

# Eten van je stenen

Rijk aan stenen, maar arm in geld? Zo benut je de overwaarde op je huis. Van een huis huren tot geld lenen bij de kinderen.

tekst Kaj van Arkel, illustratie Ellen Mandemaker





Je huis is meer waard dan de hypotheek, of misschien heb je zelfs geen hypotheek meer? Dan heb je overwaarde. Helaas zit dat geld vast in stenen, waardoor je het niet kunt gebruiken. Hoe verzilver je de overwaarde van je huis? Hier de mogelijkheden op een rijtje.

### 1. Verhuis naar een goedkopere woning

De simpelste manier om de overwaarde te verzilveren is verhuizen naar een goedkopere koopwoning. Je moet dan wel rekening houden met de bijleenregeling, die voorschrijft dat de overwaarde van het huidige huis gebruikt moet worden voor de financiering van de nieuwe woning. Anders is de rente niet over het hele hypotheekbedrag aftrekbaar.

Voorbeeld: je besluit 40.000 euro van de overwaarde niet in je nieuwe huis te stoppen, waarvoor je een hypotheek van 250.000 euro afsluit. Dan mag je slechts over een hypotheekbedrag van 210.000 euro (250.000 min 40.000) de rente aftrekken. Het deel van de hypotheek ter waarde van de niet gebruikte overwaarde (40.000 euro) belandt in box 3: belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

Dat kan fiscaal soms ook voordelig zijn, zegt financieel planner Iris Brik. "Een lening is namelijk een schuld die je mag aftrekken van je vermogen in box 3." Doordat je 40.000 euro hypotheek als lening mag aftrekken, hoeft dus minder belasting (vermogensrendementsheffing) te betalen. Komt je vermogen daardoor onder de vrijstellingsgrens van 30.000 euro (of 60.000 euro voor stellen), dan hoeft je zelfs niets te betalen.

### 2. Ga (tijdelijk) huren

Een huis huren nadat je je woning hebt verkocht, is natuurlijk ook een optie. Houd er wel rekening mee dat de huurprijs elk jaar stijgt. Dat kan een behoorlijke hap uit je woningwinst nemen. Besluit je na drie jaar of langer toch weer een huis te kopen, dan hoeft je bij aankoop de 'oude' overwaarde daar niet meer in te investeren.

### 3. Sluit een krediethypotheek af

Wie liever niet verhuist, kan proberen de hypotheek te verhogen of een extra lening af te sluiten. Als je over voldoende inkomen beschikt, kun je in aanmerking komen voor een krediethypotheek. Aanbieders zijn Florius, Rabobank en SNS.

Een krediethypotheek werkt als een doorlopend krediet, met het huis als onderpand. Aflossen en opnemen mag onbeperkt, tot aan de afgesproken limiet. Zo kun je bij Rabobank tot 67,5 procent van de marktwaarde van je huis lenen. Bedragen die je aflost, kun je ook weer opnemen.

Bij een krediethypotheek betaal je een variabele rente. Die is gekoppeld aan de rente in de markt, waardoor de lasten per maand behoorlijk kunnen verschillen. De hypotheekrente is overigens niet aftrekbaar, omdat je het geld consumptief gebruikt.

### 4. Leen geld met een opeethypotheek

Wie niet over voldoende inkomen beschikt voor het afsluiten van een krediethypotheek, kan een opeethypotheek overwegen. Voorwaarde is wel dat je de AOW-leeftijd hebt

bereikt. De woning dient als onderpand, als zekerheid voor de bank dat de schuld wordt terugbetaald.

Het voordeel van de opeethypotheek is dat je geen maandlasten hebt. De rente die je aan de bank verschuldigd bent, wordt elke maand opgeteld bij het leenbedrag. De hypotheekschuld loopt dus op, terwijl je het geld vrijelijk kunt besteden. Net als bij de krediethypotheek is de rente niet aftrekbaar. Je moet de lening aflossen bij verkoop van de woning.

Ook de opeethypotheek kent met Rabobank en Florius een beperkt aantal aanbieders. Bij de Rabobank kun je opnemen totdat de kredietlimiet is bereikt, daarna moet je aflossen. Heb je daarvoor niet de middelen, dan ben je genoodzaakt de woning te verkopen. Bij de Florius Verzilver Hypotheek hoeft je niet gedwongen je woning te verkopen als de kredietlimiet is bereikt. De lening wordt afgelost met de verkoopopbrengst als je het huis verlaat.

### 5. Verzilver je overwaarde bij de gemeente

Een nieuwe optie voor het opnemen van overwaarde is de Verzilverlening van SVn: het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Deze lening is nog maar net gelanceerd en wordt nu alleen nog in de gemeenten Huizen en Wijdemeren aangeboden, maar waarschijnlijk volgen binnenkort meer gemeenten.

Voor deze lening geldt geen inkomenstoets en gedurende de looptijd betaal je geen rente en aflossing. De rente wordt jaarlijks bij het schuldbedrag opgeteld. De lening wordt afgelost na verkoop van de woning of na overlijden van de eigenaar. Met een rente van 1,7 procent is SVn goedkoper dan de banken. Voor het afsluiten van de lening rekent SVn 475 euro. Zie voor meer informatie [svn.nl](http://svn.nl).

### 6. Doe zaken met de kinderen

Kun je niet terecht bij bank of gemeente? Dan kan geld lenen van de kinderen een mogelijkheid zijn. Zo'n krediet stelt ouders in staat 'thuis' te blijven wonen en biedt een aanvulling op het inkomen.

De verschuldigde rente kan bij het krediet worden opgeteld. "De rekening met de kinderen wordt vereffend bij de verkoop van het huis, bijvoorbeeld als de langstlevende ouder is overleden," licht Brik toe.

Een andere oplossing is het huis aan (een van) de kinderen te verkopen en samen de woning te delen. Volgens Brik overwegen kinderen steeds vaker hun ouders tijdens de laatste levensfase in huis te nemen. Wie inwoont bij de kinderen moet wel rekening houden met lagere inkomsten (AOW) en toeslagen, doordat je dan als samenwonend wordt gezien. Wel zijn er extra vrijstellingen te verkrijgen voor de erfbelasting, of als er sprake is van mantelzorg.

### 7. Verkoop je huis en huur het terug

Het klinkt aantrekkelijk: je huis verkopen, cashen en het direct weer terughuren. Toch is deze zogeheten 'sale-and-lease-back'-constructie vaak een dure oplossing om de overwaarde van je woning te verzilveren.

Zo levert je huis allereerst minder op, omdat de koopprijs op 80 procent van de marktwaarde wordt gesteld. Stel dus dat je woning wordt getaxeerd op 250.000 euro, dan ontvang je daarvan maar 200.000 euro.

Daarnaast bedraagt de huur doorgaans 6 procent van de woningwaarde. In ons rekenvoorbeeld komt dit uit op 15.000 euro per jaar. Daarbij komt nog dat huurprijzen jaarlijks stijgen. Daardoor teer je snel in op je vermogen, waardoor je alsnog gedwongen bent om te verhuizen als je de maandlasten niet meer kunt betalen.

**'De rekening met de kinderen wordt vereffend bij de verkoop van het huis'**