

Appel voor de dorst?

Vermogen van ouderen op de woningmarkt

Marietta E.A. Haffner

Colofon

ISBN: 90-5405-066-7

Druk: A-D Druk BV, Zeist

Uitgave: januari 2005

Exemplaren van deze publicatie zijn verkrijgbaar bij:

NETHUR

Postbus 80115

3508 TC Utrecht

Tel.: 030 2532250

Fax: 030 2540604

E-mail: nethur@geog.uu.nl

Website: <http://nethur.geog.uu.nl>

Bij NETHUR is tevens meer informatie verkrijgbaar over het DGW/NETHUR partnership en zijn andere publicaties uit de reeks te bestellen. Via de website zijn veel van de publicaties ook te downloaden als PDF-bestand.

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling	8
1.3 Aanpak	10
1.4 Rapportage	11
2 Benaderingen vermogen van ouderen	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Investeringsportfolio's van huishoudens	14
2.3 Levenscyclus model	16
2.4 Intergenerationele overdrachten	21
2.4.1 Motieven voor vererving	22
2.4.2 Vererving als vorm van intergenerationele solidariteit	24
2.4.3 Attitudes over vererving	25
2.5 Besteding van vermogen in eigen woning	27
2.6 Samenvatting	29
3 Vermogen(sbesteding) van Nederlandse huishoudens	31
3.1 Inleiding	31
3.2 Ontwikkeling van vermogen(scomponenten)	31
3.3 Vermogen in eigen woning nader bekeken	34
3.4 Eigen woning als spaarpot?	39
3.5 Ontsparen: verhuizen en vrijvallend vermogen	41
3.6 Ontsparen: verzilveren van overwaarde in eigen woning	41
3.7 Vererving	42
3.8 Conclusies	48
4 Besteding van vermogen in eigen woning: resultaten interviews	49
4.1 Inleiding	49
4.2 Geïnterviewde huishoudens en woning	49
4.3 Plannen met vermogen in eigen woning	50
4.3.1 Te gelde maken van vermogen in eigen woning	51
4.3.2 Aflossingsvrije hypotheek populair	54
4.3.3 Vererven van vermogen in eigen woning	56
4.4 Overig vermogen	59
4.5 Samenvatting	62

5 Vermogen in eigen woning als appel voor de dorst?	65
5.1 Inleiding	65
5.2 Rol van vermogen in eigen woning in totale vermogen	65
5.3 Besteding van vermogen in eigen woning	67
5.3.1 Ontsparen	67
5.3.2 Vererven	68
5.4 Vermogen in eigen woning als appel voor de dorst	69
Literatuur	73
Bijlage A Vermogen naar leeftijd en inkomen, 1993-2000	77

Voorwoord

Op de Nederlandse koopwoningen- en hypotheekmarkt is in de laatste decennia een aantal trends te onderkennen. Op de eerste plaats is het eigenwoningbezit van huishoudens flink toegenomen. Ook zijn woningen fors in waarde gestegen. Daarnaast groeit de nationale hypotheekschuld nog steeds, worden tweede hypotheekleningen vaker gebruikt om de overwaarde in de eigen woning te verzilveren en wordt een toenemend aandeel aflossingsvrije leningen ingezet bij de verwerving van een eigen woning. Enerzijds bouwen huishoudens dus vermogen op in de eigen woning, waar anderzijds een toenemende schuld tegenover staat. Als de eerste trend doorzet ten koste van de tweede, ontstaat er een groep vermogende senioren. Als echter de tweede trend doorzet ten koste van de eerste, zou het wel eens zo kunnen zijn dat toekomstige generaties ouderen flink vermogen onttrekken aan de eigen woning, waardoor er tegen het einde van de levenscyclus weinig over is van het vermogen dat was opgebouwd in de eigen woning.

De hier geschetste ontwikkelingen, mede gezien in het licht van de vergrijzing van de samenleving, roepen vragen op over de bestedingsdoelen die ouderen voor ogen hebben voor het in de eigen woning opgebouwde (rest)vermogen. Het door huishoudens opgebouwde vermogen is immers een van de manieren waarin kan worden voorzien in de financiering van de periode waarin niet meer aan de arbeidsmarkt wordt geparticipeerd. De wijze waarop dit vermogen, en dan met name het in de eigen woning opgebouwde vermogen, wordt ingezet, staat centraal in dit onderzoek. Meer specifiek ga ik na of dit vermogen door senioren beschouwd wordt en ingezet wordt als appel voor dorst.

Het onderzoek is vanuit de directie Strategie van DGW begeleid door Matthé van Oostrom en Frank Bonnerman. Vanuit de directie Beleidsontwikkeling van DGW waren Ada van Dorp en Tjitske de Haas betrokken bij dit onderzoek. De rol van deze DGW-ers bij het totstandkomen van dit rapport heb ik zeer gewaardeerd! Ook bedank ik de interviewkandidaten voor hun tijd en voor hun bereidwilligheid waarmee zij hun bestedingsintenties ten aanzien van het in de eigen woning opgebouwde vermogen aan mij wilden vertellen. Tot slot bedank ik collegae Cor Lamain en Gust Mariën voor de medewerking die zij aan dit rapport verleenden. Gust heeft onder meer enkele interviews voor zijn rekening genomen en Cor de analyses met het DNB Household Survey.

Marietta Haffner

Delft, december 2004

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nederland vergrijst. Het aantal ouderen neemt toe van ruim twee miljoen 65-plussers in 2003 (CBS, Statline, Historie bevolking) naar ruim vier miljoen in 2034 (CBS, Statline, Kerncijfers van diverse prognoses en waarneming). Het gaat niet alleen om een absolute toename van het aantal ouderen, maar ook om een relatieve toename van deze groep in de totale bevolking. Dit verschijnsel kan worden uitgedrukt als de *grijze druk* die een verhoudingsgetal tussen het aantal 65-plussers en de bevolking in de leeftijdsklasse 20-64 jaar weergeeft. Naar verwachting vindt er bijna een verdubbeling plaats van de grijze druk tussen 1990 en 2030, zoals figuur 1.1. toont.

Het is dan ook geen verrassing dat de vergrijzing in Nederland, en dan met name de bekostiging van de vergrijzing, op een toenemende belangstelling mag rekenen, en dat niet alleen bij beleidsmakers en politici. Immers, het evenwicht tussen de generaties van huidige lasten en toekomstige aanspraken kan door deze toename van het aantal ouderen uit het lood slaan (WRR, 1999). Ook dreigt het draagvlak voor de collectieve voorzieningen af te kalven als gevolg van de steeds kortere periode waarin mensen op de arbeidsmarkt participeren. Jongeren studeren immers steeds langer, terwijl ouderen steeds eerder uittreden uit het arbeidsproces. Een verhoging van de overheidsbudgetten om de vergrijzing te bekostigen is daarnaast geen reële optie. Er gelden immers eisen van een maximaal begrotingstekort, een afnemende staatschuld en een stabiele inflatie voor de lidstaten van de Europese Unie (EU). Deze roepen een halt toe aan een ongebreidelde groei van overheidsuitgaven voor welk doel dan ook.

De (terechte) zorg over de financiering van de vergrijzing is dan ook een van de belangrijke en actuele facetten van de vergrijzinggolf. Het door huishoudens opgebouwde vermogen vormt daarbij een van de mogelijkheden waarmee senioren de periode waarin niet meer aan de arbeidsmarkt wordt geparticipeerd kunnen financieren.

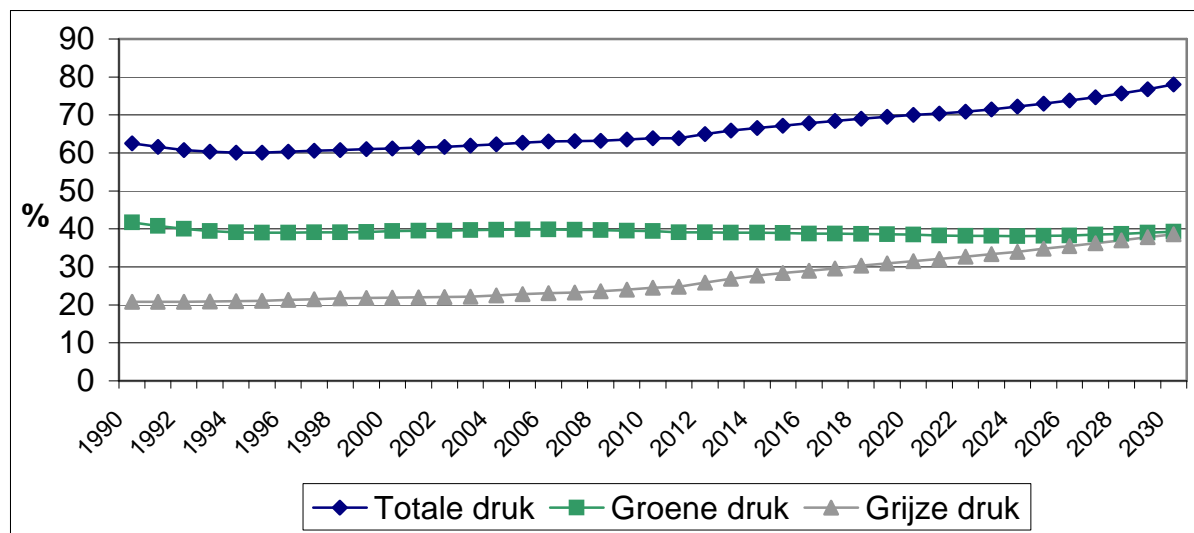
De belangrijkste component binnen dat vermogen is voor de meeste huishoudens het vermogen dat in de eigen woning is opgebouwd. Het aantal eigenaar-bewoners is immers gegroeid in de laatste decennia, van ongeveer een op de drie huishoudens in 1970 met een koopwoning naar meer dan één huishouden op de twee in 2002 (marktaandeel van ruim 54%). Daarnaast is het zo dat de reële prijzen van koopwoningen in de laatste twee decennia meer dan verdubbeld zijn (zie bijvoorbeeld Boelhouwer, Haffner, Neuteboom & de Vries, 2001). Dit is een vermogenstoename die ruim boven de inflatie ligt. Mede door deze ontwikkeling hebben de overheid en de woonconsumenten een ommezwaai gemaakt in het denken over de eigen woning: van consumptiegoed naar investeringsgoed.⁸ Binnen het consumptiegoedconcept ligt de nadruk op de consumptiekant van de eigen woning, te weten het bieden van onderdak. Deze kant van de eigen woning staat meestal centraal in het woonbeleid van de overheid: is de woning betaalbaar en levert de woning voldoende woonkwaliteit? Het tweede concept vertegenwoordigt de uitwerking van de economische benadering

⁸ Hamnett, Harmer & Williams (1991) constateren voor het Verenigd Koninkrijk dat een dergelijke ommezwaai al eerder heeft plaats gevonden, nadat de koopwoning flink in waarde was gestegen.

van de eigen woning, te weten de woning als vermogenscomponent, die in waarde kan toenemen (vermogenswinsten) maar ook in waarde kan afnemen (vermogensverliezen). Men zou kunnen spreken van een algehele bewustwording dat er in toenemende mate vermogen aanwezig is in de eigen woning.

Figuur 1.1

Demografische totale¹, groene² en grijze³ druk op de Nederlandse bevolking, 1990-2030.



Bron: CBS, Statline (Kencijfers van diverse prognoses en waarneming).

- 1 Totale druk: verhouding tussen het aantal 65-plussers en 0- tot 20-jarigen ten opzichte van de 20-tot 65-jarigen. Geeft inzicht in het niet-werkende versus het werkende deel van de bevolking.
- 2 Groene druk: verhouding tussen het aantal 0- tot 20-jarigen ten opzichte van de 20- tot 65-jarigen.
- 3 Grijze druk: verhouding tussen het aantal 65-plussers ten opzichte van de 20- tot 65-jarigen.

1.2 Doelstelling

De geschetste ontwikkeling van de toename van het in de eigen woning opgebouwde vermogen roept de vraag op wat men van plan is te doen met dit vermogen. Voor dit onderzoek willen we achterhalen wat senioren (65-plussers) met dit vermogen doen, dan wel willen doen en of deze ouderen vinden dat het in de woning aanwezige vermogen kan helpen om de 'oudedag' te financieren. In beginsel zijn er twee zienswijzen te onderkennen over hoe de financiering van de periode waarin niet meer aan de arbeidsmarkt wordt geparticipeerd, plaats kan vinden.

Een eerste zienswijze over het vermogen in de eigen woning gaat uit van het idee dat ouderen met een eigen woning geen huur hoeven te betalen. Volgens Castles & Ferrera (1996) was Jim Kemeny in zijn boek uit 1981 getiteld *The Myth of Homeownership* de eerste die aangaf dat op deze wijze een uitruil tussen het in de eigen woning aanwezige vermogen en de 'verplichtingen' van de welvaartsstaat aan senioren zou kunnen plaatsvinden. De gedachte is dat ouderen met een eigen woning de huur uitsparen, waardoor zij met minder inkomen op hun 'oudedag' (pensioen, AOW) rond zouden kunnen komen dan ouderen die een woning huren (communicerende vaten). Dat zou fikse besparingen kunnen opleveren voor de welvaartsstaat. Deze inverse relatie ging op macroniveau daadwerkelijk op voor veel OECD-landen in de jaren tachtig, constateren Castles & Ferrera (1996; zie ook Castles, 1997). In deze studie

wordt deze zienswijze over het vermogen in de eigen woning echter niet verder uitgewerkt.

In deze studie worden wel de opties in kaart gebracht die huishoudens hebben om vermogen –een tweede zienswijze van de functie van vermogen in de eigen woning– om te zetten naar inkomen om (te helpen) de ‘oudedag’ te financieren. Het vermogen kan in deze zienswijze beschouwd worden als potentieel inkomen. In beginsel zijn er twee opties om dit inkomen te kunnen aanwenden. Men zou het vermogen in de eigen woning onaangetast kunnen laten. Dan komt het te zijner tijd in de nalatenschap terecht en bepalen de erfgenamen waaraan dit extra inkomen/vermogen wordt besteed.

De eigenaar-bewoner zou echter ook het vermogen kunnen onttrekken aan de woning. Dit kan op twee manieren gebeuren. In het ene geval blijft men wonen in de woning waaraan het vermogen wordt onttrokken. In beginsel zijn er wederom twee mogelijkheden te onderkennen. Op de eerste plaats kan dat gebeuren via (het verhogen van) een hypotheek. Er valt vermogen vrij dat men kan besteden aan wonen, zorg of andere consumptieve doeleinden.⁹ Op de tweede plaats kan vermogen aan de eigen woning worden onttrokken door niet te verhuizen en een constructie te accepteren waardoor het vermogen vrijvalt waarbij impliciet is verrekend dat men huur betaalt voor het blijven wonen in de woning. Op deze wijze blijft het vermogen in beginsel behouden voor het bestedingsdoel van wonen.

Verhuizen is een tweede manier om vermogen dat is belichaamd in de eigen woning vrij te spelen. Hier zijn ook twee mogelijkheden te onderkennen. Als men verhuist naar een goedkopere koopwoning, wordt in beginsel een deel van het vermogen vrijgespeeld. Met een hypotheek zou de rest van het vermogen ook nog vrij kunnen vallen voor ander gebruik. Als men verhuist naar een huurwoning, valt het gehele vermogen in beginsel vrij. Dit vermogen zou op termijn wel weer eens nodig kunnen zijn om de huur te kunnen betalen en/of om zorg te kunnen inkopen.

De wijzen waarop senioren (65-plussers) thans het in de eigen woning opgebouwde vermogen¹⁰ aanwenden en in de toekomst eventueel gaan aanwenden staan centraal in dit onderzoek. Om inzicht te verkrijgen in de (mogelijke) (toekomstige) bestedingsdoelen van het vermogen dat is opgebouwd in de eigen woning (‘de strijd om het vermogen’) wordt op de eerste plaats bestudeerd welke rol dit vermogen thans speelt binnen het totale vermogen van huishoudens. Ten tweede worden de ontwikkelingen en de bestedingsdoelen van dit vermogen in beeld gebracht, alvorens tot uitspraken te komen over de (te verwachten) ontwikkelingen in de besteding van dit vermogen.

Deze intenties worden in de volgende onderzoeksvragen verwoord.

1. Wat is bekend over de rol van het vermogen in de eigen woning binnen het totale huishoudvermogen en de ontwikkeling daarin?
2. Wat is er bekend over de manieren waarop het vermogen van de eigen woning wordt besteed?
 - 2.1 Wat is bekend over het bestedingsdoel wonen? Zijn ouderen van plan om een deel van het aanwezige vermogen in een volgende woning (met zorg) te

⁹ Schenkingen blijven in dit onderzoek buiten beschouwing.

¹⁰ Met de definitie van vermogen sluiten we aan bij de definitie die het CBS hanteert in de Vermogensstatistiek: het saldo van bezittingen en schulden (zie hoofdstuk 3).

- investeren dan wel juist te onttrekken aan de woningmarkt? Komt een duurdere huur- of koopwoning in het vizier of juist goedkopere huisvesting?
- 2.2 Wat is bekend over het buiten de woningmarkt besteden van dit vermogen?
 - 2.3 Wat is bekend over het nalaten van dit vermogen aan nabestaanden of goede doelen?
3. Wat kan worden afgeleid uit het voorgaande voor het gedrag van ouderen in de nabije toekomst?

1.3 Aanpak

De eerste fase van het onderzoek betreft een studie van Nederlandse en buitenlandse literatuur naar mogelijke verbanden tussen het vermogen dat is opgesloten in de woning en andere variabelen, zoals leeftijd, inkomen of overig vermogen van huishoudens. Bij de buitenlandse literatuur wordt specifiek ingegaan op de Angelsaksische, meest economische of sociologische, literatuur, aangezien in deze landen al enkele decennia langer dan in Nederland aandacht voor het onderwerp 'vermogen van ouderen op de woningmarkt' bestaat. Theoretische invalshoeken, zoals de levenscyclushypothese van vermogensopbouw, de samenstelling van de beleggingsportefeuille van huishoudens en de rol van intergenerationele overdrachten tussen huishoudens worden hier aan de orde gesteld.

In fase twee van het onderzoek wordt nagegaan welke data beschikbaar zijn in Nederland over de vermogenspositie van senioren en de ontwikkelingen daarin, onder meer uitgesplitst naar variabelen, zoals leeftijdsklassen (55-64 jaar, 65-74 jaar en 75+) en huishoudinkomen. Ook wordt bekeken in hoeverre de in de literatuur gevonden verbanden met de Nederlandse empirie onderbouwd kunnen worden.

Nadat de literatuurstudie en de dataverzameling zijn afgerond, wordt de opgedane kennis over hoe ouderen hun vermogen in de eigen woning besteden of denken te besteden, verdiept. Aangezien in de bestaande Nederlandse literatuur weinig over dergelijke plannen bekend is, is het de bedoeling deze kennislacune te verkleinen door het afnemen van de diepte-interviews. Drieëntwintig oudere eigenaar-bewoners (70-plussers) worden zelf aan het woord gelaten, zodat we achter hun ideeën en beweegredenen komen van de bestedingsdoelen voor hun vermogen, al dan niet, maar met name, belichaamd in de eigen woning (fase 3).

1.4 Rapportage

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van de literatuurstudie gepresenteerd. Hier staan de opbouw en de besteding van het vermogen van ouderen (in de eigen woning) centraal. Deze onderwerpen worden belicht vanuit verschillende theoretische invalshoeken, zoals de levenscyclushypothese en de portfoliotheorie. In hoofdstuk 3 komt aan de orde wat bekend is over de opbouw en besteding van het vermogen van Nederlandse ouderen (in de eigen woning). Dit wordt aangevuld in hoofdstuk 4 met de uitkomsten uit de interviews waarin drieëntwintig ouderen vertelden wat hun (geplande) besteding is van het vermogen dat is opgebouwd in de eigen woning. In hoofdstuk 5 worden de hoofdlijnen van het voorgaande samengebracht om te komen tot een projectie van het gedrag van ouderen ten aanzien van het vermogen dat is opgebouwd in de eigen woning voor de nabije toekomst.

2 Benaderingen vermogen van ouderen

2.1 Inleiding

In de literatuur vindt men drie benaderingen die het proces van vermogensopbouw beschrijven. Op de eerste plaats zijn er de modellen die inzoomen op de samenstelling van de investerings- of beleggingsportfolio's van huishoudens. Een woning als investeringsgoed maakt onderdeel uit van de investeringsportfolio van een huishouden. Hier worden twee typen beslissingen –al dan niet instappen, en zo ja met welk aandeel?– bestudeerd die vervolgens gelieerd worden aan onder meer de leeftijd en de sekse van de belegger en de omvang van het huishoudinkomen en/of –vermogen. Paragraaf 2.2 gaat in op de portfoliomodellen.

Vermogen wordt op de tweede plaats opgebouwd volgens patronen die gekoppeld kunnen worden aan de levenscyclus die individuen doorlopen. De focus is hier op het doorgeven van vermogen van de ene levensfase naar de andere. Deze benadering wordt uitgewerkt met de zogenaamde LevensCyclusModellen (LCM). De simpelste vorm van deze modellen gaat ervan uit dat zodra het inkomen van een huishouden de consumptie begint te overtreffen in de beginfase van het leven, er vermogen wordt opgebouwd, terwijl aan het einde van de levenscyclus op het vermogen wordt ingeteerd. Paragraaf 2.3 gaat nader in op deze benadering.

In paragraaf 2.4 stellen we de intergenerationele overdrachten centraal. Hierbij gaat het enerzijds om de vraag welke bijdrage de ontvangen overdrachten leveren aan de vermogensopbouw van individuen en huishoudens, naast de bijdrage in de algehele vermogensvorming in een land als gevolg van de accumulatie van het vermogen door huishoudens gedurende de levenscyclus. Anderzijds gaat het om de wijze waarop ouderen hun vermogen inzetten via erfenissen.

Deze drie benaderingen zijn overigens niet te beschouwen als separate benaderingen. De levenscyclusbenadering wordt bijvoorbeeld aangevuld met veronderstellingen over intergenerationele overdrachten, zeker indien de uitkomsten onvoldoende overeenkomen met het waargenomen gedrag. De keuze voor de samenstelling van een bepaalde beleggingsportfolio kan ook in relatie gebracht worden tot de fase van de levenscyclus waarin een huishouden zich bevindt. Dus voor elke benadering geldt dat deze aangevuld kan worden met de andere benaderingen.

Aangezien deze benaderingen niet noodzakelijkerwijs zijn toegespitst op het besteden van het vermogen in de eigen woning, presenteren we in paragraaf 2.5 de informatie die gevonden is in de buitenlandse literatuur over de wijzen waarop ouderen het vermogen dat opgebouwd is in de eigen woning aanwenden.

2.2 Investeringsportefolio's van huishoudens

De portfolio-analyse bestudeert twee typen beslissingen ten aanzien van de samenstelling van de beleggingsportefeuille van huishoudens. Deze worden vervolgens gelieerd aan onder meer de leeftijd en de sekse van de belegger en de omvang van het huishoudinkomen en/of –vermogen. De eerste beslissing die een belegger moet nemen is de participatiebeslissing: “beleg ik wel of niet in een bepaald actief?”. De tweede beslissing heeft dan betrekking op het aandeel of de concentratie van een bepaald actief binnen de beleggingsportefeuille.

De studie naar de samenstelling van de beleggingsportefolio's is een relatief moderne aangelegenheid, omdat huishoudens pas in de laatste decennia beleggingsportefeuilles hebben opgebouwd. Het feit dat de samenstelling van deze portefeuilles vanuit de invalshoek van risicodiversificatie niet te verklaren was, heeft het interesse in de samenstelling en ontwikkeling van particuliere beleggingsportefeuilles aangewakkerd (Guiso, Haliassos & Jappelli, 2002: 2).

Sinds de jaren vijftig was met name de keuze tussen niet-riskante en riskante financiële activa onderwerp van studie van de portfoliotheorie. Verklaard werd hoe de risicoattitude van de beleggers invloed had op de samenstelling van de beleggingsportefeuille.

Een aantal empirisch toetsbare en meestal onderbouwde conclusies van het portfolio-model zijn (Das & van Soest, 2002):

- ❖ Het bedrag dat belegd wordt in risicodragende fondsen (aandelen, opties en beleggingsfondsen) neemt toe met de waarde van het vermogen.
- ❖ Een groter inkomensrisico of een grotere kans op liquiditeitsproblemen leidt tot minder risicodragende beleggingen dan een grotendeels vast inkomen of een kleinere kans op liquiditeitsproblemen.
- ❖ Een langere tijdshorizon leidt tot meer risicodragende beleggingen dan een kortere tijdshorizon. Jongeren beleggen meer in risicovollere beleggingen dan ouderen (zie ook Donkers & van Soest, 1999).

De standaardversie van de portfoliotheorie kan echter niet verklaren waarom huishoudens structureel (te) weinig in aandelen beleggen, ook al blijken inkomen en de omvang van het vermogen bepalende variabelen te zijn (Flavin & Yamashita, 1998; Guiso, Haliassos & Jappelli, 2002). In de jaren negentig wordt de portfoliotheorie dan ook uitgebreid en worden andere onderwerpen aangepakt, zoals de invloed op de samenstelling van de beleggingsportefeuilles van onverzekerbare inkomensrisico's, belastingheffing en verschillende tijdsvoorkeuren van huishoudens voor consumptie (Donkers & van Soest, 1999).

De belangrijkste portfolio-ontwikkeling in de jaren negentig van de vorige eeuw voor wat betreft de participatiebeslissing was de flinke stijging in huishoudens met direct en indirect (via aandelenfondsen) aandelenbezit. In 1998 ging het in Italië om een kleine 20% van de huishoudens dat besloot om te “participeren” in aandelen. Dat betekende een verdubbeling ten opzichte van 1989. In Nederland en het Verenigd Koninkrijk had inmiddels ongeveer een derde van de huishoudens aandelen in bezit, terwijl dit aandeel in de Verenigde Staten bijna 50% bedroeg (Guiso, Haliassos & Jappelli, 2002: 9).

Een hiermee samenhangende belangrijke onderzoeksvraag bij het onderzoek naar de samenstelling van beleggingsportefeuilles van huishoudens is de vraag of en zo ja hoe de samenstelling verandert als bepaalde activa flink in waarde stijgen of dalen (Davies & Shorrocks, 1999). Bij het aandelenbezit blijkt bijvoorbeeld dat koersveran-

deringen met name toekomen aan de huishoudens met de grotere vermogens, aangezien het aandelenbezit toeneemt met het vermogen.

De eigen woning blijkt de belangrijkste vermogenscomponent te zijn voor huishoudens tot en met de middenklasse (Davies & Shorrocks, 1999). Daarbij doet zich de belangrijke onderzoeksvraag voor of de verhouding tussen het vermogen dat een huishouden aanhoudt in de vorm van de eigen woning en het overige vermogen optimaal is, gezien het gewenste niveau van risico dat een huishouden wenst aan te gaan (Flavin & Yamashita, 1998). Een woning levert enerzijds het consumptiegoed woondienst, en anderzijds staat het als investeringsgoed te boek. Een probleem treedt op als de hoeveelheid woondiensten die een huishouden wenst, leidt tot een groter beslag van het huishoudvermogen in de eigen woning in plaats van in ander vermogen dan vanuit een portefeuilenadering als optimaal wordt beschouwd. Op een woningmarkt waar transactiekosten en belastingheffing niet verstorend werken, zou een huishouden kunnen uitwijken naar de huurwoningmarkt om het niveau aan gewenste woondiensten te bereiken. Daarmee kunnen de consumptiebeslissing over het aantal te consumeren woondiensten en de investeringsbeslissing over het in vastgoed te beleggen vermogen gescheiden geoptimaliseerd worden.

Voor de Verenigde Staten wordt de conclusie getrokken dat als gevolg van de woonconsumptie jonge huishoudens inderdaad meer investeren in de woning dan volgens investeringsmotieven gewenst is (eind jaren tachtig; Flavin & Yamashita, 1998). Daardoor wordt er minder in riskante vermogenscomponenten, zoals aandelen belegd, waardoor er per saldo minder rendement behaald wordt dan mogelijk zou zijn zonder de naar verhouding te grote investering in de eigen woning.

Anderzijds wordt geconcludeerd dat de eigen woning in de investeringsportefeuille in de jaren zeventig en tachtig een nuttige aanvulling was, omdat de woning kon dienen als *hedge* tegen de fluctuaties in waarde van de financiële activa in de portefeuille, zoals aandelen, staats- en bedrijfsobligaties (Flavin & Yamashita, 1998; zie ook Goetzmann, 1993). Deze attractieve eigenschap van de eigen woning als belegging komt tot stand, omdat de co-variantie van het rendement op de eigen woning (direct en indirect; toegerekende huur na kosten plus waardeverandering van de woning) en die op de financiële activa zeer laag of zelfs negatief is.

Bij waardeveranderingen van de woning zijn de effecten op de verdeling van het vermogen over huishoudens minder eenduidig dan bij aandelen, menen Davies & Shorrocks (1999). De eigen woning is immers het belangrijkste vermogensbestanddeel van de middeninkomens. Bij een uniforme waardestijging van de huizen is de relatieve stijging van de vermogens bij de middeninkomens het grootst. Daardoor wordt het gat met de groep hogere inkomens verkleind, terwijl het gat met de groep lagere inkomens vergroot wordt.

Een Nederlands onderzoek bestudeert de effecten van preferenties van huishoudens (subjectieve variabelen) op de kans op eigenwoningbezit en aandelenbezit (Donkers & van Soest, 1999). Gebruik wordt gemaakt van het CentER Spaaronderzoek uit 1993 en uit 1995. Er blijkt dat (alleen in 1993) een hogere subjectieve discontovoet een negatief effect heeft op de beslissing een woning te kopen, maar dat er vervolgens geen verband bestaat met de waarde van de woning of de hypotheek. Een verklaring voor deze vondst zou kunnen zijn dat de korte-termijnkosten (kopen duurder dan huren) zwaarder wegen dan de lange-termijnbaten (vermogensopbouw). Een andere uitkomst van deze berekeningen heeft betrekking op de risicoaversie van de belegger. Een sterke risicoaversie blijkt zich te uiten in het wonen in een goedkopere

woning en in een kleinere kans op het beleggen in risicovolle activa. Daarnaast blijkt de risicoaversie toe te nemen met de leeftijd en zijn vrouwen meer risicoavers dan mannen. Tot slot is de variabele 'belangstelling voor financiële zaken' bekeken. Er blijkt dat deze toeneemt met het inkomen, dat deze groter is voor mannen dan voor vrouwen en dat deze een significant positief effect heeft op de kans op eigenwoningbezit en de hogere waarde van de woning.

Geconcludeerd moet worden dat er weliswaar onderzoeksresultaten beschikbaar zijn over de samenstelling en ontwikkeling van beleggingsportfoli'o's van huishoudens, maar dat de uitkomsten van dergelijk onderzoek nog niet zijn uitgekristalliseerd. Kortom, er valt nog veel werk te verrichten om de effecten op het niveau en de verdeling van het vermogen te bepalen, menen Davies & Shorrocks (1999: 645).

2.3 Levenscyclus model

Naast de modellen die de samenstelling van beleggingsportefeuilles proberen te verklaren, zijn er ook modellen die de vermogensopbouw in het algemeen gedurende de levenscyclus van huishoudens willen verklaren. De grondleggers van de theorie over vermogensvorming –ook genoemd het *LifeCycle saving Model (LCM)*– waren Modigliani & Brumsberg (1954; Meuwissen, 1987; Browning & Lusardi, 1996). Tegelijkertijd was Friedman (1957) bezig zijn *permanent income hypothesis* uit te werken (Davies & Shorrocks, 1999). Zo is de naam *LevensCyclus-Permanente-Inkomens (LCPI)*-hypothese tot stand gekomen. Het werk van deze heren ligt ten grondslag aan het huidige onderzoek naar de verdeling van vermogen over de levenscyclus van mensen.

De WRR (1999) duidt deze benadering aan met de term *LevensCyclusHypothese van consumptie*. In het Engels wordt *Life Cycle Hypothesis of consumption (LCH)* gebruikt (Hurd, 1990). Doel van de consumptie-uitgaven is volgens het LCM om een zo groot mogelijke behoeftebevrediging voor het individu gedurende de levenscyclus (*lifetime consumption*) te bereiken. Behoeftbevreidiging en nutsmaximalisatie zijn daarmee uitsluitend het gevolg van de genoten consumptie.

Vermogen wordt gevormd als gevolg van intragenerationele overdrachten: "overdrachten van de ene levensfase [van een individu] naar de andere" (WRR, 1999: 38). De mate van vermogensopbouw is gecorreleerd met de leeftijd (levensfase) van het individu, omdat vermogen functioneert als buffer tussen de ontwikkeling van het inkomen gedurende het leven van een individu (*permanent income*) en de consumptie in de tijd (Meuwissen, 1987). Deze reeks van begrippen verklaart ook waarom het levenscyclusmodel aangeduid wordt met begrippen als spaarmodel, vermogensmodel, consumptiemodel of LCPI-model. Vanuit de permanente inkomenshypothese is de gedachte dat niet alleen het huidige inkomen, maar ook het verwachte toekomstige inkomen, evenals het potentiële inkomen in de vorm van vermogen de consumptie van huishoudens op enig moment beïnvloeden (DNB, 2002b).

Bij de simpelste versie van het levenscyclus spaar/consumptie model wordt verondersteld dat onzekerheid niet bestaat, dat de discontovoet hetzelfde en constant is voor iedereen, dat de levensduur van iedereen gelijk is en dat er geen aanleiding is om vermogen over te dragen aan een volgende generatie (Davies & Shorrocks, 1999: 613). Gegeven de afnemende meeropbrengsten van de consumptie zal de consument een gelijkmatige (constante) ontwikkeling van het consumptiepatroon

(*smoothing of consumption plans*) nastreven over de totale levenscyclus (Browning & Lusardi, 1996; Davies & Shorrocks, 1999). De gelijkmatige ontwikkeling wordt bereikt door te sparen (vermogen opbouwen) als het jaarlijkse besteedbare inkomen de consumptie-uitgaven overtreft en te ontsparen (vermogen te onttrekken) als het bedrag aan consumptieve bestedingen groter is dan het inkomen. Het gevolg is dat het vermogen blijft schommelen gedurende de hele levenscyclus. In het begin echter zal de trend opwaarts zijn. Het vermogen zal aangroeien, mogelijk vanuit een situatie van negatief vermogen, omdat er geleend moet worden op jongere leeftijd om het optimale niveau van de consumptie te bereiken. Aan het einde van de levenscyclus wordt het vermogen nihil als gevolg van het ontsparen, zodat wederom het niveau van consumptie op peil kan blijven. Het nalaten van erfenissen is daarmee niet een doel van de erflater volgens het levenscyclusspaar/consumptiemodel, omdat nutsmaximalisatie alleen het gevolg is van de gerealiseerde consumptie en niet van het vererven van vermogen. In de internationale, en met name de Amerikaanse, literatuur wordt veelvuldig bericht van onderzoek naar het vermogen van huishoudens en de verdeling van het vermogen over huishoudens in een land.

De uitkomsten zijn echter vaak tegenstrijdig, niet alleen omdat verschillende definities van vermogen¹¹ gehanteerd worden (Davies & Shorrocks, 1999: 607). Enkele feiten over de verdeling van vermogen zijn echter gevonden:

1. Vermogen is ongelijker verdeeld dan arbeidsinkomen, totaal financieel inkomen of consumptie-uitgaven. De Gini-coëfficiënt voor vermogen varieert gewoonlijk van 0,5 tot 0,9 in ontwikkelde landen, terwijl de coëfficiënt voor het inkomen tussen de 0,3 en 0,4 in ligt. Het aandeel in het vermogen van de één procent huishoudens met de hoogste vermogens ligt over het algemeen tussen de 15 en 35%, terwijl dat van het inkomen minder dan tien procent bedraagt. Ook voor Nederland is bekend dat het vermogen ongelijker verdeeld is dan het inkomen (Timp, 1998). De tien procent van de huishoudens met de hoogste inkomens bezat in 1996 61% van het totale vermogen, terwijl het bij het inkomen ging om 23% van het totale inkomen.
2. Financieel vermogen is minder gelijk verdeeld dan niet-financieel vermogen. Dit geldt als de eigen woning de belangrijkste component is van het niet-financiële vermogen (zie ook paragraaf 2.2).
3. Vererfd vermogen is ongelijker verdeeld dan het vermogen in het algemeen. Velen zullen immers nooit een significante erfenis ontvangen (zie ook Davies & Shorrocks, 1999: 625).

Verder geldt over het algemeen dat er in alle leeftijdsgroepen individuen en gezinnen zijn met zeer weinig bezit, en dat in een aantal landen, ook in de Verenigde Staten, het merendeel van de mensen verrassend weinig financiële activa bezit. Ook blijkt in de 20^{ste} eeuw de ongelijkheid in de verdeling van het vermogen over het algemeen te zijn verminderd (zie ook p. 611).

Voor wat betreft de opbouw en afbouw van het vermogen gedurende de levenscyclus stroken de uitkomsten van het LCM minder met de werkelijkheid dan bij de verdeling van vermogens over huishoudens. Zo maken jongeren minder dan verwacht

¹¹ In de meeste studies gaat het om enige vorm van materieel vermogen (bezittingen minus schulden). Daarnaast bestaan er nog de zogenaamde immateriële activa in de vorm van rechten op een toekomstige stroom van inkomen, zoals bij pensioenen en levensverzekeringen.

schulden, bijvoorbeeld vanwege imperfecties van de kapitaalmarkt (vreemd geld is niet gemakkelijk beschikbaar). Ook het sparen vanuit een voorzorgsmotief zou hier een verklaring kunnen zijn (Davies & Shorrocks, 1999: 613/614/616).

Ook blijkt dat consumptie minder het inkomen volgt dan verwacht (Gauss-curve in plaats van exponentieel toenemend). Mede daardoor wordt er minder ontspaard dan het model voorspelt, zeker als gecorrigeerd wordt voor huishoudensgrootte (zie ook Hurd, 1990: 6). Ook voor Nederland geldt dat ouderen over het algemeen terughoudend zijn (geweest) met het opmaken van vermogen (WRR, 1999: 96). Daarmee gaat de LCPI-hypothese slechts ten dele op. Gespaard wordt immers wel, alleen wordt er minder ontspaard dan deze hypothese voorspelt. De onderzoeksresultaten wijzen over het algemeen in de richting dat na de eerste paar jaar nadat men met pensioen is gegaan, toch ontspaard wordt (Davies & Shorrocks, 1999: 616; Hurd, 1990: 4/5). Zo komen Hurd & Smith (2002) voor de Verenigde Staten tot de uitkomst dat ouderen in de leeftijdsklasse 70-74 ongeveer 61% van hun vermogen opmaken en de rest vererven.

Jürges (2001) stelt dat voornamelijk Amerikaans onderzoek tot de conclusie komt dat vermogen wordt opgesoupeerd in de laatste fase van de levenscyclus. Resultaten van ander onderzoek lijken te wijzen op een continue toename van het vermogen van ouderen. Zo komen Alessie, Lusardi & Aldershof (1997) voor Nederland op basis van analyses met het Sociaal-Economisch Panel (SEP) tot de conclusie dat huishoudens in de inactieve fase van hun leven (pensionering) tussen 1987 en 1989 bleven sparen in plaats van gingen ontsparen. Jürges (2001) maakt melding van uitkomsten van Duits onderzoek. Ten eerste meldt hij dat het gemiddelde vermogen van huishoudens met de leeftijd blijft toenemen. De gemiddeld spaarquote, evenals de mediane spaarquote blijven positief. Dat wil zeggen dat meer dan de helft van de Duitse huishoudens blijft sparen nadat men met pensioen is gegaan. Grabka (2004: 67) voegt hieraan toe dat "die Konsumneigung mit dem Alter tendenziell abnimmt" en dat ouderen daardoor in staat zijn om bovengemiddeld te sparen. Twee derde van de Duitse ouderen sparen of doen schenkingen aan kinderen en kleinkinderen in 2002.

Uit de praktijk blijkt dus dat senioren nog steeds sparen. Dit gespaarde vermogen wordt dan vervolgens (deels) vererfd. Zo meldt Hurd (1990) dat er in de V.S. meer gespaard wordt dan het LCM voorspelt. Dit verschil zou het resultaat zijn van de ontvangen erfenissen.¹² Volgens Bernheim, Shleifer & Summers (1985) is voor de Verenigde Staten aangetoond, weliswaar niet zonder twijfel, dat het merendeel van de vermogenstoename op macroniveau valt toe te schrijven aan intergenerationele overdrachten op microniveau (erfenissen en schenkingen). Uit een door Di & Yang (2002) gepresenteerd literatuuroverzicht en uit hun eigen berekeningen blijkt dat de schattingen van de bijdrage van de levenscyclusbesparingen aan het totale vermogen in de Verenigde Staten uiteen lopen van 20 tot bijna 60%. De bijdrage van de erfenissen en schenkingen aan het totale vermogen in de Verenigde Staten wordt door verschillende onderzoekers geschat op minder dan 10 tot 80%. Voor Europa rapporteren Di & Yang (2002) de volgende bijdragen van de intergenerationele over-

¹² Een andere manier waarop het vermogen van huishoudens overigens kan toenemen (en afnemen) is een meer recent verschijnsel. In de Westerse landen is de vermogenstoename van de jaren negentig van de vorige eeuw niet alleen toe te schrijven aan actief spaargedrag of aan vererving, maar met name aan de waardestijgingen op de beurzen en op de koopwoningenmarkt (Van den End, Kakes, van Rooij & Stokman, 2002). In Nederland was de bijdrage van deze zogenaamde autonome vermogensgroei tussen 1995 en 2000 meer dan 75%. Tussen 1985 en 2000 was dat ruim de helft.

drachten aan het totale vermogen: een kleine 25% voor Groot-Brittannië, tussen 25 en 36% in Italië en tussen de 25 en 50% in Frankrijk.

Dit soort schattingen zeggen overigens pas iets als men weet welke vermogenscomponenten deel uitmaken van een dergelijke schatting. Davies & Shorrocks (1999: 655) rapporteren bijvoorbeeld ook onderzoeksresultaten voor de Verenigde Staten die de bijdrage van schenkingen en erfenissen aan het vermogen op macroniveau schatten. Belangrijk blijkt te zijn of er rekening is gehouden met de “capitalization” van erfenissen (het rendement op ontvangen erfenissen). Als daarmee rekening wordt gehouden (ongeveer een factor van anderhalf) liggen de schattingen van verschillende onderzoekers tussen de 35 en 67%. Dat betekent (nog) steeds een significante bijdrage van erfenissen en schenkingen aan het vermogen op macroniveau, menen Davies & Shorrocks (1999: 655/656).

Andere componenten die van invloed zijn op dergelijke uitkomsten zijn:

- ❖ de uitgaven voor duurzame consumptie die als besparingen of consumptie beschouwd kunnen worden;
- ❖ de uitgaven voor de kinderen die als uitgaven voor consumptie of als voorschot op de erfenis beschouwd kunnen worden.

Om het LCM beter te laten voorspellen zijn diverse modeluitbreidingen doorgerekend (Davies & Shorrocks, 1999: 613). Zo worden er bijvoorbeeld kapitaalmarktimperfecties en leningvoorwaarden in het model ingebracht om te verklaren waarom jongeren niet zo veel rood staan, zoals het simpele LCM voorspelt. Verder worden de veronderstellingen van zekerheid van arbeidsinkomen, gelijke disconteringsvoeten, constante disconteringsvoeten en/of gelijke levensduur van individuen los gelaten. Ook zijn er modellen waarin rekening gehouden wordt met de mate van risicoaversie van actoren.

Om meer met de werkelijkheid overeenkomende resultaten te bereiken, worden ook erfenissen (motieven om te vererven) meegenomen in de zogenaamde *bequest-augmented LCM* (Davies & Shorrocks, 1999; zie ook Hurd, 1990). Een simpele extensie van het model houdt rekening met het feit dat het nut van erflaters toeneemt, als zij een deel van hun vermogen doorsluizen naar het nageslacht. Deze uitbreiding van het model wordt ook wel *warm glow approach* genoemd. Het nut van de erflater wordt dan alleen bepaald door de hoogte van de nalatenschap, en niet door bijvoorbeeld andere kenmerken van de ontvanger van de erfenis, zoals inkomen of behoeften. Andere extensies van het model laten erflaters bijvoorbeeld strategisch met hun erfenis omgaan om ‘zorg’ te kunnen kopen van het nageslacht (zie verder paragraaf 2.4.1).

Voor de Verenigde Staten (Retirement History Survey 1969-1979) bleek overigens uit één onderzoek dat het tempo van ontsparen bij niet-ouders niet verschilt van dat van ouders. De veronderstelling is daarbij dat ouders minder ontsparen dan niet-ouders omdat zij een nalatenschap willen opbouwen. Een *bequest motive* is in de praktijk dan ook niet constateerbaar of niet operationaliseerbaar, concludeert Hurd (1990: 7). Ook Jürges (2001) constateert voor Duitsland dat in 1988 de aanwezigheid van kinderen niet leidt tot een significant grotere vermogensvorming door ouders. Hurd & Smith (2002: 25) komen daarentegen tot de conclusie dat de aanwezigheid van een verervingsmotief leidt tot een verhoging van het vererfbare vermogen tot maximaal tien procent.

Kortom, rondom het LCM is nog veel onduidelijk. Het (simpele) LCM blijkt vaak niet de uitkomsten op te leveren die aansluiten bij het waargenomen gedrag van huis-

houdens. Met allerlei uitbreidingen van het model worden wel meer werkelijkheidsgetrouwe uitkomsten bereikt, maar één model waarmee alles verklaard wordt rondom de verandering van vermogens gedurende de levenscyclus van huishoudens, is er niet. Het is zelfs zo dat bepaalde theoretische uitbreidingen van het model, zoals de introductie van onzekerheid rondom het tijdstip van overlijden, arbeidsinkomen en medische kosten, de empirie goed beschrijven, terwijl bijvoorbeeld geen rekening gehouden wordt met vererving, gedrag dat ook waargenomen wordt (Davies & Shorrocks, 1999).

2.4 Intergenerationele overdrachten

Intergenerationele overdrachten –overdrachten van de ene generatie naar de andere– op micro- of huishoudensniveau hebben betrekking op schenkingen en verervingen en de wijze waarop deze bijdragen aan een (her)verdeling van het vermogen tussen huishoudens. *Pure intergenerationele modellen* houden zich bezig met de patronen in de (her)verdeling van vermogens die ontstaan als gevolg van de interactie van demografische factoren (trouwen, vruchtbaarheid en sterven) met factoren als de boedelverdeling en successierechten (Davies & Shorrocks, 1999). De relatie tussen vererving en levenscyclusbesparingen, evenals de interactie tussen de materiële overdrachten en de overdrachten in de vorm van investeringen in het ‘menselijk kapitaal’ van het nageslacht (bijvoorbeeld onderwijs) blijft in deze simpele modellen buiten beschouwing.

Dit soort onderzoek is bijvoorbeeld in Groot-Brittannië uitgevoerd als gevolg van de enorme toename van het eigenwoningbezit. De centrale vraagstelling was wat deze toename te betekenen heeft voor de verdeling van vermogens als gevolg van erfenissen. Voor Engeland concludeert generatieonderzoeker Janet Finch (1994) volgens de WRR (1999) dat er als gevolg van erfenissen –82% gaat naar familieleden– voor steeds meer gezinnen in de middenklasse, zeker degenen die al eigenaar-bewoner zijn, financiële reserves ontstaan. Dit in tegenstelling tot de niet-eigenaar-bewoners.

Hamnet, Harmer & Williams (1991: 154) kwamen eerder al tot een vergelijkbare conclusie, ook voor Groot-Brittannië. Zij concluderen dat:

- ❖ het vermogen inclusief het vermogen in de eigen woning herverdeeld is naar de middenklassen, weg van de top tien procent van vermogensbezitters in de richting van de volgende 40%;
- ❖ een herverdeling naar de volgende tien procent van de huishoudens in het verschieft ligt, maar dat deze niet van harte zal komen vanwege het altijd grote aandeel van recente kopers met naar verhouding veel schulden en weinig eigen vermogen in de eigen woning;
- ❖ de een derde van Britse huurders buiten deze herverdeling blijft.

Ook Thorns (1994: 490) trekt de conclusie voor Groot-Brittannië, Nieuw Zeeland en Canada dat: “data tends to support the view that such wealth transfers via gifts and inheritances provide additional funds to households and individuals who are already established home owners, in middle life with middle to higher incomes.”

Het saldo van de effecten van vererving op de (her)verdeling van vermogen blijkt moeilijk voorspelbaar te zijn (Davies & Shorrocks, 1999: 622). Enerzijds neigen de patronen in Westerse landen van huwelijk, vruchtbaarheid en boedelscheiding naar

een gelijkere verdeling van vermogens door de tijd heen. Anderzijds zal de volledige gelijkmaking niet optreden, zolang rendementen op vermogen positief gecorreleerd zijn met de vermogensomvang. Dit laatste treedt op als vermogende beleggers kiezen voor riskantere beleggingen (zie ook paragraaf 2.2). Door het verworven inkomen progressief te belasten kan een dergelijk verschil in rendementen, en dus vermogensgroei, enigszins recht getrokken worden. Als erfenissen eerder bescheiden zijn dan groot, zullen deze bijdragen tot een bevestiging van de sociale positie van de ontvangers van die erfenis en niet tot een verandering in de sociale positie. Dit effect constateert Thorns (1994) voor Nieuw Zeelanders die eind jaren tachtig een erfenis ontvingen.

2.4.1 Motieven voor vererving

Als motieven van vererving worden toegevoegd aan het pure model van intergenerationale overdrachten, zijn er volgens Davies & Shorrocks (1999: 623) twee typen modellen te onderscheiden die expliciet rekening houden met de preferenties van de ouders: de altruïstische en de *exchange or strategic bequest* modellen. In het eerste type model vinden de overdrachten plaats op onbaatzuchtige basis, terwijl in het tweede type model de overdrachten strategisch worden ingezet om de 'aandacht' van de potentiële erfgenamen te trekken.

In *altruistic bequest* modellen houden ouders rekening met de consumptie (het inkomen) van de kinderen, maar is er geen sprake van strategisch gedrag (model van G.S. Becker besproken door onder meer Bernheim, Shleifer & Summers, 1985; en Davies & Shorrocks, 1999). De overdrachten van ouders aan kinderen hebben betrekking op het onderwijs voor de kinderen en de nalatenschap aan de kinderen. Uitgangspunt is dat kinderen niet ongevoelig zijn voor de wijze waarop de nalatenschap verdeeld wordt. Daarom zullen kinderen, ongeacht hoe egoïstisch zij zijn, altijd het totale gezinsinkomen proberen te maximeren, ook al zijn er geen beloftes gedaan over de wijze waarop de nalatenschap wordt verdeeld. Op deze wijze wordt het nut van de ouders gemaximeerd en wordt het proces van de verdeling van de nalatenschap automatisch gestuurd, ook al is dat niet bedoeld. In deze benadering zullen ouders de permanente inkomens van de kinderen na verrekening van alle overdrachten gelijk maken. Kinderen die meer onderwijs genoten hebben en die daardoor een hoger inkomen verdienen, zullen minder erven (zie ook Alessie & Kapteyn, 2001). Er zijn aanwijzingen dat een dergelijke verrekening tussen de materiële overdrachten en overdrachten in de vorm van investeringen in het nageslacht (zoals via het onderwijs) ook daadwerkelijk gebeurt in de praktijk, echter niet in volledige mate. Volgens Alessie & Kapteyn (2001) wijst de empirie in de richting dat de verevening met name opgaat bij schenkingen, en minder bij erfenissen, die eerder gelijkelijk verdeeld worden (zie ook Hancock *cum suis*, 2002).

In *strategic bequest* modellen gedragen ouders zich strategisch door erfenissen in te zetten om aandacht en diensten van kinderen te verkrijgen (Bernheim, Shleifer & Summers, 1985). De consumptie van de kinderen is in dit model onbelangrijk (Alessie & Kapteyn, 2001). Het gaat om de tijd die de kinderen ten dienste van de ouders inzetten. Deze wordt duurder naarmate de kinderen een hoger inkomen verdienen.¹³

¹³ Vanuit de kinderen beredeneerd is er volgens Glazer, Kannianen & Niskanen (2003) ook een andere interpretatie mogelijk voor de aandacht die kinderen besteden aan de ou-

Glazer, Kannianen & Niskanen (2003) melden dat uit onderzoek blijkt dat het *strategic bequest motive* sterker geldt voor Japan dan voor de Verenigde Staten. Uit onderzoek is verder gebleken, maar niet eenduidig, dat de aandacht van kinderen voor de ouders toeneemt met de toename van het vererfbare vermogen. Daarnaast neemt de tijd af die kinderen aan de ouders besteden met de hoogte van het inkomen van de kinderen. Eensluidend zijn de onderzoeksresultaten echter niet. Zo concludeert Perozek (1998) met een Amerikaanse dataset bijvoorbeeld dat het positieve effect van vererfbaar vermogen op aandacht niet robuust is, als kenmerken van de kinderen en het gezin aan het model worden toegevoegd. Zo blijken dochters, gehuwde kinderen, jongere kinderen, kinderen met minder eigen kinderen en kinderen die dichtbij wonen relatief meer aandacht aan de ouders te besteden dan hun tegenhangers. Hurd & Smith (2002: 24) die ook een Amerikaanse dataset gebruiken, komen tot de conclusie dat als er aan kinderen vererfd wordt, wat in het merendeel van de gevallen gebeurt nadat de partner is overleden, in 80% van alle gevallen de erfenis gelijkmatig verdeeld wordt.

Naast de reeds besproken redenen om tot vererven over te gaan bestaan er nog andere typen vererfmodellen (Alessie & Kapteyn, 2001; Bernheim, Shleifer & Summers, 1985). Op de eerste plaats zijn er de zogenaamde *accidental bequest* modellen die van *ad hoc* nalatenschappen uitgaan. Anders gezegd is hier het uitgangspunt dat verervingen onbedoeld zijn en voortkomen uit het feit dat de toekomst onzeker is en de erflater overlijdt voordat het vermogen opgesoupeerd is.

Op de tweede plaats zijn er de *'bequests for their own sake' models* die veronderstellen dat het genoten nut van de consument gedurende de gehele levensloop ook afhangt van de omvang van de nalatenschap (laatste vreugde). Deze modellen worden ook wel als egoïstische modellen omschreven waar het plezier in het geven centraal staat. In deze modellen spelen de inkomens van de kinderen geen rol.

In de overzichtsstudie van Hancock *cum suis* (2002) wordt *concern to leave one's mark* genoemd als een motief om te vererven. Dit motief komt voort uit het plezier dat een erflater krijgt als gevolg van de verworven zekerheid dat de maatschappij geïmponeerd zal raken door de economische voorspoed van de erfgenamen als gevolg van de ontvangst van de erfenis.

In de *repeated game approach* groeit de coöperatie tussen kinderen en ouders in de loop van de tijd (Davies & Shorrocks, 1999). Deze benadering zou verklaren waarom de aandacht voor de ouders in de praktijk toeneemt als de gezondheid van de ouders afneemt, en dat zelfs in versterkte mate als er vererfbaar vermogen aanwezig is.

Ondanks dat er al veel onderzoek is verricht naar vererfmotieven geldt: "there is a lack of professional consensus ... on why people leave bequests." (Alessie & Kapteyn, 2001: 65). Tevens blijft het verbazingwekkend dat erfenissen naar verhouding relatief weinig voorkomen, vinden Davies & Shorrocks (1999) die rapporteren over Amerikaans onderzoek (1996 gepubliceerd) onder gepensioneerde academische medewerkers: slechts 41% van hen had een nalatenschap ontvangen of verwachtte in de toekomst een erfenis te ontvangen.

ders als het gaat om de eigen woning, te weten het *asset preservation motive*. Kinderen zouden door het klussen in de eigen woning van de ouders de waarde van hun erfenis in stand willen houden of zelfs willen opkrikken.

2.4.2 Vererving als vorm van intergenerationale solidariteit

Ook vanuit de sociologische invalshoek spelen de verervingsmotieven een rol. Pawson (2000) meent dat er weliswaar verrassend weinig belangstelling is bij de sociologen voor verervingsgedrag, zeker gezien de rol die verervingen spelen in het proces waarin maatschappijen en sociale groepen (zoals gezinnen) zich reproduceren. Vererving is van belang als het gaat om de solidariteit tussen generaties (Komter, 1996; WRR, 1999). Dit is de solidariteit op micro- of huishoudensniveau die onderscheiden kan worden van de solidariteit op macroniveau tussen de groep van werkenden en de groep van gepensioneerden. Bij de solidariteit op huishoudensniveau vindt men de tweedeling van liefdadigheid (affectie) versus wederkerigheid bij de intergenerationale overdrachten terug. Op het vlak van de informele of immateriële solidariteit kan de tegenprestatie bestaan uit contacten, hulp, affectie, en/of waardenconsensus.

De sociologische invalshoek van de studie naar erfenissen heeft met name de betekenis op het oog van erfenissen voor de economische en emotionele relaties tussen gezinsleden (Pawson, 2000; De Regt, 1993). Een nalatenschap is een economische overdracht (de overdracht van vermogen) die tevens emotioneel van waarde kan zijn.

In het Nederlandse erfrecht is in de loop van de tijd de positie van de langstlevende partner versterkt (De Regt, 1993). Dat blijkt ook uit de aandelen van nagelaten vermogen voor de verschillende erfgenamen die via de successiebelasting geregistreerd zijn. In 1921 ging 13% van dit vermogen naar de echtgenoten en 56% naar de kinderen. In 1970 bedroegen de aandelen 25% en 49% en in 1981 31% en 47%. De echtgenoten kregen in 1981 gemiddeld een hoger bedrag, te weten 43.167 gulden, dan de kinderen met 13.987 gulden.

Uit onderzoek uit de jaren zeventig in Nederland blijkt dat ouders graag iets nalaten aan hun kinderen, ook al boeren deze goed en ook al vindt men dat kinderen hun erfenis niet moeten kunnen opeisen zolang er nog een ouder in leven is (De Regt, 1993). Ook uit Amerikaans onderzoek in Boston bleek dat alle ondervraagden de kinderen als (mede)erfgenaam in het testament hadden aangewezen. Eveneens bleek dit uit enkele casestudies die De Regt (1993) uitvoerde. De erfgenamen van vier families zijn geïnterviewd.

Uit de casestudies kwam ook naar voren dat sommige ouders via het beloven van goederen aan hun kinderen al dan niet bewust proberen de kinderen te binden. Deze rol van erfenissen als startpunt voor het veroveren van een goede maatschappelijke positie van de erfgenamen was in het verleden veel belangrijker dan nu, maar bestaat kennelijk nog steeds. In de moderne tijd doet een goede opleiding in combinatie met een goedbetaalde baan al veel. Daarnaast is het zo dat erfgenamen steeds ouder zijn op het moment dat zij beschikking krijgen over het nagelaten vermogen en dat de erfgenamen dit vermogen dan vaak niet meer nodig (menen te) hebben.

Naast de materiële betekenis van een erfenis kan deze ook een emotionele waarde hebben. Deze zou dan de verhouding kunnen symboliseren die bestond tussen de erfgenaam en de erflater. Daarnaast kunnen goederen als herinnering aan de ouders beschouwd worden. Volgens De Regt (1993: 161) is met name de emotionele waarde van overdrachten in de tijd toegenomen en wordt "In zo'n gevoelsconstellatie ... het onthouden of weigeren van materiële steun ervaren als een gebrek aan liefde en een symbool voor het ontbreken van een emotionele band". In deze denklijn symboliseren erfenissen de continuïteit tussen generaties.

2.4.3 Attitudes over vererving

In het in 2002 gepubliceerde onderzoek van Hancock *cum suis* (2002) is veel kennis vanuit meest Britse en Amerikaanse literatuur bij elkaar gebracht over wat erfslaters en erfgenamen vinden van erfenissen, ook in relatie tot het besteden van het gespaarde vermogen (voor zorg) in plaats van het nalaten aan erfgenamen. Doel van het onderzoek was na te gaan of attitudes over het nalaten van erfenissen aan het veranderen zijn. Aanleiding voor dit onderzoek was de constatering van een (vermeende) verandering in het gebruik van gespaard vermogen in de richting van een toenemend gebruik door ouderen voor de bevrediging van de eigen behoeften in plaats van dit na te laten aan de kinderen.

De onderzoekers concluderen dat de verandering in bestedingsdoel van het vermogen op oudere leeftijd niet eenduidig gevonden wordt in het overzicht van het onderzoek dat zij hebben samengesteld: "The role of inheritance in older people's financial behaviour remains, it would seem, largely a matter of anecdote and supposition" (p.19). In het beste geval zijn de resultaten van onderzoek gemengd, menen Hancock *cum suis* (2002). Deels is dit terug te voeren op het gebruik van uiteenlopende databronnen en methoden waardoor verschillen, die gevonden worden in de tijd, niet terug te voeren zijn op attitudeveranderingen.

De attitudeverschuiving is onderzocht door de resultaten van kwantitatief en kwalitatief onderzoek, al dan niet op basis van geobserveerd gedrag, op een rij te zetten. De *revealed preferences* benadering uit de economie is een van de methoden van onderzoek die de onderzoekers onderscheiden. Hier worden patronen van geobserveerd gedrag bij het sparen en vererven bestudeerd, meestal aan de hand van het levenscyclusmodel (zie ook paragraaf 2.2 en 2.3). Volgens Hancock *cum suis* (2002) levert dergelijk onderzoek gemengde resultaten op over de motieven van huishoudens om te sparen in het algemeen en over de effecten van verervingsmotieven en zorgmotieven van ouders voor het toekomstige welzijn van hun kroost op het spaargedrag van huishoudens in het bijzonder.

Kwantitatieve studies waarin respondenten gevraagd worden naar hun spaarmotieven wijzen uit dat het sparen met als doel het spaartegoed na te laten in de vorm van een erfenis nooit het belangrijkste motief is om te sparen, maar dat het vaak als tweede motief opduikt. Uit een Engelse enquête (inclusief Wales) van midden jaren negentig blijkt dat de jongere eigenaar-bewoners in de leeftijdsgroep van 25-39 jaar dit sparen voor de kinderen het meest belangrijk vonden van alle leeftijdsgroepen. De onderzoekers menen dat deze uitkomst op twee manieren geïnterpreteerd zou kunnen worden: een altruïstische reden en een egoïstische reden. In het eerste geval ligt het welzijn van de eigen kinderen deze respondenten zeer aan het hart. In het tweede geval zou het gegeven antwoord een uiting kunnen zijn van het zelf graag willen ontvangen van een erfenis.

Als het spaargedrag nader gespecificeerd wordt met de vraag naar de motieven om een eigen woning te kopen, bleek ook weer dat het vererven niet het belangrijkste motief was om vermogen via de eigen woning op te bouwen. De investering voor de eigen toekomst was het belangrijkste antwoord voor jongeren van 25-39 jaar, terwijl voor de ouderen in de leeftijdsklasse van 60-70 jaar de zekerheid op de 'oudedag' de belangrijkste reden was. Als meerdere motieven genoemd mochten worden, scoorden de senioren met 57% ook vrij hoog op het willen vererven van iets van waarde: "something of value which I can pass on to my family" (p.15). Het zekerheidsmotief werd ook hier het meest genoemd: door 62% van hen.

Uit de kwalitatieve literatuur valt volgens Hancock *cum suis* (2002) een grote steun te ontleen voor het recht dat mensen menen te hebben om vermogen bedoeld voor een erfenis op te bouwen en in stand te houden. Tegelijkertijd lijkt er een stevige afkeer te bestaan voor verplichtingen om het eigen vermogen op te souperen voor lange-termijnzorg. Uit een onderzoek blijkt dat deze afkeer omgekeerd gecorreleerd is met de omvang van het aanwezige vermogen in de eigen woning. Er zijn ook aanwijzingen dat men vindt een sterk recht te hebben om met name het vermogen van de eigen woning te reserveren voor een erfenis.

Fairness is tot slot volgens Hancock *cum suis* (2002) een concept dat veel voorkomt in de literatuur over nalatenschappen. Het concept heeft enerzijds betrekking op de reeds aangesproken sterk gevoelde beschikkingsmacht over het opgebouwde vermogen. Anderzijds heeft het betrekking op de verdeling van de nalatenschap over de erfgenamen. Er zijn aanwijzingen dat schenkingen bij leven in het voordeel uitvallen van erfgenamen die minder welgesteld zijn, maar dat erfenissen over het algemeen gelijkelijk over de erfgenamen verdeeld worden.

2.5 Besteding van vermogen in eigen woning

In Amerikaans onderzoek wordt regelmatig gevonden dat het vermogen in de eigen woning normaal gesproken niet wordt ingezet om de algemene consumptie gedurende de 'oudedag' te financieren (Venti & Wise, 2000). De groep van 70-jarigen en ouder die in de jaren negentig geënquêteerd is (panelonderzoek) speelde over het algemeen geen vermogen van de eigen woning vrij, zelfs al werd er nog op hele hoge leeftijd (zelden) verhuisd. Bij de aanwezigheid van veel eigen vermogen in de eigen woning in verhouding tot het overig vermogen werd soms nog wel eens ingeteerd op het vermogen in de eigen woning. Echter, over het algemeen gold dat alleen bij onverwachte gebeurtenissen, zoals het overlijden van een partner of het moeten verhuizen naar een verzorgingstehuis er vermogen dat in de woning opgebouwd was vrij viel. De ouderen houden er kennelijk rekening mee dat er voldoende vermogen aanwezig is om de 'oudedag' te financieren zonder dat men terug hoeft te vallen op het vermogen van de eigen woning. Ouderen gaven dan ook aan dat men het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning wilde blijven wonen.

Onderzoek van Megbolugbe, Sa-Aadu & Shilling (1997) toont voor de Verenigde Staten aan dat het eigenwoningbezit hoog blijft tot de leeftijd van 70 jaar bereikt wordt. Elk jaar wijzigt 97% van de eigenaar-bewoners niet van sector. Bij de huurders gaat het om 91%. Met de toename van de leeftijd loopt de verhuisbeweging van koop naar huur. Als er verhuisd wordt, wordt eerder naar een duurdere woning verhuisd in de leeftijdsklasse van 65-74 jarigen en eerder naar een goedkopere woning in de leeftijdsklasse van 55-64 jarigen. Maar de verschillen zijn minimaal. Bij de oudste leeftijdsklasse (75+) komen beide opties in aanmerking. Of liquiditeitsbeperking (laag inkomen, hoog vermogen in de eigen woning) hierbij een relevante overweging is, is niet eenduidig bewezen.

De weerstand om het vermogen uit de eigen woning op te souperen kan een van de verklaringen zijn waarom de zogenaamde *reverse mortgages* in de Verenigde Staten (nog) niet zo populair zijn geworden. Zij kwamen eind jaren tachtig en begin jaren negentig in de belangstelling te staan (Capozza & Megbolugbe, 1994). Het gaat om zogenaamde omgekeerde hypotheek (groeihypotheek) waarbij de financiële instelling maandelijks een bedrag uitkeert als aanvulling op het inkomen van de eigenaar-

bewoner in ruil voor het recht op eigendom van de woning bij het overlijden van de eigenaar-bewoner. Op dat moment lost de eigenaar-bewoner de hypotheek af inclusief de opgebouwde renteschuld over de maandelijkse uitkeringen. Een conclusie na een aantal jaren ervaring met de *reverse mortgages* luidde (p. 203): “Despite accelerated interest in reverse mortgages, borrowers and lender acceptance remains below expectations.” Dit vanwege: “significant legal, regulatory and marketing hurdles”.

In de praktijk blijkt dat als de huizenprijzen stijgen, eigenaar-bewoners op het idee zouden kunnen komen om minder te sparen dan wel om vermogen te onttrekken aan de eigen woning. Dit constateren bijvoorbeeld Hamnett, Harmer & Williams (1991: 154) voor Groot-Brittannië waar in de jaren tachtig als gevolg van de flinke toename in de huizenprijzen er ook een toename was in het aantal afgesloten leningen.

Alessie & Kapteyn (2002) doen verslag van een aantal Amerikaanse studies. De resultaten zijn gemengd. Soms leiden vermogenswinsten inderdaad tot minder actieve besparingen, maar ook het tegengestelde effect wordt gevonden. Ook wordt bijvoorbeeld gevonden dat huiseigenaren niet reageren op vermogenswinsten, maar wel op vermogensverliezen met een toename van de actieve besparingen. Een ander onderzoek toont juist het omgekeerde aan: prijsstijgingen leiden tot extra consumptie, met name als de stijging van de huisprijzen leidt tot overwaarde in de eigen woning.

Van den End, Kakes, van Rooij & Stokman (2002) van DNB melden dat uit onderzoek blijkt dat prijsveranderingen van woningen meer invloed hebben op de bestedingen van huishoudens dan de prijsveranderingen van aandelen. Beide effecten gezamenlijk hebben ertoe geleid dat Nederlanders minder zijn gaan sparen. Tevens zijn huishoudens meer gaan lenen doordat men een deel van de overwaarde verzilverd heeft als gevolg van de huisprijsstijgingen.

Voor Groot-Brittannië is bekend dat eind jaren tachtig 60% van het woningvermogen onttrokken werd via goedkoper te gaan woning, opnieuw een hypothecaire lening af te sluiten of naar een andere eigendomssector te verhuizen (Hamnett, Harmer, Williams, 1991: 7). De overige 40% van het vermogen kwam vrij voor vererving. Deze laatste wijze van ‘onttrekken’ van vermogen aan de eigen woning was daarmee de belangrijkste manier van onttrekken van vermogen aan de eigen woning.

Als er in onderzoek onderscheid gemaakt wordt naar het vermogen in de eigen woning en het overige vermogen, blijkt dat respondenten dit onderscheid herkennen. Brits onderzoek toont volgens Hancock *cum suis* (2002: 11) aan dat het vermogen in de eigen woning werd bestemd voor de nalatenschap, terwijl overig vermogen gezien werd als individueel eigendom. De eigen woning werd als bron van zekerheid beschouwd, die men alleen in uiterste nood te gelde wil maken.

Uit een Oostenrijkse enquête die in 1993 is gehouden bij 1.000 huishoudens blijkt dit ook. Ruim 40% van de ouders is van plan om zelf het opgebouwde financiële vermogen op te maken, terwijl een kleine 30% van deze ouders het vermogen wil schenken of nalaten aan de kinderen (Deutsch, 1995). De overige ouders (ook een kleine 30%) heeft een gemengde besteding van het financiële vermogen voor ogen. De eigen woning (hoofdverblijf) wil bijna 90% van de ouders nalaten aan de kinderen. De auteur levert geen verklaring voor dit verschil in bestedingsintentie tussen het vermogen in de eigen woning en het overige vermogen.

2.6 Samenvatting

De LevensCyclusHypothese (LCH) voorspelt dat men aan het einde van de levenscyclus inteert op het opgebouwde vermogen. Uit onderzoek blijkt echter dat men minder ontspaart dan de (meest simpele) hypothese voorspelt. Belangrijke verklaringen zijn het voorzorgsmotief en het verervingsmotief. In het eerste geval gaat het erom dat het moment van overlijden onzeker is, waardoor uit voorzorg extra vermogen wordt aangehouden. Het *ad hoc* motief voor vererving sluit direct aan bij het voorzorgsmotief: datgene wat toevallig overblijft, komt in de nalatenschap terecht. Daarnaast zijn er echter nog ander verervingsmotieven te onderkennen die het verervingsgedrag zouden kunnen verklaren. De erfenis als betaling voor bewezen diensten (ruilmotief) de erfenis als *feel-good* product (egoïstisch motief) en de erfenis als liefdadigheid (affectief motief). Het geringe ontsparen van het vermogen in de eigen woning, dat overigens meer lijkt te worden als de huisprijzen stijgen, kan vanuit deze motieven worden beredeneerd, maar ook vanuit een consumptief-emotioneel motief: het hebben van een zeker dak boven het hoofd is belangrijk. Kortom, veel is onderzocht, maar consensus over de resultaten is (nog) niet in zicht.

3 Vermogen(sbesteding) van Nederlandse huishoudens

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk passeert de informatie de revue die bekend is voor Nederland over de vermogens van huishoudens (paragraaf 3.2) en de rol van de eigen woning in het totale huishoudvermogen. Vervolgens komt het vermogen in de eigen woning op huishoudniveau aan bod, met name het aandeel van de hypothecaire schuld in het vermogen in de eigen woning (paragraaf 3.3). Ook staan we stil bij de ontwikkeling in deze variabelen. In paragraaf 3.4 volgt een presentatie van de wijze waarop eigenaar-bewoners tegen het vermogen in hun woning aankijken. Vervolgens worden de wijzen beschreven waarop ouderen het vermogen dat opgebouwd is in de eigen woning besteden dan wel van plan zijn te besteden. Evenals in paragraaf 1.2 onderscheiden we de bestedingsdoelen 'consumptie door vermogen te onttrekken' en 'vererven'. Bij het onttrekken van het vermogen aan de eigen woning gaan we in op de situatie waarbij vermogen vrijvalt bij de verhuizing van een huishouden (paragraaf 3.5). Als iemand blijft wonen en vermogen onttrekt met een hypotheek (paragraaf 3.6) wordt dat ook wel aangeduid als 'het verzilveren van de overwaarde' in de eigen woning. Tot slot komt informatie aan bod over het verervingsgedrag van ouderen (paragraaf 3.7).

3.2 Ontwikkeling van vermogen(scomponenten)

Tabel 3.1 toont dat het gemiddelde vermogen in Nederland tussen 1993-2000 nominaal is toegenomen van 57.000 euro naar 108.000 euro, terwijl de mediaan is gestegen van 14.000 naar 25.000 euro. Bij het gemiddelde gaat het om een stijging van 89% en bij de mediaan om een stijging van 79%. De verdeling van het vermogen is daarmee ongelijker geworden. Dit wordt met name gespiegeld in de verdeling naar leeftijd en in de verdeling naar vermogen. De stijging in gemiddeld vermogen van de jongeren was met 12% een stuk minder dan van alle andere leeftijdsgroepen. Bij het vermogensdecil met het minste vermogen is het gemiddelde negatieve vermogen zelfs verdubbeld en in het tweede decil is het gemiddelde vermogen rond het nulpunt blijven schommelen, terwijl in de andere vermogensdecielen het gemiddelde vermogen is toegenomen.

Tabel 3.1 toont verder wat over het algemeen verwacht mag worden: het vermogen van Nederlandse huishoudens stijgt met de leeftijd van de hoofdkostwinner, met het huishoudinkomen en met het huishoudvermogen. Het gemiddelde verschil tussen het derde en vierde inkomenskwartiel en tussen het negende en tiende vermogensdecil is meer dan verdubbeld. Het gemiddelde vermogen van de top-5 procent van de huishoudens ingedeeld naar vermogensomvang met bijna één miljoen euro geeft weer dat vermogende huishoudens zeer veel vermogen bezitten in vergelijking met de overige vermogensdecielen (zie ook paragraaf 2.3).

In 2000 is het gemiddeld bedrag aan vermogen het grootst in de leeftijdsklasse van 55-64 jaar, omdat het in de periode 1993-2000 het meest is toegenomen. In 1993 bezaten de ouderen (65+) gemiddeld evenveel vermogen als de leeftijdsklasse 55-64 jaar. In 2000 bezetten zij een tweede plaats, op de voet gevolgd door de 45- tot 55-jarigen.

Tabel 3.1

Gemiddeld vermogen¹ (*1.000 euro, 1 januari van onderzoeksjaar) van huishoudens naar leeftijd van hoofdkostwinner (31 december van onderzoeksjaar) besteedbaar huishoudinkomen (voorgaande jaar) en vermogen (1 januari van onderzoeksjaar) 1993-2000.

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	% verandering
Gemiddelde	57	62	64	72	78	84	93	108	89
Mediaan	14	16	18	20	22	20	23	25	79
Leeftijd									
Jonger dan 25 jr	17	17	16	18	19	16	19	19	12
25-34 jaar	28	31	33	34	36	33	34	37	32
35-44 jaar	50	57	57	63	67	70	79	95	90
45-54 jaar	73	77	84	95	103	113	124	142	95
55-64 jaar	82	89	91	103	112	126	144	171	109
65+	82	89	90	99	107	118	131	148	80
65-74 jaar	86	93	92	101	108	121	135	151	76
75+	76	85	87	95	105	114	126	144	89
Inkomenskwartielen									
1 ^e	17	22	20	25	34	26	33	34	100
2 ^e	30	34	37	39	43	50	54	62	107
3 ^e	53	59	63	70	77	88	96	109	106
4 ^e	126	132	138	152	157	170	191	226	79
Vermogensdecielen									
1 ^e	-12	-13	-12	-16	-16	-23	-26	-29	142
2 ^e	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 ^e	1	1	1	2	2	2	2	2	100
4 ^e	4	4	5	5	6	5	6	6	50
5 ^e	9	11	12	14	15	13	15	16	78
6 ^e	21	23	27	30	33	30	36	41	95
7 ^e	37	42	48	52	58	60	70	82	122
8 ^e	61	68	74	81	89	96	111	130	113
9 ^e	101	110	116	126	138	151	172	202	100
10 ^e	343	371	373	424	452	501	548	626	83
Op één na top 5	169	181	189	203	221	240	272	313	85
Top 5	517	562	556	645	683	762	824	940	82

Bron: CBS, Statline 2004, Vermogensstatistiek.

¹ Definitie vermogen: saldo van bezittingen en schulden.

Waarom het vermogen van de 65-plussers gemiddeld minder is toegenomen in de beschouwde periode dan dat van de leeftijdsklasse 55-64 jaar is niet onderzocht. Misschien speelde een rol dat jongeren eerder risicovol beleggen dan ouderen (paragraaf 2.2). Ook zou een rol gespeeld kunnen hebben dat ouderen meer geneigd waren om te sparen, omdat pensioenvoorzieningen (nog) niet volledig waren opgebouwd.

In bijlage A staat de kruising tussen leeftijd en inkomen centraal. Tabel A.1 toont de ontwikkeling van het aandeel huishoudens per inkomenskwartiel per leeftijdsklasse, terwijl tabel A.2 de ontwikkeling van het gemiddelde vermogen per inkomenskwartiel per leeftijdsklasse aangeeft. In tabel A.1 zien we de vergrijzing terugkomen. Vanaf 35 jaar groeien de leeftijdsgroepen, terwijl met name de groep die jonger is dan 25 jaar met bijna een vijfde is afgenomen in de periode tussen 1993 en 2001. De groep 65+

is met name sterker vertegenwoordigd in het tweede en derde inkomensdeciel in 2000 dan in 1993. Dat gaat ten koste van de vertegenwoordiging in het laagste en hoogste inkomensdeciel. Uit tabel A.2 blijkt dat het gemiddelde bedrag aan vermogen, dat een huishouden bezit, stijgt met het inkomen en met de leeftijd. Bij de ouderen (65+) is het verschil in gemiddeld vermogen tussen het laagste en het hoogste inkomenskwartiel het grootst van alle leeftijdsgroepen. Bij de vermogenstoename over de gehele perioden valt er wat betreft de leeftijd en het inkomenskwartiel geen trend te onderkennen.

Tabel 3.2 toont de ontwikkeling van het aandeel huishoudens met een bepaald vermogensbestanddeel (linker helft van de tabel) in de periode 1993 tot en met 2000 en het daarbij horende gemiddelde bedrag per vermogensbestanddeel (rechts helft van de tabel). Het percentage huishoudens met aandelen is de enige vermogenscomponent die in de periode die in beschouwing wordt genomen verdubbeld is. Het aandeel huishoudens met hypotheek is met ruim een vijfde (23%) gestegen, terwijl het aandeel huishoudens met eigen woning met minder dan een vijfde (16%) is gestegen. De gemiddelde waarde van de eigen woning is met 91% bijna het snelst gestegen, terwijl het gemiddelde bedrag aan hypothecaire schuld met 82% is gestegen. Het saldo van bezittingen en schulden in de eigen woning is daarmee met 121% gestegen naar ruim 50.000 euro. Dit saldo als het aandeel van het totale vermogen is gemiddeld toegenomen tot bijna 50%.

De linker helft van tabel 3.3 toont het aantal huishoudens per leeftijdsklasse, evenals het aandeel huishoudens in een leeftijdsklasse dat een bepaalde vermogenscomponent bezit. Alleen de vermogenscomponenten uit tabel 3.2 die enige omvang blijken te hebben zijn in tabel 3.3. opgenomen. Alle variabelen zijn weergegeven voor de jaren 1993 en 2000. Ook de verandering tussen beide jaren is berekend.

Niet verrassend is dat meer dan 90% van alle huishoudens in beide jaren banktegoeden bezit. Op de tweede plaats volgt in de meeste leeftijdsklassen het positieve vermogen in de eigen woning en daarna het negatieve vermogen in de eigen woning, de hypotheekschuld. Van de 65-plussers heeft in 2000 een grotere groep aandelen (één op de vijf) dan overige schulden (één op de zes). In de andere leeftijdsklassen ligt deze verhouding omgekeerd. Het aandelenbezit is (bijna) verdubbeld in alle leeftijdsgroepen over de gehele periode bezien.

De linker helft van tabel 3.3 toont verder het aandeel huishoudens per leeftijdsgroep dat een eigen woning bezit. In 1993 loopt het percentage op van 11 bij de allerjongsten naar 56 in de leeftijdsgroep van 35-54 jaar. In 2000 liggen de percentages bij 11, wederom voor de allerjongsten en bij 62% voor de leeftijdsgroep van 45-54 jaar. In deze groep is het eigenwoningbezit iets meer gestegen dan in de leeftijdsgroep van 35-44 jaar, die in 1993 nog hetzelfde aandeel eigenaar-bewoners optekende. Het eigenwoningbezit is bij alle leeftijdsgroepen toegenomen, zij het in zeer beperkt mate bij de allerjongsten. Het aandeel ouderen met eigen woning ligt bij één op de drie in 2000 en is daarmee een stuk lager (nog) dan het nationale gemiddelde van bijna één op de twee (tabel 3.2).

Het aandeel huishoudens met hypotheekschuld varieert in 1993 van 4% bij de oudste groep tot 53% in de leeftijdsgroep van 35-44 jaar. In 2000 zijn deze percentages gestegen naar 7% en 59%. Ook van de leeftijdsgroep van 45-54 jaar is het aandeel met hypotheekschuld gestegen naar 59%.

De rechterkant van tabel 3.3. geeft het gemiddelde bedrag aan vermogen weer per bezits- en schuldcomponent. Er blijkt dat de waarde van het bezit in de eigen woning als aandeel van het totale vermogen in de leeftijdsklassen van 25-54 jaar met meer dan de helft het grootste te zijn (tabel 3.3 rechts). Alleen in de leeftijdsgroep van 45+ kennen de aandelen gemiddeld de grootste waarde in 1993. En alleen voor de oudste leeftijdsgroep van 75+ geldt dit ook in 2000. Gemiddeld is de hypotheekschuld de vermogenscomponent die (eventueel na de aandelen en de waarde van het bezit in de woning) vervolgens de grootste omvang kent in alle leeftijdsklassen.

3.3 Vermogen in eigen woning nader bekeken

Wat de linkerkant van tabel 3.3 toont, kan ook grafisch worden weergegeven. In figuur 3.1 is de waarde van de woning gesaldeerd met de hypotheekschuld per huishouden, niet met cijfers uit de Vermogensstatistiek, maar op basis van berekeningen met het WBO. De belangrijkste conclusies hebben betrekking op het cohorteffect en het aandeel van de hypothecaire schuld. Het cohorteffect toont dat jongere cohorten een hoger eigenwoningbezit kennen dan de oudere cohorten. In concreto zien we dat de leeftijdsgroep van 35-54 jaar die in 1994 het grootste aandeel eigenaar-bewoners kende het aandeel eigenwoningbezit van de leeftijdsgroep 55+ in 2002 opstuwde. Een vergelijkbaar effect mogen we in de toekomst verwachten voor de leeftijdsgroep 75+.

Het gaat immers (vooralsnog) om een zich voortzettende ontwikkeling. Alessie, Lusardi & Aldershof (1997) dragen vergelijkbare effecten aan voor het verleden. Zij rapporteren voor 1967 dat het eigenwoningbezit 19% bedroeg voor huishoudens wiens hoofd jonger was dan 30 jaar. Twintig jaar later was 28% van deze leeftijdsgroep eigenaar-bewoner geworden. Voor de leeftijdsgroep 40-50 jaar vond bijna een verdubbeling plaats van 33 naar 61%, terwijl het percentage eigenwoningbezit toenam van 35 naar 48 voor de leeftijdsgroep 50-64.

Figuur 3.1 toont ook dat het gemiddelde aandeel van het met eigen vermogen gefinancierde percentage eigenwoningbezit minder dan een zesde bedraagt. Dit aandeel ligt flink lager voor de 'jongeren' tot 54 jaar en hoger met name voor de ouderen vanaf 65 jaar. Tussen 1994 en 2002 is het kleine aandeel voor de jongeren nog verder afgenomen, terwijl ook voor de leeftijdsgroep 55+ het aandeel met vreemd vermogen gefinancierde eigen woningen is gestegen. Dit resultaat suggereert dat de ouderen in toenemende mate hun eigen woning met een hypothecaire lening financieren of blijven financieren. Bij de leeftijdsgroepen vanaf 65 jaar gaat het om een verdubbeling.

Figuur 3.2 toont dat de toename in de hypothecaire financiering tot op heden niet heeft geleid tot het per saldo (meer) interen op het eigen vermogen in de woning, aangezien de woningprijzen enorm zijn gestegen in de jaren negentig van de vorige eeuw. In 2002 daalt de gemiddelde hypotheeksom met de leeftijd, ook al is deze voor de ouderen (65+) verdubbeld sinds 1994. In 1994 zette deze daling in vanaf de leeftijd van 45 jaar.

Tabel 3.2

*Aandeel huishoudens (% , afgerond) met een bepaald vermogensbestanddeel (bezit of schuld) en gemiddeld bedrag (*1.000 euro, afgerond) per vermogensbestanddeel en per huishouden met een bepaald vermogensbestanddeel, 1 januari van het onderzoeksjaar, 1993 en 2000.*

	1993	2000	% verandering tussen 1993 en 2000	1993	2000	% verandering tussen 1993 en 2000
	% van alle huishoudens dat het vermogensbestanddeel bezit			*1.000 euro		
<i>Bezittingen</i>	98	98	-1	80	159	99
Financieel vermogen	97	97	0	25	48	92
Banktegoeden ¹	97	97	0	14	20	43
Obligaties	4	2	-46	33	44	33
Aandelen	9	18	104	108	145	34
Aandelen AB ²	2	2	29	361	570	58
Overige aandelen ³	8	17	113	53	91	72
Onroerend goed	43	49	15	104	198	90
Eigen woning⁴	42	49	16	99	189	91
Overig onroerend goed	5	5	-1	63	123	95
Ondernemingsvermogen	9	9	5	74	74	0
Overige bezittingen	12	14	20	30	33	10
<hr/>						
<i>Schulden</i>	55	62	12	41	78	90
Schulden eigen woning	35	43	23	50	91	82
Schuld. overig onroerend goed	2	2	13	61	149	144
Overige schulden	31	33	6	13	18	38
<hr/>						
Vermogen ⁵	100	100		57	108	89
<hr/>						
Vermogen, excl. eigen woning⁶	100	100		33	55	67
Saldo eigen woning				24	53	121
Saldo als % van vermogen				42	49	17

Bron: CBS, Statline 2004, Vermogensstatistiek.

¹ Leesvoorbeeld: 97% van de huishoudens bezit banktegoeden in beide jaren (links van de verticale streep) met een gemiddelde waarde van 14.000 euro in 1993 en 20.000 euro in 2000 (rechts van de verticale streep). Banktegoeden maken onderdeel uit van het financiële vermogen van huishoudens en behoren tot de bezittingen van huishoudens.

² Definitie aandelen AB (aanmerkelijk belang): aandeel van tenminste 5% in het geplaatste aandelenkapitaal van een vennootschap.

³ Definitie overige aandelen: aandelen, opties en aandelen in beleggingsfondsen.

⁴ Definitie eigen woning: de verkoopwaarde van de eerste en tweede eigen woning in onbewoonde staat.

⁵ Definitie vermogen: saldo van bezittingen en schulden.

⁶ Definitie vermogen, exclusief eigen woning: vermogen minus het saldo van de verkoopwaarde van en de schulden op de eerste en tweede eigen woning.

Tabel 3.3

Aantal huishoudens (*1.000) naar leeftijdsklasse van hoofdkostwinner (31 december van onderzoeksjaar) aandeel huishoudens (%) per vermogenscomponent en per leeftijdsklasse en gemiddeld bedrag (*1.000 euro) per huishoudens naar leeftijdsklasse van de hoofdkostwinner en naar vermogenscomponent, 1 januari van het onderzoeksjaar, 1993 en 2000.

	1993	2000	% verandering tussen 1993 en 2000	1993	2000	% verandering tussen 1993 en 2000
	% van huishoudens per leeftijdsklasse dat het vermogensbestanddeel bezit			*1.000 euro		
<i>Jonger dan 25 jaar (*1.000 huishoudens)</i>	482	398	-17	17	19	12
Banktegoeden ¹	96	91	-5	5	7	40
Aandelen	2	7	197	173	48	-72
Eigen woning²	11	11	3	81	136	68
Schulden eigen woning³	9	10	13	43	92	114
Overige schulden	33	33	2	5	6	20
Vermogen, excl. eigen woning ⁴	100	100		12	14	17
<i>25 - 34 jaar (*1.000 huishoudens)</i>	1.437	1.433	0	28	37	32
Banktegoeden	96	95	-1	8	11	38
Aandelen	5	12	124	43	42	-2

Eigen woning²	39	45	17	86	152	77
Schulden eigen woning³	38	45	20	52	110	112
Overige schulden	35	41	17	7	10	43
Vermogen, excl. eigen woning ⁴	100	100		14	18	29
35 - 44 jaar (*1.000 huishoudens)	1.323	1.452	10	50	95	90
Banktegoeden	96	97	1	10	16	60
Aandelen	8	18	113	79	113	43
Eigen woning²	56	60	9	98	185	89
Schulden eigen woning³	53	59	11	54	102	89
Overige schulden	37	37	2	11	15	36
Vermogen, excl. eigen woning ⁴	100	100		25	44	76
45 - 54 jaar (*1.000 huishoudens)	1.065	1.288	21	73	142	95
Banktegoeden	97	98	1	15	20	33
Aandelen	11	21	94	120	169	41
Eigen woning²	56	62	12	107	201	88
Schulden eigen woning³	50	59	17	53	88	66
Overige schulden	38	38	3	15	21	40
Vermogen, excl. eigen woning ⁴	100	100		40	68	70
55 - 64 jaar (*1.000 huishoudens)	787	890	13	82	171	109
Banktegoeden	98	98	0	21	26	24
Aandelen	12	26	116	120	174	45
Eigen woning²	44	55	26	105	211	101
Schulden eigen woning³	32	46	45	37	70	89
Overige schulden	29	34	17	18	25	39
Vermogen, excl. eigen woning ⁴	100	100		48	86	79
65 jaar en ouder (*1.000 huishoudens)	1.226	1.395	14	82	148	80
Banktegoeden	99	100	0	25	33	32
Aandelen	12	21	63	138	198	43
Eigen woning²	29	34	17	104	209	101
Schulden eigen woning³	10	16	52	27	47	74
Overige schulden	16	15	-6	27	37	37
Vermogen, excl. eigen woning ⁴	100	100		55	85	55
65 - 74 jaar (*1.000 huishoudens)	694	754	9	86	151	76
Banktegoeden	100	99	0	25	33	32
Aandelen	13	23	76	134	152	13
Eigen woning²	33	40	20	106	210	98
Schulden eigen woning³	15	23	51	28	49	75
Overige schulden	18	19	2	30	27	-10
Vermogen, excl. eigen woning ⁴	100	100		55	78	42
75 jaar en ouder (*1.000 huishoudens)	532	641	21	76	144	89
Banktegoeden	99	100	0	25	34	36
Aandelen	12	18	48	143	267	87
Eigen woning²	23	26	14	101	206	104
Schulden eigen woning³	4	7	73	23	37	61
Overige schulden	14	12	-16	22	58	164
Vermogen, excl. eigen woning ⁴	100	100		54	93	72

Bron: CBS, Statline 2004, Vermogensstatistiek.

¹ Leesvoorbeeld: 96% van de huishoudens jonger dan 25 jaar bezit banktegoeden in 1993 en 91% in 2000 (links van de verticale streep) met een gemiddelde waarde van respectievelijk 17.000 euro en 19.000 euro (rechts van de verticale streep).

² Definitie eigen woning: de verkoopwaarde van de eerste en tweede eigen woning in onbewoonde staat.

³ Schulden eigen woning: hypothecaire en andere geldleningen die zijn aangegaan voor de aankoop, de verbetering en/of het onderhoud van de eerste en tweede eigen woning.

⁴ Definitie vermogen, exclusief eigen woning: vermogen minus het saldo van de verkoopwaarde van en de schulden op de eerste en tweede eigen woning.

Tabel 3.4

Leeftijdverdeling naar twee groepen van Loan-to-Value (LTV)-ratio, 2003.

	15-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65+
LTV ratio 75-100%	0	48	27	18	8	2
LTV-ratio > 100%	8	53	11	23	7	0

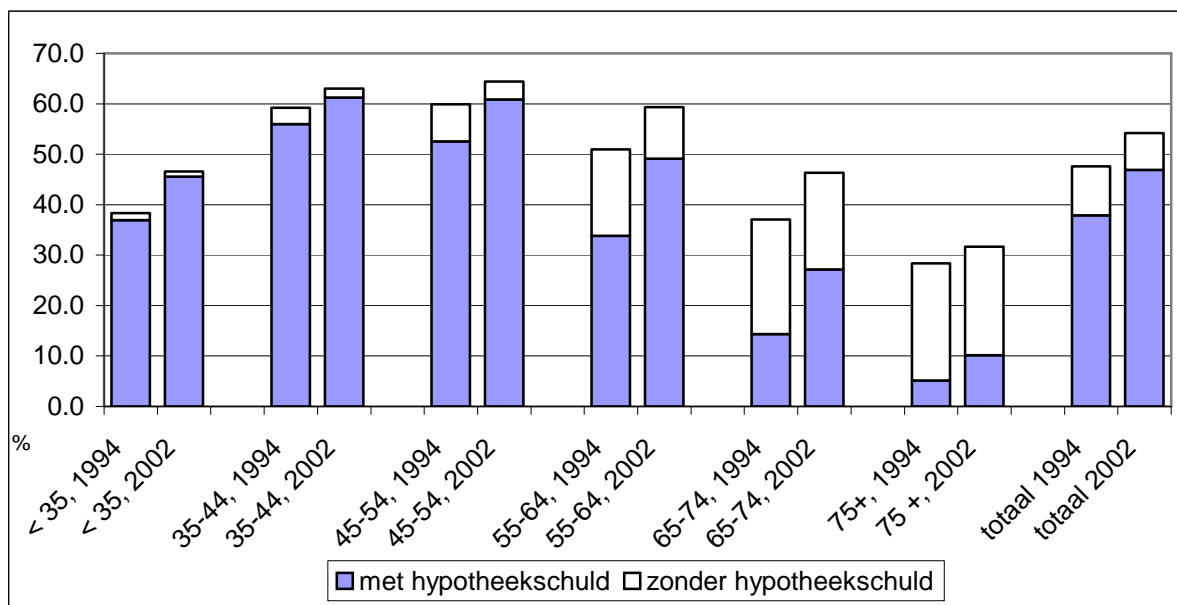
Bron: DNB (2003) en Van Els, van den End & van Rooij (2003); gebaseerd op DNB Household Survey (DHS) van 2003, schatting op basis van grafiek.

Het aandeel van de huishoudens per leeftijdsklasse met een loan-to-value (LTV) ratio van meer dan 75%, zoals weergegeven in tabel 3.4, levert een vergelijkbaar beeld op: het aandeel huishoudens met een hoge of zeer hoge LTV neemt met de leeftijd af.

Figuur 3.2 toont tot slot dat de ouderen gemiddeld (nog) niet in de duurste koopwoningen wonen. Dat doet de leeftijdsgroep van 55-64 jaar die in 2002 in een woning met een gemiddelde (geschatte) waarde van bijna 280.000 euro vertoefde. Voor de leeftijdsgroepen 65-74 jaar en 75+ lagen de gemiddelde waarden bij ruim 260.000 euro en een kleine 249.000 euro respectievelijk.

Figuur 3.1

Percentage eigenwoningbezit, aandeel hypotheekschuld en aandeel zonder hypotheekschuld naar leeftijdsklasse van het hoofd van het huishouden, 1994 en 2002.

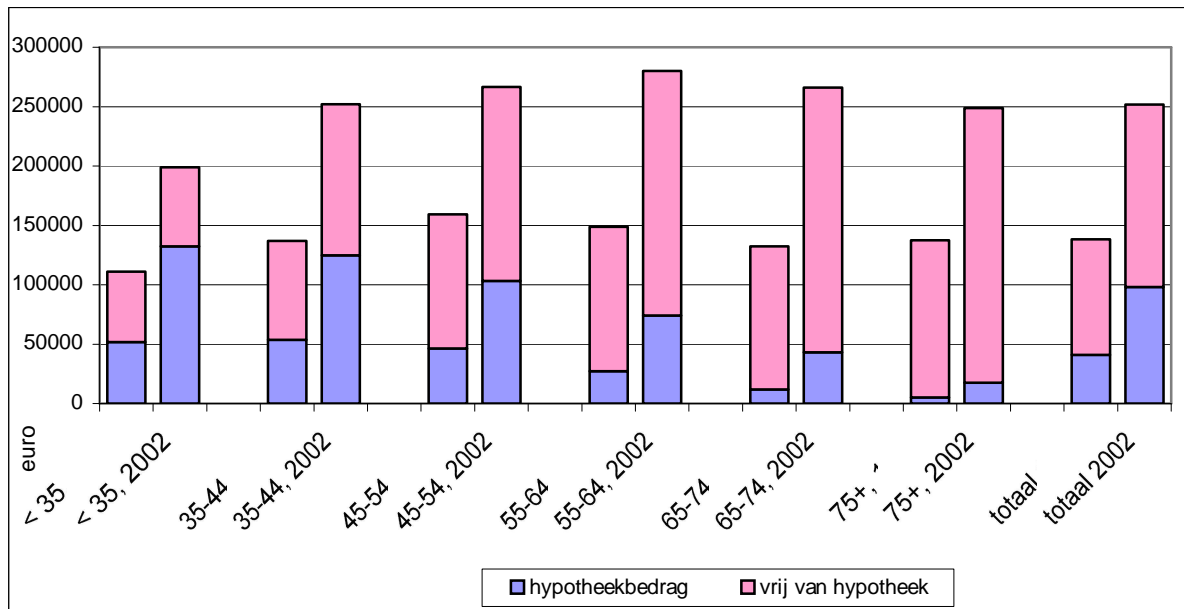


Bron: WBO 1994, 2002, OTB-bewerking.

Figuur 3.2

(Rectificatie van dezelfde figuur op p.39 in Appel voor de dorst?)

Gemiddeld vermogen (in euro) in de eigen woning, onderverdeeld naar aandeel hypotheekschuld en aandeel eigen geld naar leeftijdsklasse van het hoofd van het huishouden, 1994, 2002.



Bron: WBO 1994, 2002, OTB-bewerking, met dank aan J. Kullberg van het Sociaal en Cultureel Planbureau.

Opmerkingen: Voor 1994 is de prijs van de woning bepaald als klassenmidden en het hypotheekbedrag door de rentelasten te delen door het rentepercentage.

3.4 Eigen woning als spaarpot?

Uit twee bronnen in Nederland blijkt hoe eigenaar-bewoners aankijken tegen het vermogen dat is opgebouwd in de eigen woning. Op de eerste plaats blijkt uit DNB-enquête 2002 dat 48% van de ondervraagden voor een koopwoning gekozen heeft vanwege de investering in de vermogensopbouw (Van den End, Kakes, van Rooij & Stokman, 2002). Na de motivatie voor een koopwoning dat men niet afhankelijk is van de verhuurder en dat men met de koopwoning kan doen wat men wil (59%) is dit het hoogste percentage. Dit percentage is zelfs hoger dan de 'renteaftrek' als reden vóór koop die gemiddeld door 29% van de respondenten (waarin opgenomen 46% huishoudens met een hoog inkomen) genoemd is. Met name de huishoudens met de lage inkomens (69%) en de huishoudens met de hoge inkomens (54%) noemen de mogelijkheid tot vermogensopbouw als reden om voor een koopwoning te kiezen.

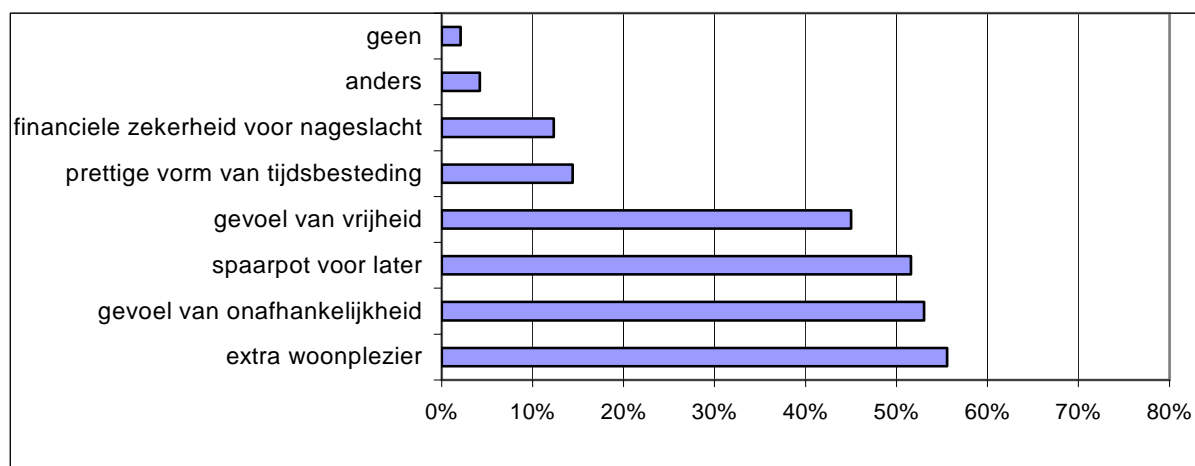
Ook de Vereniging Eigen Huis heeft een enquête gehouden onder haar leden. Deze vond plaats in 2003 en leverde 900 ingevulde formulieren op. De enquête gaat in op hoe eigenaar-bewoners anno 2003 tegen hun eigen huis aankijken. Het gepercipiëerde voordeel van een eigen woning blijkt vooral te liggen in het extra woonplezier, het gevoel van onafhankelijkheid, de spaarpot voor later en het gevoel van vrijheid, zoals figuur 3.3 toont.

Volgens Van Dugteren (2001) hebben ouderen weinig aan het in de woning opgebouwde vermogen, omdat het niet eenvoudig en alleen tegen kosten (hoge woonlasten) aan de woning te onttrekken is. Dit geldt zeker voor de hypotheekconstructies die ervoor ontworpen zijn. Daarbij komt dat veel ouderen een relatief laag inkomen hebben, waardoor hogere woonlasten niet eenvoudig op te brengen zijn. Alleen een verhuizing naar een (goedkopere) huurwoning maakt het vermogen volledig liquide, maar levert meestal wel hogere woonlasten op dan bij een koopwoning waarvoor de hypotheek is afgelost.

Figuur 3.3

Voordelen eigen woning volgens eigenaar-bewoners, % van respondenten, 2003.

Bron: Elsinga & Hoekstra (2004) op basis van een enquête van de Vereniging Eigen Huis, 2003.



Uit Kullberg & Ras (2004: 90) blijkt op basis van analyses met het WBO 2002 (gekoppeld aan informatie afkomstig uit het Center Savings Survey van CentER Applied Research) dat de eigenaar-bewoners dat vermogen misschien niet eens zo nodig willen of moeten uitgeven. De huishoudens die vermogen uit de eigen woning zouden kunnen onttrekken hebben nu gemiddeld al een behoorlijk vermogen buiten de woning om. In de leeftijdsklasse tot 55 jaar bezitten eigenaar-bewoners gemiddeld een groter vermogen buiten de eigen woning om dan huurders: 29.000 euro tegen 20.000 euro. Bij de leeftijdsgroep 55-64 jaar liggen de gemiddeldes bij 40.000 euro (eigenaar-bewoners) tegen iets meer dan 20.000 euro (huurders). Bij de 65-plussers gaat het om plusminus 80.000 euro bij de eigenaar-bewoners. Het gemiddelde van de huurders in deze leeftijdsgroep ligt bij minder dan 30.000 euro. De conclusie moet zijn dat de eigenaar-bewoners over het algemeen, naast hun eigen woning, ook nog eens een grotere spaarpot hebben buiten de eigen woning om dan de huurders.

3.5 Ontsparen: verhuizen en vrijvallend vermogen

Uit analyses die Kullberg & Ras (2004) met het WBO 2002 hebben doorgevoerd, blijkt verder dat de verhuiscens van ouderen iets afneemt met de leeftijd. Van de groep 65-plussers wil ongeveer 13% verhuizen, van de groep 55-64 jaar een kleine 15%, tegen bijna 30% van de groep 55 jaar en jonger. Het merendeel van de verhuiscensgenieiden is huurder.

Circa vier procent van de eigenaar-bewoners van 65 jaar en ouder is verhuiscensgenieid. Zij willen naar verhouding vaker naar een huurwoning verhuizen dan naar een

(goedkopere) koopwoning en deze wens neemt toe met de leeftijd. Bij de leeftijdsgroep van 65-74 jaar wenst 2,3% van de eigenaar-bewoners naar een huurwoning te verhuizen, terwijl het in 1,9% van de gevallen om een koopwoning gaat bij de gewenste woning. Bij de leeftijdsgroep vanaf 75 jaar gaat het om 2,8%, respectievelijk 0,7%.

Bij ruim drie procent van de eigenaar-bewoners van 65 jaar en ouder zal vermogen vrijvallen, als de verhuiscwens wordt gerealiseerd. Deze huishoudens verhuizen dan of naar een goedkopere koopwoning (koop prijs van tenminste tien procent minder) of naar een huurwoning. Als men van een koopwoning naar een huurwoning wil verhuizen, wordt geschat dat gemiddeld circa 220.000 euro aan vermogen vrijvalt. Bij de ouderen die van een koopwoning naar een andere al dan niet goedkopere koopwoning willen verhuizen wordt het financiële effect gunstiger met de leeftijd. Voor de leeftijdsgroep 55-64 jaar valt er naar verwachting geen vermogen vrij, maar is er een gemiddeld verlies van 20.000 euro. De leeftijdsgroep 65-74 jaar verwacht gemiddeld een voordeel van 60.000 euro, terwijl de 75-plussers een bedrag van 100.000 euro verwacht te kunnen inboeken. Voor degenen onder hen die goedkoper wensen te gaan wonen loopt het mediane verwachte bedrag aan vrij te vallen vermogen op van 90.000 euro naar 120.000 euro.

3.6 Ontsparen: verzilveren van overwaarde in eigen woning

Zoals in hoofdstuk 2 is gemeld, wijzen Amerikaanse onderzoeksresultaten over het algemeen in de richting dat na de eerste paar jaar nadat men met pensioen is gegaan, ontspaard wordt (Davies & Shorrocks, 1999: 616; Hurd, 1990: 4/5). Voor Duitsland en Nederland is dat veel minder het geval of niet bewezen. Zo komen Alessie, Lusardi & Kapteyn (1995) voor het einde van de jaren tachtig tot begin jaren negentig tot de conclusie dat de vermogensongelijkheid toeneemt met de leeftijd en dat er niet ontspaard wordt, tenzij men heel oud wordt. Tevens menen zij dat de besparingen van de ouderen zodanig laag zijn dat er niet aan income smoothing gedaan kan worden (paragraaf 2.3). Alessie, Lusardi & Aldershof (1997) bevestigen de uitkomst voor Nederland dat huishoudens in de inactieve fase van hun leven (pensionering) tussen 1987 en 1989 bleven sparen in plaats van gingen ontsparen. Tenminste de helft van de ouderen blijft sparen en ontspaart niet.

De sterke prijsstijging van koopwoningen aan het einde van de vorige eeuw heeft huishoudens er daarentegen toe aangezet om in ieder geval vermogen te onttrekken aan de eigen woning (zie ook paragraaf 2.5). Zo constateren Alessie en Kapteyn (2002) voor de periode 1993-1999 dat hogere leeftijdsgroepen in Nederland eerder de neiging hebben gehad om een deel van de overwaarde van de eigen woning te verzilveren in de vorm van een tweede hypotheek. Dit is volgens hen consistent met de LCH vanwege de kortere levensduur bij oudere dan bij jongere leeftijdsgroepen waarover de met de hypotheek gefinancierde consumptie behoeft te worden uitgesmeerd. Zo zijn huishoudens met een hoge overwaarde of een sterke waarde stijging meer geneigd om een tweede hypotheek af te sluiten. Dit geldt in versterkte mate voor de hogere leeftijdscategorieën. Verder is het effect sterker om meer te sparen als de waarde van woning daalt, dan het omgekeerde effect.

Twee andere Nederlandse studies bevestigen deze relatie tussen huisprijsstijgingen en het onttrekken van vermogen aan de eigen woning met tweede hypotheek. Hierbij gaat het echter niet specifiek om de ouderen, maar soms wel indirect. Bij Rouwendal & Alessie (2002) neemt de kans op het opnemen van een tweede hypo-

theek toe eind jaren tachtig en begin jaren negentig als het gaat om huiseigenaren die minder financieel vermogen bezitten, en meer overwaarde in de eigen woning. Van den End, Kakes, van Rooij & Stokman (2002) concluderen dat een derde van de huiseigenaren vanaf het midden van de jaren negentig vermogen onttrokken heeft aan de eigen woning via een tweede hypotheek. Over het algemeen werd minder dan de helft van de overwaarde te gelde gemaakt. Eén op de zeven huishoudens, echter, nam vrijwel de volledige overwaarde op. Huishoudens met lagere inkomens blijken relatief vaker de overwaarde te gelde te maken en ook meer dan andere huishoudens te gebruiken voor woningverbetering (97%) consumptie (37%) en de aflossing van andere leningen (33%). Gemiddeld werd door 84% van de huishoudens de overwaarde bestemd voor woningverbetering, door 24% van de huishoudens voor consumptie en door 13% voor de aflossing van andere leningen.

Als er vermogen aan de eigen woning wordt onttrokken, blijft de hamvraag of de oudere van plan is de hypotheek op termijn af te lossen om het vermogen in de eigen woning te herstellen. Daarover is weinig bekend. Wel bekend is dat het aandeel van aflossingvrije hypotheekbedragen in alle hypotheekbedragen is gestegen naar één in vijf in 2002 van één in 20 in 1994 (Ministerie van VROM, 2003). Uit de DNB-enquête van 2002 blijkt dat 42% van het uitstaande hypotheekbedrag de vorm van aflossingvrije hypotheekbedragen heeft (Van den End, Kakes, van Rooij & Stokman, 2002).

3.7 Vererving

In deze paragraaf komt de informatie aan bod over het verervingsgedrag van ouderen die te halen is uit het panelonderzoek dat door CentERdata (gehuist op het terrein van de Universiteit van Tilburg) jaarlijks in april-juli wordt uitgevoerd en dat sinds 2003 het DNB Household Survey (DHS) heet. In dit onderzoek worden vragen gesteld aan het panel onder meer over verkregen en te verwachten erfenissen en geschenken. Daarnaast worden stellingen voorgelegd aan de respondenten, bijvoorbeeld over het belang dat de respondent hecht aan het vererven van vermogen. Tabellen 3.5 tot en met 3.7 tonen de resultaten respectievelijk naar leeftijdsklasse van het hoofd, naar inkomens- en vermogenskwartiel van het huishouden.

In 1993 bevatte het panel 2.640 huishoudens waarvan 2.167 wel eens over het nalaten van een erfenis hebben nagedacht. En waarvan 109 (minimumaantal respondenten op de vragen over 'erfenissen') een bedrag genoemd hebben nadat men aangaf zelf ooit een erfenis of schenking ontvangen te hebben. In 2003 gaat het om een totaal aantal huishoudens van 1.942. Daarvan hebben 1.276 wel eens over het nalaten van een erfenis nagedacht. Daarvan meldden 37 respondenten (laagste aantal) het bedrag dat is ontvangen uit een schenking of erfenis van het voorgaande jaar. De uitkomsten van het panelonderzoek zijn met gewichten op basis van inkomen en het eigendom van een huur- of koopwoning representatief gemaakt voor de Nederlandse bevolking.

De resultaten voor de enquêtes 1993 en 2003 geven over het algemeen weer wat mag worden verwacht: ouderen, hogere inkomensgroepen en huishoudens met meer vermogen denken vaker na over een erfenis en vinden het belangrijker een erfenis na te laten. Het bezit van meer vermogen of een hogere leeftijd leidt vaker tot nadenken over het nalaten van een erfenis dan een hoger inkomen. Voor leeftijd, inkomen en vermogen en voor bijna alle jaren gaat het tenminste om één op de twee

huishoudens in de hoogste klasse dat wel eens over een nalatenschap heeft nagedacht.

Van de mensen die wel eens hebben nagedacht over het nalaten van een erfenis, vindt in 2003 gemiddeld ruim 40% het nalaten van een erfenis belangrijk. In 1993 gaat het nog om gemiddeld één op de drie huishoudens. In 2003 blijken jongeren het nalaten van een erfenis belangrijker te vinden dan ouderen, terwijl in 1993 dit eerder omgekeerd is. Bij de indeling naar vermogen blijken in beide jaren het laagste en het hoogste kwartiel een erfenis belangrijk te vinden dan de andere kwartielen, terwijl bij het inkomen geen verband vast te stellen is.

Er zijn in beginsel meer 'doeners' dan 'denkers': er zijn meer respondenten die een testament hebben gemaakt dan wel eens hebben nagedacht over een erfenis. In de meeste gevallen zal het om een langstlevend testament gaan, dat in 2003 door een wetswijziging overbodig is geworden. Om een motief voor vererving te achterhalen, wordt in het DHS het volgende voorgelegd aan de respondenten met kinderen:

Kunt u aangeven welke van de vier uitspraken van ouders over nalatenschappen aan hun kinderen het meest met uw mening overeenkomt?

1. Als onze kinderen goed voor ons zorgen op onze oude dag, dan willen we aan hen graag een behoorlijke erfenis nalaten.
2. Wij willen onze kinderen een behoorlijke erfenis nalaten ongeacht het feit of ze nu wel of niet goed op onze oude dag voor ons zorgen.
3. Wij hebben geen vooropgesteld plan om een erfenis aan onze kinderen na te laten, omdat we van ons eigen leven willen genieten.
4. Wij zijn niet van plan om een erfenis aan onze kinderen na te laten, omdat we dit niet wenselijk vinden.
5. Geen van bovenstaande uitspraken.

Uitspraak 3 komt overeen met het *ad hoc* motief voor vererving en scoort zowel in 1993 (53%) als in 2003 (58%) gemiddeld het hoogst. Dit strookt met de uitkomsten van de berekeningen van Alessie & Kapteyn (2001) die voor 1998 een percentage van meer dan 60 vinden. In 1993 en 2003 lijkt dit motief in belang af te nemen met de leeftijd, en toe te nemen met het inkomen of het vermogen van een huishouden.

Het *affectieve of egoïstische verervingmotief*, dat in uitspraak 2 wordt verwoord, wordt gemiddeld door bijna één op de vijf respondenten het belangrijkste gevonden. Alessie & Kapteyn (2001) komen op een percentage van 16 voor 1998. Dit motief is in alle jaren het hoogste voor de hoogste leeftijdsklasse, het hoogste inkomenskwartiel en het hoogste vermogenskwartiel. Dit komt overeen met hetgeen uit figuur 3.3 kan worden afgeleid dat slechts circa 12% van de geënquêteerde eigenaar-bewoners als voordeel van de eigen woning zien de 'financiële zekerheid voor nageslacht'. Het voordeel 'spaarpot voor later' wordt door meer dan 50% van de geënquêteerde eigenaar-bewoners genoemd.

Het *ruilmotief voor vererving* (uitspraak 1) blijkt door weinig respondenten – gemiddeld vier procent in 1993 en twee procent in 2003 – belangrijk gevonden te worden. Dit komt wederom overeen met de uitkomsten van Alessie & Kapteyn (2001) die drie procent vonden.

Gemiddeld is overigens één op de vijf respondenten het in beide jaren oneens met alle genoemde uitspraken en kiest voor antwoord 5, terwijl slechts drie procent in 1993 en twee procent in 2003 geen erfenis wil nalaten (antwoord 4).

Bij het nalaten van een erfenis aan een bepaald doel scoren de kinderen en de partner gemiddeld het hoogst met tussen de 56 en 68% in beide jaren. Familie en vrienden worden relatief vaker genoemd door jongeren (meer dan één op drie) terwijl de

goede doelen redelijk evenwichtig verdeeld zijn over alle leeftijdsgroepen (gemiddeld één op vijf). De huishoudens uit de inkomenskwartielen 3 en 4 kiezen minder vaak voor familie, vrienden en goede doelen dan de huishoudens uit de eerste twee inkomenskwartielen. Dit geldt voor beide jaren. Het verband tussen het nalaten aan kinderen en het vermogen is tot slot ook duidelijk: meer vermogen betekent vaker nalaten aan kinderen.

Tabel 3.5

Verschillende aspecten van vererving en schenking naar leeftijdklasse van het hoofd van het huishouden, 1993 en 2003.

	< 35 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75+	Totaal
1993							
Nagedacht over erfenis	19	31	41	40	45	45	33
Nalaten belangrijk	33	28	31	35	33	44	32
Ruilmotief voor vererving	-	4	3	-	6	-	4
Affectief/egoïstisch motief	16	14	17	16	26	30	18
<i>Ad hoc</i> motief	52	56	59	58	37	30	53
Testament opgemaakt	37	58	71	72	69	79	63
Nalaten aan kinderen	53	56	75	75	71	45	66
aan partner	75	71	80	65	55	39	68
aan familie/vrienden	36	25	10	14	18	42	21
aan goede doelen	16	23	15	14	17	49	19
Nalaten van geld	71	71	62	67	84	90	71
van huis	63	69	73	64	50	55	64
van antiek/kunst e.d.	39	28	39	35	32	52	35
van uitkering levensverz.	43	37	34	15	9	0	27
Gem. na te laten bedrag	118	129	149	120	118	139	129
Schenkt nu al	-	2	6	7	17	17	7
Van plan te gaan schenken	9	11	14	13	4	0	11
Verwacht erfenis/schenking	12	17	15	4	-	-	11
Vorig jaar erf./schenk ontvangen	3	6	7	4	2	-	4
Gem. ontvangen bedrag	5	10	19	4	4	-	11
2003							
Nagedacht over erfenis	20	29	38	39	49	55	35
Nalaten belangrijk	53	50	34	38	46	32	41
Ruilmotief voor vererving	-	4	-	-	-	-	2
Affectief/egoïstisch motief	17	13	11	13	22	23	15
<i>Ad hoc</i> motief	60	66	60	58	53	40	58
Testament opgemaakt	40	49	58	72	75	80	62
Nalaten aan kinderen	52	50	54	71	71	81	62
aan partner	69	54	44	60	71	43	56
aan familie/vrienden	36	33	33	13	14	11	25
aan goede doelen	22	21	19	25	11	24	20
Nalaten van geld	74	60	68	70	75	92	71
van huis	72	48	56	73	75	46	62
van antiek/kunst e.d.	35	30	24	35	23	20	28
van uitkering levensverz.	38	45	18	11	-	-	20
Gem. na te laten bedrag	218	190	186	262	288	212	224
Schenkt nu al	-	-	5	5	12	21	7
Van plan te gaan schenken	8	6	10	7	6	9	8
Verwacht erfenis/schenking	13	19	18	10	4	-	13
Vorig jaar erf./schenk ontvangen	4	3	5	2	-	0	3
Gem. ontvangen bedrag	4	16	14	-	-	0	11

Bron: 2003 DNB Household Survey/Onderzoeksinstituut OTB; percentages en bedragen zijn afgerond; bedragen x 1.000 euro; - betekent celvulling van vijf en minder.

Tabel 3.6

Verschillende aspecten van vererving en schenking naar inkomenskwartiel van het berekende huishoudinkomen, 1993 en 2003.

	On- bekend	Kwartiel 1	Kwartiel 2	Kwartiel 3	Kwartiel 4	Totaal
1993						
Nagedacht over erfenis	29	27	24	37	50	33
Nalaten belangrijk	32	30	27	34	35	32
Ruilmotief voor vererving	4	6	5	3	2	4
Affectief/egoïstisch motief	18	13	13	17	24	18
<i>Ad hoc</i> motief	46	40	48	60	64	53
Testament opgemaakt	61	54	47	66	76	63
Nalaten aan kinderen	61	61	53	62	79	66
aan partner	47	60	56	72	87	68
aan familie/vrienden	24	27	29	21	11	21
aan goede doelen	25	22	18	18	14	19
Nalaten van geld	77	65	69	71	73	71
van huis	55	39	43	73	87	64
van antiek/kunst e.d.	31	41	34	34	36	35
van uitkering levensverz.	16	21	26	26	36	27
Gem. na te laten bedrag	101	72	85	119	204	129
Schenkt nu al	8	5	5	7	8	7
Van plan te gaan schenken	9	4	4	10	21	11
Verwacht erfenis/schenking	7	10	8	10	20	11
Vorig jaar erf./schenk ontvangen	6	1	2	3	11	4
Gem. ontvangen bedrag	5	-	4	3	16	11
2003						
Nagedacht over erfenis	31	29	30	39	51	35
Nalaten belangrijk	50	29	39	43	36	41
Ruilmotief voor vererving	3	-	-	4	-	2
Affectief/egoïstisch motief	15	13	13	16	19	15
<i>Ad hoc</i> motief	48	54	65	64	66	58
Testament opgemaakt	55	56	57	69	72	62
Nalaten aan kinderen	58	56	54	65	74	62
aan partner	52	34	59	60	70	56
aan familie/vrienden	26	36	26	22	17	25
aan goede doelen	18	33	22	18	15	20
Nalaten van geld	67	79	75	69	73	71
van huis	53	39	53	71	85	62
van antiek/kunst e.d.	28	42	21	20	29	28
van uitkering levensverz.	24	-	21	20	20	20
Gem. na te laten bedrag	176	251	169	194	334	224
Schenkt nu al	5	-	-	6	15	7
Van plan te gaan schenken	7	5	4	8	15	8
Verwacht erfenis/schenking	14	7	14	13	20	13
Vorig jaar erf./schenk ontvangen	3	-	-	-	8	3
Gem. ontvangen bedrag	-	-	-	-	18	11

Bron: 2003 DNB Household Survey/Onderzoeksinstituut OTB; percentages en bedragen zijn afgerond; bedragen x 1.000 euro; - betekent celvulling van vijf en minder.

Tabel 3.7

Verschillende aspecten van vererving en schenking naar vermogenskwartiel van het huishouden, 1993 en 2003.

	On- bekend	Kwartiel 1	Kwartiel 2	Kwartiel 3	Kwartiel 4	Totaal
1993						
Nagedacht over erfenis	28	17	26	37	56	33
Nalaten belangrijk	34	33	19	27	41	32
Ruilmotief voor vererving	-	-	4	6	4	4
Affectief/egoïstisch motief	12	11	13	13	31	18
<i>Ad hoc</i> motief	60	40	44	65	54	53
Testament opgemaakt	64	43	44	67	76	63
Nalaten aan kinderen	63	52	54	68	74	66
aan partner	87	47	53	70	75	68
aan familie/vrienden	10	36	27	21	16	21
aan goede doelen	17	25	25	17	15	19
Nalaten van geld	65	60	65	69	81	71
van huis	64	36	25	73	86	64
van antiek/kunst e.d.	52	24	37	32	36	35
van uitkering levensverz.	27	23	24	31	27	27
Gem. na te laten bedrag	96	83	30	95	222	129
Schenkt nu al	3	-	-	6	15	7
Van plan te gaan schenken	6	4	3	12	22	11
Verwacht erfenis/schenking	15	6	7	11	18	11
Vorig jaar erf./schenk ontvangen	5	-	2	5	9	4
Gem. ontvangen bedrag	11	-	5	6	15	11
2003						
Nagedacht over erfenis	33	19	25	39	59	35
Nalaten belangrijk	47	48	24	39	45	41
Ruilmotief voor vererving	-	-	-	-	4	2
Affectief/egoïstisch motief	17	-	8	17	25	15
<i>Ad hoc</i> motief	56	46	58	65	60	58
Testament opgemaakt	62	30	39	64	81	62
Nalaten aan kinderen	58	46	51	56	78	62
aan partner	60	46	37	55	66	56
aan familie/vrienden	33	26	34	27	14	25
aan goede doelen	18	15	30	26	14	20
Nalaten van geld	80	47	63	75	76	71
van huis	58	25	21	67	90	62
van antiek/kunst e.d.	30	37	35	20	25	28
van uitkering levensverz.	26	29	22	22	10	20
Gem. na te laten bedrag	273	45	64	162	365	224
Schenkt nu al	7	0	-	5	14	7
Van plan te gaan schenken	11	-	6	6	13	8
Verwacht erfenis/schenking	16	11	12	15	14	13
Vorig jaar erf./schenk ontvangen	4	-	-	3	6	3
Gem. ontvangen bedrag	10	-	-	16	15	11

Bron: 2003 DNB Household Survey/Onderzoeksinstituut OTB; percentages en bedragen zijn afgerond; bedragen x 1.000 euro; - betekent celvulling van vijf en minder.

Gevraagd naar de vorm van de erfenis, geeft de meerderheid van de respondenten (71% in beide jaren) aan dat het om geld gaat. Ruim 60% laat een eigen woning na in beide jaren. Er is een duidelijk verband met de toename van het vermogen. Voor antiek kiest in 2003 28% van de gevallen en voor een uitkering van een levensverz-

zekering 20% van de gevallen. In 1993 zijn de laatste percentages hoger, te weten 35 en 27.

Bij de variabelen, zoals schenkt nu al (7% in 2003) van plan te gaan schenken (8%) verwacht erfenis of schenking (13%) en vorig jaar erfenis of schenking ontvangen (3%) zijn er weinig trends te onderkennen, mede omdat er weinig waarnemingen zijn.

3.8 Conclusies

Nederlanders in het afgelopen decennium zijn rijker geworden en dat geldt met name voor de leeftijdsgroep 55-64 jaar en voor de vermogensdecielen zes tot en met tien. Hier zijn de gemiddelde vermogens *grosso modo* verdubbeld tussen 1993 en 2000. De toename van het effecten- en het eigenwoningbezit, evenals de koers- en prijsstijgingen op de beurs en op de woningmarkt zijn hier in grote mate debet aan. Bij de ouderen (65+) blijkt het verschil tussen het laagste en het hoogst inkomenskwartiel het grootst te zijn van alle leeftijdsklassen. De verdeling is dan ook schever dan in de overige leeftijdsklassen.

De eigen woning is voor veel huishoudens de grootste vermogenscomponent, mede als gevolg van de waardeontwikkeling die de woningen hebben doorgemaakt. Als aandeel van de waarde van de woning is daarnaast de gemiddelde schuld in alle leeftijdsklassen, ook bij de ouderen (65+) toegenomen. Door de waardestijging van de woningen heeft het onttrekken van vermogen aan de eigen woning via een grotere hypothecaire schuld, (nog) niet geleid tot het uithollen van het vermogen in de eigen woning (bij ouderen). Ongeveer de helft van de eigenaar-bewoners ziet dan ook de eigen woning als spaarpot voor later, blijkt uit enquêteonderzoek (2003). Dit strookt met Britse onderzoeksresultaten (zie paragraaf 2.5) en verklaart mede waarom er (als gevolg van prijsstijgingen) meer vermogen wordt onttrokken aan de eigen woning en ook meer in de vorm van aflossingsvrije hypotheek. Er blijft immers ook na het onttrekken van dat vermogen nog vermogen over in de eigen woning.

Het laten vrijvallen van vermogen uit de eigen woning als gevolg van verhuizen blijkt geen populaire activiteit onder de oudere eigenaar-bewoners (65+). Het gaat gemiddeld om drie procent van deze groep die verhuisgeneigd is (2002) en die naar een goedkopere koopwoning of naar een huurwoning wil verhuizen. Aangezien verhuizen om vermogen te laten vrij vallen niet populair blijkt te zijn onder de 65-plussers met een koopwoning, scoort het *ad hoc* motief voor vererving (datgene wat toevallig overblijft) een manier om vermogen te onttrekken aan de eigen woning, dan ook het hoogst van alle verervingsmotieven met krap 60% van de huishoudens (2003).

4 Besteding van vermogen in eigen woning: resultaten interviews

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de resultaten van de interviews met 23 senioren.¹⁴ Het doel van de interviews was om in beeld te brengen wat er leeft onder de geïnterviewde 65-plussers ten aanzien van de bestedingsdoelen voor het vermogen dat is opgebouwd in de eigen woning.¹⁵

De respondenten zijn gevonden via een oproep in een nieuwsbrief van een ouderenbond in een middelgrote stad in het westen van Nederland. Aan de hand van een invulformulier kon men kenbaar maken dat men mee wilde doen aan het onderzoek. In totaal zijn er 31 reacties binnen gekomen, waarvan zes geen eigen woning bleken te hebben. In vier van deze gevallen ontbrak het telefoonnummer waardoor geen contact is gelegd met deze huishoudens. In één geval kon wel contact gelegd worden en is geconstateerd dat men bewust van een koop- naar een huurwoning is verhuisd om met het vrijgekomen vermogen het inkomen aan te vullen. Deze respondent is geïnterviewd. In het laatste en zesde geval is geconstateerd dat men nooit een eigen woning heeft gehad. Uitval ontstond verder nog bij drie eigenaar-bewoners vanwege het niet bereikbaar zijn op het aangegeven telefoonnummer, het niet begrijpen van de vragen en het afzeggen van het interview vanwege ziekte.

De rapportage van de interviewresultaten is als volgt opgebouwd. We beginnen met een korte typering van de ondervraagde huishoudens in paragraaf 4.2. Vervolgens komt aan de orde of men belangstelling zou hebben dan wel zou moeten hebben voor het onttrekken van het vermogen aan de eigen woning dan wel voor het vererven van dit vermogen (paragraaf 4.3). Tot slot wordt gerapporteerd over de relatie tussen het in de eigen woning opgebouwde vermogen en het overige vermogen, evenals de plannen die men heeft met het overige vermogen (paragraaf 4.4).

4.2 Geïnterviewde huishoudens en woning

De kenmerken van de geïnterviewde huishoudens en hun woningen zijn samengevat in tabel 4.1. Over het algemeen is er een flinke spreiding over de gedefinieerde klassen (bijvoorbeeld woonduur, gerapporteerde koopprijs en de in de meeste gevallen opgezochte WOZ-waarde). Uitzonderingen op deze gelijkmatige verdeling over de klassen zijn de burgerlijke staat (twee van de drie gehuwd) het hebben van kinderen (19 keer, waarvan 18 keer financieel zelfstandig) de leeftijd (iedereen is in 2004 70 jaar en ouder) en het gepensioneerd zijn: twee van de geïnterviewden werken nog, parttime; eenmaal omdat men het leuk vindt; eenmaal omdat het leuk is, maar ook omdat men het extra inkomen nodig heeft. De opleiding van de respondenten is eerder hoog dan

¹⁴ Vijf van de interviews zijn telefonisch afgenomen. De overige respondenten zijn thuis bezocht. Van de thuis geïnterviewde respondenten beantwoordden in zes gevallen de respondent en de partner gezamenlijk de vragen.

¹⁵ De uitkomsten uit de interviews zijn niet representatief, vanwege de kleine omvang van de steekproef.

Tabel 4.1
Kenmerken van geïnterviewden en woning, 2004

	Aantal cases in 1 ^e gedefinieerde klasse	Aantal cases in 2 ^e gedefinieerde klasse	Aantal cases in 3 ^e gedefinieerde klasse	Aantal cases in 4 ^e gedefinieerde klasse
Burgerlijke staat	15 gehuwd	6 verweduwd	2 ongehuwd	
Geboortejaar	4 1917-1921	5 1922-1925	6 1926-1929	8 1930-1934
Gestopt met werken				
* Naar leeftijd	6 < 60 jaar	11 60-63 jaar	4 64-66 jaar	2 werkend
* Naar jaar	1 bij huwelijk	15 1980-1990	5 1991-2000	2 werkend
Opleiding	2 laag	7 midden	10 hoog	4 universitair
Uitwonende kinderen	19			
Kleinkinderen	18	1 van partner		
Nettohuishoudinkomen per maand	9 <2.000	5 2.000-2.999	4 3.000-3.999	5 4.000+
Woont in woning sinds	6 vóór 1970	8 1970-1980	4 1981-1990	5 na 1990
Type woning	11 hoek- en tussen- woningen	7 apartemen- ten met lift	3 2- of 3-onder- één kap	2 anders
WOZ-waarde (*1.000)	3 < 100	11 100-199	6 200+	3 onbekend
Geschatte verkoopprijs (*1.000 euro)	5 < 200	10 200-299	7 300+	1 huur

Bron: Interviews, Onderzoeksinstituut OTB, 2004.

laag. In veel gevallen zijn de respondenten begonnen met lager of middelbaar onderwijs en heeft men vervolgens zoals het te doen gebruikelijk was via aanvullende avondopleidingen en/of vakdiploma's het opleidingsniveau verhoogd. Een aantal partners is gestopt met werken nadat men in het huwelijk was getreden, omdat dat de normale gang van zaken was in die tijd.

4.3 Plannen met vermogen in eigen woning

De eventuele belangstelling van de respondenten voor het onttrekken van het vermogen aan de eigen woning wordt in paragraaf 4.3.1 gerapporteerd. De respondenten is onder meer gevraagd of men denkt het vermogen in de eigen woning (op termijn) nodig te hebben om het huishoudinkomen aan te vullen. Tevens is gepolst of men bij een verhuizing vermogen heeft laten vrij vallen dan wel of men van plan was dat te doen. Eveneens is gepolst of men geïnteresseerd zou zijn in een constructie waarin men de woning verkoopt aan bijvoorbeeld een woningcorporatie, hem terughuurt, geen zorgen meer heeft over het onderhoud van de woning en tegelijkertijd vermogen uit de woning vrijspeelt. Tot slot is gevraagd of men belangstelling zou hebben voor een aflossingsvrije hypotheek of voor het verhogen van de aflossingsvrije hypotheek om vermogen te onttrekken aan de eigen woning. Omdat tijdens de interviews bleek dat op de meeste woningen (nog) een aflossingsvrije hypotheek rustte, worden de achtergronden van het waarom in paragraaf 4.3.2 belicht.

Indien de respondent bij de vraag naar de lange-termijnbestedingsdoelen van het vermogen in de eigen woning niet aangaf dat men dit vermogen zou willen nalaten, al dan niet aan familie, werd dit nog eens expliciet voorgelegd: "Heeft u in verband met uw eigen woning wel eens nagedacht over een erfenis die u zou willen nalaten?" De antwoorden op deze vraag en de vervolgvragen komen in paragraaf 4.3.3 aan de orde.

4.3.1 Te gelde maken van vermogen in eigen woning

De meeste respondenten verwachten stellig dat men de eigen woning niet te gelde zal moeten maken om het wonen en de zorg van de 'oudedag' te betalen. Het pensioen wordt als (ruim) voldoende ervaren, tenzij men misschien heel oud wordt, men heel veel zorg nodig heeft of het pensioenfonds failliet gaat. In de meeste gevallen vormt het overige vermogen nog een buffer voordat men zou moeten interen op het vermogen in de eigen woning. Vaak wordt gereserveerd voor extra en/of onverwachte uitgaven in een "calamiteitenfonds" om te voorkomen dat men moet interen op het vermogen in de eigen woning. Met het begrip financieel plan wil bijna niemand deze activiteiten aanduiden. Enkele keren is gesteld dat men bij de dag leeft.

De meeste respondenten hebben geen plannen om te verhuizen om al dan niet vermogen uit de eigen woning vrij te spelen. Men woont prima en men wil zo lang mogelijk blijven wonen: "we zien wel hoe lang we het volhouden". Ongeveer een derde van de huishoudens heeft ook aanpassingen aan de woning gerealiseerd en/of heeft al extra hulp geregeld, zodat er niet verhuisd hoeft te worden. Gedacht kan hier worden aan huishoudelijk hulp, hulp voor de tuin, betegelde tuin, douche in plaats van bad en bed geplaatst in de woonkamer. Bijna iedereen zegt dat als men meer voorzieningen of meer zorg nodig heeft, er een moment kan komen dat de gezondheidstoestand vereist dat er toch verhuisd moet worden. Men verhuist echter over het algemeen liever niet! Eén van de twee huishoudens met een tweede woning zal nog eerder deze woning afstoten dan te verhuizen, als het allemaal te veel gaat worden. Een ander geeft aan dat men de tweede woning al heeft afgestoten vanwege de leeftijd. Een derde meldt dat als eerste de caravan aan de beurt zal zijn.

Eén respondent meldt dat het vermogen van de eigen woning wordt omgezet in een lijfrente, mocht er verhuisd moeten worden naar een serviceappartement. Verwacht wordt dat men geheel verzorgd tussen de 4.000 en 5.000 euro per maand nodig zal hebben met z'n tweeën. Het huidige inkomen is daartoe toerijkend, verwacht men, zodat de lijfrente gebruikt kan worden voor de extra uitgaven.

Vier van de ondervraagde huishoudens hebben vermogen onttrokken aan de eigen woning bij de laatste verhuizing. Eén daarvan kocht vanwege het ontlopen van een anti-speculatiebeding op termijn een tweede woning waardoor het vermogen dat eerst op de spaarrekening stond, weer vast kwam te zitten in woningen. Het tweede huishouden is verhuisd naar een goedkopere koopwoning en vult met het vrijgekomen vermogen het inkomen aan dat bestaat uit een AOW plus een klein pensioen. Het vrijgevallen vermogen zal in ongeveer zeven jaar, "tenzij er gekke dingen gebeuren", opgaan aan vakanties, grote uitgaven (wegenbelasting) en andere extra uitgaven. Ook wil men de begrafenis ermee betalen. Het derde huishouden, één voormalig zelfstandige, is naar een huurwoning verhuisd, zodat vermogen vrijviel om de AOW aan te vullen (zonder nog rekening te houden met eisen die de leeftijd eventueel zou stellen aan de woning). Het vrijgekomen vermogen is uitgezet als hypotheek bij een van de kinderen (financieel plan). De vierde respondent bij wie vermogen is vrijgevallen als gevolg van de laatste verhuizing gebruikte het vermogen om de nieuwe woning nieuw in te richten en om schenkingen te doen aan de kinderen, "net hoe het uitkomt", "heeft de fiscus niets mee te maken". Daarnaast wordt een spaarpot aangehouden voor "als alles tegelijk kapot gaat".

Drie van de respondenten waren ten tijde van het afnemen van de interviews actief bezig met verhuizen. Er valt dan vermogen vrij dat weer besteed kan worden. De eerste is van plan dit vermogen (zonder nieuwe hypotheek) te besteden aan een nieuwe koopwoning in een meer landelijke omgeving van Nederland, samen met een familielid dat ook vermogen inbrengt. Deze respondent verhuist vanwege het gezelligheidsaspect (“alleen is alleen”). De relatie tussen het familielid en de respondent is oud en goed (“gaan al jaren samen op vakantie”). Als dit niet het geval was geweest, was de respondent niet op het idee gekomen om te verhuizen, meent de respondent. De tweede respondent is vanwege gezondheidsklachten op zoek naar een serviceflat. Huren en kopen zijn beide opties voor dit huishouden. Men verwacht dat de overwaarde in de huidige woning voldoende zal zijn om de nieuwe woning in het geval van koop te kunnen financieren. Als men huurt, valt er vermogen vrij dat men na een grondig financieel advies wil beleggen. Eventueel wordt dan ook een auto aangeschaft. Voor diensten, zoals verzorging en nodige medische zorg verwacht men circa 750 euro per maand te betalen.

Het derde huishouden dat actief op zoek is naar andere huisvesting wenst naar een kleiner, gelijkvloers huis te verhuizen (minder werk) maar niet te klein (liefst vier kamers). Met name bij een nieuwbouw koopwoning ervaart de respondent de financiering als knelpunt, aangezien er geen overig vermogen aanwezig is om de nieuwe woning te kopen en het inkomen onvoldoende is voor de hypotheecaire lasten. Als men zou huren zou men in beginsel geld vrijspelen, maar daar zouden de kinderen in beginsel niet van profiteren, aangezien zij “er niet op zitten te wachten”. Bovendien moet uit dit vermogen de huur worden opgebracht.

Vier huishoudens verwachten dat ze hun woning (deels) in geld willen omzetten of moeten omzetten om hun inkomen aan te vullen. De situaties van deze huishoudens worden achtereenvolgens beschreven.

Een van de huishoudens dat verwacht ‘vrijwillig’ geld te onttrekken aan de woning heeft voor dat doel een flexibele hypotheek afgesloten (naast een aflossingsvrije hypotheek die ook op de woning rust) die nog niet is gebruikt. Men wil “royaal blijven leven” en onder meer reizen blijven maken. Als opname in een verpleegtehuis noodzakelijk wordt, zal men echter geen overdreven leefwijze erop na houden en zal men ook niet kiezen voor privé-verpleging. Het tweede huishouden dat ‘vrijwillig’ verwacht geld te onttrekken aan de eigen woning heeft de maximale hypotheeksom nog niet opgenomen, maar denkt dat wel te doen bij een verbouwing en/of als een verhuizing vanwege meer zorg noodzakelijk zou worden.

In één geval is er bijna geen overig vermogen en is het inkomen niet zo hoog. Men heeft verhuisplannen en denkt ook het vermogen (deels) op te moeten maken of voor het betalen van huur of als het vrijvalt als men verhuist naar een goedkopere koopwoning.

Eén voormalig zelfstandige verwacht dat de woning op termijn wel te gelde gemaakt moet worden, als men moet stoppen met werken. Dan valt men terug op alleen de AOW (plus een eventuele lage huuropbrengst uit kamerverhuur). Dit huishouden heeft een spaarpot voor als het arbeidsinkomen gaat wegvallen ter overbrugging van de periode (twee jaar) waarin men op zoek moet naar goedkopere huisvesting. Men zou dan het liefst willen huren om het vermogen in de eigen woning vrij te spelen. Verhuizen naar een goedkopere koopwoning is ook een optie. Het omzetten van het vermogen naar een lijfrente is overwogen, maar heeft niet de voorkeur, omdat men dan zeker weet dat er niets overblijft van het vermogen om na te laten. Dit huishouden heeft ooit het advies gekregen dat men de woning nooit voor het 75^{ste} levensjaar

zou moeten verkopen vanwege de vuistregel dat men met z'n tweeën de eigen woning in tien jaar tijd opeet. De optie verkoop-terughuur is dan ook zeer interessant voor dit huishouden, terwijl het verhogen van de aflossingsvrije hypotheek vanwege het inkomen geen mogelijkheid is. Een andere respondent meldt over de verkoop-terughuurconstructie dat het ideaal klinkt vanuit een gevoel dat het fijn is als alles geregeld is. Men stelt dat het geen beredeneerde reactie is, maar een gevoelsmatige.

Als men het vermogen in de eigen woning niet nodig denkt te hebben, is de belangstelling voor deze opties (verkoop-terughuur, aflossingsvrije hypotheek) die over het algemeen wel bekend zijn bij de respondenten (verkoop-terughuur vijf keer niet) minder rooskleurig.

Over het algemeen meent men dat de verkoop-terughuurconstructie niet nodig is omdat het pensioen ruim voldoende is om van te leven: "voor leuke dingen heb ik nog genoeg geld" (zes maal). Andere argumenten die elk één of twee keer genoemd zijn: "het baas in eigen huis zijn is leuk" en het onderhoud is niet vervelend, de kinderen hebben het niet nodig, men wil verhuizen naar een gelijkvloerse en/of kleinere woning en de vereniging van appartementseigenaren verzorgt het onderhoud. Ook wordt gemeld dat men geen belangstelling heeft voor de verkoop-terughuurconstructie want men is sceptisch zonder dat men precies weet waarom. Anderen verwachten met relatief hoge kosten opgezadeld te worden, waardoor bovendien nog eens vermogen onttrokken wordt aan de erfgenamen. Ook wordt genoemd dat woningcorporaties "geen liefdadigheidsinstellingen" (meer) zijn, omdat ze echte projectontwikkelaars zijn geworden die een "marktconforme huur" vragen. Daardoor wordt het kostenplaatje onaantrekkelijk voor de potentiële verkoper-terughuurder van de woning. In dit verband wordt genoemd dat men liever naar de bank gaat "als het nodig is" dan naar een woningcorporatie, omdat men verwacht dat de huur hoger is dan de rente.

Over het verhogen en/of afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek verschillen de meningen. Sommigen hebben puur geen belangstelling of schuwen de weg naar de notaris, terwijl anderen dit wel zouden overwegen bij verhuizing maar ook voor het onttrekken van vermogen. Weer een ander heeft nog niet nagedacht over de financiering van een volgende stap (verbouwen of verhuizen) in de wooncarrière, terwijl twee respondenten nog de mogelijkheid hebben om hun hypotheekbedrag te verhogen.

Andere constructies als alternatieven voor de voorgaande worden sporadisch genoemd, zoals liever het huis zelf verkopen en een lijfrente op leven opstarten om geen vermogen op te bouwen maar op te maken. Een van de respondenten stelt dat men de eigen woning liever verkoopt aan één van de kinderen in plaats van aan een woningcorporatie en dat men de woning vervolgens zou willen huren. Eén andere respondent meldt: "er zijn mensen die verkopen het huis aan de kinderen, maar dat schijnt met het nieuwe belastingstelsel ongunstiger geworden te zijn".

4.3.2 Aflossingsvrije hypotheek populair

Hoewel er over het algemeen gemeld wordt dat men geen belangstelling heeft voor het opnemen van een aflossingsvrije hypotheek of het verhogen van een aflossingsvrije hypotheek, blijkt dat meer dan de helft van de respondenten (13 van de 22 eigenaar-bewoners) thans een aflossingsvrije hypotheek heeft. Zoals in de vorige paragraaf bleek, zijn twee van deze hypotheeken nog niet tot het maximale bedrag opgenomen. Bij een respondent is er naast de aflossingsvrije hypotheek nog een ande-

re hypotheek die op afzienbare termijn afgelost zal worden. Een ander huishouden heeft daarnaast nog een flexibele hypotheek afgesloten met als doel deze te gebruiken om het inkomen aan te vullen. Een keer is er een restant van een annuïteitenhypotheek die binnen enkele jaren volledig afgelost zal zijn. In totaal gaat het om 14 huishoudens met een resterende (aflossingsvrije) hypotheek.

Het omzetten van een hypotheek met aflossing naar een aflossingsvrije hypotheek op een gegeven moment is overigens de variant die het meeste voorkomt bij de respondenten. Zo heeft één respondent een eerder uitgekeerde levenhypotheek vervangen door een aflossingsvrije hypotheek, met name vanwege fiscale overwegingen (inkomstenbelasting tegen het hoogste marginale tarief). Het vrijgefallen vermogen is besteed aan een dure, lange reis, de fiscaal maximale schenking aan de kinderen en leuke dingen. Een andere respondent spendeerde het vrijgefallen vermogen aan een nieuwe inrichting, ook aan schenkingen aan de kinderen en aan de opbouw van een reservespaarpot.

Verder is de aflossingsvrije hypotheek gebruikt voor de aankoop van de woning vanwege een gat in de financiering. Zo heeft een van de respondenten bij de laatste verhuizing de spaarhypotheek van het eerste huis meegenomen (is binnen afzienbare termijn “volgespaard”) en het resterende tekort weggewerkt met een aflossingsvrije hypotheek. In twee gevallen was de hypotheek vanaf het begin aflossingsvrij, omdat men de aflossingen niet kon betalen. In een van deze gevallen had men ook nog twee andere hypothecaire leningen via de werkgever en via de familie (ook aflossingsvrij) waarvoor men de financieringslasten moest opbrengen. Deze zijn inmiddels afgelost, terwijl de aflossingsvrije hypotheek nog verhoogd is voor een verbouwing. Eén respondent had een tweede aflossingsvrije hypotheek op het eigen huis nodig voor het bedrijf.

Eén respondent heeft min of meer vrijwillig te maken met twee hypotheekleningen op twee woningen. Men wilde in hetzelfde gebouw verhuizen naar een woning die beter geschikt is voor de ‘oudedag’. Vanwege een anti-speculatiebeding dat op de woningen rust (premie C subsidie) is de eerste woning niet verkocht maar verhuurd met de bedoeling deze te verkopen, zodra de termijn van het beding afloopt. Men wil “de winstkans niet laten lopen”. Als de tweede woning verkocht wordt, wordt in overleg met een expert bekeken of het gunstig en/of wenselijk is de hypotheek op de eerste woning ook zo veel mogelijk af te lossen. Gelukkig, meent men, is het vandaag de dag “geen schande meer” om een (kleine) schuld over te houden.

De meermaals aangegeven redenen voor het aanhouden van een aflossingsvrije hypotheek zijn de renteaftrek (“aantrekkelijk om een klein beetje belasting terug te krijgen”) en het achter de hand hebben van “vrije saldi”, evenals: “het werd ons geadviseerd”. Twee andere fiscale redenen die elk eenmaal genoemd werden, waren: “het huis telde mee voor de vermogensbelasting toen” en “de jongens een hoop belastingen [successierechten] laten vermijden”. Vier maal werd genoemd dat men goedkoop woont, bijvoorbeeld omdat men minder aan rentelasten heeft dan men aan huur zou betalen of omdat de rente zo laag is. Ook werd eenmaal genoemd dat het huis meer waard is geworden en dat men het aflossen onnodig vond, zodat men daardoor van een ruimer inkomen per maand kan leven. Eén keer werd gesteld dat aflossen geen enkele zin had: “op onze leeftijd”. In één geval werd aangegeven dat men de intentie heeft het vermogen op te maken. De kinderen zijn immers in een goede uitgangspositie op de wereld gezet en moeten dat maar zien waar te maken, meent deze respondent.

De geschatte overwaarde van de eigen woning bij de gevallen waar men nog een hypotheek heeft, liggen over het algemeen bij meer dan 65% van de waarde van de woning. In één geval gaat het thans om een schuld van meer dan 35% van de geschatte waarde van de woning. Dit is de respondent die waarschijnlijk wel het grootste gedeelte van de hypothecaire leningen zal aflossen, zodra de termijn van het anti-speculatiebeding afloopt. Als hier alles volgens de planning loopt, zal de overwaarde op de eerste woning weer flink kunnen stijgen. Indien in één geval de hypotheek nog wordt opgehoogd tot de maximaal toegestane hypotheeksom voor een verbouwing, duikt de overwaarde in de woning ook onder de 65% van de geschatte verkoopprijs. Alleen in deze twee gevallen betekent het dat het vermogen in de eigen woning ten tijde van de interviews naar verhouding flink was of zou worden aangestast. Het andere huishouden dat de hypotheek nog wenst op te hogen heeft een stuk hogere overwaarde dan de hiergenoemde 65%. De kans lijkt klein dat men vervolgens onder de 65% gaat duiken.

Met een overwaarde van 74% of meer in de meeste andere gevallen is de conclusie gerechtvaardigd dat er in de groep geïnterviewden flink wat vermogen in de eigen woning is opgebouwd. Men is niet van plan dit vermogen te besteden, uiteraard alleen als alles volgens de verwachtingen en de wensen loopt voor wat betreft het blijven wonen waar men woont. Deze conclusie is gerechtvaardigd, ook al hebben acht respondenten niet de bedoeling om de aflossingsvrije hypotheek op termijn af te lossen en wordt voor drie cases aflossen alleen actueel als men een financiële meevaler incasseert of als men te veel geld spaart.

4.3.3 Vererven van vermogen in eigen woning

De meeste geïnterviewde huishoudens hebben plannen om het vermogen dat is opgebouwd in de eigen woning na te laten aan specifieke doelen. Twee huishoudens zeggen nog niet te hebben nagedacht over een erfenis in verband met de eigen woning.

Twee huishoudens hebben geen testament opgemaakt. Eén van de respondenten maakt voor het eerst een testament op, terwijl twee van de respondenten bezig zijn een nieuw testament op te maken onder meer als gevolg van veranderde omstandigheden (gaan samen wonen met een familielid en ontvangst van een erfenis van een familielid). De overige huishoudens hebben wel een testament opgemaakt. Meestal gaat het dan om een langstlevend testament dat met het nieuwe erfrecht met ingang van 2003 overbodig is geworden. Voor de kinderen is in een dergelijk testament niets geregeld. Sommige huishoudens regelen expliciet niets voor de kinderen. Redenen die hiervoor gegeven worden zijn: omdat de erflaters “niet na de dood willen regeren”, omdat de kinderen het niet nodig hebben en er wel zullen uitkomen of omdat “men hoopt dat het goed komt”. Ook wordt genoemd dat de verdeling van alleen de “antieke spullen” gecheckt is met de kinderen en per testament is geregeld. Een ander meldt dat men het vermogen “globaal” heeft verdeeld in het testament.

Zeventien van de 18 huishoudens met kinderen willen het (resterende) vermogen belichaamd in de eigen woning nalaten aan de kinderen, nadat een eventuele huisgenoot ook is overleden (en er iets overgebleven is van het vermogen). In één geval wordt expliciet gesteld dat “het huis ook van de kinderen is”. Twee keer wordt gezegd dat “het heel normaal is dat de kinderen erven” en één keer dat het “automatisch”

gaat. Drie respondenten geven aan dat ze de woning liever zouden willen verkopen aan een van de kinderen dat dan in de woning zou kunnen gaan wonen.

Een respondent meldt dat een kind een laag inkomen heeft en dat de erfenis mede daarom belangrijk is. De overige ouders geven aan dat de (meeste) (klein)kinderen het goed doen, zelf een eigen huis hebben, niet zitten te wachten op een erfenis en/of zelfs een tweede huis hebben. Een van deze respondenten vindt dat je vroeger niet kon bedenken dat kinderen en kleinkinderen allemaal een eigen huis zouden hebben. Toch willen ouders (negen maal) graag dat hun kinderen een erfenis krijgen, omdat zij dat belangrijk vinden (affectieve of egoïstische verervingsmotief): “prettig idee” verwoordt één respondent deze instelling. Eén respondent meldt dat de kinderen hun kandsdeel niet hebben opgeëist toen de partner overleed, en dat het daarom belangrijk is dat de kinderen wel hun deel krijgen te zijner tijd.

Twee respondenten melden dat men het niet belangrijk vindt dat de kinderen een nalatenschap krijgen, omdat “ze het royaal genoeg hebben”. Twee respondenten stellen in dit verband: “het is leuk voor de kinderen”, “ik gun het ze”. Een derde respondent meldt dat de kinderen niet in het huis willen wonen. Desondanks wordt de woning in deze gevallen alleen aan de kinderen nagelaten.

Twee van de respondenten hebben wel eens overwogen of het fiscaal voordelig zou zijn om alvast op andere manieren dan vererven het vermogen van de eigen woning over te dragen. Maar aangezien de kinderen ook in een eigen woning wonen, is daarvan in één geval afgezien. Het ander huishouden overweegt om dit nog eens uit te zoeken (eventueel via het verhogen van de aflossingsvrije hypotheek) maar schuwt de weg naar de notaris (ingewikkelde materie). Men vindt het dan eigenlijk ook onbelangrijk om een dergelijke constructie uit te voeren om de kinderen (ieder een gelijk deel aan) vermogen uit de ouderlijke eigen woning te kunnen doen toekomen.

Dat het vermogen in de eigen woning gelijkelijk verdeeld wordt over de kinderen, vindt het merendeel van de respondenten met kinderen belangrijk. Dit geldt ook in het geval dat een van de kinderen de woning (wil) kopen om erin te wonen. De kinderen zouden dan onderling moeten regelen hoe dat mogelijk wordt. Een andere respondent meent dat de kinderen het maar moeten uitzoeken, ook eventuele verschillen in erfdelen. De eerste vraag over de gelijke delen in de interviews luidde:

- Is er een verschil in erfgenamen van belang voor: Zou u de een meer willen nalaten dan de ander? Ja / nee

Ook al had men zich negatief geuit bij deze vraag, is nog apart gecheckt of het ruilmotief dan wel het affectieve motief voor vererving een rol zou kunnen spelen met de volgende vragen:

1. Bent u van plan aan een kind, kleinkind, ander familielid of iemand anders die u in de toekomst meer terzijde staat en meer helpt dan de andere familieleden, een grotere erfenis na te laten dan aan de anderen?Ja / nee
2. Bent u van plan aan een kind, kleinkind, ander familielid of iemand anders die er financieel slechter voor staat dan een ander lid van de familie, een grotere erfenis te doen dan aan de anderen? Ja / nee

Het ruilmotief voor vererving blijkt geen opgeld te doen. “Domweg betalen” of “bij leven iets extra’s” vinden zes huishoudens een betere oplossing, onder meer omdat men dan niet afhankelijk is van de kinderen: “niet dankjewel hoeven zeggen naar de kinderen” (twee maal). Twee andere respondenten melden in dit verband dat zij ook graag zelfstandig zijn: “zit niet te wachten op hulp van de kinderen” en ook “wonen flink eind hier vandaan” en “ben graag vrij”.

De wens om financieel zwakker gestelde kinderen een groter aandeel van de erfenis te doen toekomen is ook niet sterk aanwezig bij de respondenten. In vier gevallen is gemeld dat de financiële noodsituaties in het verleden met leningen werden opgelost. Daarbij werd of de gangbare rente berekend of de rente als geschenk beschouwd. Eén keer werd het geld snel terug betaald, omdat het niet echt een noodsituatie was. Soms wordt langzaam terugbetaald, als er wel financiële knelpunten zijn (eenmaal). Eén keer werd de lening geheim gehouden voor de andere kinderen. In twee gevallen wordt gemeld dat de kinderen zo met elkaar zijn verbonden dat ze elkaar (altijd) zouden steunen als een van de kinderen in de financiële problemen zou komen. Vier ouders melden dat men het kind in financiële nood met een geschenk zou bijspringen. Drie ouders melden dat men al dan niet in samenspraak met alle kinderen (misschien) zou proberen iets te regelen.

Eén respondent meldt dat men de intentie heeft het vermogen zo veel mogelijk op te souperen. Men voelt geen verplichting naar de kinderen die men in een goede uitgangspositie op de wereld heeft gezet. Als vermogen vrijvalt bij de verkoop van de woning, wordt dit vermogen dan ook omgezet in een levenslange lijfrente om het inkomen aan te vullen voor de extra’s. Volgens de respondent zijn de kinderen het eens met deze handelwijze: “maak het maar op”. Van deze laatste aansporing door kinderen wordt overigens vaker (vijf keer) melding gemaakt door de respondenten, ook al zijn de meeste van hen niet van plan deze aansporing te volgen.

De vier huishoudens zonder kinderen hebben verschillende plannen met het vermogen in de eigen woning: nalaten aan goede doelen, nalaten aan de kleinkinderen van de overleden partner en nalaten aan neven en nichten en aan goede doelen.

In een geval heeft de notaris tot het nalaten aan goede doelen aangeraden, omdat er van de erfenis naar verwachting weinig overblijft als eerst gezocht moet worden naar de erfgenamen. Daarnaast zullen de successierechten flink zijn, terwijl deze bij goede doelen lager zijn. Men wil in dit geval zo min mogelijk geld naar de fiscus doorsluizen, onder meer omdat men jaren lang als alleenstaande meer belasting moest betalen dan echtparen.

Een ander huishouden zonder kinderen heeft als erfgenamen gekozen voor wetenschappelijke en charitatieve doelen en zal gelijk grote legaten nalaten aan neven en nichten. Men is wel van mening dat het nalaten van vermogen onbelangrijk is, omdat geen van deze groepen de nalatenschap echt nodig heeft. De neven en nichten hebben goed geboerd en de instellingen hebben enorme vermogens opgebouwd.

Een vergelijkbare keuze bij de verdeling van de nalatenschap maakt een volgend huishouden: de maximaal van successierechten vrijgestelde legaten van 1.732 euro worden nagelaten aan goede doelen en mensen die de respondent helpen. Het restant van de erfenis gaat naar een familielid.

Een volgend plan is om de eigen woning na te laten aan de kleinkinderen van de overleden partner. De kinderen van de overleden partner worden in dit scenario overgeslagen omdat deze al hun wettelijk erfdeel ontvangen hebben. De eigen woning staat symbool voor het samen met de overleden partner opgebouwde vermogen. Dit ter nagedachtenis aan de grootouder van deze kleinkinderen. Deze erfenis

staat los van de band die de erflater heeft met de kleinkinderen. Met sommige kleinkinderen is er een aardige band, met anderen geen. Van geen van allen wordt verwacht dat ze de erflater op den duur terzijde (hulp) zullen staan. Het is de bedoeling dat elk kleinkind een gelijk deel van het vermogen in de eigen woning ontvangt. De kinderen en kleinkinderen weten van deze plannen niets.

4.4 Overig vermogen

In deze paragraaf komt de relatie van het in de eigen woning opgebouwde vermogen met het overige vermogen aan bod. Allereerst wordt de samenstelling van het overige vermogen beschreven. Dan volgen de plannen die men heeft met het overige vermogen. Hierbij werd gevraagd of men aan het overige vermogen een andere betekenis toekent dan aan het vermogen in de eigen woning. Ook kwam aan bod of de respondent al dan niet (gepland) een erfenis wilde nalaten.

Kenmerken van overig vermogen

Tabel 4.2 toont een overzicht van het vermogen van de geïnterviewde huishoudens. Het totale vermogen van de huishoudens met een eigen woning loopt op van 80.000 euro naar één miljoen euro. Bij acht huishoudens gaat het om 400.000 euro of meer en zeven huishoudens bezitten minder dan 200.000 euro. Het bedrag aan overig vermogen exclusief de eigen woning loopt op van bijna niets tot ruim 300.000 euro. Negen van de ondervraagde huishoudens hebben minder dan 40.000 euro overig vermogen gespaard/overgehouden. Naast spaarrekeningen die bijna iedereen heeft, bezit men, hoewel in mindere mate effecten, tweede woningen, obligaties, een stuk land en een begrafenisrekening.

Dat de eigen woning (minus de resterende schuld) in veel gevallen de belangrijkste vermogenscomponent van een huishouden vormt (paragraaf 3.2) blijkt ook uit de interviews. Bij de meeste huishoudens met een eigen woning is dat het geval. Bij twee huishoudens hebben één of meer erfgenamen van familieleden ertoe bijgedragen dat het overige vermogen thans groter is dan het vermogen in de eigen woning.

Niet in alle gevallen betekent een spaarpot in de vorm van overig vermogen dat er per saldo extra vermogen aanwezig is. Bij zes van de respondenten blijkt het resterende bedrag aan aflossingsvrije hypotheek minimaal gelijk te zijn met de spaarpot of deze te overtreffen.

Het antwoord was vaak nee (15 keer) als de respondenten gevraagd werden: “Heeft voor u het vermogen in de eigen woning een andere betekenis dan ander vermogen? Heeft u er een ander gevoel bij?” Af en toe werd er wel een verklaring gelanceerd die het “nee” soms een beetje tegensprak. Zo meende één respondent dat men met overig vermogen “een kapitaaltje achter de hand heeft voor onvoorziene uitgaven”. Daar is volgens deze respondent de eigen woning minder geschikt voor. Een andere respondent zei dat “het een rustig gevoel gaf dat extra vermogen”, omdat je niet aan het vermogen in de woning wilt komen.

Tabel 4.2
Kenmerken vermogen¹, 2004

	Aantal cases in 1 ^e gedefini- eerde klasse		Aantal cases in 2 ^e gedefini- eerde klasse		Aantal cases in 3 ^e gedefini- eerde klasse	
Totale vermogen (*1.000)	7	< 200	7	200-399	8	400+
Overig vermogen (*1.000)	9	< 40	6	40-99	7	100+
Eigen woning	21		1	missing		
Overwaarde eigen woning als % overig vermogen	6	< 69	6	70-89	9	90+
Resterende (aflossingsvrije) hypotheek	14					
(Aflossingsvrije) hypotheek als % overig vermogen	4	< 65	4	65-99	6	100+

Bron: Interviews, Onderzoeksinstituut OTB, 2004.

¹ Er is één waarneming waarvan bekend is dat de waarde van de eigen woning groter is dan de waarde van het overige vermogen en dat er een hypotheek is. De huurder wordt alleen bij het totale en bij het overige vermogen meegenomen.

Over het (gevoelsmatige) verschil tussen het vermogen opgebouwd in de eigen woning en overig vermogen vermeldt één respondent dat hij dat ervaart. Het vermogen in de eigen woning is toevallig vermogen en komt alleen vrij als er geen nieuwe woning gekocht wordt. Zo meent de respondent dat het vermogen in de eigen woning best opgemaakt kan worden (ook omdat de kinderen al een eigen huis hebben) terwijl het overige vermogen naar de kinderen moet gaan. Een andere respondent meldt dat het vermogen dat zuurverdiend is opgebouwd via huurkoop in de eerste eigen woning wel een andere gevoelswaarde heeft, maar dat heeft meer met de woning te maken dan met het vermogen. En men woont inmiddels niet meer in die woning. Een derde respondent meende dat het overige vermogen een ander karakter heeft vanwege de geldontwaarding en de risico's op de beurs dan het vermogen in de eigen woning.

Een tegengestelde mening werd ook verkondigd: het vermogen in de eigen woning is "in guldens uitwisselbaar" met ander vermogen; al het vermogen wordt "gewoon" bij elkaar opgeteld voor de erfenis: "drogreden", "er zitten geen strikjes aan guldens".

Plannen met overig vermogen

Evenals bij het vermogen in de eigen woning werd over het algemeen niet verwacht dat men op het ander vermogen zou moeten interen, tenzij ...: "leuk dat het er staat, flinke achterdeur". In twee gevallen wordt gesteld dat als men bijzonder veel hulp en zorg in huis moet halen, men misschien wel gaat interen op het overige vermogen. Of men wel of niet inteert op het vermogen, hangt ook af van de ontwikkelingen op de beurs en van de rentevoet, werd twee keer genoemd.

Negen van de respondenten geven aan dat men het extra vermogen naast het vermogen in de eigen woning eigenlijk niet nodig heeft, dat het te laat komt of dat men het als jongere beter had kunnen gebruiken. Zo maakt één respondent bijvoorbeeld geen wereldreis meer, ook al roepen de kinderen dat, vanwege gezondheidsklachten. Verder wordt gesignaleerd dat behoeften afnemen, bijvoorbeeld worden er minder (verre, wel eventueel duurdere) reizen gemaakt, is de zeilboot al weggedaan, is het tweede huis te veel en is er al veel gedaan/gezien in het leven. Ook genoemd wordt dat men in een zuinige tijd is opgegroeid en dat mede daarom: "geld wordt niet over de balk gesmeten bij ons".

Als er geen plannen zijn om het vermogen helemaal op te maken, het omgekeerde, het vermogen laten aangroeien, is ook bij geen van de respondenten doel, hoewel soms een maandelijks bedrag overgeboekt wordt naar een spaarrekening om te reserveren voor grotere uitgaven. Het doel is over het algemeen om het overige vermogen “bij te houden”. Als het vermogen is aangegroeid (via rente en/of andere stortingen) wordt het vervolgens uitgegeven aan leuke dingen/uitjes (zes maal) en/of vervangingsaanschaffingen (drie maal) onverwachte uitgaven (twee maal) onderhoud/reparaties van het huis en tuin (drie maal) *ad hoc* schenkingen aan kinderen (vijf maal) en *ad hoc* giften voor goede doelen (eenmaal). In twee gevallen wordt bij de grootte van de spaarpot rekening gehouden met de vrijstelling in box 3 van de inkomstenbelasting. Twee respondenten reserveren voor alles wat te zijner tijd vervangen zou moeten worden. Zo groeit de spaarpot, totdat daadwerkelijk tot vervanging van een bepaald consumptiegoed (auto, onderhoud huis, etc.) overgegaan moet worden. Dat de spaarpot ook dient ter dekking van de begrafeniskosten, wordt vier keer genoemd. Bij verhuizing wil een respondent een deel van het vermogen gebruiken voor een nieuwe inrichting, maar ook deze respondent verwacht niet dat men daarom op de langere termijn veel zal interen op het vermogen.

Als er per saldo vermogen overblijft om te vererven, blijkt dat er weinig ‘nieuwe ideeën’ zijn bij het nalaten van het overige vermogen in vergelijking met de plannen voor de eigen woning. Twee van de respondenten hebben een ander doel met het overig vermogen voor ogen dan met het vermogen in de eigen woning. De respondent die één kind financieel bijspringt, wil het overige vermogen na overlijden gebruiken om dit kind te helpen, totdat het vermogen in het huis vrij komt. Dat laatste gebeurt als de huisgenoot van deze respondent ook komt te overlijden. De andere respondent met ‘andere plannen’ wil dat het vermogen in de eigen woning gaat naar de kleinkinderen van de overleden partner (zie paragraaf 4.4.3) terwijl het overige vermogen in gelijke “legaatjes” voor sommige neven en nichten bedoeld is vanwege de goede contacten en als aardige geste, want niemand is armlastig. Ook gaat dit vermogen voor het merendeel, ook weer in gelijke delen, naar de kerk en andere goede doelen. Zoals hiervoor bleek (paragraaf 4.4.3) hebben de geïnterviewden geen testament opgemaakt waarin vastgelegd wordt wie wat moet krijgen. Een van de huishoudens meldt dit ook, maar stelt dat men eigenlijk meer zou willen vastleggen, bijvoorbeeld dat “het jaarlijks vaste budget voor goede doelen” verhoogd zou moeten worden en dat in principe alleen de eigen kinderen en niet de aangetrouwden het totale vermogen (inclusief de eigen woning) moeten verdelen. Maar vooralsnog heeft men geen definitieve plannen om dergelijke punten vast te leggen en hoopt men ook dat de kinderen er met elkaar uitkomen. Eén andere respondent heeft ook ooit bedacht dat de kinderen die gestudeerd hebben minder zouden moeten krijgen uit de erfenis. Maar later heeft men bedacht dat “ze het allemaal goed hebben, dus waarom?” Deze gedachte is dan ook nooit in daden omgezet.

4.5 Samenvatting

Uit de interviews met 23 senioren van 70 jaar en ouder blijkt in enkele gevallen dat men verhuisd is, men verwacht te moeten verhuizen of men wil verhuizen om het inkomen (meestal niet meer dan AOW) aan te vullen. Sommige respondenten zijn al verhuisd en hebben het vrijgevalen vermogen besteed voor consumptieve doelein-

den (onder andere de nieuwe inrichting van het huis) en geschenken aan de kinderen.

De meeste respondenten verwachten echter stellig dat men de eigen woning niet te gelde zal moeten maken om het wonen en de zorg van de 'oudedag' te betalen. Het pensioen wordt als (ruim) voldoende ervaren. In veel gevallen vormt het overige vermogen nog een buffer voordat men zou moeten interen op het vermogen in de eigen woning. Vaak wordt gereserveerd voor extra en/of onverwachte uitgaven in een "calamiteitenfonds" om te voorkomen dat men moet interen op het vermogen in de eigen woning. Dit 'voorkomen' is een instelling die ook al bleek uit Brits onderzoek (zie paragraaf 2.4.3). Een enkele respondent wil daarentegen wel het opgebouwde vermogen opsouperen, aangezien de kinderen in een goede uitgangspositie in de wereld gezet zijn.

Als het gaat om vererving, willen 17 van de 18 huishoudens met kinderen het (resterende) vermogen in de eigen woning nalaten aan de kinderen, nadat een eventuele huisgenoot ook is overleden en er iets overblijft van het vermogen. Een van de respondenten is geneigd om eerder het vermogen in de eigen woning op te maken (kinderen wonen ook in eigen woning) dan het overige vermogen dat in geschenken naar de kinderen gaat om alvast het bezit over te dragen. Zoals ook al uit de literatuur bleek (Hancock cum suis (2002) zie ook paragraaf 2.4.3 en 3.7) wil men over het algemeen wel graag iets nalaten aan de kinderen (ook paragraaf 2.4.2) maar heeft het geen topprioriteit.

Dat blijkt ook wel een beetje uit het feit dat meer dan de helft van de respondenten (13 van de 22 eigenaar-bewoners) thans een aflossingsvrije hypotheek heeft en acht in ieder geval van plan zijn deze niet af te lossen. Deze gang van zaken wordt ook onderbouwd door de nationale cijfers die aangeven dat het bedrag aan opgenomen hypotheek per woning is toegenomen in het afgelopen decennium (paragraaf 3.3). Weliswaar blijkt er een onverwacht aantal aflossingsvrije hypotheeklen te rusten op de woningen, maar dat gaat vooralsnog niet echt ten koste van het vermogen van de eigen woning, hooguit een kwart. Dat geldt over het algemeen ook in de gevallen waar naast de hypotheek geen overig vermogen aanwezig is. Dat is mede te danken aan de flinke prijsstijgingen van de afgelopen jaren. Voor de nalatenschap blijft dus ongeveer driekwart van het vermogen over, ceteris paribus. Dat de nalatenschap in gelijke delen naar de kinderen zou moeten gaan is ook in eerder onderzoek gevonden (paragraaf 2.4.3) evenals dat het affectieve/egoïstische en het ruilmotief voor vererving niet sterk scoren (zie ook paragraaf 2.4.1 en 3.7).

5 Vermogen in eigen woning als appel voor de dorst?

5.1 Inleiding

In dit rapport staan de wijzen centraal waarop het in de eigen woning belichaamde vermogen door senioren aangewend wordt en gaat worden. Meer concreet luidt de probleemstelling van dit onderzoek: *welke mogelijkheden hebben senioren om het vermogen dat is opgebouwd in de eigen woning aan te wenden, hoe besteden zij dat vermogen thans en wat is bekend over de wijze waarop senioren dit vermogen in de toekomst aan zullen wenden?* Simpelere geformuleerd, luidt de vraag of ouderen het vermogen dat in de eigen woning is belichaamd zien als appel voor de dorst, dus als spaarpot voor noodgevallen.

Om inzicht te verkrijgen in de (mogelijke) bestedingsdoelen van het vermogen dat is belichaamd in de eigen woning ('de strijd om het vermogen') is in dit onderzoek op de eerste plaats bestudeerd welke rol dit vermogen speelt binnen het totale vermogen van huishoudens. Ten tweede werden de ontwikkelingen ten aanzien van dit vermogen in beeld gebracht. Daarvoor werd informatie verzameld over de huidige bestedingsdoelen van het vermogen in de eigen woning. Dit hoofdstuk sluit af met een bespreking over mogelijk te verwachten ontwikkelingen van dit vermogen en de mogelijk te verwachten ontwikkelingen in de besteding van dit vermogen, nadat we de onderzoeksresultaten tot nu toe hebben samengevat. Deze samenvatting volgt de onderzoeksvragen, zoals we deze in hoofdstuk 1 hebben geformuleerd.

1. Wat is bekend over de rol van het vermogen in de eigen woning binnen het totale huishoudvermogen en de ontwikkeling daarin? (Paragraaf 5.2)
2. Wat is er bekend over manieren waarop het vermogen van de eigen woning wordt besteed? (Paragraaf 5.3)
 - 2.1 Wat is bekend over het bestedingsdoel wonen? Zijn ouderen van plan om een deel van het aanwezige vermogen in een volgende woning (met zorg) te investeren dan wel juist te onttrekken aan de woningmarkt? Komt een duurdere huur- of koopwoning in het vizier of juist goedkopere huisvesting? (Paragraaf 5.3.1)
 - 2.2 Wat is bekend over het buiten de woningmarkt besteden van dit vermogen? (Paragraaf 5.3.1)
 - 2.3 Wat is bekend over het nalaten van dit vermogen aan nabestaanden of goede doelen? (Paragraaf 5.3.2)
3. Wat kan worden afgeleid uit het voorgaande voor het gedrag van ouderen in de nabije toekomst? (Paragraaf 5.4)

5.2 Rol van vermogen in eigen woning in totale vermogen

Nederlanders zijn rijker geworden het afgelopen decennium en dat geldt met name voor de leeftijdsgroep 55-64 jaar en voor de vermogensdecilen zes tot en met tien. Hier zijn de gemiddelde vermogens ongeveer verdubbeld tussen 1993 en 2000. De toename van het effecten- en het eigenwoningbezit, evenals de koers- en prijsstijgingen op de beurs en op de woningmarkt zijn hier in grote mate debet aan. Bij de ouderen (65+) blijkt het verschil tussen het laagste en het hoogst inkomenskwartiel het grootst te zijn van alle leeftijdsklassen. De verdeling is dan ook schever dan in de overige leeftijdsklassen.

De eigen woning is voor veel huishoudens de grootste vermogenscomponent, mede als gevolg van de waardeontwikkeling die de woningen hebben doorgemaakt. Als aandeel van de waarde van de woning is echter de gemiddelde schuld in alle leeftijdsklassen, ook bij de ouderen (65+) toegenomen. Door de waardestijging van de woningen heeft het onttrekken van vermogen aan de eigen woning via een grotere hypothecaire schuld, (nog) niet geleid tot het uithollen van het vermogen in de eigen woning (bij ouderen). Ongeveer de helft van de eigenaar-bewoners ziet dan ook de eigen woning als spaarpot voor later, zo blijkt uit Nederlands en Brits enquêteonderzoek.

Met het oog op de toekomst wordt hier de vraag relevant of de waarde van de koopwoningen in het komende decennium (of de komende twee decennia) nog flink zal blijven stijgen. Uitgaande van de historie van de kooprijsontwikkeling tussen 1982 en 1998, moet worden verondersteld dat een met het afgelopen decennium vergelijkbare kooprijsstijging niet in het verschiet ligt. In de genoemde periode bedroeg de reële jaarlijkse stijging slechts twee procent (Boelhouwer, 1999). In de periode 1965-1991 bedroeg deze slechts één procent. De prijsontwikkeling in de periode 1992-1998 was het grootst met een stijging van 5,7% per jaar. De vraag naar woningen werd in die periode bijzonder sterk aangewakkerd, onder meer vanwege een continu dalende rentevoet, een voorspoedige economische ontwikkeling, de toename van huishoudens en tweeverdieners en de introductie van de tweeverdienershypotheek. Al deze ontwikkelingen betekenden een flinke impuls voor de leencapaciteit van huishoudens, dus voor de vraag naar woningen, die door het aanbod niet op gelijke voet gevolgd werd. De vraag werd zelfs zodanig opgeschroefd dat we thans geconfronteerd worden met een flink woningtekort. Het ministerie van VROM beoogt het tekort in 2010 te hebben teruggebracht tot een niveau van maximaal twee procent (ministerie van VROM, persbericht d.d. 21 september 2004). Voor de komende tien jaar hangt de kooprijsontwikkeling grotendeels af van in hoeverre de jaarlijkse prijsstijgingen in de nabije toekomst beteugeld kunnen worden. Dit hangt mede af van de inkomensontwikkeling van huishoudens (koopkracht) die in de afgelopen jaren niet de kooprijsontwikkeling op de voet heeft kunnen volgen, maar die nu gezien de stabiliserende kooprijzen een inhaalslag zou kunnen maken, als het economische tij meezit. Op de lange termijn mag worden verwacht dat als de huishoudenontwikkeling stabiliseert, de kooprijzen niet veel meer zullen stijgen dan de bouwkosteninflatie.

Het aandeel eigenaar-bewoners onder 65-plussers is met ongeveer twee derde van het nationale gemiddelde in 2000 nog relatief laag. Gezien het cohorteffect dat onder de jongere leeftijdsgroepen meer eigenaar-bewoners te vinden zijn dan onder de 65-plussers, mag worden verwacht dat ook het percentage eigenaar-bewoners onder de 65-plussers nog zal toenemen in de komende decennia, *ceteris paribus*.

5.3 Besteding van vermogen in eigen woning

In deze studie worden de opties in kaart gebracht die huishoudens hebben om vermogen om te zetten naar inkomen om (te helpen) de 'oudedag' te financieren. De LevensCyclusHypothese (LCH) voorspelt dat men aan het einde van de levenscyclus inteert op het opgebouwde vermogen en dat men geen erfenis nalaat. Uit onderzoek blijkt echter dat men minder ontspaart dan de (meest simpele) hypothese voorspelt en dat mensen ook vermogen vererven. Zo kunnen we de volgende bestedingsopties van het in de eigen woning opgebouwde vermogen aanwijzen:

1. consumptieve doelen, zoals wonen en/of zorg, of andere doeleinden door het vermogen te onttrekken:
 - a. door niet te verhuizen en
 - i. het opnemen (of verhogen) van een hypotheek of
 - ii. het huren van de woning;
 - b. door te verhuizen:
 - i. naar een goedkopere koopwoning of
 - ii. naar een huurwoning;
2. vererven, als gevolg van het niet onttrekken van het vermogen bij leven.

De uitkomsten van deze studie die betrekking hebben op deze opties worden in de volgende twee paragrafen uiteengezet. In paragraaf 5.3.1 staat het ontsparen centraal; in paragraaf 5.3.2 het vererven.

5.3.1 Ontsparen

Uit de literatuur blijkt dat het vermogen dat in de eigen woning is opgebouwd, normaalgesproken niet wordt ingezet om de algemene consumptie gedurende de 'ouderdag' te financieren. Op hoge leeftijd wordt ook niet meer veel verhuisd waardoor de kans op vrijvallend vermogen ook niet groot blijkt te zijn. Een verband dat soms wordt gevonden in onderzoek is het negatieve verband tussen vermogenswinsten op de eigen woning en de actieve besparingen van huishoudens. Voor Nederland heeft DNB verder gevonden dat huishoudens niet alleen minder sparen, maar ook nog eens de overwaarde in de eigen woning verzilveren als gevolg van prijsstijgingen van de eigen woning. In het merendeel van de gevallen blijkt de overwaarde bestemd te zijn voor woningverbetering, maar deels is deze ook gebruikt voor de consumptie en voor de aflossing van andere leningen.

De interviews die in het kader van dit onderzoek zijn gehouden met 23 senioren van zeventig jaar en ouder bevestigen de voorgaande constatering en trends. Zo blijkt in enkele gevallen dat men verhuisd is, men verwacht te moeten verhuizen of men wil verhuizen om het inkomen (meestal niet meer dan AOW) aan te vullen met het vermogen dat vrijvalt als gevolg van de verhuizing. Echter, de meeste respondenten verwachten stellig dat men de eigen woning niet te gelde zal moeten maken om het wonen en de zorg van de 'ouderdag' te betalen. Men wil dat ook niet. Men wil blijven wonen waar men woont. Het pensioen wordt als voldoende ervaren.

Bij veel respondenten vormt het overige vermogen nog een buffer voordat men zou moeten interen op het vermogen in de eigen woning. Vaak wordt gereserveerd voor extra en/of onverwachte uitgaven in een "calamiteitenfonds" om te voorkomen dat men moet interen op het vermogen in de eigen woning. Dit 'voorkomen' is een instelling die ook al bleek uit Brits onderzoek. Een enkele respondent wil daarentegen wel het opgebouwde vermogen opsouperen, aangezien de kinderen in een goede uitgangsspositie in de wereld gezet zijn. In sommige gevallen is men al eerder verhuisd en heeft men het vrijgefallen vermogen besteed aan diverse doelen, zoals de nieuwe inrichting van het huis, de aanvulling op het inkomen, de geschenken aan de kinderen, etc.

De nationale trend van 'meer' hypothecaire aflossingsvrije schuld is ook bij de respondenten gevonden. Over het algemeen staat ongeveer een kwart van het vermogen in de woning als schuld uit en is men om diverse redenen in één op de drie gevallen niet van plan om de hypotheek ooit af te lossen. In één van de vier gevallen is

het overig vermogen niet groter dan het vermogen dat is onttrokken aan de woning. In deze gevallen is het vermogen tot een direct toegankelijke spaarpot verworden.

5.3.2 Vererven

Uit de literatuur blijkt dat huishoudens vermogens nalaten en niet opsouperen, zoals de LevensCyclusHypothese (LCH) voorspelt. De precieze en consistente verklaring van dit fenomeen ontbreekt echter. Een van de verklaringen is het verzorgingsmotief. Dat gaat ervan uit dat het moment van overlijden onzeker is, waardoor extra vermogen wordt aangehouden. Het *ad hoc* motief voor vererving sluit direct aan bij het verzorgingsmotief: datgene wat toevallig overblijft, komt in de nalatenschap terecht. Onderzoekresultaten maken het aannemelijk dat men niet in eerste instantie spaart om te vererven, maar wel in tweede of derde instantie. Men vindt het nalaten van een erfenis belangrijk, maar niet alles overheersend.

Uit de in het kader van dit onderzoek gehouden interviews blijken deze uitkomsten ook. Men wil over het algemeen wel graag iets nalaten aan de kinderen, maar het heeft geen topprioriteit, mede omdat de kinderen ook goed boeren. Bijna alle huishoudens met kinderen hebben een dergelijke instelling, behalve één respondent die het vermogen zelf wil opsouperen.

Dat men wel aan de erfgenamen denkt, maar ook aan zichzelf blijkt ook uit het feit dat meer dan de helft van de respondenten een aflossingsvrije hypotheek heeft. Deze gang van zaken wordt ook onderbouwd door de nationale cijfers die aangeven dat het bedrag aan opgenomen hypotheek per woning is toegenomen in het afgelopen decennium. Deze toename van vreemd geld in de eigen woning gaat vooralsnog niet ten koste van het vermogen in de eigen woning. Ongeveer een kwart van het vermogen in de eigen woning is gemiddeld door de 65-plussers in Nederland op die manier onttrokken. Dat dit effect zo gering is, is mede te danken aan de flinke prijsstijgingen van de koopwoningen in de afgelopen jaren. Voor de nalatenschap blijft dus ongeveer drie kwart van het vermogen over, *ceteris paribus*. Dat de nalatenschap in gelijke delen naar de kinderen zou moeten gaan, zoals uit de interviews is gebleken, is ook in eerder onderzoek gevonden, evenals dat het affectieve/egoïstische en het ruilmotief voor vererving over het algemeen niet sterk scoren. Het *ad hoc* motief, daarentegen, wordt door bijna 60% van de huishoudens in 2003 onderschreven.

Evenals bij het vermogen belichaamd in de eigen woning, werd door de respondenten over het algemeen niet verwacht dat men op het ander vermogen zou moeten interen. Gemiddeld hebben eigenaar-bewoners in Nederland ook meer vermogen naast het vermogen in de eigen woning dan huurders in hun bezit. Het overige vermogen had voor de respondenten meestal de functie van verzorging en vervanging. Als het vermogen dan aangroeit, worden er leuke dingen mee gedaan (op stap met de (klein)kinderen). Soms werd ook aangegeven, conform ander onderzoek, dat het overige vermogen opgemaakt mocht worden, maar het vermogen in de eigen woning mocht niet opgemaakt worden. Dit moest gespaard worden voor de kinderen.

5.4 Vermogen in eigen woning als appel voor de dorst

Gezien het cohorteffect dat jongeren vaker eigenaar-bewoners zijn dan ouderen, mag voor de toekomst verwacht worden dat de senior in toenemende mate een koopwoning zal bezitten. Of deze senior in staat geweest zal zijn om het vermogen in de eigen woning in tien jaar tijd te verdubbelen, zoals dat in de jaren negentig gebeurde, mag betwijfeld worden, zeker als het woningtekort daadwerkelijk grotendeels weggewerkt gaat worden tot 2010.

Een dempend effect op de prijs zou ook kunnen uitgaan van de intergenerationele overdrachten in de vorm van nalatenschappen van eigen woningen. De erfgenamen zouden deze woningen kunnen verkopen of er zelf in kunnen gaan wonen. In het eerste geval komt er extra aanbod van woningen en in het tweede geval vindt er vraaguitval plaats naar woningen ten opzichte van de situatie dat er geen woning als erfenis wordt ontvangen.

Uit onderzoek blijkt dat het omzetten van woningvermogen in financieel vermogen bijvoorbeeld in Groot-Brittannië vaker voorkomt dan in Frankrijk (Di & Yang, 2002). Voor Nederland zijn hier geen onderzoeksresultaten bekend. Gezien echter de wens van erflaters om de nalatenschap gelijkelijk te verdelen over de erfgenamen, lijkt een opdeling van de nalatenschap, dus de verkoop van de woning, zeer waarschijnlijk. Als de erfgenaam vervolgens de nalatenschap gebruikt om een volgende stap op de woningmarkt te zetten, wordt de erfenis ook omgezet in vraag naar woningen. Als men ervan uitgaat dat de erfenis 'te laat komt' voor de erfgenaam, omdat we steeds ouder worden, zou ook gedacht kunnen worden aan het schenken van het geërfde vermogen aan de kinderen. Daardoor wordt een eventuele toetreding op de koopwoningmarkt vergemakkelijkt voor de tweede generatie, en wordt ook de vraag naar koopwoningen aangewakkerd. In het geval de erfgenamen en/of de kinderen het vrijgevallen vermogen op de woningmarkt inzetten, compenseert deze vraag een deel van het prijsdempende effect dat optreedt, doordat een woning wordt nagelaten en daarmee wordt toegevoegd aan het aanbod van woningen.

Per saldo moet er geconcludeerd worden dat de effecten van de hiervoor beschreven mogelijkheden op de waardeontwikkeling van de woning onduidelijk zijn. Wel kan er geconcludeerd worden dat er in de toekomst meer ouderen zullen zijn met een eigen woning, dus met flink vermogen, maar dat deze woning niet per definitie meer in waarde zal stijgen dan de inflatie van de bouwkosten.

Als we afgaan op het huidig gedrag van ouderen, wordt een flink deel van het in de eigen woning aanwezige vermogen overgedragen aan de volgende generatie. Uit de literatuur en uit de interviews blijkt dat senioren een relatief sterke weerstand hebben om het vermogen dat is opgebouwd in de eigen woning op te maken. Uit Brits onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat er geen sprake is van een veranderende attitude ten aanzien van het vermogen in de eigen woning waardoor men dit vermogen bij voorkeur zou gebruiken voor de bevrediging van de eigen behoeften. Uit de Nederlandse praktijk blijkt dat 65-plussers thans meer schulden in de eigen woning in stand houden dan tien jaar eerder, maar dat gemiddeld ongeveer drie kwart van de woning bestaat uit eigen vermogen.

Uiteraard wordt de vraag relevant in hoeverre men kan blijven volharden in het 'niet' aantasten van het vermogen in de eigen woning, gezien de afbrokkeling van de welvaartsstaat die lijkt te zijn ingezet. Het onderwijs en de gezondheidszorg worden onder meer duurder, terwijl de pensioenregelingen (en de AOW?) minder gunstig worden. Met andere woorden, ook de pensioenvoorzieningen worden duurder: om een

toekomstig inkomen met een bepaalde koopkracht van vandaag de dag te handhaven, zal er meer gestort/gespaard moeten worden.

Per saldo zou men kunnen verwachten dat de toekomstige inkomens minder ver reiken om de nodige levensbehoeften te vervullen dan de huidige inkomens op de 'oudedag', ook wordt er over het algemeen al meer gezorgd voor een aanvullend pensioen (Van den End, Kakes, van Rooij & Stokman, 2002). Uit een enquête van DNB blijkt dat van de leeftijdsgroep tot 65 jaar minder dan de helft verwacht dat het inkomen op de 'oudedag' uit de AOW zal komen, terwijl bij de huidige 65-plussers 60% van dat inkomen uit de AOW blijkt te komen. Men verwacht dat de AOW ongunstiger zal worden: de uitkering gaat later in of is in reële termen lager. Het lijkt dan ook logisch dat men meer begint te investeren in aanvullende pensioenvoorzieningen.

Deze gedachtegang volgend, zou het onttrekken van vermogen aan de eigen woning populairder kunnen worden dan thans te verwachten. In hoeverre de weg van de overwaardeverzilvering gekozen zal worden, is daarbij nog maar de vraag. Volgens DNB (Van den End, Kakes, van Rooij & Stokman, 2002) bereikte de overwaardeverzilvering zijn top in 2000. De insteek van de fiscus om de overwaardeverzilvering te bemoeilijken heeft vermoedelijk effect gehad (renteaf trek alleen nog maar 30 jaar lang voor onderhoud, verbetering en aankoop van de woning). De invoering van de bijleenregeling per 1 januari 2004 zal de groei verder doen afnemen. Het beperken van het eigenwoningforfait tot maximaal de aftrekbare rente, doet misschien ook het nodige om het aanhouden van aflossingsvrije hypotheek tegen te gaan.

Over het algemeen blijkt dat mensen het vermogen in de eigen woning beschouwen als appel voor de dorst en het liever niet gebruiken om de 'oudedag' te financieren. Uit de interviews die in het kader van dit onderzoek gehouden zijn, bleek dat men zich niet in alle gevallen aan deze wens kon houden. Soms was het inkomen onvoldoende en werd het vermogen in de eigen woning aangesproken. Als men daarnaast door de hiervoor geschetste ontwikkelingen (verslechtingen van de koopkracht van het inkomen op de 'oudedag') in toenemende mate gedwongen wordt om vermogen te onttrekken aan de eigen woning, al dan niet via hypothecaire of andere constructies, rijst de vraag hoe lang het duurt voordat dit vermogen is opgesoupeerd. Tabel 5.1 geeft een aantal scenario's weer.

Tabel 5.1

Jaar waarin een bedrag van 200.000 euro¹ is opgesoupeerd

Aanvangshuur per maand	Inflatie ²	Rentevoet ³	Huurstijging ⁴ = inflatie +	Jaar
500	2%	2%	+ 1,2%	29
1.000	2%	2%	+ 1,2%	16
1.500	2%	2%	+ 1,2%	11
500	2%	3%	+ 1,2%	33
1.000	2%	3%	+ 1,2%	17
1.500	2%	3%	+ 1,2%	12
500	2%	3%	+ 0,8%	35
1.000	2%	3%	+ 0,8%	17
1.500	2%	3%	+ 0,8%	12

1 Uitgegaan is van een gemiddelde overwaarde in de eigen woning in 2001 van 175.000 euro voor 65-plussers (figuur 3.2) gecorrigeerd voor de kooprijfstijging volgens de NVM in de periode 2002-2003.

- 2 De inflatie is op 2% gesteld. Dit is gebaseerd op de inflatie van 2003 (2,1%; CBS, Statline 2004, Consumentenprijsindices (CPI) alle huishoudens, totaal bestedingen) en de verwachting dat de inflatie de komende jaren niet hoger zal zijn. Voor januari tot en met oktober 2004 ligt de jaarinflatie per maand tussen 0,8 en 1,5%, duidelijk minder dan de 2,1% van 2003.
- 3 Verondersteld wordt dat de rentevoet die behaald kan worden op een spaarrekening gelijk is aan de inflatie of 1%-punt hoger.
- 4 In 2006 bedraagt de gemiddelde stijging van de huren (huursom) de inflatie +0,8%, in 2007 inflatie +1,2% (persbericht van ministerie van VROM, d.d. 4 juni 2004). De feitelijke huurstijging voor een woning kan lager, maar ook hoger komen te liggen, aangezien de maximale huurstijging per woning gefaseerd oploopt van inflatie +1,5% in 2005 tot inflatie +3% in 2009.

Uitgegaan wordt van een bedrag van 200.000 euro dat aan de woning onttrokken wordt. Dit bedrag is beredeneerd op basis van het gemiddelde bedrag aan eigen vermogen dat 65-plussers in 2001 bezaten (figuur 3.2). De gemiddelde prijs van de eigen woning was toen circa 250.000 euro. Het aandeel eigen vermogen bedroeg ongeveer 175.000 euro. Dit bedrag is nog gecorrigeerd voor de gemiddelde koop-prijsstijging volgens de NVM in de periode 2002-2003. Uitgegaan wordt van de situatie dat de woning verkocht wordt¹⁶ en dat er gehuurd wordt, zodat er een maandelijkse (bijdrage aan de) huur (500, 1.000 of 1.500 euro) ontstaat, evenals een veronderstelde huurstijging. Tevens wordt verondersteld dat het bedrag dat uit de woning vrijvalt, rentedragend op een spaarrekening staat.

Naarmate het maandelijks benodigde bedrag om het inkomen aan te vullen hoger is, gaat het vrijgevalven vermogen (uiteraard) minder lang mee. Zoals tabel 5.1 toont, kan het vermogen bij het maandelijks benodigde bedrag van 1.500 euro al in het elfde jaar op zijn. Als de maandelijks aanvulling bij 500 euro ligt, is het vermogen in 29 à 35 jaar opgesoupeerd.

Afhankelijk van de plannen van een huishouden en het benodigde extra inkomen zou een oudere aan de hand van dit soort scenario's kunnen bepalen wanneer het moment is gekomen om het vermogen aan de eigen woning (deels) te onttrekken. Uiteraard blijft de onzekerheid over de lengte van de levenscyclus bestaan. Er mag van uitgegaan worden dat men het vermogen niet te vroeg en niet te laat wil onttrekken, als men van plan is om het vermogen grotendeels aan de woning te onttrekken. Thans wordt dit vermogen grotendeels niet onttrokken aan de woning. Uit de literatuur en uit de eigen interviews is gebleken dat men (vooralsnog) de woning beschouwt als spaarpot.

¹⁶ Bij verkoop van de woning komen in de hier uitgewerkte casus de hypotheeklasten voor de resterende hypothecaire schuld te vervallen. Daardoor ontstaat extra huishoudinkomen. In de berekeningen wordt hiermee geen rekening gehouden. Ter illustratie, het extra inkomen bedraagt 313 euro per maand bij een aflossingsvrije hypotheek van 75.000 euro tegen een rentevoet van 5%. Bij een hypotheeksom van 50.000 euro komt maandelijks een bedrag ter hoogte van 208 euro vrij. Dit zijn de bruto rentelasten. Als rekening gehouden wordt met het fiscale effect in de inkomstenbelasting, liggen deze bedragen lager, variërend met het relevante marginale tarief van een huishouden.

Literatuur

- Alessie, R. en A. Kapteyn (2001), New data for understanding saving. In: *Oxford Review of Economic Policy*, 17, nr. 1, pp. 55-69.
- Alessie, R. en A. Kapteyn (2002), Huizenprijzen en besparingen. In: Alessie, R.J.M., P.J.A. van Els en L.H. Hoogduin (red.) *De rol van vermogen in de economie*. Amsterdam: Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde. Preadviezen.
- Alessie, R., A. Lusardi en T. Aldershof (1997), Income and wealth over the life cycle: evidence from panel data. In: *Review of Income and Wealth*, 43, nr. 1, pp. 1-32.
- Alessie, R., A. Lusardi en A. Kapteyn (1995), Saving and wealth holdings of the elderly. In: *Ricerche Economiche*, 49, pp. 293-315.
- Bernheim, B., Douglas, A. Shleifer en L.H. Summers (1985), The Strategic Bequest Motive. In: *Journal of Political Economy*, 93, nr. 6, pp. 1045-1076.
- Boelhouwer, P.J. (1999), *Koopprijsontwikkeling in internationaal perspectief*. Utrecht: DGVH/NETHUR. Partnership 5.
- Boelhouwer, P.J., M.E.A. Haffner, P. Neuteboom en P. de Vries (2001), *Koopprijsontwikkeling en de fiscale behandeling van het eigen huis*. Den Haag: Ministerie van Financiën. Expertise-reeks.
- Browning, M. en A. Lusardi (1996), Household Saving: Micro Theories and Micro Facts. In: *Journal of Economic Literature*, 34, December, pp. 1797-1855.
- Capozza, D.R. en I.F. Megbolugbe (eds.) (1994), Special issue: Housing Finance for the Elderly. In: *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 22, nr. 2.
- Castles, F.G. (1997), The Really Big Trade-Off: Home Ownership and the Welfare State in the New World and the Old. In: *Acta Politica*, 1, pp. 5-19.
- Castles, F.G. en M. Ferrera (1996), Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different? In: *South European Society & Politics* 1, nr. 2, pp. 163-185.
- Das, M. en A. van Soest (2002), De portefeuillekeuze van Nederlandse huishoudens. In: Alessie, R.J.M., P.J.A. van Els en L.H. Hoogduin (red.) *De rol van vermogen in de economie*. Amsterdam: Koninklijke Vereniging voor de staathuishoudkunde. Preadviezen.
- Davies, J.B. en A.F. Shorrocks (1999), The Distribution of wealth. In: Atkinson, A.B. en F. Bourguignon (eds.) *Handbook of Income Distribution: Volume 1*. Amsterdam: Elsevier Science B.V. pp. 605-675.
- Deutsch, E. (1995), *Housing Finance and Intergenerational Wealth Transfers*. Gävle: Institute for Housing Research, Uppsala University.

Di, Z.X. en Y. Yang (2002), *Intergenerational Wealth Transfer and Its Impact on Housing*. Cambridge (MA, V.S.): Joint Center for Housing Studies, Harvard University. W02-2, February.

DNB (2002a), Vermogensbeheer Nederlandse gezinnen onder de loep. In: *Kwartaalbericht*, juni, pp. 29-38.

DNB (2002b), Beursklimaat beïnvloedt vooral dure segment huizenmarkt. In: *Kwartaalbericht*, september, pp. 33-39.

DNB (2003), Financieel gedrag Nederlandse huishoudens. In: *Kwartaalbericht*, september, pp. 39-51.

Donkers, B. en A. van Soest (1999), Subjective measures of household preferences and financial decisions. In: *Journal of Economic Psychology*, 20, pp. 613-642.

Dugteren, F. van (2001), Wonen. In: Klerk, M.M.Y. de (red.) *Rapportage ouderen 2001. Veranderingen in de leefsituatie*. Den Haag: SCP, pp. 85-113.

Els, P.J.A., van, W.A. van den End en M.C.J. van Rooij (2003), *Financial behaviour of Dutch households: an analysis of the DNB Household Survey 2003*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank. Research Memorandum WO no 744, October, zie ook Kwartaalbericht september 2003.

Elsinga, M. en J. Hoekstra (2004), *De betekenis van eigen woningbezit. Achtergrondstudie bij het advies Op eigen kracht Eigen woningbezit n Nederland*. Den Haag: VROM-Raad, Achtergrondstudie 017.

End, W.A. van den, J.I. Kakes, M.C.J. van Rooij en A.C.J. Stokman (2002), *Vermogensbeheer Nederlandse gezinnen: analyse op basis van een enquête*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank. Onderzoeksrapport WO nr. 687, mei, zie ook Kwartaalbericht juni 2002.

Finch, J. (1994), *Family Obligations and Social Change*. Cambridge: Polity Press.

Flavin, M. en T. Yamashita (1998), *Owner-occupied housing and the composition of the household portfolio over the life cycle*. San Diego: University of California, Department of Economics. Discussion paper 98-02.

Friedman, M. (1957), *The Theory of the Consumption Function*. Princeton: Princeton University Press.

Glazer, A., V. Kannianen en E. Niskanen (2003), Bequests, control rights, and cost-benefit analysis. In: *European Journal of Political Economy*, 19, nr.1, pp. 71-82.

Goetzmann, W.N. (1993), The Single Family Home in the Investment Portfolio. In: *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 6, 201-222.

Grabka, M.M. (2004), Einkommen, sparen und intrafamiliale Transfers von älteren Menschen. In: *DIW-Wochenbericht*, 71, Nr. 6, pp. 67-72.

Guiso, L., M. Haliassos en T. Jappelli (eds.) (2002), *Household portfolios*. Cambridge (MA, V.S.): MIT Press.

Hamnett, C., M. Harmer en P. Williams (1991), *Safe as Houses. Housing Inheritance in Britain*. London: Paul Chapman Publishing Ltd.

Hancock, R., S. Katbamna, G. Marin, H. Clarke en R. Stuchbury (2002), *Attitudes to inheritance. An exploratory study*. York: Joseph Rowntree Foundation.

Hurd, M.D. (1990), *Wealth Depletion and Life Cycle Consumption by the Elderly*. Cambridge (MA, V.S.): NBER National Bureau of Economic Research. Working paper series.

Hurd, M.D. en J.P. Smith (2002), *Expected Bequests and their Distribution*. Research Paper for RAND, March.

Jürges, H. (2001), Do Germans Save to Leave an Estate? An Examination of the Bequest Motive. In: *Scandinavian Journal of Economics*, 103, nr. 3, pp. 391-414.

Kemeny, J. (1981), *The Myth of Home Ownership*. London: Routledge and Kegan Paul.

Komter, A.E. (ed.) (1996), *The Gift. An Interdisciplinary Perspective*. Amsterdam: Amsterdam University Press.

Kullberg, J. en M. Ras (2004), *Met zorg gekozen? Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen*. Den Haag: Ministerie van VROM/Sociaal en Cultureel Planbureau. <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=4084>.

Meuwissen, P.J.J. (1987), Het personele vermogen in Nederland; een verkenning op basis van de 'Estate Multiplier method'. In: *Supplement bij de Sociaal-economische Maandstatistiek*, 3, pp 14-30.

Megbolugbe, I.F., J. Sa-Aadu en J.D. Shilling (1997), Oh, Yes, the Elderly Will Reduce Housing Equity under the Right Circumstances. In: *Journal of Housing Research*, 8, nr. 1, pp. 53-74.

Ministerie van VROM (2003), *Cijfers over Wonen 2003*. Den Haag, verschillende jaren.

Modigliani, F., en R. Brumberg (1954), Utility analysis and the Consumption Function: an Interpretation of Cross-section Data. In: *Kurihara, Post Keynesian Economics*. New Brunswick.

Pawson, P. (2000), The Line of Descent in the Intergenerational Transmission of Domestic Property. In: *Housing Studies*, 15, nr. 5, pp. 683-698.

Perozek, M.G. (1998), A Reexamination of the Strategic Bequest Motive. In: *Journal of Political Economy*, 106, nr. 2, pp. 423-445.

Regt, A. de (1993), *Geld en gezin, financiële en emotionele relaties tussen gezinsleden*. Amsterdam (Boom).

Rouwendal, J. en R. Alessie (2002), *House Prices, Second Mortgages and Household Savings; An Empirical Investigation for the Netherlands, 1987-1994*. Tinbergen Institute, paper 02-074/3.

Thorns, D.C. (1994), The Role of Housing Inheritance in Selected Owner Occupied Societies (Britain, New Zealand, Canada). In: *Housing Studies*, 9, nr. 4, pp. 473-492.

Trimp, L. (1998), Een op de vijftig huishoudens miljonair. In: *CBS-Webmagazine*, www.cbs.nl/publicaties/artikelen/algemeen/webmagazine.

Venti, S.F. en D.A. Wise (2000), *Aging and Housing Equity*. Cambridge (MA, V.S.): NBER National Bureau of Economic Research. Working paper series.

WRR (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid) (1999), *Generatiebewust beleid*. Den Haag: SDU-Uitgevers.

Bijlage A: Vermogen naar leeftijd en inkomen, 1993-2000

Tabel A.1

Aandeel huishoudens (%) met vermogen¹ per inkomenskwartiel naar leeftijdsklasse² van de hoofdkostwinner (*1.000 huishoudens, 31 december) 1993-2000, 1 januari van het verslagjaar

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	% verandering
Jonger dan 25 jaar	482	470	436	404	391	377	385	398	-17
1 ^e inkomenskwartiel	67,0	70,0	70,9	72,0	73,1	74,8	74,8	73,6	10
2 ^e inkomenskwartiel	13,5	12,8	12,8	12,1	12,3	11,7	11,2	11,6	-14
3 ^e inkomenskwartiel	12,7	11,3	11,0	10,4	10,0	9,3	9,6	10,3	-19
4 ^e inkomenskwartiel	6,8	6,2	5,3	5,7	4,3	4,2	4,7	4,5	-34
25-34 jaar	1.437	1.449	1.452	1.468	1.457	1.460	1.448	1.433	0
1 ^e inkomenskwartiel	21,9	22,8	23,3	23,6	24,0	24,1	24,8	25,1	15
2 ^e inkomenskwartiel	28,0	28,2	27,1	27,0	26,5	26,6	26,6	27,3	-3
3 ^e inkomenskwartiel	29,0	28,2	28,4	28,2	28,6	28,5	28,3	27,6	-5
4 ^e inkomenskwartiel	21,2	21,0	21,3	21,3	20,9	20,8	20,3	20,0	-6
35-44 jaar	1.323	1.323	1.338	1.366	1.390	1.410	1.434	1.452	10
1 ^e inkomenskwartiel	11,6	11,7	12,0	12,8	13,0	13,5	13,3	12,7	10
2 ^e inkomenskwartiel	22,6	21,6	21,8	21,9	22,1	22,1	22,9	23,0	2
3 ^e inkomenskwartiel	33,3	33,9	33,6	33,0	32,7	32,5	31,9	32,5	-2
4 ^e inkomenskwartiel	32,5	32,7	32,6	32,3	31,9	31,9	31,9	31,8	-2
45-54 jaar	1.065	1.103	1.142	1.181	1.212	1.251	1.268	1.288	21
1 ^e inkomenskwartiel	11,0	11,2	11,6	11,5	11,7	12,2	12,2	12,4	13
2 ^e inkomenskwartiel	17,2	17,2	17,5	17,1	17,2	17,3	17,4	17,0	-1
3 ^e inkomenskwartiel	26,8	26,9	26,6	27,2	26,7	25,9	26,1	26,1	-3
4 ^e inkomenskwartiel	45,1	44,8	44,4	44,2	44,3	44,6	44,3	44,4	-1
55-64 jaar	787	804	816	826	841	852	869	890	13
1 ^e inkomenskwartiel	20,3	20,3	20,2	20,1	20,5	20,9	21,5	21,5	6
2 ^e inkomenskwartiel	28,6	27,7	28,3	28,3	28,1	27,2	25,9	25,4	-11
3 ^e inkomenskwartiel	24,8	25,1	25,1	25,2	25,2	25,7	25,8	25,8	4
4 ^e inkomenskwartiel	26,3	26,9	26,5	26,4	26,3	26,2	26,8	27,2	3
65 jaar en ouder	1.226	1.252	1.270	1.303	1.327	1.354	1.378	1.395	14
1 ^e inkomenskwartiel	41,8	40,1	40,1	40,1	39,4	38,6	37,5	37,6	-10
2 ^e inkomenskwartiel	33,1	34,7	34,8	35,1	35,3	35,7	35,8	35,7	8
3 ^e inkomenskwartiel	14,8	15,3	15,4	15,5	15,6	16,5	17,1	17,1	16
4 ^e inkomenskwartiel	10,3	9,9	9,6	9,3	9,6	9,3	9,6	9,6	-7
65-74 jaar	694	710	718	731	737	746	749	754	9
1 ^e inkomenskwart.	33,4	32,0	32,0	31,9	31,5	30,4	29,4	30,1	-10
2 ^e inkomenskwart.	36,6	38,5	39,0	39,3	38,8	39,3	38,9	37,9	4
3 ^e inkomenskwart.	17,3	17,3	17,4	17,5	17,8	18,6	19,6	20,0	16
4 ^e inkomenskwart.	12,8	12,3	11,6	11,4	12,1	11,8	12,1	11,9	-7
75 jaar en ouder	532	542	552	572	589	608	629	641	21
1 ^e inkomenskwart.	52,8	50,7	50,5	50,7	49,4	48,5	47,2	46,5	-12
2 ^e inkomenskwart.	28,6	29,7	29,3	29,7	31,1	31,4	32,3	33,1	16
3 ^e inkomenskwart.	11,5	12,7	12,9	12,9	12,9	13,8	14,1	13,7	20
4 ^e inkomenskwart.	7,0	7,0	7,1	6,6	6,6	6,3	6,5	6,7	-4
Totaal aantal huish. ³	6.320	6.401	6.454	6.548	6.618	6.704	6.782	6.856	-9

Bron: CBS, Statline 2004, Vermogensstatistiek.

¹ Definitie vermogen: saldo van bezittingen en schulden.

² Totaal per leeftijdsklasse = 100%.

³ Totaal aantal huishoudens van de leeftijdsklassen (*1.000).

Tabel A.2

Gemiddeld vermogen¹ (*1.000 euro) per inkomenskwartiel naar leeftijdsklasse van de hoofdkostwinner (31 december) 1993-2000, 1 januari van het verslagjaar

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	% verandering
Jonger dan 25 jaar	17	17	16	18	19	16	19	19	12
1 ^e inkomenskwartiel	10	11	6	6	10	6	10	11	10
2 ^e inkomenskwartiel	11	16	21	19	14	15	14	14	27
3 ^e inkomenskwartiel	23	19	29	36	39	31	30	32	39
4 ^e inkomenskwartiel	90	80	100	132	143	168	152	141	57
25-34 jaar	28	31	33	34	36	33	34	37	32
1 ^e inkomenskwartiel	7	10	8	7	9	9	11	10	43
2 ^e inkomenskwartiel	14	16	17	17	21	19	17	21	50
3 ^e inkomenskwartiel	29	31	36	37	38	34	37	39	34
4 ^e inkomenskwartiel	67	73	76	84	84	79	82	90	34
35-44 jaar	50	57	57	63	67	70	79	95	90
1 ^e inkomenskwartiel	22	35	19	38	35	35	33	47	114
2 ^e inkomenskwartiel	21	22	25	26	26	27	34	41	95
3 ^e inkomenskwartiel	39	50	49	53	57	63	70	82	110
4 ^e inkomenskwartiel	92	94	100	108	118	121	139	166	80
45-54 jaar	73	77	84	95	103	113	124	142	95
1 ^e inkomenskwartiel	31	44	37	57	93	39	75	54	74
2 ^e inkomenskwartiel	30	31	34	37	36	49	48	53	77
3 ^e inkomenskwartiel	48	52	58	63	70	90	90	102	113
4 ^e inkomenskwartiel	114	118	131	147	151	170	187	223	96
55-64 jaar	82	89	91	103	112	126	144	171	109
1 ^e inkomenskwartiel	27	39	42	52	62	56	62	79	193
2 ^e inkomenskwartiel	39	42	51	52	59	69	78	92	136
3 ^e inkomenskwartiel	75	80	86	96	103	124	139	163	117
4 ^e inkomenskwartiel	180	182	177	204	215	241	279	325	81
65 jaar en ouder	82	89	90	99	107	118	131	148	80
1 ^e inkomenskwartiel	20	23	24	25	37	33	38	38	90
2 ^e inkomenskwartiel	51	59	58	65	70	83	90	103	102
3 ^e inkomenskwartiel	135	140	144	170	189	212	225	249	84
4 ^e inkomenskwartiel	359	384	396	423	393	440	478	568	58
65-74 jaar	86	93	92	101	108	121	135	151	76
1 ^e inkomenskwart.	26	25	26	32	44	44	40	40	54
2 ^e inkomenskwart.	46	58	52	58	61	73	81	90	96
3 ^e inkomenskwart.	125	127	134	151	158	181	190	222	78
4 ^e inkomenskwart.	307	329	349	369	354	389	450	506	65
75 jaar en ouder	76	85	87	95	105	114	126	144	89
1 ^e inkomenskwart.	15	21	22	20	31	24	37	35	133
2 ^e inkomenskwart.	59	61	67	77	84	98	104	120	103
3 ^e inkomenskwart.	155	163	161	204	243	263	284	295	90
4 ^e inkomenskwart.	482	510	494	542	482	560	540	697	45
Totaal	57	62	64	72	78	84	93	108	89

Bron: CBS, Statline 2004, Vermogensstatistiek.

¹ Definitie vermogen: saldo van bezittingen en schulden.