



De opeethypotheek doorgelicht

De opeethypotheek, zoals de reverse mortgage loan bij onze noorderburen vaak genoemd wordt, maakt wellicht in de loop van 2007 zijn intrede op de Belgische markt. Het product komt overgewaaid uit de Verenigde Staten, waar het zijn plaats op de markt al een hele tijd veroverd heeft. Heel wat senioren zien in de reverse mortgage een handig vehikel om over een extra appeltje voor de dorst te beschikken.

Waarom wordt de term 'omgekeerde hypotheek' vaak gebruikt voor dit product?

Omdat de rollen omgedraaid worden. Terwijl bij een traditioneel woonkrediet de eigenaar een lening afbetaalt aan zijn financiële instelling, verkoopt die eigenaar in het kader van een opeethypotheek zijn woning aan de bank. De eigenaar geniet wel een levenslang woonrecht. De bank recupereert het betaalde kapitaal wanneer het huis verkocht wordt, eenmaal de eigenaar de woning verlaat.

Hoe wordt de waarde van de woning bepaald?

Er zijn twee parameters die een invloed hebben op de verkoopwaarde: de waarde van het huis bij gedwongen verkoop en de gemiddelde levensverwachting van de huis-eigenaar.

Eigenaars die hun woning verkopen via een opeethypotheek, zien een groot deel van hun erfenis verdwijnen?

Dat klopt. Het product is geknipt voor senioren die zelf extra inkomsten bovenop hun pensioen willen genereren. Voor de erfgenamen is het minder leuk: zij zien de mogelijke erfenis wegsmelten.

Wanneer zal dit product in België verkocht worden?

Dat is nog niet duidelijk. Op dit moment is de verkoop ervan in ons land nog verboden. Een werkgroep binnen Febelfin onderzoekt een en ander. Algemeen wordt verwacht dat een wetsvoorstel hieromtrent tegen medio december ingediend zal worden. Dat betekent dat de opeethypotheek normaliter in de loop van 2007 verkocht zal mogen worden.

Senioren die extra geld nodig hebben, hebben daarvoor geen opeethypotheek nodig. Ze kunnen toch gewoon hun woning verkopen en de opbrengst ervan aanspreken?

Uiteraard, maar daaraan is één fundamenteel nadeel verbonden: die senioren moeten immers verhuizen. Wie een opeethypotheek onderschrijft, mag in de betrokken woning blijven wonen.

Kan ik het onderste uit de kan halen bij de verkoop van mijn woning aan een financiële instelling via zo'n opeethypotheek?

Veralgemeend is onmogelijk, maar de kans is klein dat u het maximum eruihaalt. De financiële instelling wil uiteraard winst maken en ziet de aankoop van de woning dan ook als een investering. In Nederland komt er een expert ter plaatse om de waarde van de woning vast te stellen. Hij zal steeds rekening houden met de waarde bij gedwongen verkoop, die steeds een stuk lager ligt dan de reële verkoopswaarde. Hou er ook rekening mee dat het woonrecht in de verkoopswaarde verrekend wordt.



De opeethypotheek doorgelicht (vervolg)

De waarde van mijn woning zal de komende jaren toenemen. Profiteer ik hier mee van?

Neen, de eventuele waardeinstijging komt ten goede aan de koper, de financiële instelling dus.

Kan het woonrecht vervallen?

In België moet dat nog blijken uit de toekomstige wetgeving. In Nederland is dat inderdaad mogelijk, bijvoorbeeld wanneer de eigenaar moet verhuizen om gezondheidsredenen.

Kan ik dan op een soort van schadevergoeding rekenen?

Doorgaans niet in het Nederlandse model. Zoals al gezegd, moeten we afwachten wat het in België wordt.

Hoe zit het met de fiscaliteit?

Ook dat wordt afwachten. In Nederland is de opeethypotheek alvast niet fiscaal aftrekbaar.

Zijn er varianten op de opeethypotheek?

Zeker. Zo werd in Nederland de zgn. meerwaardehypotheek ontwikkeld. Senioren kunnen dan geld lenen op basis van de meerwaarde van het huis. De bank ontleent dan maximaal de meerwaarde die op het huis ontstaan is. Wanneer het huis verkocht wordt, recupereert de bank haar schuld.

Is dit product geschikt voor elk klantenprofiel?

Helemaal niet. Het product richt zich tot specifieke klantenprofielen, zoals senioren zonder kinderen. Het spreekt voor zich dat advies op maat van de klant in deze cruciaal is.