

De woning als pensioenvoorziening

Europees vergelijkend onderzoek suggereert dat het vermogen in de woning belangrijker zal worden als financiële buffer naarmate pensioeninkomens van overheid en werkgevers afnemen. In Europees perspectief valt Nederland op door een genereus pensioensysteem en een beperkte huizenbuffer: veel ouderen hebben een hypotheek en veel Nederlanders huren; iets om goed bij stil te staan bij hervormingen van het pensioensysteem.

Heel Europa krijgt in de nabije toekomst te maken met vergrijzing en pensioensystemen die als gevolg daarvan onder druk staan. Een belangrijke vraag die opdoemt bij het ontwikkelen van beleidsantwoorden op deze problematiek, is of de eigen woning hier uitkomst kan bieden. Eigenaars-bewoners kunnen op drie manieren het vermogen in de woning als pensioenvoorziening gebruiken. Ten eerste hebben ze, in het geval van een afgeloste hypotheek, lagere woonlasten op de oude dag. Ten tweede kunnen ze de woning verkopen en een goedkopere woning kopen, of gaan huren. Ten derde, tot dusver slechts van marginale betekenis, eigenaars-bewoners kunnen een hypotheekproduct gebruiken om het vermogen te verzilveren (Toussaint en Elsinga, 2009). In Nederland zijn beleid ten aanzien van pensioenen en de woningmarkt doorgaans gescheiden werelden. Beide zijn onder discussie en aan verandering onderhevig. De trends op het gebied van pensioenen zijn: pensioenleeftijd omhoog, pensioeninkomens omlaag en risico's die schuiven richting individuele huishoudens (Bovenberg, 2009; Kortleve en Slager, 2010). Ook op het gebied van de woningmarkt worden hervormingen verwacht (Commissie Sociaal-economische deskundigen, 2010; Werkgroep Wonen, 2010). De huurregulering en ook de hypotheekrenteaftrek zijn weer onderwerp van politieke discussie. Als er gekeken wordt naar de consequenties van hervormingen op de woningmarkt, gaat de aandacht vooral uit naar de positie van starters. Echter, de veranderingen hebben ook invloed op de financiële situatie van gepensioneerd huishoudens. In het Europese onderzoeksproject *Demographic change and housing wealth* is gekeken naar de rol die het eigenwoningbezit speelt bij mensen hun oude dag. En naar de relatie tussen wonen en pensioenen bij pensioenplanning. In macro-analyses is gekeken naar de totale omvang van het vermogen in de woning in de verschillende landen, en in de microstudies naar omvang van het vermogen in de woning als onderdeel van de vermogensportefeuille

JANNEKE TOUSSAINT
Onderzoeker aan de Technische Universiteit Delft

MARJA ELSINGA
Hoogleraar aan de Technische Universiteit Delft

van individuele huishoudens. Een ander belangrijk deel van het project was kwalitatief van aard: in acht landen zijn in de zomer van 2009 in totaal 240 eigenaars-bewoners geïnterviewd. De landen zijn geselecteerd op basis van verschillen in verzorgingsstaat en woningmarkt. Geïnterviewden zijn gevraagd naar opvattingen en plannen met betrekking tot pensioenen en zorg op de oude dag en naar de rol van familie en het eigenwoningbezit. In Nederland blijft de koopwoning nog geen onderdeel van de pensioenplanning, maar de situatie in andere landen leert dat ook in Nederland het vermogen in de woning een belangrijke financiële buffer is.

Vermogen in de woning op de oude dag

Figuur 1 geeft weer welk deel van de ouderen in de verschillende landen beschikking heeft over vermogen in de woning. In de meeste landen blijken oudere huishoudens eigenaar-bewoner te zijn en de hypotheek te hebben afgelost. In Nederland huren relatief veel ouderen. De meesten van hen hebben dus geen vermogen opgebouwd op de woningmarkt. Een ander belangrijk punt waarop Nederlandse 65-plussers zich onderscheiden van leeftijdgenoten in andere landen, is dat 23 procent een koopwoning met hypotheek heeft. De oudere Nederlandse eigenaars-bewoners hebben nog steeds hypotheeklasten op de oude dag.

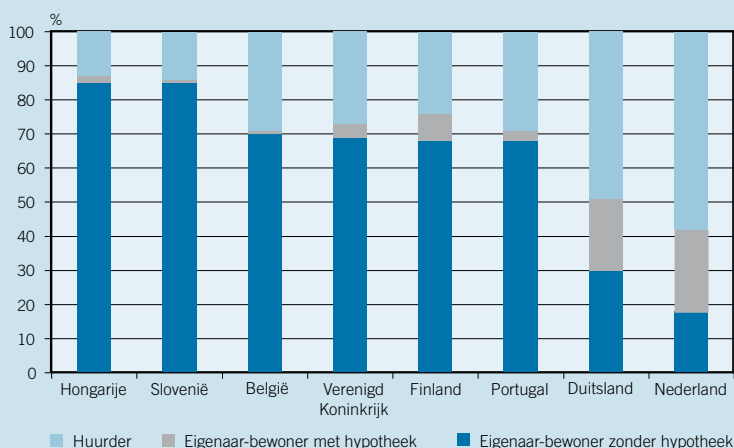
Figuur 2 geeft het pensioeninkomen als proportie van het laatstverdiende inkomen. Het is een maat voor de inkomensachteruitgang die mensen ervaren als ze de stap van werk naar pensioen zetten. De ratio is gebaseerd op de verplichte pensioensopbouw in de acht landen, voor Nederland zijn dit de AOW en het aanvullende arbeidsgerelateerde pensioen. De netto vervangingsratio blijkt in Nederland met 96,8 procent hoger dan in de meeste andere Europese landen.

Financiële buffer

Uit de interviews blijkt dat in alle landen eigenaars-bewoners hun woning als een financiële buffer beschouwen. Mochten ze financieel niet rond kunnen komen, dan kunnen ze altijd nog de woning verkopen en iets goedkopers kopen of gaan huren. Vooral in landen waar de vervangingsratio laag is, is het vermogen in de woning cruciaal. In het Verenigd Koninkrijk zijn veel geïnterviewden van plan om na pensionering te verhuizen naar een goedkopere koopwoning om vermogen vrij te spelen. De reden dat de woning een grote rol heeft gekregen in de pensioenplannen van de Britten, is omdat ze groot wantrouwen hebben jegens pensioenverzekeraars en pensioenbeleggers.

Figuur 1

Eigendomsverhoudingen huishoudens van 65 jaar en ouder (in procenten, 2009).



Bron: EU-Silc, 2009

Sommige Britten zijn pensioenen kwijtgeraakt toen bedrijven failliet gingen, hieraan is veel aandacht in de media besteed. In landen waar familiebanden en intergenerationele overdrachten een belangrijke rol spelen, zoals bijvoorbeeld in Portugal en Hongarije, proberen gepensioneerden financiële nood zo veel mogelijk op andere manieren op te lossen: door langer door te werken, door hulp van familieleden te accepteren. Alleen als er niet langer gewerkt kan worden, en de hulp van familieleden tekortschiet, dan zal men overwegen om de woning te verkopen om vermogen vrij te spelen.

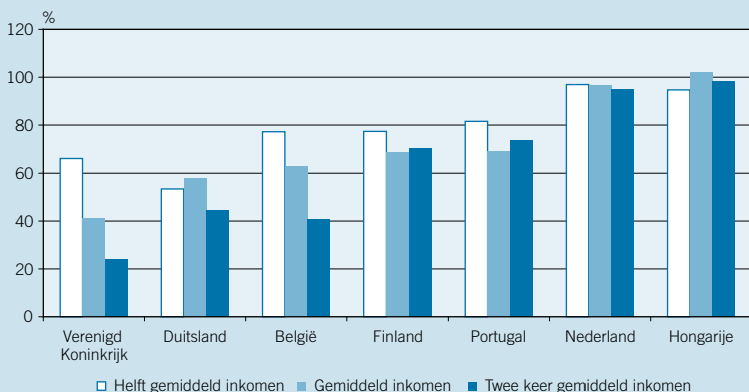
De Nederlandse geïnterviewden zijn in vergelijking met die in andere landen tamelijk onbezorgd over hun toekomstige pensioeninkomen en verwachten niet te moeten verhuizen uit financiële noodzaak. Toch is een verhuizing naar een goedkopere woning of huurwoning na pensionering goed voor te stellen. Het nalaten van de woning aan de kinderen is een gewoonte, maar er wordt over het algemeen geen grote waarde aan gehecht.

Lage woonlasten

In België, Duitsland en Finland bleken geïnterviewde eigenaar-bewoners zich sterk bewust van het voordeel dat zij zullen hebben op hun oude dag ten opzichte van huurders: door een afgeloste hypotheek hebben zij lagere woonlasten. Jonge Duitse geïnterviewden kochten om deze reden. Finse geïnterviewden legden uit dat men pas met pensioen zal gaan als leningen en hypotheek zijn afbetaald. Nederland is een uitzondering als het gaat om het hebben van een hypotheek op de oude dag (figuur 1).

Figuur 2

Netto vervangingsratio voor verschillende inkomensgroepen op basis van verplichte pensioensopbouw (in procenten).



Bron: OESO, 2007

Omgekeerde hypotheek

In alle landen zijn geïnterviewden weinig enthousiast over gebruik van een omgekeerde hypotheek. Dit is een hypotheekproduct waarmee ouderen vermogen aan de woning kunnen onttrekken om hun pensioeninkomen mee aan te vullen. De rente wordt niet maandelijks betaald, maar wordt bijgeschreven bij de lening. Pas als de woning wordt verkocht bij verhuizing of overlijden, wordt de lening afgelost. Naar schatting is in 2007 0,1 procent van het totale volume van de Europese hypotheekmarkt in de vorm van omgekeerde hypotheek (Reifner *et al.*, 2009). Ondanks bezwaren kunnen geïnterviewden in landen waar de erfenis minder belangrijk wordt gevonden, waaronder Nederland, zich voorstellen een omgekeerde hypotheek te gebruiken als het pensioeninkomen echt tegen zou vallen.

Conclusie

Het belang van de eigen woning voor de oude dag is voor de meeste Nederlanders tot nu toe beperkt. De pensioeninkomens zijn in vergelijking met andere landen goed, en een hypotheekschuld is goedkoop. Echter, uit onderzoek van de AFM (2010) blijkt dat de hoogte van pensioeninkomens veel Nederlanders wel eens zou kunnen tegenvallen. Dit Europese onderzoek heeft geleerd dat in geval pensioenen tekortschieten, de woning een belangrijke bron van vermogen is. Als huishoudens bovendien geen vertrouwen hebben in pensioensopbouw via pensioenfondsen of pensioenverzekeraars kan de eigen woning een belangrijk onderdeel van pensioenplannen worden. Ten slotte, als het nalaten van een erfenis niet al te belangrijk is, zal men het vermogen in de woning gebruiken om de financiële positie op de oude dag te verbeteren.

De AFM waarschuwt dat Nederlandse ouderen vaak nog aflossingsvrije hypotheek hebben als zij met pensioen gaan. De aandacht gaat uit naar de positie van eigenaars-bewoners. Er wordt dan echter voorbij gegaan aan het feit dat nog steeds 42 procent van de huishoudens een huurwoning heeft. Huurders ontberen deze financiële buffer.

LITERATUUR

AFM (2010) *Geef Nederlanders pensioeninzicht. Werken aan vertrouwen door dichten van de verwachtingskloof*. Amsterdam: AFM.
 Bovenberg, L. (2009) *De AOW en pensioenen van de toekomst*. ESB, 94(4570), 618–620.
 Commissie Sociaal-economische deskundigen (2010) *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*. Den Haag: Sociaal-Economische Raad.
 Kortleve N. en A.M.H. Slager (2010) *De veranderende rol van deelnemers in pensioenfondsen*. ESB, 95(4579), 106–108.
 OESO (2007) *Pensions at glance: public policies across OECD countries*. Parijs: OESO.
 Reifner, U., S. Clerc-Renaud, E.F. Pérez-Carillo, A. Tiffe en M. Knobloch (2009) *Study on equity release schemes in the EU. Part I: general report*. Hamburg: Europese Commissie.
 Toussaint, J. en M. Elsinga (2009) *Exploring 'housing asset-based welfare'. Can the UK be held up as an example for Europe? Housing studies, 24(5), 669–692*.
 Werkgroep Wonen (2010) *Rapport brede heroverwegingen – wonen*. Den Haag: Inspectie der Rijksfinanciën.