

IVBN: Overwaarde van senioren mag meetellen als inkomen voor huurwoning



De vereniging van institutionele beleggers (IVBN) heeft recent onderling consensus bereikt over dat de overwaarde van een woning mag meetellen als inkomen. Dat bevestigt voorzitter werkgroep wonen bij IVBN Wim Wensing aan VJ.

Senioren die uit hun koopwoning willen verhuizen naar een kleinere seniorenhuurwoning, lopen vaak tegen het probleem aan dat ze niet voldoen aan de inkomenseis van een belegger. Jeannette Dijkman van adviesbureau Stijlvol Ouder, heeft deze beleidswijziging op de agenda gezet bij de institutionele beleggers. Dijkman is onder meer werkzaam als seniorenmakelaar/kwartiermaker seniorenhuisvesting in Rijswijk, waar de komende jaren zo'n 10.000 woningen worden ontwikkeld. Haar taak is om de projectontwikkelaars en beleggers te enthousiasmeren en te motiveren om ook seniorenwoningen te ontwikkelen.

Tijdens het wekelijkse inloopspreekuur spreekt zij veel senioren, vertelt Dijkman in een gesprek met VJ. 'Veel senioren die een eigen koopwoning hebben, willen huren. Maar een grote groep valt na de pensionering behoorlijk terug in inkomen en komt door de gestelde inkomenstoets niet in aanmerking voor een huurwoning in de vrije sector.' Institutionele partijen vragen doorgaans vierenhalf keer de jaarhuur, of een bedrag tussen de 44.000 en 48.000 euro.

Geen inkomen, wel woning

Een grote groep senioren heeft dan wel onvoldoende inkomen, maar heeft daarentegen wel een eigen woning. Die woning is vaak volledig, of bijna volledig afgelost. Met de verkoop van de woning kunnen senioren gemakkelijk een huurprijs van een vrijesectorwoning opbrengen. Dijkman stelt daarbij voor om 80 procent van de WOZ-waarde minus de (eventuele) hypotheek te nemen, en vervolgens 10 procent van dat bedrag mee te tellen als inkomen.

Voorbeeld: de WOZ-waarde van een huis is 500.000 euro. 80 procent hiervan is 400.000 euro, minus hypotheek van bijvoorbeeld 50.000 blijft er 350.000 over. Van deze 350.000, mag 10 procent worden gerekend als inkomen, dat betekent 35.000 euro.

Per partij verschillend

Dijkman heeft het issue op de agenda gezet bij de IVBN, waar het onder de leden is besproken en animo is ontstaan over het voorstel. Voorzitter van de werkgroep woningen bij de IVBN, Wim Wensing (cio bij Amvest) zegt daarop het volgende: 'We hebben dit recent tijdens een vergadering met het overgrote deel van onze leden die beleggen in de woningmarkt besproken en iedereen vond het een goed idee. Wij schrijven als IVBN geen richtlijnen voor, maar de leden gaven aan een percentage van een deel van de WOZ-waarde te zullen opnemen als een nieuw selectie criterium voor huurders. De wijze waarop zij die criteria vormgeven verschilt per lid.'

Amvest gaat zelf ook een deel van de woningwaarde laten meetellen als selectiecriteria. De belegger kiest ervoor om de exacte criteria niet te publiceren, maar Wensing kan wel zeggen dat de criteria niet ver afliggen van de manier waarop eigen vermogen doorgaans door institutionele partijen wordt meegerekend. Bij Bouwinvest en Vesteda mag bijvoorbeeld 10 procent van het eigen vermogen worden meegerekend bij het bruto jaarinkomen, zo staat op de websites te lezen. Wensing zegt daarnaast dat waar mogelijk wordt geprobeerd om maatwerk te leveren. Gevraagd naar of senioren daadwerkelijk verplicht zijn om hun woning na verhuizing te verkopen, antwoordt Wensing als volgt: 'Dat is wel de bedoeling. Net zoals met eigen vermogen gaat het hier om vrij beschikbaar vermogen dat kan meetellen in de selectiecriteria. Het ligt in de lijn der verwachting dat de woning ook daadwerkelijk wordt verkocht.'