

AMVEST HOME FREE

Utrecht, januari 2004

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg
Eric Schellekens

AMVEST is een vastgoedonderneming in woningen. De aandeelhouders zijn verzekeraar Aegon en pensioenfonds PGGM (ieder voor 50% aandeelhouder). Amvest heeft een product ontwikkeld dat inspeelt op de wens van vele senioren om verlost te zijn van de zorgen van het (groot) onderhoud aan de eigen woning, niet te hoeven verhuizen en toch het opgebouwde vermogen in het eigen huis te kunnen gebruiken voor 'leuke dingen'.

Het product

Het product heet AMVEST Home-free. Als de eigen woning tussen € 200.000,-- en ongeveer € 500.000 waard is, heeft de eigenaar-bewoner de mogelijkheid deze woning te verkopen aan AMVEST en vervolgens terug te huren. De woning wordt getaxeerd tegen marktwaarde in goede staat van onderhoud.

Na taxatie door een makelaar van Amvest (Meeus) ondertekent de eigenaar-bewoner een voorovereenkomst als hij de verkoopprijs goed vindt. Dan volgt een tweede taxatie van een onafhankelijk makelaar. Wijkt deze minder dan 3% af van de taxatie van de eerste makelaar, dan geldt de laagste prijs als verkoopprijs.

Wijkt de tweede taxatie meer af dan 3% van de eerste dan volgen individuele onderhandelingen over de verkoopprijs. De eventuele kosten van achterstallig onderhoud dat wordt geconstateerd na bouwkundige inspectie worden versleuteld in de huur.

Vervolgens bepaalt AMVEST in overleg met de eigenaar-bewoner voor welk percentage van de vrije verkoopprijs AMVEST de woning koopt. Dit percentage varieert van 75% tot 90% en is afhankelijk van de wens van de eigenaar-bewoner. Wil deze een verhoudingsgewijs lage huurprijs dan kiest hij voor bijvoorbeeld 75% van de vrije verkoopprijs. Wil de eigenaar-bewoner juist een zo hoog mogelijke opbrengst en is de hoogte van de huur minder belangrijk, dan kiest hij voor 90% van de vrije verkoopwaarde. Het uit te keren percentage is dus van invloed op de huurprijs. Na het eerste jaar is de huur inflatievolgend.

Voorbeeld

Vrije verkoopwaarde bestaande woning	€ 300.000	€ 300.000
Gekozen verkoopprijs als % van de vrije verkoopwaarde	75%	85%
Opbrengst/uitbetaling	€ 225.000	€ 255.000
Aanvangshuur 1 ^e jaar per maand	€ 880	€ 1.249

De eigenaar-bewoner heeft als nieuwe huurder de beschikking over een belangrijk deel van het vermogen dat in zijn woning lag opgeslagen. Hij kan dit volledig naar eigen inzicht gebruiken voor reizen, hobby's, grote aankopen, etc. AMVEST Home Free heeft aan haar product geen zorg- of dienstarrangement gekoppeld. Over het uitgekeerde vermogen betaalt de nieuwe huurder vermogensbelasting. Daartegenover heeft hij besparingen op de eigenaarslasten zoals de Onroerend Zaakbelasting, het eigen woningforfait en de onderhoudslasten. Inmiddels heeft AMVEST ongeveer 30 woningen van particulieren volgens deze formule aangekocht.

Voor meer informatie: www.amvesthomefree.nl