

De eigenwoningparadox

Welvaart, fiscale voordelen en optimisme hebben het eigen huis immens populair gemaakt. In 1948 was 28% van onze woningvoorraad in handen van de bewoners zelf. Tegenwoordig is dat het dubbele: 56%. Slechts een klein clubje gefortuneerden betaalt een huis geheel van eigen geld. De meeste eigenaren hebben een hypotheek lopen. Daar zijn ze idealiter in hooguit dertig jaar, zo tegen hun zestigste, vanaf. Fijn, zou je denken. Maar een flinke groep senioren blijkt er juist van te balen dat hun vermogen in stenen zit. Dat komt doordat ze krapitalisten zijn: ze zijn steenrijk, maar toch arm, want al hun vermogen zit muurvast in hun huis. Dat kan benauwend zijn als je net met pensioen bent, maar popelt om per motor door China te toeren, de wereld rond te zeilen of met je nieuwe vriendin vanaf je eigen terras in de Middellandse Zee te duiken.

Omkeershypotheek

Volgens [recent onderzoek van Netspar](#) heeft meer dan een kwart van de huiseigenaren van 45 jaar en ouder interesse in een 'omkeershypotheek' voor extra pensioen. Een omkeershypotheek is een hypotheek die je geleidelijk opbouwt in plaats van stapsgewijs aflost. Met als doel om de overwaarde op het huis in handen te krijgen. Dat concept lijkt simpel en ideaal, als je het oppervlakkig beschouwt. Je krijgt extra armslag, terwijl je niet hoeft te verhuizen. Maar in de praktijk is overwaarde opeten duur en riskant voor zowel de bank als de klant. Daardoor zet het weinig zoden aan de dijk.

Neem de Verzilver Hypotheek van Florius, onze enige aanbieder van omkeershypotheeken. Een 65-jarige kan daar 18,5% van zijn overwaarde opnemen tegen 3,9% rente per jaar. Bij twee ton overwaarde is dat bijvoorbeeld € 4.500 ineens en daarna tien jaar lang maandelijks € 135. Hoe ouder je bent, hoe meer je mag opnemen. Maar uit het Netspar-onderzoek blijkt dat juist de niet-gepensioneerden een omkeershypotheek willen. En die groep betaalt de hoofdprijs voor een pietsje extra armslag. Want naast de rente – in dit voorbeeld circa € 8.000 over de hele looptijd – betaalt u voor een verplicht advies, de (periodieke) taxatie van uw huis en de hypotheekakte. De rente is fiscaal niet aftrekbaar als u het geld uitgeeft aan consumptie of zorg.

Blijverslening

Sinds kort kunnen gemeentes en provincies aan senioren een Blijverslening bieden om hun huis met bouwkundige aanpassingen levensloopbestendig te maken. Er zijn twee varianten. De Blijverslening hypothecair mag, bij voldoende overwaarde, maximaal € 50.000 bedragen en moet in tien of twintig jaar worden afgelost. De rente is relatief laag. Er is geen leeftijdsgrens. De afsluitkosten zijn € 850. De Blijverslening consumptief is maximaal € 10.000 en moet binnen tien jaar worden afgelost. De rente is schappelijk. Voor deze lening geldt een maximum leeftijd van 75 jaar. Nog maar enkele gemeentes bieden de blijverslening. Alle voorwaarden staan [op de site van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting](#). Soms kunt u voor het levensloopbestendig maken van uw huis een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

'Verzilverd wonen'

Een andere manier om overwaarde los te weken, is 'verzilverd wonen'. U verkoopt uw huis aan een organisatie en huurt het terug. Dat kan bijvoorbeeld via het Zilver Wonen Fonds, Verzilvermijvast of

Lommerhuizen, drie vrij nieuwe aanbieders, waar investeerders achter zitten. Een van de vele valkuilen van verzilveren is de huur die u moet neertellen. Bij het Zilver Wonen Fonds kost een huis van drie ton maandelijks € 1.375 huur. Over twintig jaar kan dat € 2.250 zijn, bij een huurstijging van jaarlijks 2,5%. Trekt uw pensioeninkomen dat niet, en is uw vermogen op, dan zult u het pand moeten verlaten. Verzilveren is ook fiscaal onvoordelig. U hevelt vrijgesteld box 1-vermogen (uw huis) over naar box 3 waar u, boven de vrijstellingen, 1,2% vermogensrendementsheffing betaalt. Het is niet ondenkbaar dat u 13 jaar na de verzilvering op zwart zaad zit.

Kortom: overwaarde kweken gaat bijna vanzelf, maar die via een organisatie uit je stenen halen, is peperduur. Deze eigenwoningparadox kent uitwegen. U kunt uw huis verkopen en kleiner terugkopen of gaan huren (schrijf u lang vooraf in bij een woningbouwvereniging). Ook een tweegeneratiehuis kan geld in het laatje brengen: een kind (plus gezin) koopt of huurt dan een deel van het ouderlijk huis. Zelf doen dus, zelf nadenken, vooruitzien en zelf oplossen. Daar kan geen bank of verzilveraar tegenop.

[Erica Verdegaal](#)