

Overzicht van het Onderzoek

Bijlage 1

Home > Geld & Verzekering > Hypotheek voor senioren: de mogelijkheden
Hypotheek voor senioren: de mogelijkheden

Huis opeten: hoe kun je overwaarde opnemen?

Als je hypotheek bijna of helemaal is afgelost, beschik je al snel over overwaarde. Je wilt graag over dat geld kunnen beschikken, maar wel in je huis blijven wonen. Met je huis als onderpand kun je geld vrijmaken als aanvulling op je pensioen. Wij gaan in op de verschillende manieren waarop je je huis kunt 'opeten'.

Deel Forum



Mark Drabbe
Expert Geld & Verzekering

Krediet hypotheek

Beschik je over voldoende inkomen en kun je de rentelasten dragen, dan zijn er 2 mogelijkheden om je overwaarde op te nemen: krediet hypotheek of aflossingsvrije hypotheek.

Bij voldoende inkomen

1. Bij voldoende inkomen
2. Bij onvoldoende inkomen
3. Huis verkopen en terugkopen
4. Behouden Huis

Snel naar:



Een krediethypothek (of flexibel hypothekkrediet) is een doorlopend krediet, met je huis als onderpand. Het krediet is flexibel. Tot aan de afgesproken limiet kun je vrij opnemen en aflossen. Het is ook de voordeligste optie. Je neemt alleen de bedragen op die je op dat moment nodig hebt. De rente is variabel, waardoor de lasten kunnen schommelen. Voor krediethypotheken geldt geen renteaftrek. Ook bepaalde andere kosten, zoals de kosten voor hypothekadvies of een verplicht taxatie, zijn niet aftrekbaar van je inkomen. Het aantal aanbieders van krediethypotheken is helaas op minder dan één hand te tellen. Je kunt hiervoor alleen terecht bij Florius, de Rabobank en SNS.

Geldverstrekker	Maximum leenbedrag	Rentepercentage
Florius Verzilver Hypotheek	individueel bepaald	4,3%
Rabobank KeuzePlus Hypotheek	50% van de woningwaarde	2,2%
SNS Extra Ruimte Hypotheek	50% van de woningwaarde	2,75%

Pellidatum: 29-09-2017

Het maximum leenbedrag bij een losse krediethypotheek is 50% van de woningwaarde. In combinatie met een andere hypothekvorm, kun je in totaal tot maximaal 101% lenen. Je betaalt in die situatie wel een hogere rente op de krediethypotheek dan de percentages genoemd in de tabel.

Aflossingsvrije hypothek

Een aflossingsvrije hypothek is toegestaan tot maximaal 50% van de woningwaarde. Een nadeel is dat je bij elke opname een hele aanvraagprocedure moet doorlopen. Het meest eenvoudig is om het hele hypothekbedrag in één keer op te nemen, maar dan betaal je wel de volle mep aan rente.

Het geld in delen opnemen is goedkoper, maar heeft dus als nadeel dat je elke keer de hele procedure moet doorlopen met bijbehorende kosten. De bank behandelt deze opnames als een verhoging van de hypothek.

Soms ben je verplicht een hypotheekadviseur in te schakelen. Spreek in dat geval met hem of haar een vast bedrag af voor alle opnames die je wilt verrichten. Het voordeel ten opzichte van de krediethypothek is dat je de rente voor een langere periode kunt vastleggen. Dat biedt meer zekerheid.

Voor aflossingsvrije hypotheeken die vanaf 2013 zijn afgesloten, geldt geen renteaftrek. Ook bepaalde andere kosten, zoals de kosten voor hypotheekadvies, zijn niet aftrekbaar van je inkomen.

Bij onvoldoende inkomen

Heb je onvoldoende inkomen (bijvoorbeeld alleen AOW) om een krediet- of aflossingsvrije hypothek te kunnen afsluiten, dan zijn de mogelijkheden om je overwaarde op te nemen een stuk beperkter. Op dit moment hebben alleen Florius, de Rabobank en SNS hiervoor een zogenaamde 'opeethypothek'.

Opeethypothek

Een opeethypothek is bedoeld als een aanvulling op het inkomen en bestaat meestal uit 2 delen. Het ene deel van de lening kun je ineens of in maandelijkse termijnen opnemen. Vanuit het andere leningdeel wordt de hypotheekrente betaald.

In september 2017 waren er slechts 3 geldverstrekkers met een opeethypothek: Florius, Rabobank en SNS. Laatstgenoemde biedt de opeethypothek niet actief aan, maar alleen 'als de klant erom vraagt'. De aanvraag moet lopen via een hypotheekadviseur.

Florius vernieuwde in juli de Verzilver Hypothek. Van alle opeethypotheeken is dit de veiligste manier om de overwaarde in je woning te verzilveren. Je kunt tot aan je dood in de woning blijven. Wel kun je minder geld opnemen dan bij het Rabo OverwaardePlan.

Dit product is bedoeld voor 2 doelgroepen:

- AOW'ers die niet voldoen aan de officiële inkomensnorm voor hypotheeken, maar wel aan de 'werkelijke lasten-norm'. Rabobank checkt dan simpelweg of het inkomen hoog genoeg is om de werkelijke hypotheeklasten te kunnen betalen. Deze groep kan een aflossingsvrije of krediethypothek afsluiten van maximaal €300.000, waarbij het leenbedrag niet hoger mag zijn dan 60% van de woningwaarde.
- AOW'ers die niet voldoen aan de officiële inkomensnorm en ook niet aan de

'werkelijke lasten-norm',

Huis verkopen en terugkopen

Een andere mogelijkheid is het verkopen aan- en vervolgens terugkopen van je huis

via een daarin gespecialiseerd bedrijf. Deze constructie heet sale & lease back. Je kunt in je huis blijven wonen, maar per saldo ontvang je minder geld dan wanneer je verhuist.

Na verkoop van de woning heb je dezelfde rechten en plichten als een gewone huurder.

Je geniet huurbescherming en de kosten van het groot onderhoud zijn voor rekening van de verhuurder. De startuur is doorgaans 6% van de woningwaarde.

Een sale-en-lease-backconstructie is vanwege de hoge 'rente' (in de vorm van huur) een erg dure oplossing die alleen valt te overwegen in de volgende situatie(s):

- Als een hypotheek afsluiten niet mogelijk is.

- Als je nog een beperkt aantal jaren in je huis wilt blijven wonen.

- Als er geen nabestaanden zijn en je wilt maximaal profiteren van de overwaarde. Met

een sale-en-lease-backconstructie kun je namelijk een groter deel van de woning

opeten dan met een aflossingsvrije hypotheek.

Groot nadeel

Aan een sale-en-lease-backconstructie zit een groot nadeel. Na een relatief korte periode

(een paar jaar) is het geld op, terwijl de huur gewoon doorloopt. Kun je de maandlasten

niet meer betalen, dan moet je alsnog verhuizen naar een goedkoper huis.

Het beste sale-en-lease-backproduct dat wij kennen is van Behouden Huis. Je kunt hier

de woning 'lastenvrij verzilveren', wat betekent dat je geen huur hoeft te betalen. De

constructie pakt nadelig uit als je toch verhuist na een paar jaar.

Behouden Huis

Het bedrijf Behouden Huis maakt het mogelijk om de overwaarde van je woning 'op te

eten' zonder dat je hoeft te verhuizen. De onderhoudskosten en een eventuele VVE-

bijdrage zijn wel voor eigen rekening. Het grote voordeel van Behouden Huis is dat je

geen huur betaalt en tot je overlijden in de woning kunt blijven.

De constructie is nadelig als je na een paar jaar toch besluit te verhuizen.

De jongste bewoner moet minstens 65 jaar zijn en de hypotheek mag niet hoger zijn dan 30% van de woningwaarde. Behouden Huis richt zich voornamelijk op de 4 grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag), maar naar eigen zeggen staat de partij ook open voor aanvragen van buiten de randstad.

Er zijn 2 manieren om de overwaarde in handen te krijgen: door middel van een maandelijks uitkering of door een uitkering ineens.

Maandelijks uitkering

De totale uitkering bedraagt voor een alleenstaande 80% en voor een echtpaar 70% of 75% van de woningwaarde. De uitkering loopt tot 100-jarige leeftijd.

Na overlijden van de laatste partner gaan de nog niet uitbetaalde termijnen naar de erfgenamen. Bij verhuizen krijg je de nog resterende termijnen uitgerekt. Eventuele waardevermindering van de woning gaat naar Behouden Huis.

Eenmalige uitkering

De eenmalige uitkering bedraagt voor een alleenstaande van 65 jaar 53% van de waarde van de woning. Dit percentage loopt op tot 65% bij 75 jaar en ouder. Voor een echtpaar van gelijke leeftijd liggen de percentages 10% lager.

Is het echtpaar bij het afsluiten 75 jaar dan ontvangen ze in één keer 55% van de waarde van de woning. Deze percentages zijn inclusief een borgsom van €10.000.

Lees ook:

- [Eerste indruk: Rabo OverwaardePlan](#)
- [Eerste indruk: Flonius Verzilver Hypotheek](#)