

## PROFIJT: NIEUWE HYPOTHEEK HAALT ALLES UIT 'GOLDEN YEARS'

(door Hans Sonders)

(GPD) – Pensioentekort of niet, de derde levensfase kan mooier worden dan ooit gedacht. Extra geld achter de hand zonder risico. Wie zou daar nou niet voor willen tekenen?! Het wordt vanaf januari 2004 mogelijk: de 'golden years', de pensioenjaren na de 65<sup>ste</sup> verjaardag, kunnen nog meer glans krijgen. Het tweede huis in Frankrijk, de wereldreis, zeilboot of wat er dan ook maar aan veel geld kostende pensioenverlangens bestaan, ze behoren ineens tot de mogelijkheden. En u hoeft er uw huidige woning niet voor te verkopen. Gewoon blijven zitten in het huis dat vaak al jaren lang het decor is van dierbaar familieleven.

Het kan binnenkort allemaal met de nieuw uitgedokterde 'Pensioen Optimaal Hypotheek'. Die biedt de mogelijkheid zonder risico de overwaarde van de eigen woning te benutten voor het verkrijgen van extra financiële middelen. Die zijn dan afkomstig van een nieuwe, hogere hypotheek.

Van die verhoogde hypotheek ontvangt de gepensioneerde grosso modo de helft in handen. Met de andere helft wordt een lijfrente gekocht die meteen tot uitkering overgaat en waarmee de rente voor een periode van twintig jaar gegarandeerd wordt afgelost. En dat laatste, die garantie, is uniek in hypotheekland.

Het nieuwe financiële product is bestemd voor mensen van 65 jaar en ouder. Voor jongere mensen zouden de kosten te hoog worden. Er moet dan immers over een veel langere periode rentebetalingen worden gegarandeerd. Voor hen voor wie het wel is bedoeld, wordt een nieuwe hypotheek aangegaan waarin de bestaande wordt opgenomen.

De hoogte hiervan is de executiewaarde van het onderpand, die ligt rond 90 procent van de marktwaarde. Daaruit komt een geldbedrag vrij beschikbaar dat even groot is als de hoogte van de nieuwe hypotheek minus de oude hypotheek. Ziehier de overwaarde.

Met rond de helft van dit laatste bedrag wordt een lijfrente aangeschaft waarmee gedurende twintig jaar de hypotheekrente kan worden betaald. De andere helft krijgt de betrokkene in handen en is beschikbaar voor welke bestemming dan ook.

## GARANTIE

Stel dat de overwaarde van een huis 300.000 euro bedraagt, dan is de helft, 150.000 euro, bestemd voor de lijfrentepolis en de andere 150.000 euro staat de betrokkene vrij ter beschikking.

De lijfrentepolis wordt aangegaan op twee levens met een 100 procent overgangsregeling. Dus bij het overlijden van een van de twee partners loopt de polis gewoon door.

Voor de verhoogde, nieuwe hypotheek wordt geen inkomenstoets gedaan -de rentebetalingen zijn immers gegarandeerd- evenmin is er een medische keuring vereist. De lijfrentepolis wordt voor twintig jaar aangegaan. In de meeste gevallen zal dat de rest van het leven betreffen. Mocht die twintig jaar toch onvoldoende zijn, dan zorgt een opnamegarantie voor een 'restpolis' voor de resterende levenstijd.

De hypotheekrente is vanzelfsprekend niet voor de belasting aftrekbaar. Het opgenomen bedrag is immers 'consumptief krediet', het wordt niet gebruikt voor de aanschaf van de woning. Het rentedeel voor het oorspronkelijke hypotheekbedrag blijft gewoon wel aftrekbaar. Aflossing van de nieuwe hypotheek gebeurt uit de opbrengst van het onroerend goed na het overlijden van de laatst overgebleven partner. De nalatenschap wordt daardoor natuurlijk negatief aangetast. Maar dat zal de meeste kinderen en/of kleinkinderen evenwel een zorg zijn als zij hebben kunnen zien dat hun (groot)ouders er zelf nog van hebben kunnen genieten.

Het nieuw financiële product wordt in de markt gebracht door NAFD. B.V. in het Zuid-Hollandse Leimuiden ([www.nafd.nl](http://www.nafd.nl)). Het is uitgedacht door een van de twee directeuren hiervan, A. Schut. Hij kreeg geldschieter BLG (Bouwfonds Limburgse Gemeenten en dochter

van de SNS-bank) en verzekeringsmaatschappij Levob erbij als partners, waardoor het geheel mogelijk werd.