



UvA-DARE (Digital Academic Repository)

Evenwichtige vermogensopbouw

Hoe is de financiële weerbaarheid van Nederlandse huishoudens te vergroten?

Kerste, M.; van Benthem, M.; Witteman, J.; ter Weel, B.

Publication date

2017

Document Version

Final published version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Kerste, M., van Benthem, M., Witteman, J., & ter Weel, B. (2017). *Evenwichtige vermogensopbouw: Hoe is de financiële weerbaarheid van Nederlandse huishoudens te vergroten?* (SEO-rapport ; No. 2017-28). SEO Economisch Onderzoek. <http://www.seo.nl/pagina/article/evenwichtige-vermogensopbouw/>

General rights

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

Evenwichtige vermogensopbouw



Evenwichtige vermogensopbouw

Hoe is de financiële weerbaarheid van Nederlandse huishoudens te vergroten?

Amsterdam, voorjaar 2017

In opdracht van de Nederlandse Vereniging van Banken

seo amsterdam economics

Marco Kerste

Menno van Benthem

Joost Witteman

Bas ter Weel

M.m.v. Valentijn van Spijker

SEO-rapport nr. 2017-28

ISBN 978-90-6733-861-5

Executive Summary (1)

Vermogensopbouw

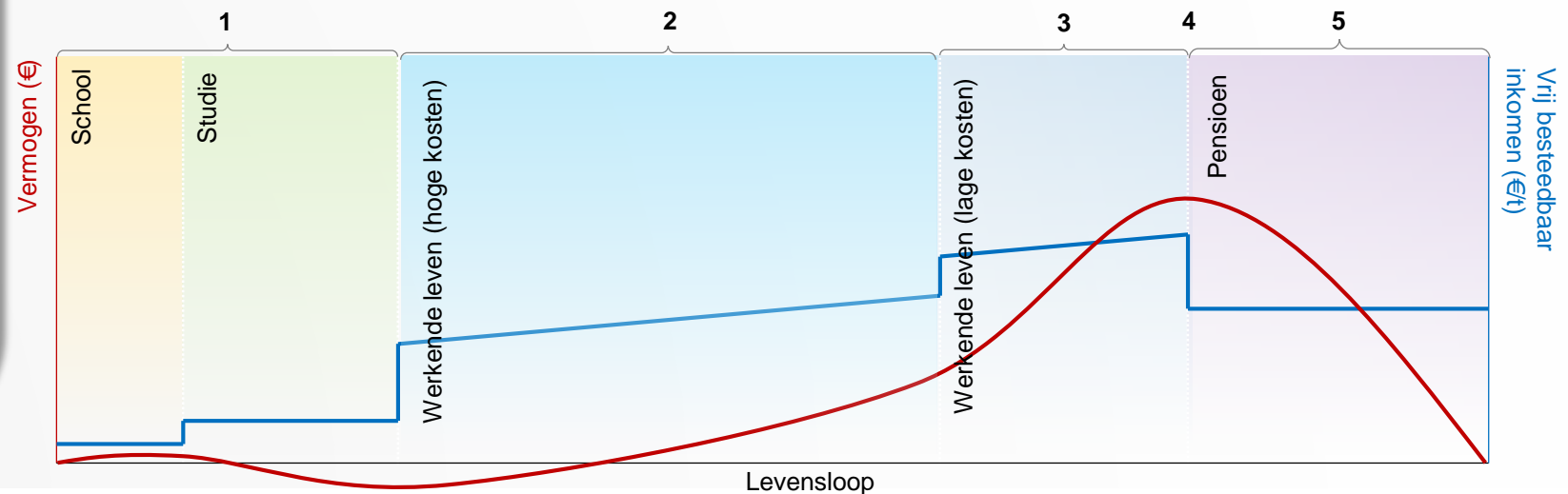
- De opbouw van vermogen door Nederlandse huishoudens kent een aantal problemen.
- Op macroniveau uit dit zich in lange balansen, een scheve vermogensverdeling en kwetsbaarheid van de economie voor schokken.
- Op microniveau uit dit zich in uitdagingen voor huishoudens om gedurende de levensloop in hun behoeften te voorzien.

Onderzoeksvraag

- Dit onderzoek kijkt welke rol banken kunnen spelen bij het aanpakken van deze problematiek.
- Dit kan drie vormen aannemen:
 - het aanbieden van nieuwe producten en diensten;
 - het pleiten voor aanpassing van regels door de overheid;
 - het aanbieden van voorlichting en financiële hulpmiddelen aan huishoudens.

Conceptueel kader: vermogen en inkomen gedurende de levensloop

- Huishoudens bouwen vermogen op en af gedurende hun levensloop om in verschillende levensfasen in hun behoeften te kunnen voorzien (*consumption smoothing*).
- In dit onderzoek onderscheiden we vijf levensfasen:
 1. Opstart: huishoudens zijn bezig met de opbouw van kennis, vaardigheden en vermogen voor latere levensfasen.
 2. Spitsuur: huishoudens hebben hoge lasten en weinig vermogen. Zij hebben behoefte aan een flexibele omgang met het aflossen van schulden en het opbouwen van vermogen.
 3. Overschot: lasten dalen en het inkomen stijgt. Huishoudens willen hun vermogensopbouw optimaliseren en opgebouwd vermogen inzetten voor persoonlijke en maatschappelijke doelen.
 4. Overgang: huishoudens hebben mogelijk enkele hobbels te overwinnen bij de overgang naar pensioen: ontslag, ziekte, vermogensschokken, etc.
 5. Afhankelijk: huishoudens krijgen te maken met veranderende woonbehoeften, stijgende zorgkosten en het regelen van de nalatenschap.



Executive Summary (2)

De confrontatie van klantbehoeften, bankinstrumenten en overheidsregulering (zowel bestaand als gepland) leidt tot een inventarisatie van mogelijkheden voor banken om huishoudens te ondersteunen bij het opbouwen van vermogen. Als een rode draad door deze mogelijkheden loopt de noodzaak van een meer flexibele op- en afbouw van vermogen en van meer financiële kennis bij en advies aan consumenten. De concrete mogelijkheden zijn vervolgens samengevoegd tot vier hoofdthema's:

1. Intermediër tussen generaties met vermogenoverschot en vermogensvraag.

- Bied spaarconstructies aan gericht op vermogensopbouw door jongeren, zoals Bouwsparen en Zilvervloot.
- Bied hypotheekconstructies voor meerdere generaties, zoals de Familie- en Generatiehypotheek.
- Faciliteer leningen gericht op het creëren van *human capital*, zoals het leven lang leren krediet.
- Mobiliseer kapitaal van pensioenfondsen en vermogende particulieren.
- Pleit voor het wegnemen van beperkingen rondom vermogensinzet en het opzetten van fiscale stimuli voor spaarregelingen.

3. Faciliteer gediversifieerde vermogensopbouw.

- Zzp'ers kennen geen verplichte pensioenopbouw en kunnen zich moeilijk verzekeren. Bied hen een alternatieve constructie, mogelijk in combinatie met de hypotheek.
- Huurders bouwen geen vermogen op via het eigen huis. Help hen met alternatieve vormen van vermogensopbouw.
- Pleit voor een goede inpassing van zzp'ers in het sociaal stelsel.

2. Bouw een flexibele schil om de annuïtaire hypotheek.

- Creëer de mogelijkheid om extra te lenen of af te lossen binnen het kader van de hypotheek.
- Creëer de mogelijkheid om rente, looptijd en andere voorwaarden aan te passen aan de behoeften van huishoudens.
- Bied verzekeringen aan tegen vermogensschokken, zoals een daling van de huizenprijzen.
- Pleit voor flexibilisering pensioen, bijv. via aanpassing van de doorsneesystematiek, en koppeling van pensioen en hypotheek.

4. Financiering oude dag en zorgkosten met illiquide vermogen.

- Bied constructies aan voor het vrijmaken van vermogen uit de eigen woning, zoals omkeershypotheek en verkoop met behoud van woonrecht.
- Bied verzekeringen aan tegen hoge zorgkosten en het lang leven risico.
- Pleit voor een regelgevend kader omtrent omkeershypotheek en zorgfinanciering, gebaseerd op ervaringen in het buitenland.

Onderzoekscontext

1. Startpunt: macro-problematiek vermogens
2. Onderzoeksvraag: de rol van banken
3. Van macro naar micro

Behoeften van huishoudens

4. Conceptueel kader
5. Vermogensopbouw in Nederland
6. Uitdagingen per levensfase
7. Publieke belangen
8. Synthese oplossingsrichtingen

Uitwerking oplossingsrichtingen

9. Intermediatie tussen generaties
10. Flexibele schil rond hypotheek
11. Gediversifieerde vermogensopbouw
12. Financiering oude dag en zorgkosten

1. Startpunt: macro-problematiek vermogens

Twee fenomenen:

1. Lange balansen: veel (illiquide) vermogen in combinatie met hoge schulden

Oorzaken:

- Verplichting hoge pensioenopbouw;
- Soepele hypotheekverstrekking;
- Fiscale stimulans huizenbezit en pensioen;
- Toename schuld- en vermogensopbouw door terugtrekkende overheid.

Gelijktijdige opbouw illiquide vermogen en schuld is riskant, want:

- Vermogen staat bloot aan risico's financiële markten;
- Illiquide vermogen beperkt het besteedbaar inkomen;
- Schuldenlast zorgt voor kredietrisico;
- Schuldenlast beperkt besteedbaar inkomen.

2. Scheve verdeling vermogen en schuld

Oorzaken:

- Boom & bust huizenmarkt zorgde eerst voor overwaarde op hypotheek, toen voor onderwaarde;
- Boom & bust aandelenmarkten zorgde eerst voor daling pensioenlasten, toen voor stijging.

Ongelijke verdeling vermogen en schuld is riskant, want:

- Creëert tegenstellingen tussen generaties;
- Zorgt voor lange balansen;
- Vermogen wordt mogelijk niet op de meest productieve plek ingezet.

Tegen de achtergrond van maatschappelijke ontwikkelingen

- Veranderende arbeidsmarkt: toename aantal zzp'ers, minder vaste contracten voor werknemers;
- Toenemende levensverwachting
- Stijgende zorgkosten;
- Nasleep van de financiële crisis;
- Terugtrekkende overheid: sociale zekerheid, onderwijs, pensioenen.

Macro-effecten: de economie is kwetsbaar voor schokken, de consumptie wordt geremd, woning- en arbeidsmarkt stagneren.

2. Onderzoeksvraag: de rol van banken

Algemeen:

Marktfalen als oorsprong financiële instellingen:

- Informatie-asymmetrie (IA);
- Transactiekosten.

Banken dragen risico:

- Kredietrisico;
- Renterisico;
- Liquiditeitsrisico.

En vervullen zo een maatschappelijke functie:

- Intermediatie (pre- en postcontract IA);
- Asset transformaties (looptijd, omvang, liquiditeitsrisico, kredietrisico).

Huidig onderzoek:

Maar er resteert marktfalen...

- Resterende IA en transactiekosten (starters, zzp'ers, etc.);
- Negatieve externe effecten (systeemrisico's);
- Positieve externe effecten (duurzaamheid, etc.);
- Overheidsfalen.

...wat in combinatie met vermogensproblematiek leidt tot kwetsbaarheid.

Kwetsbaarheid huishoudens:

- Gebrek aan liquide vermogen om schokken op te vangen;
- Eenzijdige vermogensopbouw.

Kwetsbaarheid banken:

- A.g.v. kwetsbaarheid gezinnen (kredietrisico);
- Afhankelijkheid van hypotheekproducten (renterisico);
- Beperkt beschikbaar spaargeld (liquiditeitsrisico).

Rol voor banken:

1. Mogelijk maken resterende looptijd transformaties;
2. Tegengaan overheidsfalen;
3. Tegengaan suboptimaal gedrag consumenten.

Oplossingsrichtingen:

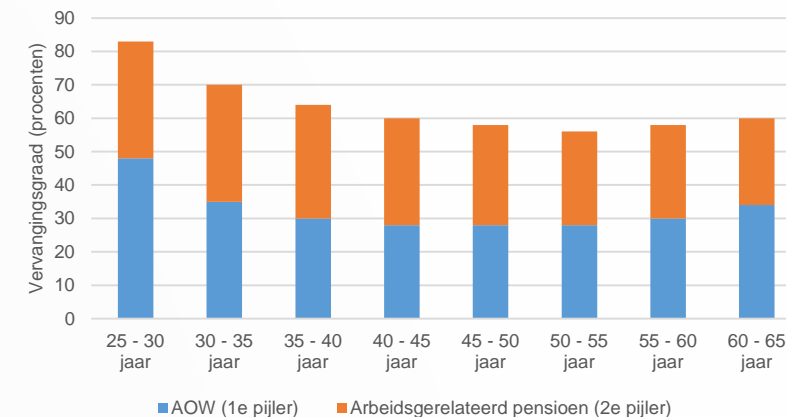
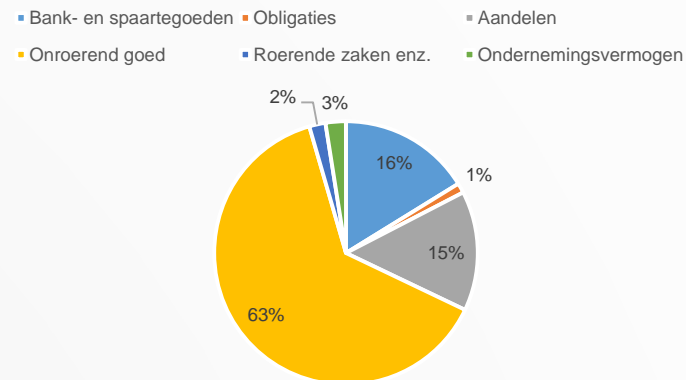
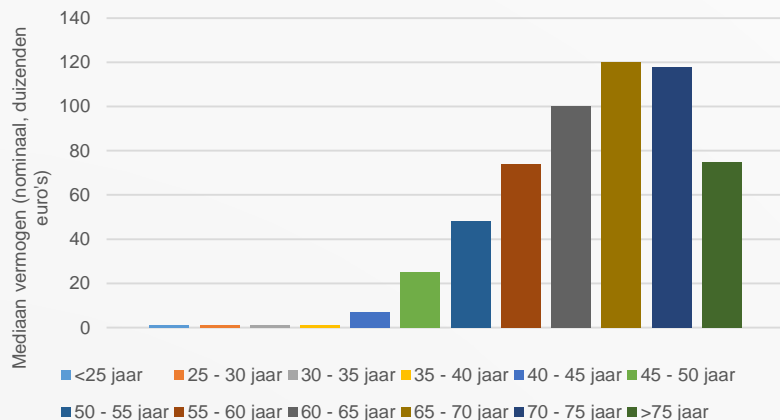
1. Aanbieden van nieuwe producten;
2. Pleiten voor aanpassing regelgeving;
3. Informatievoorziening.

Welke rol kunnen banken spelen bij het aanpakken van de vermogensproblematiek in Nederland?

3. Van macro naar micro

Drie soorten vermogensscheefheid bij huishoudens

De vermogensproblematiek op macroniveau manifesteert zich ook op het niveau van huishoudens:



Vermogen is scheef verdeeld over de tijd

- Huishoudens met hoofdkostwinners jonger dan 40 jaar hebben mediaan nauwelijks vermogen.
- Huishoudens met hoofdkostwinners tussen de 65 en 70 jaar hebben mediaan vijf keer zoveel vermogen als huishoudens met hoofdkostwinners tussen de 45 en 50 jaar.
- Het mediaan vermogen loopt tussen de 65 en 75 jaar amper terug.

De compositie van vermogen is scheef

- Veruit het grootste deel van de bezittingen van huishoudens is onroerend goed (~64% van het totaal).
- Daarmee is het vermogen van huishoudens grotendeels illiquide.
- Weinig bezit in de vorm van obligaties (~1%), ondernemingsvermogen (~3%), of roerende zaken (~2%).
- Relatief veel bezit bestaat uit aandelen (~15%).
- Dit is vergelijkbaar met de hoeveelheid bank- en spaartegoeden (~16%).

Er is (mogelijk) sprake van 'efficiëntiescheefheid'

- De totale hoogte van de vermogensopbouw kan inefficiënt zijn. Als een huishouden inefficiënt veel of weinig vermogen opbouwt is er sprake van 'efficiëntiescheefheid'.
- Huishoudens met jonge hoofdkostwinners (<40 jaar) bouwen relatief veel pensioen op.
- Het is de vraag of zij hiermee 'oversparen' (en 'onderconsumeren') en daarmee inefficiënt gebruik maken van hun kapitaal.
- Andersom kan de beperkte pensioenopbouw van bijvoorbeeld zzp'ers wijzen op overconsumptie.

3. Van macro naar micro

Impact van scheefheid op huishoudens

Vermogensopbouw huishoudens

- Economisch-theoretisch dient vermogensopbouw door huishoudens een doel: de *timing* en *smoothing* van consumptie over de levensloop (Romer, 2011). Dit betekent dat huishoudens in perioden met een inkomen groter dan hun uitgaven vermogen opbouwen, om in andere perioden uitgaven te kunnen doen groter dan hun inkomen. Een klassiek voorbeeld is sparen voor het pensioen.
- Scheefheid moet dus in samenhang worden gezien met de op- en afbouw van vermogen en de verandering van inkomen over de tijd.

Problematische scheefheid:

Scheefheid is een probleem als het ertoe leidt dat de *timing* en/of *smoothing* van consumptie suboptimaal zijn.

Tijd

- Suboptimale verdeling over de tijd: soms te weinig vermogen, soms teveel.
- Suboptimale timing: liquidatie activa op ongunstig moment (lage huizen- en/of aandelenprijzen).

Compositie

- Onvoldoende schokbestendigheid: onvoldoende (liquide) vermogen om tegenslagen op te vangen.
- Onvoldoende diversificatie: grote blootstelling aan prijsontwikkeling van één soort vermogen.

Efficiëntie

- Toekomstige behoefte hoger of lager dan gepland: door onzekerheid over de toekomst kan risico-inschatting verkeerd zijn.

**De vermogensproblematiek verschilt dus per huishouden, en is afhankelijk van levensfase, vermogenspositie en inkomen.
Dit is het uitgangspunt voor het conceptueel kader.**

4. Conceptueel kader

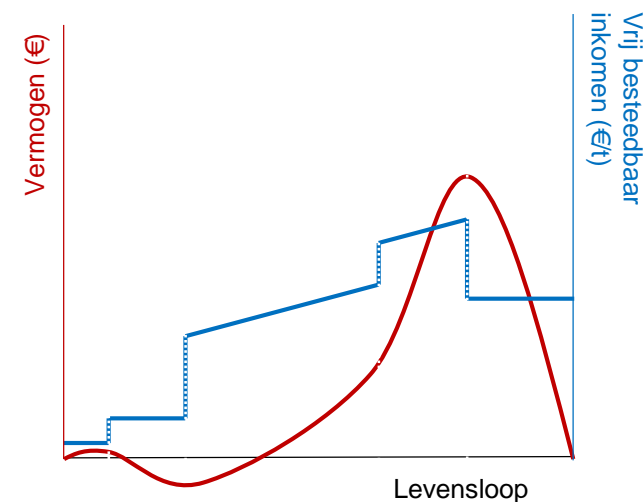
Levensloop, vermogen en inkomen

Het conceptueel kader is gebaseerd op de levensloop van huishoudens. De gemiddelde levensloop bestaat uit een aantal fases:

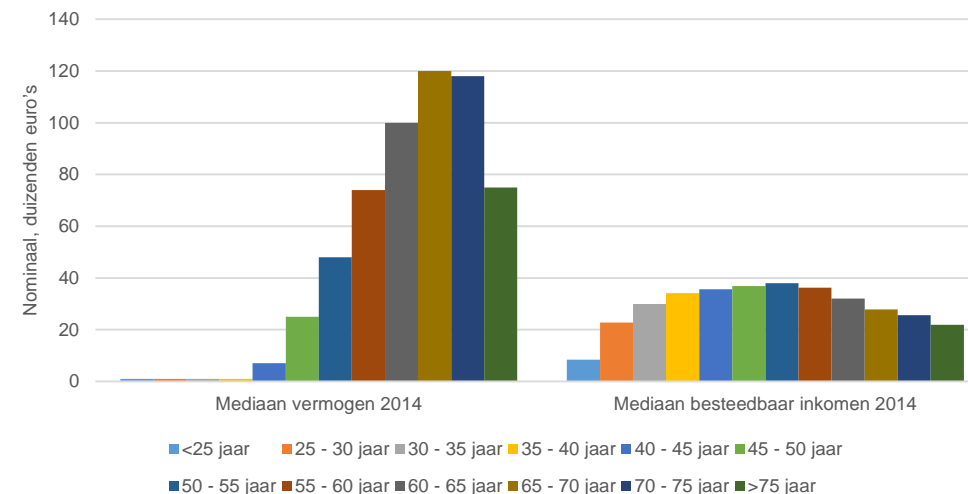
- School en studie;
- Werkende leven met hoge kosten (o.a. kinderen, hypotheek, etc.);
- Werkende leven met lage kosten (kinderen het huis uit, huis is afbetaald, etc.);
- Pensioen.

De ideale vermogensopbouw sluit aan bij de uitdagingen die specifiek zijn voor elke levensfase. Belangrijk hierbij zijn de volgende punten:

- Het vrij besteedbaar inkomen wordt bepaald door het inkomen, het liquide vermogen en de hoogte van de vaste lasten.
- De lasten variëren sterk over de levensloop: hypotheeklasten, pensioenopbouw en zorg voor kinderen vallen bijvoorbeeld vaak samen.
- Hetzelfde geldt voor het inkomen: huishoudens gaan op een gegeven moment met pensioen of worden geconfronteerd met andere *life events* zoals baanverlies of ziekte.
- Gegeven deze variatie proberen huishoudens via de op- en afbouw van vermogen te zorgen voor een min of meer constante consumptie (*consumption smoothing*).
- Dit maakt huishoudens kwetsbaar voor de gevolgen van vermogensschokken en vereist dus een goede financiële planning.

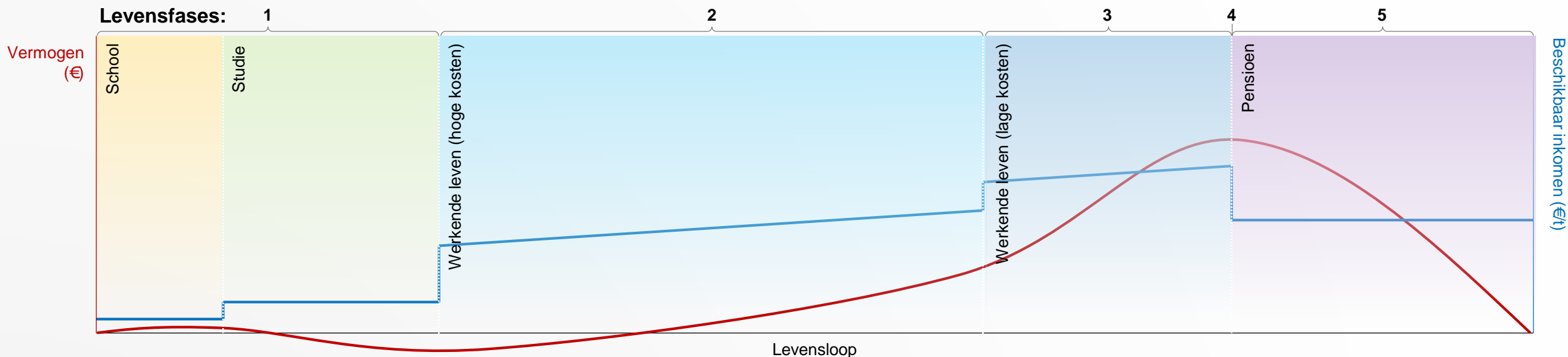


Verdeling van vermogen en inkomen in Nederland



4. Conceptueel kader

Levensloop, vermogen en inkomen



Levensfase 1

Opstartproblematiek:

- Geen vermogen en beperkt inkomen;
- Opbouw human capital;
- Behoeftte aan ruimte voor investeringen en consumptie.

Levensfase 2

Spitsuur-van-het-leven-problematiek:

- Stapeling van lasten: hypotheek, pensioen, kinderen, studieschuld, auto, ouderenzorg;
- Vermogen zit vast in huis en pensioen;
- Inkomen relatief laag aan begin loopbaan.

Levensfase 3

Vermogenoverschot:

- Huis is (bijna) afbetaald en heeft overwaarde;
- Opbouw andere vermogenssoorten;
- Lasten worden lager: kinderen het huis uit, minder investeringen nodig.

Levensfase 4

Overgang van werkend leven naar pensioen kan met frictie gepaard gaan:

- Oudere werklozen komen moeilijk aan een nieuwe baan;
- AOW-leeftijd schuift op;
- Vermogen nog illiquide.

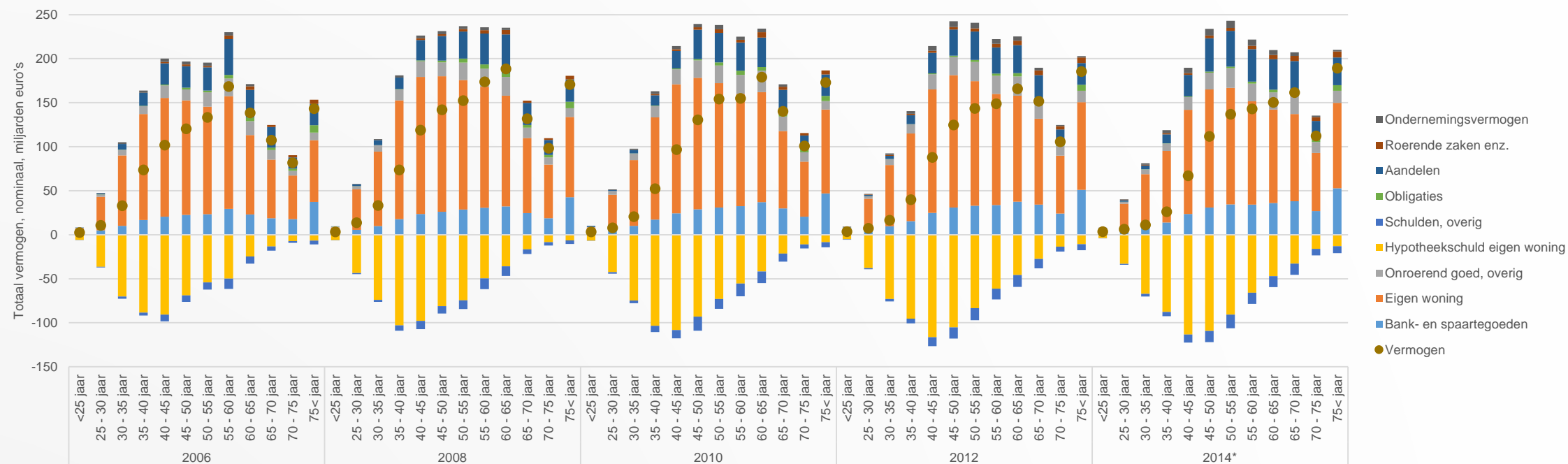
Levensfase 5

Verlies onafhankelijkheid:

- Verdien capaciteit nihil, vermogen deels illiquide;
- Benodigd inkomen afhankelijk van levensduur en gezondheid;
- Behoeftte aan gegarandeerde inkomensstroom.

5. Vermogensopbouw in Nederland

Het totaalplaatje



Scheefheid over de tijd

- Oudere generaties hebben in de regel meer vermogen dan de jongere. Wel loopt het vermogen conform het levensloopmodel na pensionering terug.
- Oudere huishoudens hebben niet alleen meer vermogen omdat zij meer bezit hebben, maar ook omdat hun schulden lager zijn.
- Dit fenomeen is vrij stabiel over de tijd.

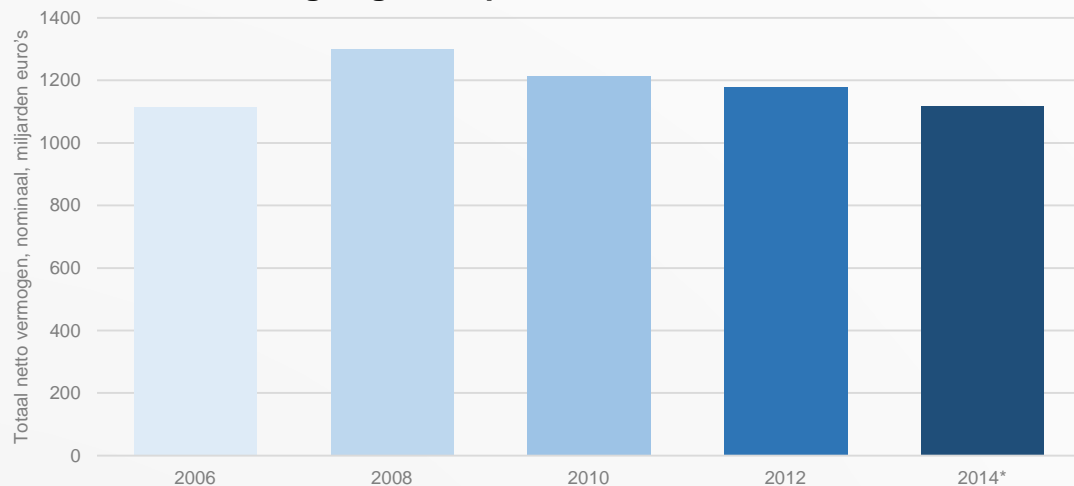
Scheefheid in compositie

- Het eigen woningbezit is een bijzonder grote factor in het totale Nederlandse huishoudvermogen.
- Ook de schulden van Nederlandse huishoudens zijn voornamelijk hypothecair.
- Let wel, pensioenvermogen is in de bovenstaande figuur niet meegenomen. De totale hoogte van de pensioenpot bedroeg in 2013 meer dan 1000 miljard euro (CBS, 2015). Ook deze vermogenscategorie is hiermee van groot belang.

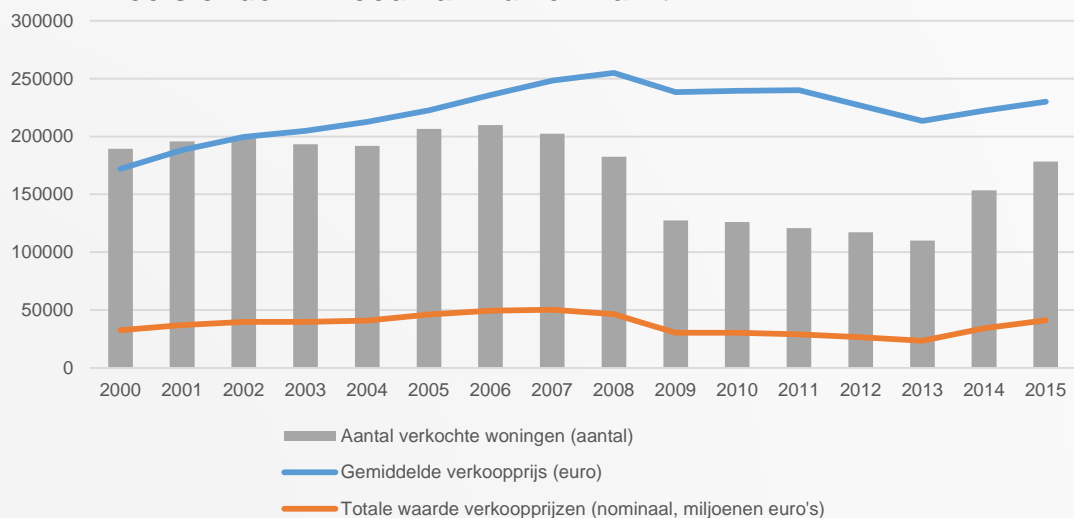
5. Vermogensopbouw in Nederland

Trends

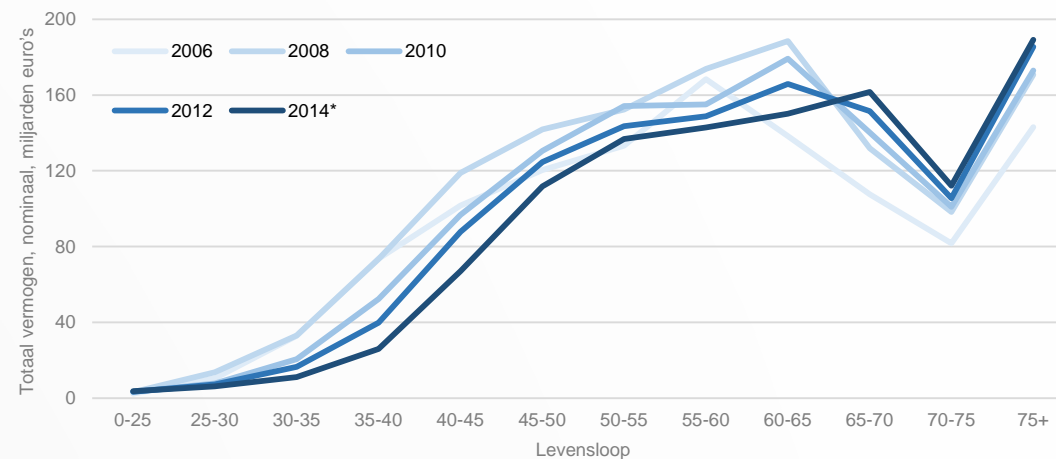
1. Totaal vermogen gekrompen.



2. Deels onder invloed van huizenmarkt.



3. Maar vermogen van ouderen niet aangetast.



Trends:

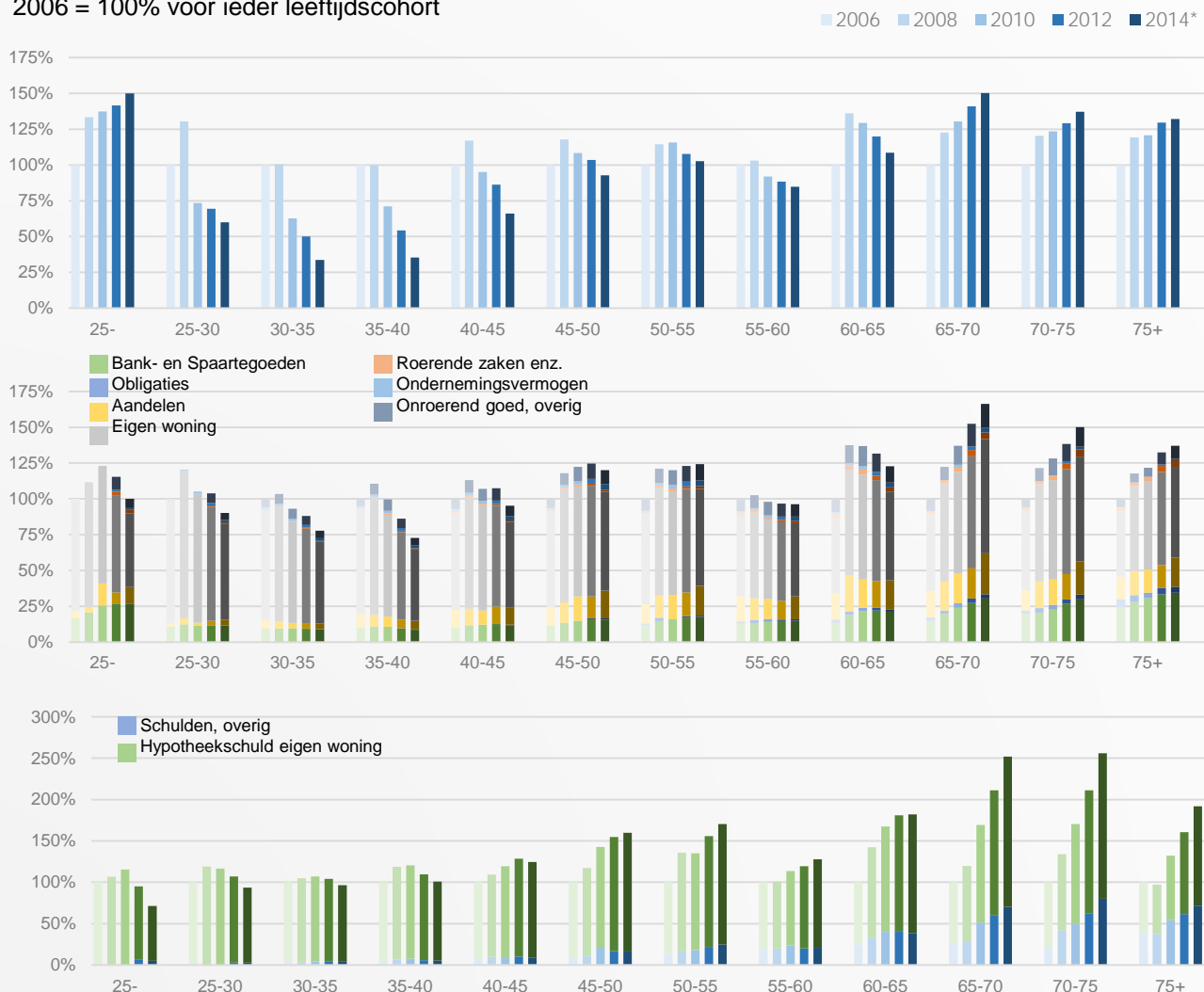
- Sinds de financiële crisis is het totale vermogen van alle Nederlandse huishoudens teruggelopen.
- Gezien het grote belang van de woningmarkt voor de vermogenspositie van Nederlandse huishoudens is de prijsdaling op de woningmarkt hiervan naar verwachting de belangrijkste oorzaak.
- De krimp in vermogen vindt voornamelijk plaats bij jongere generaties. Bij oudere generaties vindt de laatste jaren juist vermogensaanwas plaats.

5. Vermogensopbouw in Nederland

Verschuivingen over generaties

Ontwikkeling vermogen, bezit, en schuld per leeftijdscohort: vermogen ouderen groeit, vermogen jongeren daalt.

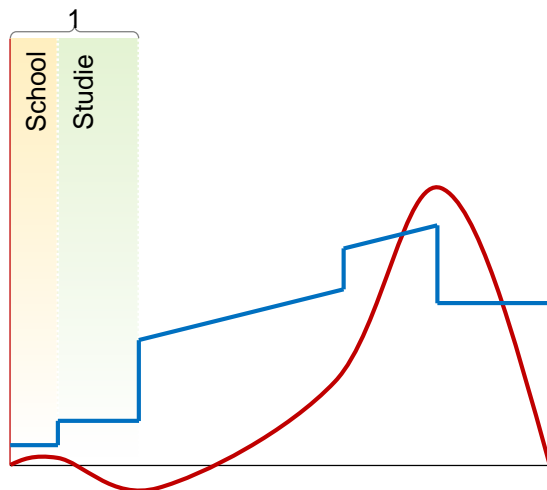
2006 = 100% voor ieder leeftijdscohort



- De veranderende verdeling van vermogen over leeftijdsgroepen kan verder geïllustreerd worden als vermogen, bezittingen en schulden geïndexeerd worden naar de waarde in 2006.
- Op deze manier wordt duidelijk dat huishoudens jonger dan 25 en ouder dan 65 sinds 2006 aanzienlijke vermogensgroei hebben gekend. Voor de huishoudens tussen de 25 en 65 blijkt dat de crisis een forse impact op hun vermogenspositie gehad heeft.
- Deze ‘verliezers’ van de crisis lijken vooral te verliezen op hun eigenwoningbezit. De ‘winnaars’ van de crisis winnen daarentegen niet alleen op woningbezit, maar ook op groeiende spaarsaldo’s en aandelenportefeuilles.
- Interessant is ook dat huishoudens jonger dan 40 krimpende schulden hebben terwijl de groep huishoudens ouder dan 40 – de groep gepensioneerden inclusief – juist groeiende schulden hebben.
- Pensioen is in de staat met bezittingen niet meegenomen. Dit leidt tot een onderschatting van de totale scheefheid.

6. Uitdagingen per levensfase

6.1 Opstart (levensfase 1)



Behoeften huishoudens

- Volgen van een goede opleiding.
- Zelfontplooiing: reizen, vrijwilligerswerk, stages, etc.
- Eigen onderneming opzetten.
- Goede uitgangspositie creëren om in te stappen op de woningmarkt.
- Leuke dingen doen ondanks laag inkomen.
- Bescherming tegen risico's zoals werkloosheid en ziekte.
- Sparen voor de toekomst.
- Kennis opbouwen voor een solide financiële planning.

Obstakels (marktfalen)

- Informatieasymmetrie: gebrek aan kredietgeschiedenis bij huishoudens in de opstartfase van hun leven vermindert de leenbereidheid van banken.
- Transactiekosten: kosten drukken zwaar op een transactie en het vermogen bij een klein geïnvesteerd bedrag. Dit kan de mogelijkheden verlagen.
- Suboptimaal gedrag: huishoudens missen de kennis om goede beslissingen te maken voor de gehele levensloop.
- Incomplete markten: onder andere voor studieleningen (met name problematisch voor 2^e studies).

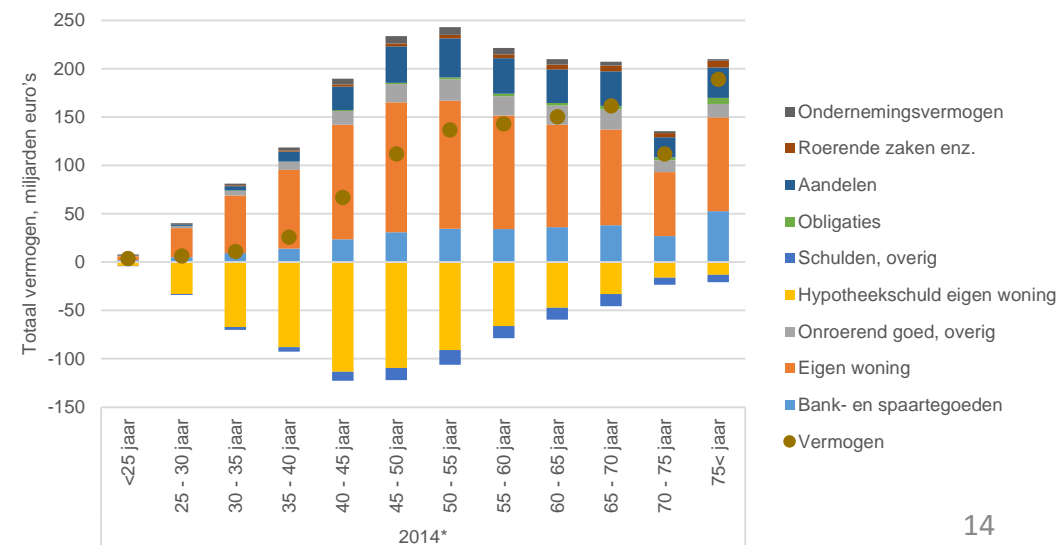
Risico's

- Lage verdien capaciteit in combinatie met ontbreken van vermogen beperkt de leenmogelijkheden.
- Beperkte aflos capaciteit en schokbestendigheid verhoogt het risico van lenen.
- Het ontbreken van het juiste type lening beperkt de leenmogelijkheden.
- Bovenstaande kan ertoe leiden dat huishoudens onvoldoende in zichzelf investeren.
- In combinatie met gebrek aan financiële kennis kan dit ook leiden tot de opbouw van problematische schulden.
- Dit beperkt hun mogelijkheden tot vermogensopbouw in latere levensfasen.

Hoe kunnen banken huishoudens helpen:

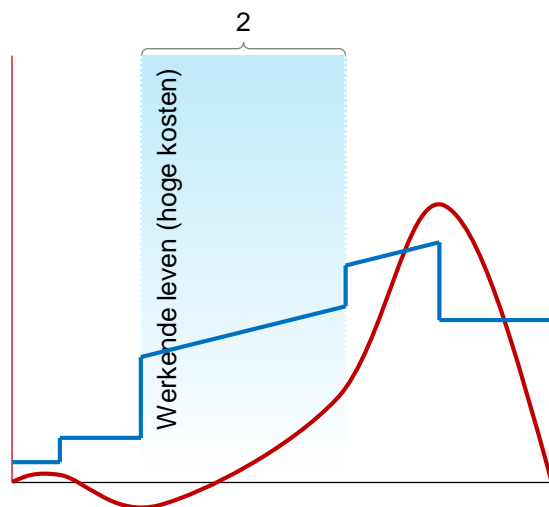
- 1: Kredietverlening ten behoeve van investeringen in *human capital* (d.w.z. het vergroten van de kennis, vaardigheden en daarmee de verdien capaciteit van huishoudens).
- 2: Opbouw eigen vermogen, o.a. voor eerste woning.
- 3: Vergroten van *financial literacy* (begrip van elementaire financiële principes en vaardigheden voor het voeren van een gezonde financiële huishouding)) onder jonge consumenten. Dit kan gebeuren door een combinatie van voorlichting, het aanbieden van hulpmiddelen en het toegankelijk maken van persoonlijke financiële informatie. Hierbij kan ook gebruik worden gemaakt van gedragseconomische strategieën zoals nudging en het aanbieden van default opties.

Huishoudens hebben weinig vermogen aan begin levensloop



6. Uitdagingen per levensfase

6.2 Spitsuur (levensfase 2)



Behoeften huishoudens

- Aanschaf eerste woning, auto, etc.
- Beperken lastendruk (hypotheekaflossing, pensioenopbouw, kinderen).
- Bescherming tegen risico van financiële schokken (daling huizenprijzen, ontslag, echtscheiding).
- Toegang tot illiquide vermogen bij financiële schokken.
- Flexibiliteit creëren bij vaste lasten en vermogensopbouw (schuiven over de tijd, aanpassen aan financiële ontwikkelingen).
- Afbetalen schulden uit vorige levensfase.
- Gedifferentieerd vermogen opbouwen.

Obstakels (marktfalen)

- Incomplete markten: niet alle risico's (schokken) kunnen op financiële markten afgedekt worden. Aan niet alle liquiditeitsvraag wordt voldaan (bij schok).
- Suboptimaal gedrag: foutieve inschattingen van de toekomst en ontoereikende kennis van huishoudens zorgen voor verkeerde beslissingen.
- Overheidsfalen: regulering van woningmarkt (hypotheekrenteaftrek bij aflossing) en verplichte (rigide) pensioenopbouw beperken mogelijkheden van huishoudens.

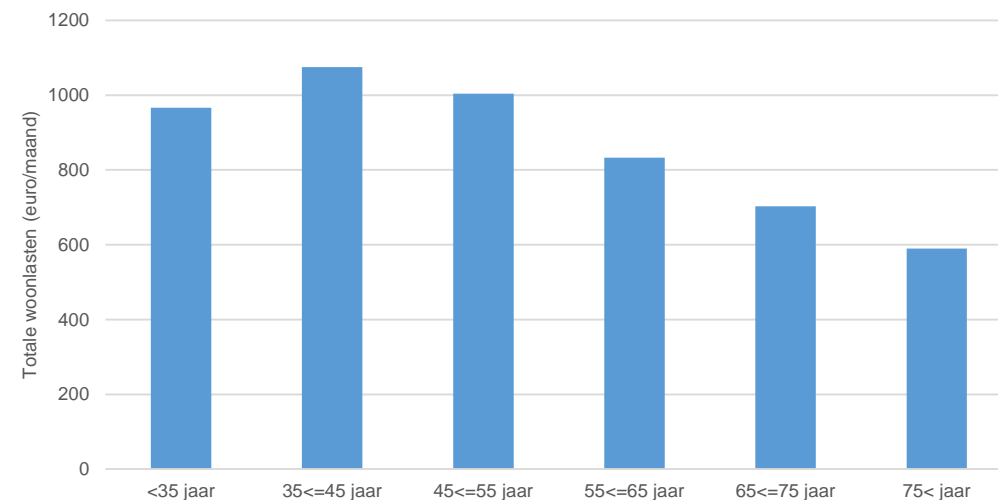
Risico's

- Lage schokbestendigheid en hoge schokgevoeligheid van huishoudens.
- Huishoudens snel aan 'kredietlimiet' door hoge hypotheek en eventuele andere schulden (studie, auto, onderneming).
- Eenzijdige, illiquide vermogensopbouw door woningbezitters.
- Te lage vermogensopbouw door huurders en/of zzp'ers.
- Hoge lasten beperken vrij besteedbaar inkomen.
- Combinatie van hoge lasten en ontbreken van liquide vermogen zorgt voor hoog faillissementsrisico.

Hoe kunnen banken huishoudens helpen:

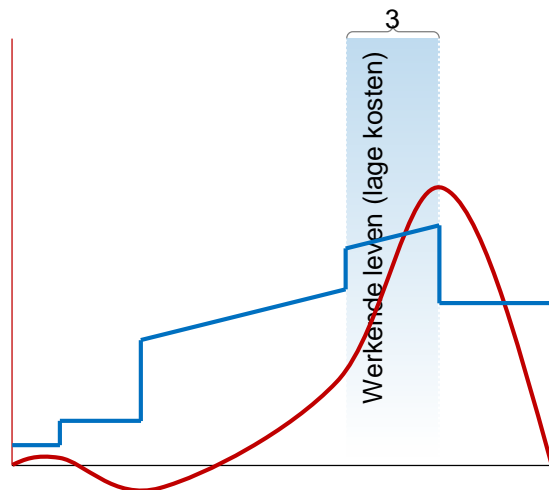
- 4: Verhogen besteedbaar inkomen door de verwachte overwaarde op een woning naar het heden te halen.
- 5: Verlagen woonlasten door verduurzamen woning te financieren.
- 6: Verlagen lasten door pensioenpremies te gebruiken voor aflossing van de hypotheek (of vice versa).
- 7: Verhogen schokbestendigheid door faciliteren van aanspraak op illiquide vermogen, bijvoorbeeld door gebruik van overwaarde woning te vereenvoudigen, hypotheekaflossing te flexibiliseren, of verzekeringsproducten tegen onderwaarde bij woningverkoop aan te bieden.
- 8: Verlagen schokgevoeligheid door differentiatie vermogensopbouw (hybride hypotheek).
- 9: Aanbieden hybride spaarproducten (d.w.z. een combinatie van verschillende soorten vermogen) voor een efficiënte vermogensopbouw, bijvoorbeeld voor zzp'ers, die geen verplichte pensioenopbouw kennen.
- 10: Intermediëren tussen pensioenfondsen en hypotheekmarkt (pensioenvermogen koppelen aan hypotheekvraag).
- 11: Praktische informatievoorziening gericht op concrete problemen voor deze groep. Hierbij kan ook gebruik worden gemaakt van gedragseconomische strategieën zoals nudging en het aanbieden van default opties.

Illustratie: woonlasten woningeigenaren hoog tijdens het 'spitsuur'



6. Uitdagingen per levensfase

6.3 Overschot (levensfase 3)



Behoeften huishoudens

- Inkomenoverschot door stijgend inkomen in combinatie met dalende lasten inzetten voor vermogensopbouw.
- Liquideren en diversifiëren van opgebouwd vermogen.
- Corrigeren van over- of onderbesparingen uit eerdere levensfasen.
- Vermogen inzetten om naasten te helpen of maatschappelijke problemen op te lossen.

Obstakels (marktfalen)

- Incomplete markten: Niet alle illiquide activa kunnen liquide gemaakt worden. Aan niet alle liquiditeitsvraag wordt voldaan. Niet alle risico's kunnen afgedekt worden.
- Suboptimaal gedrag: kennisgebrek en onzekerheid over toekomst zorgt voor verkeerde inschattingen van overschotten/tekorten.

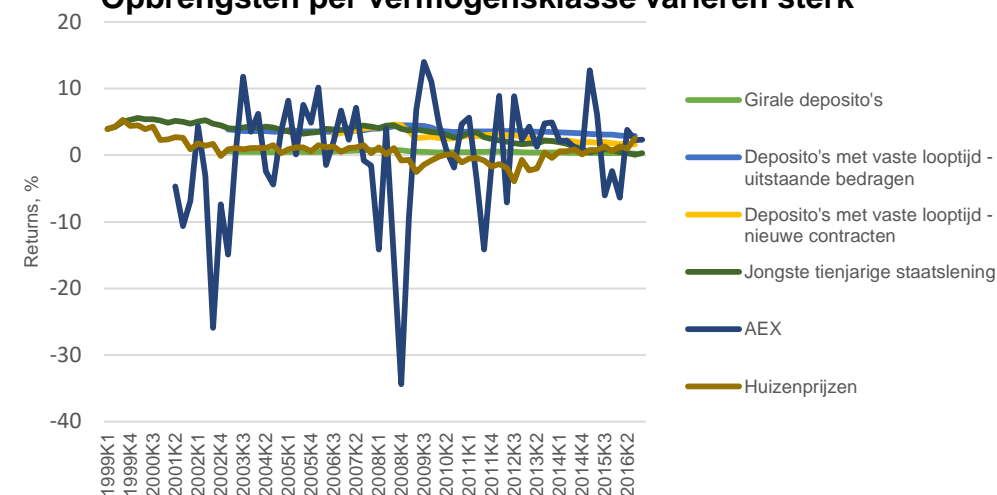
Risico's

- Huishoudens die hun vermogen willen inzetten missen geschikte intermediairs.
- Huishoudens die vermogen willen opbouwen missen de juiste producten.
- Huishoudens met illiquide vermogen slagen er niet in dit te liquideren.

Hoe kunnen banken huishoudens helpen:

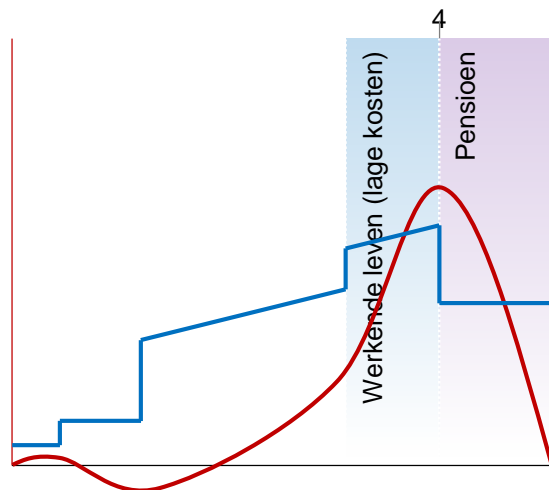
- 12: Intermediëren tussen consumenten met besparingsoverschot en maatschappelijk wenselijke investeringen.
- 13: Optimaliseren vermogenscompositie huishoudens door te schuiven met componenten (binnen de randvoorwaarde van voldoende pensioenopbouw), bijvoorbeeld door de overwaarde van een woning om te zetten in een andere vermogenssoort.
- 14: Huishoudens in staat stellen om pensioenaanspraken te gebruiken voor hypotheekaflossing (binnen de randvoorwaarde van voldoende pensioenopbouw).

Opbrengsten per vermogensklasse variëren sterk



6. Uitdagingen per levensfase

6.4 Overgang (levensfase 4)



Behoeften huishoudens

- Compenseren van mogelijk inkomensgat ontstaan door ontslag of arbeidsongeschiktheid.
- Dit kan gebeuren door de consumptie van opgebouwd vermogen te vervroegen.
- Of door het opbouwen van nieuwe verdien capaciteit om langer op de arbeidsmarkt te blijven.
- Beschermen van opgebouwd vermogen tegen financiële schokken, gezien korte tijd tot pensioen.
- Repareren van onderbesparingen ontstaan in eerdere levensfasen. Dit wordt acuut bij naderend pensioen.

Obstakels (marktfalen)

- Allocatieverstoringen: arbeidsmarkt werkt niet altijd efficiënt.
- Incomplete markten: verzekeren van vermogen niet altijd mogelijk. Aan niet alle liquiditeitsvraag wordt voldaan.

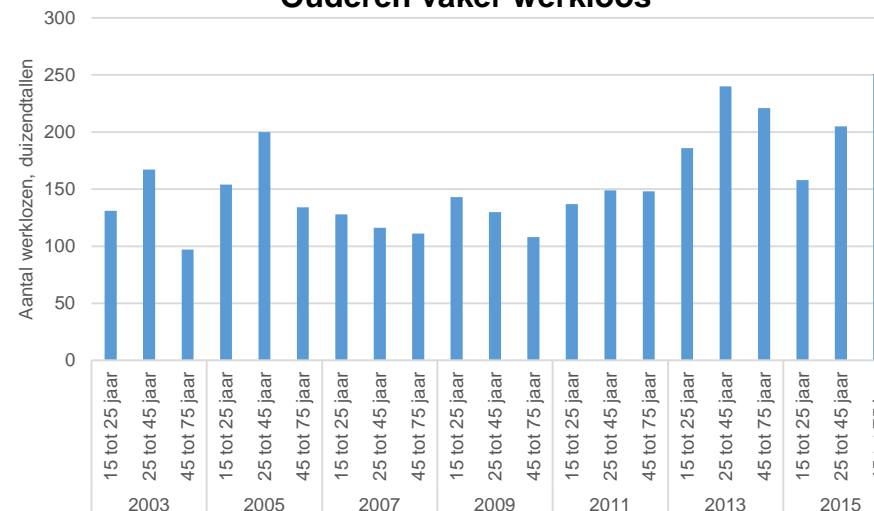
Risico's

- Periode van werkloosheid kan zorgen voor (tijdelijk) gebrek aan inkomen.
- Dit kan leiden tot te lage vermogensopbouw (of zelfs afbouw) van vermogen bestemd voor latere levensfase.
- Dit kan ook leiden tot hernieuwd faillissementsrisico.

Hoe kunnen banken huishoudens helpen:

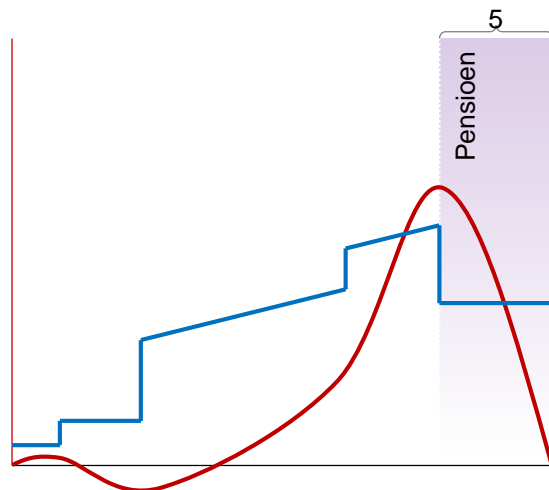
- 15: Liquideren illiquide vermogen (huis, pensioen) om inkomensgat kort voor pensioen af te dekken (binnen de randvoorwaarde van voldoende pensioenopbouw).
- 16: Minimaliseren risico op vermogen met het oog op pensionering door bijvoorbeeld huishoudens een deel van de variantie op hun vermogen af te laten kopen.
- 17: Voorkomen 'onderbesparingen' van huishoudens door het aanbieden van zaken als automatische spaarproducten voor o.a. zzp'ers en huurders. Hierbij kan ook gebruik worden gemaakt van gedragseconomische strategieën zoals nudging en het aanbieden van default opties.
- 18: Beschikbaar maken van vermogen of krediet voor 'leven lang leren'.

Ouderen vaker werkloos



6. Uitdagingen per levensfase

6.5 Afhankelijk (levensfase 5)



Behoeften huishoudens

- Converteren van vermogen naar een stroom gegarandeerd inkomen (afdekken lang leven risico).
- Bescherming tegen risico op hoge ziektekosten.
- Financiering van 'ouderdomsaanpassingen' aan woning.
- Zinvol inzetten van eventuele overbesparingen uit eerdere levensfasen.
- Nalatenschap goed regelen.

Obstakels (marktfalen)

- Incomplete markten: sommige risico's zijn niet verzekeraar (of niet tegen redelijke kosten). Conversie van vermogen naar een vaste inkomensstroom is vaak niet mogelijk. Aan niet alle liquiditeitsvraag wordt voldaan.

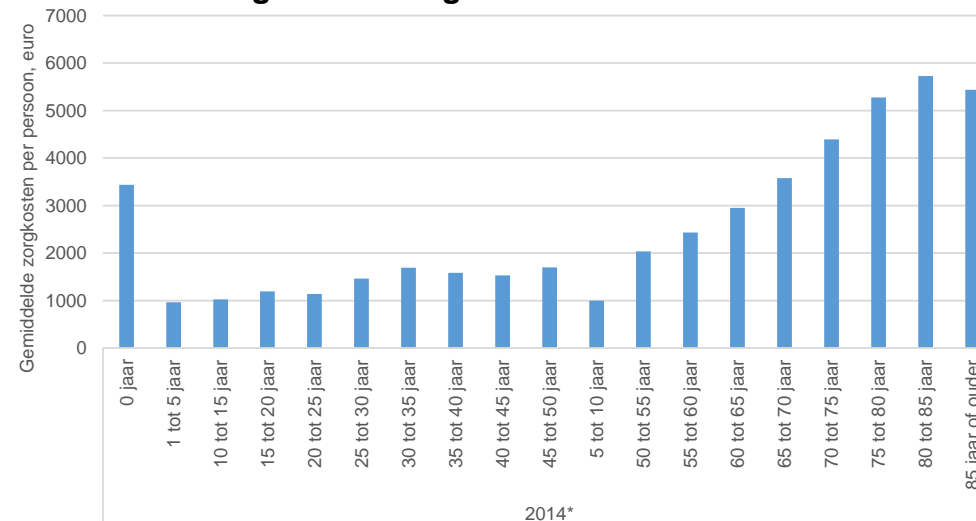
Risico's

- Huishoudens kunnen moeilijk leningen krijgen door ontbreken verdien capaciteit en kans op ziekte en overlijden.
- Gebrek aan liquide vermogen kan huishoudens noodzaken te verhuizen.
- Lang leven in combinatie met hoge zorgkosten kan leiden tot uitputten vermogen en daarmee tot inkomensgebrek.

Hoe kunnen banken huishoudens helpen:

- 19: Helpen bij converteren vermogen naar gegarandeerde inkomstenstroom.
- 20: Liquideren illiquide vermogen, bijvoorbeeld middels een omkeerhypotheek, om zorgkosten of consumptie te financieren.
- 21: Constructie voor nalatenschap bieden in combinatie met risicoafdekking lang leven en zorg.
- 22: Verzekering aanbieden tegen hoge zorgkosten, door middel van 'pooling' zorgrisico.

Zorgkosten hoog in laatste levensfase



Niet elke oplossingsrichting is te realiseren. Draagvlak bij politiek en maatschappij is hierbij essentieel.

- De politiek is verantwoordelijk voor bestaande regels en maakt plannen om deze bij te stellen. Een aandachtspunt hierbij is de stabiliteit van regelgeving. Regelingen werken het beste als er vertrouwen is in hun duurzaamheid.
- De maatschappij staat mogelijk wantrouwig tegenover nieuwe bankproducten.

Om oplossingsrichtingen te kunnen realiseren mogen deze dus niet op gespannen voet staan met (geplande) regulering en bestaande politiek-maatschappelijke vraagstukken. Bij voorkeur dragen ze bij aan het borgen van publieke belangen, zoals:

- Realiseren energietransitie / beperken klimaatverandering;
- Oplossen vraagstukken armoede en schuldenproblematiek;
- Voorkomen stapeling van lasten in 'spitsuur van het leven';
- Realiseren duurzaam pensioenstelsel;
- Faciliteren investeringen in *human capital*.

Verkiezingsprogramma's

Met het oog op vermogensopbouw is een aantal zaken uit de conceptverkiezingsprogramma's van belang. Wij lichten er hier een aantal uit:

- Bouwsparen kan een effectief middel zijn om met name jongeren en starters met meer eigen middelen in te laten stappen op de woningmarkt. Dit moet ervoor zorgen dat minder huishoudens in financiële problemen komen door hun hypotheek, aldus het CDA. Ook verlaagt dit in algemene zin de schulden van huishoudens, iets waar meer partijen voorstander van zijn (al dan niet in de context van ook meer aflossen, o.a. D66, PvdD, CDA). Herziening van het fiscale stelsel kan hieraan bijdragen.
- D66 suggereert een kleine koppeling aan te brengen tussen de woningmarkt en pensioenopbouw. Een eigen huis is immers ook een investering, en kan bijdragen aan een divers pensioenportfolio. Een concreet voorstel is het invoeren van een gemaximeerde 'premievakantie' van vijf jaar die gebruikt kan worden om bijvoorbeeld de hypotheek af te lossen. Ook het CDA en de SGP lijken in deze richting te denken.
- 'Maatwerkhypotheek' lijken door meerdere partijen gewenst. De verwachte stijging van inkomen moet middels een 'perspectiefverklaring' meegenomen kunnen worden in de leenbeslissing (VVD) of starters zouden een langere looptijd moeten kunnen krijgen (SGP).
- Een aantal partijen lijkt gecharmeerd van – enige – individualisering van het pensioenstelsel (bijv. VVD, CDA, D66). Ook is er discussie over hoe zzp'ers in het pensioenstelsel zouden moeten passen (o.a. VVD, PvdA, CDA, D66)
- De SP pleit voor een gelijke behandeling van huurders en huiseigenaren via een woontoeslag.

8. Synthese oplossingsrichtingen

Confrontatie klantbehoeften, bankinstrumenten en overheid

Fase	Behoeften huishoudens	Oplossingsrichtingen ¹	Politiek & maatschappij
1. Opstart	<ul style="list-style-type: none"> Opbouw van financiële kennis, human capital en eigen vermogen. 	1: Krediet voor investeringen in <i>human capital</i> . 2: Opbouw eigen vermogen, o.a. voor eerste woning. 3: Vergroten van <i>financial literacy</i> .	<ul style="list-style-type: none"> Kansengelijkheid en toegankelijkheid onderwijs staat onder druk. Vaste baan vinden wordt moeilijker. Veel jongeren met problematische schulden.
2. Spitsuur	<ul style="list-style-type: none"> Flexibel omgaan met vaste lasten en vermogensopbouw, o.a. hypotheekaflossing en pensioenopbouw. Bescherming tegen vermogensschokken. 	4: Verhogen inkomen o.b.v. illiquide/toekomstig vermogen. 5: Verlagen lasten door verduurzamen woning. 6: Verlagen lasten door koppeling pensioen-eigen huis. 7: Verhogen schokbestendigheid door toegang tot illiquide vermogen. 8: Verlagen schokgevoeligheid door differentiatie vermogensopbouw (hybride hypotheek). 9: Aanbieden hybride spaarproducten voor efficiënte vermogensopbouw (zzp'ers). 10: Intermediëren tussen pensioenfondsen en hypotheekmarkt. 11: Praktische informatievoorziening vermogensplanning.	<ul style="list-style-type: none"> Blok-hypothek wordt gestimuleerd door regering, maar weinig aangeboden. Politieke partijen bepleiten koppeling hypotheek en pensioen. Zwitserland: pensioenvermogen mag worden ingezet voor aflossing schuld. IJsland: huizenbezitters mogen pensioenpremie inzetten voor aflossing huis. Intermediairs actief met vermogen pensioenfondsen.
3. Overschot	<ul style="list-style-type: none"> Optimale omgang met vermogen: liquidatie, diversificatie, inzet voor persoonlijke doelen, etc. 	12: Intermediëren tussen consumenten met besparingsoverschot en maatschappelijk wenselijke investeringen. 13: Optimaliseren vermogensmix door omzetten componenten. 14: Pensioenaanspraken gebruiken om hypotheek af te lossen.	<ul style="list-style-type: none"> Energietransitie vraagt om financiering. Tegenstellingen tussen generaties moeten overbrugd worden.
4. Overgang	<ul style="list-style-type: none"> Soepele overgang naar pensioen: bij- en omscholing, aanspraak op toekomstig vermogen, vermogensrisico's afdekken. 	15: Liquideren illiquide vermogen (huis, pensioen) om inkomensgat kort voor pensioen af te dekken. 16: Minimaliseren risico op vermogen door huishoudens variantie af te laten kopen. 17: Voorkomen onderbesparing door 'automatische' spaarproducten aan te bieden. 18: beschikbaar maken van vermogen of krediet voor 'leven lang leren'.	<ul style="list-style-type: none"> Zzp'ers passen niet in huidig sociaal stelsel (werknemersverzekeringen). Zzp'ers kennen geen verplichte vermogensopbouw (pensioen). EU kijkt naar standaard pensioenproduct 3^e pijler.
5. Afhankelijk	<ul style="list-style-type: none"> Financiering woon- en zorg behoefte, nalatenschap regelen. 	19: Helpen bij converteren vermogen naar gegarandeerde inkomensstroom. 20: Liquideren illiquide vermogen (omkeerhypotheek) om zorgkosten of consumptie te financieren. 21: Constructie voor nalatenschap bieden met risicoafdekking lang leven en zorg. 22: Verzekering aanbieden tegen hoge zorgkosten, d.m.v. 'pooling' zorgrisico.	<ul style="list-style-type: none"> Stijgende zorgkosten en decentralisatie leggen nadruk op zelfredzaamheid. (o.a.) VS en VK: omkeerhypotheek financiert oude dag Ierland: zorgkosten worden gefinancierd uit eigen huis.

1: Veel specifieke oplossingen zijn uitwerkingen van een meer flexibele op- en afbouw van vermogen.

8. Synthese oplossingsrichtingen

Vier hoofdthema's

Thema 1: Intermediatie tussen generaties

Oplossingsrichting:

- Intermediëren tussen generaties met vermogenoverschot en vermogensvraag.

Regelgeving:

- Wegnemen beperkingen vermogensinzet en opzetten fiscale stimuli voor spaarregelingen.

Thema 2: Flexibele schil rond hypotheek

Oplossingsrichting:

- Bouwen van extra opties om de annuïtaire hypotheek heen, om flexibiliteit en schokbestendigheid te vergroten.

Regelgeving:

- Flexibilisering pensioen, bijv. via aanpassing van de doorsneesystematiek, en koppeling van pensioen en hypotheek.

Thema 3: Gediversifieerde vermogensopbouw

Oplossingsrichting:

- Gediversifieerde vermogensopbouw voor kwetsbare groepen, zoals zzp'ers en huurders.

Regelgeving:

- Eventuele nieuwe verplichtingen voor zzp'ers hebben impact op nieuwe producten.

Thema 4: Financiering oude dag en zorg

Oplossingsrichting:

- Financiering van de oude dag en zorgkosten met behulp van illiquide vermogen, zoals het eigen huis.

Regelgeving:

- Regelgevend kader voor omkeerhypotheek en zorgfinanciering (o.b.v. ervaringen buitenland).

9. Uitwerking thema 1

Intermediatie tussen generaties

Oudere generatie:

- Ziet inkomen stijgen en lasten dalen;
- Heeft illiquide vermogen opgebouwd in huis en pensioen;
- Voorziet mogelijk overschot aan vermogen;
- Wil rendement maken op vermogen;
- Maar ook volgende generaties helpen (naasten, maar mogelijk ook in het algemeen);
- En helpen maatschappelijke problemen op te lossen.

Vermogensoverdracht:

Oplossingsrichtingen:

- Spaarconstructies zoals Bouwsparen en Zilvervloot;¹
- Hypotheekconstructies zoals de Familiehypotheek en de Generatiehypotheek;²
- Leningen faciliteren zoals het “Leven lang leren krediet”, bijv. via garantstellingen;
- Mobiliseren van kapitaal bij pensioenfondsen en vermogende particulieren.

Jongere generatie:

- Heeft geen of weinig vermogen;
- Heeft beperkte financiële kennis;
- Wil investeren in *human capital*;
- Wil huidige consumptie financieren;
- Wil sparen voor huis.

Regulering als enabler:

- Wegnemen beperkingen rond vermogensbesteding (bijv. lijfrente);
- Fiscale stimulans spaarregelingen

1: Dergelijke constructies kunnen worden voortgezet in latere levensfasen en voor andere doeleinden.

2: Bij een familiehypotheek treden familieleden op als hypotheekverstrekker. Bij een generatiehypotheek gaat de huizenkoper samen met familieleden een lening aan.

10. Uitwerking thema 2

Flexibele schil rond hypotheek

1. Hypotheken zijn star.

Momenteel zijn hypotheeken vrij starre producten, bestaande uit een

- leensom;
- rentevoet; en
- termijn;

die gezamenlijk een aflossingsschema vormen, waarbij in beginsel een eenmaal afgelost deel van de hypotheek ook afgelost blijft.

Dit aflossingsschema sluit mogelijk niet aan bij de levensloop. In sommige fases kan zo'n 'star' aflossingsschema zwaar drukken op het vrij besteedbaar huishoudinkomen, bijvoorbeeld bij een schok als werkloosheid of ziekte. Hier is mogelijk winst te behalen.

2. Flexibilisering is mogelijk (en wenselijk).

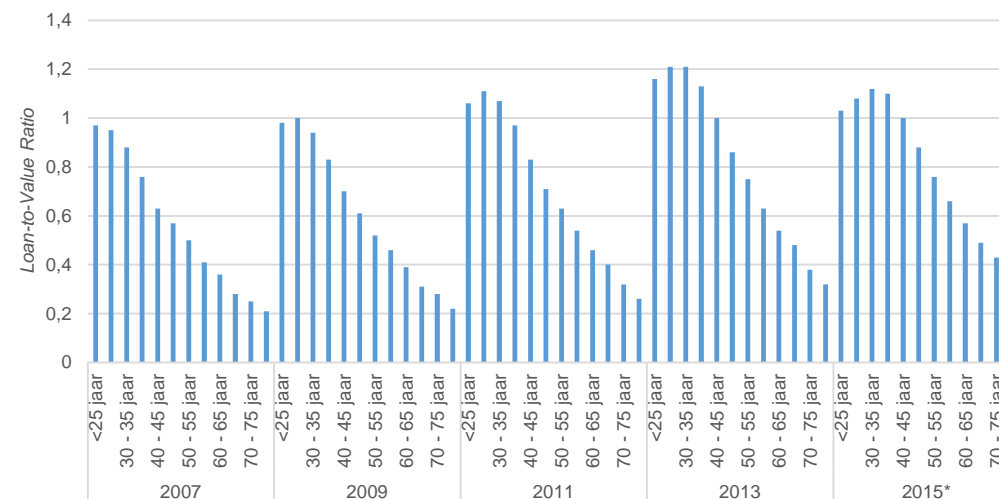
Het 'flexibiliseren' van de hypotheek kan voor bepaalde groepen de schokbestendigheid vergroten. Met flexibilisering wordt bedoeld dat bepaalde eigenschappen van de hypotheek eenvoudig tijdens de looptijd aangepast kunnen worden.

Voor huishoudens kan dit bijdragen aan de schokbestendigheid (bv. verbeterde toegang tot 'goedkoop' krediet). Dit kan helpen bij *smoothing* over de levensloop, met name voor bepaalde 'kwetsbare' groepen als zzp'ers.

3. Loan-To-Value ratio is aandachtspunt, maar ook kans.

Dit alles moet wel verantwoord gebeuren en de flexibilisering van een hypotheekproduct moet er niet voor zorgen dat de LTV te sterk oploopt. Dit is zowel in het belang van het huishouden (behouden van een netto positief vermogen), als van de bank (*default risk*).

Anderzijds geldt voor huishoudens met een $LTV < 1$ dat zij in beginsel toegang hebben tot 'ongebruikt' onderpand. In bepaalde gevallen kan dit onderpand efficiënt aangewend worden.



10. Uitwerking thema 2

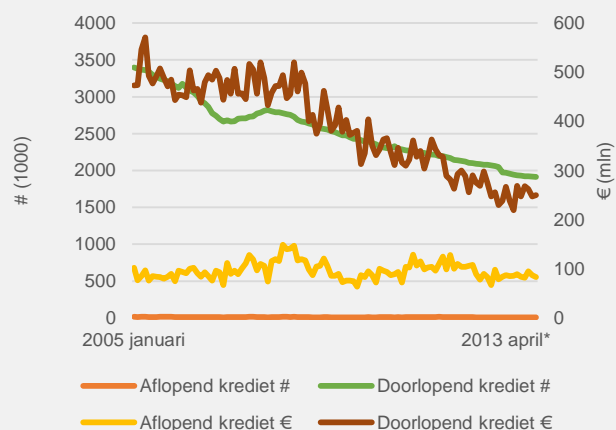
Flexibele schil rond hypotheek

Oplossingsrichtingen:

Krediethypotheek 2.0

Overweeg de herintroductie van krediethypotheek, d.w.z. de mogelijkheid om te lenen met het huis als onderpand. Integreer deze met de gewone hypotheek als een 'variabel' leendeel, afhankelijk van hoeveel een huishouden afgelost heeft en de geraamde overwaarde van de woning.

- Dit stelt huishoudens in staat te schokken op te vangen of te investeren in bijv. duurzaam wonen;
- En biedt een aantrekkelijk alternatief voor doorlopende en aflopende kredieten.



Variabele hypotheek

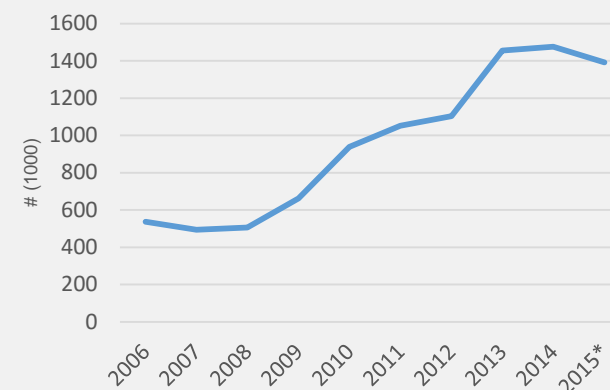
De krediethypotheek zou effectief neerkomen op een hypotheek met een variabele leensom. Kunnen andere aspecten van een hypothecaire lening ook flexibel gemaakt worden?

Rente & Looptijd

Hoewel er reeds hypotheek met een variabele rente zijn, gaat het bij deze rentes niet om de wens of noodzaak van de consument, maar om veranderingen op de kapitaalmarkt. Kan een bank toestaan dat een huishouden tijdelijk lagere rente betaalt om zijn inkomen te ondersteunen na een schok? Of kan de looptijd aangepast worden zodat na een schok een consument effectief lagere lasten krijgt?

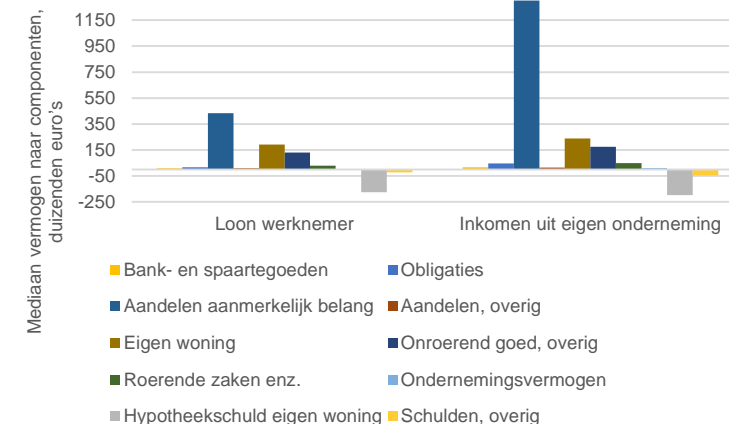
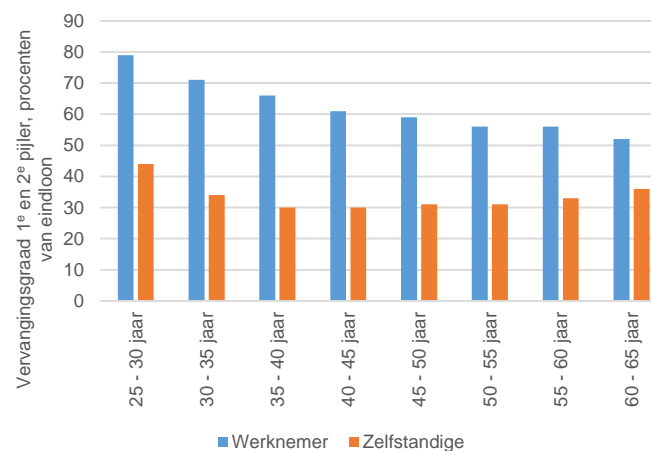
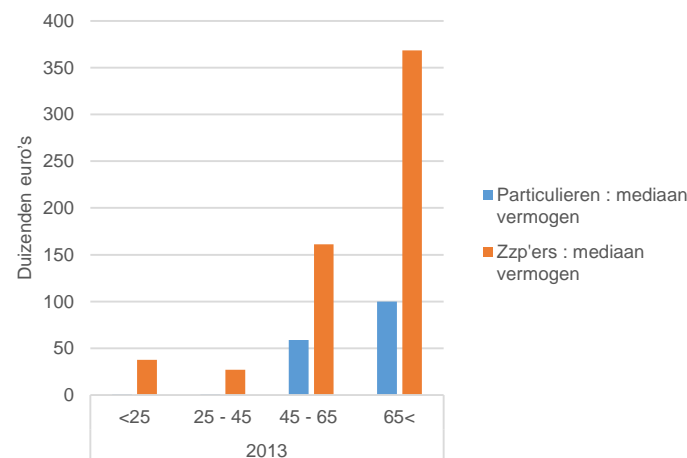
Onderwaterverzekering

Een hypotheekschuld groter dan de woningwaarde is voor veel huishoudens een probleem als zij willen of moeten verhuizen. Dit leidt zelfs tot macro-economische inefficiëntie, in de zin dat restschuld het verhuisgedrag van huishoudens kan beïnvloeden (ASRE 2012). Dit kan worden voorkomen met een verzekering tegen restschuld bij verkoop.



11. Uitwerking thema 3

Gediversifieerde vermogensopbouw – zzp'ers



Illustraties:

- De figuur linksboven laat het vermogen van zzp'ers zien naar leeftijdscohort in vergelijking met de Nederlandse bevolking. Zzp'ers blijken mediaan veel meer vermogen te hebben. Zij hebben dit ook nodig, want zzp'ers sparen voor hun eigen pensioen. De figuur middenboven illustreert dit aan de hand van vervangingsgraden van zzp'ers en werknemers.
- Het gros van het vermogen van zzp'ers bestaat echter uit "aandelen aanmerkelijk belang". Dit vermogen is erg illiquide en dus niet geschikt voor *smoothing* en mogelijk ook niet voor de oude dag (figuur rechtsboven).

Moeilijkheden voor zzp'ers:

- Zzp'ers zien zich vaak geconfronteerd met problemen in hun vermogensopbouw.
 - Variabel inkomen in combinatie met ondernemersrisico.
 - Sparen voor pensioen: sparen zzp'ers genoeg en bouwen zij efficiënt vermogen op (risk-return)? Zonder werkgeversbijdrage?
 - Kan vermogen van zzp'ers (vaak illiquide) wel gebruikt worden voor *smoothing*?
 - Krijgt een zzp'er wel een hypotheek?
- Voor al deze zaken is ruime maatschappelijke aandacht. Regulering is dan ook te verwachten.

Een rol voor banken:

- Gezien de uitdagingen waar zzp'ers voor staan, liggen hier mogelijkheden voor banken om deze groep te helpen.
- De koppeling van vermogensopbouw, pensioenopbouw en een eigen woning, al dan niet met 'flexibele schil', kan een oplossing zijn voor zzp'ers.

11. Uitwerking thema 3

Gediversifieerde vermogensopbouw – zzp'ers

Tabel 4.1: Ziekte en arbeidsongeschiktheidsverzekeringen voor zelfstandigen en werknemers (premies in percentage van de loonsom)

	Ziekte	Arbeidsongeschiktheid	Totaal
Zelfstandigen - privaat	8 - 17 procent en eigen risicoperiode voor de zelfstandige		8 - 17 procent en een eigen risicoperiode voor de zelfstandige
Zelfstandigen - publiek (vrijwillig UWV)	9,5 procent	6 procent	15,5 procent zonder eigen risicoperiode
Werknemers	2 - 6 procent en eigen risicoperiode voor de werkgever	4,95 - 5,64 procent	7 - 12 procent en een eigen risicoperiode voor de werkgever

Bron: Ministerie van Financiën (2015).



Bron: Mastrogiacomo en Alesie (2015).

Pensioen

- Mastrogiacomo en Alessie (2015) laten zien dat zzp'ers op onconventionele manieren sparen, bijvoorbeeld door te investeren in onroerende goederen ten behoeve van hun pensioen. Zij laten ook zien dat zzp'ers (te) weinig sparen voor hun pensioen, zowel objectief als naar hun eigen wensen.

Markttoegang

- Van zzp'ers is bekend dat zij vaak problemen ervaren met toetreding tot de huizenmarkt. Vier van de tien zzp'ers geeft aan dat banken het zzp-inkomen negeren bij een hypotheekaanvraag (VEH, 2015).
- Zzp'ers geven ook vaak aan problemen te hebben zich te verzekeren tegen inkomensval door het tijdelijk ontbreken van werk of arbeidsongeschiktheid. Tweederde van de zzp'ers heeft geen AO-verzekering (IBO zzp, 2015).
- Verder moeten zzp'ers investeren in hun onderneming. Kleine bedrijven ervaren mogelijk leenbeperkingen (Evans en Jovanovic, 1989 vs. Hurst en Lusardi, 2004).

Kanttekening vermogen

- Gros vermogen ondernemers is 'aandelen aanmerkelijk belang'. Dit zijn waarschijnlijk in ruime meerderheid dga's. Dit geeft een vertekend beeld van de vermogenscompositie van zzp'ers.

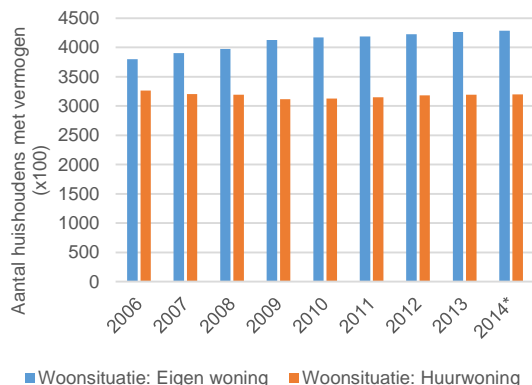
Oplossingsrichtingen:

- De behoefte van zzp'ers aan vermogen is dus evident en lijkt een 'samengesteld' probleem, met behoefte aan vermogen voor verzekeringen, pensioen, toegang woningmarkt, investeringen, etc. Het koppelen van deze zaken biedt een aantal oplossingsrichtingen:
- Sparen voor het pensioen via eigen huis.
- Flexibel gebruik hypotheek als tijdelijke verzekering, als onderpand voor bedrijfsinvesteringen, etc.
- Verzekeren van risico's: lage LTV, lage omzet, etc.
- Diversifiëren vermogenscategorieën: huis, aandelen, obligaties, etc.

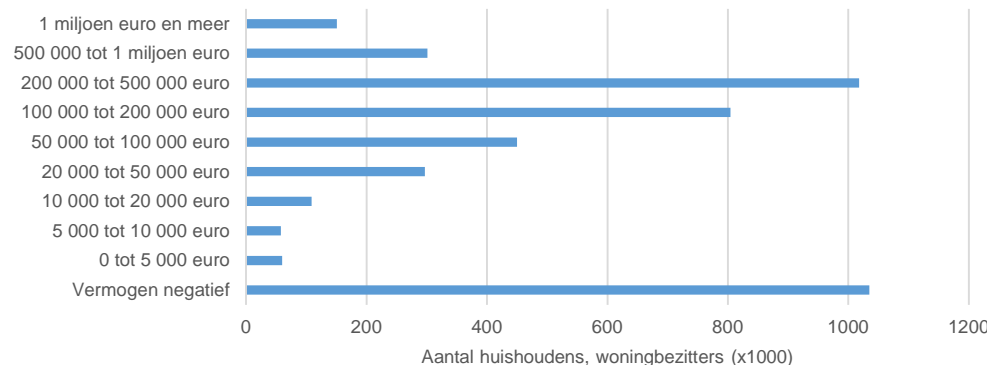
12. Uitwerking thema 3

Gediversifieerde vermogensopbouw - huurders

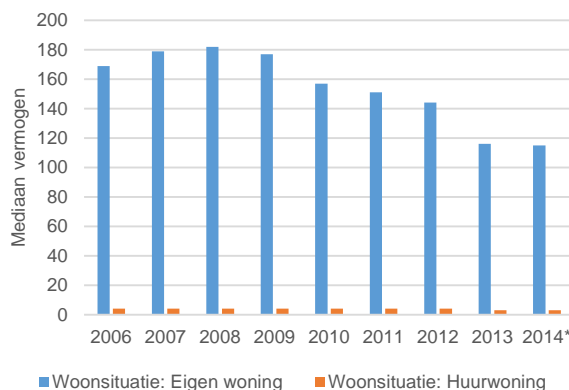
1. Huurders hebben minder vaak vermogen dan woningbezitters.



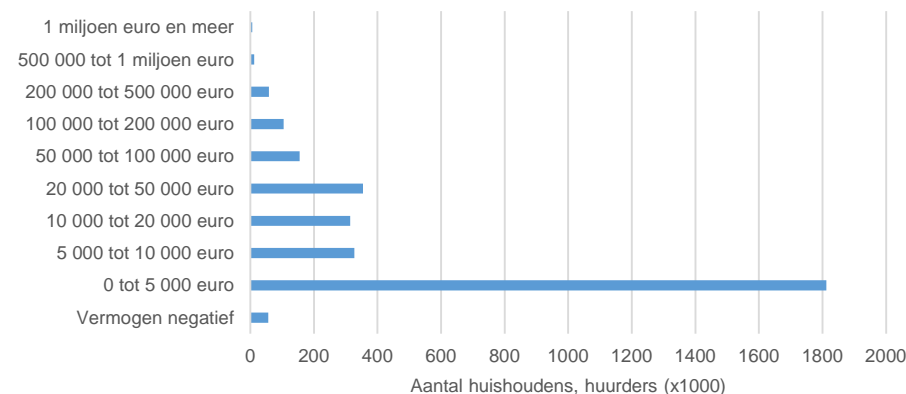
3. Er zijn grote groepen woningbezitters met een negatief of groot vermogen (meer dan 200.000 euro).



2. Als zij vermogen hebben, is de mediane hoogte van dit vermogen aanzienlijk lager.



4. Hiermee is de verdeling van vermogen van woningbezitters 'schever' dan die van huurders. Huurders hebben over het algemeen weinig vermogen.



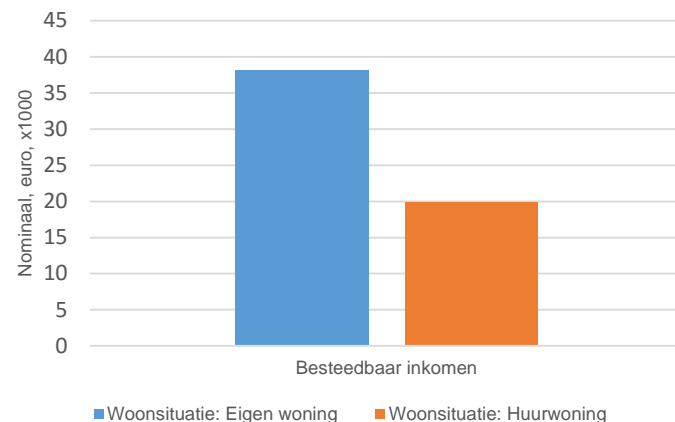
Kopers versus huurders:

- Eerder werd al duidelijk dat voor kopers een risico bestaat dat zij blijven zitten met restschuld door waardedaling van hun woning.
- Ook geldt voor deze groep dat hun schokbestendigheid te wensen overlaat omdat het vermogen illiquide is.
- Huurders hebben relatief kleine vermogens. Ook dit leidt tot een lage schokbestendigheid, omdat huishoudens snel door hun buffers heen zijn.
- Het Nibud stelt dat een huishouden tussen de € 3.550 en € 5.000 nodig heeft als buffer voor onverwachte uitgaven.
- Een aanzienlijke groep huurders zit echter onder deze grens.

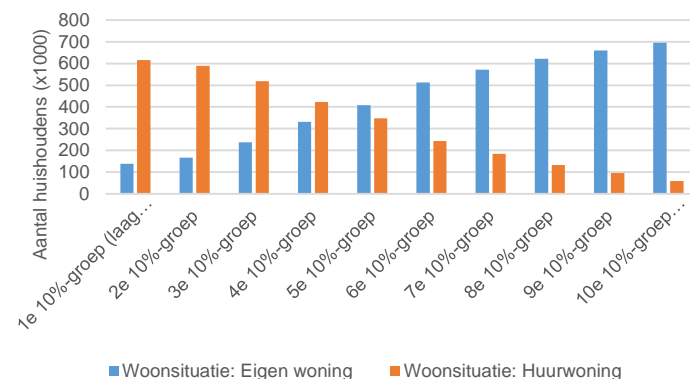
12. Uitwerking thema 3

Gediversifieerde vermogensopbouw - huurders

Mediaan verdienen woningbezitters meer dan huurders.



Woningbezit loopt dan ook sterk op met inkomen.



Uitdagingen voor huurders:

- Huurders bouwen geen vermogen op via de eigen woning.
- Daarnaast blijken huurders minder te sparen dan kopers. 29% van de huurders heeft geen spaarrekening, tegenover 9% van de kopers. Gemiddeld had 19% van de huishoudens geen spaarrekening (Nibud, 2015).
- Het Nibud (2015) signaleert dan ook dat consumenten met een huurwoning minder spaargeld hebben.
- Ook op andere fronten ziet het Nibud huurders als een mogelijke risicogroep. Zo lenen huurders bovengemiddeld vaak.
- Er is dan ook een duidelijke correlatie zichtbaar tussen woningbezit en inkomen.
- Huurders zijn dan ook een groep die sterk gebaat zou zijn bij ondersteuning in de vermogensopbouw.

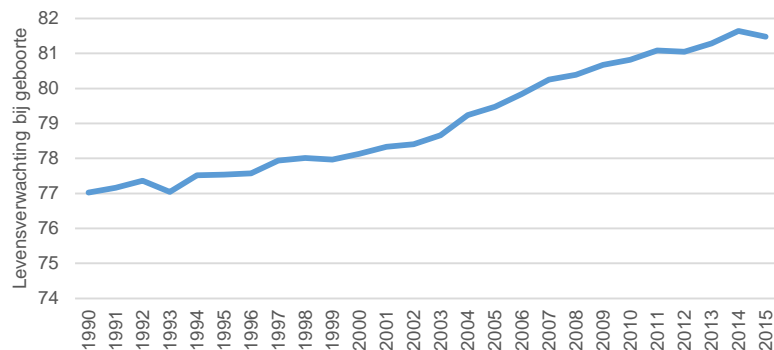
Oplossingsrichtingen:

- Het stimuleren van de vermogensopbouw van huurders vergroot de schokbestendigheid van deze huishoudens.
- Mogelijk is deze groep geholpen bij verdere stimulering van automatische spaarproducten.
- Ook goede voorlichting en financiële educatie kunnen een belangrijke rol spelen (zie bijvoorbeeld Nibud, 2017).
- Woningcorporaties kunnen een ondersteunende en/of bemiddelende rol spelen bij de koppeling van woonlasten en vermogensopbouw.
- Ook zou rente op betaalrekeningen kunnen helpen met het versterken van de vermogensaanwas.

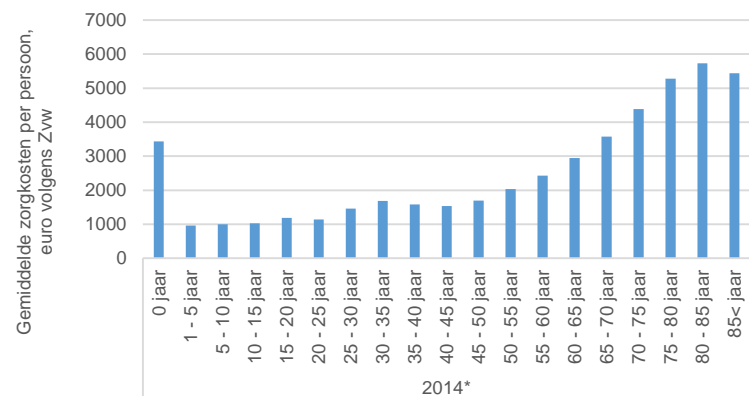
12. Uitwerking thema 4

Financiering oude dag en zorgkosten

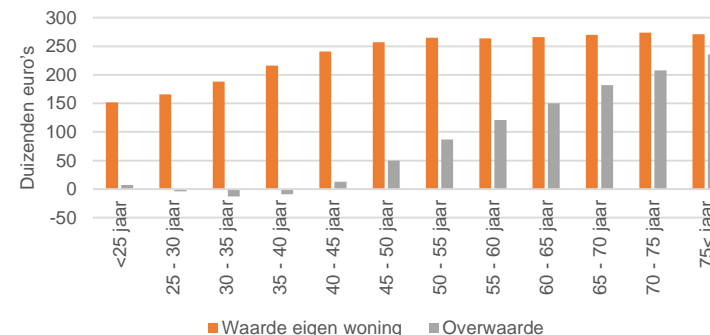
1. De levensverwachting neemt gestaag toe.



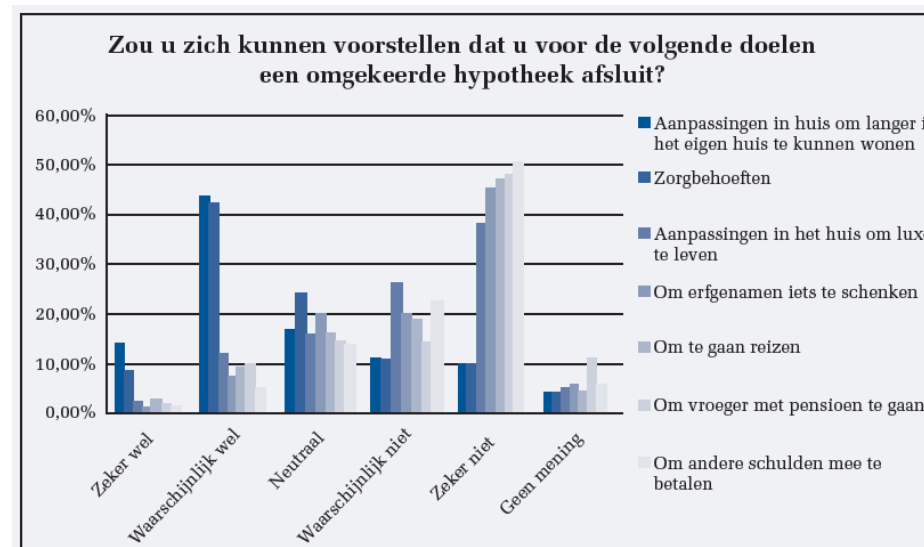
2. De zorgkosten stijgen mee.



3. Huishoudens bouwen overwaarde op gedurende de levensloop.



4. En zijn bereid dit in te zetten (PGGM, 2013).



12. Uitwerking thema 4

Financiering oude dag en zorgkosten

In het buitenland is ruime ervaring opgedaan met omkeermortgage en andere verzilverproducten:

- In de Verenigde Staten kent men de *Home Equity Conversion Mortgage*. Hierbij staat de overheid garant als de schuld de waarde van het huis overstijgt.
- In Australië is door zelfregulering een gedragscode tot stand gekomen met vergelijkbare consumentenbescherming.
- In het Verenigd Koninkrijk hebben verzilverproducten een slechte reputatie door het ontbreken van garanties in het verleden.
- In Frankrijk en Italië worden omkeermortgage weinig aangeboden door banken, maar wel afgesloten tussen consumenten onderling.

(Taskforce Verzilveren, 2013)

En deze worden al ingezet voor het financieren van zorgkosten:

- In Ierland wordt de overwaarde op huizenbezit belast voor de bekostiging van intramurale zorg. De overheid, in de vorm van de Health Service Executive, verstrekt een lening die het bedrag financiert. Deze wordt vervolgens terugbetaald via een belasting op de overwaarde van de eigen woning.

(DNB, 2015)

Oplossingsrichtingen:

Dergelijke producten kunnen ook in Nederland uitkomst bieden.

Denk aan:

- Het afsluiten van een lening met het eigen huis als onderpand ter bekostiging van zorg en/of woningaanpassingen i.v.m. ouderdom.
- Verkopen van de woning met behoud van woonrecht. Hierbinnen zijn verschillende combinaties mogelijk van hoge en lage verkoopprijs en huurprijs.
- Afkoop van het risico op hoge zorgkosten met huis als onderpand.
- Eventueel inclusief regeling voor doorgeven restvermogen aan nabestaanden.

Maar de overheid speelt hierbij een belangrijke rol:

- Voorlichting aan consumenten.
- Garantstellingen (i.s.m. banken) om risico's voor de klant te beperken.
- Aansluiting op regels voor eigen bijdragen aan de zorg.

Literatuur

- Bart, F., Boon, B., Bovenberg, L. Van Ewijk, C., Kortleve, N. Rebers, E., & Visser, M. (2016), 'De routekaart naar een meer integrale benadering van wonen, zorg en pensioen', *Netspar Industry Series Occasional – 01 / 2016*.
- Kooiman, T., & Lejour, A. (2016), 'Vermogensongelijkheid in Nederland, 2006 – 2013', *CPB Achtergronddocument | 19 januari 2016*.
- CBS (2016), 'Welvaart in Nederland 2016; Inkomen, bestedingen en vermogen van huishoudens en personen'.
- DNB (2015), 'De vermogensopbouw van huishoudens: is het beleid in balans?', *DNB Occasional Studies* 13(1).
- Es, F. van, & Kranendonk, H. (2014), 'Vermogensschokken en consumptie in Nederland', *CPB Achtergronddocument*.
- Evans, D., & Jovanovic, B. (1989), 'An estimated model of entrepreneurial choice under liquidity constraints', *Journal of Political Economy* 97(4), 808-827.
- Hurst, E., & Lusardi, A. (2004), 'Liquidity constraints, household wealth, and entrepreneurship', *Journal of Political Economy* 112(2), 319-347.
- Martens, N. (2016) 'Vermogen van Nederlandse huishoudens' – *Rabo Schretlen Vermogensmanagement 5-10-2016*.
- Ministerie van Financiën (2015), 'IBO Zelfstandigen zonder personeel'.
- Mastrogiacomo, M. en Alessie, R. (2015), 'Where are the retirement savings of self-employed? An analysis of 'unconventional' retirement', *DNB Working Paper No. 454*.
- Mastrogiacomo, M. (2016), 'De pensioenpuzzel van zelfstandigen: Zelfstandigen maken pensioenambities niet waar', *Netspar brief 07 November 2016*.
- Mastrogiacomo, M., Dillingh, R., & Bangma, K. (2014), 'Een pensioenregeling voor zelfstandigen: de voor- en nadelen van een opt-in', *NEA Paper 57*.
- Murtin, F. & Mira d'Ercole, M. (2015), 'Household wealth inequality across OECD countries: New OECD evidence' *OECD Statistics Brief June 1015 – No. 21*.
- Nibud (2015), 'Geldzaken in de praktijk – 2015'.
- Nibud (2017), 'Tien procent sparen... is dat realistisch? - <https://www.nibud.nl/consumenten/tien-procent-sparen-realistisch/>
- PGGM (2013), 'Vermogen in huis verzilveren voor oude dag'.
- Romer, D. (2011), *Advanced Macroeconomics 4th edition*, McGraw-Hill Irwin: NYC, NY.
- Schilder, F., & Colijn, J. (2012), 'Restschuld in Nederland: omvang en consequenties', *ASRE Research Paper, ISSN 1878 – 4607*.
- Studiegroep duurzame groei (2016), 'Advies Studiegroep duurzame groei'.
- Sustainable Finance Lab (2014), 'Een schuldbewust land: Naar een stabiel en duurzaam Nederland'.
- Taskforce verzilveren (2013), 'Eigen haard is zilver waard'.
- Treur, L. (2015), 'Vermogen en schokbestendigheid van woningeigenaren en huurders', *RaboResearch special*.
- VEH (2015), 'Banken wantrouwen zzp'er bij hypotheekaanvraag' – onderzoek Vereniging Eigen Huis (VEH) & Kennis Instituut Zelfstandig Ondernemerschap (KIZO).
- Van Vuuren, D. (2012), 'De fiscale behandeling van zelfstandigen; Een kritische blik', *CPB Policy Brief 2012/02*.
- Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (2014), 'Hoe ongelijk is Nederland?', Amsterdam University Press, Amsterdam.

Dit onderzoek is gebaseerd op desk research, literatuuronderzoek en openbare data.

Data

CBS Statline (2017):

- Gemiddeld vermogen; particuliere huishoudens naar diverse kenmerken.
- Samenstelling vermogen; particuliere huishoudens naar kenmerken.
- Vermogensklassen; particuliere huishoudens naar diverse kenmerken
- Gemiddeld inkomen; particuliere huishoudens naar diverse kenmerken.
- Inkomensongelijkheid; particuliere huishoudens naar diverse kenmerken
- Inkomensgroepen; particuliere huishoudens naar diverse kenmerken
- Financieel risico hypotheekschuld; eigenwoningbezitters.
- Waarde onroerende zaken van woningen en niet-woningen.
- Pensioenaanspraken van personen; leeftijd, herkomst en burgerlijke staat.
- Pensioenaanspraken van personen; sociaaleconomische categorie.
- Consumptief krediet 1998-2013.
- Zelfstandigen; inkomen, vermogen, kenmerken, bedrijfstakken.
- Arbeidsdeelname en werkloosheid per maand
- Basisverzekering (Zvw); kosten per persoon, huishoudinkomen.

DNB (2017):

- T 1.2.1.
- T 3.1.
- T 5.2.7.

Nota bene:

- Een aantal figuren in deze presentatie zijn gebaseerd op of komen uit secundaire literatuur. Waar van toepassing is dat hierboven aangegeven.
- * geeft aan dat cijfers voorlopig zijn.
- Zie cbs.nl voor een nadere beschrijving van de datareeksen. De precieze definities en inhoud van de datareeksen kunnen van invloed zijn op de interpretatie.

