

## Opeethypotheek een groeimarkt

Mevrouw Verhagen\* is begin negentig en bezit een afbetaald huis met een geschatte marktwaarde van zeker vier ton. Zij voelt zich vitaal en wil graag in haar huis blijven wonen, maar met alleen AOW kan zij zich dat niet veroorloven. Daarom sloot zij begin dit jaar bij de Rabobank een KeuzePlus Hypotheek af. Zij leent met deze hypotheek maximaal 120.000 euro met haar huis als onderpand.

Met deze lening hoopt zij de rest van haar leven voldoende geld te hebben om van te kunnen leven. In de leningovereenkomst staat dat zij maximaal 1.200 euro per maand mag opnemen. Als zij 120.000 euro heeft opgenomen en dan nog leeft, is de schuld inclusief rente opgelopen (gebaseerd op het huidige variabele rentetarief van 2,8 procent) tot 221.000 euro. Deze lening zal waarschijnlijk worden afgelost door de verkoop van het huis door haarzelf of door haar erfgenamen.

Veel 65-plussers hebben een laag pensioen, maar veel vermogen. Omdat zij hun hypotheek hebben afbetaald, heeft hun huis een hoge overwaarde. Met een krediet- of opeethypotheek kunnen zij deze overwaarde (gedeeltelijk) verzilveren.

Het werkt als volgt. De leners maakt met de bank afspraken over de hoogte van het maximaal op te nemen krediet, de looptijd en over het vaste of variabele rentetarief. Bij een krediethypotheek (zie kader) is de maximale lening onder meer afhankelijk van het inkomen, bij een opeethypotheek tellen vooral de woningwaarde en de leeftijd. Zo kan de Rabobank de opeethypotheek aan mevrouw Verhagen direct opeisen zodra het krediet is opgelopen tot meer dan 67,5 procent van de marktwaarde.

### Nadeel

Het risico dat de bank haar lening opeist, is een van de nadelen van een opeet- of krediethypotheek. In de praktijk komt het zelden zo ver. Alleen als leners heel veel ouder worden dan verwacht, als de rente fors stijgt en lang hoog blijft of als de huizenmarkt instort - wat na 2008 gebeurde - is er een kans dat de bank haar lening opeist.

Een groter risico is dat het huis weliswaar niet hoeft te worden verkocht, maar dat de leners tot hun dood rente blijven betalen over geld dat er niet meer is. Mevrouw Mauritsen\* sloot in de jaren negentig een krediethypotheek af van 50.000 euro. Het geld is al jaren geleden uitgegeven, maar zij betaalt elke maand nog rente, die niet aftrekbaar is, over deze hypotheek. En zij zal dat gezien haar lage pensioen de rest van haar leven - zij is nu eind zeventig - moeten blijven doen.

Hoewel volgens recent onderzoek van de ouderenbond ANBO blijkt dat drie op de tien ouderen met een huis met overwaarde deze zouden willen verzilveren, is het volgens de ANBO niet makkelijk om zo'n lening te krijgen. 'Het is momenteel lastig om op basis van de overwaarde van je huis geld te lenen', bevestigt Pieter van Tuinen, directeur van Van Bruggen Adviesgroep, een landelijke keten van onafhankelijke hypotheekadviseurs en makelaars. 'Banken vinden het risico ten onrechte groot. Zij wijzen een aanvraag voor een lening vaak af, terwijl het uitlenen van geld aan ouderen met veel vermogen - een betrouwbare doelgroep - een prima *business case* is. Gelukkig beginnen partijen buiten de reguliere banken dit inmiddels ook te zien. Verschillende binnen- en buitenlandse investeerders onderzoeken momenteel of deze markt voor hun interessant is.'

Aan de toekomstige vraag zal het waarschijnlijk niet liggen. De pensioenen worden voor werknemers minder royaal. Bovendien neemt het aantal zzp'ers toe, en die bouwen vaak helemaal geen of weinig pensioen op. Tenslotte moeten huiseigenaren sinds 2013 verplicht op nieuwe hypotheek aflossen. Door dit alles komen er op lange termijn alleen maar meer ouderen met een laag pensioen, maar veel vermogen in de vorm van een afbetaald huis.



\* Niet haar echte naam

Kader

Wat is het?

Bij een krediet- en een opeethypotheek wordt geld geleend op basis van de overwaarde. De hypotheekrente is niet aftrekbaar. Wel mag u het opgenomen krediet (op een drempel van 3.000 euro na) aftrekken van uw vermogen in box 3. U betaalt dan minder vermogensrendementsheffing.

1. De krediethypotheek

- U kunt geld opnemen en terugstorten. U betaalt een variabele rente over het opgenomen krediet.
- De bank kijkt naar de overwaarde van uw huis en naar uw inkomen.
- Aangeboden door onder meer ING, de Rabobank, Obvion en SNS Bank.

2. De opeethypotheek

- De rente - vast of variabel - wordt bijgeschreven.
- De bank kijkt naar de overwaarde van uw huis en naar uw leeftijd (levensverwachting), niet naar uw inkomen.
- Aangeboden door de Rabobank, Roparco en Florius.

Verzilveren overwaarde

Drie op de tien ouderen willen de overwaarde verzilveren.

Niet aftrekbaar

De rente over een opeethypotheek is niet aftrekbaar, maar valt in box 3.

Risico

‘Banken vinden het risico ten onrechte te groot.’