



Hoeveel kun je van een huis snoepen voor het te moeten verkopen?

Foto: Getty Images

# Overwaarde verzilveren zonder verhuizing

Eigen huis 'opeten' betekent niet per se verkopen

.....  
**André de Vos**  
.....

Geen inkomen en het vermogen vast in stenen. Met dat probleem zag Heleen Flantua\* (60) zich geconfronteerd. Haar huis is € 500.000 waard, ze heeft een kleine hypotheek en amper spaargeld. Haar alimentatie is gestopt en ze heeft inkomen nodig om van te leven. 'Een opeetconstructie kan dan een oplossing zijn', zegt financieel planner Peter Hendrikk, die Flantua adviseerde.

'Heleen moet de vijf jaar tot haar pensioen overbruggen. Dan krijgt ze AOW en een klein pensioentje; genoeg om van rond te komen.' Hendrikk regelde een kredietfaciliteit op basis van de overwaarde van de eigen woning. Flantua kan maximaal drie ton lenen: 75% van de executiewaarde van de woning. Ze neemt maandelijks € 800 op en betaalt een variabele, niet-aftrekbare rente van nu 3,5% op jaarbasis. De rente wordt bijgeteld bij het krediet dat ze maandelijks opneemt.

'Als ze zich aan de € 800 per maand houdt, bouwt ze tot haar 65ste een schuld op van ruim een halve ton', rekent Hendrikk voor. 'Vanaf haar 65ste heeft ze het inkomen uit de kredietfaciliteit niet meer nodig. Dan komt er alleen

nog rente bovenop haar reeds opgebouwde schuld. Die lost ze af als ze haar huis verkoopt.'

'Het eerste waar je aan denkt in zo'n situatie is het huis verkopen en kleiner gaan wonen of huren', zegt Hendrikk. 'Maar veel mensen willen in hun eigen huis blijven wonen. Met deze opeetconstructie incasseer je een deel van de toekomstige verkoopopbrengst, maar er hangt wel een prijskaartje aan.'

Essentieel bij opeetconstructies is het 'onttrekkingsplan'. Hoeveel geld kun je over hoeveel jaar verspreid aan het huis onttrekken? Hendrikk: 'Daarbij ga je uit van een vast bedrag per maand. Dan kun je uitrekenen hoelang je het kunt uitzingen voordat je je huis moet verkopen. Ik reken ruim bij zo'n constructie: de rente kan stijgen, er kan ineens extra geld nodig zijn. Dan moet je niet in acute geldnood komen en het huis moeten verkopen.'

Als de rente oploopt, wijzigt het ontrekkingsplan. Het maandbe-

drag aanpassen of accepteren dat het vermogen minder lang wordt uitgekeerd is dan de oplossing. Of je moet een vaste rente afspreken, maar die zal doorgaans beduidend hoger zijn. Dat is ook het geval als in één keer een bedrag wordt geleend. Dat geld komt dan op de rekening van de lener, die bovendien eerder in de verleiding kan komen het geld uit te geven.

De opeetconstructie is een adviesgevoelig product. De financieel planner bekijkt minimaal eenmaal per jaar met de klant of het ontrekkingsplan nog actueel is en of de klant niet meer opneemt dan vooraf is berekend. Dat mag, mits het onder de kredietlimiet blijft, maar het heeft verstreckende consequenties voor de toekomst.

Er zitten nogal wat haken en ogen aan je eigen huis opeten. In het geval van Flantua bleek het dé oplossing. 'Ze heeft nu een inkomen zonder dat ze al te zeer op haar overwaarde inteert én ze kan in haar eigen huis blijven wonen. Zelfs als ze besluit de hele kredietfaciliteit te verbruiken, houdt ze nog een aardig vermogen over. Het huis wordt dan verkocht om de schuld af te betalen, maar omdat de bank uitgaat van 75% van de executiewaarde, blijft er waarschijnlijk nog een ton winst over. Daar kun je heel lang iets van huren.'

.....  
\* Niet haar echte naam. Peter Hendrikk is onafhankelijk financieel planner bij Your Financials

## Verzilveren

- **Case:** overwaarde eigen huis inzetten om jaren tot pensioen te overbruggen
- **Financiële moraal:** stenen vermogen kan worden vrijgemaakt zonder verkoop huis

