

Slim? Investeren in panden voor je pensioen

Een appartement kopen om te verhuren kan een mooie aanvulling zijn op je pensioenpot. Maar wie wil cashen op zijn oude dag kan beter jong beginnen.

Je zou kunnen zeggen dat het goede tijden zijn voor particulieren die een extraatje willen verdienen als huurbaas: de hypotheekrente is historisch laag, de woningkrapte is groot en dat zal de komende jaren ook wel zo blijven. Bovendien is er in crisistijd veel vraag naar huurwoningen en daarmee is het risico op leegstand lager, concluderen economen bij RaboResearch, het onderzoeksbureau van Rabobank.

Het is in trek een verhuurappartement te kopen als extra pensioenvoorziening, ziet hypotheekadviseur Michiel Pelser. 'Vooral onder mensen met een eigen bedrijf en zonder pensioenregeling, doordat zij een ondernemende instelling hebben', zegt hij. 'Het kan lastig zijn om goede beleggingsalternatieven te vinden. De beurs wordt gezien als te risicovol. Sommigen hebben dan een beter gevoel bij iets tastbaars.'

Starters of gezinnen

Een van hen is Pierre* (40), die huurbaas is naast zijn fulltimebaan als hoofd marketing en sales. De bedoeling is 'een extra geldstroom' op te zetten voor als hij met pensioen gaat. Vier jaar geleden kochten zijn vrouw en hij hun eerste appartement voor de verhuur, in Rotterdam. Het verhuren beviel, en na een paar jaar wisten ze een bank ervan te overtuigen nog een hypotheek te verstrekken. In december kunnen ze in totaal zes huurappartementen tot hun bezit rekenen. Of ze veel moeten bijspringen als de stroom uitvalt of als er 's nachts een leiding lekt bij de huurder? Nee, dat doen ze nooit. Pierre: 'We besteden alle klussen uit. Natuurlijk haalt dat een beetje van het rendement af, maar dat is het ons waard.'

Het stel verhuurt het liefst aan starters of jonge gezinnen, in de hoop dat zij langer blijven dan bijvoorbeeld studenten. 'Als ik aan expats zou verhuren zou ik zeker meer kunnen vragen. Maar zij verhuizen vaker, dus daar heb je het drukker mee.'

Volgens Pierre kun je beter niet de hoogste huren van de wijk vragen. In theorie zouden hij en zijn vrouw wellicht €1200 in plaats van €1000 kunnen vragen, maar dat doen ze niet. 'Dat zou een kortetermijnrelatie worden. We willen liever huurders die lang blijven.'

'Als huurbaas ben je drukker bezig met expats'

Huisjesmelkers

Pierre en zijn vrouw krijgen soms te horen dat ze huisjesmelkers zijn, ook van vrienden. Maar is die term terecht? Hoeveel winst kun je eigenlijk behalen als particuliere verhuurder? Om de investering te vergelijken met beleggingsalternatieven voor je oude dag moet je vooral naar het rendement in verhouding tot de waarde kijken. In het geval van huurwoningen gaat het dan over de huurinkomsten gedeeld door de WOZ-waarde.

Particuliere verhuurders halen volgens de meest recente cijfers naar schatting gemiddeld 5,7% rendement, zegt woningmarktexpert Paul de Vries van het Kadaster. Dit kan vergeleken worden met het rendement van woningcorporaties, gemiddeld 5%, of dat van institutionele verhuurders, 5,9%. Van die 5,7% gaat nog wel belasting af. 'Vergeet ook niet kosten die buiten die vergelijking zijn gelaten, zoals erfpacht en uitbesteding van administratie', benadrukt de Vries.

'Neem risico op leegstand altijd mee in je berekening'

Meerdere geldstromen

Branchevereniging Vastgoed Belang zegt geen statistieken bij te houden over de maandelijkse netto-opbrengsten van particuliere verhuurders. Marges lopen fors uiteen, vooral afhankelijk van eventuele hypotheeklasten en de huurprijs. Een realistisch voorbeeld is een driekamerappartement met een WOZ-waarde van €400.000, dat je verhuurt voor €1900 per maand. Aan hypotheeklasten, onderhoud, administratie, verzekeringen, heffingen en VvE ben je wellicht €1700 kwijt. Leg je een ton in en neem je op de rest van het bedrag een hypotheek, dan houd je ongeveer €300 over.

Volgens deskundigen moet je niet je hele pensioenpot vullen door één appartement te verhuren. Ten eerste omdat het onder de streep niet genoeg oplevert, ten tweede omdat je beter je risico kunt spreiden, zegt Lucas Brons, adviseur bij Vastgoed Belang. 'Een woning verhuren kan een van de geldstromen zijn om reserves op te bouwen als je niet bij een pensioenfonds zit.'

Brons meent dat investeren in huurwoningen ergens tussen obligaties en aandelen in zit wat betreft risico en rendement. 'Het risico op leegstand of instorting van de woningmarkt moet je altijd meenemen in je berekening.'

Fiscus ziet de woning als vermogen

- Er zijn verschillende manieren waarop particulieren belasting moeten betalen voor het verhuren van een woning.
- De meest voorkomende situatie is dat de huurwoning wordt gezien als vermogen in box 3 en daardoor moet je eventueel vermogensrendementsheffing betalen.
- In de praktijk betekent dit dat de huurinkomsten belastingvrij zijn. Je betaalt echter wel belasting voor het bezit van de woning.

Nieuwe wetgeving

Houd ook rekening met de nieuwe wetgeving: gemeenten mogen een zelfbewoningsplicht plakken op nieuwe appartementen en opkoopbescherming invoeren bij bestaande bouw, en de huurprijzen mogen niet te snel stijgen. Zo probeert de overheid om te gaan met woningschaarste, onbetaalbare huurwoningen en woningspeculatie.

Om dezelfde reden gaat de overdrachtsbelasting volgend jaar omhoog voor woning-investeerders: van 2% naar 8% van de koopprijs. Verder wordt het ondoenlijk gemaakt een appartement te kopen om te verhuren aan toeristen. In Amsterdam mag je tegenwoordig maximaal 30 nachten per jaar verhuren via Airbnb.

Ook de financiering van een gewone huurwoning kan moeilijk zijn. De rente voor een verhuurhypotheek is ongeveer twee keer zo hoog als voor een gewone hypotheek: 3% à 4%. Je mag vaak maar 50% tot 80% van de woning financieren bij de bank. En de hypotheekrente-aftrek mag je niet toepassen op een tweede hypotheek. Het spreekt voor zich dat je je inleest, experts inschakelt en een bouwkundige keuring laat uitvoeren.

Heb je niet de loterij gewonnen en beschik je ook niet over een grote erfenis? Mocht je overwaarde hebben op je huidige hypotheek, dan kun je die gebruiken. Michiel Pelser: 'Verhoog je oorspronkelijke hypotheek om een stuk van de huurwoning te financieren.'

Als je veel geduld hebt, zou je wellicht je hele pensioenpot kunnen vullen door huurbaas te zijn. Dan is het wel raadzaam het risico te spreiden over meer woningen. Zoals Pierre stelt: 'Nu levert het verhuren niet zoveel geld op. Over dertig jaar ben ik zeventig en zijn de appartementen afbetaald. Dan heb je vastgoed! Dat is mooi. Misschien voor de kinderen om in te wonen. Of om te verkopen.'

*** Om privacyredenen is deze naam gefingeerd. Pierres echte gegevens zijn bij de redactie bekend.**