



NAAR EEN BELGISCH REGELGEVEND KADER VOOR EEN OMGEKEERD WOONKREDIET

Paul Heymans

Lid Directiecomité, *BVK/Febelfin*,
Legal, Tax, Risk & Compliance Manager Credit Operations,
AGF Belgium Insurance



Mijnheer de Voorzitter,
Dames en Heren,

Tijdens de jongste algemene vergadering van de Beroepsvereniging voor het Krediet / Febelfin heeft de Minister van Economie aangekondigd dat het de moeite loont te werken aan een Belgisch wettelijk kader voor een "Omgekeerd woonkrediet" (*hierna OWK*).

Het principe van dit type krediet werd u in de loop van deze namiddag duidelijk. Om dit principe te concretiseren in een Belgische wettekst, vertrok de BVK eind vorig jaar van een aantal uitgangspunten, namelijk : is men als senior op zoek naar middelen om de kosten van het ouder worden te dekken, dan kan men bij een hypotheekonderneming een kapitaal opnemen of van haar maandelijkse betalingen ontvangen met de woning, waarvan men eigenaar blijft en waarin men blijft wonen, als waarborg, namelijk een hypotheek in eerste rang. De interesten, die gekapitaliseerd worden, en het kapitaal zijn pas betaalbaar bij verhuis of overlijden. De schuld is geplafonneerd tot de waarde van de woning bij de verkoop.

Enkele zonet vermelde belangrijke elementen zullen we verder in de uiteenzetting evenwel herbekijken.

De BVK blijft zoeken naar de meest afdoende antwoorden op pertinente vragen als :

Hoe wordt de kredietnemer op passende wijze beschermd ?

Welke zijn de risico's die voor de kredietgever aan deze kredietvorm zijn verbonden ?

Is dit product een geldig alternatief voor een verkoop op lijfrente ?

Een aantal voorstellen werden midden december en begin februari aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen én aan het Kabinet van de Minister overgemaakt en deze zullen wellicht - naast de opties van de Minister zelf - als basis dienen voor het verdere overleg over dit onderwerp aan te gaan met de nieuwe regering.

Wat stelde de BVK voor en in welke richting gingen in de voorbije maanden de besprekingen ?

1. We hebben gewerkt aan een voorontwerp van wettekst.

1.1. Een wijziging van de wet van 1992

Hoewel de optie van een afzonderlijke wet of een aanvulling van de wet op het consumentenkrediet ook werd onderzocht, stelden we na overleg voor in een

aanvulling van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992, de lex generalis, te voorzien, om de volgende redenen :

Het slapende vermogen in **onroerend goed**

→ wordt omgezet in een **beschikbare geldsom**,

→ die wordt verstrekt aan **particulieren** eigenaars, die eigenaar blijven

→ en op hun onroerend goed wordt een 100 % **hypothec** gevestigd (geen mandaat of hypothecbelofte).

Verder gaat het om een **krediet op lange termijn**,

→ het gaat om een operatie met **omvang** ook door de hogere bedragen **en een zekere complexiteit** in tegenstelling tot wat gebruikelijk is bij consumentenkredieten,

De **hoogte van de rentevoet** zal wat hoger zijn dan deze voor traditionele hypothecaire kredieten maar lager dan deze voor consumentenkredieten

→ de hoogte wordt bepaald in functie van de risico's eigen aan het OWK.

Er moet rekening gehouden worden met de **evolutie op Europees niveau** :

hypothecair gewaarborgde (kort- én langlopende) kredieten onttrekken aan de reglementering van consumentenkrediet ; terwijl het criterium "waarborg" niet de denkpijpe is die de Belgische wetgever de jongste 15 jaar volgde.

Met de optie van de aanvulling van de wet op het hypothecair krediet is de CBFA het eens.

1.2. Het toepassingsgebied en de wisselwerking tussen de lex generalis en de lex specialis

Het OWK vertrekt vanzelfsprekend van een aantal gemeenschappelijke kenmerken met de gewone hypothecaire kredieten.

De CBFA meent zelfs dat er best uitgegaan wordt van de bestaande wetgeving op het hypothecair krediet en het aantal lex specialis-bepalingen zo beperkt mogelijk moet gehouden worden, namelijk voor fundamentele afwijkingen.

1.2.1. Wie verstrekt het OWK ?

Gemeenschappelijk blijft alleszins bijvoorbeeld dat het krediet toegestaan wordt door een hypothekonderneming in de zin van art. 37 van de wet van 1992.

Dit houdt in dat het ook voor verzekeringsmaatschappijen moet mogelijk zijn het omgekeerd woonkrediet te verkopen.

1.2.2. Wat is het toepassingsgebied ratione materiae ?

Het krediet is dan weer niet noodzakelijk bestemd voor het financieren van de verwerving of het behoud van onroerende zakelijke rechten, maar één van de belangrijkste doeleinden in het verhaal is alleszins het aanpassen van de woning aan de behoeften van het ouderworden. De wet hoeft de doeleinden niet te preciseren. Evenmin hoeft dit contractueel te gebeuren.

1.2.3. Tot wie richt het OWK zich ?

Het toepassingsgebied *ratione personae* is uit de aard van deze krediettechniek beperkter dan in de *lex generalis*.

Een illustratieve tabel die de aangroei van de schuld aangeeft zou aantonen dat jongeren een dergelijk krediet niet kunnen aangaan : het kapitaal dat ze zouden ontvangen zou te klein zijn, want er moet rekening gehouden worden met de kapitalisatie van de interesten. Bovendien moet de kredietnemer een eerste rangshypotheek op zijn goed toestaan, terwijl jongeren die eerder moeten voorbehouden voor een krediet voor het verwerven van onroerend goed. Het wordt dus zoals in het buitenland een krediet voor senioren.

De kredietwaardigheid van de kredietnemer speelt geen rol meer, want hij hoeft niets terug te betalen. Wat van belang is, is de waarborg en dus het in stand houden of zelfs het verbeteren van de waarde van de woning waarop de hypotheek gevestigd werd.

We stelden voor dat de kredietnemer uitsluitend zou handelen met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten. Afwijking van de wet van 1992 waar de vervanging van "uitsluitend" door "hoofdzakelijk" op 1.1.2004 in werking trad. De BVK wilde - zeker voor een eerste reglementering van het product - voorzichtig blijven en - voortgaande op de ervaringen in het buitenland - ging ze ervan uit dat het ontvangen geld dient "om van te leven", een "pensioen" is en dient om het levensniveau te behouden. Reeds in haar inleidende nota van september 2005 aan de CBFA schreef ze : *"Een aanpassing / aanvulling van de WHK moet in een kaderreglementering voorzien, die een zekere vrijheid van productvorming en productevolutie en een progressieve ontwikkeling en verfijning van de techniek zou toelaten."*

Een verruiming van het toepassingsgebied *ratione personae* achteraf zou natuurlijk een wetswijziging noodzaken en daarom meende de CBFA dat we ab initio ruimer moesten denken. Ze wenst de WHK als benchmark te nemen en ook hier 'uitsluitend' te vervangen door 'hoofdzakelijk' of anders uitgedrukt 'in de eerste plaats', wat trouwens ook het standpunt van de Franse overheid is.

Tenslotte, het krediet eindigt, hetzij bij het overlijden van de kredietnemer, of, indien er verscheidene kredietnemers zijn, bij het overlijden van de **langstlevende** kredietnemer of 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.

Het criterium van de verhuis is in de huidige ontwerp teksten opgenomen, maar vergt nader onderzoek, wat we in deel drie van de uiteenzetting ook doen.

1.2.4. Het goed waarop hypotheek wordt genomen.

Opnieuw vanuit het idee van een eenvoudige reglementering in het begin beperkte de BVK de goederen waarop hypotheek zou gevestigd worden tot deze die de gewone verblijfplaats van de kredietnemer zijn.

1.2.5. OWK en verkoop op lijfrente

We betrekken bij deze uiteenzetting over het toepassingsgebied de verschillen met de verkoop op lijfrente.

In de syllabus vindt u een nota over de vergelijking van OWK en verkoop op lijfrente.

Lijfrente is een van tevoren bepaalde, gelijkblijvende periodieke uitkering. De looptijd van een lijfrente kan bepaald zijn (bijvoorbeeld : van het zestigste tot het zeventigste levensjaar van de begunstigde ; of nog : eenmaal honderd jaar, wordt de verkoper geen lijfrente meer uitbetaald) of onbepaald (bijvoorbeeld tot zijn dood).

Meestal betaalt degene die een woning op lijfrente koopt maandelijks een bepaald bedrag aan de verkoper tot die sterft. Wenst de verkoper in zijn huis te blijven wonen (behoud van het vruchtgebruik), dan zal het maandelijks bedrag lager uitvallen.

Een alleenstaande kan zijn inkomen met een lijfrente verhogen. Maar de lijfrente kan ook gelden voor twee personen. Als één van beiden overlijdt, kan ze gehalveerd worden. Evengoed kunnen de partijen overeenkomen dat het volle bedrag van de lijfrente - dat dan lager ligt voor de hele termijn - betaald wordt aan de langstlevende. Op de helft moet hij successierechten betalen, omdat die beschouwd wordt als een legaat.

De verkoop op lijfrente is een echte verkoop. De verkoper is dus zijn woning kwijt. Dit betekent tegelijk dat zijn erfgenamen er geen aanspraak meer kunnen op doen en dus in feite "onterfd" zijn. Het is een kanscontract, waarbij er "gespeeld wordt" op het leven van de verkoper.

Met een OWK wordt de woning van de kredietnemer niet verkocht en blijft de kredietnemer er wonen tot zijn overlijden of tot hij verhuist. Dat hij erin blijft wonen heeft geen negatief financieel gevolg voor de kredietnemer qua hoogte van het (de) bedrag(en) die hij ontvangt. Wel integendeel, de kredietnemer woont in zijn eigen goed en zal het dus onderhouden, en juist dit goed maakt de enige waarborg voor de hypotheekonderneming uit.

Het OWK is een echt krediet. Maar de kredietnemer hoeft noch kapitaal terug te betalen, noch interesten te betalen. De kredietnemer ontvangt ofwel een kapitaal bij het aangaan van dit krediet, ofwel periodieke (bijvoorbeeld maandelijks) betalingen. Het kapitaal dat aangroeit met de interesten wordt eerst opeisbaar bij het overlijden of de verhuis. Tot dan geniet de kredietnemer zijn (maandelijks) betalingen door de hypotheekonderneming. Bij verhuis kan de kredietnemer en bij verhuis of overlijden kunnen de erfgenamen die schuld betalen, indien ze de woning wensen te behouden. Zoniet wordt de woning verkocht en gaat de opbrengst van de verkoop tot maximum de waarde van de woning naar de kredietgever.

1.3. De bescherming van de kredietnemer - Informatie

1.3.1. Het onafhankelijke advies van een derde

Een voorafgaand onafhankelijk advies om de kandidaat-kredietnemer objectief en volledig te informeren over de typische bepalingen uit het OWK-contract en de gevolgen van het contract is noodzakelijk.

In de wet van 25 Ventôse van het jaar XI op het notarisambt ¹ vindt de kandidaat-kredietnemer alle garanties voor een volledige informatie en onpartijdige raad door de notaris over zijn rechten, verplichtingen en lasten die zouden voortvloeien uit het OWK-contract. De notaris lijkt dus de vanzelfsprekend aangewezen persoon om voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte op zijn kantoor daartoe minstens één mondelinge bespreking met de kredietnemer te hebben. Het zal gaan om de notaris die de kredietnemer kiest. De notariële akte maakt melding van het feit dat deze mondelinge bespreking heeft plaatsgevonden.

De kredietnemer kan jegens de notaris aan deze formaliteit verzaken en een verzaking zal in de notariële akte vermeld worden.

Uit het voorgaande volgt dat de akte waarbij de hypotheek wordt gevestigd tevens alle kredietvoorwaarden moet bevatten. Op deze wijze kent de notaris via het ontwerp van de akte de voorwaarden van het OWK-contract.

Opdat de notaris afdoende toelichting over de draagwijdte van de contractuele bepalingen en de gevolgen van het OWK-contract zou kunnen geven, is de sector bereid in vorming te voorzien.

Het is niet de bedoeling dat voor het OWK de aansprakelijkheid van de notaris strenger zou geregeld worden dan dat waarin de Ventôsewet reeds voorziet.

1.3.2. De informatie verstrekt door de hypotheekonderneming

1.3.2.1. Behoudens wat de kapitalisatie betreft, waarover verder meer, hoeft er **in principe niet afgeweken te worden** van de bepalingen van de lex generalis (over onder meer de prospectus) en haar algemeen uitvoeringsbesluit van 5 februari 1993 (over de reclame en de kosten).

1.3.2.2. Het kredietaanbod

Artikel 14 van de wet van 1992 bepaalt dat "vooraleer de kredietovereenkomst ondertekend wordt, de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer een schriftelijk aanbod moet overmaken dat alle contractvoorwaarden bevat en de geldigheidsduur van het aanbod vermeldt. Ten laatste bij het overmaken van

¹ art. 9, §1, 2de alinea

het aanbod dient de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer het aflossingsplan van het aangeboden krediet over te maken.”

Artikel 14 zal ook voor OWK gelden en het kredietaanbod zal in elk geval melding 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 ; *verder gaan we op dit aspect dieper in ;*
- 4° het tijdstip, of de tijdstippen, waarop het kapitaal in één keer wordt uitbetaald of in periodieke betalingen door de hypotheekonderneming wordt overgemaakt. We schreven in onze oorspronkelijke versie nog “in schijven opneembaar is”², omdat een gespreide opname van het toegekende kapitaal gedurende een bepaalde periode ons eveneens tot de mogelijkheden leek te behoren.

Er kan dus in één keer een eenmalig bedrag uitbetaald worden.

Een tweede mogelijkheid zou de periodieke – bijvoorbeeld maandelijkse - uitbetaling van het kapitaal gespreid over een welbepaalde periode zijn.

Een derde mogelijkheid bestaat in de uitbetaling van het kapitaal in één keer, waarbij de kredietnemer dit kapitaal, als bestemming ervan, bij een verzekeraar laat omzetten in een eenmalige premie voor een lijfrente-overeenkomst.

Voor elk van deze wijzen van uitbetaling kan in een hypotheekvestiging voorzien worden voor een bedrag van de inschrijving ten belope van het uitgekeerde kapitaal.

De huidige versie van de teksten staat deze oplossingen niet in de weg.

Een andere wijze van periodieke uitkeringen zou deze zijn die loopt tot aan de verhuis van de kredietnemer of tot aan zijn overlijden en dus met een ongekende looptijd. Het kredietbedrag is zodoende niet bepaald, maar wel bepaalbaar. Het risico ligt bij de hypotheekonderneming. Het gaat hier nog steeds om een zuiver kredietcontract. We onderzoeken in welke mate we onze teksten hieraan moeten aanpassen.

Vergeet niet dat deze werkwijzen door de notaris zullen worden toegelicht.

- 5° de periodiciteit van de kapitalisatie van de intresten; *we gaan daarop verder in ;*
- 6° de voorwaarden waaronder het krediet een einde neemt.

² Versie in de syllabus

Aan het aanbod moet deze keer geen aflossingstabel toegevoegd worden, want er wordt in de loop van het krediet niets betaald.

Wel moet er een "**illustratieve tabel**" aan de kredietnemer bezorgd worden, opdat het hem duidelijk zou zijn welke de verschuldigde interestbedragen zijn en hoe de interesten aan het kapitaal aangroeien. Bij de "opneembaarheid in schijven" zou deze tabel ook aangeven wanneer, en ten belope van welk bedrag of van welke bedragen, kapitaal moet worden opgenomen.

De tabel zou vanzelfsprekend forfaitair opgesteld worden, bijvoorbeeld over een periode van ten minste twintig jaar.

In geval van veranderlijke rentevoet zal na een verandering aan de kredietnemer een nieuwe illustratieve tabel overgemaakt worden.

1.4. De "cooling off"-periode

Men heeft een "warming up"-periode, ook voor de OWK, namelijk de geldigheidsduur van het kredietaanbod, volgens artikel 14 van de WHK uitdrukkelijk te bepalen in het aanbod, wat ook voor het OWK zal gelden. De Belgische ondernemingen zijn daar gul in. Recent bepaalde een grootbank die voor één van haar nieuwe hypothecaire kredietproducten zelfs op 4 maand. De kredietnemer neemt per slot van rekening de belangrijkste materiële beslissing van zijn leven.

Voor de senior geldt dit echter a fortiori en daarom meent de sector dat hier de uitdrukking "voor bijzondere aangelegenheid, bijzondere oplossing" geldt, namelijk de kredietnemer, die het kredietaanbod heeft aanvaard vóór het verlijden van de hypotheekakte, heeft het recht om van de kredietovereenkomst af te zien. De kredietnemer kan dit recht uitoefenen zolang de hypotheekakte niet is verleden. Hij 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.

Een dergelijke bepaling ligt volledig in de lijn van de specifieke vereiste van de onafhankelijke tussenkomst van de notaris die aan het verlijden van de OWK-akte moet voorafgaan.

1.5. De schattingen van het goed en de opvolging van de waarde van het goed

1.5.1. De schatting

De kredietgever en de kredietnemer zullen voorafgaandelijk aan het sluiten van de kredietovereenkomst en in gemeen overleg, een onafhankelijke schatter moeten aanduiden 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 wordt overhandigd. De wetgever zou aan de Koning de bevoegdheid kunnen geven voor de bepaling van wat onder "onafhankelijke schatter" moet verstaan worden.

De schatters opgenomen in een lijst van de hypotheekonderneming zouden kunnen in aanmerking komen, onder voorwaarde dat deze lijst voldoende ruim is en de kredietnemer keuzevrijheid heeft.

Ook zou de notaris, gezien zijn positie, kunnen claimen dat via zijn kanaal een schatter wordt aangeduid.

De schatters moeten een zo objectief mogelijke deskundige schatting afleveren. De schatting is uiteindelijk een soort zekerheid voor de verstrekking van een OWK.

Naast dit principe, moet de schatting voor de bepaling van het kredietbedrag rekening houden met een actualisatievoet volgens de resterende economische levensduur van het gebouw en zijn marktwaarde en dus niet enkel uitgaan van de waarde van het gebouw zoals het er op het ogenblik van de schatting voorkomt.

De schatter moet dus een immobiliënopleiding genoten hebben maar eveneens voldoende kennis hebben van de noodzakelijke financiële aspecten.

1.5.2. De opvolging

Zoals hoger aangegeven is de opvolging van het behoud of de verhoging van de waarde van het goed van essentieel belang bij een OWK.

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.

Op basis van de tekst van de BVK wordt de kredietnemer verplicht 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.

De wetgever zou geneigd kunnen zijn eerder in een conditionele toegang voor een onafhankelijke vastgoeddeskundige te voorzien. In dat geval zullen dan weer de kosten hoger liggen.

1.6. De kapitalisatie van de interesten

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 "verschuldigd 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 blijvende saldo.

1.7. De hypothecaire waarborg - Kredietopening – Hypotheek voor alle sommen

In de loop van haar onderzoek stelde de BVK dat bij voorkeur wordt gewerkt met een krediet gedekt door een specifieke hypotheek, dus niet met een wederopneembare hypothecaire kredietopening. Hieruit vloeit voort dat bij een

nieuwe financiering of een herfinanciering van het type OWK telkens een nieuwe hypotheek dient gevestigd met alle kosten vandien.

Er werd gedacht aan de hypotheek voor alle sommen, die dus heraangewend zou kunnen worden. Maar dan zouden best alle nog bestaande schuldvorderingen eerst voldaan worden, om de hypotheek vrij te krijgen voor het OWK.

Er blijven dan evenwel nadelen bestaan. Het door de hypotheek gewaarborgde bedrag kan te klein zijn, gezien voor een OWK een hypothecaire inschrijving moet genomen worden voor een bedrag gelijk aan de volle verkoopwaarde van het onroerend goed op het ogenblik van de vereffening. Er zou dan eventueel in een combinatie met een bijkomende hypotheek moeten voorzien worden.

Verder, in de nog te onderzoeken aspecten, komen we hierop terug.

1.8. Kosten en vergoedingen

1.8.1. Kostprijsselementen

In de bepaling van de prijszetting van het OWK dienen we een onderscheid te maken tussen twee soorten elementen:

- Kostprijsselementen die mee verrekend worden in het toegepaste tarief naar de cliënt en als dusdanig niet apart vermeld worden (uitgedrukt in aantal basispunten) ;
- Kostprijsselementen die apart vermeld worden en als kost/premie/vergoeding aangerekend worden. Bij deze kostprijsselementen wordt er een onderscheid gemaakt tussen kosten die eenmalig en kosten die periodiek aangerekend worden.

1.8.1.1. Kostprijsselementen die mee verrekend worden in het toegepaste tarief, uitgedrukt in basispunten

1. *Vastgoedrisico = prijsevolutie van het onroerend goed*

Is op het ogenblik van de verkoop van het onroerend goed de bekomen prijs lager dan de eindschuld, dan betekent dit een verlies voor de kredietgever.

Dit kan te wijten zijn aan

- een verkeerde inschatting van het onroerend goed in het begin of
- een minder gunstig dan verwachte algemene prijsevolutie in de vastgoedsector.

2. *Overlijdensrisico*

Leven de kredietnemers langer dan de kredietgever oorspronkelijk had ingeschat, dan is de gekapitaliseerde interest hoger dan verwacht en kan dit leiden tot een financieel verlies voor de kredietgever.

3. ALM-risico

Is het krediet aangegaan met een vaste rentevoet, dan draagt de kredietgever dit risico want hij moet een krediet op onbepaalde termijn herfinancieren door kredieten op bepaalde termijn.

Is het krediet aangegaan met een veranderlijke rentevoet, dan draagt de kredietnemer (of de erfgenamen) het risico tot aan het ogenblik waarop de schuld de waarde van de woning overschrijdt (maar niets wordt gematerialiseerd voor het overlijden of de verhuis of beter de verkoop) en de kredietgever vanaf de overschrijding (zie punt 4 hierna).

Het feit dat de timing van de cashflows slechts bij benadering kan ingeschat worden, maakt het moeilijk om de interestrisico's precies in te dekken. Het liquiditeitsrisico met betrekking tot het OWK is dus niet te onderschatten daar de kredietgever gelden moet vinden voor onbepaalde duur.

Het ALM-risico is bij het OWK dus groter dan bij een gewoon hypothecair krediet.

4. Overschrijdings- of cross-over risico

De plafonnering van de schuld tot de waarde van de woning, kan er door toedoen van de vorige drie risico's toe leiden dat de schuldvordering van de kredietgever deze waarde op een gegeven ogenblik overschrijdt.

Voor dit risico staat de kredietverstrekker volledig in. Hij kan dit voor eigen rekening houden op zijn balans of het afstoten via effectisering of verzekering.

5. Economisch risico van periodieke uitkering tot aan verhuis of overlijden

Deze wijze van uitbetaling brengt het economische risico met zich mee verbonden aan een kredietbedrag (of kapitaal), waarvan de omvang bepaald wordt door het overlijden of de verhuis van de kredietnemer of één van de kredietnemers. Indien de betrokkene langer leeft of in zijn huis blijft wonen dan aanvankelijk ingeschat, dan is inderdaad het risico groter dat het krediet niet zal kunnen terugbetaald worden.

6. Productie- en beheerkosten

Deze kosten omvatten de operationele kosten voor het toestaan en beheren van het OWK zoals bijvoorbeeld: marketingkosten, personeelskosten, systeemkosten, controle op het betalen van de premie voor de brandverzekering, controle op de betaling van de onroerende voorheffing, ...

7. Periodieke controle van het onderhoud

We hadden het reeds over de eenmalige schatting van de waarde van het goed bij de aanvang van het OWK ³. Er zal ook jaarlijks een evaluatie moeten komen omtrent het beheer volgens het principe van de "goede huisvader" ⁴. Naast de kosten rechtstreeks verbonden aan deze schatting en evaluatie, zijn er deze van de administratie van de kredietgever daar omtrent.

³ Zie hoger punt 1.5.1 ; zie eveneens het 5de punt uit 1.8.1.2.1 hierna.

⁴ Zie hoger punt 1.5.2.

8. *Risico van gebrek aan kritieke massa in de kredietportefeuille*

Het opbouwen van een substantieel portefeuilledeel aan OWK zou gezien de specificiteit van de risico's van het product noodzakelijk kunnen zijn.

9. *Basel II*

Hoe past het OWK in de nieuwe reglementering inzake het aanhouden van eigen vermogen ?

1.8.1.2. *Kostprijselementen die NIET mee verrekend worden in het toegepaste tarief, uitgedrukt in een bedrag*

1.8.1.2.1. *Eenmalige aanrekening*

1. *Aktekosten*

Voor de vestiging van de waarborg dient de volle verkoopwaarde van het onroerend goed gehypothekeerd te worden. Dit impliceert dat de aktekosten in de meeste gevallen hoog zullen oplopen.

2. *Risico dat de initiële inschattingen afwijken van de werkelijke situatie met een vroegtijdig einde van het OWK tot gevolg - De wederbeleggingsvergoeding*⁵

Bij de berekening van de hoogte van het uit te keren kredietbedrag wordt er gerekend op basis van een groot aantal veronderstellingen/inschattingen, bijvoorbeeld: een inschatting van de levensverwachting van de kredietnemer, de evolutie van de vastgoedmarkt, ... Deze inschattingen zullen nooit volledig kunnen aansluiten bij de realiteit omwille van de hoge onzekerheid van elk van deze factoren. Elke afwijking van deze inschattingen kan leiden tot een funding loss voor de kredietgever. We dienen hierbij een onderscheid te maken tussen:

- Vervroegde terugbetalingen op vraag van de cliënt
Voorbeeld: een gewijzigde financiële situatie (in positieve zin voor de cliënt),...
- Vervroegde terugbetalingen NIET op vraag van de cliënt.
Voorbeeld: slecht onderhoud van het onroerend goed (waardoor de kredietgever het contract vroegtijdig moet beëindigen),...

3. *Niet-opname vergoeding*

Deze vergoeding dient een weerspiegeling te zijn van de kostprijs voor de kredietgever wanneer de kredietnemer niet alle gelden wenst op te nemen. Het krediet zal in de kapitaalmarkt immers ingedekt worden conform de contractuele afspraken. Ook hier kan elke afwijking van dit scenario op vraag van de kredietnemer, een funding loss met zich meebrengen waarbij hetzelfde argumentarium van toepassing is als bij een (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling.

4. *Dossierkosten*

Kosten voor diverse opzoekingen, opmaak kredietfiche, contact met externe partij(en), ...

⁵ Zie ook de latere bespreking “herbeleggingsvergoeding: 3 maanden is onvoldoende”

De dossierkosten zijn hoger dan deze van een gewoon hypothecair krediet (gemiddeld 250 euro), gezien het grotere aantal administratieve verrichtingen.

5. Initiële schattingskosten

De bepaling van de marktwaarde van het onroerend goed zal gebeuren door een onafhankelijke schatter. Bij deze waardebepaling dient de schatter er rekening mee te houden dat er geen belangrijke structurele tekortkomingen aan de woning zijn. Indien de schatter zware gebreken aan de woning vaststelt, moet de kredietgever nagaan of hij het OWK wel kan toestaan (tegen bijvoorbeeld een verlaagd kredietbedrag) of nagaan of de kredietnemer de gebreken vooreerst dient te herstellen vooraleer het krediet kan toegestaan worden. Nadien zal de schatter opnieuw zijn schatting maken.

Er zullen dus kosten zijn die voor de tussenkomst van de schatter dienen en, zoals reeds vermeld, administratieve kosten van de kredietgever voor de verwerking van deze tussenkomst in zijn dossier.

1.8.1.2.2. Periodieke aanrekening

De ondernemingen die met dit volledig nieuwe type kredieten starten, zullen moeten uitgaan van tal van inschattingen en veronderstellingen en geconfronteerd worden met tal van risico's. Het is een voor de Belgische markt onbekend terrein. De BVK heeft er van in den beginne steeds op aangedrongen dat in een kaderreglementering zou voorzien worden, die een zekere vrijheid van productvorming en productevolutie en een progressieve ontwikkeling en verfijning van de techniek zou toelaten. Bovendien moet gewaarborgd worden dat de OWK kan verkocht worden, wat betekent dat een zekere rendabiliteit moet verzekerd zijn.

De sector dringt daarom aan op het eventueel kunnen aanrekenen van een **periodieke** (bv. maandelijks of jaarlijkse) **vergoeding** voor dit krediet.

Een dergelijke vergoeding komt voor, *naast de eigenlijke prijszetting*, in de landen waar het OWK reeds gecommmercialiseerd wordt.

Het gaat daarbij veelal om kosten voor periodieke administratie van bijvoorbeeld verzekeringspremies voor het risico van de kredietgever dat de schuld de waarde van de woning overschrijdt, de maandelijks uitbetalingen van het kapitaal wanneer in deze vorm van uitbetaling is voorzien, de controle van het bewonen en het onderhoud van de woning, de periodieke kapitalisatie, de controle van de betaling van brandverzekering en de betaling van de onroerend goedbelastingen.

Vanzelfsprekend zullen deze kosten dan niet meer of degevallend deels niet meer opgenomen zitten in de rentevoet van het OWK.

1.8.2. Wederbeleggingsvergoeding : 3 maanden is onvoldoende

Bij het OWK zal er een wederbeleggingsvergoeding aangerekend worden wanneer de cliënt een gedeeltelijke of een volledige vervroegde terugbetaling doet in de loop van zijn krediet.

Wanneer zal de kredietnemer een (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling doen of wanneer zal het kredietbedrag niet (volledig) opgenomen worden? Dit kan voorkomen in volgende situaties :

1. Sterkte stijging op korte termijn van de prijzen op de vastgoedmarkt

Dit impliceert dat de woning van de cliënt meer waard wordt in vergelijking met de waarde bij de aanvang van zijn OWK. Hij kan een nieuw OWK afsluiten waarbij het uitgekeerde kredietbedrag hoger is in vergelijking met zijn initieel krediet. Met de nieuwe verhoogde uitgekeerde som kan hij zijn uitstaande schuld vereffenen.

2. Daling van de rentevoeten

Het risico op herfinancieringen wordt, net zoals bij "gewone" woningkredieten, groter wanneer de rente daalt. In een dalende rentemarkt is het kapitalisatie-effect kleiner en zal de cliënt aanspraak kunnen maken op een hoger uitgekeerd kredietbedrag bij aanvang van het krediet.

3. Elke wijziging in de inkomstsituatie van de kredietnemer

Het doel van het OWK kan erin bestaan de inkomsten van de kredietnemer (na bijvoorbeeld pensionering) op peil te houden. Wanneer de betrokken kredietnemer onverwachts een grote som geld ontvangt, is het mogelijk dat de gelden die hij ontvangt/ontvangen heeft via het OWK niet meer vereist zijn en dan hij op dit ogenblik wenst om zijn OWK stop te zetten.

Wanneer we ons dienen te houden aan de huidige wettelijke termijn van 3 maanden wederbeleggingsvergoeding, dienen we het risico op een vervroegde terugbetaling mee in te calculeren in de kostprijs van het OWK. Een ruwe benadering van deze prepaymentkosten omwille van rentedalingen volgens het Hull-White model voor "normale" woningkredieten met maandelijkse aflossingen (lees: met gekende einddatum) situeren zich binnen een vork van 50 à 70 bp. Aangezien bij het OWK een groot aantal onzekerheidsfactoren meespelen, waaronder onder andere de ongekende looptijd, zullen bovenstaande berekeningen niet voldoende zijn om het werkelijke risico te dekken. Dit heeft uiteraard ook een effect op het initieel aan de cliënt uitgekeerde kredietbedrag.

Wanneer we ons wettelijk moeten beperken tot de 3 maanden, zal de rentevoet verhoogd worden, zodanig dat het uitgekeerde kredietbedrag verlaagt omdat met de kapitalisatie moet rekening gehouden worden. Dit zal doorgerekend worden aan alle cliënten. In geval van een te lage wederbeleggingsvergoeding geniet de kredietnemer gratis opties (de waarde van de woning stijgt door de gunstige evolutie van de marktprijzen, de rente daalt, de kredietnemer ontvangt een erfenis, ...). Dit zijn allerlei gebeurtenissen die de kredietnemer de kans bieden om uit het product uit te stappen. Worden deze niet beter beheerst, dan zouden ze zich systematisch tegen de hypotheekonderneming keren. We vestigen even de aandacht op het bestaan van nieuwe risico's voor de kredietgever, en meer bepaald een gunstige evolutie op de vastgoedmarkt en in het bijzonder een gunstige evolutie van de prijs van de woning zelf. Het risico

van vervroegde terugbetaling in dergelijke gevallen wordt zeker niet beantwoord door een wederbeleggingsvergoeding op de huidige leest van de wet op het hypothecair krediet geschoeid, want deze zou de kredietnemer of zijn erfgenamen enkel bijkomende opties bieden, waartegenover voor de kredietgever niets zou staan.

Om dergelijke opties te vergoeden moet **in een eigen en afdoende wederbeleggingsvergoeding** voorzien worden.

Wanneer de hypotheekonderneming werkelijk de funding loss mag aanrekenen in geval van vervroegde terugbetaling, dient ze het prepayment-risico niet te verrekenen in het toegepaste tarief.

1.9. Het einde van het contract

Eenzijds zijn er de algemene redenen van beëindiging van het contract, nl. overlijden en verhuizen, anderzijds zijn er specifieke redenen, zoals slecht onderhoud van het goed, die contractueel zullen bepaald worden.

Door de beëindiging van de kredietovereenkomst wordt de schuld van de kredietnemer of, in voorkomend geval, de erfgenamen eisbaar. De wijze van invordering is specifiek geregeld.

Niettegenstaande de eisbaarheid van de schuld, groeit ze verder aan op dezelfde wijze als overeengekomen voor de periode vóór het einde van de kredietovereenkomst.

Er moeten dus maatregelen gevonden worden om de betaling aan de kredietgever te bespoedigen.

Bij beëindiging van de kredietovereenkomst heeft de kredietnemer, of hebben zijn erfgenamen, het recht om de schuld 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. Dit is een essentiële bescherming van de kredietnemer en zijn rechthebbenden.

Hoe wordt dan die betaling bespoedigd? BVK dacht aan beperkte termijnen:

- 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, een termijn die met deze voor de aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving overeenstemt⁶, 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 de talrijke verrichtingen,
- heeft de kredietgever het recht om het goed gedwongen uit te winnen.

⁶ Art. 795 B.W.

We voegden in onze teksten eraan toe dat art. 59 WHK, de voorafgaande poging tot minnelijke schikking, niet van toepassing is omwille van het verdragende effect dat de schuld te sterk zou doen aangroeien. Bovendien **is** het contract ten einde en heeft het dus geen zin nog te verzoenen.

De schuld wordt dan voldaan door de enkele betaling van de netto-opbrengst van de verkoop van het onroerend goed in handen van de kredietgever.

Een eventueel overschot bij een waarde of een netto-opbrengst groter dan de eindschuld komt integraal aan de erfgenamen of kredietnemer(s) toe. In het *Verenigd Koninkrijk* bestaat er een werkwijze, die er evenwel niet door alle kredietgevers die de reverse mortgage toepassen aangewend wordt : indien er een "*shared appreciation fee*", een soort winstdeling is afgesproken, kan de kredietgever een afgesproken percentage van het batige saldo van de liquidatie, bovenop de terugbetaling van de eindschuld, voor zich houden. In geval van *shared appreciation fee* is de rente lager of het beleenbare percentage hoger. Deze werkwijze wordt weggelaten voor het Belgische omgekeerde woonkrediet.

De erfgenamen behouden het recht van aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving.

De kredietgever mag onmiddellijk tot gedwongen tenuitvoerlegging overgaan, indien de nalatenschap onbeheerd is.

2. Andere wetswijzigingen

2.1. Aanvulling van art. 80, 1^{ste} lid, 83, 4°, en 87 van de Hypotheekwet van 16 december 1851

De vraag stelt zich voor welk bedrag in hoofdsom hypothecaire inschrijving dient te worden genomen omdat het oorspronkelijk bedrag in hoofdsom aangroeit met de gekapitaliseerde interesten.

Omdat het bedrag waarvoor de hypothecaire inschrijving moet genomen worden niet in de akte kan bepaald worden en dus ook niet in het register van de hypotheekbewaarder, dienen de artikelen 80, 1^{ste} lid, 83, 4°, en 87 van de hypotheekwet op één of andere manier te worden aangepast, opdat de kredietgever hypothecair gewaarborgd zou zijn tot beloop van de waarde van het gehypothekeerde goed op het ogenblik van de beëindiging van de kredietovereenkomst ; de precieze opbrengst of waarde is per definitie vooraf onvoorspelbaar.

De BVK stelt de volgende aanpassingen voor :

" 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 alsdan 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.

2.2. De geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijvingen

Artikel 58 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wijzigde artikel 90, lid 1 van de Hypotheekwet : de geldigheidsduur werd van 15 op 30 jaar gebracht. Vermits deze wijziging toepasselijk was op alle inschrijvingen, niet vervallen op 1 januari 1993 (datum van inwerkingtreding van de WHK), dienen tijdens de periode 1993-2007 geen inschrijvingen vernieuwd te worden. Hieromtrent wordt verwezen naar DE PAGE die het principe stelt dat toekomstige gevolgen van een juridische situatie ontstaan onder een vorige wetgeving beheerst worden door de nieuwe wet.

In de praktijk moet dus in het laatste trimester van 2007 worden overgegaan tot de vernieuwing van de inschrijvingen die in januari 2008 vervallen.

Vergeeten we bovendien niet de tendens naar langere looptijden voor de gewone woonkredieten.

In het bijzonder voor OWK lijkt het aangewezen de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving te verlengen. Overschrijdingen van de huidige 30 jaar zullen hoe langer hoe meer voorkomen.

De geldigheidsduur zou tot 50 jaar verlengd kunnen worden. In Frankrijk koos men recent eveneens voor een verlenging tot een maximale geldigheidsduur van 50 jaar.⁷

Een verlenging vóór eind 2007 zou een gelukkig gegeven zijn, waardoor tal van bijkomende administratie en dus kosten kunnen vermeden worden.

2.3. Fiscale maatregelen

Er moeten op het vlak van de berekening van het evenredige registratierecht (1%), het hypotheekrecht (0,30%) en het ereloon van de notarissen en de hypotheekbewaarder nog wetsaanpassingen doorgevoerd worden. Deze kunnen immers niet berekend worden, indien geen hoofdsom van de hypotheek bepaald is. Deze aanpassingen dienen uitgewerkt te worden in overleg met de bevoegde instanties.

Hier wordt verwezen naar de artikelen 87, 93, 262 en 263 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

⁷ France - MINISTÈRE DE LA JUSTICE, Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés, JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, 24 mars 2006, NOR : JUSX0600032P :

« **L'article 26** modifie l'article 2434 en portant la durée maximale de l'inscription de trente-cinq à cinquante ans et réduit la date extrême d'effet de l'inscription de deux à un an après la dernière échéance. »

MINISTÈRE DE LA JUSTICE, Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés, JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, 24 mars 2006, NOR : JUSX0600032 :

« **Article 26** - L'article 2434 est ainsi rédigé :

Vervolg van de voetnoot zie op de volgende bladzijde

« *Art. 2434.* – L'inscription conserve le privilège ou l'hypothèque jusqu'à la date que fixe le créancier en se conformant aux dispositions qui suivent.

« Si le principal de l'obligation garantie doit être acquitté à une ou plusieurs dates déterminées, la date extrême d'effet de l'inscription prise avant l'échéance ou la dernière échéance prévue est, au plus, postérieure de un an à cette échéance, sans toutefois que la durée de l'inscription puisse excéder cinquante années.

« Si l'échéance ou la dernière échéance est indéterminée, notamment dans le cas prévu à l'article L. 314-1 du code de la consommation, ou si l'hypothèque est assortie d'une clause de rechargement prévue à l'article 2422, la durée de l'inscription est au plus de cinquante années au jour de la formalité.

« Si l'échéance ou la dernière échéance est antérieure ou concomitante à l'inscription, la durée de l'inscription est au plus de dix années au jour de la formalité.

« Lorsque la sûreté garantit plusieurs créances et que celles-ci sont telles que plusieurs des trois alinéas précédents sont applicables, le créancier peut requérir soit, pour chacune d'elles, des inscriptions distinctes, soit une inscription unique pour l'ensemble jusqu'à la date la plus éloignée. Il en est de même lorsque le premier de ces trois alinéas étant seul applicable, les différentes créances ne comportent pas les mêmes échéances ou dernières échéances. » »

Het **registratierecht** voor hypotheekvestiging bedraagt 1 %. Het bedrag wordt volgens artikel 93 vereffend op het bedrag van de sommen door die hypotheek gewaarborgd met uitsluiting van de drie jaar interesten gewaarborgd door artikel 87 van de hypotheekwet.

Het **hypotheekrecht** bedraagt 0,30 % en wordt volgens artikel 263 vereffend op het bedrag in hoofdsom en bijkomende sommen waarvoor de inschrijving wordt genomen of vernieuwd.

Het effectief gewaarborgde kapitaal is onbekend, wanneer het gaat om een omgekeerd woonkrediet met periodieke uitkeringen tot aan de verhuis of de verkoop.

De sector rekt op fiscale stimuli vanuit de overheid, zoals, bijvoorbeeld, de onverschuldigdheid of de vermindering van het evenredige registratierecht en het hypotheekrecht voor de hypotheek tot zekerheid van een omgekeerd woonkrediet.

Dit wordt als volgt gerechtvaardigd.

De (akte-)kosten voor het product kunnen hoog oplopen, ook reeds omdat een hypotheek voor de volle waarde van het onroerend goed moet gevestigd worden. Wellicht zal het dus nodig zijn via een wetwijziging in een aanmoediging te voorzien.

Indien een vrijstelling van deze rechten niet mogelijk blijkt, zou het oorspronkelijke kredietbedrag (beperkt ten opzichte van de waarde van de woning), vóór kapitalisatie van de interesten, de basis van de registratie- en hypotheekrechten moeten zijn. Dit bedrag kan eveneens in aanmerking genomen worden voor de berekening van het honoraria van de notaris en de hypotheekbewaarder.

3. Punten voor verder onderzoek

3.1. Het goed waarop hypotheek wordt genomen.

Vanuit het idee van een eenvoudige reglementering in het begin beperkte de BVK de goederen waarop hypotheek zou gevestigd worden tot deze die de gewone verblijfplaats van de kredietnemer zijn.

De Franse Ordonnance van maart 2006 bepaalt in zijn art. L. 314-1 het volgende:

« *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. »⁸

Deze bepaling maakt het dus mogelijk een huur- of opbrengsthuis of een tweede verblijf –merk op steeds *exclusief* een woning-, zelfs in het buitenland, in waarborg te nemen –ongeacht of bijvoorbeeld de aanpassingswerken aan die woning of aan de hoofdverblijfplaats worden uitgevoerd-.

Nu was de Franse sector eigenlijk niet happig om deze woningen erbij te nemen. Verhuring wordt te sterk gereguleerd, de bescherming van de huurder is zeer streng, met als gevolg dat de **waardering van het huurhuis lager** ligt dan voor een door de eigenaar bewoond huis. Men moet ervan uitgaan dat een huurhuis of een tweede verblijf over het algemeen niet dezelfde aandacht van de bewoner krijgt dan de eigen woonst. Terwijl de instandhouding van de waarde van de woning juist essentieel is. Overigens zou de toezichtskost alleen reeds wellicht te hoog zijn.

Voor een OWK brengt dit automatisch met zich mee dat **het kapitaal kleiner zal zijn**.

De Franse sector en de BVK gingen ervan uit dat de “prêt viager” en het OWK een einde zouden nemen als de kredietnemer verhuist of naar een ouderlingentehuis gaat, want verhuring, laat staan leegstand, achteraf zijn geen ideale optie.

Dat dergelijke woningen – ook tweede verblijven - sneller van de hand worden gedaan dan de eigen woning, maakt een krediet op basis daarvan ook minder interessant.

Vreemd is deze zienswijze zeker niet, want bij de Amerikaanse Fannie Mae bijvoorbeeld bestaat de “tenure option” voor de periodieke uitkeringen : *“You will receive equal monthly payments for as long as you occupy your home as a principal residence.”*

De **Franse wetgever** ging echter van een andere optie uit. De “prêt viager” moest toelaten de waarde van “een” onroerend goed te “mobiliseren” ; en waarom dan ook niet denken aan een huurhuis of een tweede woonst ? De CBFA lijkt die zelfde optie genegen. Ze sluit trouwens beter aan bij het ruimere toepassingsgebied van de lex generalis.

Er schuilt vanzelfsprekend een niet te onderschatten aspect achter : zullen de Belgische ondernemingen niet een dergelijk ruimer toepassingsgebied nodig hebben om aan een voldoende kritieke massa aan portefeuille te komen die de OWK de nodige toekomst moet verzekeren ?

Tot slot kan men zich de vraag stellen of de hypotheek niet zou kunnen gevestigd worden door derden op hun huis.

3.2. Het criterium van de verhuis

We begonnen deze uiteenzetting met de verwoording van de oorspronkelijke uitgangspunten voor een Belgisch OWK. We verantwoordden reeds de oorspronkelijke sectorkeuze voor het aanwenden van de eigen woning.

⁸ Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés, MINISTÈRE DE LA JUSTICE, JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, 24 mars 2006

De volgende vraag is of we er goed aan doen het OWK te beperken in duur tot aan de verhuis van de kredietnemer naar een andere woonst of een ouderlingentehuis ? Zou dit –in het kader van de reeds met de CBFA besproken aspecten- niet wat ruimer gesteld kunnen worden, namelijk tot de verhuis ingevolge verkoop van de woning waarop de hypotheek gevestigd werd, of kortweg tot de verkoop ?

Moet de toekomstige wetswijziging voorzien in het eindigen van het krediet indien de kredietnemer of kredietnemers niet meer gewoonlijk verblijft of verblijven in het gehypothekeerde goed ?

Het zou beter zijn indien deze gebeurtenis een mogelijke grond tot vervroegde beëindiging zou zijn die desgevallend louter conventioneel in de vestigingsakte zou kunnen geregeld worden.

Inderdaad, houden we het criterium van de verhuis, zonder meer, aan, dan verliest de kredietnemer een groot voordeel tegenover de verkoop met lijfrente, waar de lijfrentegenieter gebruikelijk tot aan zijn dood de lijfrente geniet.

De teksten zouden zelfs verder kunnen gaan en als enig wettelijk criterium het overlijden overhouden. Het zal dan aan de hypotheekonderneming zijn te beslissen of ze de verkoop eveneens als een einde van het contract wil in aanmerking nemen.

3.3. De hypothecaire waarborg – De “rechargeable hypotheek”

De BVK meende dat bij voorkeur moest gewerkt worden met een krediet gedekt door een specifieke hypotheek. Hieruit vloeit voort dat bij een nieuwe financiering of een herfinanciering van het type OWK telkens een nieuwe hypotheek dient gevestigd met alle kosten vandien.

De hypotheek voor alle sommen, zoals we die vandaag kennen, lijkt zoals eerder vermeld niet ideaal.

Het kan daarom nuttig zijn te kunnen beschikken over een wettelijk kader voor een “*rechargeable hypotheek*” volgens de nieuwe Franse techniek, waarbij evenwel de notariële of onderhandse “conventions de rechargement” beperkt zouden worden tot kredieten van het type OWK aan te gaan bij dezelfde kredietverstrekker. Bij de rechargeabele hypotheek kunnen kredieten aangevraagd worden niet alleen zolang er marge is op het bedrag waarvoor hypotheek werd gevestigd, maar ook –vanzelfsprekend- zolang er een hypotheekinschrijving is

- thans 30 jaar, in Frankrijk reeds op 50 jaar gebracht -.

4. Conclusion

Pour l'élaboration du concept du crédit-logement inversé et sa réglementation, c'est à présent le moment opportun, la démographie évoluant vers de plus en plus de personnes âgées et une demande croissante de ce produit pouvant en découler.

Le risque d'absence de réglementation à ce sujet pourrait avoir comme conséquence que le candidat-emprunteur belge se tourne vers l'étranger et

s'adresse à des prêteurs étrangers pour la conclusion de leur crédit-logement inversé.

Une adaptation, un ajout à la LCH doit prévoir une réglementation de cadre, ce qui permettrait une certaine liberté pour une constitution et une évolution du produit ainsi qu'un développement progressif et un raffinement de la technique.

Le GREEN PAPER de la Commission Européenne de juillet 2005 concernant le crédit hypothécaire renvoie indirectement à cette nouvelle forme de crédit.⁹

Dans son rapport de janvier 2007 sur la Belgique, l'OCDE conseille même la Belgique de prévoir ce produit.¹⁰

Ik dank u voor uw aandacht.

⁹ Commission des Communautés européennes, LIVRE VERT Le crédit hypothécaire dans l'Union européenne, Bruxelles, 17 juin 2005 (MARKT – 2005 – 10981 – 00 – 00 – TRA), punten (8) et (12).

¹⁰ OECD, Economic Surveys – Belgium, 2007, p. 118 en 132 (voetnoot 8).