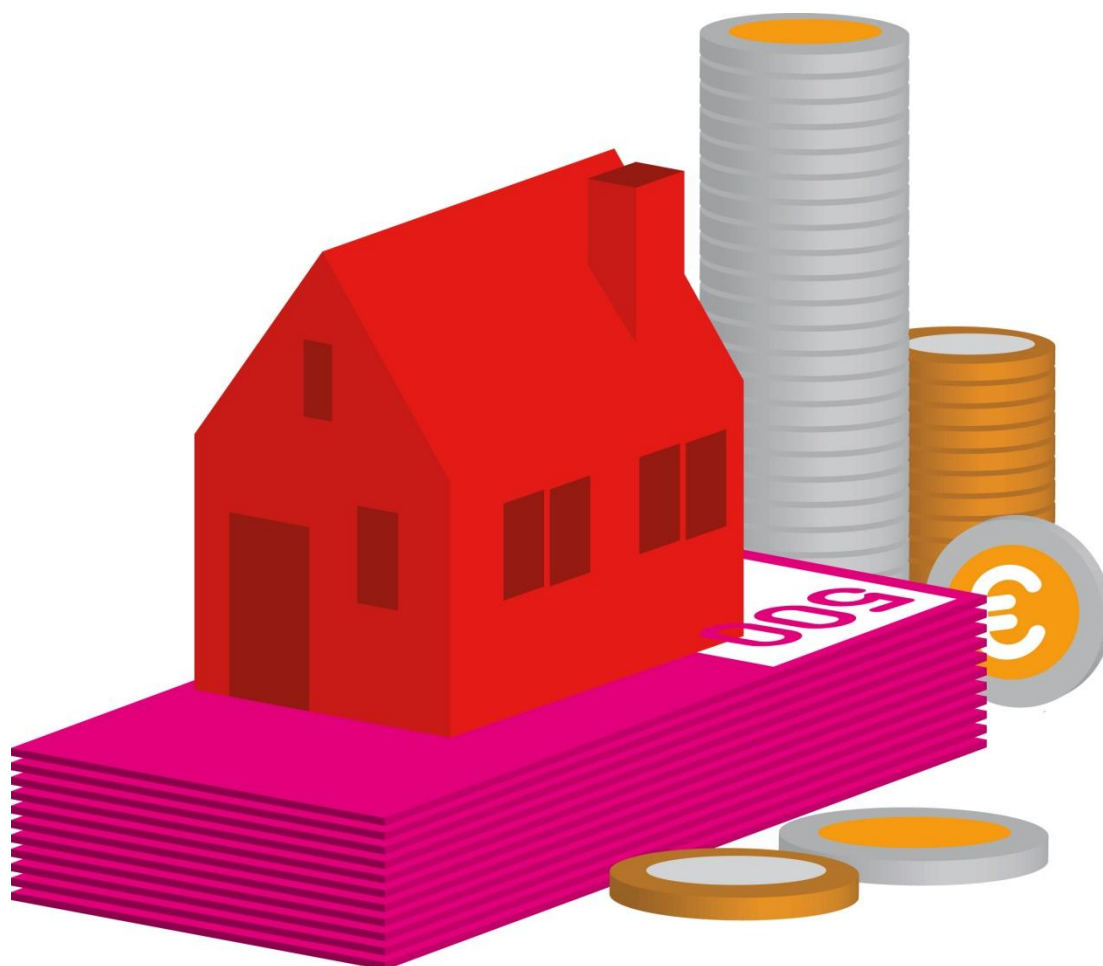




---

## HET PENSIOEN STAAT ALS EEN HUIS

### IS DE OVERWAARDE VAN HET HUIS TE VERZILVEREN?



AMERSFOORT, 29 MAART 2012





---

## Inhoud

Voorwoord .....	5
Inleiding .....	7
Kiezen tussen stenen en verzilveren .....	8
Zijn er stenen te verzilveren? .....	8
Versteden of verzilveren? .....	9
De praktijk: het is niet al zilver wat er blinkt .....	15
Twee praktijkvoorbeelden .....	18
Conclusies .....	19
Verantwoording .....	21





---

## Voorwoord

Nederland heeft in relatie tot de omvang van de bevolking de hoogste hypotheekschuld ter wereld en tegelijkertijd ook het beste en meest genereuze pensioensysteem. Tot nu toe zijn hypotheek en pensioen nog nauwelijks met elkaar in verband gebracht, maar dat gaat de komende jaren zeker veranderen. Dat heeft te maken met de groeiende onzekerheid over de houdbaarheid van onze pensioenen op het uitkeringsniveau dat nog maar een paar jaar geleden veilig verzekerd leek, maar ook met het toenemende beslag dat in de ouderenzorg op het inkomen van de bejaarde hulpvrager wordt gelegd. Nu al is het niet meer vanzelfsprekend dat de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en de AWBZ alle kosten van de benodigde zorg dragen. De eigen bijdrage kan al tot meer dan 2000 euro per maand oplopen en dat zal in de toekomst alleen maar meer worden, terwijl de zorg zelf later geboden zal worden en beperkter van omvang zal zijn.

Meer dan de helft van de Nederlanders heeft een eigen huis. Met het oog op de toekomst zou het prettig zijn wanneer de overwaarde van het eigen huis ingezet kan worden voor extra inkomen of zorg. Dat alles uiteraard zonder dat men het eigen huis ook moet opgeven. Het 'verzilveren' van de overwaarde van het huis is tot nu toe in Nederland nauwelijks mogelijk. De 'omkeer-hypotheek' is nog bijna onbekend en de gedachte eraan roept ook weerstand op.

Toch is het belangrijk dat we de mogelijkheden op dit gebied nu serieus gaan verkennen. Noch het pensioen, noch de zorg zal blijven zoals ze nu zijn. In Nederland zullen niet meteen Amerikaanse of Zuid Europese toestanden te verwachten zijn, maar meer dan in het verleden zal een beroep op de eigen middelen gedaan worden. Dit kan door er zoveel mogelijk voor te zorgen dat je huis hypotheekvrij is als je met pensioen gaat of zorg nodig hebt. Zonder hypotheek heb je minder pensioen nodig en kun je gemakkelijker zorg kopen. De systematiek van de hypotheekrenteaftrek heeft dat tot nu toe bij veel mensen in de weg gestaan, al heeft de Wet-Hillen wel geleid tot het aflossen van veel kleine hypotheeken.

Is het pensioeninkomen niet voldoende dan is het van belang dat de aanwezige overwaarde in het eigen huis ingezet kan worden voor extra inkomen of zorg. Dat is het adagium van dit rapport. Zo ver is het nog niet, maar het is goed de mogelijkheden nu alvast te verkennen en daarbij ook goed oog te hebben voor de nadelen en de beperkingen. Die zijn er vele en ze zullen niet allemaal opgeheven kunnen worden, maar er is meer mogelijk en elders ook al meer ervaring opgedaan dan we tot nu toe hoefden te weten.

Paul Schnabel

Directeur Sociaal en Cultureel Planbureau





## Inleiding

Het pensioen staat als een huis. Dat klinkt misschien vreemd in een periode van een financiële crisis waarbij veel pensioenfondsen onvoldoende buffers hebben en moeten aankondigen de pensioenrechten te korten. De hoge verwachting van een voldoende en een zeker pensioen blijkt niet waar te maken. Toch: het pensioen staat als een huis. Hiermee wordt niet bedoeld dat het pensioen 'stevig' is, verre van dat. Hiermee wordt bedoeld dat het huis voor veel huidige en toekomstige gepensioneerden nog een vorm van vermogen is die kan bijdragen aan een goede oude dag. Voor hen overtreft de waarde van de eigen woning de schuld die er nog op rust. De omvang van het netto-vermogen in het huis (waarde minus schuld) is niet zeker maar zeker is wel dat het aanzienlijk is.

Is het vermogen in het huis aan te wenden voor een goede oude dag? Deze vraag is op dit moment uiterst relevant maar al eerder gesteld. Eén reden voor de vraag is gelegen in de oplopende kosten in de zorg. Die kosten stijgen trendmatig harder dan het inkomen. De trend zal -- zo is de verwachting -- de reactie oproepen dat de kosten niet nagenoeg volledig collectief blijven maar gedeeltelijk individueel in rekening komen. Dan ligt nu sparen voor zorg later voor de hand, waarbij het huis een van de spaarpotten is. Een andere reden voor de vraag is gelegen in voorbeelden in het buitenland. Veel landen kennen al mogelijkheden om het vermogen in de eigen woning niet in stenen te laten maar te verzilveren. Zo bestaat in de Verenigde Staten de mogelijkheid van de omkeerhypotheek ('reverse mortgage'). De omkeerhypotheek heeft daar een aarzelende start gekend maar lijkt meer en meer in zwang te raken. Het is nog wel zo dat deze hypotheek nog slechts een beperkt deel van alle hypotheeken bedraagt. Tot slot, de vraag komt als vanzelf met een economisch perspectief op de levensloop. In dat perspectief is de levensloop grofweg te zien als lenen aan het begin van het leven (voor bijvoorbeeld onderwijs en de aankoop van een huis), sparen in het midden van het leven (door werken) en ontsparen aan het einde van het leven (voor de oude dag). Uit welke spaarpotten het geld voor de oude dag komt, maakt hierbij geen wezenlijk verschil: van de spaarrekening, van het pensioenfonds of uit de eigen woning. Het zijn niet voor niets economen die de mogelijkheid van sparen en ontsparen via de eigen woning naar voren schuiven.

Het huis als spaarpot voor de oude dag is echter nog theorie en zeker geen praktijk in Nederland. Willen Nederlanders het vermogen in de eigen woning niet verzilveren, of kunnen ze dat niet? Met die praktische vragen is Vereniging Eigen Huis aan de gang gegaan. De antwoorden zijn op vele manieren gezocht: in de economische literatuur, door een enquête onder leden, via gesprekken met aanbieders van financiële producten, en door een workshop met relevante partijen. U kunt ze hier lezen.

Het stuk vervolgt met een inventarisatie van mogelijke motieven en middelen om het vermogen in het eigen huis al dan niet te verzilveren. Daar zullen twee oplossingen uit de praktijk nader beschouwd worden. Het stuk eindigt met conclusies en een pleidooi van Vereniging Eigen Huis.

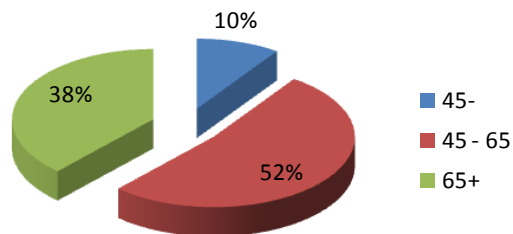


## Kiezen tussen stenen en verzilveren

### Zijn er stenen te verzilveren?

De maatschappelijke discussie over de hypotheekschuld kan doen vergeten dat de eigen woning een belangrijke vorm van privaat vermogen in Nederland is. Voor 2010 is de totale netto waarde becijferd op 537 miljard Euro en op ruim 91% van het nationaal product in Nederland. Figuur 1 laat zien dat ruim een derde in bezit van gepensioneerden is. Dat betekent dat deze 65-plussers beschikken over een flink vermogen dat direct of indirect voor hun een bijdrage aan een goede oude dag kan leveren.

Figuur 1 Aandeel van drie generaties in het huizenbezit in 2010



Bron: CBS

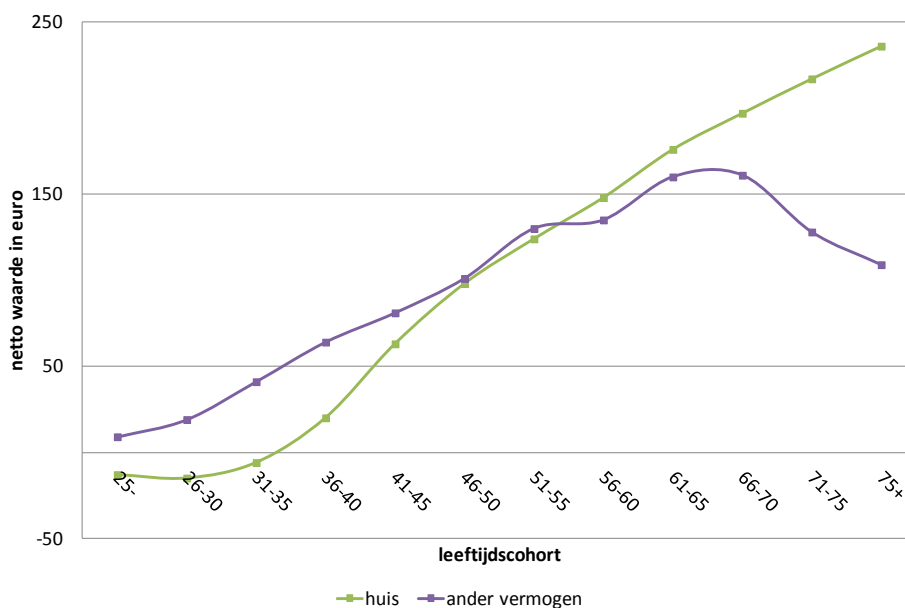
Voor veel mensen is de eigen woning de belangrijkste vorm van vermogen, zeker naarmate de leeftijd vordert. Figuur 2 laat voor verschillende leeftijdscohorten de netto waarde van het huis en ander vermogen zien. Een patroon van vermogensopbouw gedurende de levensloop is hierin te herkennen. In de eerste helft van het werkende leven betreden mensen de markt voor koopwoningen. Deze starters hebben gemiddeld een positief vermogen maar de hypotheekschuld overtreft de woningwaarde. In de tweede helft van het werkzame leven is de netto waarde van het huis zeker zo groot als de netto waarde van het andere vermogen. Het huis wordt met de leeftijd een steeds belangrijkere vorm van vermogen. Na pensionering laat het overige vermogen niet onmiddellijk maar uiteindelijk wel een daling zien. Het beeld van grote uitgaven kort na pensionering, bijvoorbeeld aan vakanties, is in Figuur 2 niet terug te zien. Tegenover de daling van het andere vermogen staat een verdere stijging van de netto woningwaarde. Voor de vijf cohorten na 55 is de bruto woningwaarde ongeveer gelijk maar de hypotheekschuld verschillend. De schuld daalt als percentage van de woningwaarde van 50% op 55 via 24% op 65 naar minder dan 10% op 75. Dit is voor een belangrijk deel te verklaren door voortgaande aflossing van de hypotheekschuld.





Voor toekomstige gepensioneerden zal de financiële situatie niet hetzelfde zijn als voor de huidige gepensioneerden. De 45-plussers hebben mogelijk meer gespaard voor hun pensioen of hebben juist meer fiscaal gunstige of meer riskante hypotheekvormen gekozen dan de 65-plussers. Dit zal echter het patroon over de levensloop niet wezenlijk aantasten. Ook de toekomstige 65-plussers zullen een aanzienlijk deel van hun totale vermogen in hun eigen huis hebben zitten.

Figuur 2 Gemiddeld netto vermogen per cohort in 2010



Bron: CBS

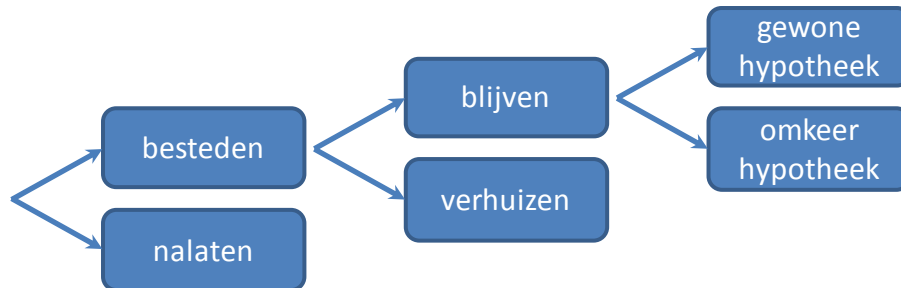
### Verstenen of verzilveren?

Het is niet zo moeilijk om vast te stellen dat onder de gepensioneerden een aanzienlijk vermogen in het huis is en wordt gestoken. Het is moeilijker om vast te stellen waarom dat vermogen verder en verder wordt opgebouwd. Willen de eigenaren onder de gepensioneerden het vermogen 'verstenen', of kunnen ze het niet verzilveren?

Het is toch opvallend dat een aanzienlijk aantal gepensioneerden een aanzienlijk vermogen heeft en dat niet aanspreekt. Sparen is per slot van rekening een middel en geen doel op zich. Toch kunnen er goede overwegingen zijn om het vermogen in de vorm van een huis aan te houden en uit te bouwen. Dat maakt het niet zo makkelijk om vast te stellen of de gepensioneerden dit vermogen niet willen of niet kunnen besteden. Er komt uit economisch onderzoek toch een beeld van de overwegingen en de keuzes naar voren dat strookt met de ervaring van de Nederlandse praktijk (die in dit stuk later aan de orde komen).



Figuur 3 De keuzes om al dan niet te verzilveren



Figuur 3 schetst een beeld van de keuzes die huiseigenaren onder de gepensioneerden hebben om de overwaarde te verzilveren. De eerste keuze is om de overwaarde in het huis wel of niet te besteden. Bij een keuze voor het besteden van het vermogen volgt een tweede keuze: blijven of verhuizen. Er zijn namelijk verschillende manieren om het vermogen niet laten verstenen maar te verzilveren. Eén manier is door verkoop van het huis om vervolgens een goedkoper huis te kopen of een woning te huren. Op deze manier valt de overwaarde in het huidige huis vrij. Een andere manier is een financiering waarbij de overwaarde wordt in geruild tegen geld. Dat kan door het ophogen van de hypotheek op het huis of door het afsluiten van een omkeershypotheek. Hierbij wordt het huis later verkocht en ontvangt de eigenaar nu een bedrag daarvoor. Dat bedrag is lager dan de geschatte verkoopwaarde, onder meer door de te betalen rente die wordt bijgeschreven op de schuld.

Laten we de hoofdkeuzes nader beschouwen.

### ***besteden of... niet***

De verschillende motieven om te sparen zijn onlangs door de economen Mastrogiacomio en Alessie (2011) uit jaarlijks herhaalde enquêtes in beeld gebracht. Nederlandse huishoudens worden jaarlijks onder meer gevraagd naar hun motieven. Die vallen in vieren uiteen. Nederlanders sparen voor: 1) onvoorziene uitgaven, 2) aanvulling op hun pensioen, 3) grote uitgaven, en 4) schenkingen aan (klein)kinderen.

Het schenken aan kinderen of kleinkinderen is voor Nederlanders geen belangrijk motief om te sparen. Wel is het zo dat voor de studie van kinderen gespaard wordt. Voor de 65-plussers is die reden weggevallen en is sparen om te schenken zo ongeveer het minst belangrijke motief om te sparen. Deze uitkomst spoort met een bevinding van Toussaint (2011). Bij een vergelijking lijkt dit motief in Nederland minder belangrijk dan in andere landen, waar de familiebanden nog sterker zijn en waar de strategie van onderlinge steun tussen jonge en oude generaties meer noodzakelijk lijkt. Kortom, sparen is niet een doel maar een middel voor latere uitgaven. Maar welke?

De kans op onvoorziene uitgaven is voor Nederlanders veruit het belangrijkste motief om te sparen. Uit voorzorg wordt geld opzij gelegd om de financiële gevolgen van ongelukken, ziekten en andere tegenvallers op te vangen. Het voorzorg motief is belangrijk voor alle leeftijden maar de risico's



zullen over de levensloop veranderen. De 65-plussers zullen onder meer denken aan situaties waarin zij huishoudelijke diensten willen inkopen, zorg aan huis nodig blijken te hebben of het huis aan hun fysieke beperkingen willen aanpassen. Dit spoort met het beeld uit Figuur 2, waarin het vermogen van cohorten na 70 lager ligt dan cohorten tussen de 60 en 70. De 65-plussers kunnen verder de overwaarde inzetten als zelfstandig wonen in het eigen huis niet langer tot de mogelijkheden behoort en als een andere, meer geschikte woonvorm gewenst is, bijvoorbeeld een aanleunwoning of een verpleegtehuis. Het huis als een 'appeltje voor de dorst' concludeert ook Haffner (2005). Anders gezegd, de vermogensopbouw via het huis is op te vatten als een vorm van zorgsparen. Volgens Davidoff (2008) is de vraag naar zorgsparen niet los te zien van de (on)mogelijkheid om de overwaarde van het huis te verzilveren.

Aanvulling op pensioen is zeker niet het belangrijkste motief maar kan in sommige gevallen weldegelijk van dominante betekenis zijn. Er zijn huishoudens die een groot vermogen maar een laag inkomen hebben. Tabel 1 laat zien dat in 2010 ruim 300.000 huishoudens een laag inkomen hebben maar weldegelijk beschikken over vermogen, in de regel in de vorm van een eigen huis. Voor deze huishoudens is zeker te overwegen om de overwaarde te verzilveren om het inkomen aan te vullen.

**Tabel 1 Huizenbezit in decielen naar besteedbaar inkomen, 2010**

	In bezit van een eigen woning		Vermogen		
	Huishoudens	Aantal personen	Totaal	Gemiddeld	Mediaan
	Aantal	Aantal	Totaal	Gemiddeld	Mediaan
	x 1 000	Aantal	mld euro	1 000 euro	1 000 euro
Inkomensgroepen					
1e 10% (< 12900)	141	1,8	47,6	338	133
2e 10% (12900 - 16800)	168	1,3	31,1	185	135
3e 10% (16800 - 20200)	236	1,4	41,6	177	125

Bron: CBS

Kortom, het vermogen in het huis is voor gepensioneerden vooral bedoeld om te besteden aan onvoorziene uitgaven. Die kunnen te maken hebben met een slechtere gezondheid naarmate de leeftijd vordert, bijvoorbeeld om huishoudelijke of persoonlijke zorg te verkrijgen. Er is vervolgens wel een keuze te maken hoe dat vermogen te verzilveren: blijven of toch verhuizen?

### ***blijven of... niet***

Een voor de hand liggende manier om het vermogen in het eigen huis te verzilveren is verhuizen. Door de overstap naar een goedkopere koopwoning of naar een huurwoning valt het vermogen deels vrij. Niet al het vermogen komt ter beschikking. Bij verkoop bepaalt het verschil in verkoopprijs en af te lossen hypotheek het bedrag dat overblijft om te besteden. Bij de aankoop van een volgende (vaak goedkopere) woning krijgt de koper te maken met de bijleenregeling. Deze dwingt / stimuleert de gepensioneerden bij de aankoop van een goedkopere woning de overwaarde weer in de stenen van de goedkopere woning te steken. Zeker als er nog een hypotheek rust op de verkochte woning. Wordt de overwaarde niet ingebracht dan bestaat er geen recht op hypotheekrenteaftrek voor de afgesloten hypotheek. De afschaffing van de zogenaamde goedkoper wonen regeling per 1 januari

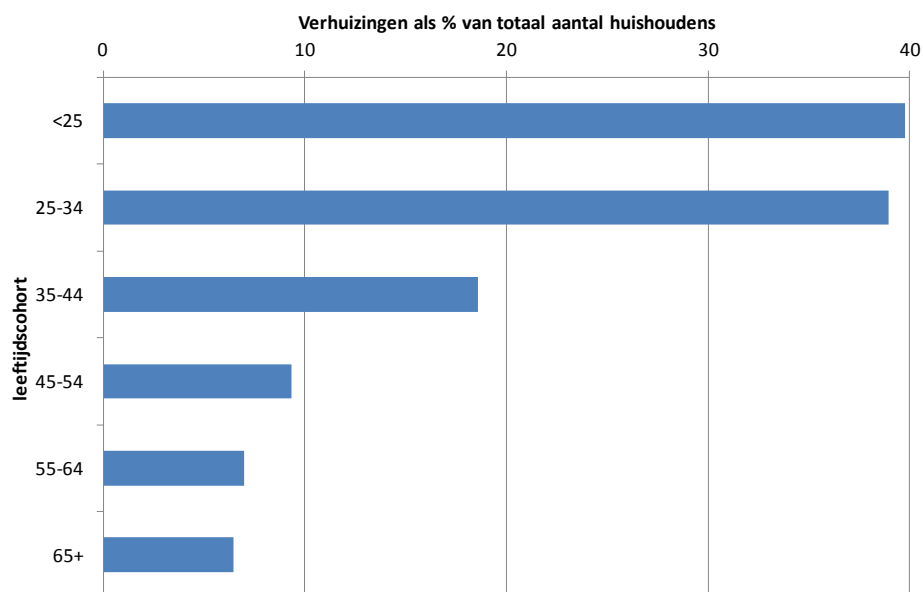


2010 belemmert gepensioneerden om de aanwezige overwaarde opzij te zetten voor eerder genoemde voorzorg motieven.

Bij huur zal tegenover de netto verkoopopbrengst een hogere maandelijkse last staan. Dat is zeker het geval als het eigen huis (nagenoeg) vrij van hypotheekschuld is.

Toch lijkt de bereidheid om te verhuizen niet groot. De kans te verhuizen daalt met de leeftijd en is buitengewoon laag bij de huiseigenaren onder de gepensioneerden, zo is een van de bevindingen van Rouwendaal (2007). Deze bevinding is ook af te leiden uit figuur 4. Daarin staat de verhuizingen als het percentage van het totale aantal huishoudens voor leeftijdsgroepen. Duidelijk is dat het tempo van verhuizen daalt als de leeftijd van groep stijgt. Hierbij is geen onderscheid gemaakt naar kopers en huurders. Een baanwisseling is een belangrijke reden om te verhuizen. De baanmobiliteit vertoont eenzelfde patroon als de huismobiliteit: dalend met de leeftijd.

**Figuur 4 Tempo van verhuizingen per leeftijdscohort**



Bron: Cijfers over Wonen, Wijken en Integratie 2010 online

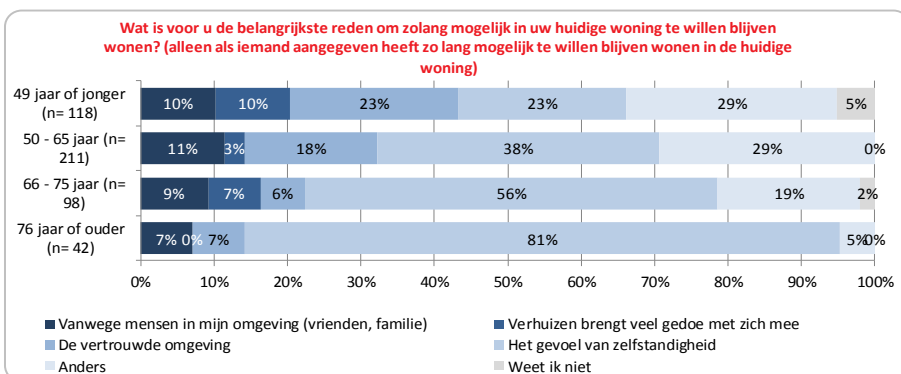
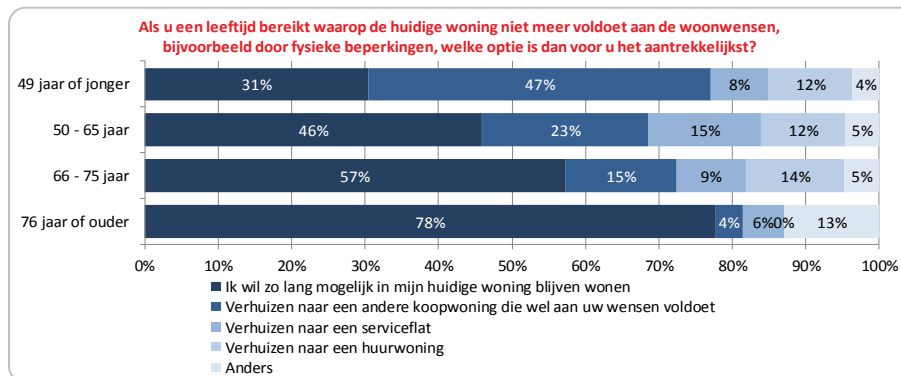
Het beeld is duidelijk dat de neiging om te verhuizen voor 65-plusser niet groot is. De noodzaak als een andere baan ontbreekt en de bereidheid om naar nieuw huis en nieuwe omgeving te gaan is gering. Aan het einde van het leven komt er een moment dat de fysieke of geestelijke gezondheid ertoe dwingt om een andere woonplek te zoeken. Het percentage van huishoudens in een reguliere woning daalt van 94% voor het cohort 55-64 naar 67% voor het cohort van 75+. Een deel van de die ouderen zoekt z'n heil in een seniorenwoning, aanleunwoning, serviceflat, en dergelijke.

Tegelijkertijd groeit het voornemen om zo lang mogelijk in het eigen huis te blijven, zo blijkt uit het EigenHuisPanel. De uitkomst van in het bovenste paneel in Figuur 5 laat dat zien. De dominante overweging staat in het onderste paneel: uit een gevoel van zelfstandigheid wil men in het eigen huis



blijven. Hierachter ligt misschien het idee dat zelfstandig wonen een teken van zelfstandigheid is of misschien zelfs de vrees om de kinderen tot last te zijn. In elk geval is duidelijk dat veel mensen aan het einde van het leven pas verhuizen als de noodzaak onweerlegbaar is.

Figuur 5 Zelfstandig blijven wonen in het eigen huis



Bron: EigenHuisPanel

Kortom, als huiseigenaren na pensionering het vermogen in het huis niet willen laten verstenen maar willen verzilveren dan doen ze dat in de regel niet door te verhuizen naar een goedkopere koopwoning of een betaalbare huurwoning. Zij kunnen baat hebben bij een financieel product waarbij zij de overwaarde deels uitbetaald krijgen en het woonrecht behouden. De omkeermortgage of een vergelijkbaar product ligt dan voor de hand. Deze conclusie trekken ook de de Roon, Eichholtz en Koedijk (2010) na een analyse van de Amerikaanse markt voor dergelijke producten. Zij behoren tot de (vele) economen die de omkeermortgage als oplossing voor het probleem van verzilvering aanprezen. Tegelijkertijd constateren ook zij dat de omkeermortgage in Nederland nog nauwelijks van de grond is gekomen.



---

### ***Gewone hypotheek of....omkeershypotheek***

Het afsluiten van een gewone hypotheek is niet voor alle gepensioneerden mogelijk, omdat bij het afsluiten altijd een inkomenstoets uitgevoerd dient te worden. Deze eis is recent opgelegd door de toezichthouder op de financiële markten, de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Vooral gepensioneerden met AOW eventueel aangevuld met een klein pensioen hebben hiermee te maken. Het vermogen zit in de stenen en kan er door de verplichte inkomenstoets niet uitgehaald worden. Dit leidt tot situaties waar gepensioneerde teleurgesteld naar huis worden gestuurd door de geldverstrekker terwijl men over een overwaarde van enkele tonnen beschikt.

Hiermee is het belang van een omkeershypotheek alleen maar toegenomen, omdat dit voor gepensioneerden met een beperkt inkomen - naast verkoop - de enige mogelijkheid is om de overwaarde uit de woning te krijgen.

De volgende paragraaf kijkt naar de enige twee Nederlandse aanbieders van een (soort) omkeershypotheek. Welke oplossing bieden zij? En welke belemmeringen zijn er om die oplossingen een hoge vlucht te laten nemen?



## De praktijk: het is niet al zilver wat er blinkt

De omkeermortgage ( ‘reverse mortgage’ ) lijkt in zeker zin het tegenhanger van een hypotheek omdat de restschuld door aflossing niet afneemt, maar juist door opnames of rentebijdragen toeneemt . De omkeermortgage wordt afgelost door de latere, feitelijke verkoop van de woning. Het is een manier om de overwaarde van de woning te verzilveren.

De omkeermortgage biedt het voordeel dat overwaarde ten dele kan worden aangewend om de maandelijkse lasten te verlagen. Met name voor huishoudens met een laag inkomen is dit een voordeel; zij komen vaak niet in aanmerking voor een extra gewone hypotheek. De aanscherping van de regels voor aanbieders maakt dit niet makkelijker. Hooguit is een beperkt alternatief om een hypotheek (gedeeltelijk) aflossingsvrij te maken.

Op de Nederlandse markt zijn twee partijen die een (soort van) omkeermortgage aanbieden: de Florius Verzilverhypotheek en Verzilverd Wonen van Torenstad. Beiden hebben gemeen dat de verkopers van een woning het recht behouden om daarin te blijven wonen, de overwaarde ten dele vrijvalt, dat er geen risico op een restschuld is. Er zijn ook belangrijke verschillen. Bij de Florius Verzilverhypotheek wordt de woning later verkocht. Daarbij blijft de bewoner verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning. De rente die wordt bijgeschreven bij de Verzilverhypotheek is met 7,3% aanzienlijk. Bij Verzilverd Wonen van Torenstad wordt daarentegen de woning nu verkocht, aan een woningbouwcorporatie of vastgoedbelegger. De vrijvallende overwaarde wordt gecorrigeerd voor de latere onderhoudskosten. Een puntsgewijze beschrijving van beide producten is te vinden in het tekstkader ‘twee praktijkvoorbeelden’.

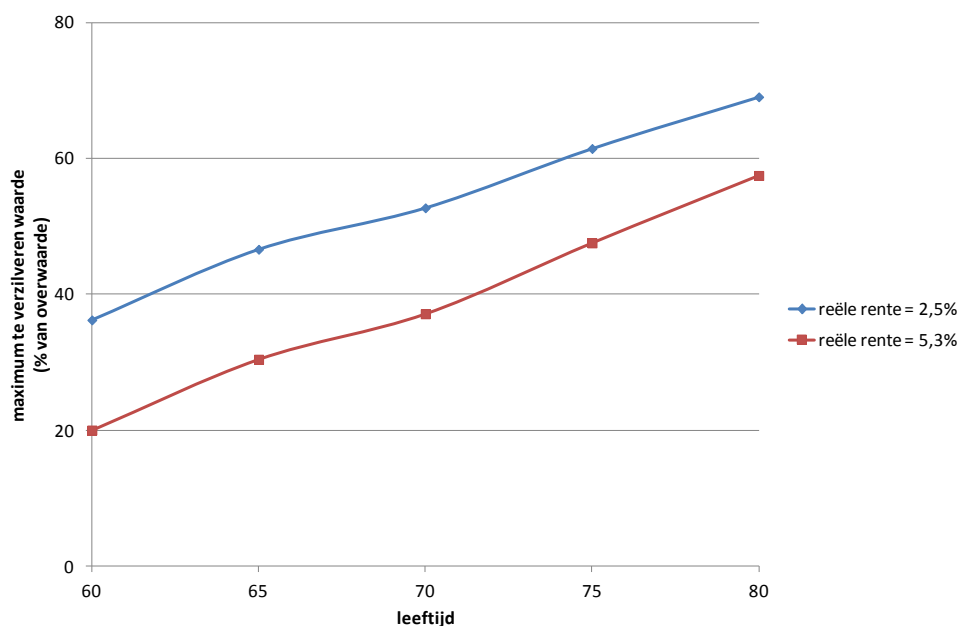
Feit is dat de twee producten geen hoge vlucht hebben genomen en dat geen nieuwe partijen zich melden. Sterker nog, het is op het moment niet mogelijk om van Verzilverd Wonen gebruik te maken. Woningbouwcorporaties en vastgoedbeleggers zijn huiverig voor het kopen van woningen. Het is echter niet alleen de onzekerheid door de financiële crisis die voorkomt dat het verzilveren van de overwaarde een vlucht neemt. Er zijn grofweg twee belangrijke belemmeringen.

- 1) ‘Bijziendheid’ is een belemmering. Hiermee wordt bedoeld dat een individu vooral oog heeft voor het hier en nu en minder voor later. Deels is ‘bijziendheid’ een rationeel gevolg van het besef dat het verzilveren van de overwaarde niet aantrekkelijk is indien de verkoop nog even op zich laat wachten. Dit omdat het bedrag dat vrijvalt zeer beperkt is. Dit wordt veroorzaakt door de hoge rentelast als gevolg van het rente op rente effect. Figuur 6 laat een theoretisch maximum van de vrij te besteden overwaarde bij een lage en hoge rente zien. Figuur 6 laat zien dat naarmate de leeftijd hoger is, een groter deel van de overwaarde te verzilveren is en naarmate de rente hoger is, dit een drukkende werking heeft op de te verzilveren overwaarde. Bij een hoge rente verdrievoudigt de vrij te besteden overwaarde (als percentage van totale overwaarde) tussen leeftijd van 60 en 80. Bij een lagere rente is de stijging in het percentage beduidend minder scherp. Het theoretisch maximum wordt in de praktijk niet gehaald.



Deels komt het handelen van mensen voort uit het onvermogen om veranderingen tijdig te voorzien of te willen voorzien. Mensen melden zich pas bij de aanbieders als veranderingen hen dwingen om in actie te komen: dure medische behandelingen, groot onderhoud aan het huis, investeringen om de woning aan de fysieke (on)mogelijkheden aan te passen. Geld is dan maar een middel om het gewenst doel te bereiken. Door het geld te koppelen aan een dienst kunnen producten beter aansluiten bij de behoeften en kunnen de producten aan populariteit winnen.

Figuur 6 Maxima voor vrij te besteden overwaarde op verschillende leeftijden



Bron: eigen berekening waarbij resterende levensverwachting en verschillende kosten zijn betrokken

- 2) *Gebrekkig inzicht en vertrouwen* (in het complexe product) is een andere belemmering. Een omkeershypothek is een complex financieel product dat voor veel mensen niet of moeilijk te doorgronden is. De Roon ea (2010) en Toussaint (2011) wijzen er dan ook op dat mensen in vertrouwen moeten handelen en dat dat vertrouwen kan ontbreken. Door de financiële crisis heeft het vertrouwen in financiële aanbieders juist een deuk opgelopen. Dit maakt het nog moeilijker het circulaire probleem van 'onbekend maakt onbemind' te overwinnen. Zo lang de omkeershypothek niet veel gevraagd wordt, zullen mensen hiermee niet bekend en vertrouwd raken en zullen niet naar een omkeershypothek vragen: er is een kip-ei-probleem. De Roon ea pleiten daarom voor een actief optreden van de overheid om de markt voor omkeersypothekeken op gang te brengen. Zij wijzen erop dat ook in de Verenigde Staten het een tijd geduurd heeft voordat de omkeersypothekeken in zwang zijn geraakt.

Tot slot, er is nog een interessant voorbeeld uit de praktijk, niet in Nederland maar in Ierland. Bij langdurige extramurale zorg, in een verplegings- of in een verzorgingstehuis, wordt een eigen bijdrage gevraagd. Die beslaat 80% van het inkomen en 5% van het vermogen (per jaar voor





---

maximaal drie jaar). Een vermogensafhankelijke bijdrage zal in Nederland ook worden ingevoerd. Interessant is dat de bijdrage uit vermogen kan worden geleend met het huis als onderpand, terwijl de partner in huis kan blijven wonen. De lening wordt afgelost bij de verkoop van de woning. In Ierland stelt de overheid huishoudens in staat om te lenen. In dit geval wordt de overwaarde verzilverd om aan de kosten van zorg te voldoen. Dat is precies waarvoor een deel van de ouderen het huis van waarde achten, als een appeltje voor de dorst.



## Twee Praktijkvoorbeelden

### *Florius Verzilver Hypotheek*

Met de Verzilver Hypotheek wordt een lening afgesloten, waarbij een deel van de overwaarde wordt opgenomen. Dit deel kan vrij besteed worden. De hoogte van dit deel hangt onder meer af van: 1) De leeftijd van de eigenaar-bewoner(s); 2) De marktwaarde van de woning; 3) De rente. Dit is een vaste rente die voor de hele looptijd geldt. De huidige looptijdrete is 7,3%.

De verschuldigde rente wordt bijgeschreven op de lening. De hoogte van de lening groeit door uitkering van de te verzilveren overwaarde en bijschrijving van de verschuldigde rente. De lening wordt terugbetaald met de verkoopopbrengst van de woning als de eigenaar-bewoner overlijdt of verhuist.

De Verzilver Hypotheek heeft een aantal kenmerken:

- De te verzilveren overwaarde kan op drie manieren uitgekeerd worden: in een keer, via een maandelijks vast bedrag of als combinatie van beide.
- Garantie geen restschuld na verkoop van de woning (als aan de voorwaarden is voldaan).
- Behoud van het eigendom van de woning (maar daarmee wel de last tot onderhoud).
- Geen maximale looptijd en dus geen beperking op de duur van bewoning.

Er zijn twee belangrijke voorwaarden om de Verzilver Hypotheek af te sluiten. Ten eerste dienen de eventuele bestaande hypotheekschulden eerst terugbetaald te worden en ten tweede dient de jongste eigenaar-bewoner(s) dient ouder dan 60 jaar te zijn.

### *Verzilverd Wonen (Torenstad)*

Verzilverd Wonen is geen omkeerhypotheek maar vertoont wel gelijkenissen. Een woningcorporatie of n vastgoedbelegger koopt de woning. De koopsom wordt bepaald door de waarde van de woning en wordt gesplitst in een eigendomsrecht en een woonrecht. Het woonrecht blijft eigendom van de bewoner en garandeert het recht van bewoning, zonder huurbetaling, zolang de bewoner dat wenst en de woning zelf bewoont. De waarde van het woonrecht wordt afgetrokken van de koopsom, de rest wordt uitgekeerd. Voor de bepaling van de waarde van het woonrecht is de leeftijd van verkoper(s) van belang. Ook de kosten van achterstallig onderhoud worden in kaart gebracht en van de koopsom afgetrokken. De bewoner is contractueel verzekerd van het onderhoud van de woning zoals is overeengekomen.

Voor een huuroptie geldt dat de huur in onderling overleg met de nieuwe eigenaar wordt vastgesteld op basis van de waarde van de woning en moet passen binnen het woningwaarderingssysteem. Er wordt geen 100 % van de waarde uitgekeerd omdat de woning in bewoonde staat wordt aangekocht en de risico's bij de kopende partij wordt neergelegd voor wat betreft leegstand e.d.

Er is een aantal voorwaarden:

- De nog bestaande hypotheeklening wordt afgelost en betaald uit de verkoopopbrengst.
- Achterstallig onderhoud moet worden weggewerkt
- Het woonrecht is niet overdraagbaar en er mogen dus geen inwonende kinderen zijn of sprake van onderverhuur



## Conclusies

De koopkracht van pensioenen gaat omlaag en de eigen bijdrage aan de zorg gaat vroeger of later omhoog. Gepensioneerden kunnen niet besluiten om langer of meer te werken en zullen blij zijn als ze nog iets achter de hand hebben. Veel van hen hebben dat: het eigen huis. Gemiddeld is voor 65-plussers de hypotheeklening minder dan een kwart van de woning. Deze overwaarde is te verzilveren, ten minste in theorie maar nog niet in de praktijk. Waarom niet?

Het is niet zo dat de 65-plussers het vermogen willen 'verstenen' en niet willen verzilveren. De 65-plussers willen, als het even kan, aan hun kinderen nalaten. Maar dat is geen dominant motief. Het dominante motief lijkt het sparen voor onvoorziene omstandigheden. Voor 65-plussers moet dan gedacht worden aan situaties waarbij er een zorgvraag ontstaat of dat aanpassingen aan het huis moeten worden gedaan vanwege ontstane fysieke beperkingen. Er zijn in Nederland zo'n 300.000 huishoudens met een laag (pensioen)inkomen die wel beschikken over vermogen dat veelal vastzit in het huis. De enorme overwaarde in de woning wordt gezien als appeltje voor de dorst. Die zou je dan aan moeten kunnen spreken als de omstandigheden hierom vragen. Op dit moment zijn de mogelijkheden hiervoor nauwelijks aanwezig. Behalve dan het huis verkopen, maar vele ouderen willen dat niet. Hun geneigdheid om te verhuizen is niet groot. Zij willen vaak pas verhuizen als de noodzaak hiervoor onweerlegbaar is geworden.

Ook het aanvullen van het inkomen is een relevant motief. Voor de genoemde 300.000 huishoudens is verzilveren vaak het overwegen waard. Met dalende pensioenen en hogere zorguitgaven zullen met name 65-plussers dat meer en meer gaan overwegen.

Maar waarom is de overwaarde moeilijk te verzilveren? Een tweede hypotheek is lastiger dan ooit te verkrijgen. De regels voor hypotheekverstrekking zijn aangescherpt en er wordt altijd gekeken of de hypotheeklasten voldaan kunnen worden uit het huidige inkomen. Vooral voor 65-plussers met een laag inkomen is dit beperkend. Als gevolg hiervan wordt het belang van het verzilveren van de overwaarde via een omkeerhypotheek of een variant daarop alleen maar groter.

Er is nog geen bloeiende Nederlandse praktijk om de overwaarde te verzilveren. Er zijn op dit moment niet meer dan twee aanbieders. Hiervoor zijn verschillende redenen aan te voeren. Uit onze verkenning is onder meer het volgende naar voren gekomen:

- Onbekend maakt onbemind: de omkeerhypotheek of een variant daarop is een complex product en, consumenten hebben weinig inzicht in deze materie en bovendien is het vertrouwen in financiële partijen door de laatste jaren niet groot. Het gevolg is dat de aarzeling groot is.
- Koppel verzilverde overwaarde aan dienst: het onderhoud van het huis kan te zwaar vallen of de behoefte aan zorg in brede zin in eigen huis dient zich aan. Dat zijn de momenten van grote uitgaven dat de financiering van die uitgaven aan de orde komt. Het betekent dat financiering en dienstverlening idealiter met elkaar worden gecombineerd. Samenwerking van diverse marktpartijen is noodzakelijk om tot geïntegreerde oplossingen te komen.



---

Verder valt op dat verkopen en huren weinig overwogen wordt, hoewel het een logische manier lijkt om overwaarde vrij te spelen. Dat komt enerzijds doordat de 65-plussers aan hun eigen stek gehecht zijn en anderzijds doordat het aanbod van geschikte huurwoningen beperkt is.

Geconcludeerd kan worden dat gepensioneerden met een laag (pensioen)inkomen op dit moment niet in staat zijn om de vaak forse overwaarde in de woning aan te spreken voor de zorgbehoefte of een noodzakelijke aanpassing van de woning in verband met fysieke beperkingen. Ook zijn er voor gepensioneerden met een laag pensioeninkomen geen interessante producten op de markt die - vanuit de opgebouwde overwaarde - kunnen zorgen voor een maandelijkse aanvulling op het pensioen. Dit moet veranderen.

## **Pleidooi Vereniging Eigen Huis**

Vereniging Eigen Huis pleit voor de oprichting van een Taskforce. Deze Taskforce moet kritisch kijken naar de bestaande regelgeving voor het kunnen benutten van overwaarde door gepensioneerden. Ook moet de Taskforce een rol vervullen in het samenbrengen van partijen. Samenwerking van diverse marktpartijen van onder andere woningcorporaties, banken en pensioenfondsen is noodzakelijk om tot geïntegreerde oplossingen te komen. Elke partij heeft wel een deel van de oplossing in handen, maar deze deeloplossingen moeten bij elkaar gebracht worden. Deze taskforce is hardnodig: verzilveren is het waard.



---

## Verantwoording

Het rapport is opgesteld door dr Paul J.G. Tang (Boer & Croon) in nauwe samenspraak met drs Michel Ligtle, dr Rob Mulder en drs Nico Stolwijk. Deze groep is veel dank verschuldigd aan de deelnemers van de workshop en van gesprekken, in het bijzonder aan prof dr Peter Boelhouwer (TU Delft), prof dr Paul Schnabel (CPB), Joke de Bie (Torenstad Verzilverd Wonen), Aarnoud Langedoen (ABN AMRO), Ben Geurts (BZK), Jan Molenaar (Rabo), Lou Spoor (Achmea) en dr Janneke Toussaint (AFM).

Hieronder treft u alleen de literatuur waarin in dit rapport naar verwezen wordt.

Mastrogiacomo. M., en R. J.M. Alessie (2011), Did You Really Save so Little for Your Retirement? An Analysis of Retirement Savings and Unconventional Retirement Accounts, Netspar Discussion Paper No. 12/2011-094

Toussaint, J. (2011), Housing wealth in retirement strategies; Towards understanding and new hypotheses, proefschrift, TU Delft

Haffner, M.E.A. (2005), Appel voor de dorst? Vermogen van ouderen op de woningmarkt, DGW/NETHUR-partnership 29

Davidoff, T. (2008), Illiquid Housing as Self-Insurance: The Case of. Long-Term Care, Haas School of Business, UC Berkeley

Rouwendaal, J. (2007), Housing Wealth and Housing Portfolios in an Ageing Society, Netspar Discussion Paper 2007-048

Roon, F. de, P. Eichholz en K. Koedijk (2010), Housing with a silver lining, Tilburg

Spoor, L. (2008), Je huis of je leven? Eigen bijdragen van ouderen voor woon- en welzijnsvoorzieningen en optimalisatie van de pensioenportfolio, NEA paper 9

Rouwendaal, J., en F. Thomese (2010), Homeownership and Demand for Long-Term Care, Netspar Discussion Paper No.11/ 2010-068