



FOTO: HOLLANDE HOOGTE

# Van de overwaarde kun je niet leven

## Interview Oudedagsvoorziening

Het voordeel van een afgelost huis is vooral dat de woonlasten erg laag zijn.

Door onze redacteur  
**Anne Dohmen**

**AMSTERDAM.** Ze kochten een huis voor enkele tienduizenden guldens, losten hun hypotheek af en hebben nu een huis dat meer dan 250.000 euro waard is. Dat is de gemiddelde overwaarde die 65-plussers op hun huis hebben. En met dat geld kunnen ze prima bijdragen aan de stijgende kosten van een verzorgende samenleving, hebben allerlei door de overheid ingestelde commissies de laatste jaren voorgesteld.

Maar kunnen ouderen hun inkomens inderdaad structureel verhogen door de overwaarde te verzilveren? Kunnen er zorgkosten van worden betaald en pensioenen mee worden aangevuld? Nauwelijks, blijkt uit onderzoek van hoogleraar woningmarkt Johan Conijn en onderzoeker Frans Schilder, beiden verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate.

Kiest een stel er op zijn 75ste voor het huis te verkopen en de overwaarde te investeren in een lijfrente-uitkering, dan houdt het daaraan gemiddeld 250 euro per maand over. Wordt

er al op 65-jarige leeftijd verzilverd, dan zelfs helemaal niets. De extra inkomsten wegen niet op tegen de huurkosten.

Conijn: „Het lijkt wel veel, gemiddeld ruim 250.000 euro voor 65-plussers, maar als je het uitsmeert over het lange nog resterende leven en er rekening mee houdt dat zij daarbij nog huur moeten gaan betalen, blijft er netto weinig over.”

### Een eigen huis moeten we dus niet zien als een oudedagsvoorziening?

Conijn: „Dat idee moet inderdaad sterk worden gerelativeerd. Zeker als er nog een niet afgeloste hypotheek op het huis zit. Maar ook als je wel hebt afgelost, weten we nu dat de omvang van die voorziening beperkt is. „Voordeel is natuurlijk wel dat mensen erg goedkoop wonen als ze hun huis hebben afgelost. Dat blijft een groot voordeel van een eigen woning.”

Conijn en Schilder zijn er bij hun berekening van uitgegaan dat het huis verkocht wordt aan een belegger. Met de afspraak dat de oudere er levenslang in mag blijven wonen. Hij betaalt de nieuwe eigenaar huur. De overwaarde kan ook worden geleend van de bank. Maar dan moet daarover wel rente betaald worden. Bovendien zijn dalende huizenprijzen een risico - en dus een dalende overwaarde.

De onderzoekers zijn er ook vanuit gegaan dat de opbrengst van de ver-

koop wordt gebruikt voor de koop van een lijfrente-uitkering. Spaargeld kan tenslotte opraken, terwijl een verzekeraar blijft uitbetalen - ook als je heel oud wordt. Zo worden alle risico's vermeden: het risico op huizenprijzdalingen ligt bij de belegger en het 'risico' op het bereiken van een hoge leeftijd is voor de verzekeraar.

### Die 250 euro per maand aan extra inkomsten neemt de komende jaren ook nog af. Hoe komt dat?

Conijn: „Wij zijn uitgegaan van de huidige hypotheek, en die hebben we doorgerekend tot de huiseigenaren 75

jaar worden. Maar wie over tien of twintig jaar 75 wordt, heeft veel minder overwaarde. Dat is de generatie die voor een groot deel met aflossingsvrije hypotheek zit en dus niet of nauwelijks heeft afgelost. Soms zelfs een restschuld heeft. Dan levert verzilveren helemaal niks meer op.”

### Zijn er alternatieven die het verzilveren van de overwaarde wel lucratief maken?

„Nee, ik denk niet dat er betere manieren zijn. Je kunt één keer een bedrag uit het huis halen, bijvoorbeeld om het dak te vernieuwen. Maar dat is

dan in de vorm van een banklening waarover je vervolgens rente moet betalen. En ja, met risico's kun je hogere waarden creëren. Zo zijn er constructies waarbij je gedurende tien of vijftien jaar hogere bedragen krijgt uit de woning. Maar daarna is het op en kun je het huis inleveren.

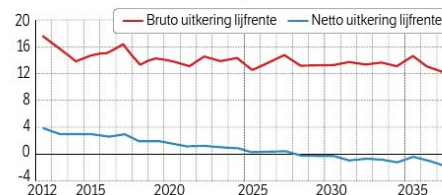
„Wij hebben berekend wat verzilveren oplevert als de risico's niet bij het huishouden liggen. Een pensioenuitkering is niet voor tien jaar, maar voor de rest van het leven. En de levensverwachting is nu eenmaal sterk toegenomen. Mensen die 75 jaar worden, hebben een levensverwachting tot in de 90.”

### Nu al wordt de overheidsbijdrage voor langdurige zorg (AWBZ) gebaseerd op het vermogen dat op de bank staat. Een woning telt nog niet mee. Maar de commissie-Don heeft vorig jaar voorgesteld om een eventuele overwaarde wél te laten meetellen. Wat vindt u daarvan?

„Allereerst: er valt dus niet zoveel te halen. De overwaarde is beperkt en daalt de komende jaren. De spaarpotjes zijn gauw leeg. En daarbij: kunnen we als gemeenschap beslag leggen op vermogens die individuen hebben opgebouwd? Don wil vermogens afroemen om er kosten mee te betalen. Ik ben daar heel terughoudend in. Volgens mij krijg je heel snel allerlei perverse effecten. Dat mensen hun vermogen gaan wegslijzen, of opmaken.”

## Na verzilveren blijft er 250 euro aan extra inkomen over

De gemiddelde jaarlijkse lijfrente-uitkering (bruto en netto) na het verzilveren van de overwaarde, x 1.000 euro



De lijfrente-uitkering is het jaarlijkse vrij besteedbare inkomen, na verkoop van de woning aan een belegger. De netto uitkering is wat overblijft na aftrek van de huuruitgaven.

NRC 110514 / FG / Bron: Amsterdam School of Real Estate