

## 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 "omgekeerd woonkrediet" als nieuw alternatief en aanvulling voor het pensioen  
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,

CORNELIS, Kobe

Datum: 5.11.2008

# *Het "omgekeerd woonkrediet" als nieuw alternatief en aanvulling voor het pensioen*

**Kobe Cornelis**

promotor :  
Prof. dr. Nan TORFS

## **Voorwoord**

Met deze eindverhandeling rond ik mijn opleiding master in de toegepaste economische wetenschappen met afstudeerrichting beleidsmanagement af aan de universiteit Hasselt. Het onderwerp van deze eindverhandeling gaat over het omgekeerd woonkrediet. Deze kredietvorm wordt aanzien als een mogelijke oplossing voor de pensioensproblematiek. Het leek mij dus een interessant onderwerp om eens nader te bekijken.

Er zijn heel wat personen die hun steentje hebben bijgedragen tot mijn eindverhandeling, daarom zou ik van deze gelegenheid graag gebruik maken om hen te bedanken.

Allereerst wil ik mijn oprechte dank betuigen aan mijn promotor Prof. Dr. Nan Torfs. Haar begeleiding en advies zijn van uitzonderlijk belang geweest bij het schrijven van deze eindverhandeling. Zij heeft mij telkens in de juiste richting gestuurd.

Verder wil ik de heren T' Jampens en Heymans van de Beroepsvereniging Van het krediet (BVK) en mevrouw E. Beten en de heer B. Callaert van KBC hartelijk bedanken. Zij hebben me veel informatie bezorgd en waren steeds bereid me te helpen telkens ik vragen had.

Ook wil ik een bijzonder dankwoord richten tot mijn ouders en familie voor hun steun tijdens mijn studies. Ook mijn medestudenten en kotgenoten die ik tijdens deze periode heb leren kennen, verdienen een bijzonder woordje van dank.

Cornelis Kobe  
Diepenbeek, 2008

## **Samenvatting**

In deze eindverhandeling wordt gezocht naar een antwoord op volgende onderzoeksvraag: **'Wat houdt het omgekeerd woonkrediet in en welke vorm zal het in België aannemen?'** Aan de hand van deze vraag trachten we een beeld te vormen van het omgekeerd woonkrediet.

Een eerste fase bestaat uit een verkennend literatuuronderzoek. In deze eindverhandeling wordt het omgekeerd woonkrediet omschreven als een kredietovereenkomst tussen een kredietnemer en een kredietgever met als doel een middel te creëren om via de waarde van de eigen woning geld vrij te maken dat aangewend kan worden als extra inkomen voor de senioren. Het omgekeerd woonkrediet is een kredietformule waarbij de kredietnemer de waarde die in zijn/hun onroerend goed zit vrij kan maken. Hierbij betaalt de kredietgever in één maal of periodiek een uitkering aan de kredietnemer. Hiervoor wordt een hypotheek van eerste rang gevestigd op de woning van de kredietnemer, terwijl de eigenaar van de woning het eigendomsrecht behoudt. De uitkeringen zijn een lening die de kredietnemer bij de kredietgever aangaat. Deze uitkeringen samen met de gekapitaliseerde interesten moeten bij het beëindigen van het contract terug betaald worden. Dit gebeurt doordat de kredietnemer de opgebouwde schuld terug betaalt bij verhuis of bij verkoop van de woning. Als de langstlevende kredietnemer overlijdt, hebben de erfgenamen de keuze de schuld al dan niet terug te betalen. Met de opbrengst van de verkoop wordt het kapitaal dat geleend werd en de gekapitaliseerde interesten vergoed.

Binnen het voorgestelde wettelijke kader dat in de basistekst van de BVK wordt vermeld, worden er drie vormen van het omgekeerd woonkrediet voorzien. Deze zijn het omgekeerd woonkrediet met een onbepaalde duurtijd, het Bolig Pensjon en ten slotte een omgekeerd woonkrediet met een bepaalde duurtijd, maar met aangroei van de schuld tot aan het overlijden van de langstlevende kredietnemer. Van deze laatste kredietvorm zullen waarschijnlijk weinig overeenkomsten gesloten worden.

Binnen deze vormen wordt er onderzocht wat de gevolgen zijn voor zowel de kredietgever als de kredietnemer. Hier wordt vastgesteld dat er vele verplichtingen en risico's ontstaan uit deze kredietovereenkomst. Hier moeten zowel de kredietnemer als kredietgever rekening mee houden. Deze risico's zijn onder andere het cross-over risk, maintenance risk, renterisico en het prepayment risk voor de kredietgever. De kredietnemer moet met de volgende risico's rekening houden: het risico door onzekerheid in levensverwachting en gezondheid en het risico van de inflatie voor de kredietnemer.

Er wordt ook nagegaan hoe het uitgekeerde bedrag tot stand komt. Dit wordt bepaald aan de hand van drie factoren. Deze factoren zijn zowel de waarde van de woning, leeftijd van de kredietnemer en de rentevoet. Er wordt vastgesteld dat hoe ouder een kredietnemer is bij het afsluiten van een overeenkomst, hoe meer geld hij of zij kan vrijmaken uit de woning. Dit geldt ook voor de waarde van de woning die best zo hoog mogelijk is. De interesten worden gekapitaliseerd en liggen vrij hoog omdat de kredietgever de verschillende risico's waarmee hij geconfronteerd wordt in de rentevoet vervat. Hierdoor heeft de hoge rentevoet tot gevolg dat het uiteindelijk uitgekeerde kapitaal vrij beperkt is ten opzichte van de waarde van de woning.

In het praktijkgedeelte werden er interviews afgenomen van bevoorrechte getuigen. Hierbij werd er gevraagd naar de factoren die invloed zouden kunnen gaan uitoefenen op de marktvraag en het marktaanbod van het omgekeerd woonkrediet. Hieruit blijkt dat er zeven factoren invloed kunnen hebben op de marktvraag. Zo zal de leeftijd van de kredietnemer belangrijk zijn. Om een omgekeerd woonkrediet te nemen, is hij of zij beter oud genoeg. Het bezit van een eigen woning is ook een bepalende factor. De waarde van deze woning zal evenals belangrijk zijn. Als de kredietnemer een omgekeerd woonkrediet wil aangaan, kan deze best zo hoog mogelijk zijn. De volgende bepalende factor is de welvaart van de kredietnemer. Een kredietnemer die welgesteld is, zal minder snel nood hebben aan een bijkomend inkomen. Het aantal kinderen, dat de kredietnemer heeft, zal eveneens invloed uitoefenen op de vraag naar deze kredietvorm. Hoe minder kinderen hij of zij heeft, hoe groter de kans dat de kredietnemer een omgekeerd woonkrediet zal afsluiten. Ook het geslacht en het type huishouden zijn eventueel bepalende factoren. Uit studies in de VS blijkt immers dat er meer vrouwen voor een omgekeerd krediet kiezen dan mannen. Koppels die leven van een gezinspensioen hebben meer kans op armoede en zullen hierdoor misschien meer nood hebben aan een extra inkomen. Als laatste factor speelt het feit of de kredietnemer al op voorhand aan pensioensparen gedaan heeft of een levens –en/of groepsverzekering heeft aangegaan. Diegene die niet aan een of andere vorm van sparen hebben gedaan, zullen eerder nood hebben aan een extra inkomen dan de kredietnemers die wel gespaard hebben.

Er zijn zowel positieve trends voor het omgekeerd woonkrediet, als problemen die de marktvraag zou kunnen beperken. De positieve trends zijn: de verhoogde levensverwachting, vergrijzing, stijgende gezondheidsuitgaven, mentaliteitsverandering en het feit dat er weinig alternatieven zijn. De factoren die de vraag zouden kunnen beperken zijn de volgende: nalaten van een erfenis, hoge kost van het omgekeerd woonkrediet en de negatieve en foute berichtgeving in de media.

Vanuit de aanbodzijde zijn er verschillende vaststellingen gedaan. De banken willen het omgekeerd woonkrediet vooral aanbieden om in te spelen op een toekomstige vraag en omdat ze de buitenlandse concurrentie vrezen als het product hier niet wettelijk uitgegeven zou kunnen worden. Er zijn ook nog enkele factoren die het aanbod zouden kunnen beperken. Deze zijn de volgende: gebrek aan expertise, het vastgoedrisico, de complexiteit van het product, de negatieve reclame, imagoschade en het gebrek aan kritische massa.

## Inhoudsopgave

Voorwoord- 3 -

Samenvatting

Lijst van Figuren

Lijst van tabellen

Inleiding

Hoofdstuk 1: Probleemstelling .....	- 1 -
1.1 Situering en omschrijving .....	- 1 -
1.2 De centrale onderzoeksvraag .....	- 2 -
1.3 Deelvragen.....	- 2 -
1.4 Onderzoeksmethodologie .....	- 2 -
1.4.1 Literatuurstudie .....	- 3 -
1.4.2 Praktijkstudie.....	- 3 -
Hoofdstuk 2: Het omgekeerd woonkrediet.....	- 5 -
2.1 Omschrijving .....	- 5 -
2.2 Het omgekeerd woonkrediet in het buitenland.....	- 7 -
2.2.1 De Verenigde Staten.....	- 7 -
2.2.2 Het Verenigd Koninkrijk.....	- 9 -
2.2.3 Nederland .....	- 10 -
2.2.4 Frankrijk.....	- 10 -
2.3 Het omgekeerd woonkrediet in België.....	- 11 -
2.3.1 Wijziging van de wet op het hypothecair krediet.....	- 12 -
2.4 Drie vormen.....	- 14 -
2.4.1 Omgekeerd woonkrediet met onbepaalde duurtijd .....	- 15 -
2.4.2 Bolig Pensjon .....	- 15 -
2.4.3 Overeenkomst van bepaalde duurtijd met aangroei schulden .....	- 17 -
Hoofdstuk 3: Kenmerken van de kredietformule .....	- 18 -
3.1 Partijen .....	- 18 -
3.2 De overeenkomst .....	- 18 -
3.3 Schatting.....	- 20 -

3.4 Woonrecht.....	- 20 -
3.5 Hypotheek .....	- 21 -
3.6 Waardebepaling van de lening.....	- 22 -
3.7 Betalingsvormen.....	- 23 -
3.8 Gekapitaliseerde interesten .....	- 23 -
3.9 Rentevoeten .....	- 24 -
3.10 Einde van de overeenkomst .....	- 25 -
3.10.1 Opeisbare schuld .....	- 25 -
3.10.2 Aangroei schuld .....	- 28 -
3.11 Wijzen van beëindiging.....	- 29 -
3.11.1 Normale beëindiging .....	- 29 -
3.11.2 Uitwinning .....	- 29 -
3.11.3 Vroegtijdige terugbetaling .....	- 29 -
Hoofdstuk 4: De Kredietgever .....	- 32 -
4.1 Wie mag een omgekeerd woonkrediet verstrekken? .....	- 32 -
4.2 Prestatie.....	- 33 -
4.3 Verplichtingen .....	- 34 -
4.4 Risico's .....	- 35 -
4.4.1 Cross -over risk .....	- 35 -
4.4.2 Maintenance risk .....	- 36 -
4.4.3 Renterisico .....	- 37 -
4.4.4 Prepayment risk.....	- 37 -
Hoofdstuk 5: De Kredietnemer.....	- 40 -
5.1 Definiëring .....	- 40 -
5.2 Voorwaarden .....	- 41 -
5.2.1 Bekwaamheid .....	- 41 -
5.2.2 Minimumleeftijd.....	- 41 -
5.2.3 Eigenaar zijn van een onroerend goed .....	- 42 -
5.3 Verplichtingen .....	- 42 -
5.3.1 Het principe van de goede huisvader .....	- 43 -
5.3.2 Kapitaalopname.....	- 43 -



5.3.3 Schuld inlossen .....	- 43 -
5.4 Bescherming van de kredietnemer.....	- 44 -
5.4.1 Onafhankelijk advies door notaris.....	- 44 -
5.4.2 Kredietaanbod .....	- 45 -
5.4.3 Schuld beperkt tot waarde van de woning bij verkoop.....	- 46 -
5.4.4 Het verzakingsrecht .....	- 47 -
5.5 Risico's .....	- 47 -
5.5.1 Onzekerheid levensverwachting en gezondheid .....	- 47 -
5.5.2 Inflatie.....	- 48 -
Hoofdstuk 6: Het uitgekeerd kapitaal.....	- 49 -
6.1 De waarde van het onroerend goed.....	- 49 -
6.2 Levensverwachting van de kredietnemer .....	- 50 -
6.3 Rentevoet .....	- 50 -
6.3.1 Vastgoedrisico .....	- 50 -
6.3.2 Overlijdensrisico .....	- 51 -
6.3.3 ALM risico .....	- 51 -
6.3.4 Cross-over risico .....	- 52 -
6.3.5 Economisch risico van periodieke uitkering tot overlijden.....	- 52 -
6.3.6 Uitwinningrisico .....	- 52 -
6.3.7 Risico op vervroegde terugbetaling.....	- 53 -
6.3.8 Risico van gebrek aan kritische massa.....	- 53 -
6.4 Andere kostprijselementen .....	- 53 -
6.5 Cijfervoorbeeld kapitalisatie van interesten.....	- 55 -
6.6 The principal limit factor .....	- 57 -
6.7 Cijfervoorbeeld reverse mortgage.....	- 58 -
Hoofdstuk 7: Gelijkaardige Producten .....	- 62 -
7.1 De verkoop op lijfrente.....	- 62 -
7.1.1 Cijfervoorbeeld: lijfrente onbepaalde duur.....	- 63 -
7.1.2 Cijfervoorbeeld: lijfrente bepaalde duur .....	- 64 -
7.2 Overwaarde .....	- 64 -
7.3 AXA TwinStar .....	- 65 -

7.3.1 TwinStar Today .....	- 65 -
7.3.2 TwinStar Tommorrow .....	- 67 -
Hoofdstuk 8: De vraag .....	- 68 -
8.1 Doelgroep .....	- 69 -
8.2 Determinanten van de kredietnemer .....	- 69 -
8.2.1 De leeftijd .....	- 69 -
8.2.2 De welvaart.....	- 70 -
8.2.3 Aantal kinderen .....	- 73 -
8.2.4 Geslacht en type huishouden .....	- 74 -
8.2.5 Pensioensparen, levensverzekering, groepsverzekering.....	- 77 -
8.2.6 Woningbezit.....	- 78 -
8.2.7 Waarde van de woning.....	- 81 -
8.3 Mogelijke beperkingen van de marktvraag.....	- 82 -
8.3.1 Psychologische factoren .....	- 82 -
8.3.2 Hoge kosten.....	- 83 -
8.3.3 Negatieve en foute berichtgeving in de media.....	- 84 -
8.4 Positieve trends voor de marktvraag.....	- 84 -
8.4.1 Verhoogde levensverwachting .....	- 84 -
8.4.2 De vergrijzing .....	- 85 -
8.4.3 Stijgende gezondheidskosten .....	- 86 -
8.4.4 Ouders vragen niet graag financiële hulp aan de kinderen .....	- 87 -
8.4.5 Mentaliteitsverandering.....	- 87 -
8.4.6 Weinig alternatieven .....	- 87 -
Hoofdstuk 9: Het aanbod .....	- 89 -
9.1 Aanbieders.....	- 89 -
9.1.1 De banken.....	- 89 -
9.1.2 De verzekeringsmaatschappijen.....	- 90 -
9.2 Aanbieden van het omgekeerd woonkrediet.....	- 90 -
9.2.1 Inspelen op de vraag.....	- 90 -
9.2.2 Concurrentie vanuit buitenland.....	- 91 -
9.3 Factoren die het aanbod kunnen beperken .....	- 92 -

9.3.1 Gebrek aan expertise.....	- 92 -
9.3.2 Het vastgoedrisico .....	- 92 -
9.3.3 Complexiteit van het product.....	- 93 -
9.3.4 Negatieve reclame.....	- 93 -
9.3.5 Imagoschade.....	- 93 -
9.3.6 Gebrek aan kritische massa .....	- 93 -
Hoofdstuk 10: Algemeen besluit .....	- 95 -
10.1 Beantwoording centrale onderzoeksvraag.....	- 95 -
10.2 Bespreking literatuurstudie .....	- 95 -
10.3 Bespreking praktijkstudie .....	- 98 -
10.4 Persoonlijke mening .....	- 99 -
10.5 Aanbevelingen .....	- 100 -
Bibliografie.....	- 101 -
Bijlagen	

## Lijst van Figuren

Figuur 1 De relatie tussen de waarde van de woning en de kredietschuld .....	- 27 -
Figuur 2 Tijdslijn samengestelde interest .....	- 56 -
Figuur 3 Aandeel vrouwen en mannen van 65 jaar en ouder met risico op armoede, 2005 .....	- 71 -
Figuur 4 Vrouwen en mannen van 75 jaar en meer per type huishouden, 2005 .....	- 75 -
Figuur 5 Vrouwen en mannen van 65-74 jaar oud per type huishoudend, 2005 .....	- 76 -
Figuur 6 Armoede bij 65-plussers naargelang inkomensconfiguratie, België 1985-1997 .....	- 77 -
Figuur 7 Financiële voorbereiding pensioen bij zelfstandigen, in % .....	- 78 -
Figuur 8 Huishoudens die eigenaar zijn van hun woning, EU-15 in 2001, in % .....	- 79 -
Figuur 9 Eigen woningbezit per leeftijdsgroep (leeftijd referentiepersoon) België 1985 -1997 ..	- 81 -
Figuur 10 Evolutie van de levensverwachting bij de geboorte in België (1885-2004) (NIS).....	- 85 -
Figuur 11 Risico bij gebrek aan kritische massa .....	- 94 -

## Lijst van tabellen

Tabel 1 Maximale kredietlijn en maximale maandelijkse uitkering die beschikbaar zijn tegen de waarde van een woning die 200.000 dollar bedraagt wanneer de kredietnemer 62 jaar oud is. - 60 -

Tabel 2 Maximale kredietlijn en maximale maandelijkse uitkering die beschikbaar zijn tegen de waarde van een woning die 200.000 dollar bedraagt wanneer de kredietnemer 70 jaar oud is. - 61 -

Tabel 3 Statuut in verband met de woning, naar leeftijds- groep referentiepersoon, België, 2001, aantallen en in % van totaal ..... - 80 -

Tabel 4 Bevolkingsvooruitzichten 2000-2050 België per grote leeftijdsgroep in % (NIS) ..... - 86 -

Tabel 5 Evolutie van de totale gezondheidsuitgaven (privé+overheid) per zorgtype en per verklarende factor, in gemiddelde jaarlijkse groeivoet %..... - 87 -

## **Inleiding**

Steeds meer toekomstige senioren worden zich bewust van het feit dat ze zelf iets zullen moeten ondernemen om dezelfde levensstandaard na hun pensioen te willen aanhouden. Dit komt onder andere doordat de pensioenen in de toekomst bijna onbetaalbaar worden door de toenemende vergrijzing. Doordat er steeds meer jongeren later toetreden tot de arbeidsmarkt en het stijgend aantal gepensioneerden, wordt de basis van werkende personen kleiner. Aangezien de huidige actieve generatie door het repartitiestelsel de gepensioneerden van deze tijd moet betalen, zal dit moeilijker worden naarmate er meer bejaarden en minder mensen tewerkgesteld zijn. Doordat de babyboomgeneratie, mensen geboren tussen 1946 en 1964, nu en in de nabije toekomst zal toetreden tot de groep van gepensioneerden zal het vergrijzingsprobleem nog toenemen. Het gevolg hiervan zal zijn dat het uitgekeerde pensioen in de toekomst gaat afnemen, waardoor de koopkracht van de gepensioneerden vermindert. In het buitenland wordt het omgekeerd woonkrediet dan ook voorgesteld als mogelijke aanvulling van het wettelijke pensioen.

Nu deze vorm vanuit het buitenland komt overwaaien naar België, zal in deze eindverhandeling beoogd worden een duidelijk beeld te creëren over de inhoud van deze kredietvorm en de wijze waarop het in België zal ingevuld kunnen worden. Dit gebeurt aan de hand van een literatuurstudie en interviews met bevoorrechte getuigen.

In het verleden hebben er maar weinig onderzoeken plaatsgevonden naar het omgekeerd woonkrediet in België. Dit komt omdat deze kredietvorm nog maar vrij recent in België is geïntroduceerd als mogelijke aanvulling van het pensioen. Daarom is het zeer interessant eens dieper in te gaan op het omgekeerd woonkrediet. Wel heeft deze eindverhandeling heel wat informatie kunnen gebruiken van het onderzoek dat het BVK naar deze kredietvorm gedaan heeft om dit product in België te kunnen ontwikkelen. In de VS is er wel heel wat onderzoek gedaan naar de reverse mortgage. Hier wordt in de loop van de eindverhandeling naar verwezen.

## **Hoofdstuk 1: Probleemstelling**

In dit eerste hoofdstuk wordt het probleem geschetst dat in deze eindverhandeling wordt uitgewerkt. Vervolgens wordt de centrale onderzoeksvraag geformuleerd. Ten slotte wordt ook de methodologie besproken.

### **1.1 Situering en omschrijving**

De vergrijzing van de bevolking en de toenemende druk op de financiering van het basis wettelijk pensioen hebben in België tot gevolg dat het wettelijk pensioen steeds verder daalt. Doordat dit daalt, beschikken de senioren over minder inkomsten na hun pensionering. Om hun levensstijl te kunnen behouden, moeten de senioren daarom op zoek naar andere middelen om de kosten van het ouder worden te kunnen dekken.

In de Angelsaksische landen hebben ze ondertussen een middel gevonden dat de senioren kan bijstaan na pensionering. Het product heeft verschillende namen, maar de Amerikaanse naam 'reverse mortgage' is veruit de bekendste. De reverse mortgage werd in de Verenigde Staten geïntroduceerd als een mogelijke oplossing om de welvaart te behouden of te verbeteren van ouderen die 'house- rich but cash- poor' zijn.

Omdat waargenomen wordt dat het eigen onroerend goed voor een senior een extra inkomen kan genereren, wil het BVK<sup>1</sup> de reverse mortgage ook in België ontwikkelen. Het BVK heeft de reverse mortgage in België tot 'omgekeerd woonkrediet' gedoopt. De BVK denkt dat dit product de senior kan helpen, omdat heel wat senioren immers rijk zijn aan vastgoed. Dit product laat particulieren, ouder dan zestig jaar en eigenaar van hun woning, toe de waarde van dit onroerend goed te activeren en die aan te wenden om hun levensstandaard op peil te houden. Dit product laat eigenlijk toe dat de senior het slapende vermogen van de eigen woning om kan zetten in een belastingsvrij aanvullend pensioen, zonder dat de senior hiervoor zijn huis moet verkopen of het eigendomsrecht moet afstaan. De senioren kunnen zich met het geld dat vrijkomt, goederen en diensten aanschaffen, die buiten het bereik van hun bestaande budget liggen.

---

<sup>1</sup> Beroepsvereniging Van het Krediet

Doordat ook de babyboomgeneratie stilletjes aan begint te pensioneren, zal zowel de vergrijzing van de bevolking en de druk op de financiering van het basis wettelijk pensioen alsmaar groter worden. Hierboven op komt dat de mens steeds langer leeft en dit verlengt de tijd tussen pensionering en overlijden. De senior moet het dus steeds langer stellen met een steeds lager wordende basis van het wettelijk pensioen.

Hierdoor is het interessant te onderzoeken wat het omgekeerd woonkrediet inhoudt en welke vorm deze kredietovereenkomst in België zal aannemen.

## **1.2 De centrale onderzoeksvraag**

De centrale onderzoeksvraag luidt als volgt:

**'Wat houdt het omgekeerd woonkrediet in en welke vorm zal het in België aannemen?'**

## **1.3 Deelvragen**

Ter vergemakkelijking wordt de centrale onderzoeksvraag onderverdeeld in een aantal deelvragen.

- Welke zijn de verschillende vormen van het omgekeerd woonkrediet?
- Welke factoren bepalen de hoogte van de rentevoet?
- Hoe wordt de uitgekeerde lening berekend?
- Welke risico's brengt het omgekeerd woonkrediet met zich mee?
- Met welke andere producten kan het omgekeerd woonkrediet vergeleken worden?
- Welke factoren hebben mogelijk een invloed op de vraag en aanbod naar het omgekeerd woonkrediet?

## **1.4 Onderzoeksmethodologie**

Bij deze eindverhandeling wordt er gebruik gemaakt van zowel een literatuurstudie als een praktijkstudie.



#### **1.4.1 Literatuurstudie**

Aangezien de kennis betreffende het omgekeerd woonkrediet te beperkt was, werd in een eerste fase een grondige literatuurstudie gedaan. Omdat deze studie een zo getrouw mogelijk beeld van de werkelijkheid moet geven, is het belangrijk dat alle relevante bronnen grondig bestudeerd worden.

Voor deze literatuurstudie werden zowel secundaire als tertiaire bronnen geraadpleegd. Ter verkenning van het onderwerp werd er zowel literatuur gezocht in het Nederlands, Engels en Frans.

Wat betreft de secundaire bronnen werd er vooral gewerkt met artikelen uit tijdschriften. Deze artikels werden zowel in de bibliotheek van de Universiteit Hasselt als in de bibliotheek van de hogeschool XIOS gevonden. Er werden ook artikelen uit de bibliotheek van de Universiteit Antwerpen en Leuven geraadpleegd.

Er werd vooral veel beroep gedaan op tertiaire bronnen. Dit komt doordat er zeer weinig publicaties verspreid zijn over het omgekeerd woonkrediet. Zo werd er met behulp van de hoofdcatalogus van de Universiteit Hasselt toegang verkregen tot andere databanken zoals Bronco, Ebscohost, Antilope en Elsevier. Voor de tertiaire bronnen werd ook het internet geraadpleegd. Hierbij werd vooral de zoekmachine Google Scholar gebruikt.

#### **1.4.2 Praktijkstudie**

Het eerste plan voor dit onderzoek was een enquête af te nemen bij senioren. Dit bleek echter moeilijk uit te voeren omdat deze kredietvorm te ingewikkeld is om duidelijk aan de senioren uit te leggen, opdat het ook voor hen begrijpelijk zou zijn. Daarom werd er voor het onderzoek in dit eindwerk gebruik gemaakt van interviews met bevoorrechte getuigen. Hierbij werd geopteerd voor een halfgestructureerd interview. Vervolgens werd dit interview verwerkt met statistieken.

***Interview met bevoorrechte getuigen*** Een eerste interview werd afgenomen met de heer Paul Heymans en de heer Jo T'Jampens van de Beroepsvereniging Van het Krediet. De heer Heymans is lid van het directiecomité van de BVK/Febelfin en ook Legal, Tax, Risk en compliance manager credit operations Allianz Belgium. De heer T'Jampens is eerste adviseur van de Beroepsvereniging Van het Krediet. Deze twee heren werden geïnterviewd omwille van de expertise die ze hebben op het vlak van het omgekeerd woonkrediet. Beide heren zijn samen met de BVK bezig met het creëren van het wettelijke kader om dit product in België te kunnen introduceren.

Een tweede interview werd afgenomen met mevrouw Elke Beten en de heer Bart Callaert. Beiden zijn medewerkers van KBC. Mevrouw Beten doet aan productbeheer van woningkredieten en de heer Callaert is beleidsmedewerker Marketing. Beide zijn concreet bezig met het omgekeerd woonkrediet binnen KBC. Zij doen dit om in de toekomst als het wettelijke kader er komt, voorbereidt te zijn op de eventuele vraag. Mevrouw Beten kijkt naar de ontwikkeling van het product zelf en de heer Callaert behandelt de marketing betreffende dit product.

**Statistieken** Deze interviews werden verder aangevuld met statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS), statistieken van het Kenniscentrum Statistiek en van Eurostat.

## Hoofdstuk 2: Het omgekeerd woonkrediet

Het omgekeerd woonkrediet bestaat nog niet in België. Wel is het BVK<sup>2</sup> bezig om deze kredietvorm een wettelijke basis te geven. Om dit te doen is het interessant te weten hoe deze kredietformule eruit ziet in het buitenland. Vooraleer er naar de buitenlandse vormen gekeken wordt, zal er eerst een algemene omschrijving gegeven worden van het omgekeerd woonkrediet. Hierna wordt bekeken hoe deze kredietvorm in België kan worden toegepast en wat er nog nodig is om een wettelijk kader te creëren.

### 2.1 Omschrijving

Het omgekeerd woonkrediet is een kredietformule waarbij de kredietnemer(s) de waarde die in zijn/hun onroerend goed zit vrij kan maken. Hierbij betaalt de kredietgever in één maal of periodiek een uitkering aan de kredietnemer(s). Hiervoor wordt een hypotheek van eerste rang gevestigd op de woning van de kredietnemer, terwijl de eigenaar van de woning het eigendomsrecht behoudt. (Heymans<sup>3</sup> 2007, p.336)<sup>4</sup> De uitkeringen zijn eigenlijk een lening die de kredietnemer(s) bij de kredietgever aangaat. Deze uitkeringen samen met de gekapitaliseerde interesten moeten bij het beëindigen van het contract aangezuiverd worden. Dit gebeurt doordat de kredietnemer de opgebouwde schuld terug betaalt bij verhuis of verkoop van de woning. Als de langstlevende kredietnemer overlijdt, hebben de erfgenamen de keuze de erfenis al dan niet te aanvaarden. Als ze de erfenis aanvaarden, aanvaarden zij zowel het passief als het actief. Dit houdt in dat de erfgenamen zowel het onroerend goed aanvaarden als de schuld die de langstlevende kredietnemer heeft uitstaan. Deze schuld moet aangezuiverd worden door de erfgenamen. Dit kan bijvoorbeeld door de verkoop van de geërfde woning, maar dit kan ook via andere middelen. De schuld moet wel aangezuiverd worden zodat het kapitaal dat geleend werd en de gekapitaliseerde interesten vergoed worden.

Het doel van het omgekeerd woonkrediet is om particulieren, beter omschreven als senioren, de mogelijkheid te bieden om de waarde die vastzit in hun onroerend goed, liquide te maken om deze waarde te kunnen aanwenden voor het aankopen van andere goederen en diensten. (Filott 2007,

---

<sup>2</sup> Beroepsvereniging van het krediet

<sup>3</sup> Paul Heymans, Lid Directiecomité, BVK/Febelfin

<sup>4</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

p.347)<sup>5</sup> De senioren kunnen met andere woorden het slapende vermogen van hun woning beschikbaar maken ter aanvulling van een pensioen, om bijvoorbeeld reis te gaan of om te schenken aan de kinderen zonder hierbij successierechten te moeten betalen.

Waarom heet deze kredietovereenkomst nu het omgekeerd woonkrediet? Het BVK heeft voor een neutrale naam gekozen. Ze vonden 'reverse mortgage' te Engels en te technisch voor het publiek. Andere namen zoals 'de opeethypotheek' in Nederland waren te speciaal. Deze term zou wel kunnen gebruikt worden als het publiek de symboliek er achter begreep. Toch benadrukt deze term te weinig de doelgroep van het product. Het geeft echter wel het verschil aan met het klassieke hypothecair krediet. Bij een omgekeerd woonkrediet is het niet de eigenaar die een lening afbetaalt aan de bank, zoals bij een traditionele hypotheeklening, maar krijgt de eigenaar een krediet dat verstrekt wordt door de bank, via een hypotheek op de woning die als onderpand wordt gebruikt. Er doet zich wel geen eigendomsoverdracht van de woning voor. De rollen zijn hier dus omgekeerd vergeleken met een traditioneel woonkrediet.

Een nog ander verschil met het klassieke hypothecair krediet is dat voor het einde van het contract de kredietnemer niets moet betalen. De interesten, die gekapitaliseerd worden en het kapitaal zijn pas terugbetaalbaar bij het einde van het contract. (Heymans 2007, p.339)<sup>6</sup> Wanneer een klassieke hypothecair krediet wordt aangaan, moeten de interesten en het kapitaal periodiek worden terugbetaald. Bij het sluiten van een omgekeerd woonkrediet moet er geen rekening gehouden worden met de solvabiliteit en de kredietwaardigheid van de kredietnemer. (Chinloy & Megbolugbe 1994, p.367)<sup>7</sup>

Chinloy & Megbolugbe (1994, p.372)<sup>8</sup> omschrijven het verschil tussen het omgekeerd woonkrediet en een klassieke hypothecaire krediet aan de hand van opties. Bij een klassieke hypotheek houdt de kredietnemer een put optie tegen de kredietgever. Deze optie is 'in the money' wanneer de kredietbalans de waarde van het huis overschrijdt. Bij een omgekeerd woonkrediet daarentegen, is

---

<sup>5</sup> Filott, 'De opeethypotheek in Nederland', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.347-351

<sup>6</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>7</sup> P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.367-386

<sup>8</sup> P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.367-386

de optie 'in the money' zelfs als de kredietnemer in het huis blijft wonen terwijl de 'equity' negatief is.

## **2.2 Het omgekeerd woonkrediet in het buitenland**

Het omgekeerd woonkrediet kende zijn oorsprong in de Verenigde Staten. Het omgekeerd woonkrediet zal hier dan ook eerst hier besproken worden. Het Verenigd Koninkrijk is het tweede land waarvan het omgekeerd woonkrediet zal besproken worden. Daarna wordt het omgekeerd woonkrediet in Nederland en ten slotte in Frankrijk behandeld.

### **2.2.1 De Verenigde Staten**

Het omgekeerd woonkrediet werd als eerst geïntroduceerd in de Verenigde Staten. Hier verkreeg deze kredietvorm de naam 'reverse mortgage'. Zoals in de probleemstelling al vermeld, werd de reverse mortgage in de VS geïntroduceerd als een mogelijke oplossing om de welvaart te behouden of te verbeteren van ouderen die 'house- rich but cash- poor' zijn. Dit zijn ouderen die weinig geld hebben, maar een groot vermogen hebben zitten in hun huis. (Chou et al 2005, p.)<sup>9</sup>

Een reverse mortgage wordt in de VS omschreven als een lening verzekerd door de waarde van de woning van de kredietnemer. Deze lening vereist geen maandelijkse terugbetalingen en de kredietnemer is toegelaten het huis te gebruiken als hoofdverblijfplaats zo lang hij wil. (Kutty 1998, p.113)<sup>10</sup> Het geleende kapitaal wordt opeisbaar wanneer de kredietnemer ermee ophoudt het huis als hoofdverblijfplaats te gebruiken. Dit kan zich voordoen wanneer hij komt te overlijden, verhuist of de woning verkoopt. (Kutty 1998, p.116)<sup>11</sup> Deze reverse mortgages worden verzekerd en gereguleerd door 'the Federal Housing Administration' (FHA). (Rodda et al. 2004, p.589)<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> T. Rodda et al., 'Stochastic modeling of federal housing administration home equity conversion mortgages with low-cost refinancing', *Real estate economics* 2004, p.589-617

<sup>10</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>11</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>12</sup> T. Rodda et al., 'Stochastic modeling of federal housing administration home equity conversion mortgages with low-cost refinancing', *Real estate economics* 2004, p.589-617

Vooraleer een kredietnemer een reverse mortgage kan afsluiten moet de kredietnemer geadviseerd worden door een onafhankelijke partij. Ook werd er een minimumleeftijd van 62 jaar vooropgesteld waaraan de kredietnemer moet voldoen om een reverse mortgage te kunnen aangaan. Hierbij moet de kredietnemer de woning die hij bezit als hoofdverblijfplaats gebruiken. (Case & Schnare 1994, p.306)<sup>13</sup> Deze verblijfplaats moet een eengezinswoning zijn die voldoet aan de normen van de HUD<sup>14</sup>.

De hoogte van het geleend bedrag wordt bepaald door drie factoren: levensverwachting, waarde van het onroerend goed en de rentevoet. Er dienen geen maandelijkse terugbetalingen te worden gedaan omdat de interesten bij de reverse mortgage gekapitaliseerd worden. Dit houdt in dat de interesten bijgevoegd worden bij het verschuldigde kapitaal. Hierdoor ontstond het risico dat de schuld de waarde van het onroerend goed oversteeg. (Case en schnare 1994, p.304)<sup>15</sup> In het begin stonden de kredietgevers dan ook weigerachtig tegenover het aanbieden van een reverse mortgage. Ze boden dan ook bijna enkel reverse mortgages aan met een bepaalde looptijd. Op het einde van deze termijn moest de kredietnemer de opgebouwde schuld dan terugbetalen. Dit bracht het probleem met zich mee dat sommige kredietnemers hun huis moesten verlaten als ze de schuld niet konden terug betalen. Deze kredietnemers hadden zelfs na de verkoop van hun woning geen geld meer over.

Door deze problematiek is de FHA<sup>16</sup> reverse mortgage insurance ontstaan. Het doel hiervan is zowel de kredietgevers te beschermen tegen dat risico, als er voor te zorgen dat de kredietnemers zo lang als ze willen in hun huis kunnen blijven wonen. (Case en schare 1994, p.305)<sup>17</sup> Dankzij deze verzekering zijn de kredietgevers reverse mortgages beginnen uitgeven van onbepaalde duur. Voor de verzekering tegen dit risico betalen de kredietnemers een 'mortgage insurance premium' aan de FHA. De FHA zal het verschil betalen aan de kredietgever als de waarde van de woning de schuld niet kan dekken.

---

<sup>13</sup> B. Case & B. Schnare, 'Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program', *Journal of the american real estate and urban economics association* 1994/2, p.301-346

<sup>14</sup> Department of housing and urban development

<sup>15</sup> B. Case & B. Schnare, 'Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program', *Journal of the american real estate and urban economics association* 1994/2, p.301-346

<sup>16</sup> Federal Housing Administration

<sup>17</sup> B. Case & B. Schnare, 'Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program', *Journal of the american real estate and urban economics association* 1994/2, p.301-346

Bij de introductie van dit product in de VS zijn er verscheidene problemen geweest met de plaatselijke wetgeving in de verschillende staten. Sommige van deze wetgevingen waren tegenstrijdig met het reverse mortgage programma dat door de HECM<sup>18</sup> werd uitgegeven. Zo waren er problemen met de kapitalisatie van de interesten, onzekerheid van de einddatum van de mortgage en de onzekerheid van de maximale schuld, die bij een reverse mortgage niet vast liggen.

### **2.2.2 Het Verenigd Koninkrijk**

In het Verenigd Koninkrijk wordt deze kredietvorm uitgegeven onder de naam 'equity release'.<sup>19</sup> Deze markt wordt gereguleerd door de Financial Services Authority (FSA). Het bekendste equity release plan is de Lifetime Mortgage. Hiervan zijn er in het VK drie vormen: de Interest-only mortgages, shared and protected appreciation mortgages en rolled-up interest loans. Naast de lifetime mortgage bestaat er in het VK ook een reversion scheme.

***Rolled-up interest loans*** Deze vermeldt dat de kredietnemer een eenmalige uitkering (lump sum) krijgt of een periodieke uitkering gebaseerd op de waarde van de woning. De kredietnemer moet niets terugbetalen tot het overlijden van de kredietnemer of bij verkoop van de woning. Hierbij wordt de interest ook telkens bij de schuld toegevoegd. Daarom noemt deze vorm ook 'rolled-up interest loan'.

***Interest-only mortgages*** Bij deze lifetime mortgage kan je een lump sum krijgen tegen de waarde van de woning. Hier moet wel maandelijks interest betaald worden op het kapitaal dat de senior leent. De lump sum die initieel geleend werd, moet terugbetaald worden wanneer de woning uiteindelijk verkocht wordt.

***Shared and protected appreciation mortgages*** De kredietnemer leent een lump sum tegen de waarde van de woning. Hij moet niets terugbetalen tot wanneer hij komt te overlijden of hij de woning verkoopt. Op dat moment moet het kapitaal dat de kredietnemer initieel heeft geleend terugbetaald worden, samen met een afgesproken percentage van de waarde waarmee het huis van de kredietnemer is toegenomen.

---

<sup>18</sup> Home Equity Conversion Mortgage

<sup>19</sup> Voor een overzicht van de verschillende types en cijfervoorbeelden verwijs ik naar bijlage 1

**Reversion schemes** Met een reversion scheme gaat de kredietnemer akkoord met de verkoop van een percentage van zijn eigendom voor een bepaald bedrag. Dit bedrag kan verkregen worden via een lump sum of periodieke uitbetalingen. Als de kredietnemer sterft zal het percentage van de woning van de kredietnemer dat hij aan de kredietgever verkocht heeft aan de kredietgever toekomen.

Om van deze equity release plans te kunnen genieten moet de kredietnemer in het VK minstens 55 jaar oud zijn. Dit verschilt met de minimumleeftijd van 62 jaar in de VS. In het VK wordt er door de FSA<sup>20</sup> ook voorzien in een 'no negative equity guarantee' zoals in de VS, zodat de kredietnemer niet meer verschuldigd kan zijn dan de waarde van het onroerend goed.

### 2.2.3 Nederland

De 'opeethypotheek' is de Nederlandse variant van deze kredietformule. Hier wordt enkel met de 'overwaarde' of 'equity'<sup>21</sup> gewerkt. Deze vorm is ontstaan omdat vroeger de woning meestal werd aangeschaft door middel van een hypothecair krediet. De waarde van de woningen is gaan stijgen en zo is er een groot verschil ontstaan tussen de waarde van deze woning en de uitstaande hypothecaire schuld. (Filott 2007, p.347)<sup>22</sup> Deze overwaarde kunnen de senioren nu gebruiken voor consumptieve doeleinden. Buiten de overwaarde zijn er nog twee verschillen met het omgekeerd woonkrediet dat bestaat in de andere landen die we bespreken. Ten eerste is de minimum leeftijd 55 jaar. Als tweede verschil is de schuld van de kredietnemer hier namelijk niet beperkt tot de waarde van de woning. Er ligt dus een aanzienlijk risico bij de kredietnemer.

### 2.2.4 Frankrijk

Volgens het Franse recht<sup>23</sup> is de definitie<sup>24</sup> van het omgekeerd woonkrediet of zoals het in Frankrijk noemt de 'Prêt Viager Hypothécaire' de volgende:

---

<sup>20</sup> Financial Services Authority

<sup>21</sup> Het verschil tussen de uitstaande kredietenschuld en de waarde van het huis

<sup>22</sup> Filott, 'De opeethypotheek in Nederland', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.347-351

<sup>23</sup> Voor de Franse wetgeving in verband met de 'Prêt Viager Hypothécaire' verwijs ik naar bijlage 2

<sup>24</sup> Art. L. 314-1. Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés



'Le prêt viager hypothécaire est un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement – principal et intérêts – ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils surviennent avant le décès.'

In deze definitie wordt verteld dat aan de hand van een hypotheek op de waarde van de woning, de kredietnemer een éénmalige uitkering of periodieke uitkeringen ontvangt. Deze uitkeringen en de interesten moeten pas terug betaald worden bij overlijden of verhuis van de kredietnemer of bij de verkoop van de woning.

In de Franse wetgeving wordt geen minimum leeftijd opgegeven. Dit is toch wel een verschil ten opzichte van de vorige drie landen. Bij het overlijden van de kredietnemer hebben de erfgenamen de keuze om het huis al dan niet terug te betalen.<sup>25</sup> Doen ze dit niet dan zal de kredietgever de woning verkopen. De schuld die opeisbaar wordt, is net als in de VS en het VK beperkt tot de waarde van de woning bij verkoop.<sup>26</sup>

### **2.3 Het omgekeerd woonkrediet in België**

Het omgekeerd woonkrediet dat het BVK in België wil ontwikkelen, zal de Franse versie het best benaderen. Het basisconcept wordt vanuit het buitenland overgenomen. Dit wil zeggen dat er in België ook met gekapitaliseerde interesten zal gewerkt worden. Deze zullen samen met de schuld moeten terugbetaald worden bij het overlijden of verhuis van de langstlevende kredietnemer of bij verkoop van de woning. Bij het overlijden van de kredietnemer hebben de erfgenamen wel de keuze om het onroerend goed al dan niet terug te betalen.

Er wordt net zoals in Frankrijk geen minimumleeftijd opgelegd. Dit gebeurt volgens de heer Heymans (bevoorrechte getuige) niet, om problemen met discriminatie te voorkomen. Het zal zonder een minimumleeftijd te vermelden toch enkel interessant zijn om deze kredietformule aan te gaan als de senior oud genoeg is. In tegenstelling tot in de VS kan het omgekeerd woonkrediet genomen worden op zowel de hoofdverblijfplaats als een tweede en derde woning.

---

<sup>25</sup> Art. L. 314-13 Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés

<sup>26</sup> Art. L. 314-9 Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés

Ondertussen is het in België voor de kredietnemer nog steeds niet mogelijk om een omgekeerd woonkrediet aan te gaan. Door de steeds voortschrijdende vergrijzing en door de druk op de financiering van het wettelijke pensioen is het tijd geworden om in een specifiek reglementair kader te voorzien. Een nog andere reden voor het creëren van dit kader is dat als het omgekeerd woonkrediet hier niet mogelijk wordt gemaakt, de senioren misschien te rade gaan bij buitenlandse ondernemingen. Dit kan ervoor zorgen dat de uitgave van dit product oncontroleerbaar wordt. Voor het creëren van dit kader zullen er wetswijzigingen moeten plaatsvinden om de specifieke modaliteiten van het omgekeerd woonkrediet wettelijk te maken. De wetswijzigingen die nodig zijn worden in het volgende stuk besproken.

### **2.3.1 Wijziging van de wet op het hypothecair krediet**

Om een omgekeerd woonkrediet in de nabije toekomst mogelijk te maken moet er een wettelijk kader voor het omgekeerd woonkrediet gecreëerd worden. Hier zijn het BVK en de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen (CBFA) druk mee bezig.<sup>27</sup> Zo is er ondertussen een basistekst opgesteld door het BVK en wordt deze onderzocht door het CBFA. Deze basistekst zou moeten leiden tot een wettekst. In deze tekst wordt er geopperd voor een aanpassing van de wetgeving. Er kan gekozen worden om een afzonderlijke wet te voorzien of er is de mogelijkheid te voorzien in een aanvulling van de wet op het consumentenkrediet. Het BVK heeft gekozen voor de tweede optie omdat het omgekeerd woonkrediet vertrekt van een aantal gemeenschappelijke kenmerken met de gewone hypothecaire kredieten. Hier is de CBFA het mee eens. (Heymans 2007, p.337)<sup>28</sup> Er wordt gekozen voor de aanvulling van de lex generalis van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992.

De belangrijkste redenen waarom een aanpassing van de wet op het hypothecair krediet (W.H.K) nodig is, zijn de volgende:

- De bescherming van de kredietnemer is in enkele landen onvoldoende. Zo zal het BVK de kredietnemer veel beter moeten beschermen. Dit was ook de kritiek die SP.A en Freya Van den Bossche hadden op de ontwikkeling hiervan. Zij argumenteerde dat de bestaande

---

<sup>27</sup> L. Lekeux, 'Het omgekeerd woonkrediet: Licht verteerbaar of zwaar op de maag?', *De verzekeringswereld* 2007, p.23-27

<sup>28</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

constructies in de landen waar het omgekeerd woonkrediet is ingevoerd onaanvaardbaar zijn. Ze vindt het niet kunnen dat als een senior door onvoorzienbare omstandigheden zijn woning moet verlaten en over onvoldoende spaargelden beschikt om de schuld terug te betalen aan de bank, hij zijn woning moet verkopen en zo met lege handen achterblijft. Ze is niet tegen deze kredietformule, maar is wel van oordeel dat het systeem fair moet zijn en de kredietnemer voldoende bescherming moet bieden. (Lekeux 2007, p. 26)<sup>29</sup> De kredietnemer moet grondig ingelicht worden alvorens met kennis van zaken te beslissen. Het kredietaanbod, dat verplicht is door artikel 14 W.H.K, zal ook nog aangevuld worden met andere vermeldingen zoals onder andere: de benaming omgekeerd woonkrediet, waarde van het goed zoals bepaald in het schattingsverslag, periodiciteit van de kapitalisatie van de interesten, voorwaarden waaronder het krediet ten einde loopt,...<sup>30</sup>

- Er is ook een probleem met de hypotheek die moet gevestigd worden. Het slapende vermogen in een onroerend goed wordt omgezet in een beschikbare geldsom. Deze wordt verstrekt aan particuliere eigenaren. Deze blijven eigenaar van hun woning en hierop wordt een 100% hypotheek gevestigd (geen mandaat of hypotheekbelofte). Het gaat om een krediet op lange termijn, een operatie met hoge bedragen en een zekere complexiteit in tegenstelling tot de gewone consumentkredieten. De vroegere geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving zal niet meer voldoende zijn. Deze bedraagt op dit moment nog dertig jaar. Daar het omgekeerd woonkrediet loopt tot de langstlevende kredietnemer overlijdt, verhuist of de woning verkoopt, kan de looptijd van dit krediet de geldigheidsduur van dertig jaar overschrijden. Daarom zou het BVK deze termijn willen verlengen tot vijftig jaar zoals in Frankrijk gebeurd is. (Heymans 2008, p.11)<sup>31</sup>
- Bij het omgekeerd woonkrediet wordt er gewerkt met gekapitaliseerde interesten. Dit bestaat in België gewoonweg niet. De rentevoet moet volgens de wet op het hypothecair krediet, opgegeven worden volgens de periodiciteit van de betaling. Bij kapitalisatie worden de interesten op het einde toegevoegd aan het kapitaal. De betaling gebeurt enkel op het einde van de overeenkomst.
- Er moet een vermelding gemaakt worden in verband met de opvolging van het onderhoud van het goed waarop de hypotheek gevestigd is. De kredietnemer moet zorg dragen voor het onroerend goed opdat de waarde van dit goed op een normale wijze kan evolueren.

---

<sup>29</sup> L. Lekeux, 'Het omgekeerd woonkrediet: Licht verteerbaar of zwaar op de maag?', *De verzekeringswereld* 2007, p.23-27

<sup>30</sup> Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een Omgekeerd Woonkrediet of Reverse Mortgage- Versie 31/03/2008?', 2008, p.1-12

<sup>31</sup> Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een Omgekeerd Woonkrediet of Reverse Mortgage- Versie 31/03/2008?', 2008, p.1-12

- De hypotheekwet bepaalt dat een hypotheek slechts geldig is als het bedrag waarvoor zij is verleend in de akte is bepaald. Omdat het bedrag waarvoor er een hypotheek wordt genomen niet in de akte kan bepaald worden en dus ook niet in het register van de hypotheekbewaarder dient er zich een wijziging aan van de artikelen 80, 1<sup>ste</sup> lid, 83, 4<sup>o</sup>, en 87 van de hypotheekwet. Deze verandering is nodig opdat de kredietgever hypothecair gewaarborgd zou zijn tot de waarde van het onroerend goed bij de beëindiging van de overeenkomst.(Heymans 2007, p.341)<sup>32</sup> Welke wijziging het BVK voorstelt en de inhoud ervan vinden we terug in bijlage 3.
- Op het vlak van de berekeningen van het evenredige registratierecht (1%), het hypotheekrecht (0,30%) en het ereloon van de notarissen en de hypotheekbewaarder dienen er nog wetaanpassingen doorgevoerd te worden. Deze kunnen immers niet berekend worden, wanneer er geen hoofdstom van de hypotheek berekend is. Dit is het geval bij het omgekeerd woonkrediet.
- De wederbeleggingsvergoeding bedraagt op dit moment drie maanden. Drie maanden zijn te beperkt om de kredietgever in een deftige vergoeding te voorzien.

Hoe het omgekeerd woonkrediet er uiteindelijk zal uitzien, hangt grotendeels af van het lobbywerk van verschillende partijen. Zo zou het lobbyen misschien kunnen beslissen of er al dan niet met een lump sum uitkering kan gewerkt worden. Enkele partijen zijn tegen deze eenmalige uitbetaling, omdat deze niet kadert binnen de pensioensproblematiek. Wanneer de kredietnemer een eenmalige uitbetaling ontvangt, kan hij deze in één keer opsouperen. In functie van de pensioensproblematiek zou het dan beter zijn dat het inkomen elke maand wordt aangevuld.

## 2.4 Drie vormen

Mevrouw Beten (bevoorrechte getuige) deelde mee dat binnen het wettelijke kader er in België drie vormen voorzien zullen worden. De eerste vorm is diegene met een onbepaalde duurtijd van het contract. De tweede vorm is het Bolig Pensjon en de laatste vorm is er een met een bepaalde duurtijd maar doorlopende schuldaangroei. Bij deze drie vormen zal het contract enkel beëindigd worden bij het overlijden van de langstlevende kredietnemer. Enkel bij het Bolig Pensjon is het mogelijk dat de overeenkomst op een andere manier eindigt, namelijk wanneer de in het contract bepaalde duurtijd verstreken is. De overeenkomst zal dus niet beëindigd kunnen worden bij verhuis

---

<sup>32</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

van de kredietnemer zoals in de VS wel mogelijk is. Louter contractueel zou dit nog kunnen, op basis van een interne beslissing van een kredietgever is deze beëindiginggrond toch te voorzien. Maar sociaal gezien weet iedere kredietgever dat hij daarmee geen aantrekkelijk product aanreikt. En deze situatie zal overheersen. Wel kan de kredietnemer de overeenkomst vroegtijdig beëindigen door de verkoop van de woning. Dit brengt met zich mee dat de erfgenamen altijd zullen worden aangesproken wanneer de overeenkomst ten einde loopt.

#### **2.4.1 Omgekeerd woonkrediet met onbepaalde duurtijd**

De eerste vorm die voorzien wordt binnen het omgekeerd woonkrediet is diegene met een onbepaalde duurtijd van de overeenkomst. Bij deze vorm wordt er gespeeld op het leven van de kredietnemer(s). Hier zal het overlijdensrisico spelen. Dit risico zal bij deze vorm in de rentevoet verwerkt worden. Daarom zal deze rentevoet ook hoger liggen als de twee andere vormen. Als de langstlevende kredietnemer sterft, betekent dit het einde van de overeenkomst. De schuld wordt dan opeisbaar. Deze zal moeten terugbetaald worden door de erfgenamen of door de verkoop van de woning door de bank.

#### **2.4.2 Bolig Pensjon**

Deze vorm is afkomstig uit Noorwegen. Hierbij wordt er gewerkt met een vooraf bepaalde duurtijd van het contract. De kredietnemer gaat dus een omgekeerd woonkrediet met een bepaalde duurtijd aan. Als de langstlevende kredietnemer overlijdt tijdens deze periode betekent dit natuurlijk het einde van de overeenkomst. Als de langstlevende kredietnemer niet overlijdt, dan eindigt de overeenkomst bij het einde van de vooraf bepaalde duurtijd. Op het einde van deze periode wordt de schuld dan opeisbaar. De bepaalde termijn kan bijvoorbeeld tien jaar bedragen. Ook hier moet de kredietgever tijdens de looptijd van het krediet geen periodieke betalingen doen. De interesten worden eveneens gekapitaliseerd en bijgevoegd bij de schuld gedurende de looptijd van de overeenkomst. Doordat er met een bepaalde duurtijd gewerkt wordt, kent de kredietnemer bij het aangaan van de kredietovereenkomst het uiteindelijke verschuldigd bedrag in kapitaal en interesten. (Heymans 2008, p.11)<sup>33</sup>

Doordat er gewerkt wordt met een bepaalde duurtijd, is het niet nodig dat het overlijdensrisico bij het Bolig Pensjon in aanmerking wordt genomen. Deze kredietvorm is een zuiver financieel

---

<sup>33</sup> Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een Omgekeerd Woonkrediet of Reverse Mortgage- Versie 31/03/2008?', 2008, p.1-12

product. Het is geen kanscontract zoals de vorm met een onbepaalde duurtijd. Bij het Bolig Pensjon worden de hoogte en de duur van de uitkeringen dus onafhankelijk van de verwachte datum van overlijden gemaakt. (Heymans 2008, p.11)<sup>34</sup>

Doordat het overlijdensrisico hier niet aanwezig is, zal het Bolig Pensjon voordeliger uitvallen dan de andere vorm van het omgekeerd woonkrediet waar er een onbepaalde duurtijd is. Ook zal de jongere kredietnemer doordat de duurtijd bepaald is, een hoger kapitaalbedrag kunnen onttrekken aan de waarde van zijn woning dan mogelijk is bij het omgekeerd woonkrediet.

Het uit te keren bedrag zou beperkt worden, zodat de totale schuld op de eindvervaldag niet hoger is dan een percentage, bijvoorbeeld zestig percent, van de initiële waarde van het in hypotheek genomen goed. De hypotheek moet hier ook op de volledige waarde van de woning gevestigd worden. Op het einde van de overeenkomst kan de kredietnemer hierdoor deze eventueel verlengen met de resterende waarde en de extra waarde als het onroerend goed in waarde zou zijn gestegen.

Als de kredietovereenkomst ten einde loopt, heeft de kredietnemer vier mogelijkheden. De eerste optie houdt in dat de kredietnemer een nieuw plan met periodieke uitkeringen aangaat tegen een nieuwe rentevoet. Dit is mogelijk wanneer de initiële waarde van het goed de vorige periode is toegenomen. Op basis van die stijging, kan een nieuw krediet aangegaan worden. De tweede optie is het stopzetten van de periodieke uitkeringen zonder aanzuivering van de uitstaande schuld. Hierbij schakelt de kredietnemer over op een klassiek vaste termijn krediet, al dan niet met uitstel van betaling van interesten tot de nieuw vastgestelde eindvervaldag. Een nog andere optie is dat op eindvervaldag de uitstaande schuld omgezet wordt naar een klassiek hypothecair krediet. De laatste mogelijkheid is het goed te verkopen en met de opbrengst hiervan de schuld in één keer aflossen.

Het grote nadeel van deze vorm ten opzichte van het omgekeerd woonkrediet met onbepaalde duurtijd is dat er de mogelijkheid bestaat dat de waarde van de woning is opgesoupeerd, na de periode die in het contract werd bepaald. De vraag is natuurlijk wat de kredietnemer na deze periode moet doen. De kredietnemer heeft dan de keuze uit opties twee, drie en vier, die

---

<sup>34</sup> Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een Omgekeerd Woonkrediet of Reverse Mortgage- Versie 31/03/2008?', 2008, p.1-12

hierboven besproken werden. Vooral voor senioren die tot aan hun overlijden wensen hun pensioen aan te vullen, is deze kredietvorm minder interessant. Deze kan ook niet profiteren van het 'langerleven'-risico als hij ouder wordt als geschat.

Een voordeel is dan weer dat de eindschuld op voorhand gekend is en de interesten hier lager uitvallen dan bij het omgekeerd woonkrediet met onbepaalde duurtijd. Het geleende kapitaal zal daarom iets hoger uitvallen. Personen die gedurende een bepaalde periode een extra inkomen nodig hebben, kunnen naar deze vorm wel oren hebben.

Het voorbeeld dat hierna volgt zal het Bolig Pensjon verduidelijken. Stel, de kredietnemer is 65 jaar en heeft een huis met een executiewaarde van EUR 300.000. Dan kan de kredietnemer bijvoorbeeld 15 jaar lang een maandelijks netto bedrag van €946 uitgekeerd krijgen. Zijn schuld stijgt gedurende 15 jaar met de gedane uitbetalingen en de verschuldigde rente tot EUR 300.000. Hierbij werd uitgegaan van een veilige rekenrente van 7% voor de berekening van zijn rentepot. (Roparco, p.8)<sup>35</sup>

#### **2.4.3 Overeenkomst van bepaalde duurtijd met aangroei schulden**

Deze vorm bevat net zoals het Bolig Pensjon een vooraf bepaalde duurtijd. Het verschil met het Bolig Pensjon bevindt zich bij het einde van het contract. Eenmaal de vooraf bepaalde periode voorbij is, eindigen de uitkeringen die de kredietnemer ontvangt. Maar het einde van deze periode houdt niet het einde van de overeenkomst in. Het contract blijft verder lopen tot het overlijden van de langstlevende kredietnemer. Dit houdt dus in dat de uitkeringen stoppen na die bepaalde periode, maar de schuldaangroei verder zal lopen tot het overlijden van de langstlevende kredietnemer. Hier zal de levensverwachting wel een rol spelen, zelfs indien de uitkeringen eindig zijn in de tijd. Het kapitalisatie-effect speelt immers tot op de einddatum. Bijkomend dient de inschatting van de vastgoedmarkt te gebeuren tot op de einddatum die geschat wordt op basis van de levensverwachting van de langstlevende kredietnemer. Deze kredietvorm zal echter weinig worden uitgegeven volgens mevrouw Beten (bevoorrechte getuige).

---

<sup>35</sup> Roparco, 'De roparco opeethypotheek, geniet van uw overwaarde zonder verhuisdozen', <URL, [https://www.robecodirect.nl/nl/images/YOU7010\\_Roparco\\_Opeethypotheek\\_tcm392-99791.pdf](https://www.robecodirect.nl/nl/images/YOU7010_Roparco_Opeethypotheek_tcm392-99791.pdf)>, p.1-10

## Hoofdstuk 3: Kenmerken van de kredietformule

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kenmerken van de kredietformule van het omgekeerd woonkrediet beschreven.

### 3.1 Partijen

Bij het sluiten van een omgekeerd woonkrediet moet er met verschillende partijen rekening worden gehouden. Eerst en vooral is er de relatie tussen kredietnemer en kredietgever. De kredietnemer zal bij de kredietgever een kredietovereenkomst aangaan. Deze zal hiervoor in de plaats maandelijks of in één keer een uitbetaling doen die de kredietnemer ontvangt. De kredietnemer wordt gedefinieerd als senior. De senior is gepensioneerd en minstens 55 jaar oud. De kredietgever wordt gedefinieerd als een hypotheekonderneming of bank. De hypotheekonderneming staat onder controle van het CBFA. Deze twee partijen worden later besproken in hoofdstuk vier en vijf. De erfgenamen worden ook betrokken in deze overeenkomst, dit wel niet rechtstreeks. Bij het aangaan van het contract hebben deze eigenlijk niets te maken met de overeenkomst. Wel hebben deze bij het overlijden van de langstlevende kredietnemer de keuze om al dan niet de erfenis te aanvaarden. Op het ogenblik van overlijden delen de erfgenamen in de eigendomsrechten. Zij erven hoogstwaarschijnlijk een woning die bezwaard is met een schuld. De keuze waarover de erfgenamen beschikken is essentieel. Hierover bestaan vele misverstanden. In vele artikels wordt vermeld dat bij de beëindiging van de overeenkomst de woning verloren gaat voor de erfgenamen. Dit is echter niet zo. De erfgenamen hebben namelijk de keuze om de erfenis al dan niet te aanvaarden. Als zij deze aanvaarden is de woning van hen (mits afbetaling uitstaande schuld).

### 3.2 De overeenkomst

Het omgekeerd woonkrediet is een hypothecaire kredietovereenkomst op lange termijn. (Heymans 2007, p.339)<sup>36</sup> Het is een wederkerige overeenkomst in de zin van art. 1101 en art. 1102 uit het burgerlijk wetboek.

**Art.1101.** *Een contract is een overeenkomst waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbinden iets te geven, te doen, of niet te doen.*

**Art.1102.** *Een contract is wederkerig of tweezijdig, wanneer de contractanten zich over en weder jegens elkaar verbinden.*

---

<sup>36</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343



Een omgekeerd woonkrediet in de vorm met een onbepaalde duurtijd en de vorm met verdere schuldaangroei is in de eerste plaats ook een kanscontract<sup>37</sup>. Niemand weet op voorhand hoelang de kredietnemer zal leven. Er wordt dus gespeeld op het leven van de kredietnemer. Dit is niet het geval bij het Bolig Pensjon.

Het is een overeenkomst waarbij de banken en kredietnemers zich wederzijds verbinden de gemaakte afspraken na te komen. De overeenkomst houdt in dat de bank periodiek (of in één keer) een betaling doet aan de kredietnemer. In de plaats hiervoor komt de kredietnemer na zijn onroerend goed te behandelen als een goede huisvader en de opgebouwde schuld terug te betalen wanneer het contract ten einde loopt.

Om een overeenkomst te sluiten moeten de beide partijen voldoen aan de voorwaarden die vereist zijn voor het sluiten van elke overeenkomst opdat deze geldig zou zijn. De voorwaarden zijn: toestemming<sup>38</sup>, bekwaamheid<sup>39</sup>, voorwerp<sup>40</sup> en oorzaak<sup>41</sup>. Deze voorwaarden vinden we terug in art. 1108 in het Burgerlijk Wetboek.

In de overeenkomst moeten alle contractvoorwaarden staan en moet de geldigheidsduur van het kredietaanbod bevatten. Deze contractvoorwaarden zijn: het onroerend goed waarop hypotheek wordt gevestigd en de waarde hiervan, de tijdstippen en omvang van de periodieke uitbetalingen of het tijdstip van de eenmalige uitbetaling, de periodiciteit van de kapitalisatie van de interesten en ten slotte de voorwaarden waarbij de overeenkomst ten einde komt. Ook moet er bij de vormen met een vooraf bepaalde periode, de duur van de periode worden vermeld. (Heymans 2007, p.338)<sup>42</sup>

Vooraleer de overeenkomst tot stand komt, moet er minstens één mondelinge bespreking plaatsvinden tussen de kredietnemer en de notaris. De notaris heeft als opdracht de kredietnemer

---

<sup>37</sup> Art. 1964 B.W.

<sup>38</sup> Art. 1109 -1122 B.W.

<sup>39</sup> Art. 1123-1125 B.W.

<sup>40</sup> Art. 1126-1130 B.W.

<sup>41</sup> Art. 1131-1133 B.W.

<sup>42</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezzen* 2007/6, p.336-343

zo objectief en zo volledig mogelijk te informeren over de bepalingen in het contract en de eventuele gevolgen die hieruit voortvloeien. (Heymans 2007, p.338)<sup>43</sup>

### 3.3 Schatting

Voorafgaande aan het sluiten van de kredietovereenkomst moeten de kredietnemer en de kredietgever in onderling overleg een onafhankelijke schatter aanstellen. Deze moet de waarde van de woning schatten waarop de hypotheek zal gevestigd worden. Het onroerend goed wordt geschat bij volle verkoop. De schatting moet zo objectief en deskundig mogelijk door de schatter worden bepaald. Hierbij moet de schatter niet alleen met de huidige waarde van het onroerend goed rekening houden, maar ook met de actualisatievoet volgens de resterende economische levensduur van de woning. (Heymans 2007, p.339)<sup>44</sup> Op basis van deze schatting wordt het bedrag berekend dat de bank aan de kredietnemer zal uitkeren.

### 3.4 Woonrecht

Een omgekeerd woonkrediet maakt het mogelijk dat de eigenaar van een woning of ook wel de kredietnemer, de waarde die vastzit in dat onroerend goed, via een bank of kredietgever kan vrij maken. Hij maakt met andere woorden het vermogen dat in de woning zit liquide. (Miceli & Sirmans 1994, p.347)<sup>45</sup>. Hierbij moet de kredietnemer zelfs geen afstand doen van zijn eigendomsrecht. De kredietnemer mag in de woning blijven wonen totdat hij (als hij de langstlevende kredietnemer is) overlijdt of zijn woning verkoopt. (Lekeux 2007, p.23)<sup>46</sup> De kredietnemer mag in de woning blijven wonen zonder dat hiervoor een kost aangerekend wordt door de kredietgever. Dit is tevens ook het belangrijkste verschil met de verkoop op lijfrente. Hierbij krijgt de kredietnemer als hij de wens heeft in de woning te blijven, een kleinere uitkering dan als hij er niet meer in blijft wonen. Hiermee speelt het omgekeerd woonkrediet in op de vraag van de toegenomen financiële behoeften waarmee de senior te maken krijgt. Vele senioren hebben hun woning grotendeels afbetaald. Hun vermogen zit dus vast in hun woning. (Lekeux 2007,

---

<sup>43</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>44</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>45</sup> J.Miceli & C.F Sirmans, 'Reverse mortgages and borrower maintenance risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994/2, p.433-450

<sup>46</sup> L. Lekeux, 'Het omgekeerd woonkrediet: Licht verteerbaar of zwaar op de maag?', *De verzekeringswereld* 2007, p.23-27

p.23)<sup>47</sup> Met deze kredietformule kan de senior het vermogen dat in zijn woning zit liquide maken voor consumptieve doeleinden en tevens in hun huis blijven wonen. (Filott 2007, p.347)<sup>48</sup>

### 3.5 Hypotheek

De kredietnemer gaat bij de hypotheekonderneming een hypothecair krediet aan, in de vorm van Art. 2 W.H.K<sup>49</sup>, waarbij de woning als onderpand in eerste rang gebruikt wordt. (Heymans 2007, p.336)<sup>50</sup> Dit wil zeggen dat de bank bij uitbetaling voorrang heeft op alle andere schuldeisers. Op het onderpand wordt een 100% hypotheek gevestigd. Dit houdt in dat de gehele waarde van het onroerend goed in de hypotheek wordt opgenomen. Het BVK stelt voor om in België met een krediet te werken dat gewaarborgd wordt door een specifieke hypotheek en dus niet met een wederopneembare hypothecaire kredietopening. Hieruit volgt dat bij een nieuwe financiering of een herfinanciering van het type omgekeerd woonkrediet er steeds een nieuwe hypotheek moet gevestigd worden met alle bijkomende kosten. (Heymans 2007, p.339)<sup>51</sup>

De bank mag deze hypotheek pas lichten als de erfgenamen geen andere middelen hebben om de schuld aan te zuiveren, tenzij mits de verkoop van het onroerend goed. Als dit niet gebeurt, mag de hypotheekonderneming het onroerend goed verkopen. Deze verkoop verzekert de bank de terugbetaling van het kapitaal en de gekapitaliseerde interesten op het krediet.

Het onroerend goed waar de hypotheek op gevestigd wordt, is in de eerste plaats de gewone verblijfplaats van de kredietnemer. Dit is zo omdat er rekening wordt gehouden met het feit dat een tweede woning over het algemeen niet dezelfde aandacht krijgt van de eigenaar als de eigen woning. De instandhouding van de waarde van het onroerend goed is heel belangrijk en een

---

<sup>47</sup> L. Lekeux, 'Het omgekeerd woonkrediet: Licht verteerbaar of zwaar op de maag?', *De verzekeringswereld* 2007, p.23-27

<sup>48</sup> W. Filott, 'De opeethypotheek in Nederland', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.347-351

<sup>49</sup> Art. 2 van de wetgeving op het hypothecair krediet: 1) het krediet gewaarborgd door een hypotheek of een voorrecht op onroerend goed of door de inpandgeving van een op dezelfde wijze gewaarborgde schuldvordering;

<sup>50</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>51</sup> . Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.336-343

verplichting voor de kredietnemer zoals in hoofdstuk vijf<sup>52</sup> te lezen zal zijn. Toch zal er ook een omgekeerd krediet genomen kunnen worden op een tweede woning. (Heymans 2007, p.337)<sup>53</sup>

### **3.6 Waardebepaling van de lening**

De waardebepaling van de uitkering hangt van verscheidene factoren af. Zo wordt de waarde van het geleende kapitaal voornamelijk vastgesteld aan de hand van de waarde van de woning, de levensverwachting van de langstlevende kredietnemer en de rentevoet. (Chinloy & Megbolugbe 1994, p.370)<sup>54</sup>. Dit is zo bij de vorm met onbepaalde duurtijd en bij de vorm waarbij er een bepaalde duurtijd is met schuldaangroei tot het overlijden van kredietnemer. Bij het Bolig Pensjon moet er voor de waardebepaling geen rekening gehouden worden met de levensverwachting. Dat kapitaal is in feite een lening van de kredietnemer bij de kredietgever. Het geleende bedrag is een percentage van de vrije en onbelaste waarde van de woning. Dit percentage situeert zich tussen de 17 en 50% afhankelijk van de andere hierboven vermelde factoren. Hoe ouder de kredietnemer is, hoe hoger dit percentage zal liggen. De waarde van de uitkering wordt in het voorgestelde wettelijke kader niet beperkt. Dit mag niet beperkt worden in een wet, omdat discriminatie niet wettelijk is. Toch zullen de hypotheekondernemingen volgens mevrouw Beten (bevoorrechte getuige) minimum en maximum bedragen vastleggen waarmee de kredietnemer rekening zal moeten houden. Een minimum is nuttig voor zowel de kredietnemer als de bank. Door een te jonge leeftijd, door een te weinig waardevolle woning of door een combinatie van beide, zou het uitgekeerde bedrag zo marginaal klein kunnen zijn dat het voor de eigenaar de moeite niet loont, zijn woning hiervoor in pand te geven. Voor de bank is een dergelijk krediet evenmin rendabel. Wanneer de kredietnemer bijvoorbeeld ongeveer dertig euro per maand zou kunnen lenen, zal de hypotheekonderneming hiervoor meer dan waarschijnlijk geen omgekeerd woonkrediet uitgeven, omdat de beheerskosten alleen al even veel kosten. Het stellen van een maximum is volgens de heer Callaert (bevoorrechte getuige) dan weer nuttig als het gaat om panden waar nauwelijks een markt voor bestaat. Concreet zou er gedacht kunnen worden aan kastelen die nog bewoond zijn, maar waarvan de onderhoudskosten hoog oplopen (verwarming, onderhoud, onderhoud omgeving, ...). In hoofdstuk zes gaan we dieper in op de berekening van de waarde van het uitgekeerde bedrag.

---

<sup>52</sup> Zie 5.3.1

<sup>53</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>54</sup> P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.367-386

### 3.7 Betalingsvormen

Als er een omgekeerd woonkrediet aangegaan wordt, stelt de bank hiervoor een periodiek bedrag (tenure plan) of een eenmalige uitbetaling (lump sum) ter beschikking. Er zijn ook tussenvormen zoals het term plan, kredietlijn (credit-line) en een combinatie van deze vormen. (Kutty 1998, p.116)<sup>55</sup> Het tenure plan voorziet in gelijke periodieke betalingen zo lang als de langstlevende kredietnemer in leven is. De heer T'jampens deelt mee dat de periodiciteit in de teksten van het BVK vrij is gelaten en dus te bepalen is door de hypotheekonderneming. Het term plan zijn maandelijks betalingen gedurende een vastgelegde periode. Een kredietlijn laat de kredietnemers toe om krediet op te nemen wanneer en in de hoeveelheid zoals de kredietnemer het verkiest. Bij een combinatie van bijvoorbeeld een tenure plan en een lump sum zal de kredietnemer in het begin van de overeenkomst een bepaald percentage van het kapitaal op de rekening gestort krijgen. De rest zal volgens het tenure plan periodiek worden uitgekeerd. Chinloy & Megbolugbe (1994, p.384)<sup>56</sup> hebben uit hun onderzoek in de VS de conclusie getrokken dat als kredietnemers een keuze hebben tussen het nemen van een lump sum of een periodieke uitkering, de lump sum toch een duidelijke voorkeur krijgt. Dit is toch opmerkelijk aangezien de kredietnemer bij een periodieke uitbetaling eventueel meer geld ontvangt dan de waarde van de woning als hij of zij langer leeft als door de bank is vastgesteld. De reden dat de kredietnemers liever een lump sum nemen, is dat ze dan zeker zijn dat ze al het geld hebben ontvangen en kunnen gebruiken.

### 3.8 Gekapitaliseerde interesten

De interesten worden bij een omgekeerd woonkrediet gekapitaliseerd. Gekapitaliseerde interesten zijn interesten die aan het kapitaal worden toegevoegd. De interesten worden elke maand aangerekend op de uitstaande kredietschuld. Dus het totaal aan interesten verschuldigd door de kredietnemer neemt toe als de kredietschuld toe neemt. Deze worden bij de terug te vorderen hoofdsom gevoegd op einddatum. (Case & Schnare 1994, p.304)<sup>57</sup> De interesten worden op de verschuldigde hoofdsom berekend. Onder het verschuldigd blijvend saldo moet dus verstaan worden: het bedrag dat moet gestort worden om het kapitaal en de gekapitaliseerde interesten

---

<sup>55</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>56</sup> P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.367-386

<sup>57</sup> B. Case & B. Schnare, 'Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994/2, p.301-346

terug te betalen. (Heymans 2007, p.339)<sup>58</sup> Hoe hoger de rentevoet, hoe sneller de kapitalisatie zal plaatsvinden. Een voorbeeld van de kapitalisatie wordt in hoofdstuk 6 gegeven.

### 3.9 Rentevoeten

Bij een omgekeerd woonkrediet kan er een keuze gemaakt worden tussen een vaste of een variabele rentevoet. (Kutty 1998, p.116)<sup>59</sup> Een vaste rente blijft gedurende de hele looptijd van het krediet vast. Er is zo perfect geweten welk bedrag er iedere maand moet bijgeteld worden bij de uitstaande schuld. Er is met andere woorden zekerheid. Daar tegenover staat dat de kredietnemer niet kan profiteren van een eventuele daling van de rente, maar hij wordt ook niet blootgesteld aan een rentestijging. Dit kan hij wel als hij voor een variabele rentevoet kiest. Deze is vatbaar voor verandering, zowel in positieve als in negatieve zin. Dit noemen we het renterisico. De veranderlijkheid van de rentevoet gebeurt in België ten vroegste jaarlijks, terwijl dit in het buitenland ook maandelijks kan. De hypotheekondernemingen zijn niet snel bereid om een vaste rentevoet op lange termijn aan te bieden, omdat dit aanleunt bij staatsleningen met gelijkaardige looptijd. Daarom zal er meestal met een variabele rente voet gewerkt worden. Deze wordt berekend op basis van een referentievoet. (Degryse 2007, p.24)<sup>60</sup> Dit risico wordt in hoofdstuk vier<sup>61</sup> besproken. Dit wordt ook in de VS vastgesteld. Hier hebben het grote deel van de 'reverse mortgages', die via de HECM in de VS worden uitgebracht, een variabele rentevoet. (Kutty 1998, p.116)<sup>62</sup>

Volgens Paul Heymans zal de hoogte van de rentevoet bij een omgekeerd woonkrediet hoger zijn dan voor de klassieke hypothecaire kredieten, maar wel lager dan de rentevoet voor consumentenkredieten. De hogere rentevoet wordt bepaald in functie van de risico's die eigen zijn aan deze kredietovereenkomst. (Heymans 2007, p.337)<sup>63</sup> In hoofdstuk zes kan worden gelezen

---

<sup>58</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>59</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>60</sup> B. Degryse, 'Verstandig ontsparen', *De verzekeringswereld* 2007, p.19-26

<sup>61</sup>Zie 4.4.3

<sup>62</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>63</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

waarom de rentevoet hoger ligt bij een omgekeerd woonkrediet dan bij een klassiek hypothecair krediet en welke risico's hiervoor verantwoordelijk zijn.

### **3.10 Einde van de overeenkomst**

Als de overeenkomst ten einde loopt, wordt de schuld opeisbaar. Zolang deze schuld niet betaald wordt, blijft deze aangroeien. Dit zijn de twee onderwerpen die hieronder besproken worden.

#### **3.10.1 Opeisbare schuld**

Bij de beëindiging van de kredietovereenkomst met een onbepaalde duurtijd en bij de vorm met schuldaangroei tot overlijden, wordt de schuld van de kredietnemer opeisbaar bij de kredietnemer. De schuld wordt opeisbaar bij de kredietnemer als er een vervroegde terugbetaling plaats vindt. Als de kredietovereenkomst beëindigd wordt door het overlijden van de kredietnemer wordt de schuld opeisbaar bij de erfgenamen. In ieder geval moet de kredietgever terugbetaald worden. (Chinloy & Megbolugbe 1994, p. 370)<sup>64</sup> Bij het Bolig pensjon heeft de kredietnemer op het einde van de vooraf bepaalde periode vier mogelijkheden zoals in hoofdstuk 2 al vermeld werd.

Als de langstlevende kredietnemer overlijdt, hebben de erfgenamen de keuze om de erfenis al dan niet te aanvaarden. Doen ze dit niet, dan zal de kredietgever de woning verkopen. De Franse wetgeving zegt het volgende hierover:

*'Lors du décès de l'emprunteur ou du dernier vivant des co-emprunteurs, les héritiers peuvent payer la dette plafonnée à la valeur de l'immeuble estimée au jour de l'ouverture de la succession'*<sup>65</sup>

De schuld waar de kredietnemer (bij Bolig Pensjon) of erfgenamen aan moeten voldoen is geplafonneerd tot de waarde die het in hypotheek gegeven onroerend goed op het ogenblik van verkoop heeft. Als de schuld niet wordt terugbetaald, wordt de woning verkocht. Brengt de woning meer op dan de opgebouwde eindschuld, krijgen de erfgenamen het overschot zoals zichtbaar is

---

<sup>64</sup> P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.367-386

<sup>65</sup> Art. L. 314-13 Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés (zie bijlage 2)

aan het blauwe gearceerde deel in Figuur 1. (BVK 2007, p.3)<sup>66</sup> Dit is wat de BVK in België wil betrachten te bekomen ter bescherming van de kredietnemer. Dit systeem wordt zowel in Frankrijk gebruikt bij de Prêt Viager Hypothécaire<sup>67</sup> als in het Verenigd Koninkrijk bij de lifetime mortgage waar dit door de FSA<sup>68</sup> verzekerd wordt. (Josset 2007, p.29)<sup>69</sup>(Almond 2007, p.344)<sup>70</sup>. De FSA biedt een 'no negative guarentee' aan zodat de kredietnemer nooit meer verschuldigd kan zijn dan de waarde van zijn woning bij verkoop. (Almond 2007, p.344)<sup>71</sup> Als de kredietgever de meerwaarde (blauwe gedeelte op figuur 1) niet terugbetaald leidt dit in Frankrijk tot een financiële straf van € 30.000.<sup>72</sup>

---

<sup>66</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, 'Omgekeerd woonkrediet – informatieblad' < URL, [http://www.upc-bvk.be/documents/public/Omgekeerd%20woonkrediet%20\(informatieblad\)%20v3.pdf](http://www.upc-bvk.be/documents/public/Omgekeerd%20woonkrediet%20(informatieblad)%20v3.pdf)> p.2-6

<sup>67</sup> Art. L. 314-9 ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés (zie bijlage 2)

<sup>68</sup> Financial Service Authority

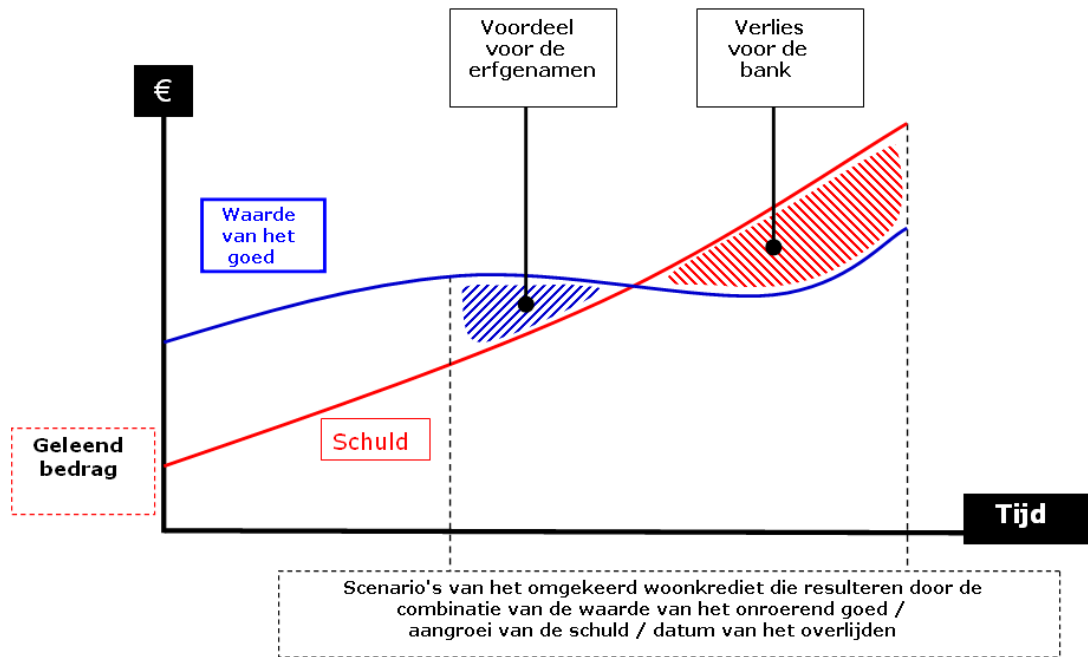
<sup>69</sup> X. Josset, 'Reverse mortgage law developments in France', *MortgageFinanceGazette* 2007, p.29

<sup>70</sup> J. Almond, 'UK equity release-Coming of age', *Financieel forum: Bank –en financiewezen* 2007/6, p.344-346

<sup>71</sup> J. Almond, 'UK equity release-Coming of age', *Financieel forum: Bank –en financiewezen* 2007/6, p.344-346

<sup>72</sup> Art. L. 314-17 ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés (zie bijlage 2)





**Figuur 1 De relatie tussen de waarde van de woning en de kredietschuld<sup>73</sup>**

In Nederland is de schuld niet beperkt tot de waarde van de woning op dat ogenblik. Als de waarde van de woning daar lager is dan de opgebouwde schuld, is het aan de kredietnemer of de erfgenamen dit bij te passen. Toch kan hier ook van afgezien worden als de erfgenamen dit verwerpen, dan treedt er een verlies voor de kredietgever op. (Filott 2007, p.351)<sup>74</sup> In figuur 1 duidt het rode gearceerde deel dit verlies aan. De opgebouwde schuld kan hoger zijn als de waarde van de woning bij verkoop, omdat er rekening moet worden gehouden met verschillende risico's bij deze kredietovereenkomst. Deze risico's komen uitgebreid aan bod in hoofdstuk vier en zes.

In de Verenigde staten betaalt de Federal Housing Administration (FHA)<sup>75</sup> onder het 'HECM program' het bedrag dat de kredietlimiet overschrijdt aan de kredietgever. Zo verzekert de FHA dat het risico bijna helemaal verdwijnt voor zowel kredietnemers als kredietgevers. Dit noemt men de

<sup>73</sup> Figuur uit de presentatie 'L'introduction du prêt viager Les Solutions choisies en France' van Xavier Josset gedurende de studiedag in verband met het omgekeerd woonkrediet georganiseerd door het Financieel Forum

<sup>74</sup> W. Filott, 'De opeethypotheek in Nederland', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.347-351

<sup>75</sup> De FHA geeft het 'HECM program' uit voor het 'Department of Housing and Urban Development' (HUD)

'assignment option'. De kredietgevers kunnen de 'reverse mortgage' overdragen aan de HUD zodra de openstaande schuld evenveel bedraagt als de maximale claim. Zodra dit plaats vindt, is deze 'reverse mortgage' niet meer de verantwoordelijkheid van de kredietgever. De HUD is nu de nieuwe kredietgever. (Szymanoski 1994, p.350)<sup>76</sup> De FHA neemt dat risico om de senioren te helpen hun levensonderhoud te betalen. (Rodda et. al 2004, p.589)<sup>77</sup> Er is hier ook de mogelijkheid van 'shared appreciation'. Wanneer de waarde van de woning bij verkoop niet voldoet aan de kredietplicht zal het verschil verdeeld worden tussen de kredietnemer en kredietgever.

### 3.10.2 Aangroei schuld

Zolang de opeisbare schuld niet betaald is, ook na beëindiging van het contract, kan de schuld van de kredietnemer verder aangroeien. Dit op dezelfde wijze als overeengekomen is voor het einde van de overeenkomst. (Heymans 2007, p.340)<sup>78</sup> Hierdoor heeft de kredietnemer (Bolig Pensjon) of hebben de erfgenamen er belang bij om zo snel mogelijk te betalen. De schuldeiser wenst zo snel mogelijk te beschikken over de verschuldigde gelden van de kredietnemer.

Om hiervoor te zorgen dacht het BVK aan beperkte termijnen. Dit wordt voorgesteld:

- Bereiken de partijen geen akkoord over de waarde van het onroerend goed binnen een termijn van maximum drie maanden en veertig dagen na de beëindiging van de kredietovereenkomst, een termijn die met deze voor de aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving overeenstemt<sup>79</sup>, of
- bij gebreke van de betaling van de overeengekomen waarde binnen een termijn van maximum negen maanden na de beëindiging van de kredietovereenkomst, net voldoende lang om rekening te houden met talrijke verrichtingen, heeft de kredietgever het recht om het goed gedwongen uit te winnen. (Heymans 2007, p.340)<sup>80</sup>

---

<sup>76</sup> E. J. Szymanoski, 'Reverse mortgages and borrower maintenance risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994/2, p.347-366

<sup>77</sup> T. Rodda et. al, 'Stochastic modeling of federal housing administration home equity conversion mortgages with low-cost refinancing', *Real estate economics* 2004/4, p.589-617

<sup>78</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>79</sup> Art.795 B.W.

<sup>80</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

### **3.11 Wijzen van beëindiging**

Er zijn drie wijzen waarbij het contract eindigt. Deze zijn de normale beëindiging, de uitwinning en de vervroegde beëindiging.

#### **3.11.1 Normale beëindiging**

De beëindiging door het overlijden van de langstlevende kredietnemer, of bij het overlijden van de kredietnemer die aangeduid is in de kredietovereenkomst zijn voorbeelden van een normale beëindiging van de overeenkomst. Normale beëindiging kan ook nadat de vooraf bepaalde periode is verstreken bij het Bolig Pensjon.

#### **3.11.2 Uitwinning**

Er zijn ook redenen voor beëindiging van de overeenkomst door uitwinning. De hypotheekonderneming heeft het recht het gehypothekeerde goed uit te winnen bij gebreke aan een akkoord over de waarde van het onroerend goed binnen een termijn van maximum drie maanden en veertig dagen (termijn die overeenstemt met die bepaald in artikel 795 B.W.) of bij gebreke aan betaling van de overeengekomen waarde van het goed binnen een termijn van negen maanden na de beëindiging van de kredietovereenkomst. Als deze termijnen verstreken zijn en de kredietenschuld is nog niet ingelost, heeft de bank het recht de woning te verkopen.

Er zijn ook specifieke redenen tot uitwinning. Hieronder vallen wanprestaties van de kredietnemer. Hieronder wordt verstaan: het slecht onderhouden van het onderpand. Hierbij wordt de overeenkomst beëindigd en ontvangt de kredietgever een schadevergoeding.

#### **3.11.3 Vroegtijdige terugbetaling<sup>81 82</sup>**

De Franse wetgeving vermeldt dat de kredietnemer op elk moment een einde aan het contract mag maken mits naleving van het terugbetalen van het geleende bedrag en de hierbij gekapitaliseerde interest. Hierbij moet rekening gehouden worden dat de volledige opgebouwde schuld moet

---

<sup>81</sup> Deze paragraaf verwijst naar: P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.340

<sup>82</sup> Voor de Prêt Viager Hypothécaire verwijs ik naar art. L. 314-10 Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés (zie bijlage 2)

terugbetaald worden, zelfs als deze hoger blijkt te zijn dan de waarde van de woning. Bij een gedeeltelijke of gehele vroegtijdige terugbetaling zal er door de kredietgever een wederbeleggingsvergoeding aangerekend worden. De partijen kunnen vrij overeenkomen en bepalen onder welke voorwaarden de kredietnemer het krediet vrijwillig vervroegd kan terugbetalen<sup>83</sup>. Deze vergoeding wordt aangerekend omwille van het feit dat de kredietgever een kapitaal heeft moeten aantrekken om dit ter beschikking te kunnen stellen van de kredietnemer. De wederbeleggingsvergoeding wordt altijd berekend volgens de resterende periode van vastheid van de rentevoet. Stel bijvoorbeeld dat er een krediet aangegaan wordt gedurende vijftien jaar aan een vaste rentevoet van zeven percent. Na zeven jaar beslist hij tot terugbetaling van het krediet. De bank zal dan een vergoeding moeten krijgen die de resterende acht jaar van het krediet vergoed. Als de rentevoet daarentegen veranderlijk is, deze wordt bijvoorbeeld maandelijks aangepast, dan zal de wederbeleggingsvergoeding zo goed als niets bedragen. Dit is een duidelijk verschil met een vaste rentevoet die tot einde van het contract loopt. Hoe sneller de veranderlijkheidsperiodiciteit hoe kleiner de vergoeding en hoe korter de veranderlijkheidsperiodiciteit, hoe lager de rentevoet zal zijn.

Bij de gehele vroegtijdige terugbetaling zal de overeenkomst beëindigd worden. Als de overeenkomst gedeeltelijk wordt terugbetaald dan zal de overeenkomst verder lopen op basis van het kapitaal dat overblijft. De kredietnemer zou bijvoorbeeld in de volgende drie situaties een vervroegde terugbetaling willen doen: door een sterke stijging op korte termijn van de prijzen op de vastgoedmarkt, daling van de rentevoeten en als er een wijziging is in de inkomenssituatie van de kredietnemer.

Bij een sterke stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt zou de woning van de kredietnemer meer waard zijn dan de waarde die het had bij aanvang van het omgekeerd woonkrediet. Hierdoor kan de kredietnemer een nieuwe overeenkomst sluiten waarbij het uitgekeerde kredietbedrag hoger is in vergelijking met de vorige overeenkomst. Met het nieuwe, hogere uitgekeerde bedrag kan hij zijn uitstaande schuld vereffenen.

Wanneer er zich een daling van de rentevoeten voordoet, bestaat er een groter risico op herfinanciering. Het kapitalisatie-effect is kleiner in een dalende rentemarkt. Dit leidt ertoe dat de kredietnemer aanspraak kan maken op een hoger uitgekeerd kredietbedrag.

---

<sup>83</sup> De artikelen 12 § 1 in zake wederbeleggingsvergoeding en 26 § 1 van de Wet Hypothecair Krediet in zake het recht op gehele of gedeeltelijke terugbetaling zijn niet van toepassing.

Wanneer de kredietnemer plotseling over een grote som geld komt te beschikken, is het mogelijk dat hij de bedragen die hij via het omgekeerd woonkrediet verkrijgt niet meer nodig zijn. Hierdoor kan het zijn dat de kredietnemer het omgekeerd krediet wenst stop te zetten. Zo kan bijvoorbeeld een senior van circa zeventig jaar nog erven van een ouder die ongeveer vijfentwintig jaar ouder is. Met het geld van deze erfenis kan de senior al een deel van de schuld afbetalen die uit de kredietovereenkomst van het omgekeerd woonkrediet is ontstaan.

Op dit moment is er in België een beperking van de wederbeleggingsvergoeding van 3 maanden. Deze zou volgens T'Jampens (bevoorrechte getuige) moeten worden aangepast omdat dit gewoonweg onvoldoende is. Hierdoor dient de hypotheekonderneming het risico op vervroegde terugbetaling in de kostprijs van het omgekeerd woonkrediet te berekenen. Volgens het Hull-White model<sup>84</sup> situeren de prepaymentkosten zich binnen de 50 à 70 basispunten voor 'normale' woningkredieten met maandelijkse aflossingen (dus met gekende einddatum). Dit omwille van rentedalingen. Aangezien het omgekeerd woonkrediet een groot aantal onzekere factoren bevat, waaronder de ongekende looptijd, zullen de bovenstaande berekeningen niet voldoen om het werkelijke risico te kunnen dekken. De beperking (tot 3 maanden) zal de rentevoet verhogen, dit heeft tot gevolg dat het uitgekeerde kredietbedrag verlaagd wordt omwille van de kapitalisatie. Wanneer er een te lage wederbeleggingsvergoeding zou aangerekend worden, geniet de kredietnemer van gratis opties. Dit zijn verschillende gebeurtenissen die de kredietnemer de kans geeft om uit het product te stappen. Als deze niet beheerst zouden worden, dan zouden ze zich systematisch tegen de kredietgever keren. Daarom dient er voorzien te zijn in een eigen en afdoende wederbeleggingsvergoeding.

---

<sup>84</sup> The generalized Hull-White model is a model in which some function of the short-rate obeys a Gaussian diffusion process of the following form  $df(r) = q(t) - a(t) f(r) dt + s(t) dz$ . The function  $q(t)$  is selected so that the model fits the initial term structure. The functions  $a(t)$  and  $s(t)$  are volatility parameters that are chosen to fit the market prices of a set of actively traded interest-rate options.

## Hoofdstuk 4: De Kredietgever

Bij de bespreking van de kredietgever zal eerst bekeken worden wie gerechtigd is deze kredietformule uit te geven. Eenmaal geweten is wie het omgekeerd woonkrediet mag verstrekken, kan nagegaan worden wat deze moeten presteren. Ten derde worden de verplichtingen die de kredietgever heeft, binnen de overeenkomst, besproken. Het laatste dat behandeld wordt, zijn de risico's waarmee de kredietgever rekening moet houden.

### 4.1 Wie mag een omgekeerd woonkrediet verstrekken?

Het BVK stelt voor dat het krediet toegestaan wordt door een hypotheekonderneming of banken in de zin van art. 37 van de wet van 1992 op het hypothecair krediet. (Heymans 2007, p.337)<sup>85</sup> De hypotheekondernemingen die het klassieke hypothecair krediet uitgeven, mogen ook een omgekeerd woonkrediet uitbrengen zolang ze blijven voldoen aan de voorwaarden geschetst in dit artikel van de wet op het hypothecair krediet.

De Beroeps Vereniging van het Krediet stelt dat art. 37 W.H.K ook voor het omgekeerd woonkrediet kan gebruikt worden. Dit houdt in dat het ook mogelijk zou kunnen zijn voor verzekeringsmaatschappijen om deze kredietformule aan te bieden. Dus onder hypotheekondernemingen verstaan we zowel banken als verzekeringsmaatschappijen in de zin van art. 37 van de wet van 4 augustus 1992. (Heymans 2007, p.337)<sup>86</sup>

In de meeste landen staan de hypotheekondernemingen onder controle van een hogere instantie. Zo worden de 'lifetime mortgages' in het Verenigd Koninkrijk gereguleerd door de FSA<sup>87</sup>. In het VK zijn er ongeveer vierentwintig aanbieders van deze formule, gaande van grote verzekeringsmaatschappijen zoals Prudential tot kleinere specialisten zoals Stonehaven. (Almond 2007, p.345)<sup>88</sup> De FSA heeft meerder functies dan alleen maar controleren. Ze biedt eveneens een

---

<sup>85</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>86</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>87</sup> Financial Service Authority

<sup>88</sup> J. Almond, 'UK equity release-Coming of age', *Financieel forum: Bank –en financiewezen* 2007/6, p.344-346

'No Negative Equity Garantie' aan. Hiermee zorgt de FSA dat de schuld van de kredietnemer nooit hoger kan oplopen dan de waarde van het huis. De AFM<sup>89</sup> controleert de hypotheekondernemingen in Nederland op naleving van hun verplichtingen. In België is het CBFA verantwoordelijk voor het toezicht op de hypotheekondernemingen. (CBFA, p.1)<sup>90</sup>

## 4.2 Prestatie

Het eerste wat een hypotheekonderneming moet doen voor het sluiten van de kredietovereenkomst is samen met de kredietnemer een onafhankelijke schatter aanduiden. De onafhankelijke schatter kan eventueel gevonden worden via het kanaal van de notaris. De schatter zal de waarde van het onroerend goed schatten waarop de hypotheek gevestigd zal worden. (Heymans 2007, p.7)<sup>91</sup> De waarde van deze woning wordt geschat bij volle verkoop.

Eenmaal deze waarde gekend is, moet de levensverwachting worden berekend van de langstlevende eigenaar. Op basis van deze twee gegevens en op basis van de rentevoet wordt de waarde bepaald van het uit te keren bedrag. (Chinloy & Megbolugbe 1994, p.370)<sup>92</sup> Dit zal zo zijn bij de vorm met een onbepaalde duurtijd en de vorm met schuldaangroei tot het overlijden. Bij het Bolig Pensjon zal de levensverwachting niet in acht moeten worden genomen.

Als het uit te keren bedrag bekend is en er is een kredietovereenkomst bereikt, moet de bank dit bedrag nog uitkeren. De prestatie die de bank moet leveren is afhankelijk van de gekozen kredietformule en de vorm die in het contract is opgenomen. Als de kredietnemer kiest voor een kredietformule met een maandelijkse betaling zal de bank als prestatie elke maand het afgesproken bedrag op de afgesproken tijdstippen moeten uitkeren aan de kredietnemer tot de dag waarop de overeenkomst beëindigd wordt. Wordt er gekozen voor een eenmalige uitbetaling, is de bank verplicht om dit bedrag in een keer over te maken aan de kredietnemer.

---

<sup>89</sup> Autoriteit Financiële Markten

<sup>90</sup> CBFA, 'De commissie voor het bank- Financie- en assurantiewezen, Een korte voorstelling', p.1-20 <URL:<http://www.cbfa.be/nl/aboutcbfa/pres/pdf/presentation.pdf>>

<sup>91</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>92</sup> P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.367-386

### 4.3 Verplichtingen<sup>93</sup>

Door het ontbreken van een reglementair kader in België, zullen de verplichtingen worden beschreven waar de Nederlandse hypotheekondernemingen aan moeten voldoen. De banken moeten in Nederland rekening houden met de wet op het financieel toezicht die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Deze wet legt de kredietverstrekker enkele verplichtingen op. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) kijkt toe op de naleving van de hieronder vermelde verplichtingen door de hypotheekonderneming.

- De kredietverlener moet de kredietnemer die informatie verschaffen over het financiële product die de klant nodig heeft voor een gepaste beoordeling van het product. Deze informatie moet verleend worden vóór de totstandkoming van de kredietovereenkomst.
- De kredietverlener moet informatie inwinnen over de financiële positie van de kredietnemer, zijn ervaring, kennis, doelstelling en zijn risicobereidheid.
- Bij het verlenen van advies moet de kredietverlener rekening houden met de ingewonnen informatie. Dit advies moet ook onderbouwd worden.
- De kredietverlener moet de ingewonnen informatie en het gegeven advies kunnen reproduceren
- De informatie moet feitelijk juist zijn, moet begrijpelijk zijn en mag niet vatbaar zijn voor misleiding.
- De informatie moet in de Nederlandse taal worden verstrekt.
- De kredietverlener dient normen vast te stellen voor zijn kredietverlening. Deze moet hij toepassen bij de kredietverlening.
- De kredietverlener mag geen krediet verlenen als die kan leiden tot een overkreditering van de consument.

Er zijn wel verplichtingen voor de Belgische hypotheekondernemingen aangaande het kredietaanbod. Hierbij dient art.14 van de wet op het hypothecair krediet nageleefd te worden. Dit artikel houdt in dat vooraleer de overeenkomst ondertekend wordt, de kredietgever een schriftelijk aanbod moet overmaken aan de kredietnemer waarin alle contractvoorwaarden vermeld zijn

---

<sup>93</sup> Deze paragraaf refereert naar: W. Filott, 'De opeethypotheek in Nederland', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.348



eveneens de geldigheidsduur van het contract. De juiste inhoudt van dit artikel wordt bij de bescherming van de kredietnemer beschreven.<sup>94</sup>

#### **4.4 Risico's**

Volgens Kutty (Kutty 1998, p.116)<sup>95</sup> zijn dit de vier belangrijkste risico's verbonden aan het afsluiten van een omgekeerd woonkrediet voor de hypotheekonderneming: het cross-over risk, maintenance risk, prepayment risk, rentevoetrisico.

##### **4.4.1 Cross -over risk**

Het cross-over risk is het risico dat de uiteindelijke kredietschuld hoger zal oplopen dan de waarde van het huis bij verkoop. Dit kan door twee risico's ontstaan. Wanneer de kredietnemer langer leeft als gepland werd door de kredietgever doet zich het 'tenurerisk' of ook wel het 'langerleven' – risico voor. Dit kan zich voordoen omdat de daadwerkelijke sterfdatum kan afwijken van de statistische sterfdatum. (Filott 2007, p.350)<sup>96</sup> Dit risico doet zich niet voor bij het Bolig Pensjon, omdat hier de overeenkomst over een vooraf bepaalde periode loopt. Er is dus geweten wanneer de kredietovereenkomst ten einde is. Bij het langerleven-risico kan volgens Chinloy & Megbolugbe een probleem van moral hazard ontstaan als de kredietnemer meer weet dan de kredietgever over de lengte van zijn leven. (Chinloy & Megbolugbe 1994, p.369)<sup>97</sup> De kredietnemer voelt zich bijvoorbeeld nog heel goed in zijn vel en deze heeft in feite een hogere levensverwachting dan de gemiddelde bevolking. Langer leven dan de hypotheekonderneming voorzien had bij de berekening van de waarde van uitkering kan tot gevolg hebben dat de kredietnemer meer zal ontvangen dan zijn woning waard is. Hij zal namelijk langer als voorzien een periodieke uitkering krijgen. Dit is wel niet het geval bij een eenmalige uitbetaling. Het tweede risico bevindt zich in het 'homevalue risk' of het 'vastgoedrisico'. Hier is het probleem dat de waarde van het huis aan een minder snel tempo toeneemt als het tempo dat door de kredietgever was aangenomen. Dit kan plaatsgrijpen in de vorm van bijvoorbeeld prijsschommelingen tengevolge van een daling in kwaliteit in de loop der

---

<sup>94</sup> Zie 5.4.2

<sup>95</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>96</sup> W. Filott, 'De opeethypotheek in Nederland', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.348

<sup>97</sup> P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.367-386

jaren van de buurt waar de woning zich bevindt. (Kutty 1998, p.116)<sup>98</sup> Er kan zich ook een situatie als de volgende voordoen. U bent eigenaar van een woning ter waarde van €300,000. Als de bank het onroerend goed wil verkopen, zal ze beroep moeten doen op de hypotheek die hierop gevestigd is. Stel dat het huis tien jaar later plotseling maar €200,000 meer waard is en de opgebouwde schuld ligt hier vlot boven. Dit is natuurlijk een groot risico voor de bank. Om deze reden moet de bank dit risico in de rentevoet opnemen.

#### **4.4.2 Maintenance risk**

Het 'maintenance risk' verwijst naar het risico dat de bank loopt als de eigenaar van de woning zijn woning niet meer behoorlijk verzorgt. (Kutty 1998, p.117)<sup>99</sup> Dit kan leiden tot een waardedaling van het onroerend goed. Dit risico staat in verband met het home-value risk. (Miceli & Sirmans 1994, p.434)<sup>100</sup> Dit kan namelijk tot gevolg hebben dat de waarde van de woning niet voldoet om de kredietenschuld te dekken. Als de verplichting van de kredietnemer zich enkel zou strekken tot de waarde van de woning zou er een probleem van moral hazard kunnen plaatsvinden. (Kutty 1998, p.117)<sup>101</sup> Dit probleem bevindt zich in het feit dat de eigenaar van de woning toelaat dat zijn onroerend goed in waarde gaat dalen. Onderzoekers hebben aangetoond dat huiseigenaars in het algemeen minder gaan investeren in het onderhoud van hun woning naarmate ze ouder worden. (Miceli & Sirmans 1994, p.434)<sup>102</sup> Om dit probleem tegen te gaan wordt de kredietnemer verplicht zich aan het principe van de goede huisvader te houden. (Heymans 2007, p.339)<sup>103</sup> Volgens Miceli & Sirmans reageren de kredietgevers op het 'maintenance risk' door het aantal uitbetalingen te beperken of door een intrestvoet premium aan te rekenen om de kosten van dit risico te dekken.

---

<sup>98</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>99</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>100</sup> J.Miceli & C.F Sirmans, 'Reverse mortgages and borrower maintenance risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994/2, p.433-450

<sup>101</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>102</sup> J.Miceli & C.F Sirmans, 'Reverse mortgages and borrower maintenance risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994/2, p.433-450

<sup>103</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezenen* 2007/6, p.336-343

(Miceli & Sirmans 1994, p.433)<sup>104</sup> Deze kost wordt in het Belgische omgekeerd woonkrediet niet opgenomen in de rentevoet. Zij worden maandelijks aangerekend als beheerskosten.

#### 4.4.3 Renterisico

Dit risico wordt ook wel het ALM-risico genoemd. Een krediet in rekening-courant gebruikt een variabele rentevoet. Deze rente is afhankelijk van ontwikkelingen op de geldmarkt. Wanneer de rente sneller stijgt dan verwacht, kan dit tot gevolg hebben dat de kredietnemer sneller aan de vooropgestelde kredietlimiet zit. Boehm en Ehrhardt (1994, p.387)<sup>105</sup> hebben aangetoond dat het renterisico veel hoger is voor reverse mortgages of omgekeerde woonkredieten dan voor andere hypotheekvormen. Als de rente voor een gewoon woonkrediet bijvoorbeeld 5% is, zal de rentevoet voor het omgekeerd woonkrediet volgens de heer Heymans (bevoorrechte getuige) rond de 8% liggen.

#### 4.4.4 Prepayment risk

Dit is het risico dat hypotheekondernemingen lopen wanneer de kredietnemer vervroegd wenst terug te betalen. Het prepayment risk varieert volgens Klein en Sirman (Klein & Sirmans 1994, p.409)<sup>106</sup> met de eigenschappen van de kredietnemer<sup>107</sup> en de lening<sup>108</sup>. Dit zorgt voor een verlies voor de kredietgever. Hij heeft een inkomensverlies, namelijk het verlies aan interesten. Als de kredietnemer een vervroegde terugbetaling wil doen zal er daarom een wederbeleggingsvergoeding aangerekend worden bovenop de totale uitstaande schuld. Een wederbeleggingsvergoeding is een eenmalige vergoeding aan de kredietgever. Op de huidige wettelijke wederbeleggingsvergoeding staat een beperking van drie maanden. Hierdoor neemt de kredietgever het risico op vervroegde

---

<sup>104</sup> J.Miceli & C.F Sirmans, 'Reverse mortgages and borrower maintenance risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994/2, p.433-450

<sup>105</sup> P. Boehm & C. Ehrhardt, 'Reverse mortgages and interest rate risk', *Journal of the american real estate and urban economics association* 1994/2, p.387-408

<sup>106</sup> S.Klein & C.F. Sirmans, 'Reverse mortgages and prepayment risk', *Journal of the american real estate and urban economics association* 1994/2, p.409-431

<sup>107</sup> S.Klein & C.F. Sirmans, 'Reverse mortgages and prepayment risk', *Journal of the american real estate and urban economics association* 1994/2, p.413-431. Het effect van de volgende karakteristieken van de kredietnemer werden onderzocht: age, years in residence, annual income, % with spouse(echtgenoot), % with LTC (long-term care)

<sup>108</sup> S.Klein & C.F. Sirmans, 'Reverse mortgages and prepayment risk', *Journal of the american real estate and urban economics association* 1994/2, p.409-431. Volgens Klein & Sirmans onderzochten de effecten van de volgende eigenschappen van de lening: appraisal amount, loan amount, loan-to-value ratio, annual annuity income, % income increase, % with lump slump.

terugbetaling op in de kostprijs van het omgekeerd woonkrediet. Waarom een kredietnemer een vervoegde terugbetaling wenst te doen werd hiervoor al besproken.

Deze risico's kunnen de hypotheekondernemingen beperken door een goede diversificatie van de 'reverse mortgage' portofolio. (Kutty 1998, p.117)<sup>109</sup> Vooral bij het cross-over risk kan de hypotheekonderneming het risico trachten te spreiden over de kredietnemers door de putoptie te prijzen. (Chinloy & Megbolugbe 1994, p.372)<sup>110</sup> De kosten van het renterisico, vastgoedrisico en prepaymentrisico worden meegerekend in de rentevoet. Er zijn nog wel meerder risico's die in de rentevoet worden opgenomen, maar dit zijn de drie belangrijkste. De andere risico's worden in hoofdstuk 6 beschreven.

Om zich tegen deze risico's te beschermen vinden de banken misschien een oplossing bij een verzekeringsmaatschappij. De hypotheekondernemingen kunnen de verzekeringsmaatschappij aanspreken om zich tegen de verscheiden risico's in te dekken. In de Verenigde Staten zijn de meeste hypotheekondernemingen verzekerd tegen deze risico's. (Kutty 1998, p.117)<sup>111</sup> Daar kunnen de hypotheekondernemingen zich zowel privaat verzekeren als publiek verzekeren (via de HUD<sup>112</sup>). (Kutty 1998, p.119)<sup>113</sup> De HUD biedt een publieke verzekerde 'reverse mortgage' aan, deze is de Home Equity Conversion Mortgage (HECM). HUD verzekert om de lening te kopen samen met de cross-over optie van de kredietgever, in ruil rekenen ze een premie aan bij de kredietnemer. Hierdoor krijgt de kredietgever het recht, genaamd 'assignment option', om het risico aan de HUD te verkopen. (Chinloy & Megbolugbe 1994, p.370)<sup>114</sup>

Volgens Heymans (bevoorrechte getuige) zijn de meeste verzekeraars niet echt happig om het zelf te commercialiseren omwille van balanstechische redenen. Deze hebben liever een inkomen bij

---

<sup>109</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>110</sup> P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.367-386

<sup>111</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>112</sup> Department of Housing and Urban Development

<sup>113</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>114</sup> P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.367-386

het afsluiten van het contract. Bij het omgekeerd woonkrediet is dit slechts op het einde van contract.

## Hoofdstuk 5: De Kredietnemer

Het eerste wat in dit hoofdstuk besproken zal worden, is de definiëring van de kredietnemer in functie van het omgekeerd woonkrediet. Als tweede komen de voorwaarden aan bod waar de kredietnemer aan moet voldoen om deze kredietvorm te kunnen aangaan. Daarna volgen de verplichtingen van de kredietnemer. Vervolgens wordt er beschreven hoe de kredietnemer beschermd wordt en als laatste worden de risico's aangehaald waarmee de kredietnemer rekening moet houden.

### 5.1 Definiëring

De kredietnemer wordt in functie van het omgekeerd woonkrediet verwacht senior te zijn. Senior wordt hier gedefinieerd als een gepensioneerd persoon. Het is niet gericht op jongeren doordat er bij een omgekeerd woonkrediet gebruik wordt gemaakt van kapitalisatie van intresten. Het kapitaal dat de jongeren zouden ontvangen zou te klein zijn. (Heymans 2007, p.337)<sup>115</sup> Het doel van het omgekeerd woonkrediet bestaat uit het bijstaan in financiële middelen van de senior na pensionering. Daarom nemen we als minimumleeftijd voor de senior 55 jaar. Deze leeftijd kiezen we omdat onder de oude regeling van het brugpensioen 55 jaar de minimum leeftijd was om hiervan te genieten. Dit is weliswaar enkel mogelijk in bepaalde sectoren zoals onder andere de metaalnijverheid, glasnijverheid en textielnijverheid. (Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid)<sup>116</sup> Deze regeling gold tot einde 2007. Dankzij de nieuwe regeling die voortvloeit uit het generatiepact wordt deze minimumleeftijd vanaf 2011 opgetrokken tot 56 jaar. Vanaf dan zal de minimumleeftijd om de twee jaar met één jaar verhoogd worden. Om vergissingen te vermijden is het niet zo omdat de senior gedefinieerd wordt als minimum 55 jaar oud, dat er aangenomen moet worden dat dit ook de minimumleeftijd is om een omgekeerd woonkrediet te kunnen afsluiten. We gebruiken de leeftijd van 55 jaar omdat de senior dan mogelijk gepensioneerd is, en een potentiële kandidaat zou zijn voor het omgekeerd woonkrediet naar de toekomst toe.

---

<sup>115</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen 2007/6*, p.336-343

<sup>116</sup> Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, 'Brugpensioen', <URL:<http://www.werk.belgie.be/defaultTab.aspx?id=743#AutoAncher2>>

## 5.2 Voorwaarden

In het buitenland zijn er drie voorwaarden waaraan de kredietnemer moet voldoen om een omgekeerd woonkrediet te kunnen afsluiten. De kredietnemer moet bekwaam zijn om een contract te sluiten, een bepaalde minimumleeftijd bereikt hebben en hij moet beschikken over een onroerend goed. Ook in België gelden de eerste en de laatste voorwaarde. Een minimumleeftijd wordt er in de Belgische wetgeving niet voorzien.

### 5.2.1 Bekwaamheid

Volgens art. 1123 B.W. kan eenieder een contract aangaan, indien hij daartoe door de wet niet onbekwaam is verklaard. Minderjarigen en onbekwaamverklaarden worden door de wetgever niet in staat geacht hun belangen behoorlijk te behartigen. Ook al degenen aan wie de wet het aangaan van bepaalde contracten verbiedt worden onbekwaam geacht.<sup>117</sup> Overeenkomsten die worden gesloten met een handelingsonbekwame zijn in principe vernietigbaar.<sup>118</sup> Alle senioren die hier aan voldoen en dus bekwaam zijn een contract te sluiten, kunnen een omgekeerd woonkrediet aangaan mits naleving van de andere twee voorwaarden.

### 5.2.2 Minimumleeftijd

De tweede voorwaarde stelt dat de senior een bepaalde minimum leeftijd moet hebben bereikt om een omgekeerd woonkrediet te kunnen afsluiten. In de Verenigde Staten is de minimumleeftijd vastgesteld op 62 jaar. (Case & Schnare 1994, p.306)<sup>119</sup> Senioren in Nederland kunnen daarentegen deze kredietvorm aangaan vanaf de leeftijd van 55 jaar. Dit is eveneens de minimum leeftijd in het Verenigd Koninkrijk. De heer Heymans vermeldde dat er geen minimumleeftijd zou opgenomen worden in België. Volgens de heer Jo T'Jampens van het BVK zal het voor een senior niet interessant zijn om jonger als zestig jaar een kredietovereenkomst te sluiten, aangezien de kapitalisatie van de interesten op een jongere leeftijd veel van het kapitaal opneemt. Dit omdat het voor personen onder de leeftijd van zestig jaar financieel oninteressant zal zijn om deze kredietformule aan te gaan. Het BVK gaat er ook van uit dat een senior minstens 60 jaar oud is, omdat het product dat aangeboden wordt gericht is op senioren (deze zijn gepensioneerd) die nood hebben aan financiële middelen. Als men jonger zou zijn, is het kapitaal dat men zou kunnen lenen te klein. Deze senioren zullen zichzelf uitsluiten eenmaal ze weten hoe klein het bedrag is dat ze

---

<sup>117</sup> Art. 1124 B.W.

<sup>118</sup> Art. 3:32 Lid 2 B.W.

<sup>119</sup> B. Case & B. Schnare, 'Preliminary evaluation of the HECM reverse mortgage program', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.301-346

kunnen lenen. Volgens Jef Pacolet<sup>120</sup> van het Hoger instituut voor de arbeid is 68.5% van de senioren eigenaar van een woning zonder afbetaling. (Lekeux 2007, p.26)<sup>121</sup> Het bezitten van een woning is de derde voorwaarde en dus essentieel. De kredietnemer moet een hypotheek in eerste rang op zijn onroerend goed toestaan. Voor senioren is dit makkelijker dan voor jongeren, die eerder een hypotheek moeten voorbehouden voor een krediet om een onroerend goed aan te schaffen. (Heymans 2007, p.337)<sup>122</sup>

### **5.2.3 Eigenaar zijn van een onroerend goed**

Om een overeenkomst te sluiten van een omgekeerd woonkrediet dient de kredietnemer te beschikken over een onroerend goed. De inbreng van de woning is het voorwerp van de overeenkomst van de kredietnemer. Zonder voorwerp is het contract niet geldig.<sup>123</sup> Op dit onroerend goed wordt namelijk de hypotheek gevestigd. In de VS moet het eigendom van de kredietnemer een eengezinswoning zijn dat voldoet aan de minimum standaarden van de HUD. (Case & Schnare 1994, p.306)<sup>124</sup>

## **5.3 Verplichtingen**

Er zijn drie verplichtingen voor de kredietnemer. Deze zijn achtereenvolgens: het principe van de goede huisvader, de kredietnemer moet zijn kapitaal in ontvangst nemen en als laatste moet de kredietnemer zijn schuld bij de hypotheekonderneming inlossen.

---

<sup>120</sup> Volgens Pacolet zal het omgekeerd woonkrediet het probleem van de vergrijzing niet oplossen. J.Pacolet, 'opeethypotheek betaald de vergrijzing niet, integendeel', *De Standaard* woensdag 9 mei 2007, p.16

<sup>121</sup> L. Lekeux, 'Het omgekeerd woonkrediet: gewikt en gewogen', *De verzekeringswereld* 2007, p.24-27

<sup>122</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>123</sup> Art. 1108 B.W.

<sup>124</sup> B. Case & B. Schnare, 'Preliminary evaluation of the HECM reverse mortgage program', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.301-346



### **5.3.1 Het principe van de goede huisvader**

De kredietnemer moet zich houden aan het principe van de goede huisvader. (Heymans 2007, p.339)<sup>125</sup> De kredietgever heeft het recht om regelmatig de staat van de woning te controleren. Wanneer de kredietnemer dit principe niet naleeft, kan dit leiden tot de beëindiging van de overeenkomst. (Degryse 2007, p.21)<sup>126</sup> Dit houdt in dat de kredietnemer zijn eigendom moet behandelen zoals een goede huisvader het zou beogen. Deze voorwaarde volgt uit de specifieke regeling betreffende het omgekeerd woonkrediet. Dit in navolging van Art. L. 314-8 van de Prêt Viager Hypothécaire.<sup>127</sup> Er is namelijk bij dit krediet een verschil ten opzichte van het gewone woonkrediet in die zin dat de kredietwaardigheid of solvabiliteit niet van belang is bij het afsluiten van deze kredietformule. De kredietnemer moet dus niet voldoen aan bepaalde criteria zoals onder andere het beschikken over een voldoende hoog inkomen. (Kutty, 1995, p.116)<sup>128</sup> Enkel de waarborg, de waarde van de woning, telt. Hieruit volgt dat de kredietnemer en tevens eigenaar van de woning, de woning moet verzorgen opdat de waarde van het vermogen zich op een normale manier kan ontwikkelen. (Heymans 2007, p.339)<sup>129</sup>

### **5.3.2 Kapitaalopname**

Als de kredietnemer in gebreke blijft het kapitaal in ontvangst te nemen mag de kredietgever een vergoeding bedingen. Deze vergoeding moet een weerspiegeling zijn van de kost voor de hypotheekonderneming. De Koning bepaalt de maximum vergoeding die de kredietgever in dat geval mag eisen.

### **5.3.3 Schuld inlossen<sup>130</sup>**

Als de kredietovereenkomst op een normale manier beëindigd wordt door overlijden van de eigenaar, wordt de schuld opeisbaar bij de erfgenamen. Bij het Bolig Pensjon is ook het einde van de vooraf bepaalde tijdsduur een normale beëindiging. De kredietnemer moet deze schuld inlossen.

---

<sup>125</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>126</sup> B. Degryse, 'Verstandig ontsparen', *De verzekeringswereld* 2007, p.19-26

<sup>127</sup> Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés (zie bijlage 2)

<sup>128</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>129</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.340

<sup>130</sup> Dit werd eerder al besproken in hoofdstuk 3

Deze hebben dan de keuze de schuld te terug te betalen of de woning te laten verkopen door de hypotheekonderneming. (Heymans 2007, p.340)<sup>131</sup> De erfgenamen zullen de woning terugbetalen als ze weten dat de waarde van de woning in de toekomst gaat stijgen door bijvoorbeeld een opwaardering van de woonwijk waarin het onroerend goed gelegen is.

## **5.4 Bescherming van de kredietnemer**

De kredietnemer wordt op verschillende wijzen beschermd. Deze zullen we hieronder bondig beschrijven. De eerste manier waarop hij beschermd wordt, is een onafhankelijk advies dat hem door de notaris medegedeeld wordt. Vervolgens wordt hij beschermd door de informatie die zal verstrekt worden bij het aangaan van de overeenkomst. Nog een bescherming ligt vervat in het feit dat de schuld van de kredietnemer beperkt zal worden tot de waarde van de woning bij verkoop. Als laatste kan de kredietnemer ook nog beroep doen op het verzakingsrecht.

### **5.4.1 Onafhankelijk advies door notaris<sup>132</sup>**

Bij het afsluiten van het omgekeerd woonkrediet is een onafhankelijk advies door de notaris noodzakelijk. Voorafgaand aan het verlijden van de akte is er minstens één mondelinge bespreking nodig met de mogelijke kredietnemer om deze objectief en volledig te informeren over de bepalingen en gevolgen die het contract met zich meebrengt. De notaris noteert in de notariële akte dat deze bespreking heeft plaatsgevonden. (Heymans 2007, p.338)<sup>133</sup> Paul Heymans meldt ons dat in België de wet Ventôse hierbij moet geraadpleegd worden. Deze wet bevat alle garanties voor een volledige informatie en onpartijdige raad door de notaris over de rechten, verplichtingen en lasten die de kredietnemer verkrijgt door het verlijden van deze overeenkomst. Hierbij kunnen ook de erfgenamen betrokken worden. (Heymans 2007, p. 338)<sup>134</sup> Zij kunnen bij het overlijden van de kredietnemer er eventueel voor kiezen de woning te behouden en de schuld zelf af te lossen.

---

<sup>131</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>132</sup> Deze paragraaf is gebaseerd op: P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.338

<sup>133</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>134</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.336-343

#### **5.4.2 Kredietaanbod<sup>135</sup>**

In Nederland moet de kredietgever de nodige informatie verschaffen aan de kredietnemer. Deze informatie staat in de Wet van het financieel toezicht beschreven. De inhoud hiervan hebben we bij de verplichtingen van de hypotheekonderneming al besproken.

De BVK wil in België de kredietnemer ook op deze wijze beschermen. De BVK wil hier bij uitgaan van artikel 14 van de wet op het hypothecair krediet (WHK). Artikel 14 bepaalt dat: "Vooraleer de kredietovereenkomst ondertekend wordt, dient de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer een schriftelijk aanbod over te maken dat alle contractvoorwaarden bevat en de geldigheidsduur van het aanbod vermeldt. Ten laatste bij het overmaken van het aanbod dient de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer het aflossingsplan van het aangeboden krediet over te maken."

Artikel 14 WHK wil de BVK ook laten gelden voor het omgekeerd woonkrediet. Het BVK stelt dat het kredietaanbod hierbij ook nog vermelding zal moeten maken van:

- 1) De benaming "omgekeerd woonkrediet" bovenaan de kredietovereenkomst.
- 2) De nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed waarop de hypotheek zal worden gevestigd en dat de kredietnemer tot zijn gewone verblijfplaats strekt.
- 3) De waarde van het onroerend goed.
- 4) Het tijdstip, of de tijdstippen, waarop het kapitaal in één keer wordt uitbetaald of in periodieke betalingen door de hypotheekonderneming wordt overgemaakt.
- 5) De periodiciteit van de kapitalisatie van de intresten.
- 6) De voorwaarden waaronder het krediet een einde neemt.<sup>136</sup>

Hier kan de vergelijking gemaakt worden met art. L 314-5 van de Franse wetgeving in verband met de Prêt Viager Hypothécaire.<sup>137</sup> Bij het niet naleven van deze voorwaarden of als men niet

---

<sup>135</sup> Deze paragraaf is gebaseerd op: P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.338

<sup>136</sup> Deze zes vermeldingen zouden het nieuwe artikel 36 ter. kunnen worden na wijziging van WHK voor het invoeren van het omgekeerd woonkrediet. Zie ook bijlage 3

<sup>137</sup> Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés (zie bijlage2)

voldoet aan de voorwaarden van art. L. 314-6<sup>138</sup> en art. L. 314-7<sup>139</sup> wordt de kredietgever gesanctioneerd tot het betalen van een geldboete ter waarde van € 3.750.<sup>140</sup> Art. 314-6 bepaalt de geldigheidsduur van het kredietaanbod. Hierbij moet de kredietgever een termijn van dertig dagen respecteren waarbij het aanbod geldig blijft eenmaal het aanbod heeft plaats gevonden. Dit moet in België uitdrukkelijk bepaald worden in het aanbod. In Art. 314-7 wordt vermeld dat de aanvaarding van het aanbod niet mag plaatsvinden binnen tien dagen na ontvangst van het contract. De kredietnemer moet de tijd gegeven worden om goed na te gaan welke de consequenties zijn die uit de overeenkomst voortvloeien.

Een aflossingstabel moet bij het omgekeerd woonkrediet niet voorzien zijn, want er vinden geen aflossingen plaats. Wel moet er een illustratieve tabel zijn waarin de verschuldigde interestbedragen staan en hoe de interesten aan het kapitaal groeien. Deze tabel moet forfaitair opgesteld worden. Bijvoorbeeld neemt men de evolutie van de schuldaangroei op een periode van 20 jaar. Als er met periodieke betalingen wordt gewerkt, moet deze tabel ook weergeven wanneer en ten belope van welk bedrag, kapitaal moet worden opgenomen. Zoals in de definitie al vermeld werd, kan het omgekeerd woonkrediet zowel van een variabele als een vaste rentevoet gebruik maken. Als we een variabele rentevoet nemen, moet er bij verandering van deze rentevoet voorzien worden in een nieuwe illustratieve tabel. Een voorbeeld van zo een tabel vinden we in bijlage 4. Bij deze tabel wordt er vertrokken van een woning waarvan de waarde op \$100,000 wordt geschat. Hiervan krijgt de kredietnemer \$39,600. In kolom vier kunnen we zien hoe de intrest over de jaren steeds aan het kapitaal groeit.

#### **5.4.3 Schuld beperkt tot waarde van de woning bij verkoop**

In België wil men de kredietnemer net zoals in Frankrijk en het VK beschermen. Dit wil men doen door de schuld te beperken tot de waarde van de woning bij verkoop. Valt de waarde van de woning lager uit dan de opgebouwde schuld komt dit ten laste van de kredietgever. (Heymans 2007, p.341)<sup>141</sup> Dit in tegenstelling tot in Nederland waar het de kredietnemer is die dit eventueel moet bijpassen.

---

<sup>138</sup> Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés (zie bijlage2)

<sup>139</sup> Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés (zie bijlage2)

<sup>140</sup> Art. L. 314-16 Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés (zie bijlage2)

<sup>141</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezzen* 2007/6, p.336-343

#### **5.4.4 Het verzakingsrecht**

Ten slotte moet ook nog gezegd worden dat de kredietnemer, die het kredietaanbod aanvaard heeft voor het verlijden van de akte, het recht heeft van de kredietovereenkomst af te zien zolang de akte niet verleden is. (Heymans 2007, p.339)<sup>142</sup> De kredietnemer blijft wel de dossier- en schattingskosten verschuldigd.

### **5.5 Risico's**

Volgens Kutty (1998, p.117)<sup>143</sup> zijn er twee risico's voor de kredietnemer. Het eerste risico is de onzekerheid over zijn levensverwachting en gezondheid. Als tweede moet de kredietnemer rekening houden met het risico van de inflatie.

#### **5.5.1 Onzekerheid levensverwachting en gezondheid**

Niemand kan voorspellen wanneer iemand zal sterven. Dit komt doordat gezondheid een onzekere factor is in het leven. De ene dag is iemand kerngezond, de volgende dag kan hij dood zijn. Door die onzekerheid kan de kredietnemer vroeger of later sterven dan wat de hypotheekonderneming statistisch berekend had. Het kan dus zijn dat de kredietnemer sneller sterft dan ze hadden verwacht bij het sluiten van de overeenkomst. (Kutty 1998, p.117)<sup>144</sup> Als dit gebeurt, heeft de kredietnemer niet van al zijn gelden kunnen profiteren. Het kan natuurlijk ook zo zijn dat ze langer leven dan waarmee de bank rekening heeft gehouden. Als de kredietnemer langer leeft dan door de kredietgever geschat werd, kan de kredietnemer gedurende een langere periode maandelijkse uitkeringen ontvangen. Dit heeft tot gevolg dat de kredietnemer meer dan de waarde van zijn woning kan opnemen. Hier ligt het risico dan bij de kredietgever.

---

<sup>142</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>143</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

<sup>144</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

### **5.5.2 Inflatie**

Een algemene inflatie kan de reële waarde van de uitgekeerde betaling die de kredietnemer ontvangt uithollen. (Kutty 1998, p.117)<sup>145</sup> Een algemene prijsstijging heeft als effect dat alles duurder wordt. De kredietnemer blijft wel hetzelfde bedrag als in het contract opgesteld ontvangen, maar door de prijsstijgingen kan de kredietnemer minder kopen met dit bedrag, dan voor de inflatie plaats vond.

---

<sup>145</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

## **Hoofdstuk 6: Het uitgekeerd kapitaal**

De waarde van het bedrag dat de kredietnemer kan lenen, is afhankelijk van verscheidene factoren. De eerste factor die hier in mee speelt, is de waarde van het onroerend goed. De tweede factor is de levensverwachting van de langstlevende kredietnemer. De laatste factor waar rekening moet mee gehouden worden, is de rentevoet. (Chinloy & Megbolugbe 1994, p.370)<sup>146</sup> Met deze moet rekening gehouden worden omwille van de vele risico's die het met het omgekeerd woonkrediet gepaard gaan. De rentevoet zal het zwaarst doorwegen op de bepaling van de waarde van het bedrag dat de kredietnemer zal kunnen lenen. Zoals eerder vermeld moet er bij het Bolig Pensjon geen rekening gehouden worden met de levensverwachting.

Eerst zal in dit hoofdstuk de waarde van het onroerend goed besproken worden. Vervolgens wordt de levensverwachting van de kredietnemer behandeld. De risico's die de hoogte van de renterentevoet bepalen worden als derde besproken. Hierna worden de andere kostprijselementen bekeken. Daarna wordt er een cijfervoorbeeld aangehaald om aan te tonen wat het effect is van de rentevoet op de kapitalisatie. Vervolgens wordt de principle limit factor bekeken die in de VS gebruikt wordt om het uitgekeerde kapitaal te berekenen. Als laatst wordt er een cijfervoorbeeld gegeven van een reverse mortgage.

### **6.1 De waarde van het onroerend goed**

De waarde van de woning is een belangrijke factor voor het berekenen van de lening die uitgekeerd zal worden. Op basis van deze waarde berekenen de hypotheekondernemingen het percentage dat de kredietnemer zal uitgekeerd krijgen. Dit percentage is afhankelijk van de levensverwachting en van de rentevoet, die hierna besproken worden. Hoe hoger de waarde van het onroerend goed, hoe hoger dat de mogelijke uitkering zal zijn. Omdat de waardeschatting van de woning zo belangrijk is, gebeurt deze door een onafhankelijke schatter. Deze wordt door de kredietnemer en kredietgever samen aangeduid. De schatter moet de waarde van het huis schatten dat het in de toekomst, bijvoorbeeld binnen tien jaar, zal kunnen hebben. (De Gryse 2007, p.21)<sup>147</sup> Hierbij moet de schatter dus rekening houden met de vastgoedmarkt en plaatsgebonden factoren. Er kunnen zich dan ook problemen voordoen wanneer de waarde van de woning in de toekomst afwijkt van de geschatte waarde. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen als er

---

<sup>146</sup> P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994, P.367-386

<sup>147</sup> B. De Gryse, 'Verstandig ontspannen', *De verzekeringswereld*, 2007/20, p.19-26

drukke snelweg naast uw onroerend goed wordt gelegd. Dit is een voorbeeld van een plaatsgebonden factor. Dan zal de waarde van de woning dalen zodat ze niet meer voldoet aan de geschatte waarde. Dit is het vastgoedrisico dat verrekend wordt in de rentevoet.

## **6.2 Levensverwachting van de kredietnemer**

Als tweede factor telt de levensverwachting zwaar door bij de berekening van de uitkering (niet bij Bolig Pensjon). Deze is belangrijk, omdat wanneer de kredietnemer langer zal leven, hij langer een maandelijkse uitkering zal ontvangen (niet bij een lump sum). Het is ook zo dat de interesten gekapitaliseerd worden. Hoe langer dat de kredietnemer dan leeft, hoe meer interest hij zal moeten betalen en hoe meer de schuld zal aangroeien. Dit kan ervoor zorgen dat de kredietnemer een hogere schuld opbouwt dan de waarde van zijn woning op de dag van de verkoop. Omdat dit 'langerleven' risico door de banken gedragen wordt, moet hiermee rekening gehouden worden voor de berekening van de waarde van de uitkering. Des te ouder de kredietnemer of de senior is, des te groter zal het uitgekeerde bedrag zijn. De bank zal daarom een nauwkeurige schatting moeten maken om zijn risico's te beperken.

## **6.3 Rentevoet**

Als derde en tevens belangrijkste factor binnen de berekening van de toegestane lening door de bank, wordt de rentevoet besproken. De rentevoet wordt beïnvloed door verscheidene risico's zoals het vastgoedrisico, overlijdensrisico en het economisch risico. Deze zullen hier bondig besproken worden. Door de vele risico's zal de rentevoet redelijk hoog liggen. Des te hoger de rentevoet, des te sneller de schuld zal aangroeien. De hoogte van de rentevoet zal in ieder geval hoger zijn dan de traditionele hypothecaire kredieten, maar lager dan deze voor consumentenkredieten. (Heymans 2007, p.2)<sup>148</sup>

### **6.3.1 Vastgoedrisico<sup>149</sup>**

Dit is het risico dat de waarde van het huis bij verkoop niet volstaat om de opgebouwde kredietenschuld te vergoeden. (Heymans 2008, p.6)<sup>150</sup> Het verschil tussen de waarde van verkoop en

---

<sup>148</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.336-343

<sup>149</sup> Dit risico werd al eerder beschreven in 4.4.1



de kredietenschuld komt dan ten laste van de bank. Voor hen betekent dit een financieel verlies. Dit risico wordt in de rentevoet opgenomen omdat dit risico geheel bij de kredietgever ligt. Dit risico kan voortvloeien uit een foute inschatting van de waarde van het onroerend goed bij de aanvaarding van de overeenkomst of door een minder gunstige prijsevolutie in de vastgoedsector dan wat verwacht werd. Het BVK heeft er ook al aan gedacht om de overheid bij dit risico te betrekken. Deze zou dan kunnen inspringen als de schuld hoger blijkt te liggen dan de waarde van de woning bij verkoop. Zo zou het risico voor de bank lager liggen en kunnen de rentevoeten dalen.

### **6.3.2 Overlijdensrisico<sup>151</sup>**

Dit is het risico dat zich kan voordoen doordat de daadwerkelijke sterftedatum kan afwijken van de statistische sterftedatum. (Filott 2007, p.350)<sup>152</sup> Als de kredietnemer langer leeft dan geschat, krijgt hij bij een periodieke uitkering, langer een uitkering dan voorzien. Dit kan ertoe leiden dat de opgebouwde schuld de waarde van de woning gaat overschrijden. Als dit zich voordoet, betekent dit een verlies voor de hypotheekonderneming. Daarom is het belangrijk voor de hypotheekondernemingen om een goede inschatting te maken van de levensverwachting van de kredietnemer. Hierbij kunnen de banken zich de vraag stellen of de levensduur in de toekomst nog in dezelfde mate zal toenemen als de laatste tien jaar. Een goede inschatting verkleint het risico als dusdanig. Dit risico doet zich niet voor bij het Bolig Pensjon. Dit omdat de kredietgever weet wanneer de periode waarin er uitkeringen worden gedaan eindigt. Dit zal ervoor zorgen dat de rentevoet voor deze vorm lager zal uitvallen dan voor de andere vormen.

### **6.3.3 ALM risico<sup>153</sup>**

Het ALM-risico ofwel het renterisico is het risico dat ontstaat wanneer de rente sneller stijgt dan verwacht. Dit kan tot gevolg hebben dat de kredietnemer sneller aan de vooropgestelde kredietlimiet zit. Bij een veranderlijke rentevoet lopen de kredietnemers of de erfgenamen het risico tot op het ogenblik dat de schuld de waarde van de woning overschrijdt. Op het ogenblik van overschrijding ligt het risico bij de kredietverstrekker. Bij een vaste rentevoet draagt de

---

<sup>150</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet of reverse mortgage?- Versie 31/03/2008', p. 1-12

<sup>151</sup> Dit risico werd eerder al besproken in 4.4.1

<sup>152</sup> W. Filott, 'De opeethypotheek in Nederland', *Financieel forum/bank –en financiewezzen* 2007/6, p.347-351

<sup>153</sup> Dit risico werd eerder al besproken in 4.4.3

hypotheekonderneming het risico voor dit krediet van onbepaalde duur waarbij geen kapitaal wordt afgebouwd. Dit omdat hij een krediet op onbepaalde termijn moet herfinancieren door kredieten op bepaalde termijn. (Heymans 2008, p.6)<sup>154</sup> Het feit dat de timing van de cashflows slechts bij benadering kan geschat worden, maakt het moeilijk om zich tegen de intrestrisico's in te dekken. Hierdoor is het ALM- risico groter bij een omgekeerd woonkrediet dan bij een gewoon hypothecair krediet. (Boehm 1994, p.387)<sup>155</sup>

#### **6.3.4 Cross-over risico**

Doordat de schuld geplafonneerd wordt tot de waarde van de woning kan het zijn dat door toedoen van de drie vorige risico's (vastgoedrisico, overlijdensrisico, ALM-risico) de schuldvordering van de kredietverstrekker op een gegeven ogenblik groter is dan de waarde van het onroerend goed. Hiervoor staat de kredietgever helemaal in. De kredietgever kan dit voor eigen rekening houden op zijn balans of het afstoten via een verzekering. (Heymans 2008, p.10)

#### **6.3.5 Economisch risico van periodieke uitkering tot overlijden**

Een periodieke uitkering brengt het economische risico met zich mee verbonden aan het kredietbedrag, waarvan de omvang bepaald wordt door het totaal aan periodieke opnames van het ter beschikking gestelde kapitaal. Als de kredietnemer langer blijft leven dan geschat door de hypotheekonderneming wordt de kans groter dat bij periodieke uitkeringen het krediet niet kan worden terugbetaald. (Heymans 2008, p.10)<sup>156</sup> Dit risico zal niet gelden voor het Bolig Pensjon en het omgekeerd woonkrediet met schuldaangroei tot aan het overlijden.

#### **6.3.6 Uitwinningsrisico**

Wanneer de kredietnemer zijn verbintenissen niet naleeft, kan de kredietverstrekker verplicht zijn om de kredietnemer uit zijn huis te zetten. Het principe van de goede huisvader verwaarlozen en zo de plicht op het onderhouden van het onroerend goed verzaken, kan een reden zijn tot gedwongen uitwijzing. Het uitwijzen van een senior is een delicate aangelegenheid en kan voor

---

<sup>154</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet of reverse mortgage?- Versie 31/03/2008', 2008, p. 1-12

<sup>155</sup> P. Boehm & C. Ehrhardt, 'Reverse mortgages and interest rate risk', *Journal of the american real estate and urban economics association* 1994/2, p.387-408

<sup>156</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet of reverse mortgage?- Versie 31/03/2008', 2008, p. 1-12

reputatieschade zorgen. (Heymans 2008, p.6)<sup>157</sup> Dit reputatierisico wordt ook verrekend in de rentevoet die bij de overeenkomst wordt bepaald.

### **6.3.7 Risico op vervroegde terugbetaling**

De redenen waarom iemand vroeger zou willen terugbetalen hebben we hiervoor al besproken. Deze zijn namelijk: door een sterke stijging op korte termijn van de prijzen op de vastgoedmarkt, daling van de rentevoeten en als er een wijziging is in de inkomenssituatie van de kredietnemer. Contractueel dient de kredietgever een billijke wederbeleggingsvergoeding te bedingen zodat de schade die hij lijdt bij vervroegde terugbetaling vergoedt wordt.

### **6.3.8 Risico van gebrek aan kritische massa**

Om grote risico's te vermijden, zou de hypotheekonderneming best over een voldoende groot portefeuilleaandeel beschikken aan omgekeerde woonkredieten. Ook is het aan te raden dat de kredietverstrekker een tegengewicht opbouwt via een groot aandeel klassieke woonkredieten. (Heymans 2008, p.6)<sup>158</sup> Zoals al eerder vermeld, kunnen de hypotheekondernemingen de risico's beperken door een goede diversificatie van de 'reverse mortgage' portofolio. (Kutty 1998, p.117)<sup>159</sup>

De rentevoet zal voor het omgekeerd woonkrediet met onbepaalde termijn hoger liggen als de twee andere vormen. Dit komt doordat bepaalde risico's verdwijnen bij de twee andere vormen, omdat daar geweten is wanneer de uitkeringen beëindigd worden.

## **6.4 Andere kostprijselementen**

In dit stuk worden de kosten die niet mee verrekend worden in de rentevoet besproken. Deze zijn kosten die apart vermeld worden als kost/premie/vergoeding.

---

<sup>157</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet of reverse mortgage?- Versie 31/03/2008', 2008, p. 1-12

<sup>158</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet of reverse mortgage?- Versie 31/03/2008', p. 1-12

<sup>159</sup> K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

**Productie en beheerskosten** Deze kosten omvatten de operationele kosten en opvolgingskosten. De operationele kosten zijn bijvoorbeeld: marketingkosten, personeelskosten, systeemkosten. Controle op het betalen van de premie voor de brandverzekering, controle op de betaling van de onroerende voorheffing en controle op het onderhoud zijn dan weer voorbeelden van de opvolgingskosten. Doordat deze formule heel wat opvolging vergt, liggen de beheerskosten ook vrij hoog. Deze kunnen oplopen tot 30 euro per maand. (Pacolet 2007)<sup>160</sup>

**Dossierkosten** Deze zullen ook hoger liggen dan bij een klassiek hypothecair krediet omdat de informatieplicht veel verstrekkender is. Hierdoor gaat de hypotheekonderneming hogere dossierkosten moeten aanrekenen.

**Aktekosten** De volle verkoopwaarde van het onroerend goed moet gehypothekeerd worden voor de vestiging van de waarborg. Dit houdt in dat de aktekosten in de meeste gevallen hoog zullen oplopen.

**Initiële schattingskosten** Doordat de woning moet gecontroleerd worden of deze geen structurele tekortkomingen heeft en omdat er een evolutiegerichte waarde moet vastgesteld worden, zullen de schattingskosten ook hoger uitvallen. De schatting, die door een onafhankelijke schatter gebeurt, moet grondig gebeuren en met de nodige zorgvuldigheid omdat dit de toekomstige return zal zijn voor de kredietgever. Er zijn dus kosten voor de tussenkomst van de schatter en administratieve kosten van de kredietgever voor de verwerking van deze tussenkomst in het dossier van de kredietnemer.

**Niet-opname vergoeding** Deze vergoeding moet een weerspiegeling zijn van de kostprijs voor de hypotheekonderneming, wanneer de kredietnemer niet alle gelden wenst op te nemen. De kredietgever moet dus vergoed worden als de kredietnemer de gelden niet opneemt.

**Registratierecht en hypotheekrecht** Er wordt een registratierecht van 1% en een hypotheekrecht van 0.30% aangerekend op het ontleende bedrag in hoofdsom. De berekening gebeurt dus niet op het bedrag vermeerderd met de intresten. Dit omdat het bedrag van de

---

<sup>160</sup> J. Pacolet, 'Opeethypotheek betaalt vergrijzing niet, integendeel', *De Standaard*, 9 mei 2007

gekapitaliseerde intresten op dat ogenblik nog onbekend is. (De Gryse 2007, p.24)<sup>161</sup> Doordat dit bedrag nog niet bekend is, moeten er nog wetaanpassingen gebeuren op het vlak van de berekening van deze kosten. Op dit moment kan dit in België enkel op de hoofdsom van de hypotheek.

**Ereloon van de notarissen** Hiervoor geldt hetzelfde als het registratierecht en het hypothecair recht, waarover verteld werd dat er nog wetaanpassingen moeten doorgevoerd worden, omdat het bedrag waarop dit moet worden berekend nog niet bekend is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst. De notaris dient vergoed te worden voor het advies dat hij ontleend aan de kredietnemer voorafgaand aan de overeenkomst.

## 6.5 Cijfervoorbeeld kapitalisatie van interesten

Om een inzicht te krijgen van het effect van de gekapitaliseerde interesten zal hier een cijfervoorbeeld uitgewerkt worden. Er zullen drie situaties beschreven worden, namelijk een situatie met een lage rentevoet, een gemiddelde rentevoet en als laatste een hoge rentevoet. Deze hoge rentevoet zal de rentevoet voorstellen die ongeveer gebruikt zal worden bij het omgekeerd woonkrediet.

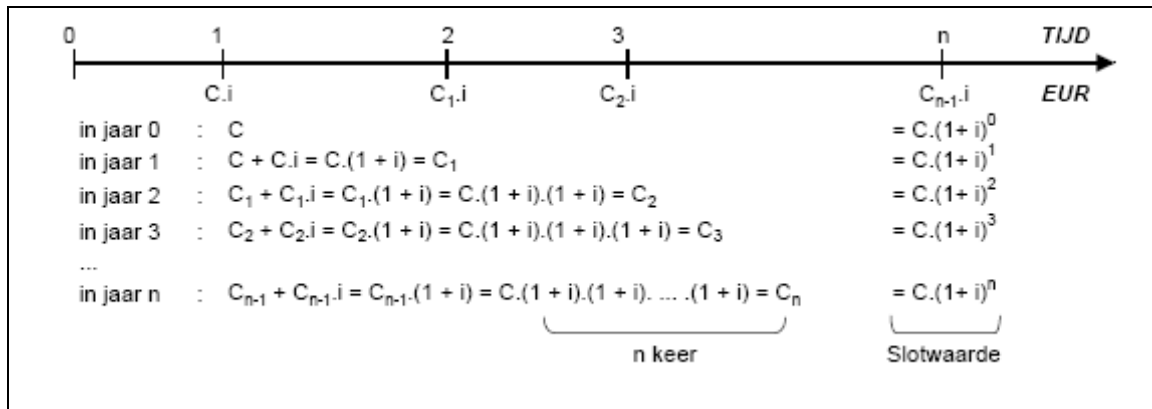
Om de gekapitaliseerde interest te berekenen wordt de formule om de samengestelde interest te berekenen toegepast. De samengestelde interest  $I$ , is het interestbedrag dat voortgebracht wordt door een kapitaal  $C$ . Deze interest wordt belegd gedurende  $n$  periodes, tegen een interestvoet  $i$ , bedraagt dan:

$$I = Cn - C$$

De slotwaarde van die belegging  $Cn$ , is het totale bedrag waartoe het oorspronkelijk belegde kapitaal  $C$  na  $n$  periodes volgens de methode van de samengestelde interestberekening, tegen een interestvoet  $i$ , is aangegroeid, en kan als volgt op een tijdslijn worden geïllustreerd:

---

<sup>161</sup> B. De Gryse, 'Verstandig ontspannen', *De verzekeringswereld*, 2007/20, p.19-26



**Figuur 2 Tijdslijn samengestelde interest**

Stel dat de kredietnemer een onroerend goed heeft ter waarde van €250,000. Er wordt hier de hypothese gemaakt dat de kredietnemer 20% van de waarde van het huis als een lump sum kan opnemen. Dit maakt dat de kredietnemer €50,000 kan opnemen. Buiten de interestkosten wordt er abstractie gemaakt van enige andere kosten. De kredietnemer is 65 jaar oud en wenst tot hij sterft of verhuist in de woning te blijven. Als lage rentevoet wordt er voor een percentage van 2,5% gekozen. Dit is de laagste rentevoet bij een jaarlijks herzienbaar woonkrediet. Bij een vast woonkrediet ligt dit iets hoger. Voor de gemiddelde rentevoet wordt er voor 4,79% gekozen. Dit is de gemiddelde rentevoet van de woonkredieten van de jaren 2002 tot en met 2005. (Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2007)<sup>162</sup> Als hoge rentevoet nemen we 8%, welke de minimum rentevoet is die bij de prêt viager hypothecair (onbepaalde tijdsduur) die door het Crédit Foncier de France uit gegeven wordt.

Het kapitaal van €50,000 wordt achtereenvolgens uitgezet tegen de hierboven beschreven rentevoeten. In bijlage 5 worden deze voorbeelden uitgewerkt. In de linkse kolom worden de jaartallen terug gevonden. In de kolom daarlangs staat het kapitaal dat telkens aangroeit met de rente. Op dit bedrag wordt telkens de rente berekend. Deze rente staat berekend in de derde kolom. De laatste kolom stelt het eindkapitaal voor. Dit is het bedrag van de tweede kolom samengeteld met de rente.

<sup>162</sup> Studiedienst van de Vlaamse Regering, 'Gemiddelde rentevoet voor hypothecair krediet, Europese vergelijking', <URL, <http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/1100.htm>>, 2007

Bij een lage rentevoet van 2,5% wordt er geconstateerd dat de kredietnemer zijn schuld met een opgenomen kapitaal van €50.000 na 50 jaar nog steeds de grens niet overschrijdt van de waarde van zijn woning. Pas na 66 jaar wordt de schuld groter dan de waarde van het kapitaal. Het eindkapitaal bedraagt dan €255.110. Als dit vergeleken wordt met een gemiddelde rentevoet van 4,79% kan er worden vastgesteld dat hierbij de tijd vooraleer de schuld de waarde van het huis overstijgt al met 31 jaar verminderd. Na vijfendertig jaar bedraagt het eindkapitaal reeds €257.132. Hiervan bedragen de interesten €207.132. Wanneer er dan gekeken wordt naar het effect van het rentevoetpercentage dat ongeveer zal toegepast worden bij het omgekeerd woonkrediet, wordt er vastgesteld dat de kapitalisatie hier heel hard doorweegt. Al na eenentwintig jaar zal de schuld onder invloed van de kapitalisatie van de interesten de eigenlijke waarde van de woning overstijgen. Na eenentwintig jaar bedraagt de schuld al €251.688. Hier bedraagt het totaal van de rente €201.688. Wordt het eindkapitaal van de kapitalisatie met 8% dan vergeleken met deze van 4,79% na 35 jaar, wordt er geconstateerd dat als er een rentevoet van 8% toegepast wordt er na vijfendertig jaar een eindschuld ontstaat van €739.256. Dit is bijna drie keer de waarde van de woning en bijna €500.000 meer als bij de kapitalisatie van de gemiddelde rentevoet. Van deze €739.256 zijn er €689.256 aan interesten.

Uit deze voorbeelden kan afgeleid worden dat de kapitalisatie van de interesten zwaar zullen doorwegen bij de bepaling van de waarde van het kapitaal dat ter beschikking zal worden gesteld door de kredietgever.

## **6.6 The principal limit factor**

Onder het HECM<sup>163</sup> programma in de Verenigde Staten gebruiken ze de PLF<sup>164</sup> voor het berekenen van de maximale waarde van het bedrag dat initieel geleend kan worden. Voor dit maximale bedrag dekt de verzekeringspremie de verwachte verliezen van toekomstige claims. Dit wordt uitgedrukt in de vorm van een ratio. Deze ratio wordt gedefinieerd als de loan-to-value(LTV) ratio. (Szymanoski 1994, p.361)<sup>165</sup> Als voorbeeld wordt er een PLF van 0.416 genomen. Als de waarde

---

<sup>163</sup> Home Equity Conversion Mortgage

<sup>164</sup> Principle limit factor

<sup>165</sup> E. J. Szymanoski, 'Reverse mortgages and borrower maintenance risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994/2, p.347-366

van de woning dan bijvoorbeeld \$100,000 bedraagt, kan de kredietnemer een lump sum lenen van \$41,600.<sup>166</sup>

Er is een unieke PLF die overeenkomt met elke combinatie van de leeftijd bij het afsluiten van de overeenkomst en rentevoet. Doordat deze PLF enkel afhangt van de leeftijd bij het sluiten van de overeenkomst en van de rentevoet, wordt er een mogelijk complex administratief probleem, namelijk de controle van het risico van het omgekeerd woonkrediet, vereenvoudigd. (Szymanoski 1994, p.361)<sup>167</sup> Zoals we in bijlage 4 kunnen vaststellen zal een kredietnemer van 75 jaar oud bij een rentevoet van 10% een PFL hebben van 0.416. Dit betekent dat HUD het omgekeerd woonkrediet verzekerd voor de kredietverstrekker als de waarde van de woning bij verkoop onder de 41.6% zit van de initiële waarde van de woning. De kredietnemer zal met andere woorden een begin kapitaal krijgen van \$41, 600.

## **6.7 Cijfervoorbeeld reverse mortgage**

Hier worden er twee cijfervoorbeelden uitgewerkt van een reverse mortgage in de VS. Hierbij moet wel vermeldt worden dat bij de reverse mortgages in de VS het vastgoedrisico niet in de rentevoet opgenomen wordt. Dit valt ten laste van de overheid. Er wordt verondersteld dat de kredietnemer in San Francisco woont. De leeftijd van de kredietnemer bedraagt in het eerste voorbeeld 62 jaar en in het tweede voorbeeld 70 jaar. De schattingen zijn gebaseerd op maandelijks aanpasbare HECM rentevoeten, maximale kosten in verband met de goedkeuring van het dossier (dossierkosten, schattingskosten, ...) en een benadering van het totaal aan gemiddelde nationale sluitingskosten. De rentevoet die in dit voorbeeld wordt toegepast, is de echte rentevoet van de week van dertien mei 2008. De werkelijke hoeveelheid dat een kredietnemer kan lenen is afhankelijk van de rentevoet waarbij de overeenkomst wordt gesloten samen met de kosten om het dossier goed te keuren en andere aangerekende sluitingskosten. Er worden drie verschillende reverse mortgages opgenomen in dit voorbeeld. Deze zijn achtereenvolgens: maandelijks aanpasbare HECM, jaarlijks aanpasbare HECM en Fannie Mae Homekeeper. Mevrouw Beten (bevoorrechte getuige) zegt dat deze laatste de absolute marktleider is wat reverse mortgages betreft in de Verenigde Staten.

---

<sup>166</sup> Zie bijlage 4

<sup>167</sup> E. J. Szymanoski, 'Reverse mortgages and borrower maintenance risk', *Journal of the American real estate and urban economics association* 1994/2, p.347-366



In het eerste voorbeeld bedraagt de leeftijd van de kredietnemer 62 jaar. Als hij over een woning beschikt die \$200.000 waard is, kan de kredietnemer in de onderstaande tabel 1 verschillende bedragen lenen onder de drie verschillende reverse mortgage programma's. De effectieve berekeningen worden teruggevonden in bijlage 6. Bij de maandelijks aanpasbare HECM kan de kredietnemer \$109.415 krijgen in een lump sum. Dit bedraagt bij het nemen van een periodieke uitkering \$596. Hier krijgt de kredietnemer op de leeftijd van 62 jaar nog meer dan de helft van de woning ter beschikking gesteld. Als dit vergeleken wordt met de jaarlijks aanpasbare HECM, kan er vastgesteld worden dat er veel minder kan ontleend worden. Het bedrag dat de kredietnemer bij deze variant kan ontlene bedraagt nog \$76.753, wat nog maar 38% van de waarde van de woning is. Dit is direct een verschil van \$32.662 met het vorige programma. De maandelijke uitbetaling onder dit programma bedragen nog \$504 per maand. Als er dan gekeken wordt naar het bedrag dat de kredietnemer kan vrijmaken onder het Fannie Mae Homekeeper programma, wordt er vastgesteld dat het bedrag beduidend lager ligt dan de andere reverse mortgage programma's. Hier bedraagt het uitgekeerde bedrag slechts 12% meer van de initiële waarde van de woning. De verschillen tussen deze reverse mortgages ontstaan, doordat bij de verschillende programma's, verschillende rentevoeten worden aangerekend. Hoe korter de termijn van de veranderlijkheid van de rente, hoe goedkoper (bij normale rentecurve) aangezien dit voor de cliënt meer risico inhoudt. De rente kan opwaarts aangepast worden. Daarom is de rentevoet voor de jaarlijks aanpasbare HECM lager dan voor de maandelijks aanpasbare HECM.

YOU COULD GET	Monthly Adjusting HECM	Annual Adjusting HECM	Fannie Mae HomeKeeper
1) A single lump sum advance of	\$109,415	\$76,753	\$24,913
2) Or a creditline account of	\$109,415	\$76,753	\$24,913
that grows larger each year by	4.01%*	5.68%*	0%
so, if unused, available credit	\$133,197	\$101,185	\$24,913
in 5 years would be			
in 10 years would be	\$162,147	\$133,395	\$24,913
3) Or a monthly loan advance for	\$596	\$504	\$210
as long as you live in your home			
4) Or any combination of lump sum at closing, creditline account, and monthly advance			

\* The creditline growth rate above is based on today's interest rates. Actual growth in your available creditline will vary with future changes in rates.

**Tabel 1 Maximale kredietlijn en maximale maandelijkse uitkering die beschikbaar zijn tegen de waarde van een woning die 200.000 dollar bedraagt wanneer de kredietnemer 62 jaar oud is.**

In tabel 2 kan waargenomen worden welk bedrag er kan geleend worden als de kredietnemer 70 jaar oud is. Bij de maandelijks aanpasbare HECM kan de kredietnemer een totaal van \$122.616 vrij krijgen. Dit betekent dat de kredietnemer maandelijks al kan worden bijgestaan door een bedrag van \$720. Dit is toch een groot verschil met het maandelijks bedrag van \$596 bij een leeftijd van 62 jaar. Ook het leenbare kapitaal van de jaarlijks aanpasbare HECM stijgt tot \$94.988. Dit is maandelijks goed voor een bedrag van \$657. Als er dan gekeken wordt naar het bedrag dat er bij Fannie Mae Homekeepers vrijkomt, wordt er vastgesteld dat dit op \$58.350 ligt. Dit is ten opzichte van het bedrag dat de kredietnemer op 62 jaar vrij kan krijgen een stijging van maar liefst \$33.437. Dit is meer dan een verdubbeling van het uitgekeerd bedrag terwijl de kredietnemer maar 8 jaar ouder is wanneer hij de reverse mortgage afsluit. In plaats van maandelijks \$210 ontvangt hij nu \$422.

YOU COULD GET	Monthly Adjusting HECM	Annual Adjusting HECM	Fannie Mae HomeKeeper
1) A single lump sum advance of	\$122,616	\$94,988	\$58,350
2) Or a creditline account of	\$122,616	\$94,988	\$58,350
that grows larger each year by	4.01%*	5.68%*	0%
so, if unused, available credit in 5 years would be	\$149,267	\$125,225	\$58,350
in 10 years would be	\$181,710	\$165,087	\$58,350
3) Or a monthly loan advance for as long as you live in your home	\$720	\$657	\$422
4) Or any combination of lump sum at closing, creditline account, and monthly advance			
* The creditline growth rate above is based on today's interest rates. Actual growth in your available creditline will vary with future changes in rates.			

**Tabel 2 Maximale kredietlijn en maximale maandelijkse uitkering die beschikbaar is tegen de waarde van een woning die 200.000 dollar bedraagt wanneer de kredietnemer 70 jaar oud is.**

Als er een vergelijking wordt gemaakt tussen tabel 1 en tabel 2, kan er opgemerkt worden dat de leeftijd van de kredietnemer bij het afsluiten van de reverse mortgage toch veel verschil maakt in het kapitaal dat hij kan lenen. Vooral bij Fannie Mae HomeKeeper is het verschil frappant. De uitkering is meer dan een verdubbeling. Dit terwijl de rentevoeten hetzelfde blijven ten opzichte van een kredietnemer van 62 jaar zoals in bijlage 7 blijkt.

## Hoofdstuk 7: Gelijkaardige Producten

Interessant om te weten is welke gelijkaardige producten er nog op de markt zijn voor senioren die nood hebben aan een extra inkomen. Als eerste is er de verkoop op lijfrente. De tweede mogelijkheid bestaat er in de overwaarde van de woning liquide te maken. Als laatste wordt het TwinStar van AXA besproken.

### 7.1 De verkoop op lijfrente<sup>168</sup>

Lijfrente is een van tevoren bepaalde, al dan niet geïndexeerde uitkering. U verzekert voor de toekomst een recht op periodieke uitkeringen, lijfrentetermijnen genaamd, via een overeenkomst met een levensverzekeringsmaatschappij. De verkoop op lijfrente gebeurt meestal tussen particulieren. De koper betaalt maandelijks een bepaald bedrag aan de verkoper. De partijen kunnen volledig vrij de omvang van de som, ook wel 'bouquet' genoemd, en de rente bepalen. (De Gryse 2007, p.19)<sup>169</sup> De verkoper heeft als doel met de verkoop op lijfrente een extra inkomen (bovenop pensioen) te genereren.

De termijn van de lijfrente kan bepaald of onbepaald zijn. (Heymans 2007, p.338 )<sup>170</sup> Hij kan dus vastgelegd worden op een bepaald aantal jaar of een bepaald aantal uitkeringen als de termijn bepaald is. Bij een onbepaalde termijn loopt de lijfrente tot de kredietnemer overlijdt. Lijfrente met een onbepaalde tijdsduur is een kanscontract, omdat de koper niet juist kan schatten wanneer de verkoper komt te overlijden.

De verkoop op lijfrente is een echte verkoop. De verkoper is bij het aangaan van een lijfrente zijn woning kwijt. Hierdoor kunnen de erfgenamen geen enkele aanspraak maken op de woning. Dit is een verschil met het omgekeerd woonkrediet, waar de erfgenamen bij het einde van de overeenkomst de keuze hebben om de erfenis van het goed al dan niet te aanvaarden.

---

<sup>168</sup> Art. 1968-1983 B.W.

<sup>169</sup> B. Degryse, 'Verstandig ontsparen', *De verzekeringswereld* 2007, p.19-26

<sup>170</sup> P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezzen* 2007/6, p.336-343

De verkoper moet echter zijn huis niet verlaten, maar als hij het vruchtgebruik wil behouden, zal zijn maandelijks te ontvangen uitkering lager uitvallen. De senior moet betalen voor het woonrecht. Dit is het grote nadeel en tevens een volgend verschil ten opzichte van het omgekeerd woonkrediet. Ten eerste is het omgekeerd woonkrediet een echt krediet. Ten tweede wordt de woning bij het omgekeerd woonkrediet niet verkocht en blijft de senior in zijn huis wonen. Dit heeft geen negatief financieel nadeel voor het bedrag dat hij ontvangt. Het woonrecht wordt bij een omgekeerd woonkrediet niet verrekend in het te ontvangen kapitaal.

De verkoop op lijfrente is zowel bij de senioren als bij de verzekeraars niet echt populair in België. De volgende redenen worden hiervoor aangehaald: het fiscaal regime is niet aantrekkelijk genoeg, er kan zich verlies van geïnvesteerd kapitaal voordoen, de regelgeving is op technisch vlak niet flexibel genoeg en er zijn hoge administratieve lasten. Het regime is fiscaal niet aantrekkelijk, omdat de fiscale wetgeving hiaten vertoont. Hierdoor is het laten uitkeren van een kapitaal, fiscaal gunstiger dan een rente opnemen. De tweede reden houdt in dat de senior het er moeilijk mee heeft dat als hij vroegtijdig sterft, zijn kapitaal waar hij in geïnvesteerd heeft, verloren gaat ten koste van de erfgenamen. De verzekeraars vinden dat de regelgeving op technisch vlak niet flexibel genoeg is. Hierdoor hebben ze niet de mogelijkheid om soepel in te spelen op de stijgende levensverwachting van de bevolking en het fenomeen van de antiselectie. Ook de administratieve lasten die de lijfrente meebrengt, zorgen ervoor dat deze formule niet geliefd is bij de verzekeraars. (Assuralia 2007, p.3)<sup>171</sup>

### **7.1.1 Cijfervoorbeeld: lijfrente onbepaalde duur**

Als we bijlage 8<sup>172</sup> raadplegen kunnen we een voorbeeld uitwerken om te kijken wat het effect is van het behouden van het woonrecht. Stel, de senior is een man, tachtig jaar en er heerst een rentevoet van vijf percent. De waarde van zijn woning bedraagt €100,000, hiervan bedraagt het voorschot €50,000. De man gaat hierbij een lijfrente van onbepaalde duur aan. Aan de hand van deze gegevens wordt de tabel geraadpleegd en wordt €1,275 teruggevonden. Als dit getal nu aangepast wordt aan de koopsom wordt een waarde van €637.5 ( $1,275 \times 0.5$ ) bekomen. Dit bedrag is de maandelijkse lijfrente die de senior ontvangt als hij de woning niet blijft bewonen. Stel dat hij de woning wel blijft bewonen dan moet er nog rekening gehouden worden met de maandelijkse huurwaarde die bij de lijfrente wordt gerekend. Stel dat die per jaar €2,500 bedraagt,

---

<sup>171</sup> Assuralia, 'Lijfrente als volwaardig aanvullend pensioen: Voorstellen om het gebruik van de lijfrente te stimuleren', *Assuralia* 2007, p. 1-17

<sup>172</sup> Jacques Schryvers, <URL, [http://users.pandora.be/J.Schryvers/tables/pdf/tables/MR-FR\\_LifeAnnuitySaleMonthly.pdf](http://users.pandora.be/J.Schryvers/tables/pdf/tables/MR-FR_LifeAnnuitySaleMonthly.pdf)>

dan is dit maandelijks €208. Wanneer het verschil wordt genomen van de maandelijks lijfrente zonder in het huis te blijven wonen en de maandelijks huurwaarde om in het huis te blijven bekomen we een bedrag van €429.5. Dus zoals eerder gezegd is een groot nadeel van de verkoop op lijfrente, de betaling van het woonrecht als de senior wenst in de woning te blijven. Het verschil bedraagt maar liefst €208 per maand. Er wordt ook vastgesteld dat er een groot verschil is van de maandelijks lijfrente tussen bijvoorbeeld een mannelijke senior van tachtig jaar en een mannelijke senior van zestig jaar bij een rentevoet van vijf procent. De eerste ontvangt maandelijks €637.5 (als hij niet in het goed blijft wonen) en de laatste ontvangt maandelijks slechts €331.

### **7.1.2 Cijfervoorbeeld: lijfrente bepaalde duur**<sup>173</sup>

Dezelfde veronderstellingen worden gemaakt als in het vorige voorbeeld. Het enige dat verandert, is dat de lijfrente nu van bepaalde duur is, namelijk maximaal 10 jaar. Dan wordt vastgesteld dat de senior een maandelijks lijfrente ontvangt van €738.5 als hij niet in de woning blijft. Blijft de senior wel in de woning zal dit bedrag verminderen tot €530.5 per maand. Als dit vergeleken wordt met de senior van het cijfervoorbeeld met onbepaalde levensduur, wordt er vastgesteld dat dit een verschil maakt van ongeveer €100 per maand.

## **7.2 Overwaarde**<sup>174</sup>

Een ander alternatief voor het omgekeerd woonkrediet is de mogelijkheid om enkel de overwaarde van de woning aan te spreken zoals de Nederlandse variant op het omgekeerd woonkrediet. Deze is ontstaan doordat de meeste huizen aangekocht werden met behulp van een hypothecair krediet. Door een forse stijging in de vastgoedmarkt is de waarde van de meeste woningen stevig gestegen. Er is dus een groot verschil ontstaan tussen de waarde van de woning en de hypothecaire schuld.

In Nederland werkt men voornamelijk met een 'opeethypotheek' die gevestigd is op de overwaarde. De overwaarde is het verschil tussen de waarde van de woning en de resterende hypothecaire schuld. De kredietnemer maakt de overwaarde van de woning liquide. Voor het

---

<sup>173</sup> Zie bijlage 7

<sup>174</sup> Deze paragraaf is gebaseerd op: W. Filott, 'De opeethypotheek in Nederland', *Financieel forum/bank -en financiewezen* 2007/6, p.347-351

liquide maken van deze overwaarde gelden er in Nederland geen specifieke regels of voorschriften. Het doel van het liquide maken van de overwaarde is net hetzelfde als bij het omgekeerd woonkrediet zoals in dit werk gedefinieerd. De kredietnemer kan een opeethypotheek nemen om een extra inkomen te vergaren of om een dure aankoop te doen. Er moet wel rekening worden gehouden met de Wet op het financieel toezicht. Deze heeft als doel de bescherming van de kredietnemer te garanderen. Deze legt een aantal regels op die de kredietverstrekkers moeten volgen. Deze verplichtingen zijn aan bod gekomen in hoofdstuk vijf.<sup>175</sup>

### **7.3 AXA TwinStar**

Axa biedt twee producten aan die bedoelt zijn om de kredietnemer levenslang een extra maandelijks inkomen te garanderen. Deze twee producten zijn TwinStar Today en TwinStar Tomorrow

#### **7.3.1 TwinStar Today<sup>176</sup>**

TwinStar Today is een levensverzekeringsproduct (tak 23) van AXA Belgium, waaraan verschillende interne beleggingsfondsen van AXA Belgium verbonden zijn. Via dit product waarborgt AXA aan de intekenaar de uitbetaling van een periodieke rente zolang de verzekerde in leven is. De periodiciteit van de rente kan door de intekenaar vrij gekozen worden op het moment van intekening. Hij heeft de keuze tussen: maandelijks, tweemaandelijks, driemaandelijks, viermaandelijks, zesmaandelijks of jaarlijks.

Het percentage van de rente is afhankelijk van de leeftijd van de verzekerde bij aanvang van het contract. Hij of zij moet minsten 50 jaar oud zijn, met een maximale leeftijd van 79. Als de verzekerde bij aanvang van het contract 50 jaar oud is, wordt er een rente van 3% toegepast. Per jaar dat hij ouder is dan 50 wordt dit percentage met 0,1% verhoogd. Het percentage kan echter niet hoger stijgen dan 5,90%. Dit toegepaste percentage blijft gedurende de ganse looptijd van het contract ongewijzigd. De berekeningsbasis stemt overeen met de som van de stortingen van de intekenaar, na aftrek van taks en instapkosten.

---

<sup>175</sup>Zie 5.4.2

<sup>176</sup>AXA, 'Financiële infofiche levensverzekering van tak 23 TwinStar Today', <URL, [http://www.axa.be/pdfs/beleggen/fonds/fif\\_twinstar\\_today\\_nl.pdf](http://www.axa.be/pdfs/beleggen/fonds/fif_twinstar_today_nl.pdf)>

De berekeningsbasis kan op twee manieren worden verhoogd. Dit kan ten eerste door nieuwe stortingen (na aftrek van taks en instapkosten) onmiddellijk worden toegevoegd aan de berekeningsbasis. Ten tweede kan op elke vijfjaarlijkse verjaardag van de aanvangsdatum van het contract de berekeningsbasis worden verhoogd tot op het niveau van de reserve indien deze hoger is dan de berekeningsbasis. Als gevolg van de verhoging of de verlaging van de berekeningsbasis, stijgt of daalt het bedrag van de periodieke rente in dezelfde mate.

Het contract is levenslang. Dit kan worden beëindigd ingeval van overlijden van de verzekerde of als de intekenaar alle eenheden van zijn contract opneemt. De waarde van een eenheid is gelijk aan de waarde van het fonds gedeeld door het aantal eenheden van dat fonds.

Er wordt een minimum intekening verwacht van €2.500 (inclusief taks). Vanaf de tweede storting daalt de minimum storting tot 1.250 euro (inclusief taks). Het totale bedrag van de stortingen mag €1.500.000 niet overschrijden.

Bij deze formule komt een deel van de verkoop op lijfrente terug. Dit gebeurt doordat de gegarandeerde levenslange periodieke rente belast wordt volgens een regime van lijfrente. Dit houdt in dat enkel het inkomensbestanddeel ervan aanzien wordt als roerend inkomen dat afzonderlijk belast wordt aan een tarief van 15%. Het belastbaar inkomensbestanddeel stemt overeen met het verhoogde gedeelte van de periodieke rente die voortvloeit uit een eventuele vijfjaarlijkse verhoging van de berekeningsbasis.

Als de verzekerde overlijdt, betaalt AXA Belgium aan de door de intekenaar aangewezen begunstigde de tegenwaarde in euro van de op het contract uitstaande eenheden.

**Cijfervoorbeeld** Stel de kredietnemer kan een netto bedrag van €100.000 beleggen. Hij of zij tekent in op een contract op de leeftijd van 65 jaar. Aanvankelijk zal de intekenaar een extra inkomen van €375 ontvangen. Stel dat het beschikbare kapitaal op het contract na vijf jaar gestegen is tot €131.574, dan wordt er een 'click' doorgevoerd en wordt het gegarandeerde extra maandelijks inkomen op €493 vastgelegd. Is het beschikbare kapitaal na tien jaar nog gestegen, gebeurt deze 'click' nog eens.



### **7.3.2 TwinStar Tommorrow<sup>177</sup>**

Dit product is in beginsel hetzelfde als TwinStar Today. Er doen zich drie verschillen voor tussen deze twee producten.

Het eerste verschil zit in het feit dat de intekenaar hier een moment in de toekomst kiest (minstens 10 jaar na aanvang het contract) vanaf wanneer de uitbetalingen starten. De verzekerde moet op dat moment minstens 50 jaar oud zijn. De uitbetalingen gaan dus niet zoals bij het TwinStar Today product van start bij afsluiten van het contract.

Het tweede verschil zit in het feit dat het percentage dat toegepast wordt op de berekeningsbasis kan oplopen tot 6% in plaats van 5,9% bij TwinStar Today.

Het derde verschil zit in de berekeningsbasis. Bij dit product stemt deze overeen met de som van de stortingen die de intekenaar uitvoert voor de aanvang van deze levenslang gegarandeerde uitbetalingen. Voor de berekening van de berekeningsbasis van deze uitbetalingen worden de nettostortingen vermenigvuldigd met een coëfficiënt in functie van de looptijd tussen het tijdstip waarop AXA de storting heeft ontvangen en het begin van de periode van levenslange uitbetalingen voorzien in het contract. Deze coëfficiënt bedraagt 100% voor een looptijd van minder dan 10 jaar, 140% voor een looptijd tussen 10 en 15 jaar, 180% voor een looptijd tussen de 15 en 20 jaar en 220% voor een looptijd van 20 jaar of meer.

Het grote verschil tussen de TwinStar producten en het omgekeerd woonkrediet is te vinden in het feit dat de senior voor een TwinStar overeenkomst te sluiten al over een kapitaal dient te beschikken. Bij het omgekeerd woonkrediet is het eigenlijk de bedoeling de senior te voorzien van een extra inkomen, omdat hij niet toekomt met zijn roerend vermogen.

---

<sup>177</sup>AXA, 'Financiële infofiche levensverzekering van tak 23 TwinStar Tomorrow', <URL, [http://www.axa.be/pdfs/beleggen/fondsen/fif\\_twinstar\\_tomorrow\\_nl.pdf](http://www.axa.be/pdfs/beleggen/fondsen/fif_twinstar_tomorrow_nl.pdf)>

## **Hoofdstuk 8: De vraag**

In het praktijkprobleem wordt er getracht te weten te komen welke factoren invloed uitoefenen op de marktvrage. Om het praktijk probleem te onderzoeken zijn er verscheidene interviews afgenomen om verschillende inzichten te verwerven. Zo zijn de heren Tjampens en Heymans van het BVK geïnterviewd, net als Elke Beten en Bart Callaert van KBC. Er werden verschillende vragen aan hen gesteld zoals: Welke factoren beïnvloeden de vraag naar het omgekeerd woonkrediet? Welke factoren van de kredietnemer kunnen invloed op de vraag naar het omgekeerd woonkrediet? Welke gunstige evoluties zijn er aangaande het omgekeerd woonkrediet? Met welke problemen kampt het omgekeerd woonkrediet, opdat de vraag beperkt zou blijven? De andere vragen worden teruggevonden in bijlage 12. Hierin staan alle gestelde vragen vermeld.

In dit hoofdstuk wordt Frankrijk als referentieland gebruikt, omdat de vorm die het omgekeerd woonkrediet hier gaat hebben, het meest overeenkomt met de prêt viager hypothécaire. In Frankrijk is de prêt viager hypothécaire in mei vorig jaar gecommmercialiseerd door Crédit Foncier De France. Na twee of drie maanden waren er al meer dan 3000 aanvragen en konden ze de vraag niet meer volgen. Hier bleek uit interviews met de kredietnemer dat de volgende redenen hoofdzakelijk de aanleiding waren tot sluiten van de overeenkomst: de senior is alleen, heeft een eigen goed en zijn pensioen is te laag om van te kunnen leven.

Ook in België komen volgens de heer T'Jampens al vele vragen binnen terwijl het product hier nog niet gecommmercialiseerd is. Er is dus een zekere vraag aanwezig. Al is de vraag op dit moment nog beperkt, toch moet er volgens de heer Heymans gewerkt worden aan het wettelijke kader om in de toekomst, de situatie kan snel veranderen, in de behoefte of noden van de senioren te kunnen voorzien. Volgens de heer Callaert zal de vraag toenemen in de toekomst. Dit omdat de mensen de laatste jaren sneller met pensioen zijn gegaan. Hierbij komt ook nog dat ze langer gaan leven. Dit heeft als gevolg dat de periode tussen pensionering en overlijden steeds langer wordt. Deze periode zullen ze met het beperkte bedrag van het pensioen moeten overbruggen. Hierbij komt ook nog het feit dat de senioren veel ontsparen. Dit komt volgens de heer Callaert niet alleen doordat het inkomen daalt, maar ook omdat de huidige generatie gepensioneerden veel meer gewoon zijn, dan de generaties ervoor. Zij hebben meer luxe gekend en willen deze levensstandaard behouden.

In dit hoofdstuk zal eerst de potentiële doelgroep omschreven worden. Vervolgens kijken we naar de factoren van de kredietnemer die invloed zullen hebben op de marktvrage. Daarna worden de

mogelijke problemen aangehaald die de marktvraag zouden kunnen beperken. Als vierde worden de gunstige evoluties voor het omgekeerd woonkrediet besproken.

### **8.1 Doelgroep**

Als er een doelgroep bepaald moet worden, moet er zich afgevraagd worden welke personen geïnteresseerd zouden kunnen zijn. Het antwoord op deze vraag zijn de volgende personen volgens de heer Heymans: Ouderen, personen die veel waarde in hun onroerend goed hebben, personen waarvan het inkomen te laag is, mensen die de volgende jaren niet van plan zijn uit hun woning te vertrekken. Deze personen kunnen opgesplitst worden in drie segmenten. Het needsegment dat personen bevat die een eigen woning hebben, een laag inkomen en weinig tegoeden. Het lifestylesegment is het tweede. Dit bevat personen die na hun pensionering een zelfde levensstijl willen aanhouden als ervoor. Als laatste segment zijn er de schenkers. Deze willen geld uit hun woning halen om vroegtijdig aan hun kinderen te schenken. Mevrouw Beten denkt dat het omgekeerd woonkrediet niet direct zal uitgroeien tot een massaproduct, maar eerder een bepaalde niche van de markt zal bedienen zoals het geval is met de verkoop op lijfrente.

### **8.2 Determinanten van de kredietnemer**

In dit deel worden factoren van de kredietnemer besproken die een invloed uit kunnen oefenen op de vraag naar het omgekeerd woonkrediet. Deze zijn achtereenvolgens: de leeftijd van de senior, de welvaart van de senior, het aantal kinderen dat de senior heeft, geslacht en type huishouden, heeft de senior aan pensioensparen gedaan of een levensverzekering en/of een groepsverzekering genomen, woningbezit en ten slotte de waarde van de woning van de kredietnemer.

#### **8.2.1 De leeftijd**

Hoe ouder de kredietnemer, hoe groter het kapitaal zal zijn dat hij zal ontvangen door het aangaan van een omgekeerd woonkrediet. Dit komt vooral door de kapitalisatie van de interesten die bij oudere mensen minder groot is. De heer Heymans denkt ook dat de senioren daarom niet direct op hun 60<sup>ste</sup> geld nodig hebben, omdat vele onder hen zullen gespaard hebben, al dan niet gefiscaliseerd, of een groepsverzekering hebben afgesloten. Hij denkt daarom dat de meeste senioren ten vroegste rond hun 70<sup>ste</sup> naar een omgekeerd woonkrediet zullen grijpen, omdat ze de eerste jaren nog zullen kunnen genieten van hun spaargelden of groepsverzekering. Dit wordt door

de heer Callaert beaamd. Hij denkt dat jongere senioren een omgekeerd woonkrediet niet aantrekkelijk gaan vinden, omdat door de kapitalisatie het uitgekeerde bedrag beduidend lager ligt. Hierdoor zal deze groep zichzelf gaan uitsluiten.

De senioren van boven vijftenzestig jaar waren in 2007 al met 1.810.062 personen vertegenwoordigd. (NIS)<sup>178</sup> Dit is bijna 20% van de totale bevolking in België. Zoals in bijlage 10 te constateren valt, is de procentuele populatie boven vijftenzestig jaar in 2005 in Frankrijk (16.4%) ongeveer gelijk aan de Belgische (17.1%). Er is dus niet veel verschil in de potentiële marktvraag in België en Frankrijk. De potentiële markt zal alleen maar groter worden. Tegen 2050 verwacht men in België dat 27.7% van de bevolking ouder is dan vijftenzestig jaar. Uit gegevens van Crédit Foncier de France blijkt ook dat de gemiddelde leeftijd van de kredietnemer in Frankrijk 76 jaar bedraagt. Dit komt ongeveer overeen met wat de heer Heymans veronderstelde.

### **8.2.2 De welvaart**

De welvaart is volgens de heer Callaert ook een belangrijke factor bij het nemen van een beslissing tot het nemen van een omgekeerd woonkrediet. Als een kredietnemer veel welvaart kent, zal hij of zij geen nood hebben aan een extra inkomen. Welvaart kan gemeten worden aan de hand van het inkomen. Het inkomen is één van de meest bepalende indicatoren die het aangaan van een omgekeerd woonkrediet door de senior zal beïnvloeden. Als zijn inkomen onvoldoende is, kan hij door deze kredietvorm aan te gaan een extra inkomen vergaren. De heer Heymans deelde mee dat het omgekeerd woonkrediet een van de weinige alternatieven is voor senioren om hun inkomen op peil te houden en tevens in de woning te kunnen blijven.

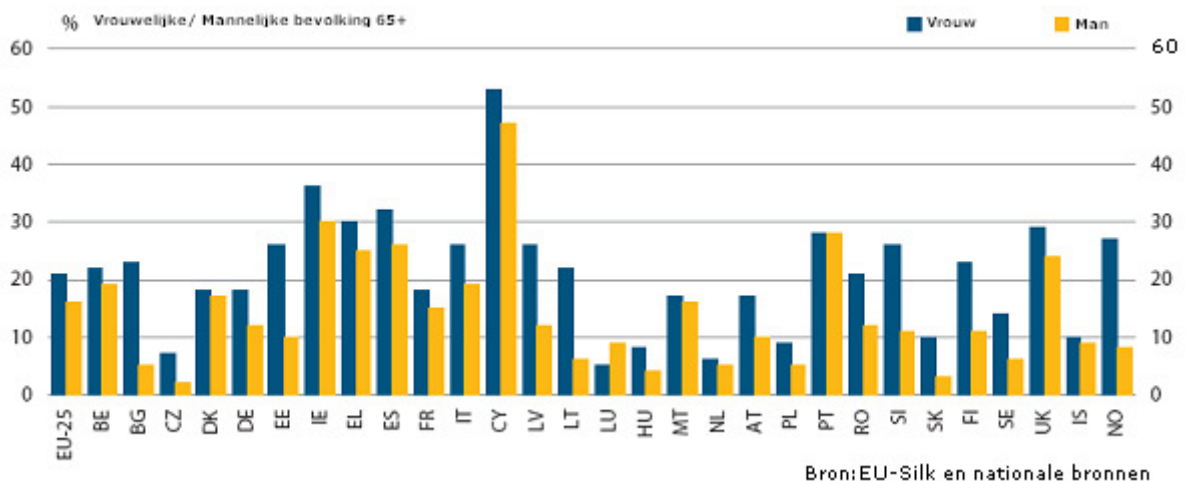
**Armoede** Er wordt aangenomen dat geïnteresseerde senioren, voornamelijk senioren zijn die moeilijkheden hebben om rond te komen met hun huidige inkomen. Daarom wordt er gekeken naar het aantal senioren in België die als arm gedefinieerd worden. Door het beschikbare inkomen te vergelijken met de armoedegrens kan vastgesteld worden of een gezin of huishouden al dan niet in armoede leeft. De term armoede wordt gebruikt als een gezin een inkomen heeft dat kleiner is dan 60% van het mediaan equivalent netto-inkomen. (Kenniscentrum statistiek 2004)<sup>179</sup> De gezinnen die boven de grens liggen, worden omschreven als niet arm. De gezinnen die zich onder

---

<sup>178</sup>NIS, 'Bevolking per geslacht en per leeftijdsgroep - België (2000-2007)', <URL, [http://statbel.fgov.be/figures/d21\\_nl.asp](http://statbel.fgov.be/figures/d21_nl.asp)>

<sup>179</sup> Kenniscentrum statistiek, 'Risico op financiële armoede, naar leeftijd en geslacht', 2004

deze grens bevinden, worden gedefinieerd als arm. Er zijn ook gezinnen die wel beneden deze armoedegrens leven, maar nog voorzien zijn van een omvangrijke spaarrekening. Deze huishoudens zijn dan niet werkelijk arm. Zij kunnen als het nodig is deze spaargelden aanspreken. Vervolgens bestaan er ook huishoudens die in bestaansonzekerheid leven, die over weinig spaargelden beschikken, maar wel geld hebben zitten in hun onroerend vermogen. Deze groep is gekend als 'house-risch but cash-poor'. Vooral voor deze laatste groep kan het omgekeerd woonkrediet een interessante oplossing zijn. De feitelijke levensstandaard kan dus bepaald worden door zowel met de roerende als onroerende vermogens rekening te houden. Als het inkomen hetzelfde blijft, zal een gezin dat over meer vermogen beschikt er een hogere levensstandaard op na houden dan een gezin met weinig vermogen. Als er een terugval is in het inkomen, komt dit minder hard aan voor gezinnen die gebruik kunnen maken van hun vermogen. Hieruit kan besloten worden dat om te beoordelen of een gezin al dan niet bestaansonzeker is er ook rekening moet gehouden worden met het vermogen.



**Figuur 3 Aandeel vrouwen en mannen van 65 jaar en ouder met risico op armoede, 2005<sup>180</sup>**

Als de gegevens van figuur 3 geraadpleegd worden, kan er een vergelijking tussen België en Frankrijk gemaakt worden. Op de figuur valt er te constateren dat er minder senioren zijn in Frankrijk dan in België die risico lopen op armoede. In Frankrijk is de kans op armoede lager dan 20%, zowel bij mannen als vrouwen. Dit in tegenstelling tot België waar de kans op armoede bij mannen boven de 20% ligt. Ook het percentage van de Belgische vrouwen boven de 65 jaar die

<sup>180</sup> 'The life of women and men in Europe: A statistical portrait', Eurostat 2008, p. 1-252(<URL, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-80-07-135/EN/KS-80-07-135-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-80-07-135/EN/KS-80-07-135-EN.PDF)>)

kans op armoede hebben, ligt hoger als dat van dezelfde groep vrouwen in Frankrijk. Hierdoor zijn er in België meer senioren die eventueel nood kunnen hebben aan een omgekeerd woonkrediet als in Frankrijk. Ongeveer 20% van de senioren heeft dus kans om in België in armoede te vallen. Dit komt neer op ongeveer 362.012 senioren. Dit aantal zal mogelijk nog vergroten door de toetreding tot de pensionering van de babyboomgeneratie in de nabije toekomst.

**Dalende pensioenen** Hierbij vermeldt de heer Heymans dat bij de armoede die bestaat bij een deel van de gepensioneerde bevolking er ook nog bijkomt dat de pensioenen steeds maar blijven dalen. Het gemiddeld loon van het pensioen in België is 63 procent van het nettoloon. (Corthouts 2005)<sup>181</sup> Dit komt door de vergrijzing van de maatschappij in België. Als de pensioenen blijven dalen, zullen de toekomstige senioren meer problemen krijgen om rond te raken met hun inkomen. De heer Heymans legt de nadruk op het feit dat er een onderscheidt moet gemaakt worden tussen mensen die binnen vijf of tien jaar van hun pensioen staan en mensen die nog maar vijftientwintig of dertig jaar oud zijn. Als de pensioenen blijven dalen, gaan de mensen van deze laatste leeftijdscategorie later meer problemen hebben om van hun uitgekeerd pensioen te leven. De heer Heymans stelt zich dan ook de vraag van wat de ouderen in de toekomst moeten gaan leven? Hij maakt zich dan ook sterk dat het omgekeerd woonkrediet de volgende jaren zal gaan dienen ter aanvulling van het pensioen. De heer Callaert betwist dit. Hij denkt dat het omgekeerd woonkrediet wel voor een aanvulling kan zorgen, maar dan op individuele basis. Er zullen maar enkele personen hier van gebruik kunnen maken en niet de ganse bevolking.

**Statuut van de senior** Het statuut van de senior bepaalt hoe hoog zijn pensioensuitkering zal zijn. Zo zal een zelfstandige volgens de heer Heymans na pensionering een veel kleinere pensioensuitkering bezitten. De zelfstandigen hebben gedurende hun loopbaan minder moeten afstaan aan bijdragen, maar doordat de tijd tussen pensionering en overlijden langer geworden is, kunnen ook de zelfstandigen in de problemen geraken. Het gemiddelde pensioen van een werknemer bedraagt ongeveer €1000 bruto per maand. Voor een vrouwelijke werknemer zal het wettelijk pensioen €750 bruto bedragen. Zelfstandigen krijgen een wettelijk pensioen van €700 bruto voor mannen en €480 bruto voor vrouwen. Bij ambtenaren bedraagt het pensioen respectievelijk €2200 bruto en €1800 bruto.<sup>182</sup>

---

<sup>181</sup> Johan Corthouts, 'Belgische pensioenen niet erg riant', *De Morgen* 3 mei 2005

<sup>182</sup>M. De Vrieze, 'Iedereen levert in', *Knack* 1 november 2006, <URL, <http://www.knack.be/cmp/11/1607/46775/Iedereen-levert-in-article.html>>

### **8.2.3 Aantal kinderen**

In 2005 waren er in België 948.337 echtparen zonder kinderen. Dit staat gelijk aan 21,4% van het totaal van 2.766.677 huishoudens. (NIS)<sup>183</sup> Een omgekeerd woonkrediet zal aantrekkelijker zijn voor een senior zonder kinderen omwille van twee redenen. Een senior die kinderen heeft, zal hiervan eventueel nog hulp ontvangen om zijn inkomen te ondersteunen, waardoor hij het omgekeerd woonkrediet niet nodig zal hebben. Senioren zonder kinderen hebben misschien geen andere bronnen om tegemoet te komen aan zijn onderhoudskosten. De tweede reden is dat senioren met kinderen soms weigerachtig staan ten opzichte van een omgekeerd woonkrediet omdat hij of zij iets wil nalaten aan de kinderen in de vorm van een erfenis. Dit laatste vermeldt de heer Heymans als een sociologische drempel waar vele Belgen nog problemen mee hebben. Deze factor kan er eventueel voor zorgen dat enkele senioren gaan afhaken bij deze kredietvorm. Deze senioren hebben schrik dat ze door het nemen van een omgekeerd woonkrediet de kinderen tegen hen opzetten.

Maar als de nood er komt, zullen de senioren wel verplicht zijn om instrumenten te zoeken om in hun eigen verzorging te voorzien of om hun eigen onderhoud te bekostigen. Er wordt door de heer Heymans ook verteld dat er een tendens is waarbij de kinderen betwisten of ze moeten inspringen bij het levensonderhoud van de ouders. Stel dat de kredietnemer geen omgekeerd woonkrediet wil aangaan omwille van het feit dat hij zijn kinderen een erfenis wil achterlaten, dan kunnen deze kinderen de afweging maken tussen het nemen van een omgekeerd woonkrediet of zelf instaan voor de verzorging van de ouders.

Maar er zijn verschillende hypothesen. Er zijn situaties waar de kinderen er financieel veel beter voor staan dan de ouders en andersom. Als de kinderen het financieel beter doen dan de ouders, zullen de ouders minder de drang hebben om een erfenis na te laten. Wanneer de tegenovergestelde situatie zich voordoet en de kinderen het dus financieel minder goed doen dan de ouders, kunnen de ouders er aan denken om de kinderen wat bij te staan door een erfenis na te laten. Het kan ook zo zijn dat de ouders juist daarom een omgekeerd woonkrediet nemen. Zo kunnen ze de kinderen onmiddellijk financiële hulp aanbieden. Iedereen zal dus moeten overwegen wat de beste oplossing is in functie van hun eigen situatie.

---

<sup>183</sup> NIS, 'Private huishoudens - België en Gewesten (1991-2005)', <URL, [http://www.statbel.fgov.be/figures/d24\\_nl.asp](http://www.statbel.fgov.be/figures/d24_nl.asp)>

#### **8.2.4 Geslacht en type huishouden**

Studies<sup>184 185</sup> in de VS hebben aangetoond dat de voornaamste groep senioren die een omgekeerd woonkrediet aangaan alleenstaande vrouwelijke senioren zijn. Daarna komen koppels en dan de alleenstaande mannen. Vrouwen sluiten meer een omgekeerd woonkrediet af, omdat zij meestal langer alleen leven dan mannen. Dit komt doordat de levensverwachting van de vrouw bij geboorte 5,89 jaar hoger is als die van de man. (NIS)<sup>186</sup> Een getrouwde man sterft dus vaak voor zijn vrouw. Hierbij komt dat mannen sneller geneigd zijn te hertrouwen dan oudere vrouwen nadat ze gescheiden zijn of weduwe zijn geworden.

Er zijn ook verschillende situaties in het huishouden waarin de vrouw niet ging werken en er dus maar één pensioen ter beschikking is. Als de man dan sterft, blijft de vrouw alleen achter en wordt het gezinspensioen (pensioen van de man X 1,25) een overlevingspensioen. Dit ligt beduidend lager. Hierdoor kan de alleenstaande vrouw in moeilijkheden komen en een oplossing vinden in het omgekeerd woonkrediet.

Wanneer er naar het cijfermateriaal voor België wordt gekeken, wordt er vastgesteld dat het aantal alleenstaande vrouwen in de maatschappij toeneemt. Dit aantal is gestegen van 16,6% in 1991 naar 17,7% in 2005. Aangezien er 5.334.527 vrouwen in België zijn, leidt een percentage van 17,7% tot een aantal van 944,211 alleenstaande vrouwen. Bij de alleenstaande vrouwen boven de 75 jaar zoals afgebeeld in figuur 4, is vast te stellen dat er op dit moment meer Franse alleenstaande vrouwen zijn dan alleenstaande vrouwen in België. Dit kan een indicatie zijn dat er in Frankrijk op dit moment meer potentiële klanten zijn.

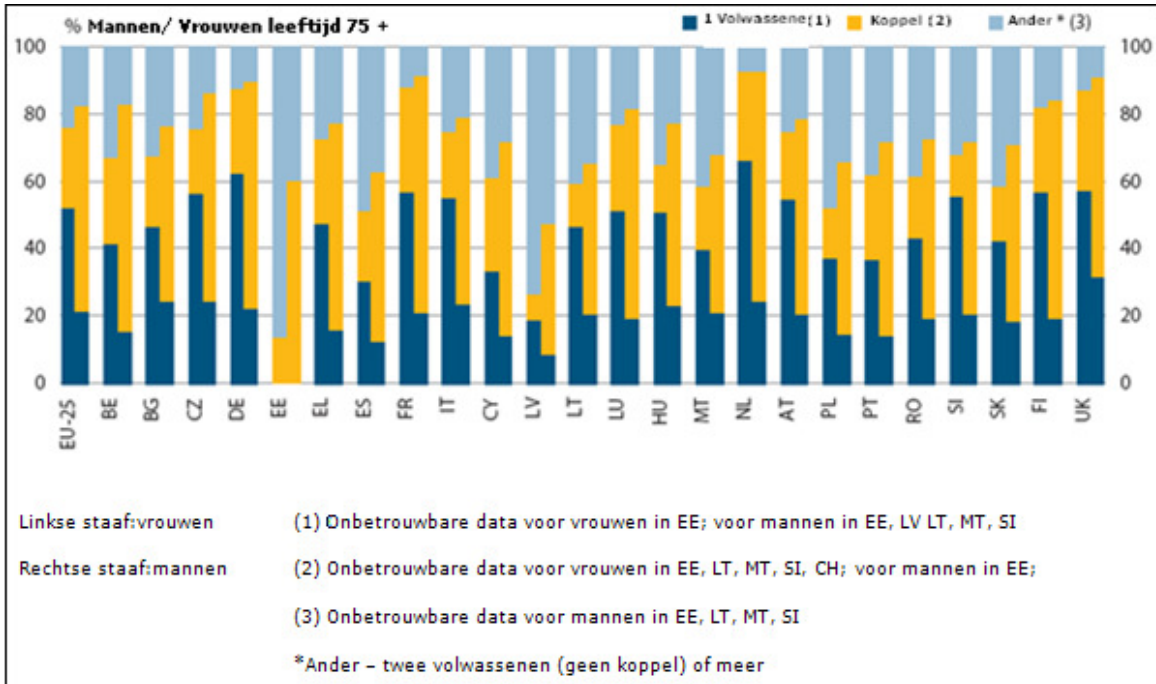
---

<sup>184</sup> B. Case & B. Schnare, 'Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program', *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* 1994/2, p.301-346

<sup>185</sup> K. Chou et al., 'Willingness to consider applying for reverse mortgage in Hong Kong Chinese middle-aged homeowners', 2005, P. 1-18

<sup>186</sup> NIS, 'Evolutie van de levensverwachting bij de geboorte, in jaren - België en de gewesten (1995-2004)', '<URL, [http://statbel.fgov.be/figures/d23\\_nl.asp#1](http://statbel.fgov.be/figures/d23_nl.asp#1)>)

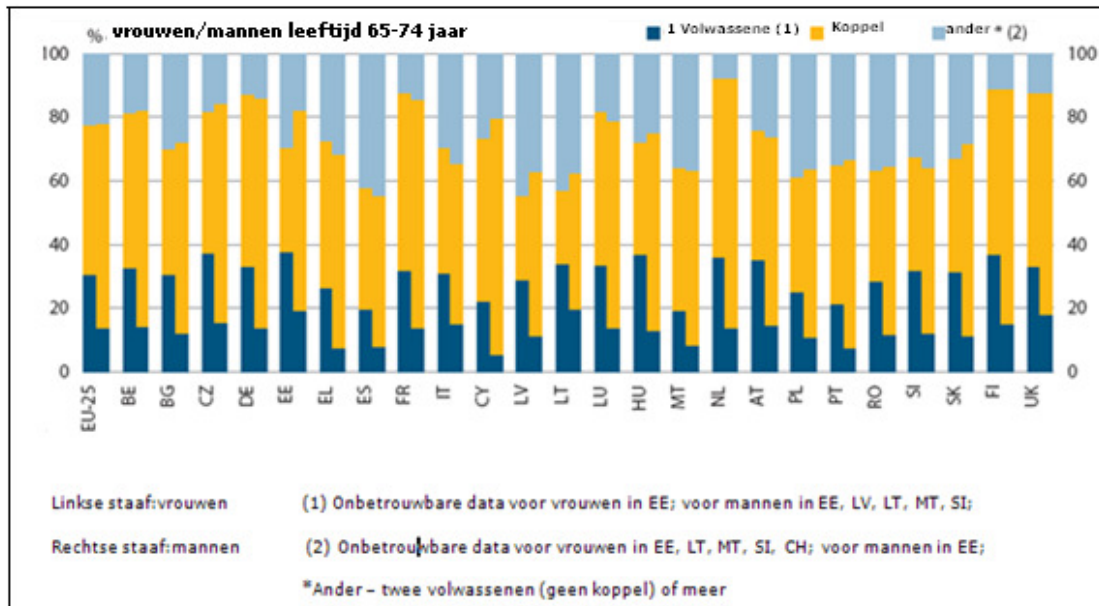




**Figuur 4 Vrouwen en mannen van 75 jaar en meer per type huishouden, 2005<sup>187</sup>**

De situatie is anders bij de leeftijdscategorie van 65-74 jaar. Hier ligt het percentage alleenstaande vrouwen in België hoger als in Frankrijk, zoals op figuur 5 waarneembaar is. Dit biedt perspectieven naar de toekomst toe voor de Belgische markt vraag.

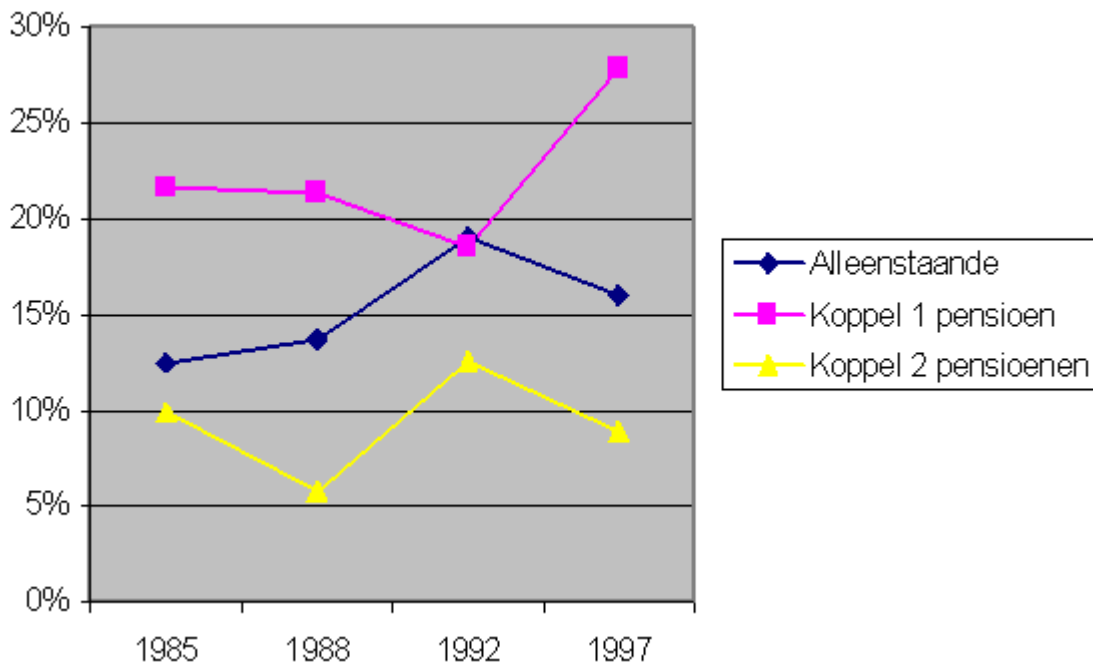
<sup>187</sup> 'The life of women and men in Europe: A statistical portrait', Eurostat 2008, p. 1-252(<URL, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-80-07-135/EN/KS-80-07-135-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-80-07-135/EN/KS-80-07-135-EN.PDF)>)



**Figuur 5 Vrouwen en mannen van 65-74 jaar oud per type huishoudend, 2005<sup>188</sup>**

Wanneer er hier gekeken wordt naar het armoederisico in België (figuur 6), wordt er vastgesteld dat dit het grootst is voor een paar dat van één pensioen moet leven. Daarna volgen de alleenstaanden. Als laatst volgen de koppels met 2 pensioenen. Er kan geconstateerd worden dat de armoede consistent het hoogst is bij gepensioneerden die leven van één pensioen, namelijk het gezinspensioen. Vooral voor de eerste twee groepen zou het omgekeerd woonkrediet een zeer interessant product kunnen zijn.

<sup>188</sup> 'The life of women and men in Europe: A statistical portrait', Eurostat 2008, p. 1-252(<URL, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-80-07-135/EN/KS-80-07-135-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-80-07-135/EN/KS-80-07-135-EN.PDF)>



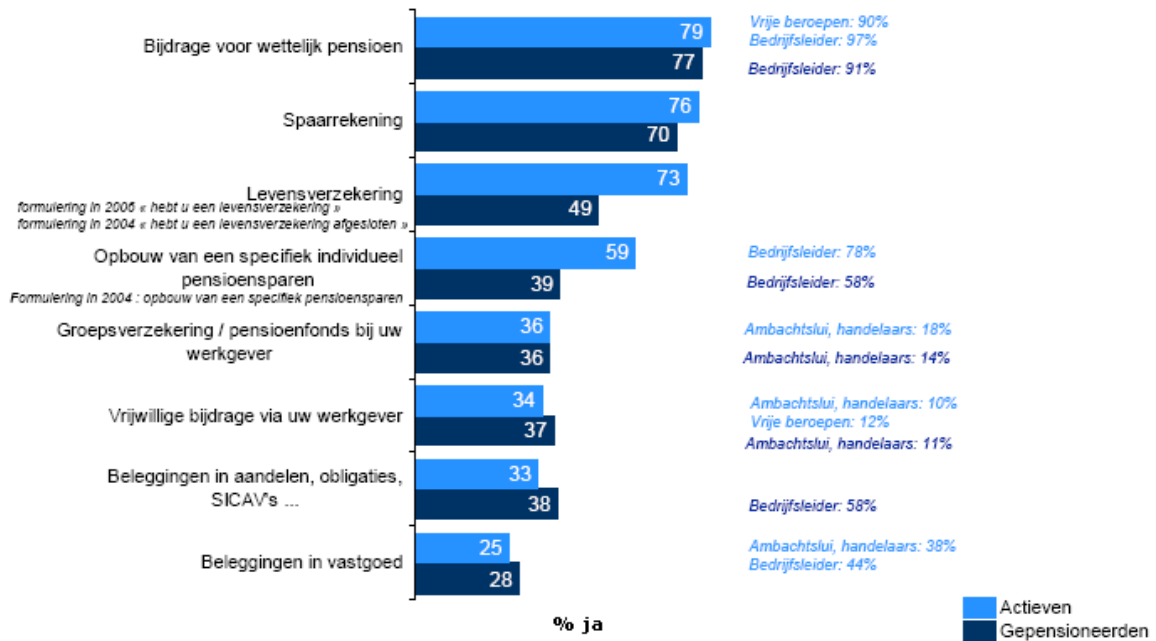
**Figuur 6 Armoede bij 65-plussers naargelang inkomensconfiguratie, België 1985-1997<sup>189</sup>**

### **8.2.5 Pensioensparen, levensverzekering, groepsverzekering**

Senioren die gedurende een bepaalde periode tijdens hun actieve loopbaan ofwel aan pensioensparen gedaan hebben of een levensverzekering of een groepsverzekering hebben gesloten, zullen minder snel een omgekeerd woonkrediet overwegen. Deze hebben dankzij één van deze drie producten een spaarpotje opgebouwd om in te zetten tijdens de pensionering. Uit een enquête<sup>190</sup> van AXA bij zelfstandigen blijkt dat maar 49% van de huidig gepensioneerden een levensverzekering hebben afgesloten zoals op figuur 7 waar te nemen valt. Onder de actieven heeft 79% een levensverzekering afgesloten. Dit wil zeggen dat vele onder de actieven tegen de pensionering een extra kapitaaltje zullen opgebouwd hebben om in hun levensonderhoud te voorzien. Slechts 39% van de huidig gepensioneerden heeft aan individueel pensioensparen gedaan. Dit is maar liefst 20% minder dan de huidige actieven doen. Het afsluiten van een groepsverzekering ligt bij beiden, zowel gepensioneerden als actieven, op 36%.

<sup>189</sup> K. Van de Bosch, 'Inkomen, welvaart en armoede onder ouderen in België, Vlaanderen en Wallonië van 1975-2005', 2007

<sup>190</sup> AXA, 'AXA Pensioenbarometer 2007, Het pensioen een nieuw leven na het werk? Resultaten België, met internationale vergelijking. Met focus op zelfstandigen, 2007, p. 1-39, (<URL, [http://www.axa.be/pdfs/barompres2006\\_nl.pdf](http://www.axa.be/pdfs/barompres2006_nl.pdf)>)



**Figuur 7 Financiële voorbereiding pensioen bij zelfstandigen, in %<sup>191</sup>**

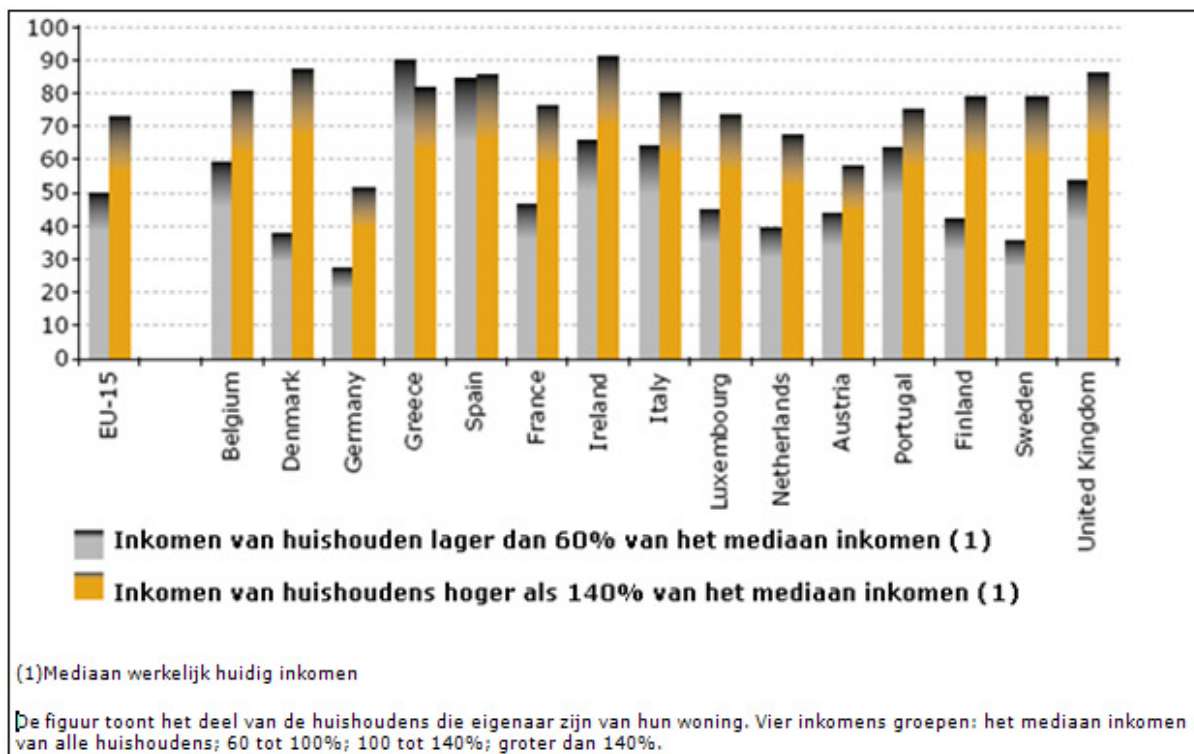
Er moet zich wel afgevraagd worden of het sparen voldoet om er van te kunnen leven na pensionering. De heer Callaert merkt ook op dat niet alle mensen de kans hebben tot sparen of niet genoeg hebben kunnen sparen. Denk maar aan de situatie waarbij een arbeider bepaalde perioden werkloos is gebleven. Deze perioden heeft hij niet kunnen sparen. Doordat sommige mensen ook een zware lening moeten afbetalen op hun woning, kan het voorkomen dat ze geen geld meer vrij kunnen maken om te sparen. Ook kan het zich voordoen dat personen al tijdens de actieve loopbaan moeten ontsparen. Deze mensen kunnen op hun 70<sup>ste</sup> misschien wel nood hebben aan een omgekeerd woonkrediet. Er kan wel gesteld worden dat als iemand veel gespaard heeft in zijn actieve loopbaan, deze persoon minder snel een extra hulpmiddel zal nodig hebben na pensionering.

### 8.2.6 Woningbezit

Om een omgekeerd woonkrediet aan te gaan, is het essentieel voor de senior eigenaar te zijn van een woning. Zonder woning kan een omgekeerd woonkrediet niet afgesloten worden. Volgens de heer Callaert beschikt één op drie senioren buiten de woning maar over weinig andere gelden. Vooral voor deze groep senioren is het interessant om dit onroerend vermogen te kunnen omzetten

<sup>191</sup> AXA, 'AXA Pensioenbarometer 2007, Het pensioen een nieuw leven na het werk? Resultaten België, met internationale vergelijking. Met focus op zelfstandigen, 2007, p. 1-39, (<URL, [http://www.axa.be/pdfs/barompres2006\\_nl.pdf](http://www.axa.be/pdfs/barompres2006_nl.pdf)>)

in liquide middelen. Hier wordt er dan ook gekeken hoe het gesteld is met het woningbezit in België. Hierbij wordt ook de reflectie gemaakt met Frankrijk. Figuur 8 maakt een opdeling tussen huishoudens die in armoede leven, namelijk onder 60% van het mediaan inkomen en huishoudens die boven 140% van het mediaan inkomen leven. Voor dit werk is het interessant om naar de eerste groep te kijken. Zo wordt er vastgesteld dat het woningbezit bij deze groep in Frankrijk lager ligt dan in België. In Frankrijk schommelt dit rond 47% terwijl dit in België rond de 60% ligt. Aangezien er zulk hoog percentage van woningeigenaars is bij de armen, maakt dit dat deze eventueel gebruik zullen kunnen maken van het omgekeerd woonkrediet om uit de armoede te ontsnappen. Dit hoge eigenaarstatuut is volgens de heer Heymans heel interessant voor de toekomst wanneer de babyboomgeneratie tot pensionering komt.



**Figuur 8 Huishoudens die eigenaar zijn van hun woning, EU-15 in 2001, in %<sup>192</sup>**

Nu geweten is dat het eigenaarstatuut bij de armen in België vrij hoog ligt, wordt er toegespitst op de verschillende leeftijdsklassen. Deze worden teruggevonden in tabel 3. Van het aantal huishoudens in 2001 tussen 65 en 74 jaar is 73,6 % eigenaar van zijn woning zonder uitstaande

<sup>192</sup> 'Europe in figures, Eurostat yearbook 2005 chapter 2', Eurostat 2005, p.1\_82, (<URL, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-CD-05-001-2/EN/KS-CD-05-001-2-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-CD-05-001-2/EN/KS-CD-05-001-2-EN.PDF)>)

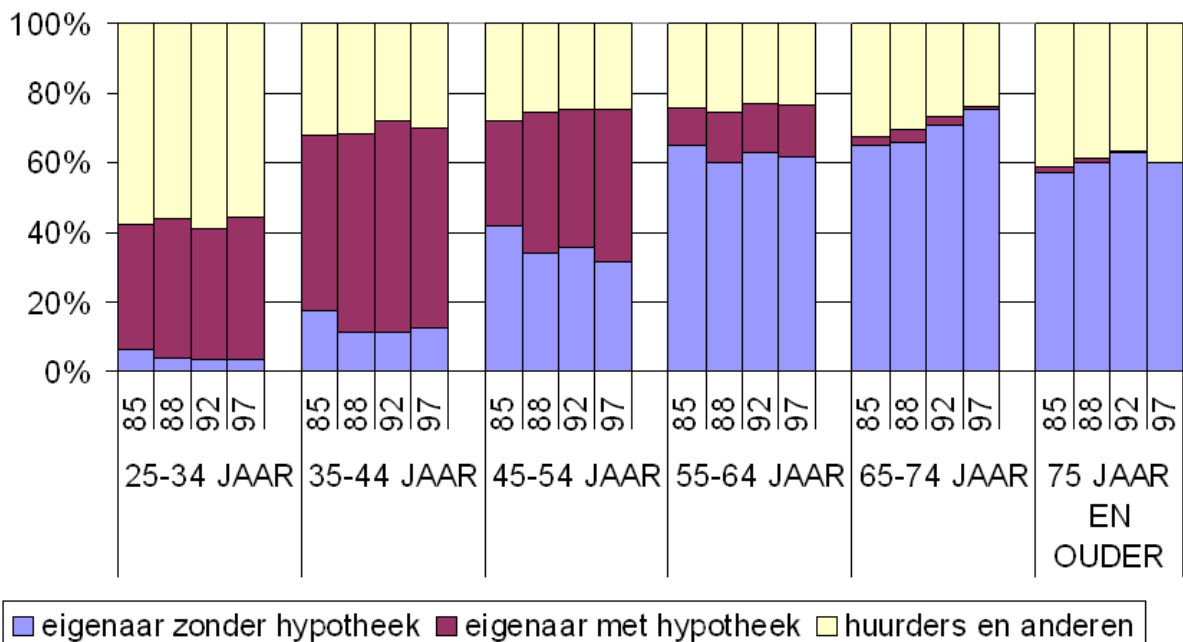
lening. Bij een leeftijd van +75 jaar is dit 72,5%. Hierbij zijn er nog enkele die eigenaar zijn van een woning met een nog uitstaande lening op het huis. Deze hoge percentages lenen ertoe dat minstens 70% van de senioren in België een beroep kan doen op de waarde van het onroerend goed bij inkomensmoeilijkheden. Omdat vele onder hen ook in armoede leven kan het voor hen interessant zijn eens na te gaan of een omgekeerd woonkrediet hen uit de bestaansonzekerheid kan halen. Dit zal voor een groot deel afhankelijk zijn van de waarde van het onroerend goed van de senior. In figuur 9 kan de evolutie worden afgelezen van het woningbezit. Vanaf een leeftijd van ongeveer 55 jaar bezit de meerderheid van de mensen een eigen woning. Bij de personen tussen 65-74 jaar kan een patroon van stijgend woningbezit waargenomen worden. In 1997 bedroeg dit bij deze groep al tussen de 70 en 80 percent.

	België	+55 jarigen	55-64 jaar	65-74 jaar	+75 jaar
<b>Aantal huishoudens</b>	<b>4 268 506</b>	<b>1 771 378</b>	<b>663 836</b>	<b>712 582</b>	<b>394 960</b>
Eigenaar (zonder afbetaling lening)	37,4	68,5	60,5	73,5	72,5
Eigenaar (met afbetaling lening)	34,4	8,0	18,5	2,4	0,4
Huurder	21,0	15,2	13,7	15,7	17,1
Huurdersociale woning	5,0	6,2	5,3	6,5	7,1
Huurder verminderde prijs toegestaan door werkgever	0,2	0,1	0,2		
Gratis gehuisvest door werkgever	0,4	0,2	0,3	0,1	
Gratis gehuisvest door ander huishouden of instelling	1,5	1,8	1,5	1,5	2,3

**Tabel 3 Statuut in verband met de woning, naar leeftijds- groep referentiepersoon, België, 2001, aantallen en in % van totaal<sup>193</sup>**

De heer Callaert vermeldt ook dat het consumptieniveau van een huiseigenaar veel hoger ligt dan bij een huurder. De huiseigenaars gaan dus ook meer ontsparen dan de huurders. Doordat er meer ontspaard wordt en hierbij de huiseigenaar nog eens extra ontspaard, zal er in de toekomst voor deze groep senioren een behoefte naar een omgekeerd woonkrediet kunnen ontstaan

<sup>193</sup> J. Pacolet, 'Reverse mortgage Colloquium Belgian Finance Forum 08/05/2007 Hebben wij behoefte aan een omgekeerde hypotheek? Statuut in verband met de woning, naar leeftijds- groep referentiepersoon, België, 2001, aantallen en in % van totaal', 2007



**Figuur 9 Eigen woningbezit per leeftijdsgroep (leeftijd referentiepersoon) België 1985 - 1997<sup>194</sup>**

### 8.2.7 Waarde van de woning

De gemiddelde waarde van de woning bij het aangaan van de prêt viager hypothecair bedraagt €333.000. Dit is een hoge gemiddelde waarde. Voor België zijn deze gegevens niet beschikbaar. Er kan enkel naar de verkoopprijs van woningen gekeken worden. Zo bedraagt de gemiddelde verkoopprijs van een gewoon woonhuis €163.534. De gemiddelde verkoopprijs van een appartement is €167.189 terwijl de gemiddelde verkoopprijs van een villa €307.527 bedraagt. (NIS)<sup>195</sup> Maar dit valt moeilijk te vergelijken. Oudere mensen verkopen nu eenmaal niet snel hun huis en blijven er meestal ook inwonen tot het niet meer mogelijk is. Deze huizen zijn langzaam in waarde gestegen waardoor de waarde van de woningen van senioren boven de 65 moeilijk te schatten is. Het is niet onlogisch dat de gemiddelde waarde van een woning bij het aangaan van een omgekeerd woonkrediet zo hoog ligt. Om een deftige lening te krijgen via een omgekeerd woonkrediet kan de woning best hoog gewaardeerd zijn. Hoe hoger de waarde van de woning is, hoe meer er liquide kan gemaakt worden en ter beschikking van de senior kan worden gesteld. De heer Heymans stelt ook dan ook dat de waarde van de woning van uiterst belang is. Hij

<sup>194</sup> K. Van de Bosch, 'Inkomen, welvaart en armoede onder ouderen in België, Vlaanderen en Wallonië van 1975-2005', 2007

<sup>195</sup> NIS, 'Verkopen van onroerende goederen (1975-2007)', (<URL, [http://www.statbel.fgov.be/figures/d44\\_nl.asp](http://www.statbel.fgov.be/figures/d44_nl.asp)>)

deelt ook mee dat in principe iedere senior voor elke waarde van een woning een omgekeerd woonkrediet kan afsluiten.

Toch is het opvallend dat de gemiddelde waarde van de woning bij het aangaan van de prêt viager hypothécaire heel hoog ligt. Dit zijn geen waarden meer van een doorsnee woning en zeker geen waarde van een huis bewoont door een senior die op de rand van de armoede leeft. De heer T'Jampens meent dat Crédit Foncier de France zich op senioren uit hogere segmenten richt. Dit zou de bedoeling zijn om hogere bedragen te kunnen lenen. Maar moeten we hier ons geen vragen bij stellen? Het omgekeerd woonkrediet heeft toch als doel de senior bij te treden bij het pensioen, als extra inkomen. Is het ook niet de bedoeling om armere senioren te helpen om zichzelf te onderhouden. Als dit het geval is, worden de mensen die het dan echt nodig hebben niet uitgesloten? Als er vastgesteld wordt dat van een woning ter waarde van €300,000 ongeveer €80,000 kan worden vrijgemaakt, moet er toch de vraag gesteld worden dat het voor een senior met een doorsnee woning wel de moeite is om een omgekeerd woonkrediet te nemen. Stel dat deze senior beschikt over een woning ter waarde van €150,000. Hier kan hij maar €40,000 van vrij maken als we de lijn van hierboven door trekken.

### **8.3 Mogelijke beperkingen van de marktvraag**

Er zijn een aantal factoren die de marktvraag naar het omgekeerd woonkrediet in negatieve zin kunnen beïnvloeden. Deze worden hieronder behandeld. Als eerste behandelen we de psychologische factoren. Vervolgens kunnen de hoge kosten ervoor zorgen dat kredietnemers afhaken voor een omgekeerd woonkrediet. Ten slotte komt de negatieve en foute berichtgeving in de media aan bod.

#### **8.3.1 Psychologische factoren**

Als psychologische factoren worden de twee volgende factoren aangehaald: het nalaten van een erfenis en het omgekeerd woonkrediet als rem op de mobiliteit.

**Nalaten van een erfenis** Vele Belgen willen hun kinderen nog een erfenis nalaten. Dit is volgens de heer Callaert een belangrijke factor die de vraag naar het omgekeerd woonkrediet kan beperken. Hij vreest dat de Belg, waarbij de woning toch zeer belangrijk is, hier moeilijk afstand van zal kunnen doen. Dit wordt ook vastgesteld bij de verkoop op lijfrente. Ook de heer Heymans



denkt dat dit tot gevolg kan hebben dat deze Belgen af gaan haken om een omgekeerd woonkrediet af te sluiten. Dit omdat bij deze kredietovereenkomst de woning ofwel door de kredietnemer of erfgenamen terug moet betaald worden nadat de kredietnemer sterft of verhuist, ofwel de woning verkocht wordt door de bank als deze niet wordt terugbetaald. In ieder geval moet de erfgenaam om het in pand gegeven goed te erven, eerst de opgebouwde schuld van de kredietnemer terugbetalen. De erfgenaam zal dus in tegenstelling tot een normale erfenis, hiervoor moeten betalen. Dit vinden de erfgenamen waarschijnlijk minder interessant. De kredietnemer heeft schrik dat de erfgenamen hem of haar niet langer meer zal verzorgen. De heer Callaert geeft aan dat hij hier niet mee akkoord is. Hij meent dat zolang er een goede verstandhouding is tussen de ouders en de kinderen er zich geen problemen zullen voordoen. Maar als de kredietnemer geen omgekeerd woonkrediet aangaat, moeten de erfgenamen de kredietnemer bijstaan. Hierbij moeten de erfgenamen zich afvragen of de kosten van het onderhouden van de kredietnemer opwegen tegen de betaling van de schuld waar ze in de toekomst aan zullen moeten voldoen. Er moet volgens de heer Heymans een afweging gemaakt worden in functie van ieder zijn situatie. Het is duidelijk nog af te wachten of de Belgische mentaliteit zal veranderen als de nood het hoogst is.

**Rem op de mobiliteit** Door het aangaan van een omgekeerd woonkrediet, is de kredietnemer gebonden om lang in zijn woning te blijven. Dit kan verschillende mensen afschrikken omdat zij niet weten wat de toekomst hen zal brengen. Dit is nochtans de bedoeling van het omgekeerd woonkrediet volgens mevrouw Beten. Het omgekeerd woonkrediet tracht mensen langer in hun woning te laten verblijven.

### **8.3.2 Hoge kosten**

Een groot nadeel van het omgekeerd woonkrediet zijn de vele en hoge kosten dat het omgekeerd woonkrediet met zich meebrengt. Deze kosten omvatten onder andere: verzekeringskosten, kosten van de waardeschatting, opvolgingskosten van het onderhoud, ... Deze kosten werden al eerder opgesomd in hoofdstuk zes. Hierbij komt dan ook nog eens de hoge rentevoet die gekapitaliseerd wordt, waardoor het uitgekeerde bedrag beperkt zal zijn in vergelijking met de waarde van de woning. Doordat de leeftijd mee bepaalt hoeveel een kredietnemer kan lenen bij een omgekeerd woonkrediet, zal er dus een kans bestaan dat potentiële kredietnemers slechts interesse gaan tonen als ze oud genoeg zijn en zo een hoger bedrag kunnen lenen.

### **8.3.3 Negatieve en foute berichtgeving in de media**

De vraag kan beperkt worden doordat het product nu al regelmatig negatief in het nieuws komt. Hierdoor kan het zijn dat verscheidene senioren de aantrekkelijkheid van dit product in vraag gaan stellen. Er gebeuren ook nog steeds vele foute meldingen over het omgekeerd woonkrediet. Een voorbeeld hiervan is dat als eenmaal de kredietgever overlijdt, de erfgenamen de woning kwijt zijn. Dit is een foute berichtgeving. De erfgenamen hebben namelijk de keuze het onroerend goed al dan niet te erven.

## **8.4 Positieve trends voor de marktvraag**

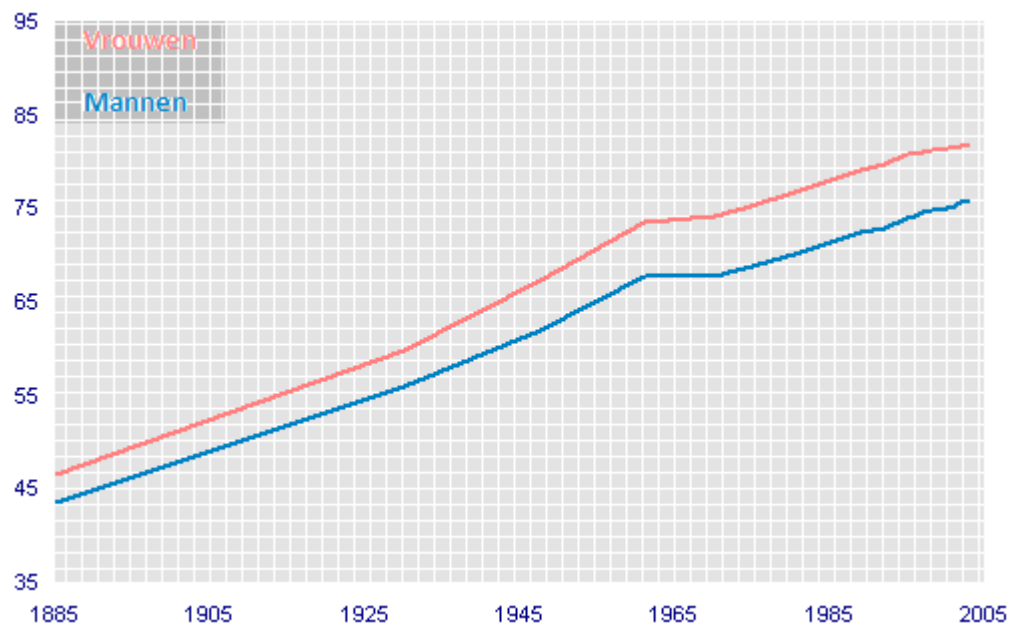
Hier worden de positieve trends voor het omgekeerd woonkrediet besproken. Dit zijn enkele factoren die een positief effect kunnen hebben op de marktvraag naar deze kredietvorm in de toekomst. Onder deze evoluties bevinden zich: de verhoogde levensverwachting, de vergrijzing, daling van de pensioenen, stijgende gezondheidskosten, verandering van de mentaliteit en ten slotte zijn er weinig alternatieven waarop de senior beroep kan doen.

### **8.4.1 Verhoogde levensverwachting**

De levensverwachting van de mens neemt steeds toe zoals in figuur 10 waarneembaar is. In 1995 was de gemiddelde levensverwachting voor zowel mannen als vrouwen respectievelijk 73,91 jaar en 80, 73 jaar. In 2004 was dit al opgelopen tot 76,47 jaar bij mannen en 82,36 bij vrouwen. Als deze evolutie geprojecteerd wordt naar 2050 leeft de man gemiddeld 82,3 jaar lang en de vrouwen 88,3 jaar lang. (NIS)<sup>196</sup> Een hogere levensverwachting impliceert dat mensen langer zullen leven. De mensen zullen dus langer moeten rondkomen met hun pensioen. Een verhoogde levensverwachting zal volgens de heer Heymans een positief effect hebben op de marktvraag naar het omgekeerd woonkrediet. Dit omdat de bevolking uitgebreid zal worden met senioren, die in aanmerking kunnen komen voor een omgekeerd woonkrediet. Aan de andere kant impliceert een hogere levensverwachting de mogelijkheid dat de kredietnemer deze kredietovereenkomst slechts op een latere leeftijd kan afsluiten omwille van de kapitalisatie van de interesten die langer zullen doorlopen.

---

<sup>196</sup> NIS, 'Evolutie van de levensverwachting bij de geboorte, in jaren - vooruitzichten voor alle EU-landen (2005-2050)', (<URL, [http://www.statbel.fgov.be/figures/d23\\_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten](http://www.statbel.fgov.be/figures/d23_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten)>)



**Figuur 10 Evolutie van de levensverwachting bij de geboorte in België (1885-2004) (NIS)<sup>197</sup>**

#### 8.4.2 De vergrijzing

De vergrijzing wordt veroorzaakt doordat er steeds meer jongeren later toetreden tot de arbeidsmarkt en het stijgend aantal gepensioneerden. Hierdoor wordt de betaalbare basis van het wettelijke pensioen steeds kleiner. Aangezien de huidige actieve generatie door het repartitiestelsel de gepensioneerden van deze tijd moet betalen zal dit moeilijker worden naarmate er meer senioren zijn en er minder mensen tewerkgesteld zijn. Doordat de babyboomgeneratie, mensen geboren tussen 1946 en 1964, nu en in de nabije toekomst zal toetreden tot de groep van gepensioneerden, zal het vergrijzingsprobleem verder toenemen. Het gevolg hiervan is dat het uitgekeerde pensioen in de toekomst gaat afnemen, waardoor de koopkracht van de gepensioneerden vermindert. Het is ook daarom dat de heer Heymans stelt dat er nu misschien nog geen nood is aan een omgekeerd woonkrediet, maar dat dit binnen enkele jaren helemaal anders kan zijn.

Zoals eerder aangehaald is ongeveer 20% van de Belgische populatie boven de 65 jaar oud. In de toekomst zal die enkel maar toenemen. Zo ziet het eruit dat tegen 2050 ongeveer 26,50% van de Belgen boven de 65 jaar oud zal zijn, zoals uit tabel 4 te constateren valt.

<sup>197</sup> NIS, 'Evolutie van de levensverwachting bij de geboorte in België (1885-2004)', (<URL, [http://www.statbel.fgov.be/figures/d23\\_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten](http://www.statbel.fgov.be/figures/d23_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten)>)

	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>2020</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>	<b>2050</b>
België	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>0-19 jaar</b>	23,50%	22,30%	21,20%	20,90%	20,50%	20,30%
<b>20-59 jaar</b>	54,60%	54,00%	51,50%	48,50%	47,60%	47,20%
<b>60-64 jaar</b>	5,00%	6,20%	6,70%	6,40%	5,80%	6,00%
<b>65 jaar en meer</b>	16,80%	17,60%	20,60%	24,30%	26,10%	26,50%

**Tabel 4 Bevolkingsvooruitzichten 2000-2050 België per grootte leeftijdsgroep, in % (NIS)<sup>198</sup>**

Bij de daling van de pensioenen komen ook nog de stijgende financiële behoeften door een stijging van de gezondheidskosten bij bejaarden.

#### **8.4.3 Stijgende gezondheidskosten**

Zoals in tabel 5<sup>199</sup> waar te nemen is, zullen de gezondheidsuitgaven in de toekomst enkel maar toenemen. In de tabel kan vastgesteld worden dat het vergrijzingeffect alleen al voor een groei van de gezondheidsuitgaven van 0.5% per jaar zal zorgen tot en met 2020. Daarna zal deze jaarlijkse groei nog toenemen. Volgens de heer Heymans zullen de senioren steeds minder terugbetaald krijgen zodat dit hun inkomen nog verder zal uithollen.

---

<sup>198</sup> NIS, 'Bevolkingsvooruitzichten 2000-2050 België per grote leeftijdsgroep in %', (<URL, [http://www.statbel.fgov.be/figures/d23\\_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten](http://www.statbel.fgov.be/figures/d23_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten)>)

<sup>199</sup> 'Demografische ontwikkelingen in Vlaanderen en de gevolgen van de veroudering voor meerdere levensdomeinen', 2005, p.1-62

	2010-2020	2021-2030	2004-2030
Uitgaven acute zorg	2,9	2,5	3,0
Totaal demografisch effect	0,7	0,7	
- Vergrijzingeffect			
- Effect bevolkingsvolume	0,5	0,6	
- Effect trendmatige evolutie	0,2	0,2	
	2,2	1,7	
Uitgaven langdurige zorg	3,9	3,3	4,0
Totaal demografisch effect			
- Vergrijzingeffect	1,7	1,6	
- Effect bevolkingsvolume	1,5	1,4	
- Effect trendmatige evolutie	0,2	0,2	
	2,2	1,7	

**Tabel 5 Evolutie van de totale gezondheidsuitgaven (privé+overheid) per zorgtype en per verklarende factor, in gemiddelde jaarlijkse groeivoet %**

#### **8.4.4 Ouders vragen niet graag financiële hulp aan de kinderen**

Mevrouw Beten denkt dat de huidige generatie senioren het lastig hebben om de kinderen om financiële hulp te vragen. Zij denkt dat deze eerdere verkiezen om een omgekeerd woonkrediet aan te gaan dan hun kinderen ten laste moeten zijn.

#### **8.4.5 Mentaliteitsverandering**

Volgens de heer Heymans is er een nieuwe levensmentaliteit, ook bij de gepensioneerden. Deze houdt in dat de mensen willen profiteren van het leven. Mevrouw Beten beaamt dit en denkt ook dat er inderdaad een nieuwe levensmentaliteit aan het opkomen is. De senior heeft steeds minder de behoefte om iets achter te laten voor de kinderen en wil zelf steeds meer profiteren van het geld waar ze hun hele leven voor gewerkt hebben. Hierbij willen ze zelfs geld uit de waarde van de woning halen. Dit spreekt in het voordeel van het omgekeerd woonkrediet.

#### **8.4.6 Weinig alternatieven**

Het omgekeerd woonkrediet is een middel om behoeftige mensen te helpen, door middel van de waarde die in de woning zit liquide te maken. Er zijn buiten het omgekeerd woonkrediet weinig andere alternatieven voor handen volgens de heer Heymans.

Men kan zich misschien de vraag stellen of het verkopen van de woning niet beter is. Maar volgens mevrouw Beten is het eigenlijk net de bedoeling van het omgekeerd woonkrediet om de senior langer zelfstandig in de eigen woning te laten blijven. Als hij de woning toch zou verkopen, zit de senior wel met het probleem dat hij zijn woning kwijt is. Dit is eigenlijk een heel groot nadeel voor de senior. Deze verlaat namelijk niet graag zijn huis. Als hij de woning toch verkoopt zal hij kleiner moeten gaan wonen of in gaan wonen bij de kinderen. Kleiner gaan wonen is eigenlijk geen oplossing, omdat de woningprijzen van kleinere woningen sterk gestegen zijn. In gaan wonen bij de kinderen is ook niet altijd mogelijk. Dit is verschillend voor elke situatie. De kinderen moeten bijvoorbeeld genoeg plaats hebben om de senior onder dak te kunnen bieden.

Een relatief nieuwe oplossing is volgens de heren Heymans en Callaert het kangoeroemodel. Hierbij gaat de senior bij de kinderen wonen. Dit gebeurt doordat een huis in twee aparte woningen wordt verdeeld, eentje voor het ouder echtpaar en eentje voor het jongere echtpaar. Deze oplossing heeft verscheidene voordelen. De kangoeroewoning is financieel aantrekkelijk voor jonge en oudere gezinnen en laat levenslang wonen toe.

De heer Callaert vermeldt ook nog dat het OCMW Antwerpen een nieuw idee gelanceerd heeft. Ze bieden personen aan om vroegtijdig te sparen voor een serviceflat. Deze personen staan hiervoor een bepaald bedrag per maand af en met dit geld bouwt de stad Antwerpen deze serviceflats. In de plaats van een rente te ontvangen op het uitgeleende geld, krijgt deze persoon het recht om gedurende een periode gratis deze serviceflat te huren.

Als laatste zijn er ook nog de drie gelijkaardige producten die in hoofdstuk zeven worden beschreven. De voor- en nadelen van deze andere kredietvormen zijn in hoofdstuk zeven dan ook na te lezen.

## **Hoofdstuk 9: Het aanbod**

In dit praktijk gedeelte wordt de aanbodzijde besproken. Ook dit stuk wordt behandeld aan de hand van de interviews met de bevoorrechte getuigen die in hoofdstuk 8 vermeld werden. De vragen die voor het aanbod gesteld werden, worden eveneens teruggevonden in bijlage 12. Er wordt onder andere gevraagd wat het standpunt is van de banken ten aanzien van het omgekeerd woonkrediet, onder welke voorwaarden de banken het omgekeerd woonkrediet willen uitgeven en welke factoren het aanbod van het omgekeerd woonkrediet kunnen verhinderen.

Eerst zal er overlopen worden wie de potentiële aanbieders kunnen zijn. Vervolgens worden de twee redenen behandeld waarom de banken het omgekeerd woonkrediet willen uitgeven. Ten slotte worden de factoren omschreven die voor een beperking van het aanbod zouden kunnen zorgen.

### **9.1 Aanbieders**

Er zijn twee partijen die het omgekeerd woonkrediet kunnen aanbieden. Dit zijn de banken en de verzekeringsmaatschappijen.

#### **9.1.1 De banken**

In Frankrijk is Crédit Foncier de France de enige aanbieder die de prêt viager hypothécaire commercialiseert. Dit doet deze kredietinstelling sinds eind mei vorig jaar. De rechtstreekse concurrent BNP wil het product nog niet invoeren omwille van risico op het vlak van de rentabiliteit. BNP neemt een afwachtende houding aan en zal toekijken hoe het product verder evolueert om het dan later misschien toch in te voeren.

In België is de markt volgens de heer Heymans statistisch gezien te klein. Dit houdt in dat de banken een grote portefeuille zullen nodig hebben om het risico van het omgekeerd woonkrediet te dekken. Deze portefeuille kan zowel bestaan uit omgekeerde woonkredieten als gewone woonkredieten. Vooraleer het product rendabel kan worden, zullen de banken volgens mevrouw Beten over voldoende kritische massa moeten beschikken. Er bestaat namelijk het risico dat er kredietnemers zijn die langer zullen leven en deze zouden moeten gedekt worden door kredietnemers die vroeger dan statistisch gepland zullen sterven. Hier zullen de banken in het begin problemen mee hebben aangezien dit een nieuw product is en dit in het begin niet massaal

zal verkocht worden. Op langere termijn zal het wel mogelijk zijn om over voldoende kritische massa te beschikken.

De bank kan dit risico via een nationale of een internationale diversificatie dekken. Dit kan doordat de meeste banken internationaal werken, neem bijvoorbeeld KBC en Fortis. Doordat de banken best over een grote gediversifieerde portefeuille zouden moeten beschikken en voldoende kennis in huis hebben, zullen volgens mevrouw Beten in België vooral de vijf grote banken interesse tonen. Hierbij behoren de volgende banken: Fortis, KBC, Dexia, ING, AXA. Zij kan zich ook voorstellen dat de kleinere banken juist hierom dit product niet zullen aanbieden. Ook denkt ze dat de kleinere banken niet de kennis hebben om dit product deftig te prijzen en omdat ze deze kredietovereenkomst boekhoudkundig niet goed verwerkt krijgen.

### **9.1.2 De verzekeringsmaatschappijen**

Verzekeraars zijn niet happig om het product zelf te commercialiseren. De reden hiervoor is volgens de heer Heymans dat verzekeringsmaatschappijen om balanstechische redenen niet happig zijn op een uitgesteld inkomen. Deze hebben liever een inkomen uit een belegging jaar per jaar. Dit gaat echter in tegen het principe van de kapitalisatie van de interesten.

## **9.2 Aanbieden van het omgekeerd woonkrediet**

Er zijn twee redenen waarom een bank het omgekeerd woonkrediet wil aanbieden. De eerste reden houdt in dat de bank wil inspelen op een toekomstige vraag van de senioren. Als tweede reden vrezende Belgische banken dat de buitenlandse banken met hun potentiële klanten aan de haal gaan.

### **9.2.1 Inspelen op de vraag**

De heer Heymans stelt dat een instelling een product tracht te verkopen in functie van de segmentatie en noden van de bevolking. De banken stellen vast, net zoals iedereen, dat de pensioenen er de laatste jaren steeds op achteruit zijn gegaan. Zij zien ook dat dit in de nabije toekomst niet zal veranderen. Zij zien een opportuniteit en handelen ernaar. Zij trachten een product op de markt te brengen dat aan de noden van de huidige en toekomstige senioren zal voldoen. Er wordt vastgesteld dat sommige senioren een extra inkomen kunnen gebruiken. De



banken spelen hier op in en willen daarom het omgekeerd woonkrediet aanbieden. Ook al zou er maar een kleine vraag zijn, is dit geen reden om dit product niet aan te bieden.

De banken hebben ook in het buitenland gezien dat er een duidelijke vraag naar dit product is. Omdat de meeste banken internationaal werken en in vele landen filialen hebben, wordt er opgemerkt dat deze kredietvorm in het buitenland relatief veel succes kent. Door dit succes is het interessant om eens te kijken of het mogelijk is om deze kredietvorm in te voeren. Dan kan de expertise die de banken in andere landen hebben er toe bijdragen dat de introductie vlotter verloopt.

Natuurlijk is er ook voor de bank geld aan te verdienen. Dit is ook maar logisch aangezien dit een bedrijf is en een bedrijf tracht winst te maken. Volgens de heer Heymans is het zo dat als er geen win-win situatie gecreëerd wordt, het product niet gecommmercialiseerd zal worden. Het is niet zo dat de banken een product ontwikkelen zonder dat er vraag naar is. Wanneer dit voorvalt, zal niemand dit product nemen en zal het dus niet verkocht raken. Er moet een product ontwikkeld worden dat beantwoordt aan een nood. Heden blijkt er vraag te zijn vanuit de hoek van de senioren naar een middel om extra geld vrij te maken.

### **9.2.2 Concurrentie vanuit buitenland**

Stel dat de banken het omgekeerd woonkrediet niet kunnen aanbieden in België. Dan ontstaat er een situatie waar er vraag is naar een bepaald product, maar waar geen aanbod van bestaat. Dan kan de senior zich enkel en alleen maar richten op het buitenland. Zij kunnen dan een buitenlandse hypotheekonderneming aanspreken en vragen of de bank bereid is een omgekeerd woonkrediet af te sluiten op hun huis in België. De Belgische banken vinden deze situatie niet gezond.

De senioren en dus klanten van de Belgische banken kunnen dus beslissen zich tot een buitenlandse bank te wenden. Als dit het geval zou zijn, hebben de hypotheekondernemingen in België de terechte vrees dat deze senioren met alle andere gelden en beleggingen ook eens zouden kunnen vertrekken bij de bank. De senioren kunnen denken dat ze evengoed die enkele andere beleggingen bij de nieuwe buitenlandse bank kunnen plaatsen. Dit is ook voor de senior makkelijker en goedkoper omdat hij dan maar klant is van één bank.

Ook voor de overheid zou het goed zijn mocht het wettelijk kader snel gecreëerd worden. Als zoals hierboven gesteld de buitenlandse banken hier het omgekeerd woonkrediet komen aanbieden, heeft de overheid hier geen controle op. De overheid verliest dus de controle op de banken en zo kunnen producten op de Belgische markt komen die in België zelf verboden zijn. Om hier niet mee geconfronteerd te worden zou het goed zijn mocht er een goed omljnd kader komen waarbinnen de banken deze kredietformule kunnen aanbieden.

### **9.3 Factoren die het aanbod kunnen beperken**

Er zijn zes factoren die het aanbod eventueel deels kunnen beperken. Deze zijn achtereenvolgens: een gebrek aan expertise, het vastgoedrisico, de complexiteit van het product, negatieve reclame, imagoschade en ten slotte het gebrek aan kritische massa.

#### **9.3.1 Gebrek aan expertise**

De Belgische banken hebben geen enkele expertise in functie van het omgekeerd woonkrediet. Ze kunnen enkel naar het buitenland kijken en omdat deze vormen nog altijd zullen verschillen met de Belgische vorm zullen de banken ook hieraan niet veel nut hebben. Dit gebrek aan expertise kan er voor zorgen dat bepaalde banken liever afwachten met het aanbieden van het omgekeerd woonkrediet.

#### **9.3.2 Het vastgoedrisico**

De bank moet bij het uitgeven van een omgekeerd woonkrediet rekening houden met het grote risico dat het vastgoed met zich meebrengt. De bank moet een inschatting maken van de waarde van de woning die het in de toekomst, bij statistisch overlijden van de kredietnemer, mogelijk zal hebben. Dus de vastgoedmarkt moet goed ingeschat worden. Wanneer dit niet gebeurt kan de bank grote verliezen maken, als bijvoorbeeld de vastgoedmarkt ineenstuikt. Deze inschatting maken is zeer moeilijk volgens mevrouw Beten, zeker in de beginfase van de uitgave van het omgekeerd woonkrediet, wanneer de nodige kennis nog ontbeert. Dit is volgens haar ook de verklaring waarom er terughoudendheid bestaat bij enkele banken. Dit risico kan op langere termijn wel minderen, doordat de nodige expertise wordt opgebouwd. Door deze expertise kan de bank de vastgoedmarkt beter inschatten. De overheid kan voor de oplossing van dit probleem zorgen door bijvoorbeeld het vastgoedrisico op zich te nemen zoals in de VS gebeurt.

### **9.3.3 Complexiteit van het product**

Een volgend obstakel is volgens de heer Callaert de complexiteit van het product op zich. Het is voor de bank zelf moeilijk de nodige expertise op te bouwen doordat waarschijnlijk dit product niet elke dag in elk kantoor zal behandeld worden. Dit is een heel verschil met een gewoon woonkrediet dat dagelijks behandeld wordt in de bankkantoren. Hierdoor wordt de expertise van de adviseurs snel opgebouwd. Bij het omgekeerd woonkrediet zal door de complexiteit de know-how veel trager opgebouwd worden. Het zullen telkens complexe gesprekken zijn met de kredietnemer omdat er vele moeilijke onderwerpen bij komen kijken, zoals de kapitalisatie van de interesten, evolutie van de waarde van het goed en het erfrecht.

### **9.3.4 Negatieve reclame**

Volgens de heer Callaert beïnvloeden de negatieve uitlatingen over dit product het verkoopnet van de bank. Deze negatieve reclame beïnvloedt de drive van het verkoopnet van de banken. De verkopers hebben hierdoor minder zin om dit product bij kredietnemers aan te kaarten. Dit gebeurt zeker wanneer ze hun persoonlijke situatie gaan veralgemenen naar de totale Belgische populatie. De medewerkers in banken hebben een woning ter beschikking. Hiernaast beschikken de meeste medewerkers ook nog eens over een roerend goed. Dit roerend goed zal meestal groter zijn dan die van de Belgische populatie zodat deze niet representatief is. Als de verkoper dit toch naar de algemene populatie gaat vertalen zal hij dit nog minder bij de mensen willen aanbieden.

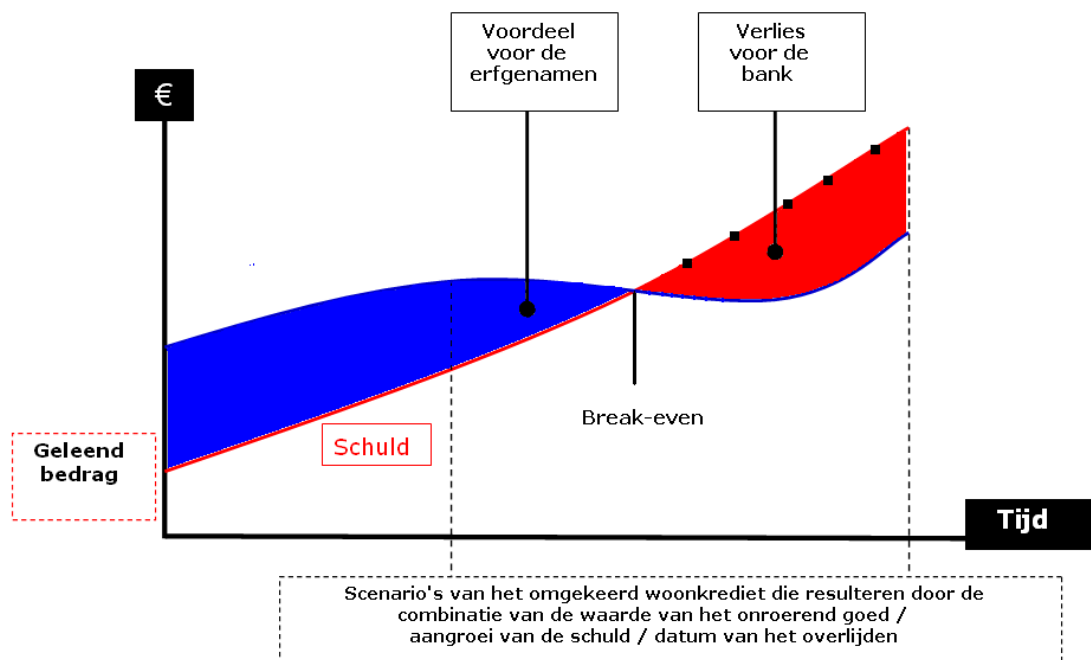
### **9.3.5 Imagoschade**

De banken zijn volgens mevrouw Beten terughoudend betreffende het aanbod van het omgekeerd woonkrediet, omdat als het product geen succes is, dit voor de bank imagoschade tot gevolg heeft. Aan de andere kant kan succes de kredietgever een concurrentievoordeel op leveren ten opzichte van de banken die het later invoeren.

### **9.3.6 Gebrek aan kritische massa**

Volgens Callaert moet de bank over voldoende kritische massa beschikken. Dit om de risico's van anti-selectie te neutraliseren of te beperken. Dit risico doet zich voor wanneer enkel die kredietnemers, die langer gaan leven als de statistische levensverwachting, een omgekeerd woonkrediet gaan afsluiten. Dit is een groot probleem voor de banken. De senioren die langer leven als verwacht, zouden moeten gecompenseerd worden door senioren die vroeger sterven als statistisch bepaald. Dit probleem wordt duidelijk gemaakt op figuur 11.

Het blauwe gedeelte van de figuur 11 is wat naar de erfgenamen gaat als de kritische massa zich links van het break-even punt bevindt. Het rode gedeelte is het verlies voor de bank als de kritische massa zich rechts van het break-even punt bevindt. Bij een voldoende grote kritische massa zouden de zwarte stippen, die kredietnemers voorstellen, zich zowel rechts als links ongeveer evenredig verspreiden. Stel nu dat alle kritische massa zich rechts van het break-even punt zitten. Zoals aangeduid door de zwarte stippen in figuur 11. Dan betekent dit puur verlies voor de bank. Dit is het risico dat de bank loopt bij een gebrek aan kritische massa. Als alles zich links bevindt van het break-even punt maakt de bank winst, wat met dit ingewikkeld product niet evident zal blijken. Dat risico moet opgenomen worden in de marge. Hierdoor zal de rentevoet hoog liggen.



**Figuur 11 Risico bij gebrek aan kritische massa<sup>200</sup>**

<sup>200</sup> Figuur uit de presentatie 'L'introduction du prêt viager Les Solutions choisies en France' van Xavier Josset gedurende de studiedag in verband met het omgekeerd woonkrediet georganiseerd door het Financieel Forum

## **Hoofdstuk 10: Algemeen besluit**

In dit hoofdstuk wordt een samenvattend antwoord geformuleerd op de centrale onderzoeksvraag. Als eerste wordt de centrale onderzoeksvraag nog eens herhaald. Vervolgens wordt de bespreking van de literatuurstudie behandeld. Daarna komt de bespreking van de praktijkstudie aanbod. Vervolgens volgt een persoonlijke mening. Ten slotte worden er enkele aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek.

### **10.1 Beantwoording centrale onderzoeksvraag**

De centrale onderzoeksvraag die in het begin van deze eindverhandeling gesteld werd, luidde als volgt:

**'Wat houdt het omgekeerd woonkrediet in en welke vorm zal het in België aannemen?'**

Om op de centrale onderzoeksvraag te antwoorden, werd er eerst een literatuurstudie gedaan over het omgekeerd woonkrediet. Hierin werd een omschrijving gegeven van deze kredietvorm. Hierbij komen ook de drie vormen aanbod, waarin het omgekeerd woonkrediet wordt uitgegeven. Er worden ook alle begrippen besproken die aanbod komen bij deze kredietovereenkomst. De twee belangrijkste partijen, de hypotheekonderneming en kredietnemer, die bij het omgekeerd woonkrediet komen kijken, werden nader toegelicht. Eveneens werd er een hoofdstuk gecreëerd over de bepaling van de waarde van de mogelijke lening. Ten slotte werd er een overzicht gegeven van gelijkaardige producten aan het omgekeerd woonkrediet. Na de literatuurstudie volgde een praktijkonderzoek. In hoofdstuk 8 werden hierbij de factoren besproken die een invloed kunnen hebben op de vraag naar het omgekeerd woonkrediet. Dit werd in hoofdstuk 9 gevolgd door factoren die het aanbod van deze kredietvorm kunnen beïnvloeden.

### **10.2 Bespreking literatuurstudie**

Het omgekeerd woonkrediet bestaat wettelijk nog niet in België. Wel wordt er ondertussen gewerkt om een wettelijk kader in België te creëren. Daarom werd er eerst naar het buitenland gekeken om deze kredietvorm te leren kennen. In de literatuur wordt het omgekeerd woonkrediet omschreven als een middel om via de waarde van de eigen woning geld vrij te maken om te gebruiken als extra inkomen. Het is een kredietovereenkomst tussen een kredietgever en kredietnemer met het doel

de senior een extra inkomen te geven, om zijn levensstandaard te kunnen behouden. In België zal er binnen het wettelijke kader drie vormen voorzien worden. Bij de eerste vorm eindigt het contract en de uitkeringen bij het overlijden van de langstlevende kredietnemer. De tweede vorm heeft een vooraf bepaalde periode waarin er uitkeringen gebeuren. Als die periode verstreken is, eindigen de uitkeringen, maar het contract niet. De schuld wordt aangezuiverd totdat de langstlevende kredietnemer overlijdt. De derde vorm is het Bolig Pensjon waarbij de overeenkomst loopt over een vooraf bepaalde periode. Eindigt deze periode, eindigen de uitkeringen en eindigt het contract. De tweede vorm zal zelden voorkomen en op de laatste vorm heerst kritiek omdat deze senioren problemen kan bezorgen bij het beëindigen van de bepaalde looptijd.

De waarde van het uitgekeerd kapitaal wordt bepaald door de leeftijd van de kredietnemer, de waarde van de woning en door de rentevoet. Hoe ouder de kredietnemer is, hoe groter het kapitaal zal zijn dat hij kan ontvangen. Dit geldt natuurlijk ook voor de waarde van de woning. Deze is het best hoog genoeg. De derde factor die meetelt is de rentevoet. Doordat het omgekeerd woonkrediet zoveel risico's bevat, zal de rentevoet bij deze kredietvorm tamelijk hoog liggen. Aangezien de interesten gekapitaliseerd worden, zal deze hoge rentevoet ervoor zorgen dat het geleende kapitaal beperkt zal blijven. Het vastgoed risico, het overlijdensrisico, het renterisico en het cross-overrisico zijn maar enkele risico's die in deze rentevoet vervat zijn. Hierbij komen ook nog eens vele kosten die niet in de rentevoet doorgerekend worden. De vele en hoge kosten die bij deze kredietovereenkomst komen kijken, is het grote nadeel van het omgekeerd woonkrediet.

Tegenover dit nadeel staat natuurlijk dat de senior geld kan vrijmaken om zijn levensstandaard te behouden en tegelijkertijd in zijn woning kan blijven zonder dat het de senior iets kost. Dit is een groot voordeel ten opzichte van de bijvoorbeeld de verkoop op lijfrente.

Deze kredietovereenkomst heeft verschillende gevolgen voor de kredietgever. Zo zal hij moeten voldoen aan enkele verplichtingen. Zo zal de hypotheekonderneming moeten voldoen aan art. 14 van de wet op het hypothecair krediet. Hierbij moet hij de kredietnemer voorzien van de nodige informatie vooraleer de kredietovereenkomst getekend wordt. Het omgekeerd woonkrediet brengt voor de kredietnemer ook enkele risico's met zich mee. Vooral het vastgoedrisico is moeilijk in te schatten.

Het omgekeerd woonkrediet heeft ook consequenties voor de kredietnemer. Hij of zij moet aan enkele voorwaarden voldoen, vooraleer hij of zij een omgekeerd woonkrediet kan afsluiten. Zo zal

de kredietnemer in het bezit moeten zijn van een eigen onroerend goed en zal hij bekwaam moeten zijn om een contract te kunnen sluiten. Hoe hoger de waarde van de woning van de kredietnemer is, hoe meer hij liquide zal kunnen maken van de waarde van zijn woning. In het buitenland is de minimumleeftijd ook een voorwaarde, maar dit zal in het mogelijke wettelijke kader in België niet nader bepaald worden. Hoe ouder de kredietnemer is, hoe meer geld hij zal kunnen lenen. Er zijn ook drie verplichtingen waaraan de kredietnemer zich moet houden. Hij of zij zal het principe van de goede huisvader moeten respecteren, kapitaal moeten opnemen en zijn schuld inlossen op het einde van het contract. In het wettelijke kader wordt er ook getracht te voorzien in een goede bescherming van de kredietnemer tegen de verschillende risico's die het omgekeerd woonkrediet kent.

Vooraleer deze kredietvorm echter kan worden uitgegeven, zullen er nog enkele problemen in verband met de wettelijkheid van enkele termen van het omgekeerd woonkrediet moeten worden opgelost. Een term zoals kapitalisatie van interesten is in België gewoon onbestaande. Ook zijn er problemen met de hypotheek die op de woning wordt genomen. Normaal moet het bedrag waarvoor er een hypotheek genomen wordt in de akte vermeldt worden. Dit is onmogelijk omdat de waarde van de woning in de toekomst onbekend is. Verder is er nog het probleem bij vroegtijdige beëindiging in verband met de wederbeleggingsvergoeding. Deze bedraagt slechts drie maanden. Dit is volgens het BVK te weinig om de kosten te dekken van de kredietgever bij het vroegtijdig beëindigen van het contract.

Om met deze problemen af te rekenen, heeft het BVK een basistekst klaar, waarin een aanpassing voor de wet van het hypothecair krediet gevraagd wordt, waarin deze problemen worden opgelost. Er is ook kritiek op de basistekst zelf van het BVK. Verschillende partijen hebben problemen met het feit dat de senior in de tekst de keuze heeft tussen een periodieke of een eenmalige uitkering. Als het omgekeerd woonkrediet een aanvulling op het pensioen moet worden, kan dit niet via een eenmalige uitkering. Dit stemt niet overeen met de pensioensproblematiek. Een eenmalige uitkering kan door de senior direct opgebruikt worden. Zij vinden dat er met periodieke uitkeringen moet gewerkt worden, zodat de senior elke maand bijgestaan wordt met de bijdragen uit het omgekeerd woonkrediet.

Er zal nog een hoop werk zijn vooraleer deze kredietvorm wettelijk mogelijk zal zijn in België. Misschien is het wel interessant te onderzoeken of de overheid niet betrokken kan worden bij deze kredietvorm. De overheid kan bijvoorbeeld instaan voor het vastgoedrisico. Door deze mogelijkheid zou de rentevoet lager uitvallen. Als er een lagere rentevoet wordt gebruikt, zal de kapitalisatie

minder doorwegen en kan de senior meer lenen. Hoe het omgekeerd woonkrediet er uiteindelijk zal uit zien, zal grotendeels afhangen van de macht van de verschillende partijen die gaan lobbyen.

### **10.3 Bespreking praktijkstudie**

De praktijkstudie is opgedeeld in twee delen. Deze delen bestaan enerzijds uit een studie van de vraagzijde en anderzijds uit een studie van de aanbodzijde. Als eerste zullen we de vraagzijde bespreken, daarna volgt de aanbodzijde.

Er zijn verschillende factoren die een invloed uitoefenen op de potentiële marktvraag. Zo zijn er verschillende factoren van de kredietnemer die bepalend kunnen zijn of deze een omgekeerd woonkrediet zal kunnen aangaan of niet. Zo moet de kredietnemer oud genoeg zijn om voldoende geld vrij te krijgen. De kredietnemer moet zeker en vast over een eigen woning bezitten en het liefst heeft deze woning ook nog behoorlijk wat waarde. Als de kredietnemer veel kinderen heeft, is de kans kleiner dat hij geïnteresseerd gaat zijn in een omgekeerd woonkrediet, hoewel dit van situatie tot situatie afhangt. Ook de welvaart van de kredietnemer blijkt een belangrijke factor te zijn. Vaart de kredietnemer wel, dan zal hij misschien geen behoefte hebben aan een extra inkomen. Ook als de kredietnemer op voorhand gespaard zou hebben, is de kans kleiner dat hij of zij behoefte gaat hebben aan een omgekeerd woonkrediet en als er toch behoefte zou ontstaan is het op latere leeftijd. Het geslacht en het type huishouden zijn ook factoren die invloed uitoefenen op de vraag naar een extra inkomen. Zo zijn het vrouwelijke senioren die meer geneigd zijn om een omgekeerd woonkrediet aan te gaan dan de mannelijke senioren. Koppels die leven van een gezinspensioen hebben meer kans om in armoede terecht te komen, dan alleenstaanden en koppels die twee pensioenen tot beschikking hebben. Hierdoor zullen koppels met een gezinspensioen waarschijnlijk meer nood hebben aan een extra inkomen. Verschillende van deze factoren werden gespiegeld aan Frankrijk. Hier moet gezegd worden dat de factoren in België procentueel weinig verschillen van de Franse. Bij enkele factoren zoals het woningbezit scoort België beter als Frankrijk.

Buiten de hierboven vermelde factoren zijn er ook nog enkele gunstige vooruitzichten voor het omgekeerd woonkrediet. Zo zal de verhoogde levensverwachting en de verdere vergrijzing er in de toekomst voor zorgen dat er meer senioren pensioneren. Dit verhoogt de kans dat senioren vraag gaan hebben naar een bijkomend inkomen. Hierbij komt dat de gezondheidsuitgaven van de senior toenemen. Hij moet steeds meer zelf betalen. Door het beperkte pensioen kan het dus zijn dat de senior naar een omgekeerd woonkrediet moet grijpen. Er is ook de mentaliteitsverandering bij de



senioren. De huidige en toekomstige senioren willen profiteren van het verdiende geld. Hierdoor zullen ze zo veel mogelijk willen uitgeven, opdat ze optimaal van het leven kunnen genieten. Als laatste werd er melding gemaakt, dat er weinig beschikbare alternatieven zijn.

Ten slotte zijn er ook nog enkele problemen die de marktvraag eventueel kunnen beperken. De voornaamste factor is de psychologische drempel die een deel van de senioren nog moeten overwinnen. Deze factor is het nalaten van een erfenis. De Belg laat nog steeds graag een erfenis na. In hoeverre dit een obstakel zal zijn voor het nemen van een omgekeerd woonkrediet zal moeten blijken eenmaal het omgekeerd woonkrediet wettelijk mag uitgegeven worden. Een andere belangrijk obstakel zou wel eens de hoge kost van het omgekeerd woonkrediet kunnen zijn. Vooral de hoge rentevoet en de kapitalisatie van de interesten maakt dat de senior maar een beperkt bedrag zal kunnen lenen ten opzichte van de waarde van de woning.

Bij de aanbodzijde wil de bank inspelen op een toekomstige vraag. Dit is de voornaamste reden dat de bank het omgekeerd woonkrediet wil uitgeven. De tweede reden is dat de banken de buitenlandse concurrentie vrezen. Welke banken het omgekeerd woonkrediet direct zullen uitgeven, moet nog afgewacht worden. De banken zijn in ieder geval nog altijd een beetje terughoudend wat het omgekeerd woonkrediet betreft. Dit komt door verscheidene factoren. Vooral het vastgoedrisico en het gebrek aan kritische massa zijn belangrijke factoren waardoor enkele banken een afwachtende houding kunnen aannemen bij het uitgeven van het omgekeerd woonkrediet.

#### **10.4 Persoonlijke mening**

Het omgekeerd woonkrediet is een van de weinige alternatieven die de senior in staat stelt een extra inkomen te verwerven. De vele kosten en de hoge rentevoet zorgen er echter voor dat het omgekeerd woonkrediet een duur product is. Een mogelijkheid om de rentevoet te verlagen en aantrekkelijker te maken voor senioren, bestaat erin de overheid te betrekken om in te staan voor het vastgoedrisico zoals in het VK en in de VS gebeurt. Als de rentevoet lager ligt, kan de senior meer lenen en is het ook voor senioren die over een minder waardevolle woning beschikken interessanter om een omgekeerd woonkrediet nemen. Met die hoge rentevoet die er nu gehanteerd zal moeten worden gaan enkel de senioren bereikt worden die voldoende geld hebben zitten in de woning of oud genoeg zijn. De armere senioren die het omgekeerd woonkrediet het meest nodig hebben zullen te weinig geld uit de woning kunnen halen.

### **10.5 Aanbevelingen**

Deze eindverhandeling heeft duidelijk gemaakt wat het omgekeerd woonkrediet inhoud. Er werd ook een overzicht gegeven van de factoren die een potentiële invloed kunnen uitoefenen op zowel de marktvraag en het marktaanbod. Voor verder onderzoek zou het interessant zijn om nadat deze kredietvorm in België is ingevoerd, na te gaan welke de kenmerken zijn van de kredietnemer en welke de redenen zijn waarom een senior een omgekeerd woonkrediet aangaat. De vergaarde gegevens kunnen dan vergeleken worden met de eindverhandeling die hier neergeschreven werd.

## **Bibliografie**

Assuralia, 'Lijrente als volwaardig aanvullend pensioen: Voorstellen om het gebruik van de lijfrente te stimuleren', *Assuralia* 2007, p. 1-17

B. Case & B. Schnare, 'Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program', *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* 1994/2, p.301-346

B. Degryse, 'Verstandig ontsparen', *De verzekeringswereld* 2007, p.19-26

'Demografische ontwikkelingen in Vlaanderen en de gevolgen van de veroudering voor meerdere levensdomeinen', 2005, p.1-62

E. J. Szymanoski, 'Reverse mortgages and borrower maintenance risk', *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* 1994/2, p.347-366

Filott, 'De opeethypotheek in Nederland', *Financieel forum/bank –en financiewezen* 2007/6, p.347-351

J. Almond, 'UK equity release-Coming of age', *Financieel forum: Bank –en financiewezen* 2007/6, p.344-346

J. Miceli & C.F Sirmans, 'Reverse mortgages and borrower maintenance risk', *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* 1994/2, p.433-450

Johan Corthouts, 'Belgische pensioenen niet erg riant', *De Morgen* 3 mei 2005

J. Pacolet, 'Opeethypotheek betaalt vergrijzing niet, integendeel', *De Standaard*, 9 mei 2007

K. Chou et al., 'Willingnes to consider applying for reverse mortgage in Hong Kong Chinese middle-aged homeowners', 2005, P. 1-18

K. Kutty, 'The scope for poverty alleviation among elderly home-owners in the United States through reverse mortgages', *Urban Studies*, 1998/1, p.113-129

K. Van de Bosch, 'Inkomen, welvaart en armoede onder ouderen in België, Vlaanderen en Wallonië van 1975-2005', 2007

L. Lekeux, 'Het omgekeerd woonkrediet: gewikt en gewogen', *De verzekeringswereld* 2007, p.24-27

L. Lekeux, 'Het omgekeerd woonkrediet: Licht verteerbaar of zwaar op de maag?', *De verzekeringswereld* 2007, p.23-27

P. Boehm & C. Ehrhardt, 'Reverse mortgages and interest rate risk', *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* 1994/2, p.387-408

P. Chinloy & F. Megbolugbe, 'Reverse mortgages: Contracting and crossover risk', *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* 1994, P.367-386

P. Heymans, 'Naar een Belgisch regelgevend kader voor een omgekeerd woonkrediet', *Financieel forum/bank -en financiewezenen* 2007/6, p.336-343

S.Klein & C.F. Sirmans, 'Reverse mortgages and prepayment risk', *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* 1994/2, p.409-431

T. Rodda et al., 'Stochastic modeling of federal housing administration home equity conversion mortgages with low-cost refinancing', *Real estate economics* 2004, p.589-617

X. Josset, 'Reverse mortgage law developments in France', *MortgageFinanceGazette* 2007, p.29

## Elektronische bronnen

AXA, 'AXA Pensioenbarometer 2007, Het pensioen een nieuw leven na het werk? Resultaten België, met internationale vergelijking. Met focus op zelfstandigen, 2007, p. 1-39, (<URL, [http://www.axa.be/pdfs/barompres2006\\_nl.pdf](http://www.axa.be/pdfs/barompres2006_nl.pdf)>)

AXA, '(Financiële infofiche levensverzekering van tak 23 TwinStar Today', <URL, [http://www.axa.be/pdfs/beleggen/fondsen/fif\\_twinstar\\_today\\_nl.pdf](http://www.axa.be/pdfs/beleggen/fondsen/fif_twinstar_today_nl.pdf)>)

AXA, '(Financiële infofiche levensverzekering van tak 23 TwinStar Tomorrow', <URL, [http://www.axa.be/pdfs/beleggen/fondsen/fif\\_twinstar\\_tomorrow\\_nl.pdf](http://www.axa.be/pdfs/beleggen/fondsen/fif_twinstar_tomorrow_nl.pdf)>

Beroepsvereniging van het Krediet, 'Omgekeerd woonkrediet – informatieblad' < URL, [http://www.upc-bvk.be/documents/public/Omgekeerd%20woonkrediet%20\(informatieblad\)%20v3.pdf](http://www.upc-bvk.be/documents/public/Omgekeerd%20woonkrediet%20(informatieblad)%20v3.pdf)> p.2-6

CBFA, 'De commissie voor het bank- Financie- en assurantiewezen, Een korte voorstelling', p.1-20 <URL: <http://www.cbfa.be/nl/aboutcbfa/pres/pdf/presentation.pdf>>

'Europe in figures, Eurostat yearbook 2005 chapter 2', *Eurostat 2005*, p.1\_82,( <URL, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-CD-05-001-2/EN/KS-CD-05-001-2-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-CD-05-001-2/EN/KS-CD-05-001-2-EN.PDF)>)

Eurostat, 'Europe in figures, Eurostat yearbook 2006-07', (<URL, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-CD-06-001/EN/KS-CD-06-001-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-CD-06-001/EN/KS-CD-06-001-EN.PDF)>), p.1-371

Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, 'Brugpensioen', <URL: <http://www.werk.belgie.be/defaultTab.aspx?id=743#AutoAncher2>>

Jacques Schryvers, <URL, [http://users.pandora.be/J.Schryvers/tables/pdf/tables/MR-FR\\_LifeAnnuitySaleMonthly.pdf](http://users.pandora.be/J.Schryvers/tables/pdf/tables/MR-FR_LifeAnnuitySaleMonthly.pdf)>

NIS, 'Bevolking per geslacht en per leeftijdsgroep - België (2000-2007)', <URL, [http://statbel.fgov.be/figures/d21\\_nl.asp](http://statbel.fgov.be/figures/d21_nl.asp)>

NIS, 'Bevolkingsvooruitzichten 2000-2050 België per grote leeftijdsgroep in %', (<URL, [http://www.statbel.fgov.be/figures/d23\\_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten](http://www.statbel.fgov.be/figures/d23_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten)>)

NIS, 'Evolutie van de levensverwachting bij de geboorte in België (1885-2004)', (<URL, [http://www.statbel.fgov.be/figures/d23\\_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten](http://www.statbel.fgov.be/figures/d23_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten)>)

NIS, 'Evolutie van de levensverwachting bij de geboorte, in jaren - België en de gewesten (1995-2004)', <URL, [http://statbel.fgov.be/figures/d23\\_nl.asp#1](http://statbel.fgov.be/figures/d23_nl.asp#1)>

NIS, 'Evolutie van de levensverwachting bij de geboorte, in jaren - vooruitzichten voor alle EU-landen (2005-2050)', (<URL, [http://www.statbel.fgov.be/figures/d23\\_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten](http://www.statbel.fgov.be/figures/d23_nl.asp#Bevolkingsvooruitzichten)>)

NIS, 'Verkopen van onroerende goederen (1975-2007)', (<URL, [http://www.statbel.fgov.be/figures/d44\\_nl.asp](http://www.statbel.fgov.be/figures/d44_nl.asp)>)

Roparco, 'De roparco opeethypotheek, geniet van uw overwaarde zonder verhuisdozen', <URL, [https://www.robecodirect.nl/nl/images/YOU7010\\_Roparco\\_Opeethypotheek\\_tcm392-99791.pdf](https://www.robecodirect.nl/nl/images/YOU7010_Roparco_Opeethypotheek_tcm392-99791.pdf)>, p.1-10

Studiedienst van de Vlaamse Regering, 'Gemiddelde rentevoet voor hypothecair krediet, Europese vergelijking', <URL, <http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/1100.htm>>, 2007

'The life of women and men in Europe: A statistical portrait', *Eurostat* 2008, p. 1-252(<URL, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-80-07-135/EN/KS-80-07-135-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-80-07-135/EN/KS-80-07-135-EN.PDF)>)

## **Bijlagen**

## **Bijlage 1**

### **Types of Equity release loan**

#### **1. Lifetime Mortgages**

There are three main types of lifetime mortgage.

- **Interest-only mortgages**

You borrow a lump sum secured against the value of your home. You pay interest on the loan each month, and the lump sum you originally borrowed is repaid when your home is eventually sold. You need to be able to afford the interest payments out of your pension or other income.

The interest rate may be fixed or variable. But if it is variable, and your pension or other source of income is fixed, you will find it more difficult to meet your repayments if interest rates rise.

One option may be to invest the lump sum you borrow, perhaps in an annuity that gives you a regular income. You use the income to pay the interest on the loan, and what is left over is yours to spend. But because annuity rates are low and depend on your age, this type of loan is really only suitable for very elderly home-owners.

Here is an example.

Your home is worth £ 100,000. You borrow £ 30,000 at a fixed rate of interest of 6.5%. Your interest payments would be £ 162.50 a month. After 15 years, you will have paid £ 29,250. You still owe the original £ 30,000, which would be repaid from the proceeds of selling your house. Any increase in the value of your home would belong to you or your surviving family.

- **Rolled-up interest loans**

The lender gives you a lump sum or a monthly income (or both), based on the value of your home. Nothing is repaid until you die or the property is sold, but interest is added to the amount you have borrowed each year. This is 'rolled up' over the life of the loan.

How much you can borrow depends on how much your home is worth and on your age. The older you are, the greater percentage of your home's value that you can borrow. You



need to check whether the rate of interest you will pay is fixed. It could also be capped, which means it cannot go above a certain level. That will allow you to be sure about the maximum amount of interest added each year and the amount you owe at any time.

Most lenders offer a 'no negative equity' guarantee. This means that the amount you owe can never be more than the value of your home. Even if the amount you borrow (plus the rolled-up interest) is more than your property's selling price, you will not have to repay any more than the amount your home is sold for.

Here is an example.

Your home is worth £ 100,000. You borrow £30,000 at a fixed rate of interest of 6.5%. There are no monthly payments. Instead, interest is added on and rolled up over the lifetime of the loan. Because you do not pay off any interest as you go along, the amount you owe mounts up more quickly so that after 15 years you owe the lender £ 77,155. This includes the £ 30,000 you originally borrowed. Any increase in value of your home, after paying off the loan and interest, belongs to you or your family.

- **Shared and protected appreciation mortgages**

These loans are not currently available but have been offered in the past and may be offered again in the future. You borrow a lump sum based on the value of your home and nothing is repaid until you die or property is sold. At that stage, the amount you originally borrowed is paid back, together with an agreed percentage of the amount by which your home has increased in value.

This means that the amount of 'interest' you pay depends on what has happened to the value of your home since you took out the loan. If its price has gone up sharply, the 'interest' you pay is higher. The slower the rise in house prices, the lower the amount of 'interest' you pay. Either way, you will not know the full cost of the loan until it is finally paid back.

It may be possible to take out a protected appreciation mortgage so you can pay a specific amount of interest. The interest is worked out at the beginning so you can work out how much you will owe at any stage.

Here are some examples.

Your home is worth £ 100,000. You borrow £ 30,000 and agree that the lender will also get 50% of any increase in your property's value. When you or your family sells your home, your home is worth £ 100,000. You borrow £ 30,000 you originally borrowed is repaid, plus half of an amount by which your property has grown in value.

If you sell your home £ 150,000, you owe the lender £ 55,000. This is made up of the £ 30,000 you originally borrowed, plus half of the £ 50,000 increase in the property's value. If you sell your home for £ 120,000, you owe the lender £ 40,000 (£ 30,000 you originally borrowed, plus £ 10,000). If it sells for £ 90,000, you will only have to repay the £ 30,000 you borrowed in the first place.µ

## **2. Reversion schemes**

With a reversion scheme, you agree to sell a percentage of your property for an agreed amount. You can receive this as a lump sum, an income or both. If you choose to sell all of your property to the reversion company, you may receive between 20% and 50% of its current market value, depending on your age (and your partner's).

When you die, the percentage of your home that you sold belongs to the reversion company. If you sell your entire home, the company owns your home outright, including any increase in its value since you agreed to sell it. Some schemes offer a rebate for your family if you die within the first few years of signing up to a home reversion scheme.

Here is an example.

Your home is worth £ 100,000. You agree to sell your property to the reversion company for half its current value. You receive £ 50,000 now. When you die, the house is owned by the reversion company, whatever it is worth.

## **Bijlage 2**

**24 mars 2006 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

« CHAPITRE IV

« **Prêt viager hypothécaire**

« Section 1

« **Définition et champ d'application**

« **Art. L. 314-1.** – Le prêt viager hypothécaire est un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusive d'habitation et dont le remboursement – principal et intérêts – ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils surviennent avant le décès.

« Son régime est déterminé par les dispositions du présent chapitre.

« **Art. L. 314-2.** – A peine de nullité, le prêt viager hypothécaire ne peut être destiné à financer les besoins d'une activité professionnelle.

« Section 2

« **Pratiques commerciales**

« **Art. L. 314-3.** – Toute publicité faite, reçue ou perçue en France qui, quel que soit son support, porte sur une opération de prêt viager hypothécaire défini à l'article L. 314-1, est loyale et informative.

« A ce titre, elle doit mentionner :

« 1o L'identité du prêteur, la nature de l'opération proposée, son coût total et le taux effectif global, à l'exclusion de tout autre taux, calculé par tranches de cinq ans, ainsi que les perceptions forfaitaires ;

« 2o Les modalités du terme de l'opération proposée.

« Elle reproduit les deux premiers alinéas de l'article L. 314-7.

« Lorsque la publicité est écrite et quel qu'en soit le support, les informations relatives à la nature de l'opération, aux conditions de détermination du taux effectif global et, s'il s'agit d'un taux promotionnel, à la période durant laquelle ce taux s'applique, doivent figurer dans une taille de caractères au moins aussi importante que celle utilisée pour indiquer toute autre information relative aux caractéristiques du financement et s'inscrire dans le corps principal du texte publicitaire.

« Sont interdites dans toute publicité :

« 1o La mention qu'un prêt peut être octroyé sans élément d'information permettant d'apprécier la situation financière et patrimoniale de l'emprunteur ;

« 2o L'indication de la ressource supplémentaire qu'offre le prêt si elle n'est suivie d'une information sur les modalités du terme de l'opération telles que prévues par les articles L. 314-13 et L. 314-14.

« L'offre préalable de crédit doit être distincte de tout support ou document publicitaire.

« **Art. L. 314-4.** – Une opération de prêt viager hypothécaire ne peut faire l'objet d'un démarchage au sens du septième alinéa de l'article L. 341-1 du code monétaire et financier.

« Section 3

« **Le contrat de crédit**

« **Art. L. 314-5.** – L'opération de prêt viager hypothécaire est conclue dans les termes d'une offre préalable comportant les mentions suivantes :

« 1o L'identité des parties et la date d'acceptation de l'offre ;

« 2o La désignation exacte du bien hypothéqué, conforme aux exigences de la publicité foncière ;

« 3o La valeur du bien hypothéqué estimée par un expert choisi par les parties et les frais afférents à

l'expertise mis à la charge de l'emprunteur ;

« 4o La nature du prêt ;

« 5o Les modalités du prêt et, notamment, les dates et les conditions de mise à disposition des fonds ;

« 6o En cas de versements échelonnés du capital, l'échéancier des versements périodiques distinguant la part du capital de celle des intérêts accumulés sur ces sommes durant la durée prévisionnelle du prêt et permettant à l'emprunteur de connaître le moment où il aura épuisé l'actif net de son logement ;

« 7o Lorsque le capital est versé en une seule fois, un état des intérêts accumulés sur ces sommes durant la durée prévisionnelle du prêt, permettant à l'emprunteur de connaître le moment où il aura épuisé l'actif net de son logement ;

« 8o A partir d'exemples représentatifs établis en fonction d'hypothèses relatives, notamment, à la durée du prêt, le coût global du crédit, le taux effectif global défini conformément à l'article L. 313-1 ainsi que, s'il y a lieu, les modalités de l'indexation ;

« 9o La durée de validité de l'offre.

« L'offre reproduit les dispositions des articles L. 314-6 à L. 314-9 et L. 314-13.

« **Art. L. 314-6.** – La remise de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle comporte pendant une durée minimale de trente jours à compter de son émission.

« **Art. L. 314-7.** – A peine de nullité du contrat, l'acceptation de l'offre ne peut intervenir que dix jours après sa réception par l'emprunteur. Elle fait alors l'objet d'un acte notarié.

« Jusqu'à l'acceptation de l'offre par l'emprunteur, aucun versement sous quelque forme que ce soit ne peut être fait, au titre de l'opération en cause, par le prêteur à l'emprunteur ou pour le compte de celui-ci, ni par l'emprunteur au prêteur.

« Jusqu'à cette acceptation, l'emprunteur ne peut, au même titre, faire aucun dépôt, souscrire ou avaliser aucun effet de commerce ou signer aucun chèque. Si une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal est signée par l'emprunteur, sa validité et sa prise d'effet sont subordonnées à celle du contrat de crédit.

« **Art. L. 314-8.** – L'emprunteur doit apporter à l'immeuble hypothéqué tous les soins d'un bon père de famille.

« Ainsi qu'il est dit à l'article 1188 du code civil, le débiteur ne peut plus réclamer le bénéfice du terme lorsque par son fait, il a diminué la valeur de la sûreté qu'il avait donnée par le contrat à son créancier.

« Le débiteur perd également le bénéfice du terme lorsqu'il change l'affectation du bien hypothéqué ou lorsqu'il refuse au créancier l'accès de l'immeuble hypothéqué pour s'assurer de son bon état d'entretien et de conservation.

« Section 4

#### « **Plafonnement de la dette**

« **Art. L. 314-9.** – La dette de l'emprunteur ou de ses ayants droit ne peut jamais excéder la valeur de l'immeuble appréciée lors de l'échéance du terme.

« Lorsque le créancier hypothécaire met en jeu sa garantie à l'échéance du terme, si la dette est alors inférieure à la valeur de l'immeuble, la différence entre cette valeur et le montant de la créance est versée, selon le cas, à l'emprunteur ou à ses héritiers.

« En cas d'aliénation du bien, la valeur de l'immeuble est égale à la valeur indiquée dans l'acte de cession sous réserve des dispositions de l'article L. 314-14.

« Section 5

#### « **Remboursement anticipé**

« **Art. L. 314-10.** – L'emprunteur peut toujours, à son initiative, mettre un terme au contrat de prêt qui lui a été consenti en remboursant la totalité des sommes déjà versées en principal et intérêts.

« Si l'emprunteur a opté pour un versement du capital en une seule fois, il peut, à son initiative, rembourser une partie des sommes versées. Toutefois, le prêteur peut refuser un remboursement partiel inférieur à un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

« Dans les cas de remboursement prévus aux deux premiers alinéas, le prêteur est en droit d'exiger une indemnité qui ne peut, sans préjudice de l'application de l'article 1152 du code civil, excéder un montant qui, dépendant de la durée du contrat déjà réalisée, est fixée selon des modalités déterminées par décret en Conseil d'Etat.

« **Art. L. 314-11.** – Le remboursement anticipé ne peut donner lieu à aucune indemnité ni à aucun coût à la charge de l'emprunteur autres que ceux qui sont mentionnés à l'article L. 314-10.

« **Art. L. 314-12.** – L'emprunteur peut, en cas de versements périodiques du capital, demander une suspension ou une modification de l'échéancier des versements. Ces aménagements se font au taux conventionnel défini au contrat principal et donnent lieu à l'établissement d'un nouvel état des versements périodiques et des intérêts accumulés sur ces sommes pour la durée prévisionnelle du

prêt restant à courir. La part du capital et celle des intérêts doivent apparaître de manière distincte.

« Section 6

« **Terme de l'opération**

« **Art. L. 314-13.** – Lors du décès de l'emprunteur ou du dernier vivant des co-emprunteurs, les héritiers peuvent payer la dette plafonnée à la valeur de l'immeuble estimée au jour de l'ouverture de la succession. Il est procédé à cette estimation en tant que de besoin par un expert choisi d'un commun accord par le créancier et l'emprunteur ou désigné sur requête.

« A défaut et nonobstant les règles applicables en matière d'acceptation sous bénéfice d'inventaire, le créancier hypothécaire peut à son choix :

« – poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions du droit commun, auquel cas la dette est plafonnée au prix de la vente ;

« – ou se voir attribuer la propriété de l'immeuble par décision judiciaire ou en vertu d'un pacte commissaire alors même que celui-ci constituait la résidence principale de l'emprunteur.

« Le créancier hypothécaire dispose de la même option en cas de succession vacante.

« **Art. L. 314-14.** – En cas d'aliénation de l'immeuble par l'emprunteur ou ses héritiers, le projet de cession est notifié au créancier hypothécaire.

« En cas de contestation par celui-ci de la valeur de l'immeuble retenue dans l'acte de cession, il est procédé à l'estimation du bien par un expert choisi d'un commun accord par le créancier et l'emprunteur ou désigné sur requête.

« Si la valeur de l'immeuble s'avère finalement inférieure à cette estimation, la créance du prêteur est alors plafonnée :

« – soit au prix d'adjudication de l'immeuble si le créancier hypothécaire fait procéder à la saisie et à la vente du bien en vertu de son droit de suite ;

« – soit à la valeur d'expertise de l'immeuble si le créancier hypothécaire demande l'attribution judiciaire du bien ou se prévaut du pacte commissaire par lui conclu.

« Les dispositions du présent article s'appliquent également au démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué.

« Section 7

« **Sanctions**

« **Art. L. 314-15.** – Le fait pour le prêteur d'accorder un prêt viager hypothécaire sans saisir l'emprunteur d'une offre préalable conforme à l'article L. 314-5 ou dans des conditions non conformes aux articles L. 314-6 et L. 314-7 peut entraîner déchéance du droit aux intérêts en totalité ou dans la proportion fixée par le juge.

« **Art. L. 314-16.** – Le fait pour le prêteur d'accorder un prêt viager hypothécaire sans saisir l'emprunteur d'une offre préalable conforme à l'article L. 314-5 ou dans des conditions non conformes aux articles L. 314-6 et L. 314-7 est puni d'une amende de 3 750 €.

« La même peine est applicable à l'annonceur pour le compte duquel est diffusée une publicité non conforme aux dispositions de l'article L. 314-3.

« **Art. L. 314-17.** – Le fait pour le prêteur de ne pas restituer les sommes dues, en application de l'article L. 314-9, à l'échéance du terme lorsque la dette est inférieure à la valeur de l'immeuble ou de réclamer à l'emprunteur des sommes supérieures à celles dont il est autorisé à demander le versement en application de l'article L. 314-11 est puni d'une amende de 30 000 €.

« **Art. L. 314-18.** – Le non-respect des dispositions de l'article L. 314-4 est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 € d'amende.

« **Art. L. 314-19.** – Les personnes coupables du délit prévu à l'article L. 314-18 encourent également les peines complémentaires suivantes :

« 1o L'interdiction des droits civiques, civils et de famille, suivant les modalités prévues par l'article 131-26 du code pénal ;

« 2o L'interdiction, suivant les modalités prévues par l'article 131-27 du code pénal, d'exercer une fonction publique ou d'exercer une activité professionnelle ou sociale dans l'exercice ou à l'occasion de laquelle l'infraction a été commise, pour une durée de cinq ans au plus ;

« 3o L'affichage ou la diffusion de la décision prononcée, dans les conditions prévues par l'article 131-35 du code pénal. »

« Section 8

« **Textes d'application**

« **Art. L. 314-20.** – Les modalités d'application des dispositions du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

## **Bijlage 3**

### **Voorontwerp van tekst "Omgekeerd woonkrediet"**

#### **1. Wijzigingen aan de WHK**

**1.1** Een nieuwe titel Ibis "Het omgekeerd woonkrediet" (crédit logement inversé") toevoegen in de wet op het hypothecair krediet

Art. 36bis.

Het omgekeerde woonkrediet is het krediet in de zin van de artikelen 1 en 2 van Titel I, met dien verstande:

1° dat het krediet toegestaan wordt door een hypotheekonderneming in de zin van artikel 37;

2° dat het krediet niet noodzakelijk bestemd is voor het financieren van de verwerving of het behoud van onroerende zakelijke rechten;

3° dat de kredietnemer uitsluitend handelt met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten;

4° dat het krediet gewaarborgd wordt door een hypotheek op het onroerend goed, dat de kredietnemer tot zijn gewone verblijfplaats strekt;

5° dat het krediet eindigt, hetzij bij het overlijden van de kredietnemer, of er indien er verscheidene kredietnemers zijn, bij het overlijden van de langstlevende kredietnemer of bij het overlijden van de kredietnemer aangeduid in de kredietovereenkomst, hetzij wanneer de kredietnemer, of, indien er verscheidene kredietnemers zijn, de langstlevende kredietnemer of de kredietnemer aangeduid in de kredietovereenkomst niet meer gewoonlijk verblijft in het gehypothekeerde goed.

Voormelde voorwaarde zijn cumulatief van toepassing.



Naast bepalingen van deze titel zijn op het omgekeerde woonkrediet van toepassing: de bepalingen van titel I, II en III van deze wet, behoudens de afwijkingen bepaald in deze titel.

Art. 36ter.

Onverminderd het bepaald in artikel 14, maakt het kredietaanbod in elk geval melding van:

1°De benaming bovenaan de kredietovereenkomst "omgekeerd woonkrediet",

2°De nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed waarop de hypotheek zal worden gevestigd en dat de kredietnemer tot zijn gewone verblijfplaats strekt,

3°De waarde van het onroerend goed zoals bedoeld in art. 36quinquies;

4°Het tijdstip, of de tijdstippen, waarop het kapitaal in één keer of in schijven opneembaar is;

5°De periodiciteit van de kapitalisatie van de intresten overeenkomstig artikel 36sexies

6°De voorwaarden waaronder het krediet een einde neemt.

Tevens moet het kredietaanbod een illustratieve tabel bevatten die aangeeft wanneer, en ten belope van welk bedrag of van welke bedragen, kapitaal moet worden opgenomen. Deze tabel moet ook melding maken van alle verschuldigde interestbedragen en van hun eventuele kapitalisatie door integratie in het verschuldigd blijvend saldo. De tabel moet opgesteld worden over een periode gelijk aan ten minste twintig jaar. In geval van verandering van de rentevoet zal aan de kredietnemer een nieuwe illustratieve tabel overgemaakt worden.

Art. 36quarties

Onverminderd de rechten die de kredietnemer put uit artikel 83 sexies van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument, heeft de kredietnemer, die het kredietaanbod heeft aanvaard voor het verlijden van de hypotheekakte, het recht om van de kredietovereenkomst af te zien. De kredietnemer kan dit recht uitoefenen zolang de hypotheekakte niet is verleden. De kredietnemer, die aldus aan de kredietovereenkomst

heeft verzaakt, blijft niettemin de dossier- en schattingskosten verschuldigd. Tot aan het verlijden van de hypotheekakte mag de kredietgever geen enkele opneming van kapitaal toestaan aan de kredietnemer.

#### Art 36quinquies

Onverminderd het bepaalde in artikel 36undecies, dienen de kredietgever en de kredietnemer, voorafgaandelijk aan het sluiten van de kredietovereenkomst en in gemeen overleg, een onafhankelijke schatter aan te duiden die de waarde van het onroerend goed, waarop de hypotheek zal worden gevestigd, zal schatten. De kredietgever en de kredietnemer dienen een exemplaar van het schattingsverslag in hun bezit te hebben, vooraleer een kredietaanbod in de zin van art.14 wordt overhandigd.

#### Art. 26 sexties

De akte waarbij de hypotheek wordt gevestigd, dient tevens alle kredietvoorwaarden te bevatten.

Voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte dient de notaris op zijn kantoor minstens één mondelinge bespreking met de kredietnemer te hebben, tijdens dewelke de notaris de draagwijdte van de overeenkomst aan de kredietnemer toelicht. De notariële akte maakt melding van het feit dat deze mondelinge bespreking heeft plaatsgevonden. De kredietnemer kan jegens de notaris aan deze formaliteit verzaken, in welk geval daar eveneens melding van gemaakt wordt in de notariële akte.

#### Art.36septies

In afwijking van artikel 10 en zonder dat voldaan moet zijn aan de vereisten van artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek worden de door de kredietnemer verschuldigde interesten jaarlijks gekapitaliseerd.

Onder "verschuldigde blijvend saldo" moet in het geval van een omgekeerd woonkrediet verstaan worden: het bedrag dat in hoofdsom moet gestort worden om het kapitaal en de gekapitaliseerde interesten terug te betalen. De interesten worden berekend op dit verschuldigd blijvend saldo.

#### Art. 36octies

De kredietgever mag jegens de kredietnemer een vergoeding bedingen voor het geval de kredietnemer in gebreke blijft het kapitaal in ontvangst te nemen. De Koning bepaalt de maximum vergoeding die de kredietgever in dat geval mag eisen.

#### Art.36nonies

De partijen kunnen vrij overeenkomen of, en onder welke voorwaarden, het krediet vervroegd kan worden terugbetaald. De artikelen 12 § 1 en 26 § 1 zijn niet van toepassing.

#### Art. 36decies

De kredietnemer is verplicht als een goed huisvader alle nodige zorgen te besteden aan het in hypotheek gegeven onroerend goed, opdat de waarde van het onroerend goed op een normale wijze zou kunnen evolueren. De kredietnemer is tevens verplicht om aan de kredietgever, die de staat van het onroerend goed wenst te controleren, toegang tot het onroerend goed te verlenen. De kredietgever kan daartoe eveneens een derde aanstellen.

#### Art. 36undecies

§ 1. De kredietovereenkomst eindigt steeds op de wijze zoals in artikel 36bis, 5° beschreven. Daarenboven kan de kredietgever vervroegd een einde stellen aan de kredietovereenkomst in de bij de vestigingsakte bepaalde gevallen. Vindt de vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomst haar oorzaak in een wanprestatie van de kredietnemer, dan heeft de kredietgever recht op schadevergoeding. De koning bepaalt de maximum vergoeding die de kredietgever in dat geval mag eisen.

Door de beëindiging van de kredietovereenkomst wordt de schuld van de kredietnemer of, in voorkomend geval, de erfgenamen eisbaar. De schuld is evenwel slechts invorderbaar op de wijze zoals in de paragrafen 2 en 3 beschreven.

Niet tegenstaande de eisbaarheid van de schuld, groeit de schuld verder aan op dezelfde wijze als overeengekomen voor de periode voor het einde van de kredietovereenkomst.

§ 2. Bij beëindiging van de kredietovereenkomst heeft de kredietnemer, of hebben zijn erfgenamen, het recht om de schuld voortvloeiende uit de kredietovereenkomst te voldoen door slechts de waarde te betalen die het in hypotheek gegeven onroerend goed op dat ogenblik heeft. Deze waarde wordt door de partijen in gemeen overleg bepaald.

§ 3. Bij gebreke van een akkoord over de waarde van het onroerend goed binnen een termijn van maximum drie maanden en veertig dagen na de beëindiging van de kredietovereenkomst, of bij gebreke van de betaling van de overeengekomen waarde van het onroerend goed binnen een termijn van maximum negen maanden na de beëindiging van de kredietovereenkomst, heeft de kredietgever in elk geval het recht om het gehypothekeerde goed gedwongen uit te winnen. Artikel 59 is niet van toepassing.

In dit geval wordt de schuld, voortvloeiende uit de kredietovereenkomst, voldaan door de enkele betaling van de netto opbrengst van de verkoop van het onroerend goed in handen van de kredietgever. Is de netto opbrengst van de verkoop van het onroerend goed groter dan de schuld krachtens de kredietovereenkomst, dan heeft de kredietgever enkel recht op de betaling van deze schuld.

De erfgenamen behouden het recht van aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving. De kredietgever mag onmiddellijk tot gedwongen tenuitvoerlegging overgaan, indien de nalatenschap onbeheerd is.

In afwijking van artikel 1675/7 § 2 van het Gerechtelijk Wetboek wordt de hypotheekuitwinning niet geschorst door de toelating tot een collectieve schuldenregeling. Evenmin vermag een toelating tot de collectieve schuldenregeling afbreuk doen aan de rechten die de kredietgever van een omgekeerd woonkrediet geniet.

## 1.2 Art. 37, eerste zin, WHK *in fine* aanvullen met:

"... of artikel 36bis."

## 2. Andere wetswijzigingen

### Aanvulling Hypotheekwet

De BVK stelt de volgende aanpassingen voor (bijwerking april 2007):

" **Art. 80.** *De bedongen hypotheek is slechts geldig voor zover het bedrag waarvoor zij is verleend, in de akte bepaald is. Betreft de hypotheek een omgekeerd woonkrediet in de zin van art. 36 bis van de wet op het hypothecair krediet, en is het kapitaal dat het voorwerp uitmaakt van de kredietovereenkomst niet bepaald maar wel bepaalbaar, dan is voor de geldigheid van de bedongen hypotheek vereist dat de akte bepaalt dat de hypotheek gevestigd wordt tot zekerheid van een omgekeerd woonkrediet in de zin van art. 36 bis van de wet op het hypothecair krediet. Het kapitaal wordt dan geacht gelijk te zijn aan de som van de geldopnemingen die onder het omgekeerd woonkrediet worden verricht.*

*Indien de schuldvordering die uit de verbintenis voortvloeit, voorwaardelijk is, ...".*

Voormelde aanpassing laat de mogelijkheid/verplichting bestaan om voor een omgekeerd woonkrediet, waarvan het kredietbedrag wel op voorhand kan worden vastgesteld, hypotheek te nemen voor een bepaald bedrag.

" **Art. 83.** *Om de inschrijving te verkrijgen stelt de schuldeiser, hetzij in persoon, hetzij door een derde, aan de hypotheekbewaarder ter hand de authentieke uitgifte van de akte waaruit het voorrecht of de hypotheek ontstaat. Hij voegt daarbij twee op zegel gestelde borderellen, waarvan een op de uitgifte van de titel kan worden geschreven. Deze borderellen bevatten :(..  
4° Het bedrag van de hoofdsom en het toebehoren van de schuldvorderingen waarvoor inschrijving wordt gevorderd, en de tijd die voor hun betaling is bepaald. Is het bedrag van de hoofdsom niet bepaald in de akte, maar maakt de akte wel melding van het feit dat de hypotheek gevestigd is tot zekerheid van een omgekeerd woonkrediet in de zin van art. 36 bis van de wet op het hypothecair krediet, dan maakt het borderel enkel melding van dit feit;  
...".*

De aanpassing met betrekking tot het bevoorrechte karakter van alle al dan niet gekapitaliseerde intresten in het kader van het omgekeerd woonkrediet luidt als volgt:

" **Art. 87.** *De bevoorrechte of hypothecaire schuldeiser die ingeschreven is voor een kapitaal dat interesten of rentetermijnen opbrengt, heeft het recht om ten hoogste voor drie jaren in dezelfde rang te worden geplaatst als voor zijn kapitaal, onverminderd de bijzondere inschrijvingen, die voor andere interesten of rentetermijnen kunnen worden genomen en hypotheek medebrengen te rekenen van hun dagtekening.*

*Niettemin heeft de schuldeiser het recht om voor alle vervallen interesten, inclusief de gekapitaliseerde interesten en de interesten die de gekapitaliseerde interesten afwerpen, in dezelfde rang als voor het kapitaal te worden geplaatst, indien de hypotheek tot waarborg strekt van een hypothecair krediet in de zin van art. 36 bis van de wet op het hypothecair krediet.*

Wat onder "kapitaal" moet worden verstaan, in geval het kapitaal slechts bepaalbaar is, zie de hoger beschreven aanpassing van art. 80 Hypotheekwet.

## Bijlage 4

### A. Individual Mortgage Cash Flows

Year	Begin Balance	Cash to Borrower	Interest Accrued	Premium (MIP)	End Balance
0	0	\$39,600	0	\$2,000	\$41,600
1	41,600	0	4,366	218	46,184
2	46,184	0	4,848	242	51,274
3	51,274	0	5,382	269	56,925
4	56,925	0	5,974	299	63,198
5	63,198	0	6,633	332	70,163
6	70,163	0	7,364	368	77,895
7	77,895	0	8,175	409	86,479
8	86,479	0	9,076	454	96,009
9	96,009	0	10,077	504	106,590
10	106,590	0	11,187	559	118,336
11	118,336	0	12,420	621	131,377
12	131,377	0	13,790	689	145,856
13	145,856	0	15,308	765	161,929
14	161,929	0	17,040	805	179,774
15	179,774	0	18,869	943	199,586
16	199,586	0	20,948	1,047	221,581
17	221,581	0	23,256	1,163	246,000
18	246,000	0	25,819	1,291	273,110
19	273,110	0	28,665	1,433	303,208

B. End of Year Calculations

Year	Expected Value of House	Probability EndBal > Value	Conditional Expected Value	Survival ( $P_t$ )
0	\$100,000	0.000	—	1.000
1	104,603	0.000	—	0.956
2	109,417	0.000	—	0.910
3	114,454	0.000	54,757	0.862
4	119,722	0.001	59,876	0.812
5	125,232	0.007	65,392	0.759
6	130,996	0.023	71,323	0.704
7	137,026	0.054	77,685	0.648
8	143,333	0.101	84,494	0.589
9	149,930	0.162	91,763	0.531
10	156,831	0.232	99,503	0.473
11	164,050	0.307	107,726	0.416
12	171,601	0.384	116,439	0.361
13	179,499	0.458	125,650	0.308
14	187,761	0.528	135,364	0.259
15	196,403	0.593	145,587	0.215
16	205,443	0.651	156,321	0.175
17	214,899	0.703	167,569	0.139
18	224,791	0.749	179,334	0.108
19	235,137	0.789	191,620	0.083



**Gegevens:**

Test Principal Limit Factor: 0.416

Leeftijd kredietnemer: 75

Verwachte rentevoet: 10,0%

Geplafondeerde schuld: \$100,000

Initiële huiswaarde: \$100,000

Jaarlijkse gemiddelde waardering: 4,0%

Standard afwijking van de waardering: 10%

Sum of present value expected premium: \$4,231

Sum of present value expected losses: \$4,233

## Bijlage 5

Jaar	Lage rentevoet			Gemiddelde rentevoet			Hoge rentevoet		
	Kapitaal	2,50%		Kapitaal	4,79%		Kapitaal	8%	
		Rente	Eindkapitaal		Rente	Eindkapitaal		Rente	Eindkapitaal
1	50.000	1.250	51.250	50.000	2.395	52.395	50.000	4.000	54.000
2	51.250	1.281	52.531	52.395	2.510	54.905	54.000	4.320	58.320
3	52.531	1.313	53.844	54.905	2.630	57.534	58.320	4.666	62.985
4	53.844	1.346	55.190	57.534	2.756	60.290	62.985	5.039	68.024
5	55.190	1.380	56.570	60.290	2.888	63.178	68.024	5.442	73.466
6	56.570	1.414	57.984	63.178	3.026	66.204	73.466	5.877	79.343
7	57.984	1.450	59.434	66.204	3.171	69.375	79.343	6.347	85.691
8	59.434	1.486	60.920	69.375	3.323	72.698	85.691	6.855	92.546
9	60.920	1.523	62.443	72.698	3.482	76.181	92.546	7.404	99.949
10	62.443	1.561	64.004	76.181	3.649	79.830	99.949	7.996	107.945
11	64.004	1.600	65.604	79.830	3.824	83.653	107.945	8.636	116.581
12	65.604	1.640	67.244	83.653	4.007	87.660	116.581	9.326	125.907
13	67.244	1.681	68.925	87.660	4.199	91.859	125.907	10.073	135.980
14	68.925	1.723	70.648	91.859	4.400	96.259	135.980	10.878	146.858
15	70.648	1.766	72.414	96.259	4.611	100.870	146.858	11.749	158.607
16	72.414	1.810	74.224	100.870	4.832	105.702	158.607	12.688	171.295
17	74.224	1.856	76.080	105.702	5.063	110.765	171.295	13.704	184.999
18	76.080	1.902	77.982	110.765	5.306	116.070	184.999	14.800	199.799
19	77.982	1.949	79.931	116.070	5.560	121.630	199.799	15.984	215.782
20	79.931	1.998	81.929	121.630	5.826	127.456	215.782	17.263	233.045
21	81.929	2.048	83.977	127.456	6.105	133.561	233.045	18.644	251.688
22	83.977	2.099	86.077	133.561	6.398	139.958	251.688	20.135	271.823
23	86.077	2.152	88.229	139.958	6.704	146.662	271.823	21.746	293.569
24	88.229	2.206	90.434	146.662	7.025	153.687	293.569	23.485	317.055
25	90.434	2.261	92.695	153.687	7.362	161.049	317.055	25.364	342.419
26	92.695	2.317	95.012	161.049	7.714	168.763	342.419	27.393	369.813
27	95.012	2.375	97.388	168.763	8.084	176.847	369.813	29.585	399.398
28	97.388	2.435	99.822	176.847	8.471	185.318	399.398	31.952	431.349
29	99.822	2.496	102.318	185.318	8.877	194.195	431.349	34.508	465.857
30	102.318	2.558	104.876	194.195	9.302	203.496	465.857	37.269	503.126
31	104.876	2.622	107.497	203.496	9.747	213.244	503.126	40.250	543.376
32	107.497	2.687	110.185	213.244	10.214	223.458	543.376	43.470	586.845
33	110.185	2.755	112.939	223.458	10.704	234.162	586.845	46.948	633.793
34	112.939	2.823	115.763	234.162	11.216	245.378	633.793	50.703	684.496
35	115.763	2.894	118.657	245.378	11.754	257.132	684.496	54.760	739.256
36	118.657	2.966	121.623	Totaal	207.132		Totaal	689.256	
37	121.623	3.041	124.664						
38	124.664	3.117	127.780						
39	127.780	3.194	130.975						
40	130.975	3.274	134.249						
41	134.249	3.356	137.605						
42	137.605	3.440	141.045						

## Bijlage 6

Leeftijd: 62 jaar

Loan Calculations	Monthly Adjusting HECM	Annual Adjusting HECM	Fannie Mae HomeKeeper
Current interest rate index	1.94%	1.94%	2.62%
Lender's margin	1.50%	3.10%	3.40%
<b>Current loan interest rate</b>	<b>3.44%</b>	<b>5.04%</b>	<b>6.000%</b>
HUD Mortgage Insurance	0.50%	0.50%	---
<b>Current effective loan rate</b>	<b>3.94%</b>	<b>5.54%</b>	<b>6.000%</b>
Growth rate in creditline	4.01%	5.68%	0%
Cap on effective loan rate	13.94%	10.54%	18.00%
<b>Value of your home</b>	<b>\$200,000</b>	<b>\$200,000</b>	<b>\$200,000</b>
Lending limit	\$362,790	\$362,790	\$417,000
Lesser of limit or home value	\$200,000	\$200,000	\$200,000
Loan principal limit	\$125,000	\$91,400	\$34,312
Less loan fees to lender	\$4,000	\$4,000	\$4,000
Less Mortgage Insurance	\$4,000	\$4,000	\$0
Less other closing costs	\$2,074	\$2,074	\$1,836
Less service fee set-aside	\$5,511	\$4,573	\$3,563
<b>Cash available to you</b>	<b>\$109,415</b>	<b>\$76,753</b>	<b>\$24,913</b>
Less liens on your home	\$0	\$0	\$0
Less necessary repairs	\$0	\$0	\$0
Less other upfront cash	\$0	\$0	\$0
Less <b>Desired Creditline</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>
Left for monthly advance	\$109,415	\$76,753	\$24,913
<b>Monthly advance: Tenure</b>	<b>\$596</b>	<b>\$504</b>	<b>\$210</b>
Creditline in 5 years	\$0	\$0	\$0
Creditline in 10 years	\$0	\$0	\$0

## Bijlage 7

### Leeftijd: 70 jaar

Loan Calculations	Monthly Adjusting HECM	Annual Adjusting HECM	Fannie Mae HomeKeeper
Current interest rate index	1.94%	1.94%	2.62%
Lender's margin	1.50%	3.10%	3.40%
<b>Current loan interest rate</b>	<b>3.44%</b>	<b>5.04%</b>	<b>6.000%</b>
HUD Mortgage Insurance	0.50%	0.50%	---
<b>Current effective loan rate</b>	<b>3.94%</b>	<b>5.54%</b>	<b>6.000%</b>
Growth rate in creditline	4.01%	5.68%	0%
Cap on effective loan rate	13.94%	10.54%	18.00%
<b>Value of your home</b>	<b>\$200,000</b>	<b>\$200,000</b>	<b>\$200,000</b>
Lending limit	\$362,790	\$362,790	\$417,000
Lesser of limit or home value	\$200,000	\$200,000	\$200,000
Loan principal limit	\$137,800	\$109,400	\$68,418
Less loan fees to lender	\$4,000	\$4,000	\$4,000
Less Mortgage Insurance	\$4,000	\$4,000	\$0
Less other closing costs	\$2,074	\$2,074	\$1,918
Less service fee set-aside	\$5,110	\$4,338	\$4,149
<b>Cash available to you</b>	<b>\$122,616</b>	<b>\$94,988</b>	<b>\$58,350</b>
Less liens on your home	\$0	\$0	\$0
Less necessary repairs	\$0	\$0	\$0
Less other upfront cash	\$0	\$0	\$0
Less <b>Desired Creditline</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>
Left for monthly advance	\$122,616	\$94,988	\$58,350
<b>Monthly advance: Tenure</b>	<b>\$720</b>	<b>\$657</b>	<b>\$422</b>
Creditline in 5 years	\$0	\$0	\$0
Creditline in 10 years	\$0	\$0	\$0

## Bijlage 8

Hoe het bedrag van de lijfrente met bepaalde duur (10 jaar) bepalen:

- A. Bepaal de koopsom minus het voorschot (b.v. €50,000)
- B. Kijk in de onderstaande tabel naar het getal dat overeenkomt met de leeftijd van de verkoper en met de (reëel-)netto-rentevoet waartegen de overeengekomen koopprijs zou kunnen worden belegd of ontleend. (b.v. een vrouw van 77 jaar en een rentevoet van 4% = € 1205. Dit is de maandelijkse rente die overeenstemt met een koopsom (min. Voorschot) van €100,000)
- C. Pas de rente voor €100,000 aan, aan de koopsom (in het voorbeeld:  $1205 \times 0.5 = 602.5$ )
- D. Het resultaat stelt de maandelijkse lijfrente voor die overeenstemt met koopsom minus voorschot.
- E. Als de verkoper het goed blijft bewonen, bepaal dan de maandelijkse nettohuurwaarde (b.v.  $2500/12 = 208$ ).
- F. Bereken het verschil tussen C en E ( $602.5 - 208 = 394.5$ ); het resultaat stelt het maandelijkse rentebedrag voor dat moet worden betaald als de verkoper het goed blijft bewonen.

De gegevens vinden we terug in de tabellen op de volgende pagina's.

## Mannen

Age/ Lft	M	M	M	M	
	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%	
75	1208	1259	1311	1363	#
76	1234	1285	1337	1390	#
77	1262	1314	1367	1421	#
78	1294	1347	1400	1454	#
79	1329	1382	1437	1491	#
80	1368	1422	1477	1532	#
81	1412	1467	1522	1578	#
82	1460	1516	1572	1629	#
83	1514	1571	1628	1686	#
84	1575	1632	1690	1749	#
85	1642	1700	1759	1818	#
86	1716	1776	1836	1896	#
87	1799	1860	1921	1982	#
88	1892	1954	2015	2078	#
89	1995	2058	2120	2184	#
90	2109	2173	2237	2301	#
91	2237	2301	2366	2431	#
92	2377	2443	2509	2575	#
93	2534	2601	2667	2734	#
94	2706	2774	2842	2910	#
95	2897	2966	3035	3103	#

## Vrouwen

F	F	F		Age
3,0%	4,0%	5,0%	6,0%	Lf
1116	1166	1215	1266	75
1135	1184	1234	1285	76
1155	1205	1256	1307	77
1178	1229	1280	1332	78
1204	1255	1307	1359	79
1234	1285	1337	1390	80
1267	1319	1372	1425	81
1304	1357	1410	1464	82
1346	1400	1454	1508	83
1393	1448	1503	1558	84
1447	1502	1558	1614	85
1507	1564	1620	1677	86
1576	1633	1691	1749	87
1653	1711	1770	1829	88
1740	1799	1859	1919	89
1838	1899	1960	2021	90
1949	2011	2073	2135	91
2074	2137	2200	2263	92
2215	2279	2343	2407	93
2373	2438	2503	2568	94
2550	2616	2682	2749	95

## Bijlage 9

Hoe het bedrag van de lijfrente met onbepaalde duur bepalen:

- A. Bepaal de koopsom min het voorschot (b.v. €50,000)
- B. Kijk in de onderstaande tabel naar het getal dat overeenkomt met de leeftijd van de verkoper en met de (reëel-)netto-rentevoet waartegen de overeengekomen koopprijs zou kunnen worden belegd of ontleend. (b.v. een vrouw van 77 jaar en een rentevoet van 4% = € 905. Dit is de maandelijkse rente die overeenstemt met een koopsom (min. Voorschot) van €100,000)
- C. Pas de rente voor €100,000 aan, aan de koopsom (in het voorbeeld:  $905 \times 0.5 = 452.5$ )
- D. Het resultaat stelt de maandelijkse lijfrente voor die overeenstemt met koopsom minus voorschot.
- E. Als de verkoper het goed blijft bewonen, bepaal dan de maandelijkse nettohuurwaarde (b.v.  $2500/12 = 208$ ).
- F. Bereken het verschil tussen C en E ( $452.5 - 208 = 244.5$ ); het resultaat stelt het maandelijkse rentebedrag voor dat moet worden betaald als de verkoper het goed blijft bewonen.

De gegevens vinden we terug in de tabellen op de volgende pagina's.



## Mannen

	M	M	M	M	
LFT					
Age	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%	
60	542	601	662	724	#
61	557	616	676	739	#
62	572	631	692	754	#
63	589	648	709	771	#
64	607	666	727	789	#
65	626	685	746	808	#
66	647	706	766	828	#
67	668	728	788	850	#
68	692	751	812	873	#
69	717	776	837	899	#
70	743	803	864	926	#
71	772	832	893	954	#
72	803	863	924	985	#
73	836	896	957	1019	#
74	871	931	993	1055	#
75	909	970	1031	1094	#
76	950	1011	1073	1135	#
77	994	1056	1118	1180	#
78	1042	1104	1166	1229	#
79	1094	1156	1218	1281	#
80	1150	1212	1275	1338	#
81	1210	1273	1336	1399	#
82	1275	1338	1402	1466	#
83	1346	1410	1473	1537	#
84	1423	1487	1551	1615	#
85	1506	1571	1635	1700	#
86	1597	1662	1727	1792	#
87	1696	1761	1826	1892	#
88	1803	1869	1935	2001	#
89	1920	1986	2052	2119	#
90	2047	2114	2181	2248	#
91	2186	2253	2321	2388	#
92	2337	2405	2473	2541	#
93	2502	2571	2639	2708	#
94	2683	2752	2821	2890	#

## Vrouwen

	F	F	F	F	LFT
	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%	Age
#	481	539	599	661	60
#	492	550	610	672	61
#	505	563	623	684	62
#	518	576	636	697	63
#	532	590	650	711	64
#	547	605	665	726	65
#	564	621	681	742	66
#	581	639	698	759	67
#	600	657	717	778	68
#	620	677	737	798	69
#	641	699	758	819	70
#	664	722	781	842	71
#	689	747	806	867	72
#	716	774	833	894	73
#	745	803	862	923	74
#	776	834	894	954	75
#	809	868	928	989	76
#	846	905	965	1025	77
#	885	945	1005	1066	78
#	928	988	1048	1109	79
#	975	1035	1095	1156	80
#	1026	1086	1146	1208	81
#	1081	1141	1202	1264	82
#	1141	1202	1263	1325	83
#	1207	1268	1330	1392	84
#	1279	1340	1402	1465	85
#	1357	1419	1482	1545	86
#	1443	1506	1569	1632	87
#	1538	1601	1665	1728	88
#	1642	1705	1769	1833	89
#	1756	1820	1885	1949	90
#	1881	1946	2011	2076	91
#	2020	2085	2151	2216	92
#	2172	2238	2305	2371	93
#	2341	2407	2474	2541	94
#	2526	2594	2661	2729	95
#	2732	2800	2868	2936	96

## Bijlage 10

	0 to 14 years	15 to 24 years	25 to 49 years	50 to 64 years	65 to 79 years	80 years and more
EU-25 (1)	16.4	12.7	36.6	17.9	12.5	4.0
EU-15 (1)	16.3	12.2	36.6	17.9	12.8	4.2
Euro area (1)	15.8	12.1	37.0	17.9	13.1	4.2
Belgium (1)	17.3	12.1	36.0	17.5	13.0	4.1
Czech Republic	14.9	13.4	36.9	20.8	11.0	3.0
Denmark	18.8	11.0	35.4	19.7	10.9	4.1
Germany	14.5	11.7	36.7	18.5	14.3	4.3
Estonia (1)	16.0	15.4	34.7	17.7	13.2	3.0
Greece (1)	14.5	12.9	37.4	17.4	14.6	3.3
Spain	14.5	12.3	40.0	16.4	12.5	4.3
France	18.5	13.0	34.5	17.6	11.9	4.5
Ireland	20.7	15.5	37.2	15.4	8.5	2.7
Italy (1)	14.1	10.6	37.6	18.5	14.4	4.8
Cyprus	19.2	15.9	36.7	16.3	9.3	2.6
Latvia	14.8	15.6	35.4	17.6	13.5	3.0
Lithuania	17.1	15.4	36.1	16.3	12.3	2.8
Luxembourg	18.7	11.5	38.7	16.8	11.1	3.2
Hungary	15.6	13.1	36.0	19.7	12.3	3.3
Malta	17.6	14.5	34.9	19.6	10.4	2.9
Netherlands	18.5	12.0	36.8	18.7	10.5	3.5
Austria	16.1	12.3	37.8	17.8	11.8	4.2
Poland	16.7	16.5	36.1	17.6	10.6	2.5
Portugal	15.6	12.6	37.2	17.5	13.2	3.8
Slovenia	14.4	13.4	38.0	18.8	12.3	3.0
Slovakia	17.1	16.1	37.9	17.3	9.3	2.4
Finland	17.5	12.4	33.5	20.7	12.0	3.9
Sweden	17.6	12.2	33.4	19.6	11.9	5.4
United Kingdom (1)	18.2	12.9	35.3	17.6	11.6	4.3
Bulgaria	13.8	13.7	35.4	19.9	14.0	3.1
Croatia (1)	16.3	13.4	35.4	18.4	13.9	2.6
Romania	15.9	15.5	36.9	17.0	12.3	2.4
Turkey	28.6	18.0	36.9	10.6	:	:
Iceland	22.3	14.7	35.7	15.5	8.7	3.1
Liechtenstein	17.6	12.5	39.7	19.1	8.3	2.9
Norway	19.7	12.2	35.5	17.9	10.1	4.6
Switzerland	16.3	11.8	37.6	18.5	11.4	4.4

### Population by age class, 2005<sup>201</sup>

(% of total population)

<sup>201</sup> Eurostat, 'Europe in figures, Eurostat yearbook 2006-07', (<URL, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-CD-06-001/EN/KS-CD-06-001-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-CD-06-001/EN/KS-CD-06-001-EN.PDF)>), p.1-371

## Bijlage 11

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
EU-25	445.9	446.8	447.7	448.5	449.2	450.4	451.4	453.0	455.0	457.2	459.5
EU-15	370.7	371.7	372.6	373.4	374.3	375.5	377.0	378.7	380.8	383.0	385.4
Euro area	298.7	299.5	300.3	300.9	301.5	302.5	303.8	305.2	307.1	309.0	310.9
Belgium	10.1	10.1	10.2	10.2	10.2	10.2	10.3	10.3	10.4	10.4	10.4
Czech Republic	10.3	10.3	10.3	10.3	10.3	10.3	10.3	10.2	10.2	10.2	10.2
Denmark	5.2	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	5.4	5.4	5.4	5.4
Germany	81.5	81.8	82.0	82.1	82.0	82.2	82.3	82.4	82.5	82.5	82.5
Estonia	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.3
Greece	10.6	10.7	10.7	10.8	10.9	10.9	10.9	11.0	11.0	11.0	11.1
Spain	39.3	39.4	39.5	39.6	39.8	40.0	40.5	41.0	41.7	42.3	43.0
France	57.8	57.9	58.1	58.3	58.5	58.8	59.1	59.5	59.9	60.2	60.6
Ireland	3.6	3.6	3.7	3.7	3.7	3.8	3.8	3.9	4.0	4.0	4.1
Italy	56.8	56.8	56.9	56.9	56.9	56.9	57.0	57.0	57.3	57.9	58.5
Cyprus	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
Latvia	2.5	2.5	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.3	2.3	2.3	2.3
Lithuania	3.6	3.6	3.6	3.6	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.4	3.4
Luxembourg	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.5	0.5
Hungary	10.3	10.3	10.3	10.3	10.3	10.2	10.2	10.2	10.1	10.1	10.1
Malta	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Netherlands	15.4	15.5	15.6	15.7	15.8	15.9	16.0	16.1	16.2	16.3	16.3
Austria	7.9	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.1	8.1	8.1	8.2
Poland	38.6	38.6	38.6	38.7	38.7	38.7	38.3	38.2	38.2	38.2	38.2
Portugal	10.0	10.0	10.1	10.1	10.1	10.2	10.3	10.3	10.4	10.5	10.5
Slovenia	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Slovakia	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4
Finland	5.1	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2
Sweden	8.8	8.8	8.8	8.8	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	9.0	9.0
United Kingdom	57.9	58.1	58.2	58.4	58.6	58.8	59.0	59.2	59.4	59.7	60.0
Bulgaria	8.4	8.4	8.3	8.3	8.2	8.2	7.9	7.9	7.8	7.8	7.8
Croatia	4.8	4.6	:	4.6	:	4.6	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4
Romania	22.7	22.7	22.6	22.5	22.5	22.5	22.4	21.8	21.8	21.7	21.7
Turkey	:	:	:	:	:	:	:	:	70.2	70.7	71.6
Iceland	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Liechtenstein	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Norway	4.3	4.4	4.4	4.4	4.4	4.5	4.5	4.5	4.6	4.6	4.6
Switzerland	7.0	7.1	7.1	7.1	7.1	7.2	7.2	7.3	7.3	7.4	7.4

**Total population**<sup>202</sup> (at 1 January, million)

<sup>202</sup> Eurostat, 'Europe in figures Eurostat yearbook 2006-07', (<URL, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-CD-06-001/EN/KS-CD-06-001-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-CD-06-001/EN/KS-CD-06-001-EN.PDF)>), p.1-371

## **Bijlage12**

### **Halfgestructureerd interview**

#### **Onderzoeksvragen:**

- Is er behoefte aan een omgekeerd woonkrediet en hoe wordt deze geuit?
- Hoe groot is de potentiële markt in België? Is de Belgische markt niet te klein? Hebt u al aanvragen gekregen met betrekking tot het aanbod van het omgekeerd woonkrediet?
- Hoe zit het met de vraag naar het omgekeerd woonkrediet in de buurlanden? Hebben deze al veel verkocht?
- Wordt het omgekeerd woonkrediet ontwikkeld omdat er nu een duidelijke vraag is? Of willende banken voorbereid zijn op de toekomstige vraag, die er misschien zal komen van de babyboomgeneratie?
- Wie is er in geïnteresseerd in een omgekeerd woonkrediet? Op wie richt het OWK zich? Op alleenstaanden of gezinnen?
- Wat zijn de bepalende variabelen die bepalen of iemand een OWK neemt of niet?
- Wat is de rol van de leeftijd van de kredietnemer bij het aangaan van een omgekeerd woonkrediet?
- Zorgt de nieuwe mentaliteit of de mentaliteit van het profiteren van het leven ervoor dat het omgekeerd woonkrediet meer kans maakt op de markt?
- Wat zijn factoren die de mogelijke vraag naar het omgekeerd woonkrediet kunnen beperken?
- Is het kleine nettobedrag dat de senior ontvangt geen drempel tegen het omgekeerd woonkrediet?
- Zijn er evoluties of trends die in het voordeel spreken van het omgekeerd woonkrediet? Zo ja, welke?
- Wat is het standpunt van de banken ten aanzien van het omgekeerd woonkrediet?
- Is het voor de bank, door de kapitaal intensiviteit van deze kredietvorm, interessant om deze kredietvorm aan te bieden?
- Onder welke voorwaarden willen zij dit uitgeven?
- Zijn er factoren die kunnen verhinderen dat het product zal worden uitgegeven?
- Is het omgekeerd woonkrediet een mogelijke oplossing voor het armoedeprobleem bij senioren? Kan het omgekeerd woonkrediet het pensioen aanvullen?