

Overwaarde in klinkende munt

Geplaatst op 23 november 2013

Door strenge regels is het bijna niet meer mogelijk overwaarde van woningen te verzilveren. In januari gaat dat veranderen.

Zeker 300.000 oudere Nederlanders hebben moeite rond te komen terwijl zij op papier rijk zijn dankzij een eigen huis met flinke overwaarde. Het verzilveren van de overwaarde is echter vrijwel onmogelijk door strenge hypotheekregels van banken. Het bedrijf Lommerhuizen komt in januari met een product waarbij een deel van de overwaarde wél in klinkende munt beschikbaar komt. Directeur Wim Bredewoud van Lommerhuizen is bijna rond met een pensioenfonds als financier. "In januari hebben we de financiële kracht en het verkoopnetwerk om landelijk actief te worden."

Taskforce Verzilveren

Bredewoud was een van de deelnemers aan de Taskforce Verzilveren. Deze club van deskundigen en wetenschappers berekende dat er maar liefst 500 miljard euro als overwaarde van woningen vastzit. "Dit geld moet in beweging komen. Bijvoorbeeld omdat ouderen met een klein pensioentje dan prettiger kunnen leven", zegt Bredewoud.

Florius, de hypotheekdochter van ABN Amro, biedt nu als enige een 'verzilverhypotheek' aan. Die wordt echter mondjesmaat verkocht. Dit jaar zijn er 'enkele tientallen' verstrekt, vertelt een woordvoerder.

De hoge rente (6,7 procent, niet aftrekbaar) en strenge voorwaarden zitten deze 'omgekeerde' hypotheek in de weg. Andere banken zijn door de kredietcrisis jaren geleden al gestopt met 'opeet'-hypotheeken.

Geen hypotheek

Het nieuwe product van Lommerhuizen is geen hypotheek, maar een constructie waarbij de woning wordt verkocht en weer verhuurd aan de voormalige eigenaar. "Wij kopen de woning voor 85 tot 90 procent van de waarde die een onafhankelijke taxateur vaststelt", legt Bredewoud uit. "Is er nog een hypotheek, dan lossen we die eerst af. Na verrekening van kosten en ons honorarium blijft dan de overwaarde over. Die verdelen we: een deel komt direct op de bankrekening van de verkoper, die heeft dan eindelijk meer te besteden. En een deel wordt aan ons vooruitbetaald als huur voor een af te spreken periode."

Bredewoud benadrukt dat de constructie geen verborgen kosten kent: "Er is geen restschuld, kosten voor groot onderhoud zijn voor onze rekening en als de woning minder waard zou worden, is dat ons probleem. De voormalige eigenaar is huurder en loopt geen enkel risico meer. Zelfs als wij failliet zouden gaan, heeft dat voor de huurder geen consequenties."

Aan het einde van de afgesproken huurperiode kan men doorgaan met huren of verhuizen. In dat laatste geval verkoopt Lommerhuizen de woning. Blijkt de woning intussen meer waard geworden, dan deelt de voormalige eigenaar mee in de winst. Waardevermindering is het risico van

Lommerhuizen. Bij overlijden van de huurder krijgen de erfgenamen de keuze: de huur beëindigen (en meedelen in eventuele winst), verdergaan met huren of het huis terugkopen van Lommerhuizen.

3 jaar research

Het kostte Bredewoud 3 jaar research voor hij zijn sale & leaseback-constructie rond had. Met Lommerhuizen is hij op kleine schaal al actief in Amersfoort. Hij heeft gemerkt dat mensen zeer wantrouwend zijn: "Door de bankenaffaires zit er angst in de markt. Mensen zijn bang dat mijn verhaal toch niet zo transparant is, dat er risico's zijn. Ze geloven niet dat het kan."

Ook speelt emotie bij veel oudere huizenbezitters een rol. Veel mensen moeten een mentale drempel over. "De eigen, afbetaalde woning is hun trots. Huurder worden is een hele stap", stelt Bredewoud. Daarbij hebben velen ook geen idee van huurprijzen. "Wij vragen een marktconforme huur, dat valt sommigen niet mee."

VEH enthousiast

De Vereniging Eigen Huis (VEH) is enthousiast over Lommerhuizen. "Het is zonde dat woningeigenaren met een laag pensioeninkomen op een houtje moeten bijten. Nu de banken zo terughoudend zijn, blijft hun geld in stenen vastzitten. Daarom is het initiatief van Lommerhuizen zeer welkom", zegt Michel Ligtle (VEH).