

Het pensioenkrediet

2008



Beroepsvereniging van het Krediet
April 2008



Inhoudstafel

Inhoudstafel	2
1 Wat is een pensioenkrediet of omgekeerd woonkrediet?	3
2 Maatschappelijke context	3
3 Kenmerken van een pensioenkrediet	3
4 Voordelen voor de consument-senior	5
5 Theoretisch voorbeeld	5
6 Verschil met lijfrente	6
7 Verschil met gewoon hypothecair krediet	7
8 Te ondernemen stappen	7
9 Waarom is een wetgevend kader noodzakelijk?	7
10 Commercialisering	8
11 Relevante achtergrondinformatie	8

1 Wat is een pensioenkrediet of omgekeerd woonkrediet?

Een **oudere consument die eigenaar is van een woning** maakt de waarde van dat onroerend goed vrij voor het aankopen van andere goederen en diensten. Het slapende vermogen van de woning wordt beschikbaar gemaakt als **aanvulling van een pensioen**. Het wordt omgevormd naar een belastingvrij inkomen of naar cash, via de tussenkomst van een door de CBFA gecontroleerde hypotheekonderneming.

2 Maatschappelijke context

- De **vergrijzing van de bevolking** en de toenemende druk op de financiering van het wettelijk pensioen kaderen dit product in een geheel van mogelijke **projecten ter uitbreiding van de bestaande pensioenpijlers**.
- In Nederland, Frankrijk, Spanje en het VK kunnen de consumenten een pensioenkrediet aangaan.
- De belangen van de erfgenamen dienen te worden afgewogen tegen het recht van de senior op waardig ouder worden. **Het staat een oudere eigenaar vrij te beslissen een pensioenkrediet aan te gaan** en zijn erfgenamen hierin al dan niet te betrekken. Verzetten erfgenamen zich daartegen, dan is het aan hen om te zorgen dat hun ouders een waardig levenspeil kunnen behouden.

3 Kenmerken van een pensioenkrediet

De specifieke kenmerken van het pensioenkrediet zijn de volgende:

1. Het krediet wordt toegekend aan één of meer natuurlijke personen die niet noodzakelijk volle eigenaars zijn van het gehypothekeerde goed;
2. Het krediet wordt gewaarborgd door een hypotheek in eerste rang genomen op het onroerend goed voor de volle waarde van het goed (gewone verblijfplaats / andere onroerend goed);
3. De onder het krediet uitbetaalde bedragen zijn, samen met de gekapitaliseerde rente, terugbetaalbaar hetzij op een bepaalde datum (=tijdelijke pensioenkrediet), hetzij bij het overlijden van de langstlevende van de kredietnemers (=levenslang pensioenkrediet);

4. Het gehypothekeerde goed (of goederen) moet niet noodzakelijk bewoond worden door de kredietnemer en is het enige verhaalsobject voor de kredietgever. De kredietgever beslist het krediet toe te staan op basis van de waarde van het goed en niet op basis van de terugbetalingscapaciteit van de kredietnemer;
5. Aan de opnamemogelijkheden van het krediet worden geen beperkingen gesteld (periodieke uitkeringen, een éénmalige uitkering of de combinatie van beide);
6. De overeengekomen rentevoet kan vast of veranderlijk zijn;
7. De kredietnemer kan de uitgekeerde bedragen samen met de rente vervroegd terugbetalen waardoor de kredietovereenkomst beëindigd wordt, of hij kan afzien van toekomstige uitkeringen waarbij de kredietovereenkomst verder blijft lopen en de terugbetaling plaatsvindt op het einde van de overeenkomst;
8. Evenwichtige bescherming van de kredietnemer:
 - **Bijzondere vermeldingen in het kredietaanbod** – Toevoeging van een illustratieve tabel (evolutie schuldaangroei op forfaitair 20 jaar).
 - De kredietnemer, die het kredietaanbod heeft aanvaard vóór verlijden akte, heeft het **recht om van de kredietovereenkomst af te zien zolang de akte niet is verleden**.
 - **Onafhankelijk schatter** bepaalt de waarde van het onroerend goed.
 - **Onafhankelijk advies** voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte **door notaris** (Ventôsewet). Erfgenamen kunnen hierbij betrokken worden.
9. Verplichtingen door de kredietnemer:
 - **Vergoeding indien de kredietnemer in gebreke blijft** het kapitaal in ontvangst te nemen.
 - **Specifieke wederbeleggingsvergoeding** gezien meer interventies, controles en inschattingen waarvan kan afgeweken worden door de kredietnemer.
 - De kredietnemer is verplicht als een **goede 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 (periodieke controle door expert). Brandverzekeringspremie en onroerend goedbelasting stipt te betalen.

- **Bij het einde van het krediet moet er gekozen worden.** Ofwel wil de kredietnemer/erfgenaar het goed behouden en betaalt hij de eindschuld van het krediet (altijd beperkt tot maximum waarde woning). Ofwel wordt de eindschuld niet betaald en wordt de woning verkocht. Brengt ze meer op dan de eindschuld, dan gaat het overschot naar de kredietnemer/erfgenaar.

4 Voordelen voor de consument-senior

- **De eigenaar kan in zijn eigen onroerend goed blijven wonen** terwijl hij zijn levenskwaliteit kan verhogen. De buitenlandse ervaring leert dat senioren, die een pensioenkrediet afsloten, langer zelfstandig in hun woning blijven.
- **De bestemming van het kapitaal kan zeer divers (roerend/onroerend) zijn**, inclusief aanpassing van de woning aan de behoeften van leeftijd en/of handicap.
- Het kapitaal kan **in één keer uitbetaald** worden **of in periodieke betalingen** (tot de verhuis / de verkoop / het overlijden), terwijl geen periodieke terugbetalingen uitgevoerd worden zoals bij een gewoon hypothecair krediet.
- Indien bij het einde van de overeenkomst **de waarde van de woning lager** is dan het bedrag verschuldigd aan de kredietgever, dan is **het verschil ten laste van de kredietgever**.

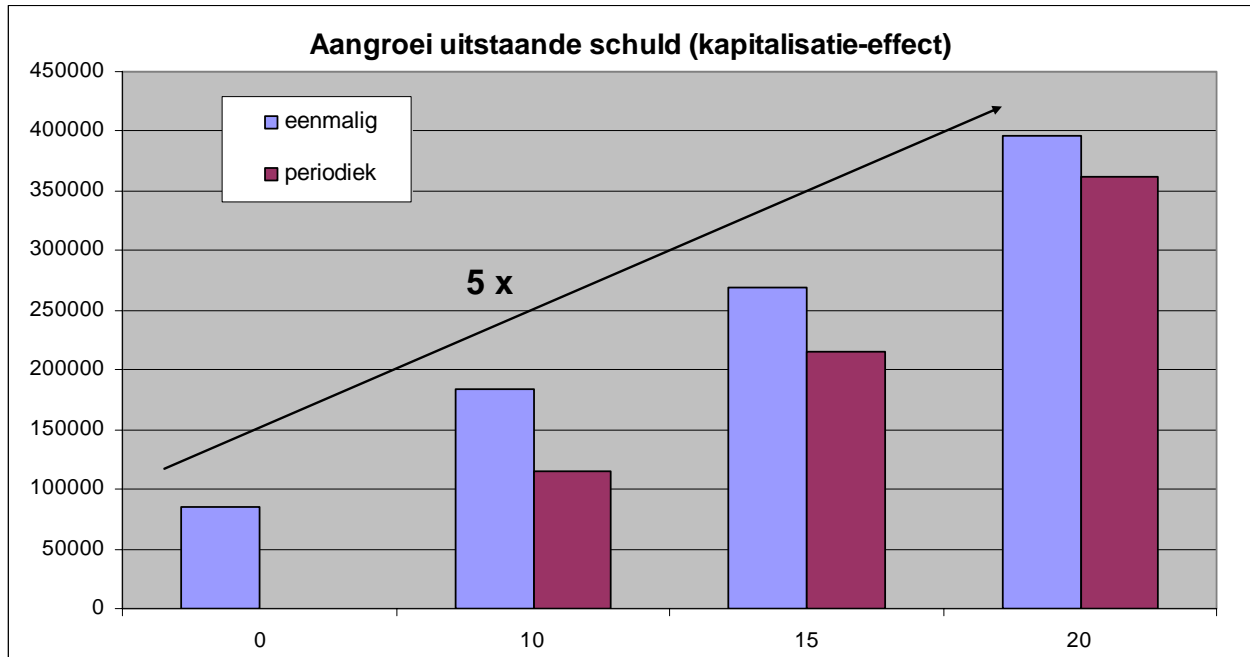
5 Theoretisch voorbeeld

Hierna wordt ter illustratie een theoretisch voorbeeld gegeven dat gebaseerd is op buitenlandse ervaringen (bron USA). Aangezien er nog geen Belgisch wetgevend kader is, kan dit voorbeeld niet verbindend zijn.

Een **ongehuwde 70-jarige** is eigenaar van een **woning met een waarde van 200.000 euro**. Als hij er voor kiest om éénmalig een kapitaal te ontvangen, dan kan dit **kapitaal 85.000 euro** bedragen. Voor de berekening van de aangroei van de uitstaande schuld is gewerkt op basis van een jaarlijkse kapitalisatie aan 8%. De uitstaande schuld zal sneller aangroeien aangezien de kredietnemer vanaf de eerste dag over het volledige kapitaal beschikt.

Maar de kredietnemer kan er ook voor kiezen om maandelijks **een periodieke kapitaalsuitkering** te krijgen. In het voorbeeld zou dit bedrag **levenslang 630 euro per maand** bedragen. Bij de periodieke

uitkeringen is er maandelijks gekapitaliseerd aan 0,6434% (=8% op jaarbasis). Bij een periodieke kapitaalsuitkering zal de uitstaande schuld minder snel aangroeien.



6 Verschil met lijfrente

- De verkoop op **lijfrente is een echte verkoop** met als gevolg dat de erfgenamen geen aanspraak meer kunnen maken op de woning. **Het is bovendien een kanscontract** dat voor de erfgenamen nadelig uitvalt bij relatief snel overlijden. Met een pensioenkrediet blijft de kredietnemer als volwaardig eigenaar in het onroerend goed wonen.
- **Lijfrente is een van tevoren bepaalde, gelijkblijvende periodieke uitkering.** Met een lijfrente kan men zich van een stabiel inkomen verzekeren, maar een éénmalige uitbetaling voor een grote investering, zoals aanpassingswerken aan de woning, is niet mogelijk.
- **Bij lijfrente is de periodieke rente lager wanneer de verkoper in zijn woning wenst te blijven wonen**, terwijl bij een pensioenkrediet rekening wordt gehouden met de volledige waarde van de woning.
- Bij een lijfrente voor twee personen, kan ze **gehalveerd worden** bij het overlijden van één van de personen, terwijl bij een pensioenkrediet het bedrag gelijk blijft.

7 Verschil met gewoon hypothecair krediet

- Een gewoon hypothecair krediet dient voor de **verwerving** van een woning.
- **Kapitaal en intrest worden periodiek terugbetaald**, in de loop van het krediet, terwijl er bij een pensioenkrediet geen periodieke terugbetalingen zijn.
- **Solvabiliteit speelt een belangrijke rol** om het krediet te kunnen afsluiten. Dit is niet het geval voor een pensioenkrediet.

8 Te ondernemen stappen

- Overleg met de CBFA en de Minister van Ondernemen;
- Advies van de Raad voor het Verbruik en van de Commissie voor de Verzekeringen;
- Opstellen van een specifieke wetgeving inzake pensioenkrediet.

9 Waarom is een specifiek wetgevend kader noodzakelijk?

Omwille van de specifieke kenmerken en eigenschappen van het produkt opteert de sector voor een afzonderlijke wet.

- Het **toepassingsgebied** van de wetgeving hypothecair krediet is **niet afgestemd op de formule van het pensioenkrediet**.
- Er is **nood aan specifieke reglementering** met betrekking tot consumentenbescherming
- Het verbod op **kapitalisatie van intresten** dient voor dit type product te worden opgeheven.

Het produkt sluit evenwel het dichtst aan bij het hypothecair krediet zodat het logisch is dat de overheid bevoegd voor hypothecair krediet ook bevoegd is voor het pensioenkrediet, t.t.z. de CBFA.

10 Commercialisering

- Het pensioenkrediet is een **kapitaalintensief product voor kredietgevers**. Het vereist dat belangrijke kapitaalsommen gedurende vele jaren ter beschikking van de kredietnemer worden gesteld, terwijl de kredietgever geen periodieke terugbetalingen ontvangt. Dit heeft tot gevolg dat voornamelijk **enkel grotere kredietgevers dit product zullen aanbieden**.
- Het pensioenkrediet is geen massaproduct. Het richt zich tot een specifiek publiek. Mogelijke omzetcijfers zullen bijgevolg een beperkt aandeel van de totale hypotheekmarkt innemen.

11 Relevante achtergrondinformatie

Op 8 mei 2007 werd door het Belgisch Financieel Forum een studiedag georganiseerd rond het thema omgekeerd woonkrediet. **Meer informatie is beschikbaar op de internetsites van de BVK (www.upc-bvk.be) en Febelfin (www.febelfin.be)**. De bijdragen van die studiedag verschenen begin september in het Tijdschrift Bank- en Financiewezen. Daarnaast werden op 22 en 31 mei 2007 door het Studiecentrum Vastgoed- en Financieel Recht studiedagen georganiseerd met het omgekeerd woonkrediet als één van de thema's.

www.upc-bvk.be
www.febelfin.be



Beroepsvereniging van het Krediet

Ravensteinstraat 36 | 1000 Brussel

T 02 507 69 90 | upc-bvk@febelfin.be | www.upc-bvk.be



Belgische Federatie van de financiële sector

Ravensteinstraat 36 | 1000 Brussel

T 02 507 68 11 | info@febelfin.be | www.febelfin.be