

# Beleggingshypothek blijft tikkende tijdbom

door NATASJA DE GROOT

AMSTERDAM - Voor de meeste woekerpolicen ligt er inmiddels een schikking. Deze week spoot Delta Lloyd, in navolging van Aegon, nog een dot slagroom op de compensatieregeling: een stroppenpot voor een groep extra zwaar gedupeerden. Voor opluchting is geen enkele reden, zo waarschuwen experts. Honderdduizenden huizenbezitters die met een dergelijke beleggingspolis hun hypotheek straks moeten aflossen, zijn allerminst uit de problemen.

De compensatie lost één wezenlijk probleem niet op: hoge kosten en tegenvallende beleggingsrendementen hebben een enorm gat in de meeste beleggingspolissen geslagen. Een gat dat alleen met onrealistisch hoge beursrendementen nog te dichten is.

Experts roepen op tot tijdige actie. Dit om te voorkomen dat hele volksstammen tegen een fikse restschuld aanlopen als hun hypotheek afloopt. De verwachting van deskundigen is dat dit schuldendrama zich voor veel consumenten over acht tot vijftien jaar voltrekt. Dan lopen veel hypotheekaf



• **Veel woningbezitters realiseren zich niet dat ze het eindkapitaal niet gaan halen.**

die (deels) met een beleggingspolis moeten worden afgelost. Policen die uitgingen van een beleggingsrendement van 8 tot 12% per jaar, maar dat bij lange na niet gehaald hebben. „Veel woningbezitters realiseren zich niet dat ze het eindkapitaal niet gaan halen”, waarschuwt intermediair Ab Flipse van FPoint. „De aangekondigde compensatie lost dat probleem echt niet op.”

Een van de gevallen waar Flipse recent tegenaan liep, betrof een man met een hypotheek van €200.000. De helft daarvan zou moeten worden afgelost met een beleggingspolis. Zijn hypotheek loopt af over 8 jaar, maar van de benodigde ton heeft de polis na 15 jaar amper €35.000 opgebouwd. „Om straks aan een ton te komen zou het beleggingsrendement de laatste jaren minimaal 16% moeten bedragen. Totaal onrealistisch natuurlijk.”

Flipse: „Deze man kan nog actie ondernemen. Maar vele consumenten komen er pas achter de dag dat de hypotheek afloopt. En dan zijn ze overgeleverd aan het beleid van de bank.”

De tussenpersoon schat dat er van de ruim 6,5 miljoen woekerpolicen zo'n 2 miljoen beleggingspolissen een hypotheek zullen moeten aflossen. Doordat deze polissen tot nu toe te weinig vermogen hebben opgebouwd - door hoge kosten en slechte beleggingsresultaten - zullen veel Nederlanders die nu denken dat ze

zijn gecompenseerd, straks onaangenaam verrast worden door een restschuld.

Volgens Kapé Breukelaar van Capital Consult zouden banken en verzekeraars zelf hun klanten moeten benaderen en inzicht moeten geven in het financiële plaatje. „De bank heeft uiteindelijk ook een probleem als niet wordt afgelost.”

Ook volgens Breukelaar hoeven de huizenbezitters hoeven niet al te veel te verwachten van de compensatieregeling die uit de woekerpolicisaffaire is komen rollen, stelt hij: het levert in het gunstigste geval een paar duizend euro op.

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) stelt desgevraagd dat huizenbezitters in ons land zelden in betalingsproblemen komen. Als dat al zo is, dan is dat niet omdat er te weinig vermogen is opgebouwd aan het einde van de rit, maar dikwijls door bijvoorbeeld echtscheiding, werkloosheid, financieel wanbeheer en dergelijke. „Het verlopen van de 30 jaarstermijn betekent dan ook niet dat consumenten in acute betalingsproblemen komen”, aldus hypotheekspecialist Edward Feitsma van de NVB. „De bank zal in overleg met de consument bekijken onder welke voorwaarden geherfinancierd kan worden. Het betekent niet zonder meer dat de consument met een 'tekort' zit, de waarde van het huis is in veel gevallen gestegen.”