

Janneke Toussaint

# Eten gepensioneerden hun woning op?



Ouderen in Nederland blijken meestal niet van plan te verhuizen om het pensioen aan te kunnen vullen

**De vergrijzing en de daarbij behorende demografische druk nemen toe en bedreigen de betaalbaarheid van collectieve voorzieningen voor de ouderen. Europese overheden zoeken naar oplossingen, kijken naar het vermogen van individuele huishoudens en stuiten dan al snel op het feit dat veel huishoudens een woning bezitten en daardoor relatief rijk zijn. Zijn huishoudens van plan die woning te gebruiken om het inkomen en welzijn op de oude dag op peil te houden? En kan het vermogen in de woning deel uitmaken van het pensioenbeleid?**

De toenemende vergrijzing maakt pensioenen steeds duurder, vooral de pensioenen die direct worden betaald door de werkende generaties. Daarnaast doet een groeiende groep ouderen beroep op de zorgsector. De overheidsuitgaven stijgen en zullen naar verwachting verder stijgen in de toekomst. Overheden zoeken daarom naar manieren om de betaalbaarheid in de hand te houden.

Europese burgers hebben vaak vermogen en vooral de koopwoning is een substantieel onderdeel in de vermogensportefeuille. Eigenaar-bewoners bouwen vermogen op door de hypotheek af te betalen en door te profiteren van stijgende huizenprijzen. Het is steeds gemakkelijker om dat vermogen weer aan de woning te onttrekken met behulp van hypotheekproducten, zoals de opeethypotheek. Voor eigenaar-bewoners zou het daarom aantrekkelijk kunnen zijn om de woning op de oude dag weer in geld om te zetten ('op te eten'). Kan dat de druk verlagen op de overheidsuitgaven? In dit artikel wordt gekeken naar plannen van huishoudens om hun woning op te eten in Duitsland, Hongarije en Nederland. In de conclusie wordt verder ingegaan op de keerzijden van deze praktijk, specifiek in het licht van de Nederlandse context.

### **Life cycle theorieën**

Verwachtingen over het gebruik van vermogen door ouderen worden meestal

gebaseerd op *Life Cycle Models*. Deze modellen gaan ervan uit dat mensen hun inkomen gelijkmatig proberen te verdelen over hun leven. Jonge mensen verdienen minder dan hun gemiddelde levensinkomen en zullen daarom lenen. Mensen rond de 45 jaar hebben een hoger inkomen en sparen en bouwen vermogen op. Als ze met pensioen gaan en het inkomen daalt, zullen ze ontsparen en hun vermogen consumeren. Mensen zouden volgens deze benadering vooruitkijken in het leven en plannen voor de oude dag. Inmiddels is gebleken dat mensen minder consumeren dan gedacht, omdat ze altijd geld achter de hand willen houden voor het geval er iets gebeurt. Een andere factor is dat mensen wat na willen laten aan de kinderen (Browning & Crossley, 2001).

Vooraf het vermogen in de woning wordt nauwelijks geconsumeerd. Een belangrijke verklaring zou zijn dat mensen denken het alleen door verkoop te gelde te kunnen maken. Financiële markten hebben echter hypotheekproducten ontwikkeld waarmee men vermogen kan onttrekken aan de woning en toch in de woning kan blijven wonen: opeethypotheeken. Gepensioneerden nemen dan een hypotheek om hun pensioeninkomen 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. Er wordt gesugge-

Tabel 1 Ontwikkeling financiële markten (bron: London Economics, 2005)

	DUITSLAND	HONGARIJE	NEDERLAND
Hypotheek beschikbaarheidsindex	0,82	0,77	0,88
Beschikbaarheid omgekeerde hypotheken	Beschikbaar	Beperkt beschikbaar	Beschikbaar
Verwachting consumptie woningvermogen oude dag	minder	minst	meest

Tabel 2 Consumptie van het woonvermogen op oude dag (bron: The Gallup Organisation, 2008)

		DUITSLAND	HONGARIJE	NEDERLAND	
% Ja, ik zou overwegen om op mijn oude dag een hypotheek op te nemen, of mijn huis te verkopen, terwijl ik het recht houd erin te wonen	Niet-gepensioneerden	21,4	8,8	24,1	
	Gepensioneerden	% Ja, dat heb ik al gedaan	2,3	6	2,8
		% Ja, dat ben ik van plan	5,2	2,5	5,8

reerd dat in landen met goed ontwikkelde financiële markten, zoals in Nederland, huishoudens op deze manier het vermogen in de woning zullen willen consumeren als het inkomen na het werkzame leven daalt (London Economics, 2005).

De verwachting is dat plannen om het vermogen in de woning (vanaf nu 'woningvermogen') te consumeren afhankelijk zijn van de beschikbare hypotheekproducten. Tabel 1 laat zien dat deze producten het meest beschikbaar zijn in Nederland en het minst in Hongarije. Daaruit volgt de hypothese dat in Nederland de bereidheid het grootst is om het woningvermogen te consumeren op de oude dag, terwijl deze in Duitsland minder groot en in Hongarije het geringst is.

## Europees onderzoek

Deze studie is gebaseerd op een deel van de onderzoeksresultaten van het Europese onderzoeksproject *Demographic Change*

*and Housing Wealth* (voor meer informatie: [www.demhow.bham.ac.uk](http://www.demhow.bham.ac.uk)). In acht landen zijn in de zomer van 2009 dertig eigenaar-bewoners geïnterviewd. Er is gevraagd naar opvattingen en plannen met betrekking tot pensioenen en zorg op de oude dag en naar de rol van familie en het eigenwoningbezit. De uitkomsten zijn door de onderzoekers ter plaatse geïnterpreteerd en gerapporteerd. De landenrapporten zijn de basis voor deze analyse. Drie landen zijn geselecteerd. Ze verschillen qua woningmarkt, hypotheekmarkt, pensioenen en zorg voor ouderen.

Uit een grootschalige enquête, de Eurobarometer, waarin het idee van het consumeren van het woningvermogen werd voorgelegd, blijkt dat in alle drie de landen een minderheid overweegt de woning op te eten (The Gallup Organisation, 2008) (tabel 2). Toch blijkt dat in Nederland inderdaad de meeste respondenten van plan zijn hun

woningvermogen te consumeren, minder in Duitsland en het minst in Hongarije. Dit bevestigt de hypothese. Opvallend is echter dat onder de gepensioneerden, niet de Nederlanders of de Duitsers deze optie het vaakst hebben gebruikt, maar de Hongaren (tabel 2). Blijkbaar speelt er meer mee dan de beschikbaarheid van financiële producten.

### Lage woonlasten

In Duitsland is slechts 42 procent van de huishoudens eigenaar-bewoner en dus 58 procent huurder. Vooral mensen met hoge inkomens en relatief veel vermogen kiezen ervoor een woning te kopen. Uit de interviews blijkt dat giften, erfenissen of leningen van familieleden een belangrijke rol spelen in de financiering. De hoogte van hypotheek is in Duitsland beperkt. Een hypotheek is iets waar de geïnterviewden zo snel mogelijk vanaf willen. Na hun pensionering hebben eigenaar-bewoners normaliter geen hypotheek meer.

De vergrijzing heeft in Duitsland al grote impact op beleid. Pensioenen worden minder genereus en er is een groeiende nadruk op eigen verantwoordelijkheid. Verzekeringsproducten en ook vastgoed spelen een belangrijke rol in de financiële planning. Degenen die het zich kunnen permitteren zien een tweede woning als een goede investering voor later. Ze genereren inkomen uit de woning door te verhuren. Behalve de pensioenen staat in Duitsland ook de zorg onder druk. Het is nu al niet ongewoon dat een kind voor de ouders zorgt en in ruil de woning erft. Sommige mensen anticiperen op toekomstige zorgverlening aan ouders, door hun huis zo in te richten dat een zieke ouder bij hen in kan komen wonen.

Voor de eigen oude dag beschouwen de Duitse geïnterviewden de afwezigheid van maandelijkse huur als belangrijkste voordeel van een koopwoning. Voor jonge Duitsers is dit een reden om een woning te kopen. Relatief lage woonlasten betekent een groot voordeel ten opzichte van de vele huurders in het land. Mensen hebben doorgaans geen plannen om de woning te verkopen. Alleen als men financieel niet zou kunnen rondkomen, of intensieve zorg nodig heeft, kan men zich voorstellen om verkoop te overwegen.

Ook al kunnen sommige niet-gepensioneerden zich voorstellen een opeethypotheek te overwegen als het pensioeninkomen laag uit zou vallen, over het algemeen ziet men een opeethypotheek in Duitsland niet zitten. Een dergelijke hypotheek zou mensen opnieuw afhankelijk maken van de bank en opscheppen met een moeilijk te doorgronden financieel product. Bovendien zijn veel respondenten zelf ooit geholpen met een erfenis en dit willen ze ook graag doen voor hun kinderen. Kortom, omdat de eigenaar-bewoners in Duitsland de rijkere huishoudens zijn, ze relatief lage woonlasten hebben, de woning graag na willen laten aan de kinderen, en soms nog tweede woningen bezitten, is het onwaarschijnlijk dat ze de woning waarin ze wonen op zullen eten (Helbrecht & Geilenkeuser, 2009).

### Familiebanden

In Hongarije is het overgrote deel van de bevolking eigenaar-bewoner (96 procent) en is een koopwoning een cruciaal financieel startpunt van het zelfstandige leven van jonge huishoudens. Familieleden, vaak ouders, helpen bij de verwerving van een koopwoning door een deel te betalen,



Wanneer een solide sociaal zekerheidsstelsel ontbreekt, is consumptie van het eigen woningvermogen een realistische optie

of door een woning door te geven die al in familiebezit was.

Ten tijde van het communisme had iedereen werk en kon rekenen op steun van de overheid. Tijdens de transitie in de jaren negentig liep de werkloosheid op en sloeg de inflatie toe. Veel mensen raakten in armoede. Het sociale zekerheidsstelsel kon de druk niet aan en financiële risico's kwamen op het bordje van de huishoudens te liggen. Als gevolg zijn familiebanden cruciaal geworden voor het welzijn van Hongaarse huishoudens. Ouders helpen kinderen als ze in financiële nood zitten en kunnen rekenen op hun kinderen als ze zorg of hulp nodig hebben op de oude

dag. Erfenissen spelen een belangrijke rol: degenen die zorgen voor de ouderen, erven.

Veel Hongaren kunnen nauwelijks rondkomen en dus ook niet sparen voor later. Het ontvangen van een pensioen gaat daarom in Hongarije niet logischerwijs samen met het stoppen met werken. In tegendeel, dit is juist het moment waarop men doorgaat met werken om eindelijk geld te kunnen sparen, de kinderen meer te kunnen geven, of om meer te kunnen consumeren.

Voor bevoorrechte mensen die substantiële vermogensdelen hebben geërfd of goed hebben geboerd tijdens hun werkende leven, speelt de woning slechts een beperkte



rol. Voor vele anderen staat de woning noodzakelijkerwijs centraal in de financiële strategieën. Als deze mensen niet meer in staat zijn te werken op hun oude dag en de familie niet meer steun kan verlenen dan ze al doet, zullen ze het woningvermogen in moeten zetten. Als verhuizen naar een goedkopere woning geen optie is – omdat de koopwoning niet veel waard is – dan zullen ze een opeethypotheek moeten nemen. De Hongaren kennen dit product: er wordt veel reclame voor gemaakt.

Het al dan niet hebben van kinderen blijkt dé cruciale factor. Mensen zonder kinderen zien de koopwoning meer als potentiële bron van inkomen. Als mensen echter kinderen hebben en zeker als die kinderen zelf nog geen woning bezitten, dan wordt er alles aan gedaan om de woning in de familie te houden. In geval van nood overweegt men een deel van de woning te verhuren of zelfs in te trekken bij de kinderen om de gehele woning te kunnen verhuren. Opeethypotheke betitelen mensen vaak als onethisch omdat de woning cruciaal is voor het toekomstige financiële welzijn van hun kinderen. In Hongarije staan de familiebanden duidelijk centraal, de woning houdt men zo lang als mogelijk in bezit. Echter, door het gebrek aan een solide sociaal zekerheidsstelsel is consumptie van het woningvermogen een realistische optie (Hegedüs & Szemö, 2009).

### Aflossingsvrije hypotheek

In Nederland is het aandeel eigenaar-bewoners 57 procent. Het zijn vooral de midden- en hogere-inkomensgroepen die kopen. Typisch voor Nederland zijn de hoge hypotheek en gedeeltelijke financiering met aflossingsvrije hypotheek. In toenemende mate houden Nederlandse gepensio-

neerden een hypotheek. Het wordt normaal gevonden dat mensen na hun pensionering financieel goed rond kunnen komen. Een sterke daling van het inkomen wordt dan ook niet verwacht bij pensionering, wel dat men langer door zal moeten werken dan de huidige generatie ouderen. Enkele jongeren voorzien dat ze zelf substantieel vermogen op zullen moeten bouwen voor een goede oude dag. Voor zelfstandigen is voldoende inkomen wanneer men is gestopt met werken ook niet vanzelfsprekend. Anders dan werknemers, moeten zij zelf pensioenvermogen opbouwen. Terwijl mensen rekenen op professionele zorg als ze oud zijn, maken velen zich zorgen over de kwaliteit ervan. Zij verwachten dat mantelzorg, hulp van kinderen en burens belangrijker zullen worden. De Nederlandse overheid moedigt dit ook aan.

Omdat huizenprijzen stijgen, vinden de meeste mensen kopen een goede investering. Dit betekent echter niet dat men ook van plan is deze investering te gelde te maken door goedkoper te gaan wonen. Vooral ouderen blijken niet van plan te verhuizen. Lage woonlasten als eigenaar-bewoner en het relatieve voordeel ten opzichte van de huurders wordt hier – in tegenstelling tot in Duitsland – niet genoemd. Belangrijke oorzaak zijn de niet afgeloste hypotheek. Een opeethypotheek is niet populair. Het betekent opnieuw afhankelijk zijn van de bank, groeiende schulden en misschien wel een schuld in plaats van de woning nalaten aan de kinderen. Als de nood aan de man zou zijn, lijken mensen liever te verhuizen dan een opeethypotheek te nemen. Toch zijn sommigen, vooral jongeren, nieuwsgierig naar hoeveel deze optie op zou kunnen leveren. Veel mensen verwachten echter op de oude



Wie goed boert, heeft het vermogen uit de eigen woning niet nodig om later goed te kunnen leven

dag niet hypotheekvrij te zijn waardoor zij niet in aanmerking komen voor een opeethypotheek. Interessant is dat de enkele jongeren die verwachten zelf pensioenvermogen op te moeten bouwen, ook zeggen te hebben gekocht als investering voor later. Soms wordt dit aangemoedigd door de ouders van geïnterviewden die spijt hebben dat ze nooit hebben gekocht en hun leeftijdsgenoten rijk hebben zien worden door de stijgende huizenprijzen. Tenslotte blijkt voor zelfstandigen het woningvermogen belangrijk: men zou goedkoper gaan wonen om vermogen te kunnen consumeren.

In Nederland speelt de woning vooralsnog geen prominente rol in pensioenplannen.

Het aflossen van de hypotheek (het sparen) om het pensioen mee aan te vullen, blijkt niet belangrijk. Echter, degenen die relatief lage pensioenen verwachten, blijken wel een rol te zien voor het woningvermogen (Toussaint & Elsinga, 2009).

### Ongelijkheid

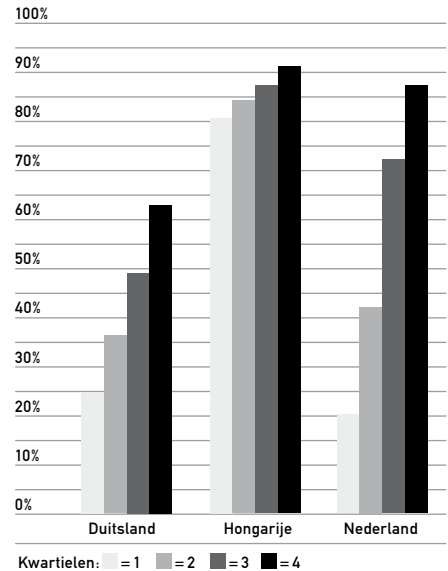
Door de verschillen in de mate van ontwikkeling van de hypotheekmarkten was de verwachting dat Nederlandse huishoudens zich meer zouden gedragen volgens de Life Cycle Models en consumptie van het woningvermogen plannen, de Duitsers minder en de Hongaren het minst. In alle drie de landen vinden we echter weinig enthousiasme over de opeethypotheek.

Afhankelijkheid van banken op de oude dag vinden mensen onwenselijk, ze verkopen liever. Bovendien spelen kinderen een belangrijke rol in de overwegingen die mensen maken. Hoe groter de rol van de kinderen in de verzorging van ouderen, hoe belangrijker het wordt gevonden de woning aan hen te kunnen nalaten.

Zou het vermogen in de woning een oplossing kunnen zijn voor de betaalbaarheidproblemen van de pensioenen en zorg in Nederland? Drie overwegingen zijn van groot belang. Ten eerste verkleint de populariteit van aflossingsvrije hypotheeken de potentie van woningvermogen als oplossing. Veel Nederlanders hebben een hypotheekconstructie waarmee ze de woning na dertig jaar niet volledig zullen bezitten. Dit betekent dat ze nog hypotheeklasten hebben als ze zijn gepensioneerd en dat de potentie van opeethypotheeken beperkt is. Ten tweede lijkt in Nederland een ontwikkeling gaande waarin mantelzorg belangrijker wordt. In Duitsland en Hongarije bleek: hoe meer ouderen afhankelijk zijn van hun kinderen, des te belangrijker de erfenis en hoe minder waarschijnlijk dat mensen hun woningvermogen willen consumeren. Ten derde en meest cruciaal is dat, net als in Duitsland, degenen die het woningvermogen waarschijnlijk het hardst nodig hebben, nog huurder zijn. Figuur 1 laat zien dat de ongelijkheid waarmee het woningvermogen is verdeeld over de inkomenskwartielen in Nederland zelfs nog groter is dan in Duitsland. Het inzetten van de woning als financiering voor de oude dag vergroot de inkomenskloof tussen gepensioneerde huurders en kopers.

Janneke Toussaint (J.Toussaint@tudelft.nl) is promovenda bij het onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft.

**Figuur 1** Percentage eigenaar-bewoner per inkomenskwartiel (SILC database)



## Literatuur

- Browning, M. & T. Crossley (2001) 'The life-cycle model of consumption and saving'. *Journal of Economic Perspectives*, jg. 15, nr. 3, p. 3-22
- Hegedüs, J. & H. Szemző (2009) *Household Interviews Report: Hungary*, Metropolitan Research Institute, Budapest
- Helbrecht, I. & T. Geilenkeuser (2009) *Household Interviews Report: Germany*, Humboldt University, Berlin
- London Economics (2005) *The costs and benefits of integration of EU mortgage markets*, London Economics, London
- The Gallup Organisation (2008) 'Family life and the needs of an ageing population', *Eurobarometer*, [http://ec.europa.eu/public\\_opinion/flash/fl\\_247\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/public_opinion/flash/fl_247_en.pdf), European Commission
- Toussaint, J. & M. Elsinga (2009) *Household Interviews Report: The Netherlands*, Delft University of Technology, Delft