

Samenvatting van RBA-scriptie

MOGELIJKHEDEN EN ONMOGELIJKHEDEN VAN OVERWAARDE-VERZILVERING

Rob Schippers is Senior Financial Riskmanager bij a.s.r.

Bij de gepensioneerden van nu zit veel vermogen vast in de eigen woning. Een relevante vraag is hoe dit vermogen vrij kan worden gemaakt, zonder te hoeven verhuizen. In de VS en het VK bestaat hier al tientallen jaren een markt voor, al zijn daar de hoge groeiverwachtingen nooit waargemaakt. Het onderzoek verkent de mogelijkheden van verzilver-producten in Nederland. Hierbij is gebruik gemaakt van wetenschappelijke literatuur, de inzichten uit de praktijk in het buitenland, een gedetailleerd onderzoek naar de "geen restschuld"-garantie, eigen ervaring en deductie-technieken, een link met de levenscyclus-theorie en interviews met experts op diverse deelterreinen.

Algemene conclusies en bevindingen

Het volume aan overwaarde-verzilvering in Nederland is klein en zal dat de eerstkomende jaren naar verwachting blijven. Er is een beperkte doelgroep in Nederland waarvoor verzilvering interessant is: gepensioneerden met veel eigen-woning-vermogen en weinig direct besteedbaar geld, zonder een echte wens om een erfenis na te laten. De hoofdvormen van verzilveren zijn: a. Omkeerhypothek, b. Verkopen-en-blijven-wonen (traditioneel met terug-huren) en c. Aflossingsvrije hypothek.

Omkeerhypothek

Dit is het dominante product in de VS en het VK. Bij een omkeerhypothek wordt niet afgelost en wordt de rente bijgeschreven bij de schuld. De schuld kan tot boven de waarde van de woning toenemen door dalende huizenprijzen, lang leven en oplopende rentetarieven. Indekken tegen deze risico's is niet goed mogelijk. Ook met de moderne optietheorie blijken dezer risico's niet eenduidig te bepalen. Aanbieders houden daarom de aanvangshoogte van de lening laag en brengen een

opslag op de rente in rekening om mogelijke verliezen op een "geen restschuld"-garantie te dekken. Dat maakt de omkeerhypothek op zijn beurt weer veel minder aantrekkelijk voor afnemers. Ervaringen uit het buitenland leren daarnaast dat bijna de helft van het uit een omkeerhypothek vrijgemaakte vermogen wordt gebruikt om hypotheekschulden en persoonlijke leningen af te lossen. Adviseren van dergelijke klanten is niet eenvoudig en brengt claim- en reputatierisico's met zich mee. Voor pensioenfondsen en verzekeraars zijn omkeerhypotheek in Nederland al met al niet interessant als belegging.

Verkopen-en-blijven wonen

Traditionele verkopen-en-terug-huren-producten zijn nergens ter wereld ooit aangeslagen. Daar is ook een goede reden voor, het huizenprijrisico. De productaanbieder die dit risico zelfs maar ten dele op zich neemt, zal daar een adequate vergoeding voor willen ontvangen. Dat maakt deze producten onaantrekkelijk, want veel duurder dan aflossingsvrije senioren-hypotheek. Bijkomend nadeel van veel verkopen-en-blijven-wonen-constructies is dat daarbij een bedrag vrijkomt, dat veel groter is dan aan lijkt te sluiten bij de behoeften van potentiële afnemers.

Aflossingsvrije hypothek

Dit product is het meest kansrijk op de Nederlandse markt. Sinds juni 2018 mag op aflossingsvrije hypotheek de werkelijke lasten toets worden toegepast. De werkelijke lasten zijn de rentelasten, zonder aflossingen. Hierdoor zijn aflossingsvrije hypotheek voor veel meer senioren bereikbaar geworden. Bij aflossingsvrije hypotheek is de impact van de macro-economische risico's zeer beperkt. Daardoor worden moeilijke risicoverdelingsvraagstukken

vermeden. Ook kan meer geld vrijgemaakt worden dan bij omkeerhypotheek en is de te betalen rente veel lager. Aflossingsvrije hypotheek zijn gestandaardiseerd, schaalbaar en concurreren op prijs (rentetarief) met vergelijkbare producten van andere aanbieders. Het kredietrisico voor de aanbieder wordt dubbel gedekt: door de overwaarde op het onderpand en doordat het inkomen hoog genoeg is om de werkelijke lasten te dragen. Het nadeel van aflossingsvrije hypotheek zijn de hogere maandlasten na afsluiten voor rentebetalingen.

Aflossingsvrije hypothek met onbepaalde looptijd

De aflossingsvrije seniorenhypothek met onbepaalde looptijd, die nu in Nederland alleen door a.s.r. wordt aangeboden, heeft het voordeel dat de werkelijke lasten tot aan overlijden of verhuizen vaststaan. Bij hypotheek met vaste looptijd is er renterisico aan het eind van de looptijd.

Link met de levenscyclus-theorie

De levenscyclus-theorie promoot ontsparen na pensionering en dus ook overwaarde-verzilvering. Deze theorie is echter minder geschikt voor de levensfase na pensionering. Er zijn tenminste drie punten waar de werkelijkheid (niet ontsparen) botst met de levenscyclus-theorie:

- Geld achter de hand houden voor mogelijk grote uitgaven, waaronder langdurige zorgkosten.
- Het erfenismotief: niemand leeft louter voor zichzelf.
- De eigen woning als vorm van pensioen: een grotendeels of geheel schuldenvrij bezit van de eigen woning kan de woonlasten op latere leeftijd aanmerkelijk verlagen. Overwaarde-verzilveren heeft dan ook iets weg van 'het slachten van de kip met de gouden eieren'.