$

10.4 Situatieschets 4: Schenkers

Luc en Rosa zijn getrouwd zonder huwelijkscontract en hebben een zoon met 2 dochters en een kinderloze dochter. Luc en Rosa zijn de eigenaars van een losstaande woning in een plattelandsgemeente. Deze gezinswoning staat op naam van Luc en maakt geen deel uit van de huwelijksgemeenschap. Verder is Rosa eigenares van een luxeappartement aan de Belgische kust waar zij meermaals per jaar naar toe trekken voor een kort verblijf. Dit buitenverblijf is het resultaat van een erfenis aan Rosa alleen. Zij bezit dit appartement in volle eigendom. Ongeveer 75 % van het totale vermogen van beide huwelijkspartners zit zo vervat in vastgoed, hoewel het gemeenschappelijke vermogen geen vastgoed omvat.

In tegenstelling tot de twee enige kleindochters (Leen en Ingrid) hebben Luc en Rosa nooit de zin voor ondernemen gekend. Luc was heel zijn beroepsloopbaan loketverantwoordelijke bij de NMBS terwijl Rosa haar hele leven werkte als directiesecretaresse. In 1998 ging de 60-jarige Luc op vervroegd pensioen, 2 jaar later zette ook Rosa op 60-jarige leeftijd een punt achter haar beroeps carrière.

In 2009 zien Leen en Ingrid de kans schoon om in hun gemeente een schoonheidssalon te openen. Toch stelt zich op financieel vlak een probleem. De ondernemende 20-ers beschikken namelijk niet over het nodige startkapitaal. Op aanraden van hun ouders, die hen financieel maar beperkt kunnen helpen, leggen de twee zussen het voorstel voor aan hun grootouders langs vaderszijde. Rosa is meteen gewonnen voor dit idee, maar ziet sponsering moeilijk zitten vermits het meeste vermogen niet liquide is.

Luc en Rosa gaan met hun vraag naar een persoonlijk financiële planner. Deze planner reikt de mogelijkheid van een omgekeerd woonkrediet aan. Hiermee kan Rosa de waarde uit haar appartement onttrekken zonder dat een verkoop nodig is. Bovendien blijft zij voor 100 % eigenaar en heeft ze geen last van huurders. Deze onttrokken woningwaarde kan dan via een schenking of handgift overgemaakt worden aan de kleinkinderen. Dit stelt de vrouwelijke ondernemers in staat de initiële kapitaalsintensieve jaren door te komen.

Vermits het de enige twee kleinkinderen zijn en de eigen gezinswoning van het seniorenpaar garant staat voor eventuele noodsituaties besluiten Luc en Rosa in te gaan op het gunstverzoek van hun kleinkinderen. Rosa gaat in januari 2010 een omgekeerd woonkrediet aan waarin zij opteert voor een eenmalige storting van het volledige kredietbedrag.

Welk kapitaal kan Rosa maximaal schenken aan haar kleinkinderen ?

Veronderstel volgende gegevens voor 2010:

- Executiewaarde appartement⁹⁸: 230.000 euro
- Beleningspercentage⁹⁹: 0,40
- Schattingskost: 250 euro
- Dossierkost: 250 euro
- Aktekosten¹⁰⁰: 2.597 euro
- Statistische te verwachten aantal levensjaren als 70-jarige vrouw¹⁰¹: 16,51 jaar

1. Bepaling van het kredietgedeelte dat Vrij Beschikbaar is voor Schenking in 2010 of VBS_{2010}

$VBS_{2010} = (\text{opneembaar kredietbedrag} - \text{transactiekosten})$

$VBS_{2010} = (230.000 * 0,40) - (250 + 250 + 2.597)$

$VBS_{2010} = 88.903$ euro

⁹⁸ In 2007 was de gemiddelde verkoopprijs voor een appartement, studio of flat in Nieuwpoort gelijk aan 195.725 euro (Statbel, FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2008)

⁹⁹ Zie tabel 10.1, p. 104

¹⁰⁰ Berekend op een bedrag van 92.000 euro ($230.000 * 0,40$) via rekenmodule op http://www.tijd.be/geld_beleggen/vastgoed. Deze module houdt geen rekening met de mogelijke meerkost bij een omgekeerd woonkrediet vergeleken met een klassiek woonkrediet.

¹⁰¹ Op basis van sterftetafels van 2004 (FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2006)

2. Erfenisrechterlijke gevolgen van de schenking of handgift indien de eigen gezinswoning niet tot het gemeenschappelijke vermogen behoort.

De nalatenschap van Rosa bestaat uit haar eigen vermogen plus de helft van het gemeenschappelijke vermogen (art. 1427, 1° & 1445 B.W.). Het grootste deel van de erfenis wordt vertegenwoordigd door het appartement dat zich in het eigen vermogen van Rosa bevindt. Op dit goed rust een schuld waardoor het batig saldo nihil is. Voor de kinderen betekent het dus een kleine erfenis.

In het geval van legaten bestaat de kans op inkorting van de vroeger gedane schenkingen (art. 921 B.W.). Deze schenkingen keren dan terug naar de nalatenschap, waardoor de kleinkinderen Ingrid en Leen een groot deel van het legaat moeten terugbetalen. Elk kind heeft immers het recht op een wettelijke reserve¹⁰² indien zij dit vorderen (art. 913 B.W.). De kans op inkorting is groter in te schatten indien Rosa meerdere kinderen nalaat, vermits het gevoel van benadeling en onderlinge spanning onder de kinderen groter kan worden.

Hoe meer kinderen, hoe kleiner het vrij beschikbaar gedeelte in de erfenis, wat leidt tot een hoger terug te betalen bedrag door Ingrid en Leen ingeval van terugkeer van de schenking naar de nalatenschap.

Stel dat het appartement het enige activum is in erfenis en dat het enige passivum wordt vertegenwoordigd door de eindschuld onder het omgekeerde woonkrediet die gelijk is aan de verkoopprijs bij overlijden. Bij het bestaan van 2 en 3 kinderen moet respectievelijk 66 % en 75 % van maximum 89.000 euro worden terugbetaald door de kleinkinderen indien deze reservataire erfgenamen het vorderen.

Het voordeel van een handgift is dat zij vormloos tot stand kan komen en dat er geen schenkingsrechten verschuldigd zijn. Een variant hierop is de bankgift waarbij de gift per overschrijving wordt geregeld i.p.v. het bedrag in contanten van hand tot hand te laten overgaan (FOD Financiën, 2007). Bij een inkorting moet ook rekening worden gehouden met de handgift en bankgift om de wettelijke reserve te bepalen (art. 844 B.W.). Er kan maar voor het vrij beschikbaar gedeelte in de erfenis aan handgiften worden besteed.

“Gegeven is gegeven” gaat dus niet altijd op bij schenkingen.

¹⁰² - Wettelijke reserve bij 1 kind: 1/2 van het netto-actief van de nalatenschap
- Wettelijke reserve bij 2 kinderen: 2/3 van het netto-actief van de nalatenschap
- Wettelijke reserve bij 3 kinderen of meer: 3/4 van het netto-actief van de nalatenschap

3. Erfenisrechterlijke gevolgen van schenking of handgift indien eigen gezinswoning wel tot gemeenschappelijk vermogen behoort.

Veronderstel volgende extra gegevens voor 2020:

- Overlijden van Rosa op 80-jarige leeftijd, laat 2 (klein)kinderen en een man na
- Er is geen testament opgemaakt
- Geschatte venale waarde eigen gezinswoning: 450.000 euro
- Roerende vermogen in nalatenschap (eigen en gemeenschappelijk vermogen): 25.000 euro
- Hypothecaire eindschuld op het omgekeerde woonkrediet is gelijk aan de venale waarde van het appartement
- Weduenaar Luc wil geen waardering in geld van het vruchtgebruik op de eigen gezinswoning die als hoofdverblijfplaats dient
- De schenking aan de kleinkinderen is eerste en de enige schenking door Rosa gedaan

a. Omvangbepaling van de nalatenschap en bepaling van vrij beschikbaar gedeelte

$$\begin{aligned} \text{Nalatenschap} = & (\text{Geschatte venale waarde gezinswoning}^{103*} \cdot 1/2) + \\ & \text{Roerend vermogen} + \\ & (\text{Geschatte venale waarde appartement} - \text{Hypothecaire schuld}) \end{aligned}$$

$$\text{Nalatenschap} = (450.000 \cdot 1/2) + 25.000 + 0$$

$$\text{Nalatenschap} = 250.000 \text{ euro}$$

$$\text{Vrij beschikbaar gedeelte} = \text{Nalatenschap} \cdot 1/3$$

$$\text{Vrij beschikbaar gedeelte} = 83.333 \text{ euro}$$

¹⁰³ Grootvader Luc (82 jaar) vraagt niet om een geldelijke waardering van het vruchtgebruik op basis van vb.: Tabel Ledoux. Indien hij dit wel doet, valt de nalatenschap kleiner uit, waardoor het bedrag aan inkorting stijgt. Enerzijds respecteert hij de schenking van zijn overleden vrouw, anderzijds wil hij zijn 2 kinderen niet achterstellen. De waarde van de naakte eigendom is dan ook gelijk aan de geschatte venale waarde.

b. *Conclusie m.b.t. de extra gegevens*

De gedane schenkingen door Rosa overschrijden het beschikbare gedeelte met 5.500 euro. Dit bedrag kan teruggevorderd worden van de kleinkinderen in geval van inkorting. Wij merken op dat het terug te vorderen bedrag door de reservataire erfgenamen veel hoger ligt indien de eigen gezinswoning geen deel uitmaakt van het gemeenschappelijk vermogen.

Indien er 3 of meer kinderen tot de erfenis komen, wordt het vrij beschikbaar erfdeel beperkt tot een vierde. De kinderen kunnen dan gezamenlijk 26.400¹⁰⁴ euro terugvorderen van de kleinkinderen Leen en Ingrid.

¹⁰⁴ $88.900 - (250.000 * \frac{1}{4}) = 26.400$

Conclusie

Het repartitiestelsel, kenmerkend voor de Belgische sociale zekerheid, staat onder hevige demografische druk. Een brede top van uitkeringsgerechtigden moet gefinancierd worden door een smalle basis van beroepsactieve bijdragebetalers.

Creatieve oplossingen zijn nodig om dit financieringsprobleem op te lossen. Een recent aangehaalde oplossing bestaat erin de eigen woning als een vierde pensioenspijler te beschouwen. Via een omgekeerd woonkrediet is dan een aanvullend pensioeninkomen uit de woning te onttrekken. Deze financiële innovatie kan echter niet als een *deus ex machina* beschouwd worden. De beoogde 'income poor, house rich' -doelgroep is eerder klein in te schatten.

Daarenboven is niet eens de helft van de venale woningwaarde om te zetten in een vrij besteedbaar inkomen. Dit blijkt uit de literatuur, de bevraging bij bevoorrechte getuigen en de gevalstudies. De beperkte overwaardeverzilvering is hoofdzakelijk het gevolg van de gekapitaliseerde intresten. De intresten zijn dan ook te beschouwen als een opportuniteitskost voor de gehechtheid aan de huidige woning.

Woningbezit is te beschouwen als een volwaardige pensioenspijler. De eigen woning biedt een financiële buffer tegen armoede. De venale waarde, vervat in de woning, moet dan ook gezien worden als een flexibele oplossing voor noodsituaties, niet als middel ter financiering van dagelijkse consumptie. Er zijn immers een aantal onvoorzienbare risico's in een mensenleven die op voldoende wijze moeten worden ingedekt. Vergeleken met de inkomensverdeling is de woningwaarde veel minder rechtsscheef verdeeld onder de Belgische huishoudens. De gelijkere spreiding van de woningwaarde samen met het hoge percentage eigenwoningbezit in België zorgt ervoor dat woningbezit aanleiding geeft tot een volkskapitalisme. Bovendien doet het omgekeerde woonkrediet afbreuk aan de intergenerationele solidariteit van ouders met hun kinderen.

In geen geval mag de invoering van het omgekeerde woonkrediet een voorwendsel zijn voor de overheid om noodzakelijke aanpassingen aan de eerste pijler te verantwoorden. Individuele pensioensopbouw zoals voorzien in de derde en vierde pijler mogen in een welvaartsstaat niet de bovenhand krijgen op het algemene principe van solidariteit dat juist deze welvaart creëert.

Door een verdere democratisering van de tweede pensioenspijler wordt een aanvullend pensioeninkomen voor meer werknemers verworven. Beroepsgerelateerde

pensioensopbouw heeft als gunstig effect dat de eerste pensioenspijler mee wordt ondersteund zodat ook werklozen, zelfstandigen en ambtenaren van dezelfde basispensioenrechten kunnen genieten. Individuele pensioensvoorzieningen hebben zulke welvaartscreërende effecten niet.

Het omgekeerde woonkrediet in zijn huidige vorm is dus geen valabel mechanisme om substantiële welvaartseffecten onder gepensioneerden te genereren. Enkel in zeer specifieke gevallen zal het omgekeerde woonkrediet tot een verantwoorde toepassing leiden. De taak van de overheid is dan ook om kaderende modaliteiten te bepalen en deze te controleren en niet in het voorzien van steunmaatregelen voor het krediet.

Een wetgevend kader zou een eerlijke zaak zijn vermits de mogelijkheid van een omgekeerd woonkrediet voor consument en kredietinstelling open wordt gehouden. Ook op Europees niveau is een Belgisch wetgevend kader voor het omgekeerde woonkrediet te rechtvaardigen. Het witboek van 18 december 2007 over de integratie van de EU-markt voor het hypothecair krediet stimuleert het grensoverschrijdende aanbod en concurrentie. Zonder wetgevend kader is er door de Belgische kredietinstellingen geen binnenlands of buitenlands aanbod mogelijk. Buitenlandse aanbieders kunnen echter hun afzetgebied uitbreiden zonder enige vorm van concurrentiële Belgische tegenkracht. Dit druist in tegen de doelstellingen van het witboek.

De reglementering van het omgekeerde woonkrediet in een afzonderlijke wet mag in geen geval afbreuk doen aan de sterke consumentenbescherming voorzien in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet. Een afzonderlijke wetsbepaling zou het immers mogelijk maken om de wederbeleggingsvergoeding van drie naar zes maanden op te trekken (art. 1907bis B.W.). Ook maakt dit de aanrekening van tal van 'servicing costs' gemakkelijker.

Het belangrijkste element van attractiviteit bij een omgekeerd woonkrediet wordt weergegeven door de hoogte van het beleenbare kredietbedrag of de toegestane quoditeit. Hoe hoger de quoditeit, hoe meer woningwaarde er beschikbaar is voor consumptie. Een beperking van de intrestkapitalisatie evenals een risicoreductie kan resulteren in een hoger beleningspercentage. Twee denkpisten worden in dit kader gesuggereerd.

Een eerste piste bestaat in een mechanisme dat voorziet in periodieke intrestaflossing. Door een gedeelte van het kapitaal in een lijfrentecontract te storten, kan een periodieke intrestbetaling en dus een beperking van de schuldaanwas worden gegarandeerd. De kredietinstelling wordt dan als begunstigde in de verzekeringspolis aangeduid terwijl de

kredietnemer het verzekerde hoofd en de verzekeringsnemer is. Het resterende kapitaalgedeelte, vrij besteedbaar voor consumptie, wordt via een klassieke hypotheeklening aan de kredietnemer verstrekt. De verzekeringssector beheert het risico op hoogbejaardheid terwijl de kredietsector geconfronteerd wordt met bestaande risico's verbonden aan het klassieke woonkrediet. Dit krediettype vertoont grote gelijkenissen met de Nederlandse *Pensioen Optimaal Hypotheek* van de NAFD.

Een tweede piste bestaat in een risicobeperking via een periodiek te evalueren kredietverleningssysteem. Een aaneenschakeling van tijdelijke omgekeerde woonkredieten is een mogelijkheid om het risico op hoogbejaardheid te reduceren zonder een verzekering. De tijdelijke kredieten zijn dan gebaseerd op de periodiek geschatte woningwaarde (bv.: 10 -jaarlijks). Bij gestegen woningwaarde kan het onderpand een hoger kredietbedrag garanderen. Het oude krediet wordt afgelost door het nieuwe krediet terwijl de overwaarde vrij opneembaar is. Het vastgoedrisico dreigt echter het mechanisme van kredietopvolging te blokkeren. Bij een dalende venale waarde biedt het onderpand onvoldoende garantie voor bijkomende kredietverlening.

Indien het mogelijk is om de intrestkapitalisatie en het overschrijdingsrisico te beperken, zal de attractiviteit van overwaardeverzilvering via het omgekeerde woonkrediet toenemen. De weg om een krediettype te creëren dat een substantieel aanvullend inkomen genereert ligt dus open.

Ideeën voor vervolgonderzoek

Bij de zoektocht naar statistische data werd duidelijk dat er zeer weinig gegevens over het onroerende vermogen van de Belgische huishoudens beschikbaar zijn. In dit kader zou het aangewezen zijn om een vermogenskadaster op te richten naar analogie met het pensioenkadaster. Deze databank is vooral beleidsmatig een meerwaarde. Maar zal deze vergaarde vermogenskennis geen aanleiding geven tot het heffen van een vermogensbelasting? Een kosten-batenanalyse kan uitsluitsel geven.

Er is een geringe bekendheid over de gehechtheid aan de huidige woning, het erfenismotief en het spaar- en kredietgedrag. Perceptieonderzoek bij de Belgische consument levert zowel beleidsmatig als commercieel een meerwaarde.

Lijst van geraadpleegde bronnen

I. Lijst van geraadpleegde boeken

- Aernoudt, R. (2005). Bazel II: hoe er voordeel uit halen? Antwerpen-Oxford: Intersentia
- Brealey, R.A., & Myers, S.C. (2000). Principles of Corporate Finance. United States of America: McGraw-Hill
- Byttebier, K. (2004). Voorrechten en hypotheeken in hoofdlijnen. Maklu
- Ceyskens, M., & Voordeckers, W. (2006). Kredieten en Zekerheden. *Syllabus Bedrijfsfinanciering en financiële markten*. Academiejaar 2006-2007, 3^{de} Bachelor TEW. Diepenbeek: U Hasselt
- Commissie Landgoederen (2004). Landgoederen op waarde geschat: onderzoek naar de waardebepalende factoren. Kluwer
- Connolly, S., & Munro, A. (1999). Economics of the public sector. Essex: Prentice Hall
- Courant, P.N., Gramlich, E.M., & Laitner, J.P. (1984). A Dynamic Microeconomic Estimate of the Life-Cycle Model. Washington: the Brookings Institution
- De Groote, P., & Truwant, V. (2003). Demografie & Samenleving. Leuven: Universitaire Pers Leuven
- Deleeck, H. (2001). De architectuur van de welvaartsstaat opnieuw bekeken. Leuven.
- Fung, S. (2004). Vergrijzen en verzilveren. Een onderzoek naar de overwaarde van de eigenwoningvoorraad van senioren huishoudens in Nederland. Doctoraatsscriptie Planologie. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Godts, B., & van Beek, R. (2007). Pensioen een dilemma of een uitdaging? Meerbeek-Kortenberg: Edi.pro
- Haelterman, A. (2006). Personenbelasting. Grondige studie en capita selecta. Leuven: Acco
- Hancock, R., Katbamna, S., Martin, Clarke, H., & Stuchbury, R. (2002). Attitudes to Inheritance. An Exploratory Study. University of Leicester: York Publishing Services Ltd
- Keynes, J.M. (1936). The General Theory of Employment, Interest, and Money. New York: Harcourt, Brace and World
- Laveren, E., Engelen, P., Limère, A., & Vandemaele, S. (2004). Handboek financieel beheer. Antwerpen-Oxford: Intersentia
- Markowitz, H. (1959). Portfolio Selection: Efficient Diversification of Investment. New York
- Pacolet, J., & Cattaert, G. (2004). Het silhouet van de bewoners achter de gevel van het woon- en zorgcentrum. Op zoek naar een wetenschappelijke objectivering van een nieuw financieringsmodel voor het woon- en zorgcentrum. Leuven: HIVA
- Palmans, S., Peeters, H., & Berghman, J. (2006). Het pensioenkadaster geeft zijn geheimen bloot. Een toepassing op eerste -en tweedepijlerpensioenen bij gepensioneerde werknemers. *Life & Benefits cahier*. Mechelen: Kluwer
- Ruyschaert, S., Buyl, V., & Gielis, M. (2005). Handboek Leasing: roerende en onroerende leasing, cross border leasing. Juridische, boekhoudkundige en fiscale aspecten. Maklu
- Stevens, J. (2006). Praktijkboek voor sociale zekerheid: Voor de onderneming en de sociale adviseur. Kluwer
- Tilleman, B., & Verbeke, A. (2005). Bijzondere overeenkomsten in kort bestek. Antwerpen: Intersentia
- van den Berg, J.E., Kock, C. J. J. M., & Bartels, C. H. (2003). De eigen woning in de Wet IB 2001. Lenen, beleggen, verzekeren en het eigen huis. *Financial Planning Reeks*. Kluwer

- van der Meer, R.A.H., Plantinga, A., & Hendriks, C.J.G.M. (2004). Beleggingsleer en vermogensbeheer: theorie en praktijk. *Professioneel Beleggen*, nr. 9. Kluwer
- Van Gool, P., Jager, P., & Weisz, R.M. (2001). Waardebepaling van onroerend goed. Onroerend goed als belegging. Groningen:Wolters-Noordhoff
- Van Hoecke, M., & Bouckaert, B. (2003). Inleiding tot het recht. Leuven: Acco
- Van Poeck, A., & De Borger, B. (2004). Algemene economie. Antwerpen:De Boeck
- Van Ransbeeck, R., De zakelijke borgtocht naar Belgisch recht. Maklu
- Verbeke, A., Derycke, H., Buysens, F., Laleman, P., & Van Gerven, D. (2005). Alternatieve Vormen van Vermogensplanning: Handboek Estate Planning. *Boek VII*. Larcier

II. Lijst van geraadpleegde wetenschappelijke artikels

- Ando, A., & Modigliani, F. (1963). The Life-cycle Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests. *American Economic Review*, vol. 53, nr. 1, deel 1 (maart 1963). American Economic Association
- Brounen, D. (2001). De Hypothecaire Revolutie. *Economisch Statistische Berichten*, nr. 4313
- Caplin A. (2000). Turning Assets into Cash: Problems and Prospects in the Reverse Mortgage Market. *Pension Research Council Working Paper Series*, nr. 2000/13 Philadelphia, PA: University of Pennsylvania Press
- Decuyper, J. (2005). Visumplicht afgeschaft of niet? That's the question! *Notarieel en Fiscaal Maandblad*, nr. 2005/1. Kluwer
- Flavin, M., & Yamashita, T. (2002). Owner-Occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio, *Journal of Urban Economics*, nr. 92
- Fratantoni, M.C. (1999). Reverse Mortgage Choices: A Theoretical and Empirical. Analysis of the Borrowing Decisions of Elderly Homeowners. *Journal of Housing Research*, vol.10, nr. 2
- Golant, S.M. (2003). Government-Assisted Rental Accommodations: Should They Accommodate Homeowners with Unmet Needs? *Maine Policy Review*, vol. 12, nr. 2
- Gotham, K.F. (2000). Racialization and the State: The Housing Act of 1934 and the Creation of the Federal Housing Administration. *Sociological Perspectives*, vol. 43, nr. 2
- Hannsgen, G. (2007). A Random Walk Down Maple Lane? A Critique of Neoclassical Consumption Theory with Reference to Housing Wealth. *Review of Political Economy*, vol. 19, nr. 1
- Heymans, P. (2007). Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet. *Financieel Forum/ Bank- en Financiewezen*, nr. 6. Larcier
- Lieberman, M.B., & Montgomery, D.B. (1987). First-Mover Advantages. *Strategic Management Journal*, vol. 9, Special Issue: Strategy Content Research
- Mayer C. J., & Simons K.V. (1994). Reverse Mortgages and the Liquidity of Housing Wealth. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, vol. 22, nr. 2 (Summer)
- Merrill, S.R., Finkel, M., & Kutty, N.K. (1994). Potential Beneficiaries from Reverse Mortgage. Products for Elderly Homeowners: An Analysis of American Housing Survey Data. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, vol. 22, nr. 2
- Mitchell, O.A., & Piggott, M. (2004). Unlocking housing equity in Japan. *Japanese International Economics*, nr.18
- Peeters, H., Van Gestel, V., Gieselincx, G., Berghman, J., & Van Buggenhout, B. (2003). Onzichtbare pensioenen in België. Over de aard, omvang en verdeling van de tweede en derde pensioenpijler. *Belgisch Tijdschrift voor Sociale Zekerheid*, vierde kwartaal 2003
- Rasmussen, D.W., Megbolugbe, I.F., & Morgan, B.A. (1997). The Reverse Mortgage as an Asset Management Tool. *Housing Policy Debate*, vol. 8, nr. 1

- Van den Bosch, K. (1998). Poverty and Assets in Belgium. *The Review of Income and Wealth*, vol. 44, nr. 2
- Vuchelen en Rademakers (1998). Het Belgische gezinsvermogen 1992-1997. *Documentatieblad van Ministerie van Financiën*, nr. 5
- Wauters, M. (1997), De hypotheek "voor alle sommen": een kritische analyse. *Jura Falconis*, jaargang 1996-1997, nr. 4

III. Lijst van geraadpleegde, rapporten, brochures, gidsen, internetbronnen, tijdschrift- en krantenartikels

- American Association of Retired Persons (2006). Home Made Money. A Consumer's Guide to Reverse Mortgages. Geraadpleegd op 9 november 2007 via <URL:<http://www.aarp.org>>
- Australian Securities & Investments Commission (2005). An ASIC report: equity release products. Geraadpleegd op 15 mei 2008 via <URL:<http://www.asic.gov.au>>
- Berghman, J., Curvers, G., Palmans, S., & Peeters, H. (2007). De gepensioneerden in kaart gebracht. Deel 1: De wettelijke pensioenbescherming. *Working paper Sociale Zekerheid*, nr. 6. Brussel: FOD Sociale Zekerheid
- Beroepsvereniging van het Krediet (2007). Informatieblad: het omgekeerde woonkrediet 2007. Opgevraagd op 18 december 2007 via <URL:<http://www.bvk.be>>
- Beroepsvereniging van het Krediet (2008). Informatieblad: het pensioenkrediet 2008. Opgevraagd op 8 mei 2008 via <URL:<http://www.bvk.be>>
- Biernaux, J.-F., Evenepoel, Y., & Nauwelaers, I. (2006). Krediet. Tekst en Uitleg. *Budget & Recht*, nr. 187
- BVK/ FEBELFIN (2006). Omgekeerd woonkrediet en lijfrente: een vergelijking
- BVK/ FEBELFIN (2006). Reverse Mortgage - Omgekeerd Woonkrediet. Voorstel voor een Voorontwerp van tekst - Productbeschrijving - Memorie van toelichting
- Centrale voor kredieten aan particulieren (2007). Statistieken 2007. Geraadpleegd op 4 maart 2008 via <URL:<http://www.nbb.be>>
- Commissie van de Europese Gemeenschappen (2005). Groenboek van 19 juli 2005 inzake hypothecair krediet in de EU, nr. 327 Geraadpleegd op 11 maart 2008 via <URL:<http://europapoort.eerstekamer.nl>>
- Commissie van de Europese Gemeenschappen (2007). Witboek van 18 december 2007 over de integratie van de EU-markt voor hypothecair krediet, nr. 807 Geraadpleegd op 11 maart 2008 via <URL:<http://europapoort.eerstekamer.nl>>
- Council of Mortgage Lenders (2007). Council of Mortgage Lenders reports more, but smaller, lifetime mortgages. Geraadpleegd op 31 maart 2008 via <URL:<http://www.cml.org.uk>>
- Davidoff, T. (2004). Maintenance and the Home Equity of the Elderly. Haas School of Business UC Berkeley. Geraadpleegd op 12 maart 2008 via <URL:<http://ssrn.com>>
- Davidoff, T., & Welke, G. (2004). Selection and Moral Hazard in the Reverse Mortgage Market. Haas School of Business UC Berkeley. Geraadpleegd op 12 maart 2008 via <URL:<http://ssrn.com>>
- De Standaard (2007). Opeethypotheek betaalt vergrijzing niet, integendeel. Standaard 9 mei 2007
- De Tijd (2007). KBC koopt Amerikaanse specialist opeethypotheeken. De Tijd 11 augustus 2007
- Eschtruth, A., & Long, T. (2001). A Primer on Reverse Mortgages. Just the Facts on Retirement Issues 3. Chestnut Hill, MA: Center for Retirement Research at Boston College. Geraadpleegd op 23 oktober via <URL:<http://econpapers.repec.org>>
- Eschtruth, A.D., Sun, W., & Webb, A. (2006). Will reverse mortgages rescue the baby boomers. Chestnut Hill, MA: Center for Retirement Research at Boston College. Geraadpleegd op 30 oktober via <URL:http://works.bepress.com/anthony_webb/17>

- Evenepoel, Y., & Masse, J. (2007). Omgekeerde hypotheek: een geschenk voor de banken, *Budget en Recht*, nr. 192
- Federaal Planbureau (2007). Jaarlijks Verslag 2007. Economische Vooruitzichten 2007-2012. Geraadpleegd op 10 november 2007 via <URL:<http://www.plan.be>>
- Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (2002). Algemene onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters. Deel I, nr. 2002/11
- Federale Overheidsdienst Financiën (2007). Wegwijs in schenkingen en nalatenschappen 2007. Opgevraagd op 23 maart 2008 via <URL:<http://minfin.fgov.be>>
- Fiscale Administratie (2003). Handleiding Invorderingen. Rechten van de Schatkist – Derden. Deel V – Titel I: De goederen. *Vakcurcus van de Administratie*. Geraadpleegd op 20 april 2008 via <URL:<http://www.fisconet.fgov.be>>
- FOD Economie, K.M.O., Middenstand & Energie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (2007). Dossier senioren. Profiel van de senioren: Wie zijn ze? Hoe leven ze? Geraadpleegd op 31 maart 2008 via <URL:<http://www.statbel.fgov.be>>
- FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (2006). Mathematische demografie. Sterftetafels 2004 en 2002-2004. Geraadpleegd op 21 januari 2008 via <URL:<http://www.statbel.fgov.be>>
- Fortis Bank n.v. (2007). Aktekosten hypotheecaire kredieten. Geraadpleegd op 4 maart 2008 via <URL:<http://www.fortisbank.be>>
- Fortis Bank n.v. (2007). Deel 2 van de prospectus woonkredieten, Geldig vanaf 15 februari 2007. Geraadpleegd op 4 maart 2008 via <URL:<http://www.fortisbank.be>>
- FSA (2005). FSA warns advisers that unsuitable equity release advice has got to stop, Geraadpleegd op 10 mei 2008 via <URL:<http://www.fsa.gov.uk>>
- Gornick, J.C., Munzi, T., Sierminska, E., & Smeeding, T.M. (2006). Older Women's Income and Wealth Packages. The Five-Legged Stool in Cross-National Perspective. Luxembourg Wealth Study. *Working Paper Series*, nr. 3
- Jachiet, N., Friggit, J., Vorms, B., & Taffin, C. (2004). Rapport sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées.
- Kowalsky, F. & Vanparys, R. (2004). Huis (ver)kopen op lijfrente. *Budget en Recht*, nr. 177
- Liberale Vakbond (2007). Belastinggids 2007. Geraadpleegd op 19 december 2007 via <URL:<http://www.vakbonden.be>>
- Minister van Economie, Energie, Buitenlandse Handel en Wetenschapsbeleid (2006). Algemene Beleidsnota van 20 oktober 2006, Zittingsperiode 51, Gewone Zitting 2006-2007, nr. 2706/002
- Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2008). Stand van zaken van de sociale zekerheid. Overzicht op 1 januari 2008. Geraadpleegd op 3 maart 2008 via <URL:<http://home.szw.nl>>
- Moriau, A., & Vanhee, N. (2008). Bedenktijd na aankoop: Kunt u nog terugkomen op uw aankoop, *Budget en Recht*, nr. 196
- NCOA (2005). Use your home to stay at home. A planning guide for older consumers. Geraadpleegd op 30 oktober 2007 via <URL:<http://www.ncoa.org>>
- OESO (2007). Pensions at a Glance 2007. Public Policies across OECD Countries 2007 Edition. Geraadpleegd op 15 december 2007 via <URL:<http://www.oecd.org>>
- OESO (2007). Taxing Wages 2005/2006: 2006 Edition. Geraadpleegd op 10 januari 2008 via <URL:<http://www.oecd.org>>
- Onderzoeks- en Informatiecentrum van de Verbruikersorganisaties (2007). De omgekeerde hypotheek of reverse mortgage. Geraadpleegd op 29 januari 2008 via <URL:<http://www.oivo.be>>
- Pacolet J. (2000). De rijkdom van de oudere en jongere generaties. Referatenboek van de Slotconferentie Internationaal jaar van de ouderen
- Pacolet, J., Cattaert, G., & Van Steenberghe, A. (2006). De rijkdom van de ouderdom. De sociaal-economische situatie van de bejaarde in België: herbekeken. Geraadpleegd op 12 november 2007 via <URL:<http://www..hiva.be>>

- Pacolet, J., Spruytte, N., & Merckx, S. (2007). Bestaansonzekerheid in Vlaanderen bij chronisch zorgbehoefte zieken thuis. Belang van de Vlaamse zorgverzekering. Geraadpleegd op 12 februari 2008 via <URL:<http://www.hiva.be>>
- Rijksdienst voor Pensioenen (2008). Praktische gids voor de gepensioneerde 2007-2008. Vlaams Gewest. Geraadpleegd op 13 maart 2008 via <URL:<http://www.www.rvponp.fgov.be>>
- Stinglhamber, P., Zachary, M.-D., Wuyts, G., & Valenduc, C. (2007). De determinanten van het sparen in de derde pensioenpijler. Geraadpleegd op 28 februari 2008 via <URL:<http://www.nbb.be>>
- Storme, M. (1997). Vragen rond rente. Geraadpleegd op 9 november 2007 via <URL:<http://webh01.ua.ac.be/storme/rente.pdf>>
- Stucki, B.R. (2004). Using Reverse Mortgages To Manage the Financial Risk of Long-Term Care. Geraadpleegd op 28 februari 2008 via <URL:<http://www.soa.org/library/monographs/retirement-systems>>
- T'Jampens, J. (2008). Actualiteit, Omgekeerd woonkrediet. Creditnews februari 2008. Geraadpleegd op 14 maart via <URL:<http://www.upc-bvk.be/documents/public/creditnews%200.pdf>>
- Truyens, J. (2007). Beleidsgegevens vanuit het rusthuizenrapport van november 2007.
- U.S. Department of Health and Human Services (2006). Adult Day Services: A Key Community Service for Older Adults. <URL:<http://aspe.hhs.gov>>
- United States Department of Housing and Urban Development (1995). Evaluation of the Home Equity Conversion Mortgage Insurance Demonstration: A report to Congress. Geraadpleegd op 12 december 2007 via <URL:<http://www.huduser.org>>
- Van de Cloot, I. (2005). Woningbezit als buffer tegen de vergrijzing? *Financiële Berichten*, 78^{ste} jaargang, maart-april 2005, nr. 2401
- Van de Cloot, I. (2008). Focus on Belgian real estate. Wat met de prijsstijgingen op de woningmarkt? Geraadpleegd op 13 april 2008 via <URL:<http://www.ing.be>>
- Van den Eynde, K. (2005). Wettelijke pensioenen in België niet zo hoog. Geraadpleegd op 16 november 2007 via <URL:<http://www.integraalvzw.be>>
- Van der Geest, L. (2005). Blijvende zorg: Economische aspecten van langdurige ouderenzorg. Geraadpleegd op 2 november 2007 via <URL:<http://www.nizw.nl>>
- Van Gompel, J. (2002). Het vermogen van de Belgische gezinnen. Financiën en accounting. Ideeën en inzichten. Geraadpleegd op 14 februari 2008 via <URL:<http://www.vma-be.org>>
- Venti, S.F., & Wise, D.A. (2001). Aging and Housing Equity: Another Look. Massachusetts: National Bureau of Economic Research. Geraadpleegd op 16 december 2007 via <URL:<http://www.nber.org/papers>>
- Verbond van Belgische Ondernemingen (2006). Pensioenen: de financiële toekomst waarborgen. Geraadpleegd op 12 november via <URL:<http://www.vbo-feb.be>>
- Vlaamse Belastingdienst (2006). Jaarverslag 2006: onroerende voorheffing. Geraadpleegd op 10 april 2008 via <URL:<http://www.vlaanderen.be>>
- Wolters, L. (2005). Invloed van de vergrijzing op de woningmarkt. Geraadpleegd op 15 november 2008 via <URL:<http://www.rabobankgroep.nl>>
- X (2008). De opeet-hypotheek. Rondom ons. *Notarius*, maart-april 2008, nr. 2008/2

IV. Lijst van geraadpleegde presentaties

- Beroepsvereniging van het Krediet (2007). Hypothecair krediet en consumentenkrediet evolutie op 10 jaar & recente evolutie. Algemene vergadering BVK op 25 januari 2007. Geraadpleegd op 20 februari 2008 via <URL:<http://www.upc-bvk.be>>
- Beroepsvereniging van het Krediet (2008). Marktevolutie inzake hypothecair krediet en consumentenkrediet. Algemene vergadering BVK op 31 januari 2008. Geraadpleegd op 20 februari 2008 via <URL:<http://www.upc-bvk.be>>

- Belgisch Financieel Forum (2007). Omgekeerd woonkrediet. Een financiële dienst voor de oudere consument. Maatschappelijke context, buitenlandse ervaringen en situatie in België. Colloquium van 8 mei 2007
- Evenepoel, Y. (2008). De omgekeerde hypotheek. Seminarie Test-Aankoop: De omgekeerde hypotheek vloek of zegen voor de oudere consument, Brussel, 18 april 2008
- Fily, A. (2008). Omgekeerde hypotheek tegen het licht gehouden in Europa. Seminarie Test-Aankoop: De omgekeerde hypotheek vloek of zegen voor de oudere consument, Brussel, 18 april 2008
- Pacolet, J. (2007). Van rijkdom van de ouderdom naar bestaansonzekerheid. Over uitgaven en koopkracht van de ouderen in het algemeen en hulpbehoevende ouderen in het bijzonder. Colloquium FOD Sociale Zekerheid, Brussel, 1 oktober 2007
- T'Jampens, J. (2007). De juridische actualiteit. BVK-studiedag van 23 oktober 2007.

V. Lijst van geraadpleegde rechtsbronnen

- Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, ondertekend te Rome op 25 maart 1957. Goedgekeurd bij de Wet van 2 december 1957. *B.S.* 25 december 1957
- Commissie van de Europese Gemeenschappen (2001). Europese overeenkomst over een vrijwillige gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase inzake woonkredieten ("de overeenkomst") van 5 maart 2001. Geraadpleegd op 23 februari 2008 op via <URL: <http://ec.europa.eu>>
- Burgerlijk Wetboek (Wet van 21 maart 1804), Wet van 30 december 1961 tot invoering van de Nederlandse tekst van het Burgerlijk Wetboek. *B.S.* 18 mei 1962
- Gerechtelijk Wetboek. Geraadpleegd op 1 april 2008 via <URL:<http://www.fisconet.fgov.be>>
- Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten- Vlaamse, Waals en Brusselhoofdstedelijk Gewest van 28 november 1939. *B.S.* 1 december 1939. Geraadpleegd op 1 april 2008 via <URL:<http://www.fisconet.fgov.be>>
- Wetboek van de inkomstenbelasting van 1992, Aanslagjaar 2009. Geraadpleegd op 17 april 2008 via <URL:<http://www.fisconet.fgov.be>>
- Wet 16 december 1851 op de voorrechten en hypotheeken. *B.S.* 22 december 1851
- Wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet. *B.S.* 9 juli 1991
- Wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument. *B.S.* 10 oktober 1991
- Wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst. Officieuze coördinatie van de laatste update: Wet van 20 juli 2007. *B.S.* 10 augustus 2007
- Wet van 4 augustus 1992 op het hypothecaire krediet. Laatste update : Wet van 20 juni 2005. *B.S.* 26 augustus 2005
- Wet van 13 maart 2003 betreffende de aanvullende pensioenen en het belastingstelsel van die pensioenen en van sommige aanvullende voordelen inzake sociale zekerheid. *B.S.* 15 mei 2003, Erratum, *B.S.* 26 mei 2003
- Wet van 23 december 2005 betreffende het generatiepact, *B.S.* 30 december 2005
- Koninklijk Besluit van 5 februari 1993 houdende diverse bepalingen tot uitvoering van de wet 4 augustus 1992 op het hypothecaire krediet. *B.S.* 24 februari 1993
- Koninklijk besluit nr. 55 van 10 november 1967 tot regeling van het juridisch statuut der ondernemingen gespecialiseerd in financieringshuur. *B.S.* 14 november 1967.
- Ministerieel Besluit van 23 februari 1968 tot bepaling van de voorwaarden tot erkenning van de ondernemingen gespecialiseerd in financieringshuur, *B.S.* 6 maart 1968

- Memorie van toelichting bij het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 4 augustus op het hypothecaire krediet. *Parlementaire Stukken*, Zittingsperiode 47, Gewone Zitting 1990-1991, nr. 1742/1
- Memorie van toelichting bij het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 4 augustus op het hypothecaire krediet. *Parlementaire Stukken*, Zittingsperiode 48, Gewone Zitting 1994-1995, nr. 1688/1
- Memorie van toelichting bij het wetsontwerp betreffende de aanvullende pensioenen, *Parlementaire Stukken*, Zittingsperiode 50, Gewone Zitting 2000-2001, nr.1340/001
- CBFA (1993). Circulaire nr. HYP 21 van 29 november 1993 betreffende de controle van de reclame in verband met het hypothecaire krediet. Geraadpleegd op 12 april 2008 via <URL:<http://www.cbfa.be>>
- CBFA (2006). Circulaire nr. HYP 23 van 15 februari 2006 betreffende de aanrekening van kosten in het kader van het hypothecaire krediet. Geraadpleegd op 12 april 2008 via <URL:<http://www.cbfa.be>>
- Provincie Vlaams-Brabant (2003). Reglementen over het toekennen van huisvestingsleningen voor aankoop, bouw en renovatie van woningen. Aanpassingen: goedkeuring. Bestuursmemorial, 9de jaargang, nr. 11, 20 december 2003
- National Housing Act of 1934, 73ste Congress, nr. 479. Geraadpleegd op 12 december 2007 via <URL:<http://fraser.stlouisfed.org>>
- Ministère de la justice (2006). L'Ordonnance nr. 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés. *Journal officiel de la république française*, 24 maart 2006
- Gedragscode Hypothecaire Financieringen (1 januari 2007). Geraadpleegd op 12 februari 2008 via <URL:<http://www.nvb.nl>>

Bijlagen

- Bijlage 1: De berekening van venale waarde tot vrij beschikbaar bedrag
- Bijlage 2: De berekening van de totale kostprijs van een rusthuisopname
- Bijlage 3: Bevraging van de heer Jozef T'Jampens, eerste adviseur bij de Beroepsvereniging voor het Krediet (BVK) en plaatsvervangend lid voor de BVK in de Raad voor het Verbruik
- Bijlage 4: Bevraging van de heer Ramond Van der Haegen, Stichtende voorzitter Kamer van Vastgoedexperten (KAVEX), onafhankelijke Expert-Adviseur onroerende goederen, Geaccrediteerd Gerechtsdeskundige, Docent Vastgoedopleidingen
- Bijlage 5: Bevraging van mevrouw Bieke Godts, Ondervoorzitster Federatie van Persoonlijke Financiële Planning vzw, mede-auteur van de praktische gids 'Pensioen: een uitdaging of een dilemma'
- Bijlage 6: Bevraging van de heer Peter Wolters, zaakvoerder Alfa Consult n.v. gespecialiseerd in persoonlijk vermogensbeheer en hypotheekadvies
- Bijlage 7: Bevraging van de heer Herman Konings, onafhankelijke trendwatcher, zaakvoerder van het trend- en toekomstonderzoeksbureau Pocket Marketing/nXt
- Bijlage 8 : Bevraging van mevrouw Sophie Van Dooren, Fortis Bank n.v., Marketing RB Productmanagement - Lending
- Bijlage 9: Bevraging van de heer Stijn Lefebure, Universiteit Antwerpen, Faculteit Politieke en Sociologische wetenschappen, Departement Sociologie, Centrum voor sociaal beleid Herman Deleek
- Bijlage 10: Bevraging van mevrouw Mie Moerenhout, Directeur Vlaamse Ouderen Overleg Comité vzw-Vlaamse Ouderenraad, Koepelorganisatie voor 31 ouderenorganisaties met als hoofdpodracht advies uitbrengen over ouderenaangelegenheden
- Bijlage 11: Bevraging van de heer Steven Reynders, OKRA-educatief stafmedewerker regio Limburg
- Bijlage 12: Bevraging van mevrouw Els Crab, Coördinator Reisclub Morgenster gericht op actieve 50+ werking
- Bijlage 13: Bevraging van mevrouw Celien Vanmoerkerke, Sociale Studiedienst van het ABVV
- Bijlage 14: Bevraging van mevrouw Ann Demoor, ACV-studiedienst
- Bijlage 15: Bevraging van de heer Koen Pelleriaux, directeur van de sp.a-studiedienst
- Bijlage 16: Bevraging van de heer Servais Verherstraeten, Fractievoorzitter CD&V/N-VA in de Kamer van Volksvertegenwoordigers sinds 2007.

Bijlage 17: Bevraging van Ceder¹⁰⁵, Studiedienst CD&V

Bijlage 18: Bevraging van de heer Ludo Carens, Vrederechter van het kanton Westerlo

Bijlage 19: Bevraging van de heer Marc Demaeght, Notaris te Veerle-Laakdal.

¹⁰⁵ De persoon die het standpunt van de politieke partij CD&V op de studiedienst Ceder toelichtte, werkt niet meer bij de studiedienst bij het ter perse gaan van het werk.

Bijlage 1: Van venale waarde tot vrij beschikbaar bedrag

Jachiet et al. (2004) stelden volgende assumpties i.v.m. het HECM-programma in de VS in mei 2004 voor een 75-jarige kredietnemer:

Venale waarde van de eigen gezinswoning	\$ 100.000
Gekapitaliseerde interesten	- \$ 30.000
Hoofdsom	\$ 70.000
Initiële transactiekosten	- \$ 6.000
Totale periodieke servicing-cost	- \$ 5.000
Verzekeringspremie verrekend in het rentetarief	- \$ 10.000
Vrij opneembare bedrag	\$ 49.000

Bijlage 2: De berekening van de totale kostprijs van een rusthuisopname

Een belangrijke kritiek op het omgekeerde woonkrediet is het feit dat hierdoor de eigen woning wordt opgegeten en dus niet beschikbaar is voor de financiering van een rusthuisopname.

Wij gaan daarom na wat de totale kost is van een rusthuisopname in volgend studiegeval:

- In 2008: pensionering op 62 jaar
- In 2027: verhuis naar een rusthuis op 81 jaar¹⁰⁶
- In 2031: overlijden op 85 jaar¹⁰⁷

Via volgende formule wordt de statistische rusthuiskost berekend:

$$K_{\text{totaal}} = \sum_{i=1}^n (1+j)^i * K_{\text{rusthuis}}$$

K_{totaal} = Totale rusthuiskost voor n jaar

K_{rusthuis} = Jaarlijkse rusthuiskost in jaar 2008

j = Jaarlijkse procentuele stijging in de rusthuisdagprijs

De kans dat men over deze som moet beschikken wordt weergegeven door volgende formule:

$$P(L) * P(R)$$

$P(L)$ = Overlevingskans tussen 62 en 81 jaar o.b.v. sterftetafels 2004

$P(R)$ = Kans op rusthuisopname vanaf 81 jaar o.b.v. demografische gegevens van 2004¹⁰⁸

De jaarlijkse rusthuiskost ten laste van de bewoner wordt berekend via een vergelijkende studie opgemaakt door de OKRA-Studiedienst, het IVA Inspectie Welzijn en de kranten Het Nieuwsblad/de Gentenaar en Het Volk (Truyers, 2007). Vanaf 2008 geldt er voor de Vlaamse rusthuizen de verplichting een all-in prijs te factureren. Dit wil zeggen dat het gros van de supplementen moeten worden opgenomen in het dagforfait ten laste van de bewoner. Onderlinge vergelijking met vroegere dagprijzen kan maar mits rekening wordt gehouden met de supplementen.

¹⁰⁶ In 2004 was de gemiddelde leeftijd bij rusthuisopname 81 jaar (Pacolet en Cattaert, 2004).

¹⁰⁷ In 2004 was de gemiddelde leeftijd in een rusthuis 85 jaar (Pacolet en Cattaert, 2004). De overlevingskans ligt lager bij personen die (zwaar) hulpbehoevend zijn. Op basis van sterftetafels van 2004 is het aantal te verwachten levensjaren op 81-jarige leeftijd gelijk aan 7,95 jaar (FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie, 2006)

¹⁰⁸ Berekend op basis van demografische gegevens opgevraagd via Ecodata, FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie (2008)

De evolutie van de aangerekende dagprijzen wordt als volgt weergegeven:

Jaar	2004	2006	2008
Dagprijs incl. supplementen in euro	36,00	39, 24	42,87
Procentuele stijging		9,00	9,30
Bron	Pacolet & Cattaert (2004)	Truyens (2007)	Truyens (2007)

Over de vier beschouwde jaren is een gemiddelde jaarlijkse procentuele stijging in het dagforfait van 4,77% af te leiden.

In 2027 : Rusthuisopname op 81 jaar

In 2008 is de dagprijs 42, 87 euro.

In 2027 is $i = 19$ en dit geeft een dagprijs van 103,91 euro.

De rusthuiskost voor het hele jaar 2027 is dan gelijk aan:

$$K_{rusthuis(2027)} = 37.927 \text{ euro} = (1,0477)^{19} * 42,87 * 365 \text{ dagen}$$

In 2031 : Overlijden op 85 jaar

$n = 4$ jaar = aantal te verwachten levensjaren in geval van rusthuisopname op een 81-jarige leeftijd

$$K_{totaal} = 208.609 \text{ euro}$$

De kans dat men over deze volledige som moet beschikken:

$$P(L) * P(R) = 15 \%$$

$P(L) = 55,03 \%$; jaarlijkse overlevingskans opgeteld voor de 19 beschouwde jaren en daarna 4 volledige jaren in een rusthuis verblijft

$P(R) = 27,27 \%$ = (Totaal aantal Belgische rusthuisbewoners in 2004) / (Totale Belgische bevolking ouder dan 80 jaar)

Deze totale kostprijs is een berekening per persoon. De financiering van de rusthuisfactuur kan gebeuren via het wettelijke pensioen, aanvullende inkomsten en eventuele spaartegoeden. Volgens Gil Peeters¹⁰⁹ wordt de zorgverzekering en de 'Tegemoetkoming voor Hulp aan Bejaarden' in vele gevallen benut voor de betaling van de rusthuisfactuur. Indien deze persoon 'income poor, house rich' is, beschikt hij niet over een aanvullend pensioeninkomen en zijn liquide middelen beperkt. Een onttrekking van de woningwaarde via een omgekeerd woonkrediet op 70-jarige leeftijd houdt dan een groot risico in voor latere financiering van de rusthuisfactuur. Bovendien is er in deze berekening geen rekening gehouden met de medische kosten. Volgens Gil Peeters stijgen

¹⁰⁹ Navraag op bij Gil Peeters, directeur van woon- en verzorgingscentrum De Hoge Heide te Arendonk en dagverzorgingscentrum De Winde te Veerle-Laakdal

deze kosten sneller dan de index der consumptieprijsen. Dit is niet zozeer te wijten aan de vergrijzing op zich, maar veel meer aan de steeds gesofisticeerde behandelingen met een steeds hogere prijs per ingreep. Connolly en Munro (1999) omschrijven dit als het Baumol-effect.

Bijlage 3: Bevraging via e-mail van de heer Jozef T'Jampens

1. Ziet u een omslag van het spaarzaam zijn (calvinistisch denken) naar een 'Enjoy Life' mentaliteit bij de huidige generatie babyboomers (geboren tussen 1945 en 1965). Spaarparadox definitief verleden tijd?

Er is nog een duidelijke spaartendens bij de babyboomgeneratie en het behouden van het onroerend goed voor die generatie zit er nog in. Maar natuurlijk gaat het onroerend goed dat de waarborg voor het omgekeerde krediet uitmaakt voor de familie niet noodzakelijk verloren. De erfgenamen kunnen kiezen voor het behoud van het goed. Het volstaat de babyboomers daarvan te overtuigen.

2. Hoe de toekomst van het consumentenkrediet voor senioren inschatten? Wint het leven op krediet?

Omgekeerd krediet, hypothecair krediet en consumentenkrediet beschouwen we als drie aparte takken van het krediet een particulieren.

Enerzijds heeft men in Vlaanderen (België) nog niet de mentaliteit van het leven op krediet. Zowel de kandidaat-kredietnemers als de kredietgevers zijn daarvoor nog te voorzichtig.

Dit neemt anderzijds niet weg dat bijvoorbeeld kredieten op langere termijn hun toegang vinden. De kredietnemers zoeken naar een aanvaardbare verhouding lasten-inkomsten om voldoende ruimte te laten voor andere uitgaven zoals energiefactuur, media- en telecomfacturen, vakantie, ontspanning, enz.

De tijd dat kredietnemers bereid waren veel op te offeren voor een eigen woning is lang vervlogen. Dit is te merken aan de hogere kredietssommen, maar ook aan de langere looptijden. Quoditeiten van 100 % zijn de normale gang van zaken, hoewel dit vroeger lager lag. Een grotere spreiding van de kredietlasten kan in die context bijdragen tot het vermijden van situaties van overmatige schuldenlast. Toch zullen senioren veel minder dan hun kinderen geneigd zijn een krediet aan te gaan. De uitzonderingen niet meegeteld.

Het andere type van krediet op langere termijn naast de woonkredieten, zijn de omgekeerde kredieten. Enerzijds in een formule waarin het levenslang wordt aan gegaan, anderzijds de tijdelijke omgekeerde kredieten zoals in Noorwegen en Nederland aangeboden. Deze kredieten zijn eerder een leven op de waarde van zijn eigendom dan een leven op het krediet zoals dit gebruikelijk begrepen wordt. De levenslage omgekeerde woonkredieten zijn eerder een leven op krediet. Er is maar eenmalig een overwaardeverzilvering.

3. Aan welke zaken kan de senior het vrijgekomen onroerende inkomen onttrokken uit de woning besteden?

De cliënten kunnen de aanschaf van goederen en diensten, die buiten het bereik van hun bestaand budget liggen, betalen zonder hun huis te moeten verkopen (voordeel tegenover de verkoop op lijfrente). Zij kunnen met andere woorden in hun gewone omgeving verder leven en bovendien:

- ofwel hun maandelijks inkomen verhogen waarbij zij meer kwaliteit aan hun leven kunnen geven (socio-culturele activiteiten, hulp van derden in het huishouden, lichaamsverzorging etc.)

- ofwel voorzien in het onderhoud en / of de vernieuwing van de woning en / of de aanpassing ervan in functie van de fysieke situatie van de bewoner(s);
- ofwel een deel aan hun kinderen schenken;
- ofwel de kosten van een zwaar ziek familielid financieren;
- ofwel een droom realiseren (bv. wereldreis, buitenverblijf, transportmiddel, etc.).

Senioren kunnen het vrijgemaakte kapitaal in één keer of in levenslange uitkeringen of in een combinatie van beide ontvangen. De beperking van de eindschuld tot de waarde van de woning is een grote troef voor de kredietnemer-senior en zijn erfgenamen en vormt dan ook een belangrijk punt in de consumentenbescherming.

4. Op welke groep focussen? En door wie?

In eerste instantie ligt, zoals hoger aangegeven, de focus bij de seniors die 'income poor en assets 'rich' zijn. De assets zouden eender welke onroerende goederen kunnen zijn. Gehuwd of niet en al dan niet met kinderen.

De kredietgevers zullen wel grote ondernemingen moeten zijn die in staat zijn dergelijke producten met de verscheidenheid aan risico's die ze inhouden te commercialiseren.

5. Wat is het recentste initiatief dat de BVK op een wetgevend vlak heeft genomen?

Na werd er na de studiedag van 8 mei een nieuwe versie van het voorstel uitgewerkt. Door afwezigheid van regering heeft is ons de kans geboden om de zaken dieper te onderzoeken. Maar deze tekst wordt vanzelfsprekend eerst voorgelegd aan de Minister vooraleer te verspreiden naar het grote publiek.

In lijn hiermee werd in december 2007 het Steering Committee Reverse Mortgage opgericht. Dit is een comité met strategische visie dat de algemene krijtlijnen voor het omgekeerde woonkrediet wil uitzetten. De voorbije weken werd via het comité op sectorniveau gewerkt aan een concreet voorstel van wetwijziging rond de belangrijkste kernpunten. Dit voorstel zal de komende weken besproken worden met het politieke beslissingsniveau. Op basis van die feedback zullen de verdere technische details uitgewerkt worden. In de nieuwe versie van het wetsvoorstel hebben wij het voornemen het omgekeerd woonkrediet in een aparte wet te regelen.

6. Persoonlijke houding ten opzichte van het succes van een omgekeerd woonkrediet in België?

Het omgekeerde woonkrediet komt tegemoet aan een reële behoefte in de maatschappij, in die mate dat heel wat Belgen beschikken over een eigen woning en om diverse redenen (waaronder praktische, familiale, sentimentele, ...) niet bereid zijn tot de verkoop van hun woning om de waarde ervan liquide te maken. Genieten van een aanvullend pensioen of de mogelijkheid hebben allerlei aanpassingswerken uit voeren aan de woning en toch in de woning kunnen blijven is een bijzonder aantrekkelijk voordeel.

Het is bovendien een heel sociaal product, aangezien het niet afhankelijk is van het inkomen, maar enkel van het feit of men eigenaar is. Er zijn geen ernstige tegenargumenten te bedenken

Bijlage 4: Bevraging via e-mail van de heer Raymond Van der Haegen

1. Hoe hoger de woningwaarde, hoe groter de vrij opneembare som via het omgekeerde woonkrediet. Welke woningwaarde zal de bank volgens u in aanmerking nemen?

Volgens mij zal de bank de executiewaarde als waarderingsbasis voor de woning nemen. Dit is de waarde van de woning bij gedwongen verkoop en ligt lager dan de executiewaarde. Wat de reductie bij gedwongen verkoop is, hangt af van de multifunctionaliteit van de wooninrichting.

Zo zal een standaardindeling van 3 slaapkamers en 1 badkamer beter van de hand gaan dan een woning met 5 slaapkamers en 1 badkamer. Indien de woning wordt aangepast aan een bepaalde hobby zal dit zijn invloed hebben op de verkoopbaarheid. Afhankelijk van de verkoopbaarheid ligt de executiewaarde 10 à 20 % onder de venale waarde.

Afhankelijk van de verkoop (gedwongen of vrijwillig) zal er een andere schattingstechniek worden gehanteerd. Bij gedwongen verkoop is een belangrijke factor bij waardebeoordeling de multifunctionaliteit. De verkoopbaarheid neemt toe met de multifunctionaliteit. De executiewaarde wordt dus niet a.d.h.v. een percentage van de venale waarde bepaald, maar komt door een zelfstandige waardeschatting tot stand.

2. Zowel Test-Aankoop als de Beroepsvereniging voor het krediet (BVK) pleiten voor objectieve waarderingsmaatstaven bij de waardering van de woningwaarde. Welke maatstaven ziet u als belangrijk bij de waardering van gezinswoningen bij senioren?

De faciliteiten in een seniorenwoning kunnen economisch teruggelopen zijn. De comfortnormen van vandaag zijn niet meer te vergelijken met de eisen die men 25 jaar geleden aan een woning stelden. Dit heeft zo zijn invloed op de verkoopbaarheid van de woning. Een aanpassing aan de hedendaagse comfortnormen zal drastische aanpassingswerken met zich meebrengen. Is de badkamer nog conform de hedendaagse comforteisen? Is de centrale verwarming aangepast? Is er een afwasmachine, heteluchtoven?

Bij de schatting van de woningwaarde wordt een onderscheid gemaakt tussen de grondwaardering en de waardering van de constructiewerken. Zo wordt de totale waardeverhoging bepaald door twee koersen. Het zal vooral de grondprijs zijn die zorgt voor een waardeverhoging doorheen de jaren. Dit door een beperkt aantal beschikbare bouwplaatsen. Dit is bij seniorenwoningen niet anders.

3. Hoe wordt de actuele venale waarde bepaald?

Enerzijds wordt de grondprijs geschat. Anderzijds wordt de constructiewaarde geschat. Bij deze schatting wordt rekening gehouden met de slijtage en onderhoudskosten, maar ook met de eventuele aanpassingswerken.

Bij deze schattingen wordt ook een buurtonderzoek gedaan zodat de waardering in lijn ligt met vergelijkbare woningen in de directe omgeving.

4. Met welke waarderingsmaatstaven moet er specifiek rekening gehouden worden in het kader van een omgekeerd woonkrediet?

De schatting van de woning staat los van de bewoners en is een momentopname die enkel gebaseerd is op de staat van de woning zelf. Al kunnen senioren de noodzaak van sommige aanpassingswerken niet inzien omdat zij beseffen dat ze nog maar voor een beperkte duur in deze woning zullen verblijven. Verder zal een eigenaar die minder mobiel is, ook minder goed zijn woning onderhouden. Even goed is het mogelijk dat een gepensioneerde juist meer tijd aan het onderhoud van zijn woning besteedt omdat hij over meer vrije tijd beschikt. Dus zowel oudere als jonge bewoners kunnen hun huis slecht onderhouden. Dit is een sterk persoonsgebonden i.p.v. leeftijdsgebonden element.

Er is dus geen actualisatie van de woningwaarde naar de leeftijd van de bewoners bij de vastgoedschatting. Bij een schatting wordt enkel de actuele waarde bepaald en niet de toekomstige omdat deze in grote mate afhankelijk is van het onderhoud door de bewoner.

Een actualisatie van de woningwaarde op basis van sterftetafels past niet binnen een objectieve schatting en is dus een zaak voor de kredietinstellingen die een omgekeerd woonkrediet aanbieden.

5. Het beste wordt de schatting uitgevoerd door een onafhankelijke schatter. Welke eisen stelt men aan het principe van onafhankelijkheid?

Er is een duidelijk verschil tussen een makelaar en een onafhankelijke schatter. Zo is een makelaar commercieel gebonden aan de verkoper. Indien hij de woning te laag waardeert en dus een te lage prijs geeft voor een woning zal de verkoper naar een volgende makelaar gaan voor een 'betere' schatting. De sterke afhankelijkheid van de makelaar zorgt voor een overwaardering van de woningen en een kunstmatige opwaartse prijsspiraal in de vastgoedmarkt. Hierdoor bevindt een makelaar zich in een zwakke positie t.o.v. een verkoper-eigenaar.

Een onafhankelijke schatter is niet gebonden door één van de partijen. Hierdoor is er geen moedwillige over- of onderschatting van de woning. Via een buurtanalyse, een studie van de buurtverkoop en een gedetailleerd schattingsverslag dient de taxateur aan te geven hoe tot één bepaalde waardering te komen. Een schattingsverslag is gebaseerd op een aantal aandachtspunten i.p.v. één globaal cijfer te geven.

6. Welke eisen stellen aan de deskundigheid van de schatter?

Indien de vastgoedschatter een expert-vastgoedschatter is dan heeft zowel de kredietnemer als kredietgever de garantie op deskundigheid indien deze schatter professioneel erkend is door KAVEX (Kamer van Vastgoed-Experten). Deze erkenning vereist de nodige opleiding en toelatingsproeven. Ook is ervaring van belang; meer ervaring, leidt tot betere waardebeoordeling. Deze ervaring wordt ondersteund via voortdurende bijscholing. KAVEX voorziet zelf in maandelijkse thema-avonden om haar leden permanent bij te scholen. Een immobiliënopleiding kan in dit kader een meerwaarde vormen.

Vandaag werken kredietinstellingen nog te vaak met landmeters. Deze personen hebben maar een beperkte opleiding in schattingstechnieken gevolgd. Dit heeft gevolgen voor de nauwkeurigheid van de schatting.

Via het stellen van een minimum aantal jaren ervaring vooraleer een schatting uit te voeren in het kader van een omgekeerd woonkrediet is ook deskundigheid te garanderen. Theoretisch gezien is dit een goede maatstaf maar praktisch is het moeilijk ervaring in jaren uit te drukken. Het aantal schattingen en de verscheidenheid

(appartementen, woonhuizen, villa's) maakt dat een schatter de materie beter beheerst, niet het aantal jaren. Minimumvoorwaarde aan het aantal jaren ervaring moeten dus met omzichtigheid bepaald worden.

7. Welke venale waarde in aanmerking nemen bij opeising van de eindschuld? Dit probleem stelt zich wanneer de kredietnemer of zijn erfgenamen de schuld willen aflossen met eigen middelen om zo de woning in het familiepatrimonium te houden. De schuld wordt immers geplafonneerd tot de geschatte waarde bij opeising.

De geschatte venale waarde bij opeising van de schuld zal verschuldigd zijn indien de kredietnemer of zijn erfgenamen het patrimonium willen behouden.

Indien een aflossing van de schuld via een verkoop wordt vereffend, dan loopt de kredietinstelling betrekkelijk weinig risico. In 90% van de gevallen zal de vastgoedwaarde gestegen zijn, waardoor een terugbetaling van de eindschuld geen probleem vormt. Dit is ook het geval bij seniorenwoningen omdat de grondprijs de component is die de meeste waarde creëert doorheen de jaren.

8. Zijn oudere mensen honkvast of hebben zij met verhuizen geen problemen?

Zeker bij grote gezinswoningen ziet men dat er een behoefte is aan een kleinere woning eens de kinderen uit het huis zijn. De verkoop van zulke huizen levert een pak geld op waardoor de verkopers zich een kleinere maar comfortabele woning, aangepast aan hun toekomstige noden, kunnen veroorloven. Afhankelijk van hun hulpbehoefte is dit een loft of een serviceflat.

9. Succes van het omgekeerde woonkrediet in België?

Het omgekeerde woonkrediet biedt een goede bescherming tegen de koopkrachtdaling waarmee ouderen vandaag geconfronteerd worden. Via een onttrekking van het vermogen uit de woning kan men zich indekken tegen het koopkrachtverlies en is er de mogelijkheid om hun levensstijl te behouden. Ook ziet men dat de looptijd van het klassieke woonkrediet alsmaar langer wordt. Lenen op 30 jaar is geen uitzondering meer. Dit geeft aan dat de Belg zijn woonlasten wil spreiden over een langere termijn waardoor een groter inkomen beschikbaar is om een bepaalde levensstijl te financieren. Op deze trend speelt het omgekeerde krediet in. Het is een positieve evolutie dat woningwaarde wordt liquide gemaakt om consumptie te financieren.

Bijlage 5: Bevraging via telefoon van mevrouw Bieke Godts

*1. Ziet u een omslag van het spaarzaam zijn (calvinistisch denken) naar een 'Enjoy Life' mentaliteit bij de huidige generatie babyboomers (geboren tussen 1945 en 1965)?
Spaarparadox definitief verleden tijd?*

Niet echt uitgesproken. Er zijn onder mijn cliënten wel degelijk grote verdiemers die ook veel uitgeven, als grote spaarders te vinden. Het hangt echt af van de persoon. We kunnen wel vaststellen dat de babyboomers die kunnen rekenen op een erfenis daar meestal ook rekening mee houden in de opmaak van hun planning.

2. Hoe de toekomst van het consumentenkrediet voor ouderen inschatten? Wint het leven op krediet of is bij 65-plussers genoeg vermogen aanwezig?

Momenteel is er zeker en vast bij de gemiddelde oudere voldoende kapitaal aanwezig. Diegenen die nu al 65 jaar zijn hebben leren besteden naar hun kapitaalsmogelijkheden. Al is een tendens van meer leven op krediet te bemerken bij jongere generatie.

3. Bekendheid van het product komt er maar door sensibiliseren? Hoe senioren het best marketingtechnisch warm maken voor dit systeem?

Uiteraard zullen marktspelers hierop ingaan. Mijn inziens kan alleen een deskundige dit product op een verantwoorde manier toekennen. Er zijn namelijk heel wat factoren die spelen, emotie is daarbij even belangrijk als het financiële DNA van de gepensioneerden. 'Verkopers' staan hier meestal niet bij stil, terwijl adviseurs verondersteld worden om eerst hun klant te kennen alvorens over te gaan tot advies. Het belang van de persoonlijk financieel planner zal hier in de toekomst blijken.

4. Op welke groep focussen? En door wie?

Volgens mij kan er enkel en alleen op een goede manier omgegaan worden met de opeethypothek als de behoefte er is. Je moet de behoefte niet creëren maar je moet een antwoord kunnen geven op een probleem. Ik pleit voor verantwoording van het dossier. Een nauwgezette screening van de kredietaanvrager door middel van een auditvragenlijst is hierbij noodzakelijk. Het krediet mag enkel maar bedoeld zijn voor oudere mensen om de levensstandaard te verbeteren.

5. Wat zijn voor u als financieel planner belangrijke elementen die zeker in een omgekeerd woonkrediet moeten voorkomen?

2 in 1 regeling: de nodige in de cashflow uit het onroerende goed en de overdracht van de hypotheek naar de volgende generatie:

a. Door de woning te hypothekeren komt er een kapitaal vrij waarmee een uitbreiding of behoud van de levensstandaard kan worden voorzien. Een belangrijk aspect is de veelzijdigheid in de te bepalen modaliteiten, lage transactiekosten zorgen voor een verdere ondersteuning van de attractiviteit.

b. Overdraagbaarheid naar de volgende generatie. Hierdoor is de hypotheekstelling van de ouders over te dragen worden naar de kinderen.

Een nieuwe hypothecaire inschrijving door de kinderen is niet nodig wat de kosten verlaagd. Een omgekeerd woonkrediet wordt dan als een 'generatiehypotheek' beschouwd. Dit betekent wel een schending van het volgrecht welke een fundamenteel kenmerk van de hypotheek als zakelijke zekerheid is.

Het krediet dat de grootste flexibiliteit inhoudt heeft dan ook de grootste kans van slagen. Indien een omgekeerd woonkrediet niet vrijwillig overdraagbaar is naar een volgende generatie, betekent dit voor financiële planning al een ernstige beperking.

7. Algemene persoonlijke houding ten opzichte van het succes van het krediettype in België. Hoe kan een financiële planner bij een omgekeerd woonkrediet een meerwaarde bieden?

Een persoonlijk financiële planner kan schatten welke de reële behoeften van de klanten zijn omdat hij/zij de klant in kaart brachten. Hij/zij kent ook de behoeften en de gevoeligheden omwille van de vertrouwelijkheid van de relatie. Wellicht zal hier het meest gepaste antwoord kunnen gegeven worden en niet enkel de 'verkoop' van het product worden beoogd. Het kunstmatig indelen van senioren in bepaalde types is hier dan ook niet aan de orde. Financieel advies gaat verder dan productverkoop, waarbij standaardisatie een ideale verkoopstechniek is. De financiële planner is dus niet louter een intermediair tussen vraag en aanbod van omgekeerde woonkredieten. Hij weegt de techniek van het omgekeerde woonkrediet af tegen alternatieven gegeven de doelstelling van de senior. Deze individuele aanpak leidt tot een verantwoorde toepassing wat zeker geen luxe is bij zulke belangrijke beslissingen.

Bijlage 6: Bevraging via e-mail van de heer Peter Wolters

1. Ziet u een omslag van het spaarzaam zijn (calvinistisch denken) naar een 'Enjoy Life' mentaliteit bij de huidige generatie babyboomers (geboren tussen 1945 en 1965)? Spaarparadox definitief verleden tijd?

Het mag duidelijk zijn dat de mensen meer op zijn 'Amerikaans' gaan leven door meer op krediet te leven. De maatschappij legt dat op omdat op alle vlakken de consumptie gestimuleerd wordt. Door de prijsstijgingen van gewone levensmiddelen maar ook van vastgoed en de aanverwante huurlasten komt de spaarcapaciteit natuurlijk wel onder druk te staan.

2. Hoe de toekomst van het consumentenkrediet voor ouderen schatten? Wint het leven op krediet of is bij 65-plussers genoeg vermogen aanwezig?

Consumentenkrediet bij gepensioneerden ligt moeilijk: als de oudere de middelen niet heeft om zich een bepaald goed te veroorloven, dan gaat hij uit zijn pensioen ook niet de terugbetalingscapaciteit halen om dat krediet terug te betalen. Voor mij is dit nog iets anders dan het omgekeerde woonkrediet waarbij je geld leent om te 'overleven', en je het kapitaal opeet.

Het probleem is natuurlijk dat de mensen die nood hebben aan een dergelijke oplossing, niet de financiële kennis hebben, of niet kunnen genieten van de correcte financiële begeleiding, om dit correct aan te pakken. Anders hadden zij dit waarschijnlijk niet nodig. Uitzonderingen uitgenomen natuurlijk.

3. Bekendheid van het product komt er maar door sensibiliseren? Hoe senioren het best marketingtechnisch warm maken voor dit systeem?

In mijn ogen mag deze kredietvorm geen middel zijn voor financiële groepen om hun verkoop te stimuleren, want dan ga je per definitie de verkeerde doelgroep aanspreken. Ik ben wel overtuigd dat dit voor een bepaalde doelgroep een zeer goede oplossing is, waardoor ik principieel voorstander ben van de mogelijkheid. Ik vrees echter dat een 'socialistisch geïnspireerd paternalisme' in de commerciële sector een doodgeboren kind zal zijn.

4. Op welke groep focussen? En door wie?

Zoals ik al aangegeven heb ben ik overtuigd van het gegeven dat deze kwestie marketingtechnisch met terughoudendheid moet aangepakt worden. Wij wonen gelukkig wel in een land waar de mensen op financieel vlak nogal met de voeten op de grond blijven staan, ... wat ook maar goed is!

5. Algemene persoonlijke houding ten opzichte van het succes van het krediettype in België? Hoe kan een financiële planner bij een omgekeerd woonkrediet een meerwaarde bieden?

Het omgekeerde woonkrediet moet als doel hebben mensen te helpen om de kwaliteit van het leven op hun oude dag op een menswaardig niveau te houden, en te verhinderen dat mensen onder de armoedegrens komen, waardoor men nog enkel kan spreken over overleven. Maar gezien het algemene niveau van welstand is dat soort oplossingen in België minder aan de orde, wat natuurlijk niet betekend dat de nood hieraan in de toekomst kan toenemen. Maar je riskeert in de situatie te komen dat diegene die nood hebben aan dergelijke oplossingen ze niet zullen vinden en dat de anderen ze niet nodig zullen hebben. Dat een bepaalde welstellende categorie van mensen dit middel zal aangrijpen om er financieel op vooruit te gaan, daar heb ik natuurlijk geen probleem bij. Ik maak mij wel wat zorgen over de manier waarop dit verkocht zal worden, maar langs de andere kant huiver ik van hoe de overheid een dergelijke oplossing zou proberen in te kaderen. Wat er ook van zij: 'misbruiken zullen nooit uitgesloten kunnen worden'.

Bijlage 7: Bevraging via telefoon van de heer Herman Konings

1. Ziet u een omslag van het spaarzaam zijn (calvinistisch denken) naar een 'Enjoy Life' mentaliteit bij de huidige generatie babyboomers (geboren tussen 1945 en 1965)? Spaarparadox definitief verleden tijd?

Het spaarzame gedrag is vooral kenmerkend voor de stille vooroorlogse generatie (huidige 70-plussers). Het klassieke kostwinnersmodel dwong de huishoudens ertoe om spaarzaam te zijn. De verleiding tot ongebreidelde consumptie werd beperkt door de typische manvrouw verhouding.

Na de tweede wereldoorlog is er ommekeer in dit bestedingspatroon te bemerken bij de generatie van de babyboomers die geboren werden in een maatschappij van massaconsumptie en massacommunicatie. Maar ook het mercantiele geldgewin en het systeem van de extralegale beroepsvoordelen zoals hospitalisatieverzekering, aanvullend bedrijfspensioen, bonussen en 13^{de} maand deden hun intreden. Mede via het tweeverdienermodel kon aan de verleiding van de massaconsumptie ook worden toegegeven.

Hoewel de huidige generatie babyboomers ongebreidelde consumptie kende, is hun bestedingsvermogen, rekening houdend met de inflatie (in reële koopkrachttermen) 3 maal hoger dan de koopkracht die de 50-ers van de jaren '80 kenden, hun ouders dus.

Pensionering is dan ook het uitgelezen moment om dit vermogen op te souperen . Meermaals op vakantie, een tweede woning, grotere keuken, 2 wagens behouden. Toegeven aan de verleiding is financieel immers mogelijk wat bij een oudere generatie niet het geval was.

Een omschakeling van een spaarzaam gedrag naar ongebreidelde consumptie valt dan ook samen met de generatieovergang van de stille vooroorlogse generatie naar de naoorlogse generatie van de babyboomers.

Indien de babyboomers hun ongebreidelde uitgavenpatroon doorzetten bij pensionering dan dreigen hun kinderen daarvan het slachtoffer zijn in termen van erfgelden. Een omgekeerd woonkrediet versterkt deze tendens. Toch ziet men dat er na enkele jaren (4 à 5 jaar) van ongebreidelde consumptie vlak na pensionering een bezinningsmoment komt. Hierbij wordt rekening gehouden met mogelijke noodsituaties zoals ziekte.

Een langere levensverwachting sensibiliseert de senior tot financiële planning en dus een matiging van zijn uitgave.

2. Hebben ouderen een latente behoefte om een erfenis na te laten aan hun kinderen?

De huidige generatie babyboomers hebben hun kinderen financieel optimaal de kans geboden om verder te studeren, wat zo zijn prijskaartje had. Deze opleiding stelt de kinderen van de babyboomers veilig voor de toekomst, zodat ze niet meer financieel afhankelijk blijven van de ouders. Intergenerationele solidariteit heeft dus al in een vroeg stadium plaats gehad waardoor dit op hogere leeftijd geen motief meer vormt om een erfenis na te laten.

Toch dient dit genuanceerd te worden. Naarmate de senior ouder wordt, wordt hij meer en meer geconfronteerd met ziekte en sterfte in zijn omgeving. De senior erkent zichzelf namelijk in vele situaties wat aanzet tot nadenken over de dag van morgen en de positie van de familie hierin.

3. Hoe de toekomst van het consumentenkrediet bij 65-plussers inschatten? Wint het leven op krediet of is bij deze bevolkingscohorte genoeg vermogen aanwezig?

Bij de generatie 25-40 jarigen zijn deze kredieten al goed ingeburgerd. Het bestedingspatroon van hun ouders waarmee zij zijn opgegroeid, wil deze generatie doorzetten eenmaal ze zelfstandig zijn. Echter worden zij geconfronteerd met een lagere koopkracht waardoor de verleiding van het leven op krediet wel degelijk een optie biedt. Zij gaan in op de verleiding van de consumptie terwijl hun grootouders zich hiervan onthielden. De vooroorlogse generatie heeft geleerd om spaarzaam te zijn en enkel uit te geven wat ze hadden.

4. Perceptie van de Belgische babyboomer ten opzichte van woningbezit. Honkvast of is een verhuis geen probleem?

Zoals de perceptie op het bestedingspatroon veranderde van vooroorlogse generatie op de generatie van de babyboomers is ook een verandering in de woonperceptie tussen beiden generaties. De babyboomer is veel meer geconfronteerd met verhuizen. Door de democratisering van het onderwijs is hij gaan verder studeren in een andere stad. Maar ook omwille van zijn tewerkstelling buiten het geboortedorp is er een mobiliteit. Dit wordt nog eens versterkt door het jobhoppen. Hierdoor raakte meermaals verhuizen ingeburgerd.

Babyboomers worden niet noodzakelijk ouder op de plaats waar zij hun kinderen grootbrachten. Er is een tendens om terug meer in de steden te gaan wonen. Hier liggen immers de voorzieningen (winkels, cultuur, medische zorgen) veelvuldig binnen wandelafstand. Dit is bij een beperkte mobiliteit een extra troef.

5. Bekendheid van het product komt er maar door sensibiliseren. Hoe senioren het best marketingtechnisch warm maken voor dit systeem?

Indien gericht op de huidige leeftijdsgroep 50-60 jarigen, moet je hen behandelen als dertigers. Het werkt averechts indien reclame of marketing focust op veroudering en mobiliteitsproblemen. Deze traditionele afschrikkingstrategie werkt enkel bij het seniorensegment. Beter leggen de kredietgevers de nadruk op POP-cultuur: zo laat mogelijk jong sterven en profiteren van het leven zolang het nog kan. Via situatieschetsen is dit accent gemakkelijk te leggen.

De besteding van het vrij beschikbaar inkomen kan, volgens de reclame, dus aangewend worden voor een 2^{de} auto, meermaals op vakantie gaan of een luxueuzer leven, en niet om de woning aan te passen aan de fysieke beperkingen van de kredietnemer indien men zich wil richten op babyboomers.

Via pilootprojecten kan men 'on location' oefenen en leerervaring opdoen. Tevens kan het gebruikt worden als speerpunt in communicatie naar uw doelgroep.

6. Hoe zijn senioren het gemakkelijkst te bereiken?

Seniorenverenigingen zijn hierbij de meest aangewezen om de senioren te sensibiliseren. Wel moet er in de toekomst ook rekening worden gehouden met de nieuwe media. Informatieverstrekking via internet zal een prominentere rol in nemen in het leven van de senior. Hier dienen kredietnemers mee rekening te houden. Zo wordt vandaag de dag het seniorennet meer gebruikt door babyboomers dan door senioren.

In communicatiecampagnes moet men de huidige generatie babyboomers trachten te verleiden en fris te zijn i.p.v. op een belerende, traditionele manier over te komen.

7. Persoonlijke houding ten opzichte van het succes van het krediettype in België?

Goed idee, er is zeker marktpotentieel voor dit krediettype. Zeker als men rekening houdt met de demografische kracht van de vergrijzing die de komende jaren alleen nog maar sterker gaan spelen.

Bijlage 8: Bevraging via telefoon van mevrouw Sophie Van Dooren

1. Hoe groot schat u de markt voor omgekeerde woonkredieten in?

Een echte marktstudie heeft Fortis nog niet uitgevoerd. Wel was er een enquête onder onze klanten in februari 2007 waaruit bleek dat er onverwacht een grote interesse was voor de opeethypotheek. Deze interesse is echter relatief te beschouwen omdat het toen nog niet duidelijk was hoeveel woningwaarde er precies uit een omgekeerd woonkrediet te onttrekken was.

2. Wat is bepalend voor de behoefte aan een omgekeerd woonkrediet?

Algemeen wordt de vraag naar hypothecaire bankproducten bepaald door de cultuur en het fiscale regime. Vermits de fiscale voordelen bij een omgekeerd woonkrediet onbestaande is. Ligt de cultuur aan de basis van de behoefte.

Wij merken een duidelijk verschil in kredietperceptie op bij Nederlanders vergeleken met Belgen. Zo wordt in Nederland meer dan in België de bullethypotheek gekozen ter financiering van een woningaankoop. Dit is een aflossingsvrije hypotheeklening waarbij enkel de intresten periodiek worden terugbetaald. Het kapitaalgedeelte wordt op het einde van de looptijd in zijn geheel terugbetaald. De bullethypotheek is in Nederland populair omdat het fiscale voordeel betrekking heeft op de intrestlasten. Hoe hoger de intresten, hoe groter het belastingsvoordeel. De overstap van een aflossingsvrije hypotheek naar een opeethypotheek is dan ook waarschijnlijker vermits ze in de zelfde modaliteiten voorzien. Bij een typische opeethypotheek zijn wel geen periodieke intrestbetalingen.

In België is sinds 2005 een hervorming van de hypotheekaf trek in de inkomensbelasting. Indien er een woonkrediet wordt aangegaan kan ongeacht de waarde van de woning of de betaalde intrestvoet slechts een forfaitair bedrag in mindering worden gebracht. Deze hervorming stimuleert geen bepaalde hypotheekvorm, een bullethypotheek is dan ook minder gekend in België.

Vergeleken met de gemiddelde Nederlander is de gemiddelde Belg veel sterker gehecht aan zijn eigen gezinswoning en heeft een andere visie op eigendom. Een Belg beschouwt de gezinswoning pas volledig als zijn eigendom als er geen schulden meer op rusten. Een Nederlander zal zich al volledig als eigenaar beschouwen bij ontvangst van de huissleutels. Dit cultuurverschil resulteert bij de Nederlanders in een grotere bereidheid om een krediet aan te gaan op latere leeftijd.

3. Wat is bepalend voor de concrete kredietontwikkeling eens er behoefte is?

Ten eerste is er het wetgevende aspect. Een restrictief wettelijk kader beperkt de mogelijkheden naar productontwikkeling. De BVK voorziet in het voorstel van wettekst in een ruime kaderreglementering. Toch calculeren wij ook een restrictief wettelijk kader in zoals dat in Frankrijk het geval is. Fortis kan via het BVK wel bepaalde accenten aangeven op wetgevend vlak, maar veel wisselwerking van overheid met de financiële sector is er niet. Wij verwachten dan ook niet dat het aanbod van de eerste omgekeerde woonkredieten in België voor binnen de twee jaar zal zijn, ook al was dit onze wens.

Ten tweede is er de bredere macro-economische situatie. De huidige kredietcrisis scheidt niet direct een gunstig klimaat voor hypothecaire innovaties. De financiële sector is terughoudender geworden tegenover onzorgvuldige kredietverstrekking. Een krediettype waarbij inkomenstoetsing irrelevant is, strookt niet met de gebruikelijke gang van zaken en zal dus met de nodige voorzichtigheid behandeld worden.

4. Waar kan men het omgekeerde woonkrediet in de huidige wetgeving situeren?

In eerste instantie heeft de BVK, waar Fortis lid van is, een wetontwerp gedaan waarbij het omgekeerde woonkrediet werd ingepast in de huidige wetgeving. Echter in België geldt een sterke consumentenbescherming voor de kredietnemer. Dit heeft tot gevolg dat een inpassing van het krediettype in de huidige wetgeving de mogelijkheden naar productontwikkeling beperkt. Recentelijk heeft de BVK daarom het voornemen het omgekeerde woonkrediet in een aparte wet te regelen. Dit naar analogie met Frankrijk waar ook in een losstaande wet voor 'le prêt viager hypothécaire' werd voorzien.

5. Hoeveel onroerende waarde kan er via een omgekeerd woonkrediet verzilverd worden?

Door het uitblijven van een duidelijk regelgevend kader kunnen wij nog geen kredietproduct ontwikkelen. Zo is er vandaag geen uitspraak te doen over de intrestvoet, de quoditeit en de uitbetalingvormen. Op dit moment bevindt het omgekeerde krediet in België zich nog in een premature fase waarbij enkel gedroomd kan worden van mogelijkheden.

6. Is een overheidsaanbod van omgekeerde hypotheekleningen zoals in VS wenselijk in België of is dit een zaak voor de financiële sector?

In het kader van de vergrijzing van de bevolking en de stijgende druk hiervan voor de actieve bevolking lijkt het ons nuttig om samen met de overheid een oplossing te zoeken voor dit probleem. Indien een verdere afvlakking van de wettelijke pensioenen wordt voorzien is een compensatie via een omgekeerd woonkrediet een mogelijkheid.

In deze optiek zal volgens ons een uitbetaling in een maandelijkse rente op een fiscaal gunstiger regime kunnen rekenen vergeleken met een eenmalige uitkering van het totale kredietbedrag. De overheid zal door een omgekeerd woonkrediet heel wat schenking- en successierechten ontlopen. Dit zal ergens gecompenseerd moeten worden.

7. Op welke wijze wil de bank zich indekken tegen de verschillende risico's die aan het krediet verbonden zijn?

De bank zal een alternatief voor de schuldsaldoverzekering zoeken. Deze levensverzekering is immers op een totaal ander principe gebaseerd. Wij denken concreet aan een verzekering om de kredietgever in te dekken tegen het vastgoedrisico meerbepaald de kans op waardedaling van de woning. Het overlijdensrisico kan gereduceerd worden via een lijfrente-overeenkomst. De vrij opneembare som wordt dan gestort in een verzekeringspolis die maandelijkse uitkeringen doet (vb. AXA Twin Star). Zo wordt het overlijdensrisico overgeheveld naar de verzekeringsmaatschappijen die vertrouwd zijn met het risico. De bank zelf draagt het vastgoedrisico.

8. Hoe de risico's van de bank afwegen tegen de behoefte van de klant om zoveel mogelijk waarde te onttrekken uit de woning?

De risico's moet ingedekt worden omdat er anders geen incentive voor de banken is om een omgekeerd woonkrediet aan te bieden. Daar staat tegenover dat de prijszetting voldoende scherp moet zijn, anders is er onvoldoende overwaarde door de klant te verzilveren. Dit is een evenwicht zoeken.

Bij kredietcontracten van bepaalde duur is de prijszetting duidelijk te bepalen, maar een 70-jarige senior is er niet mee gebaat om zijn schuld af te betalen op 80-jarige leeftijd. Verder is de opeising van de schuld bij verhuis naar een rusthuis een ernstig nadeel. Toch, het tegendeel; levenslange contracten vertalen zich in een hogere rentevoet.

Het overlijdensrisico kan gereduceerd worden via een aaneenschakeling van tijdelijke omgekeerde woonkredieten. Deze tijdelijke kredieten zijn gebaseerd op de periodiek geschatte woningwaarde (bv.: om de 10jaar). Bij gestegen woningwaarde kan het onderpand een hoger kredietbedrag garanderen. Het oude krediet wordt afgelost door het nieuwe krediet en de resterende overwaarde kan vrij opgenomen worden. Het vastgoedrisico dreigt echter het mechanisme van kredietopvolging te blokkeren. Bij een dalende venale waarde biedt het onderpand onvoldoende garantie voor bijkomende kredietverlening.

Een zelfde doel is te bereiken via een bullethypothek die periodieke verlengd wordt. Hier zijn dan geen terugbetaling van het oude kredietbedrag nodig vermits er maar één krediet is.

Zoals eerder aangegeven is het principe van de bullethypothek veel minder gekend in België vergeleken met Nederland. Het is dan nog maar de vraag of Belgische klanten in een systeem van periodieke verlenging willen stappen waarbij het niet zeker is of er wel een volgende keer komt.

9. Is er samenwerking met Fortis in andere landen?

Momenteel is er weinig overleg betreffende de omgekeerde hypotheeklening met de Nederlandse collega's. In Nederland is Fortis van plan om een omgekeerd woonkrediet te lanceren. Fortis België wacht dan liever af wat de resultaten zijn van deze introductie vooraleer zelf met productontwikkeling te starten.

Bij een mogelijke evaluatie van dit Nederlandse voornemen houden wij in België rekening met de beperkte reglementering en de kredietcultuur in Nederland vooraleer de evaluatieresultaten te transponeren naar de Belgische markt.

Met Franse collega's is er geen overleg.

10. Moet het krediet overdraagbaar zijn op de kinderen zodat hierdoor geen nieuwe hypotheekvestiging nodig is en dus ook geen nieuwe notariële kosten? Een soort generatiehypotheek?

Dit lijkt mij onwaarschijnlijk dat dit er door komt in België. Het omgekeerde woonkrediet en de bijhorende hypotheek zal waarschijnlijk stopgezet worden bij overlijden van de kredietnemer. Bovendien zijn er wettelijke beperkingen die verhinderen dat er in België een hypotheek overgaat naar de kinderen zonder dat zij het onroerende goed in handen hebben.

Bijlage 9: Bevraging via telefoon van de heer Stijn Lefebure

1. Vindt u de huidige Belgische maatregelen die het wettelijk pensioen aanvullen voldoende?

Er zijn al veel maatregelen genomen in het kader van het 2^{de} en 3^{de} pijlerpensioen, die zwaar wegen op de publieke financiën. Toch stelt er zich bij private individuele pensioenvoorziening één groot probleem; het verschil tussen intentie en werkelijke gedrag. Veel mensen zeggen wel dat ze aan pensioensparen willen doen, maar slechts een fractie daarvan gaat over tot het opbouwen van rechten of reserves

2. Is het verschil tussen gedrag en intentie ook door te trekken naar de markt voor omgekeerde hypotheekleningen?

Het feit dat Amerikaanse markt voor 'reverse mortgages' slechts marginaal ontwikkelt is, geeft aan dat ondanks de grote potentiële doelgroep slechts een fractie hiervan werkelijk een krediet onderschrijft. Er is dan wel een sterke procentuele groei op te merken de laatste jaren toch indien men de absolute cijfers bekijkt, is de Amerikaanse markt slechts marginaal ontwikkeld.

Bovendien ziet men dat de Amerikaanse overheid grotendeels de markt voor zulke kredieten beheerst. Het gebrek aan commerciële aanbieders is te wijten aan de geringe winstgevendheid van de omgekeerde hypotheeklening. Het risico op waardeverminderingen door slecht onderhoud van de woonst zet een rem op het commerciële aanbod.

3. Wat vindt u van een plafonnering van de eindschuld tot de geschatte venale waarde van de woning bij opeising van de schuld, een zogenaamde 'non-recourse'-garantie ?

Bij een klassiek woonkrediet kan de bank niet meer opeisen dan hypothecair is ingeschreven. Het is dus van belang dat er bij kredietonderschrijving duidelijk vaststaat voor welk bedrag een verhaalrecht ontstaat.

4. Zou het omgekeerde woonkrediet een grote aanpassing van de wetgeving vergen?

Technisch is het mogelijk om een tweede hypotheek op de woning te nemen en het onttrokken kapitaal deels in een annuïteit of lijfrentecontract te beleggen. Een ander deel staat dan in voor de periodieke intrestlast. Bij zulke bullethypotheek wordt het kapitaal dan op het einde van de looptijd afgelost. Dit principe vertoont grote overeenkomst met de *Pensioen Optimaal Hypotheek* in Nederland.

5. Wat is volgens u het grote verschil tussen verkoop op lijfrente en een omgekeerd woonkrediet?

Een verkoop op lijfrente heeft een veel grotere weerslag op het gezinspatrimonium. Door de verkoop verdwijnt het uit het gezinsvermogen. Echter, bij een omgekeerd woonkrediet blijft de kredietnemer gedurende de ganse looptijd eigenaar van het vastgoed. Hierover bestaan grote misvattingen bij het grote publiek, ook bij hevige voor- en tegenstanders. De bank wordt geen eigenaar van de woning door de kredietovereenkomst te sluiten. Dit heeft tot gevolg dat alle lasten zoals een brandverzekering en onroerende voorheffing volledig voor rekening van de kredietnemer blijven, net zoals bij de verkoop op lijfrente. Er is een duidelijke parallel te trekken met een klassiek woonkrediet.

6. Ziet u categorieën van mensen waarvoor een omgekeerd woonkrediet een oplossing voor een laag wettelijk pensioen biedt?

Een eenduidige opdeling onder de bevolking is niet te maken. In de VS nemen kinderloze huishoudens meer van dit soort kredieten.

7. Hoe moet men het recht op vinden van een onroerend goed in de erfenis afwegen tegen menswaardig ouder worden?

Best plaats men de discussie over het omgekeerde woonkrediet in een kader van billijkheid. Mensen vinden het op één of andere reden niet billijk dat senioren hun woning moeten hypothekeken om in hun levensonderhoud te voorzien. Maar hoe billijk is het als mensen die weinig pensioenrechten hebben opgebouwd, terugvallen op vervanguitkeringen? Moet er dan de mogelijkheid bestaan om een onroerend inkomen te onttrekken aan de eigen woning ten nadele van de kinderen die een woning in de erfenis willen zien?

"De kernvraag in de billijkheidsdiscussie: is het beter om vanuit overheidsstandpunt een bijstandssysteem voor ouderen te garanderen of een of de kost van de vergrijzing via een afbreuk aan de intergenerationale solidariteit te financieren?"

Individueel rationeel bekeken is het beter om u ten laste van de maatschappij te plaatsen en het vermogen door te geven aan de kinderen. Deze rationaliteit wordt nog eens versterkt door de aanwezigheid van een erfenismotief. Hieruit vloeit voort dat een omgekeerd woonkrediet zeker geen sociaal product is vanuit het standpunt van de erfgenamen, maar wel vanuit maatschappijstandpunt. Ergens moet hier een trade-off tussen worden gemaakt.

Een andere invalshoek beschouwt het omgekeerde woonkrediet als een ontvingsmechanisme. Het krediet is dan te beschouwen als een vorm van zelfredzaamheid. Vanuit dit liberale standpunt is een omgekeerd woonkrediet juist een erkenning van de verantwoordelijkheid van de oudere generatie om de vergrijzing mee te financieren, vermits er een lagere nalatenschap is.

8. Denkt u dat een omgekeerd woonkrediet een oplossing kan bieden om het wettelijke pensioen aan te vullen, of is er nood aan een versterking van de eerste pijler en een verdere uitbouw van de 2^{de} en 3^{de} pijler?

In de praktijk ziet men dat slechts de helft van de woningwaarde vrij op te nemen is via een omgekeerd woonkrediet. Hierdoor kan men twijfelen aan de doeltreffendheid van het krediet om een aanvullend pensioeninkomen te genereren.

Bovendien is het omgekeerde woonkrediet enkel een oplossing indien de bewoner zo lang als mogelijk in zijn gezinwoning wil blijven wonen. Bij een verhuis wordt er immers veel meer overwaarde gerealiseerd. Enkel in specifieke gevallen is een omgekeerd woonkrediet een nuttig financieel instrument om aan een socio-economische en menselijke behoefte tegemoet te komen.

Ook is een eigen woning niet te zien als een 4^{de} pensioenpijler. Een woning wordt niet aangekocht met het doel als appeltje voor de dorst te dienen. Deze kunstmatige positionering als alternatief pensioen maakt de discussie over het omgekeerde woonkrediet er niet zakelijker op.

9. Zou u een wettelijk kader rond de omgekeerde hypotheek in België vanuit academische hoek steunen? Welke kanttekeningen zou u bij dit krediet maken?

Een wetgevend kader zou een eerlijke zaak zijn voor de Belgische consument en kredietinstelling gezien de ontwikkeling van omgekeerde hypotheekleningen in de buurlanden. Maar de kredietsector moet goed beseffen dat marktmogelijkheden gering zijn. Commercieel gezien is het geen succes in de landen waar het krediettype al beschikbaar is.

Een vermindering van de onroerende voorheffing houdt een discriminatie in tegenover gezinnen die een woning verwerven. Op deze woning rust immers ook een hoge hypothecaire schuld. Een beter idee is een hypotheekaf trek voor het omgekeerde woonkrediet in de inkomensbelasting te voorzien indien er een hypotheekvestiging op de enige gezinswoning is. Het beperkte inkomen van de 'income poor, house rich' -groep zorgt wel voor een beperkt belastingsvoordeel.

Ook mag men niet zomaar bevindingen uit Angelsaksische literatuur transponeren naar de Belgische context. Er zijn immers verschillen in sociale zekerheidsstelsels en kredietperceptie.

Bijlage 10: Bevraging via e-mail van mevrouw Mie Moerenhout

1. Zou de senior zolang mogelijk in de eigen gezinswoning willen blijven wonen?

Ja, de meerderheid wel

2. Zou hij de eigen gezinswoning ombouwen om aan fysieke beperkingen tegemoet te komen of is een verhuis naar een appartement /serviceflat/ rusthuis dan beter? Heeft de senior er veel voor over om in zijn eigen woning te blijven wonen?

De meeste ouderen willen, kost wat kost bij manier van spreken, in de eigen woning (= levensgeschiedenis, vertrouwde omgeving, thuispunt voor de kinderen, ...) blijven.

Waarschijnlijk is er wel een evolutie aan de gang dat meer mensen verhuizen naar het centrum, naar een serviceflat, naar een gerieflijk en kleiner appartement. Kleine aanpassingen aan de woning gebeuren, maar zelfs nog niet genoeg, ongeacht de premies. Op oudere leeftijd houden mensen er niet van om grote verbouwingswerken te doen: de rompslomp aan papieren en administratieve regelingen, de zwaarte van de verbouwing zelf (stof, binnenin zich organiseren om te wonen en te verbouwen, ...).

Opletten: niet veralgemenen want men blijft algemeen langer gezond, hoewel er wel wat ongemakken kunnen zijn.

Er is echter een groot verschil tussen zestigers en tachtigers en meer. Zestigers zullen nog gemakkelijker verbouwen, maar hebben meestal geen nood. Tachtigers hebben meer nood, maar zullen minder of niet geneigd zijn te verbouwen.

3. Wat zou de senior allemaal doen met het extra geld onttrokken uit de woning, wat nu niet mogelijk is via het pensioeninkomen?

Er zijn grote verschillen in inkomen bij gepensioneerden (pensioen, financiële opbrengsten, huurinkomsten, toegelaten arbeid, ...). Wie genoeg inkomsten en spaargeld heeft, zal geen opeethypotheek aangaan en kan de dingen bekostigen die gewenst zijn. Wie een klein inkomen heeft, zal over het algemeen eerder zorgzaam en zuinig omspringen met inkomen en eigendom. Vele ouderen zijn ongerust niet toe te komen. Een grote zorg van de senior is dan ook financieel onafhankelijk te blijven.

4. Kan de senior leven met het feit dat er nog een schuld op hun woning rust?

Een oudere persoon zal allicht liever geen schulden meer hebben. Dit komt vermoedelijk ook niet zoveel voor.

5. Vindt de senior het nalaten van een erfenis belangrijk? Is dit leeftijdsgekoppeld; naarmate hij ouder wordt is dan de behoefte latenter aanwezig?

Zeker de oudsten denken in termen van een erfenis voor de kinderen. Bij de zestigers is dit misschien iets minder. Ook hier allicht geen algemene regel.

6. Indien de senior een omgekeerd woonkrediet aangaat, zou hij de opgenomen geldsommen gebruiken om een handgift aan de kinderen te doen?

Misschien zullen sommigen dit doen om aan de fiscus te ontsnappen, om kinderen voort te helpen op het moment dat ze het nodig schijnen te hebben, om zeker te zijn dat een deel bij de kinderen terecht komt, om rusthuiskosten niet met spaargeld/woning te moeten betalen, ...

7. Moet het krediet overdraagbaar zijn op de kinderen zodat hierdoor geen nieuwe hypotheekvestiging nodig is en dus ook geen nieuwe notariële kosten? Een soort van generatiehypotheek.

Vermoedelijk vinden de ouderen dit een interessante formule.

8. Ziet u de senior in staat om de verschillende varianten in kredieten met elkaar te vergelijken?

Sommigen

9. Zou de senior een opeethypotheek aangaan nu hij de voor- en nadelen kent?

Vermoedelijk een klein aantal. Ouderen zijn bezorgd over hun financiële situatie en toekomst. En hoe ouder hoe minder wordt uitgegeven aan luxe en niet levensnoodzakelijke zaken.

*10. Hebt u bedenkingen bij heel dit systeem? Zo ja, welke?
Waar dient de wetgever volgens de Vlaamse Ouderraad rekening mee te houden?*

Deze thematiek is niet besproken binnen de Vlaamse Ouderenraad, maar behoort tot de toekomstige agendapunten. Er zullen allicht veel bedenkingen en raadgevingen zijn voor de wetgever.

Bijlage 11: Bevraging via e-mail van de heer Steven Reynders

1. Zou de senior zolang mogelijk in de eigen gezinswoning willen blijven wonen?

Ja, in ieder geval

2. Zou hij de eigen gezinswoning ombouwen om aan fysieke beperkingen tegemoet te komen of is een verhuis naar een appartement /serviceflat/ rusthuis dan beter? Heeft de senior er veel voor over om in uw eigen woning te blijven wonen?

Dit hangt sterk af van senior tot senior. De meeste wensen zolang mogelijk in hun eigen woning te blijven en deze aan te passen aan de noden en behoeften. Het doorslaggevende element is hier de begeleiding van derden in het kluwen van reglementen en subsidiemogelijkheden. Tevens hangt het ook af van hoe hoog de kosten zijn om hun woning aan te passen. Indien de financiële mogelijkheden er zijn en men komt alleen te staan of men heeft een erg grote zorgbehoefte, opteert men sneller voor de verhuis naar een appartement /serviceflat/rusthuis.

3. Kan de senior leven met het feit dat er nog een schuld op uw woning rust?

Het zal misschien een drempel zijn. Maar voor de meeste zal dit niet onoverwinnelijk zijn.

4. Vindt de senior het nalaten van een erfenis belangrijk? Is dit leeftijdsgekoppeld; naarmate hij ouder wordt is dan de behoefte latenter aanwezig?

Ja, dit is inderdaad belangrijk en er is wel degelijk een leeftijdskoppeling.

5. Moet het krediet overdraagbaar zijn op de kinderen zodat hierdoor geen nieuwe hypotheekvestiging nodig is en dus ook geen nieuwe notariële kosten? Een soort van generatiehypotheek.

Neen, een verplichte overdracht is zeker iets dat senioren hun kinderen wil besparen. Een vrijwillige overdracht van de hypotheek op aangeven van de kinderen zelf is wel een mogelijkheid.

6. Ziet u de senior in staat om de verschillende varianten in kredieten met elkaar te vergelijken? Wie zou hen hierbij kunnen helpen indien nodig?

Ja, de aangewezen helper is hun vertrouwde bankier

7. Zou de senior een opeethypotheek onderschrijven nu hij de voor- en nadelen kent? Voor welke categorie van senioren is dit krediettype een geschikte oplossing?

Een (klein) aantal wel

8. Hebt u bedenkingen bij heel dit systeem? Zo ja, welke? Waar dient de wetgever volgens het OKRA rekening mee te houden?

Het grootste probleem en de grootste drempel blijven een mogelijke opname in een woon- en zorgcentrum van één of beide partners. Men wil de kinderen niet belasten met deze kost en zal daarom proberen van het huis als onderpand te houden. Het pensioen volstaat niet om een langdurige opname te bekostigen. Ik ben dan ook voorstander om het krediet enkel opeisbaar te maken bij overlijden en niet bij verhuis.

Bijlage 12: Bevraging via e-mail van mevrouw Els Crab

1. Zou de senior zolang mogelijk in de eigen gezinswoning willen blijven wonen?

Ja, zolang zijn fysieke gezondheid dit toelaat. Oudere mensen zijn veelal sterker aan hun eigen woning gehecht dan jongere generaties.

2. Zou hij de eigen gezinswoning ombouwen om aan fysieke beperkingen tegemoet te komen of is een verhuis naar een appartement /serviceflat/ rusthuis dan beter. Heeft de senior er veel voor over om in uw eigen woning te blijven wonen?

De senior zal veel in het werk stellen om zijn eigen woning om te bouwen. Toch bij ernstige zorgbehoefte is het rationeler om te verhuizen, ook al valt dit soms emotioneel zwaar.

3. Wat zou de senior allemaal doen met het extra geld onttrokken uit de woning, wat nu niet mogelijk is via het pensioeninkomen?

Meerdere malen op reis gaan, de kosten van een zwaar ziek familielid dragen en betaalde hulp in huis halen. Dit blijft een sterk persoonsgebonden zaak.

4. Kan de senior leven met het feit dat er nog een schuld op uw woning rust?

Ja, dit vormt geen onoverkomelijk probleem. Al zal hij zich ervoor behoeden financieel ten laste van de kinderen te vallen.

5. Vindt de senior het nalaten van een erfenis belangrijk? Is dit leeftijdsgekoppeld, naarmate hij ouder wordt is dan de behoefte latenter aanwezig?

Het nalaten van een erfenis wordt als belangrijk gepercipieerd door senioren. Op hogere leeftijd is een grotere behoefte op te merken.

6. Ziet u de senior in staat om de verschillende varianten in kredieten met elkaar te vergelijken? Wie zou hen hierbij kunnen helpen indien nodig?

Sommige senioren hebben zich zeer gespecialiseerd in het onderling vergelijken van financiële producten. Anderen zijn dan weer totaal niet geïnteresseerd in zulke nieuwigheden.

7. Zou de senior een opeethypotheek onderschrijven nu hij de voor- en nadelen kent? Voor welke categorie van senioren is dit krediettype een geschikte oplossing?

Voor sommige senioren vormt dit inderdaad een optie. Zij die hun hele leven gewend zijn geweest om in luxe te leven zijn eerder geneigd om dit soort kredieten op te nemen dan hun levensstijl aan te passen aan een lager inkomen. Sommige senioren kunnen en willen zichzelf niet veel ontzeggen.

8. Hebt u bedenkingen bij heel dit systeem? Zo ja, welke?

Vandaag is dit opeetsysteem nauwelijks bekend, wat de behoefte eraan zeker niet aanwakkert. Bovendien zijn sommige senioren zo vermogend dat zij helemaal geen omgekeerd woonkrediet hoeven toe te passen. Dit krediettype zal maar een beperkte groep van senioren aanspreken. Ik verwacht dan ook geen stormloop eens het beschikbaar is in België.

Bijlage 13: Bevraging via e-mail van mevrouw Celien Vanmoerkerke

1. Vindt u de huidige Belgische maatregelen die het wettelijke pensioen aanvullen voldoende?

Voor het ABVV is het versterken van de eerste wettelijke pensioenpijler een prioriteit. Zolang niet elke werknemer toegang heeft tot de tweede pijler kunnen we niet voor dat systeem zijn. Het is enkel via de weg van de eerste pijler dat we de werknemer een waardige oude dag kunnen verzekeren of dat we hen kunnen beschermen tegen armoede. Europese studies (EU-silc) tonen aan dat de pensioenen een belangrijke buffer vormen tegen armoede. Toch stellen we daarnaast vast dat gepensioneerden een verhoogd risico op armoede lopen. Het pensioeninkomen volstaat dus niet. Bovendien zien we dat daarnaast het risico op armoede toeneemt wanneer men niet over een eigen woning beschikt. Net die woning vormt een buffer tegen eventuele tegenslagen na de pensionering. Huurders lopen een armoederisico van ongeveer 25 % tegenover 10 % voor eigenaars van een woning.

Het ABVV geeft de voorkeur aan collectieve systemen van pensioenopbouw (in de eerste plaats de eerste pijler, onder bepaalde voorwaarden ook de tweede pijler), omdat deze systemen een grote mate van solidariteit in zich dragen.

De derde pijler en de omgekeerde hypotheek leggen teveel de nadruk op de individuele verantwoordelijkheid, zonder rekening te houden met alle tegenslagen en risico's die mensen tijdens hun loopbaan kunnen overkomen. Bovendien is de derde pijler eerder een fiscaal voordelig spaarsysteem voor mensen die al een hoog wettelijke en aanvullend pensioen hebben dan een noodzakelijke aanvulling bij dit pensioen. Dat mensen ertoe zouden moeten aangezet worden om hun huis te hypothekeren omdat hun pensioen te laag is, lijkt mij een beschaafd land onwaardig. De overheid moet gewoon zorgen voor voldoende hoge pensioenen.

Aanvullende pensioenen moeten verder worden gedemocratiseerd, maar mogen nooit in de plaats treden van verbeteringen aan het wettelijke pensioen. De tweede pijler ontbeert immers de solidariteitsmechanismen die zijn voorzien in de eerste pijler. Een zelfde redenering kan gevolgd worden bij een omgekeerd woonkrediet

2. Denkt u dat een opeethypotheek een oplossing kan bieden om het wettelijke pensioen aan te vullen?

Neen. Voor het ABVV primeert de versterking van de eerste pijler. Daarnaast moet de tweede pijler voor iedereen toegankelijk worden. Ten slotte moeten de fiscale voordelen van de derde pijler afgeschaft worden en geïnvesteerd worden ter versterking van de eerste pijler.

3. Hoe weegt u het recht van de erfgenamen om een onroerend goed in de erfenis te vinden af tegenover het recht op een financieel zorgeloos leven na pensionering?

Het financieel zorgeloze leven na de pensionering mag niet enkel bereikbaar zijn door het aangaan van een omgekeerd woonkrediet. De maatschappij heeft verantwoordelijkheden tegenover zijn werknemers. De wettelijke pensioenen moeten volstaan om een waardige oude dag door te komen. Het optrekken van de pensioenen kost snel een pak geld. Toch gaat het over prioriteiten stellen. Willen we de werknemers gedurende de ganse loopbaan hard laten werken om ze daarna uitgeperst weg te gooien zonder om te kijken? Dit is niet wat het ABVV zien als ideaalbeeld. Het ABVV wil dat werknemers goed beschermd worden, zowel tijdens hun loopbaan als daarna.

4. Zou u via het ABVV politieke druk leggen om legalisering van de opeethypotheek wettelijk mogelijk te maken of juist tegen te houden?

Neen, wij nemen het op voor de beroepsgerelateerde rechten van de werkende mensen. Een omgekeerd woonkrediet behoort hier niet toe. Wij behoeden ons ervoor dat het omgekeerde woonkrediet in de plaats komen van verworvenheden in 1^{ste} en 2^{de} pijler. Dit mag onder geen enkel beding gebeuren.

Bijlage 14: Bevraging via e-mail van mevrouw Ann Demoor

1. Vindt u de huidige Belgische maatregelen die het wettelijke pensioen aanvullen voldoende?

Het feit dat het wettelijke pensioen (eerste pijler) moet worden aangevuld met een tweede en zelfs derde pijler is verontrustend op zich. Het betekent dat dit wettelijke pensioen niet meer in staat is om de meeste gepensioneerden in een voldoende hoog pensioenbedrag te voorzien om op een comfortabele en waardige manier ouder te worden. Door de stijgende levensverwachting, en dus ook gestegen zorgafhankelijkheid op het einde van het leven, zien velen zich gedwongen om dit wettelijke pensioenbedrag aan te vullen.

In de eerste plaats moet het wettelijke pensioen, de eerste pijler, versterkt worden en daarnaast dient de mogelijkheid van een aanvullend bedrijfspensioen verder gedemocratiseerd te worden.

2. Schat u de bevolkingsgroep die enkel van het wettelijke pensioen geniet groot in? Of anders gezegd vindt u dat er een grote ongelijkheid is i.v.m. de toegang tot 2^{de} en 3^{de} pijlerpensioen?

Ja, inderdaad. Hier is nog een ruime marge van verbetering mogelijk op het gebied van de toegankelijkheid, zeker als we kijken naar het erg lage percentage vrouwen dat toegang heeft tot de tweede pijler en het substantiële verschil in uitkering dat zij verkrijgen indien zij er toch van genieten.

3. Denkt u dat een opeethypotheek een oplossing kan bieden om het wettelijke pensioen aan te vullen?

Overheidstekortkomingen in het kader van het wettelijke of het aanvullende pensioenstelsel mogen niet hersteld worden via een of andere (minder solidaire) maatregel. Want wat met de oudere medeburger die zich nooit een eigen woning heeft kunnen veroorloven? Ik geloof sterk dat dit ook de gepensioneerden zijn die enkel van het wettelijke pensioen genieten. Velen onder hen kunnen dus niet genieten van een tweede pijlerpensioen en zouden (wegens het niet bezitten van een eigen woning) ook geen beroep kunnen doen op dit nieuwe krediettype. Zeker in het kader van de pensioenen is het belangrijk om voor de meest solidaire maatregel te kiezen.

4. Hoe weegt u het recht van de erfgenamen om een onroerend goed in de erfenis te vinden af tegenover het recht op een financieel zorgeloos leven na pensionering?

Iedereen heeft het recht op een financieel zorgeloos leven na zijn/haar pensionering. Het is aan de overheid om hierin te voorzien door de uitbouw van een sterke eerste pijler en een veralgemeende toegang tot de aanvullende pensioenen. Het is dus niet zozeer een of-of redenering, dan wel een toepassing van het solidariteitsprincipe. Iemand die minder pensioenrechten heeft kunnen opbouwen, die zich nooit een eigen woning heeft kunnen veroorloven, etc. heeft evenveel recht op een waardige oude dag als anderen die deze mogelijkheden wel hebben gehad.

5. Welk type kandidaat-kredietnemers is het meest gebaat met dit krediettype.

Naar mijn persoonlijke mening zou dit vooral de al welgestelde gepensioneerde ten goede komen, zonder hierbij een waardeoordeel te willen vellen. En niet aan de gepensioneerden die het nu al moeilijk hebben om rond te komen.

6. Zou u de toegang tot een opeethypotheek beperken tot de groep die het echt nodig heeft om in zijn levensonderhoud te voorzien of mag iedereen van deze mogelijkheid gebruik maken?

Kwestie van de overheid geen argumenten te geven om niet aan de tekortkomingen in het wettelijke en het aanvullende pensioen te verhelpen, zou de opeethypotheek best niet mogelijk worden.

7. Zou u via het ACV politieke druk leggen om legalisering van de opeethypotheek wettelijk mogelijk te maken of juist tegen te houden? Op welke punten zou het ACV nadruk leggen.

Wij zullen dit niet aanmoedigen. De nadruk moet blijven liggen op een versterking van de eerste en tweede pijler en het behoud van de solidariteit binnen de sociale zekerheid en zeker m.b.t. de pensioenen.

8. Hoe kan de Federale Overheid / Vlaamse Gewest deze opeethypotheek ondersteunen:

Aangezien wij geen voorstander hiervan zijn, lijkt het mij logisch dat wij ook niet voor ondersteunende maatregelen door de overheid zijn. Indien het systeem er toch zou komen, is een uitgebreide informatieverstrekking over voor EN nadelen een absolute must.

Bijlage 15: Bevraging via e-mail van de heer Koen Pelleriaux

0. Algemeen standpunt sp.a over dit thema

De sp.a is niet in principe tegen een omgekeerde hypotheek. Het kan best zijn dat deze formule een goede oplossing is voor sommige ouderen in sommige situaties. Er zijn volgens ons echter twee belangrijke opmerkingen bij te maken:

1. De formules die wij te zien kregen van de banken waren niet goed. Finaal kregen de eigenaars veel te weinig en waren de condities niet goed. Alles hangt dus af van de formules die voorgesteld worden. Ouderen moeten een eerlijke formule aangeboden krijgen en niet met een kluitje in het riet gestuurd worden.

2. Eigenlijk kan het niet zijn dat ouderen verplicht worden in te stappen in een dergelijke formule. Het moet zo zijn dat het wettelijke pensioen voldoende is om een zorgeloze oude dag te hebben. Het is absoluut waar dat dit op dit moment niet meer het geval is. We denken dat het wettelijke pensioen omhoog moet. Een andere mogelijkheid is dat de tweede pijler verplicht wordt en dus - de facto - deel wordt van het wettelijke pensioen. Als het wettelijke pensioen hoog genoeg is, zullen ouderen ook niet verplicht worden in te stappen in een slechte formule van omgekeerde hypotheek. Dat is een gunstig neveneffect.

1. Vindt u de huidige Belgische maatregelen die het wettelijke pensioen aanvullen voldoende?

Neen. We denken dat te weinig mensen kunnen rekenen op een gunstige tweede pijler in de pensioensopbouw. Eigenlijk zou het goed zijn dat de vakbonden proberen die tweede pijler te realiseren in meerdere sectoren. Dat moet gebeuren in het sectoraal paritair overleg.

De derde pijler beschouwen wij niet als een pensioensbeleid. We zijn er absoluut niet tegen maar het is eerder aanzetten tot sparen dan een volwaardig onderdeel van het pensioensbeleid.

2. Schat u de bevolkingsgroep die enkel van het wettelijke pensioen geniet groot in? Of anders gezegd vindt u dat er een grote ongelijkheid is i.v.m. de toegang tot 2^{de} en 3^{de} pijlerpensioen?

Er is een relatief kleine groep die toegang heeft tot de tweede pijler. In 2003 hadden 43% van de mensen die in dat jaar op pensioen gingen, recht op een tweede pijler. We schatten dat er nu ongeveer de helft van de werknemers rechten aan het opbouwen zijn.

3. Kan een opeethypotheek een oplossing bieden om het wettelijke pensioen aan te vullen?

De omgekeerde hypotheek vult uiteraard het maandelijkse inkomen aan. Principieel vinden we dat het wettelijke pensioen hoog genoeg moet zijn voor een goede oude dag. We willen dus dat mensen niet verplicht zijn om in een dergelijke formule te stappen. Het moet een keuze blijven. We moeten er ook voor zorgen dat mensen die erin stappen beschermd zijn tegen malafide formules.

4. Hoe weegt u het recht van de erfgenamen om een onroerend goed in de erfenis te vinden af tegenover het recht op een financieel zorgeloos leven na pensionering?

We denken dat het de eigenaar is die zijn goed kan gebruiken naar goeddunken. Er ontstaat uiteraard een recht van kinderen in het geval dat één van de ouders sterft en de naakte eigendom van de helft van de gezinswoning bij de kinderen ligt. Die eigendom moet uiteraard beschermd worden.

5. Zouden we zelf voorstellen lanceren?

De voorstellen komen op dit moment vanwege de banken. Ze zien eten en drinken in deze formule. Wij willen er vooral over waken dat de consumenten beschermd zijn. Als we toch een voorstel zouden doen, gaan we ervoor zorgen dat de mensen een omgekeerde hypotheek kunnen afsluiten bij de overheid. Dat lijkt ons een degelijke garantie om ervoor te zorgen dat de mensen voldoende geld krijgen voor hun woning.

6. Mag iedereen ervan gebruik maken, mocht het bestaan?

Ja.

7. Hoe kan de federale overheid / Vlaams Gewest deze opeethypotheek ondersteunen.

We staan niet te springen om deze te ondersteunen. Maar:

1. Uiteraard moet de overheid informatie geven.
2. Belastingvrije opname van de voorschotten: Dat is een erg dure maatregel omdat de overheid wel inkomsten zou krijgen uit een erfenis maar ik meen dat we dat kunnen realiseren.
3. Neutraliteit van het onttrokken kapitaal in een inkomensonderzoek voor het bekomen van subsidies of uitkeringen

Bijlage 16: Bevraging via e-mail van de heer Servais Verherstraeten

Bij dezen geef ik u graag het standpunt van onze partij aangaande de opeethypotheek:

CD&V wil de mogelijkheden geboden door het omgekeerde woonkrediet zeker onderzoeken. Momenteel bestaan er nog wel wat praktische vragen bij dit instrument. Hier moet eerst een duidelijk en sluitend antwoord op komen vooraleer het wettelijke kader kan worden uitgewerkt.

Een opeet-hypotheek mag niet tot gevolg hebben dat de eigenaars uit hun huis kunnen worden gezet. De eigen woning is voor CD&V een 'vierde' pensioenpijler. Uit alle armoedecijfers blijkt dat het bezit van een eigen woning op pensioenleeftijd een garantie is tegen armoede. De huidige wetgeving is niet sluitend op het punt in het geval de woning na het afsluiten van de opeethypotheek niet goed wordt onderhouden bij gebrek aan financiële middelen. Wij moeten immers ervan uitgaan dat dit bij diegene die een opeethypotheek aangaan het niet al te breed hebben en dus moeilijkheden kunnen ondervinden i.v.m. het onderhoud van hun woning.

Daarnaast kan de opeethypotheek er toe leiden dat de bank de woning als onderpand bij overlijden verkoopt om de schuld te betalen. Indien de woning niet goed werd onderhouden, kunnen de kinderen na het overlijden van hun ouders met een netto schuld geconfronteerd worden. Het moet voor CD&V duidelijk zijn de opeethypotheek geen middel is voor de financiële instellingen om zowel winst te maken op deze formule als tegelijkertijd de risico's af te wentelen op de erfgenamen. Dat zou al te gemakkelijk geldgewin betekenen. Ons beleid dat gericht is op het verwerven van een eigen woning staat hier dan ook haaks op.

Bijlage 17: Bevraging via e-mail van de Studiedienst Ceder (CD&V)

1. Er is een grote ongelijkheid qua toegang tot de 2^{de} en 3^{de} pensioenspijler. Hoe kadert u het omgekeerde woonkrediet binnen de Belgische pensioensvoorzieningen?

Voor CD&V moet het wettelijke pensioen een garantie zijn op een leven vrij van armoede. In combinatie met de zorgverzekering, de Maximum Factuur (MAF) en de Tegemoetkoming voor Hulp aan Bejaarden (THAB) moet het pensioen iedere gepensioneerde ook toelaten om verzorging thuis of een eventueel verblijf in een rusthuis te financieren.

Andere pensioenvormen zijn voor ons per definitie aanvullende systemen. We willen ze ondersteunen in de mate dat ze de inkomenspositie van gepensioneerden versterken. Maar ze mogen nooit ter vervanging komen van het wettelijke stelsel, dat de enige goede garantie op solidariteit is.

Bovendien is de groep mensen voor wie de opeethypotheek een aanvulling is, beperkt. Het gaat dan om mensen die een huis in hun bezit hebben, maar niet beschikken over een behoorlijk maandelijks inkomen. Maar meestal zijn het net de mensen met weinig inkomen, die niet beschikken over een eigen woning. Dit blijkt ook uit het beperkte succes van het systeem in landen waar het al een aantal jaren bestaat (de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk).

Om de strijd tegen de armoede onder ouderen aan te gaan zal het daarom belangrijker zijn dat we mensen ondersteunen bij de aankoop van hun huis (bijv. aftrek voor hypotheek krediet), eerder dan bij de hypotheekstelling ervan op latere leeftijd.

2. Zou u de toegang tot een opeethypotheek beperken tot de groep die het echt nodig heeft om in zijn levensonderhoud te voorzien of mag iedereen van deze mogelijkheid gebruik maken?

Zoals ook in vraag 1 al werd aangegeven is de opeethypotheek net geen redding voor de mensen die het meest nodig hebben. Veelal zijn de mensen met weinig inkomen ook diegenen die niet beschikken over een eigen woning.

Voor CD&V is ook niet de belangrijkste vraag wie toegang krijgt tot de opeethypotheek. Wat vooral telt is dat er een sluitend wettelijk kader wordt uitgewerkt. Daarbij moeten de rechten van degene die de opeethypotheek aangaat voldoende beschermd worden.

Voorbeelden uit het buitenland tonen ook aan dat het kostenpercentage soms zeer hoog kan oplopen. De banken worden geconfronteerd met allerlei risico's: mensen kunnen langer leven dan verwacht (waarschijnlijk kiezen vooral gezonde mensen voor dit product), mensen kunnen het onderhoud van hun huis stopzetten, de immobiëlenmarkt kan instorten...

3. Is het billijker om vanuit overheidsstandpunt een bijstandssysteem voor ouderen te garanderen of een afbreuk te doen aan intergenerationele solidariteit om zo de kost van de vergrijzing te dragen?

Ik verwijs opnieuw naar vraag 1: Voor CD&V moet het wettelijke pensioen een garantie zijn op een leven vrij van armoede. In combinatie met de zorgverzekering, de Maximum Factuur (MAF) en de Tegemoetkoming voor Hulp aan Bejaarden (THAB) moet het pensioen iedere gepensioneerde ook toelaten om verzorging thuis of een eventueel verblijf in een rusthuis te financieren. Dit is dus een zeer duidelijke keuze voor een goede sociale bescherming, maar dat betekent niet dat dit ten koste moet gaan van de volgende generaties. Daarom moet er ook absoluut werk gemaakt worden van voldoende

overschotten op de begroting (een voldoende snelle afbouw van de schuld). Op die manier worden de lasten gelijk verdeeld over de verschillende generaties.

En nogmaals: enkele de wettelijke sociale zekerheid garandeert de solidariteit: mensen die het laagste inkomen hebben, zijn vaak ook degenen zonder 2^{de} en 3^{de} pijler, of zonder eigen huis.

4. Zou u politieke druk leggen om een legalisering van de opeethypotheek wettelijk mogelijk te maken of juist tegen te houden? Welke kanttekeningen zou u bij dit krediettype maken?

Een eigendomsbeleid dat ondersteund wordt via fiscale middelen (de vierde pensioenpijler) blijft voor CD&V ook een relevant instrument in de strijd tegen armoede bij ouderen. In het verlengde daarvan wil CD&V de mogelijkheden geboden door het omgekeerde woonkrediet zeker verder onderzoeken. Er bestaan immers nog een aantal praktische vragen bij dit instrument waar eerst een duidelijk en sluitend antwoord moet op komen. De belangrijkste voorwaarde is dan ook dat er sluitend wettelijk kader moet zijn.

Daarnaast is de belangrijkste kanttekening dat dit krediet niet het wondermiddel is om de kosten van de vergrijzing op te vangen. Het gaat om een financieel instrument waarvoor een duidelijk wettelijk kader nodig is. Net zoals voor alle andere vormen van financiële innovatie.

5. Zou u een overheidsaanbod van omgekeerde hypotheekleningen zoals in VS wenselijk vinden in België of is dit een zaak voor de financiële sector?

Het gaat hier om een innovatief financieel instrument. Het is volgens ons geen kerntaak van de overheid om dit aan te bieden. De taak van de overheid bestaat erin om een goed wettelijk kader te voorzien en er op toe te zien dat dit kader ook wordt gerespecteerd door de private sector.

6. Hoe zou de Federale Overheid / Vlaamse Gewest deze opeethypotheek kunnen ondersteunen?

Het is niet correct om de opeethypotheek voor te stellen als een noodzaak of de wonderoplossing om de vergrijzingskosten te kunnen betalen. Aangezien het op een financieel product gaat, moet de overheid er vooral op toezien dat de financiële sector correcte informatie verspreidt. Dit kan via de CBFA.

Toch behoort het niet tot onze intenties om de opeethypotheek sterk te stimuleren. Maar we willen het systeem ook niet onnodig afremmen. De eerste betrachting is daarom net een wettelijk kader te creëren dat het mogelijk maakt om gebruik te maken van dit instrument. Maar dan gaat het eerder om het vastleggen van de correcte modaliteiten, niet om steunmaatregelen.

Bijlage 18: Bevraging via telefoon van de heer Ludo Carens

1. Het voorontwerp van wettekst van de BVK (dec. 2006) voorziet een belangrijke functie voor de notaris in het aanbod van het omgekeerde woonkrediet. De notaris zou in de precontractuele fase onafhankelijk advies verlenen aan de kandidaat-kredietnemer. Is er bekendheid onder de notarissen i.v.m. dit krediettype? Is er al initiatief tot opleiding of sensibilisering genomen?

Onder de notarissen is er nauwelijks bekendheid over het omgekeerde woonkrediet. Tot op vandaag is dit nog onontgonnen terrein onder de notarissen. Hier ligt nochtans een gemiste opportuniteit voor sommige huishoudens. Naar mijn inzien is dit krediettype veel te weinig bekend; niet alleen bij de burger maar ook bij de notarissen. Opleidingen vanuit de Federatie der Belgische Notarissen zijn dan ook nihil.

2. Denkt u dat onafhankelijk voorafgaandelijk advies door de notaris nuttig is in de bescherming van de consument?

Er wordt zeer zwaar getild aan de informatie- en adviseringsverplichting van de notaris. Hij is krachtens de Ventôsewet verplicht de voor- en nadelen van een omgekeerd woonkrediet mee te delen vermits de hypotheek per notariële akte gevestigd wordt. De informeringsplicht in ruime zin vormt dan ook één van de punten van notariële aansprakelijkheid.

3. Algemene persoonlijke houding ten opzichte van het succes van dit krediettype in België. Welke bedenkingen hebt u bij dit hele systeem?

Ik zie de ontwikkeling van omgekeerd woonkrediet als vernieuwend en positief in en die bovendien voor vele mensen een nuttige bijdrage kan zijn. Het vormt een waardig alternatief op de verkoop op lijfrente van de woning. De techniek van verkoop op lijfrente is verouderd en als investering naar de koper zeer risicovol. Een omgekeerd woonkrediet biedt door haar veelzijdigheid veel meer mogelijkheden dan een verkoop op lijfrente te beginnen met het verbonden risico.

Bijlage 19: Bevraging via e-mail van de heer Marc Demaeght

1. Het voorontwerp van wettekst van de BVK (dec. 2006) voorziet een belangrijke functie voor de notaris in het aanbod van het omgekeerde woonkrediet. De notaris zou in de precontractuele fase onafhankelijk advies verlenen aan de kandidaat-kredietnemer. Is er bekendheid onder de notarissen i.v.m. dit krediettype? Is er al initiatief tot opleiding of sensibiliseren genomen?

Dit concept is ons bekend, maar ik denk niet dat er al over gecommuniceerd is.

2. Denkt u dat onafhankelijk voorafgaandelijk advies door de notaris nuttig is in de bescherming van de consument? Welke voor- en nadelen zijn er bij een omgekeerd woonkrediet aan te geven?

Ik denk dat de notaris een licht remmend advies moet kunnen geven, tegenover de wellicht eenzijdige productaanprijzing van de financiële instelling. De mogelijke teleurstelling van de volgende generatie, die moet vaststellen dat het allemaal op is, moet worden afgewogen tegen de vaststelling dat het toch 'de ouders zijn die ervoor gewerkt hebben'. De kinderen zullen dan minder snel moeten bijspringen voor vader en moeder tijdens het leven om deficits bij gestegen levensonderhoud te dekken.

3. Welke voordelen kan een notaris bieden qua advisering t.o.v. een onafhankelijke persoonlijk financieel planner, t.o.v. een bankier?

Een zorgvuldige notaris zal alles afwegen (en laten overwegen) door de 'beslissers'.

4. Algemene persoonlijke houding ten opzichte van het succes van dit krediettype in België. Welke bedenkingen hebt u bij dit hele systeem?

Ik kan weinig of niets zeggen over het succes van dit type krediet in België. Ik denk dat eenmaal dit product op de markt komt er regionale verschillen zullen bestaan. De Vlaming lijkt mij bv. minder 'krekel' en meer 'mier', terwijl dit bij de Waal wellicht anders ligt. Maar ook zijn er 'karakterieële' verschillen: de een zal wat meer tot nadenken moeten worden aangemaand dan de andere.

In het kader van de kredietcrisis van 2007-2008 moet een en ander met de nodige omzichtigheid worden bekeken. Ongebreidelde kredietverstrekking zal effectief aanleiding geven tot een overeenkomstige stijging van het aantal gedwongen verkopen. Dit heeft zijn invloed op het opneembare kredietbedrag wat in het nadeel van de kredietnemer speelt, maar in het voordeel van het algemene vertrouwen in banksector en hun producten.

Financiële instelling zullen dus omzichtig te werk moeten gaan. De verbonden risico's dwingen de instellingen ertoe ruime voorzichtigheidsmarges in te stellen bij hun kredietverstrekking. Men moet dus rekening houden met een strikt minimale te verwachten verkoopopbrengst. Dit heeft zijn invloed op het opneembare kredietbedrag wat in het nadeel van de kredietnemer speelt