

De eigen woning als pensioen

Pascal De Decker, *Eigen woning: geld-machine of pensioensparen?* Antwerpen – Apeldoorn, Garant, 2013

Belgen worden geboren met een baksteen in hun maag. Het verwerven en bezitten van een eigen woning is voor de meeste landgenoten een van hun grote levensdoelen. De woning wordt daarbij gezien als een appeltje voor de dorst, de ideale vorm van pensioensparen. De overheid volgt die redenering en zet fors in op woningbezit. De bekendste stimulerende maatregel daarbij is de woonbonus, een systeem waarover zo goed als iedereen het intussen eens is dat het zijn doel voorbijschiet en financieel de pan uit swingt. Ondertussen worden de huurmarkt, maar ook alternatieve systemen zoals erfpacht of leasing verwaarloosd. Het uiteindelijke doel – ervoor zorgen dat zoveel mogelijk Belgen een comfortabel en betaalbaar dak boven het hoofd hebben – wordt door de focus op een markt van bezitten, vaak over het hoofd gezien.

Dat de Belgen zo rotsvast geloven in de eigen woning maakt dat er een enorme hoeveelheid kapitaal in onze woningen zit opgehoopt. Die idee zette socioloog Pascal De Decker in zijn recente boek *Eigen woning: geldmachine of pensioensparen?* aan het denken. Aan de hand van twee onderzoeken gaat hij in op de vraag of we bereid zijn om dit immobiele kapitaal te activeren en aan te spreken als dat nodig is. Willen we de overwaarde van onze woning inzetten als bron voor consumptie en/of investering (onderzoek 1)? En zijn we bereid om dit woningkapitaal aan te spreken voor het inlossen van onze zorgnoden of ter aanvulling van ons inkomen na pensionering (onderzoek 2)?

Het vertrekpunt voor zijn vraagstelling vond De Decker in een door de Europese Commissie gefinancierd onderzoek naar

de woningmarkt in negen verschillende landen tijdens het eerste decennium van de eenentwintigste eeuw. Daaruit bleek dat meer en meer mensen met een eigen woning in de problemen kwamen om die woning te behouden, en dit in verschillende Europese landen tegelijk. De zekerheid die het bezitten van een eigen woning biedt, wordt hiermee onderuitgehaald. Een belangrijke verklaring ligt in de toegenomen onzekerheid op de arbeidsmarkt. Deze spoort niet met duurzaam woningbezit. Eigendomsverwerving is gekoppeld aan een lange periode van afbetaling en vraagt bijgevolg inkomenszekerheid. De toegenomen inkomensonzekerheid heeft echter nauwelijks een impact op het streven naar het verwerven van een eigen woning. Ook in Vlaanderen blijft de eigen woning een ultiem doel, ook voor mensen die hier eigenlijk niet de middelen toe hebben.

‘Het is belangrijk dat de bevolking begrijpt dat de vastgoedprijzen niet alleen kunnen stijgen, maar ook dalen’, schreef de Belgische econoom Ivan Van de Cloot vorig jaar. Bij de meeste Belgen is die gedachte evenwel nog niet doorgedrongen. Schrijnende voorbeelden van het blinde geloof in een expansieve woningmarkt zijn er jammer genoeg voldoende. Pascal De Decker: ‘De VS, Spanje en Ierland zijn vandaag bezaaid met spookwijken en het aantal leegstaande woningen loopt er in de honderdduizenden. Nederland kampt, net als de VS, met sterk dalende woningprijzen en grote aantallen Britten zitten vast met een hypotheekschuld die groter is dan de waarde van hun woning.’

In België kabbelt de woningmarkt voornog rustig verder. Er kwamen geen rommelkredieten op de markt en de meeste Belgen blijven kiezen voor een ‘veilige’ vaste rentevoet voor hun hypotheek. De huizen crisis die in andere landen zo plots en hevig toesloeg, is in België uitgebleven. Dat neemt niet weg dat De Decker

ook Vlaanderen met enkele frappante cijfers om de oren kan slaan. Zo steeg de geschatte waarde van het ganse Vlaamse woningbestand samen in reële termen van 155 miljard euro in 1990 over 244 miljard in 2000 tot 480 miljard in 2009. Sindsdien zijn de prijzen alleen maar blijven stijgen.

De Decker gaat niet in op de gevaren die deze enorme waardestijging met zich meebrengt. In zijn boek focust de socioloog op een ander aspect. 'We komen in een situatie terecht waarin een meerderheid van de burgers over heel wat vermogen beschikt, terwijl de overheid het steeds moeilijker krijgt. De vraag stelt zich in welke mate huishoudens bereid zijn om dit vermogen aan te spreken om een deel van de kosten na pensionering te dekken', schrijft De Decker. Dit laatste brengt immers ook een intergenerationale dimensie naar boven. 'In de hoofden van de mensen is de eigen woning iets dat bij overlijden naar de kinderen gaat. Het recente discours over de onbetaalbaarheid van de pensioenen en de zorg dreigt dit mechanisme van vererving van vermogen te stoppen, zelfs in die mate dat sommigen vrezen voor een generatieconflict.'

Ongeveer 76 procent van de Vlaamse 65-plussers leeft in een eigen woning. Daarvan heeft nog slechts 3,5 procent een lening lopen. Daarmee hebben de Vlaamse huiseigenaars op rust een behoorlijk streepje voor op bejaarde huurders die met een min of meer gelijk inkomen een fikse maandelijkse huurlast moeten dragen. Het armoederisico bij ouderen zonder eigen woning bedraagt (in 2013) 19 procent, voor ouderen mét een eigen woning is dit 'slechts' 11 procent. Het eigen huis als pensioen dus; en daarmee raakt De Decker tot de essentie van zijn boek: mag/kan het bezit van een eigen woning beschouwd worden als een pensioenpijler? En nog: mag/kan een overheid die inzet op eigendomsverwerving ervan uitgaan dat het in de woningen opgehoopte

vermogen een rol kan spelen in het sociale beleid van diezelfde overheid?

Voor zijn onderzoek ging De Decker met twee groepen van telkens 30 huiseigenaars praten. Het onderzoek speelde zich af in het Gentse. Het beoogt geen representativiteit, maar peilt naar percepties en anticiperende handelingen. Samenvattend ligt het in de lijn van de verwachtingen dat de respondenten honkvast blijven geloven in de koopwoning. 'Huren is weggegooid geld, een huis is een 'thuis'', klinkt het niet geheel onverwacht. Maar of de eigen woning ook wordt aanzien als een vorm van pensioen, blijft nog maar de vraag. Alle respondenten schuiven het 'huurloos wonen' naar voor als de grootste bonus van het bezit van een eigen woning. Maar slechts weinigen vinden het een optie om hun woning op latere leeftijd te verkopen om extra (pensioen)vermogen vrij te maken. Een huis is dus om te houden. Pas op zeer late leeftijd geven meer respondenten aan dat hun huis finaal gebruikt zou kunnen worden om hun toekomstige serviceflat of rusthuis te financieren. De eigen woning wordt wel als vangnet beschouwd, maar liefst als een vangnet dat men nooit daadwerkelijk nodig zal hebben. Ook al omdat er heel wat emotionele bagage in de woning zit, blijft men liefst van al thuis wonen, al dan niet met thuiszorg indien nodig. En na de dood is het huis voor de kinderen.

Dat de respondenten hun woning niet als een strak pensioenplan zien, valt volgens De Decker ook te verklaren door het feit dat ze nog steeds veel vertrouwen hebben in de overheid als het aankomt op pensioenen en zorg. Dit hangt samen met de hoge belastingdruk in ons land. 'We hebben voor onze zorg en ons pensioen betaald, dus we hebben er recht op', is de redenering. Ondanks de onzekerheid eigen aan crisisjaren zien de respondenten het wettelijk pensioen als hun belangrijkste inkomensbron na pensionering. Toch

schuiven ze daarnaast ook zelfredzaamheid naar voor als een bijkomende en noodzakelijke pensioenpijler. Vlamingen houden immers niet van risico's. Wie het kan, zet vandaag (in onzekere tijden) ook best zelf een appeltje voor de dorst opzij (op een spaarrekening, via pensioensparen of via solide investeringen). Het eigen huis vormt slechts zelden een onderdeel van deze strategie. Dit blijkt ook uit de vele verzekeringen die de respondenten hebben afgesloten en die hen beveiligen tegen van allerlei financiële risico's.

Wat kunnen we uit dit alles nu eigenlijk concluderen? In de eerste plaats dat Vlamingen hun woning beschouwen als een plek om te wonen. De eigen woning is een indicator van persoonlijke status en succes, ze staat voor een gevoel van bestendigheid en zekerheid en het is de plek waar de kinderen opgroeien. Dit impliceert ook dat de eigen woning niet beschouwd wordt als een financieel product, zeker niet iets om risico's mee te nemen. Vlamingen zijn niet bereid om het vermogen dat opgeslagen zit in hun woning aan te spreken, niet na pensionering, niet om hun zorgnood mee te bekostigen en al helemaal niet voor consumptie.

'Moeten we uit dit onderzoek afleiden dat de overheid nog meer moet inzetten in woningbezit?' vraagt De Decker zich af. Nee, stelt hij resoluut. 'Het is niet de taak van de overheid om mensen die niet over een voldoende hoog en/of stabiel inkomen beschikken in woningeigendom te lokken. Steunmaatregelen hebben vaak perverse neveneffecten en de risico's zijn te groot. Gezien het immense belang dat we aan de eigen woning hechten, gaat het verlies ervan niet enkel gepaard met een financieel drama, maar ook met een emotioneel.'

De Decker pleit voor een duurzaam woningbezit. Simpel uitgelegd: het aandeel eigenaars mag niet hoger worden dan logischerwijze op basis van de performantie van de economie kan worden

verwacht. Om te beletten dat mensen onduurzaam eigenaar worden omdat ze geen alternatief hebben, pleit de socioloog voor het uitbouwen van ernstige alternatieven. Bij een goed uitgebouwde private huurmarkt (Duitsland) of sociale huurmarkt (Nederland, Zweden) blijkt dat de drang om snelsnel eigenaar te worden veel minder speelt.

Al is het niet altijd even hapklaar geseveerd en kost het je als lezer best wat moeite om bij de les te blijven, Pascal De Decker levert met zijn boek heel wat stof tot nadenken. In een tijd waarin steeds meer gezinnen uit hun huis worden gezet en de wachtlijsten voor sociale woningen blijven stijgen, is het noodzakelijk dat er nieuwe invalshoeken worden aangereikt die het debat over de woningmarkt kunnen voeden. In dat opzet is *Eigen woning: geldmachine of pensioensparen?* meer dan geslaagd. Een eyeopener voor beleidsmakers die zich specialiseren in dit domein.

Tim Torfs

De wereld redden

Michel Bauwens, *De wereld redden. Met peer-to-peer naar een postkapitalistische samenleving*, Antwerpen: Houtekiet, i.s.m. Oikos, 2013, 216 p.

In dit boek borrelen de ideeën op alsof ze uit een heel *peer-to-peernetwerk* tevoorschijn komen. Cyberfilosoof Michel Bauwens denkt na over hoe de informatie- en communicatietechnologie de wereld diepgaand kan veranderen (de wereld redden lijkt mij nogal hoog gegrepen). Hij ziet patronen ontstaan en ontwaart daarin een nieuw productie- en waardesysteem dat de grondslag kan vormen voor een postkapitalistische samenleving, een *peer-to-peersamenleving*.