

TORENSTAD VERZILVERD WONEN

Utrecht, november 2003

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg
Eric Schellekens

Steeds meer oudere eigenaar-bewoners hebben een belangrijk deel van hun vermogen “vastzitten” in hun huis. De last van het eigen onderhoud van de woning ervaren veel ouderen meer en meer als vervelend. Het zou prettig zijn als je deze zorg aan een ander over kunt laten. Bovendien is het plezierig als je je (kleine) pensioen wat kunt aanvullen met geld dat nu nog opgesloten zit in de woning. De woning vrij op de markt verkopen en overstappen op een huurwoning is niet zo eenvoudig. Bovendien bevat het huis prima, de buurt is oké, daar heb je vrienden, kennissen, winkels, etc.

In sommige gebieden kun je je als eigenaar-bewoner niet inschrijven voor een huurwoning van een corporatie, of maak je nauwelijks kans op een huurwoning vanwege een korte inschrijfduur en grote groepen die voor je in de rij staan. Het concept van Torenstad Verzilverd Wonen speelt in op deze wensen en bezwaren van veel oudere eigenaar-bewoners.

Het concept van Torenstad Verzilverd Wonen

De kern van het concept is eenvoudig. De eigenaar-bewoner verkoopt zijn woning aan een corporatie en huurt hem terug. Corporaties in heel Nederland kunnen deelnemen aan het concept van Torenstad Verzilverd Wonen.

De woning wordt door een onafhankelijk taxateur naar marktwaarde geschat. De eigenaar-bewoner verkoopt het blote eigendom van de woning aan een corporatie en behoudt het zakelijke woonrecht de rest van zijn of haar leven. De waarde van het zakelijk woonrecht is verbonden aan de levensverwachting van de bewoner die op basis van de overlevingstabellen van het CBS wordt berekend. Het percentage van de vrije verkoopprijs dat de bewoner in handen krijgt is voor een belangrijk deel afhankelijk van de geschatte waarde van het zakelijk woonrecht.

De corporatie neemt het onderhoud van de woning voor haar rekening.

De doelgroep

Het concept Torenstad Verzilverd Wonen is vooral bestemd voor doelgroep home-rich, cash-poor, ouderen dus met een eigen huis dat (bijna) vrij is van hypotheek, maar met als inkomen de AOW en een bescheiden pensioentje. Toch maken ook ouderen met hogere inkomens van het aanbod gebruik.

Werkwijze

Torenstad Verzilverd Wonen (TVW) beoordeelt met de bewoners of de woning daadwerkelijk geschikt is om oud in te worden, op basis van globale eisen van toegankelijkheid en doorgankelijkheid. Is er de mogelijkheid om een traplift te plaatsen? Is de woning aanpasbaar gebouwd? Als dit niet het geval is, ontraadt TVW de oudere eigenaar-bewoner van het concept Torenstad Verzilverd Wonen gebruik te maken. Bewoners willen immers nog jaren van hun woning kunnen genieten.

De woningen worden niet op voorhand aangepast of opgeplust. Woningaanpassingen geschieden op basis van de Wet Voorzieningen Gehandicapten op het moment dat hiervoor een indicatie is. TVW staat hierbuiten.

Aankoopbeleid corporaties

Over het aankoopbeleid maken TVW en de aan Torenstad Verzilverd Wonen deelnemende woningcorporaties vooraf afspraken. De aan te kopen woningen dienen te passen in de portefeuille van de corporatie. In de regel zal een corporatie alle woningen kopen die passen binnen het afgesproken aankoopbeleid. Een van de beweegredenen voor corporaties om deel te nemen in Verzilverd Wonen is dat zij op deze manier de druk op hun (beperkte) aantallen huurwoningen voor senioren proberen te verminderen.

Beweegredenen ouderen

Voor deelnemende ouderen zijn de beweegredenen ook zeer uiteenlopend:

- De partner verzorgd achterlaten
- Cashen en met opbrengst hun (beperkte) inkomen aanvullen
- Aanvullende diensten kopen
- Middelen vrijmaken om te kunnen uitdelen aan de kinderen
- Zichzelf verlossen van de sores van het woningonderhoud
- Etc.

Geen koppeling met zorg

Torenstad Verzilverd Wonen heeft ruim twee jaar aan het concept gewerkt. In deze voorbereidingsfase heeft zij veel initiatieven onderzocht die anderen al eerder hadden ontplooid. Een belangrijke conclusie die zij daaruit trok was: "Houd het simpel". Ingewikkelde constructies, waarbij koppelverkoop van wonen en zorg plaatsvindt, die moeilijk te begrijpen zijn, zijn ook moeilijk te communiceren. Zij scheppen onzekerheid en wantrouwen. Torenstad Verzilverd Wonen is daarom een zuiver woonproduct, zonder aanvullende zorg of diensten die daaraan gekoppeld zijn.

Sommige deelnemende corporaties bieden in samenwerking met zorgaanbieders allerlei zorg- en dienstverleningspakketten aan. Deze staan echter geheel los van Torenstad Verzilverd Wonen en worden in de regel aangeboden aan alle huurders van de corporatie die daarvoor belangstelling hebben. Of ze worden complexgebonden aangeboden daar waar veel ouderen wonen.

Fiscale aspecten van verzilveren

1. Vrijgekomen vermogen uit de eigen woning is belast.
Het vrijgekomen vermogen bij verkoop van de eigen woning valt, wanneer dit bedrag niet gebruikt wordt voor de aanschaf van een andere woning, onder de vermogensbelasting (1,2% over resterende bedrag na aftrek van de belastingvrije som).
2. Het gratis wonen in de vorm van een woonrecht is belast.
Bij Torenstad Verzilverd Wonen krijgt de bewoner(s) het zakelijk woonrecht. Dit is een zakelijk recht dat de bewoner de zekerheid biedt dat hij daadwerkelijk in de woning kan blijven wonen. Over dit woonrecht betaalt hij belasting (box 3), de hoogte daarvan is 4% van de waarde van de woning in het economische verkeer, vermenigvuldigd met een factor (1 tot 22) afhankelijk van de leeftijd van de bewoner.
3. Bij eigendomsoverdracht is overdrachtsbelasting (6%) door de koper verschuldigd over de aankoopsom.

Torenstad Verzilverd Wonen heeft inmiddels met een aantal corporaties afspraken over het aanbieden van haar concept en wel in de Stedendriehoek, Hengelo e.o., Arnhem e.o. en de regio's Achterhoek, Twente, Gooi- en Vechtstreek en de provincies Friesland en Drenthe.

Meer informatie: www.torenstad-verzilverdwonen.nl