Het combineren van wonen en pensioen in Nederland, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland

Een rechtsvergelijkend onderzoek

Jessica van den Heuvel-Warren

Netspar

Industry paper 2025-29

Colofon

Industry papers zijn papers voor professionals in de pensioen- en verzekeringssector. Ze worden op de Netspar website gepubliceerd na goedkeuring door de Netspar Editorial Board (EB). De EB controleert de papers op zowel academische kwaliteit als toegankelijkheid voor niet-academische professionals. Industry papers worden gepresenteerd voor discussie op Netspar-evenementen. Vertegenwoordigers van academische en sectorpartners worden uitgenodigd voor deze evenementen.

Netspar Industry Paper 2025-29, november 2025

Editorial Board
Voorzitter: Andries de Grip, Universiteit Maastricht

Leden:
Joyce Augustus Vonken, APG
Mark-Jan Boes, Vrije Universiteit Amsterdam
Damiaan Chen, De Nederlandsche Bank
Arjen Hussem, PGGM
Kristy Jansen, University of Southern California
Sven Klijnhout, Achmea
Raymond Montizaan, Universiteit Maastricht
Alwin Oerlemans, APG
Jan Maarten van Riemsdijk, PGGM
Mariëtte Sanderse, PMT
Peter Schotman, Universiteit Maastricht
Erik Schouten, Ministerie van Financiën | Belastingdienst
Anja De Waegenaere (TIU)
Ivor Witte, a.s.r.

Ontwerp Maan
Vormgeving Bladvulling
Redactie Jolanda van den Braak

Industry Papers is een uitgave van Netspar. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van de auteur(s).

Inhoudsopgave

Samenvatting 4
Summary 5

1. Introductie 6
2. Theoretisch kader: principes van een first-best-model 9
3. Het combineren van pensioensparen en woningbezit: een (rechts)vergelijking 13
4. Discussie 28
5. Conclusie 31

Literatuur 33

Affiliatie

Jessica van den Heuvel-Warren – Tilburg University

Samenvatting

Dit paper onderzoekt de mogelijkheden om pensioenvermogen in te zetten voor woningfinanciering in Nederland, met inachtneming van de Wet toekomst pensioenen (Wtp). Het bespreekt hoe internationale voorbeelden, zoals het Duitse bouwsparen, de Britse Lifetime ISA en het Zwitserse model van vroegtijdige opname en verpanding, verschillende benaderingen bieden om pensioenopbouw en woningfinanciering te combineren. Hoewel deze modellen laten zien dat strategisch gebruik van pensioenvermogen de toegang tot woningbezit kan vergemakkelijken, brengen ze ook risico's met zich mee, zoals een verslechtering van de pensioenopbouw en een verhoogde financiële kwetsbaarheid op latere leeftijd. Daarbij spelen ook risico's op de woningmarkt, waaronder prijsopdrijving in een krappe markt, waardoor vooral starters en lagere inkomensgroepen minder profiteren. Hogere inkomens hebben bovendien meer voordeel van flexibiliteit, wat verdelingseffecten kan versterken. Dit paper benadrukt daarom de noodzaak van een evenwichtige beleidsaanpak die woningfinanciering ondersteunt zonder de pensioenzekerheid in gevaar te brengen. In de Wtp schept de afschaffing van de doorsneepremie ruimte voor meer flexibiliteit, maar het blijft van belang solidariteit en collectieve risicodeling te waarborgen. Daarnaast bepleit dit paper verder onderzoek naar de langetermijneffecten van dergelijke maatregelen op de financiële stabiliteit van huishoudens en de woningmarkt. Tot slot wijst het op het belang van een maatwerkbenadering die recht doet aan de specifieke kenmerken van het Nederlandse pensioenstelsel en de woningmarkt.

Summary

This paper examines the potential of utilizing pension assets for housing finance within the Dutch context, considering the Future Pensions Act. It discusses how international examples, such as the German Bauspar system, the British Lifetime ISA, and the Swiss model of early withdrawal and pledging, offer different approaches to combining pension savings with housing finance. While these models demonstrate that strategic use of pension assets can facilitate access to homeownership, they also present risks, such as reduced pension savings and increased financial vulnerability later in life. Moreover, in a tight housing market, the use of pension assets may drive up prices, disproportionately affecting first-time buyers and lower-income households, while higher-income groups benefit more from flexibility. This paper therefore emphasizes the need for a balanced policy approach that supports housing finance without compromising pension security. The Future Pensions Act, with the abolition of the average premium system, allows for greater flexibility, but safeguards for solidarity and collective risk sharing remain essential. Furthermore, it calls for research into the long-term effects of such measures on pension adequacy, housing prices, and household financial stability. Finally, the paper highlights the importance of a tailored approach that reflects the specific characteristics of the Dutch pension and housing systems.

1. Introductie

Nederland is een welvarend land dat binnen de EU tot de landen met de hoogste nettovermogenspositie van huishoudens behoort.[1] Tegelijkertijd heeft een gemiddeld Nederlands huishouden lange balansen, vanwege een combinatie van hoge hypotheekschulden en grote, maar grotendeels illiquide pensioenvermogens. Dit is met name het geval bij huishoudens met een eigen woning, die naast hun hypotheeklasten verplicht sparen via het (quasi-) verplichte pensioensysteem.

Mismatch tussen vermogensopbouw en liquiditeit

Lange balansen komen vooral voor bij huishoudens van dertigers en veertigers. Hun vermogen zit grotendeels vast in pensioenrechten en woningbezit, terwijl ze relatief weinig financiële activa hebben. Dit leidt tot liquiditeitsproblemen. Deze huishoudens beschikken namelijk niet over direct beschikbare middelen om onverwachte financiële schokken op te vangen en hun consumptiepatroon stabiel te houden. Pensioenvermogen is in principe pas vanaf de pensioengerechtigde leeftijd beschikbaar en dan uitsluitend als vaste annuïteit.[2] Huiseigenaren kunnen de overwaarde van hun woning alleen verzilveren door verkoop of het aangaan van een aanvullende hypotheek, wat niet altijd eenvoudig is. In de praktijk zijn liquide middelen het gemakkelijkst inzetbaar, maar juist deze ontbreken bij veel Nederlandse huishoudens.[3]

Macro-economische effecten en financiële kwetsbaarheid

Vanuit macro-economisch perspectief zijn de hoge hypotheekschulden en het omvangrijke pensioenvermogen onlosmakelijk met elkaar verbonden. Omdat huishoudens al verplicht sparen voor hun pensioen, blijft er minder financiële ruimte over voor eigen investeringen in de woning. Tegelijkertijd zorgt de verplichte aflossing van hypotheken (als voorwaarde voor hypotheekrenteaftrek) ervoor dat huishoudens naast pensioenopbouw ook verplicht vermogen opbouwen in hun woning via het aflossen van de hypotheek. Dit beperkt de hoeveelheid vrij beschikbaar inkomen en verlaagt private besparingen, wat huishoudens kwetsbaarder maakt voor inkomens- en prijsschommelingen.

Internationale literatuur laat zien dat juist wanneer huishoudens weinig liquide reserves hebben, inkomensschokken een sterkere invloed hebben op hun consumptiepatroon. Uit

1 OECD (2023).

2 Er is een mogelijkheid voor een zogenaamde hoog/laag-constructie, waarbij men bij aanvang van het pensioen een ho(o)g(er) pensioen kan ontvangen en later een lager pensioen. Verder zijn er plannen om een 10%-afkoopsom bij pensionering in te voeren. Deze invoering wordt echter steeds uitgesteld (bron: *Verzamelbrief pensioenonderwerpen najaar 2023, 32043-624*).

3 CPB (2021).

onderzoek blijkt dat consumptie veel sterker reageert op blijvende (permanente) inkomensschokken dan op tijdelijke schokken: bij permanente schokken ligt de marginale consumptiequote (MPC) rond de 0,65-0,9, terwijl dit bij tijdelijke schokken slechts ongeveer 0,05-0,18 bedraagt.[4] Ook in Nederland is dit effect zichtbaar. De consumptie van Nederlandse huishoudens reageert zelfs relatief sterk op inkomensschokken. Dit komt mede door de combinatie van hoge hypotheekschulden en illiquide pensioenvermogens. Hierdoor is de consumptie van Nederlandse huishoudens aantoonbaar volatieler dan in omringende landen, wat leidt tot grotere macro-economische schommelingen.[5]
De hoge private schuldenlast vergroot bovendien de procyclische effecten van de economie: dalingen in huizenprijzen of financiële markten kunnen direct doorwerken in het bestedingsgedrag van huishoudens en zo de conjunctuurgolven versterken.[6]

Een betere balans tussen pensioensparen en woningbezit

In economische theorieën over perfecte kapitaalmarkten kunnen individuen zonder beperkingen lenen en sparen tegen dezelfde rente, waardoor liquiditeitsproblemen niet bestaan. In de praktijk is dit echter niet het geval: lenen zonder onderpand is beperkt en toegang tot liquide middelen is ongelijk verdeeld.

Eén hypothetische oplossing om activa en passiva beter in balans te brengen, is het inzetten van pensioenvermogen voor het aflossen van hypotheekschulden. Een dergelijke maatregel kan liquiditeitsproblemen verminderen en financiële stabiliteit bevorderen, maar brengt ook juridische en beleidsmatige uitdagingen met zich mee, zoals de bescherming van pensioenrechten en het beheersen van macro-economische risico's.

In eerdere bijdragen heb ik al uitgebreid stilgestaan bij i) de invloed van het Europees semester op het Nederlands pensioenstelsel[7] en ii) een rechtsvergelijking van de pensioensystemen in Nederland, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk (VK) en Zwitserland, met aandacht voor de rol van EU-aanbevelingen en verschillen tussen lidstaten en niet-lidstaten.[8] In dit paper onderzoek ik aan de hand van een rechtsvergelijking hoe pensioen en woningbezit worden gecombineerd in Duitsland, het VK en Zwitserland en welke mogelijke implicaties en opties dit biedt voor Nederland. De vraag die centraal staat: *welke lessen kan Nederland trekken uit internationale voorbeelden waarin pensioen en woningbezit worden gecombineerd?*

---

4 Zie Jappelli & Pistaferri (2010). De auteurs laten zien dat de consumptierespons systematisch verschilt tussen permanente en tijdelijke inkomensschokken. Bovendien blijkt dat lageinkomenshuishoudens een hogere MPC vertonen vanwege beperktere toegang tot krediet.

5 CPB (2021); Kerste et al. (2017).

6 WRR (2016) pp.121-130; Kerste et al. (2017) p.5; CPB (2021).

7 Van den Heuvel-Warren (2021).

8 Van den Heuvel-Warren (2023).

Om deze vraag te beantwoorden, schets ik eerst een theoretisch kader waarin ik de kenmerken van een optimaal systeem formuleer. Dan volgt een analyse van hoe de geselecteerde landen deze integratie vormgeven en in hoeverre hun systemen aansluiten bij dit theoretische model. Dit paper vult het bestaande onderzoek aan door niet alleen een rechtsvergelijkende analyse te geven, maar ook expliciet te kijken naar eventuele juridische en beleidsmatige randvoorwaarden voor een evenwichtige integratie van pensioen en woningbezit. Terwijl eerdere studies zich vooral richten op afzonderlijk het pensioenstelsel of de woningmarkt, biedt deze studie een geïntegreerd perspectief; beide domeinen samen worden geanalyseerd. Daarnaast introduceer ik een normatief kader in de vorm van een theoretisch *first-best*-model, waarmee bestaande systemen geëvalueerd kunnen worden. Hierdoor draagt deze bijdrage bij aan zowel de academische discussie als de beleidsvorming rondom de interactie tussen pensioen en woningbezit.

Dit paper start met een rechtsvergelijking en analyse van de manieren waarop Duitsland, het VK en Zwitserland de integratie van pensioensparen en woningbezit vormgeven. Daarna volgt een vergelijking en evaluatie van deze systemen. Op basis hiervan bespreek ik in de discussie mogelijke implicaties voor Nederland. De conclusie geeft een samenvatting van de belangrijkste inzichten en aanbevelingen voor verder onderzoek.

2. Theoretisch kader: principes van een *first-best*-model

Het integreren van pensioensparen en woningbezit in een economisch en juridisch kader vereist een zorgvuldig evenwicht tussen verschillende beleidsdoelen. Deze paragraaf geeft een theoretisch first-best model dat als normatief referentiekader dient. Dit model beschrijft de ideale kenmerken van een systeem waarin de domeinen pensioensparen en woningbezit met elkaar zijn gecombineerd, zonder dat dit leidt tot ongewenste neveneffecten zoals een aantasting van pensioenzekerheid of verstoring van de (koop)woningmarkt. Om een optimaal systeem te definiëren, hanteer ik in dit paper vier kernprincipes:

1. Pensioenzekerheid

De Europese Commissie (EC) benadrukt in haar beleidsstukken dat pensioenstelsels adequaat, veilig en duurzaam moeten zijn en bestempelt een adequaat pensioen voor alle werknemers tot prioriteit.[9] Een exacte kwantificering van wat een 'adequaat' pensioen is, laat de EC echter achterwege. De OESO boog zich in de *OECD Pensions Outlook* van 2020 wel over deze vraag. Hierin wordt een kader geschetst voor beleidsmakers om te kunnen beoordelen of het huidige beleid (waarschijnlijk) zal leiden tot een adequaat inkomen bij pensionering. Het kader maakt onderscheid tussen verschillende componenten van de beoordeling van een adequaat pensioeninkomen. Deze componenten zijn: i) doelstelling, ii) indicator, iii) target en iv) beoordeling.[10] Het bepalen van wat als een adequaat pensioen wordt beschouwd, verschilt per land en hangt af van economische, sociale en culturele contexten. In lijn met de OESO geldt in deze bijdrage als definitie van een 'adequaat' pensioen: *de mate waarin het te verwachten pensioeninkomen voldoende is om het arbeidsinkomen te vervangen na pensionering, teneinde de levensstandaard te kunnen behouden.*[11]

2. Fiscale rechtvaardigheid en efficiëntie

Een duurzaam model waarin pensioensparen en woningbezit geïntegreerd worden, moet voldoen aan fundamentele belastingprincipes zoals rechtvaardigheid en efficiëntie.

Het rechtvaardigheidsbeginsel betreft de vraag hoe eerlijke belastingheffing kan worden bereikt. Dat wil zeggen: hoe de lasten over de belastingbetalers moeten worden verdeeld.[12] Bij het woord rechtvaardigheid kan iedereen wel iets bedenken: eerlijk, acceptabel, juist, ...

9 COM(2012)55 final.

10 Zie voor een uitgebreidere behandeling hiervan ook mijn eerdere bijdrage (van den Heuvel-Warren (2023)).

11 Een algemene vuistregel is een vervangingsratio van 70 procent – ongeveer twee derde van het laatstverdiende salaris, ervan uitgaande dat de hypotheeklasten een derde van het inkomen bedragen en vlak voor pensionering (volledig) worden afgelost.

12 Niessen-Cobben & Niessen (2014) par.2.4.2.

Dit is nogal subjectief en daarom niet geschikt als beoordelingscriterium. Door nadere – concrete – principes te formuleren, is het mogelijk bruikbare beoordelingscriteria te ontwikkelen.[13] In deze bijdrage is eerlijke belastingheffing een synoniem voor naar draagkracht. Het draagkrachtprincipe fungeert dus als belangrijkste uitgangspunt. Dit principe stelt dat belastingheffing proportioneel moet zijn aan de financiële draagkracht van een individu. In het Nederlandse belastingstelsel komt dit onder andere tot uiting in de omkeerregel voor pensioenen, waarbij pensioenpremies en rendementen onbelast blijven totdat de pensioenuitkering plaatsvindt.[14]

Wanneer pensioenvermogen wordt ingezet voor woningfinanciering, rijst de vraag hoe dit belastingtechnisch moet worden behandeld. Het draagkrachtbeginsel vereist dat belastingheffing proportioneel en eerlijk is. Naast rechtvaardig, dient het belastingsysteem efficiënt en uitvoerbaar te zijn. Dit betekent dat de kosten van de belasting zo laag mogelijk behoren te zijn in verhouding tot de belastingopbrengsten. De efficiëntie-eis betekent ook dat belastingen het economische leven niet mogen frustreren.[15] Beleidskeuzes rondom de inzet van pensioenvermogen voor woningfinanciering dienen dus te vermijden dat ongelijkheid ontstaat of dat onbedoelde marktverstoringen optreden. Hierbij moet expliciet aandacht uitgaan naar inkomensverschillen: hogere inkomens profiteren relatief meer van fiscale faciliteiten en hebben doorgaans meer pensioenvermogen, terwijl lagere inkomensgroepen grotere risico's lopen op onvoldoende pensioen en beperkte toegang tot deze regelingen.[16]

3. Macro-economische stabiliteit

De integratie van pensioen en woningbezit mag geen systeemrisico's versterken. Extra liquiditeit kan bijvoorbeeld leiden tot prijsopdrijving in tijden van hoogconjunctuur of juist tot grotere kwetsbaarheid in crisistijden. In de Nederlandse context is daarbij van belang dat de inzet van pensioengelden de vraag naar woningen kan vergroten en daarmee huizenprijzen kan opdrijven, vooral in een al krappe markt. Dergelijke prijsstijgingen raken starters en lagere inkomensgroepen relatief harder, waardoor ongelijkheid in toegang tot de woningmarkt kan toenemen.[17] Dit vraagt om grenzen aan de mate waarin pensioenvermogen mag worden ingezet en om buffers die de stabiliteit van zowel het pensioenstelsel als de woningmarkt beschermen. De OESO (2020) benadrukt in dit kader ook dat procyclische effecten in pensioenbeleid vermeden moeten worden.

13 Gribnau (2006) pp.27-28.

14 Art. 11 lid 1 onder c jo. art. 11 lid 1 onder j sub 1°, Wet LB 1964.

15 Niessen-Cobben & Niessen (2014) par.2.4.1.

16 Kuhn et al. (2021).

17 Salutin (2024); CPB (2021).

4. Praktische uitvoerbaarheid en juridische inbedding

Tot slot moet een systeem juridisch houdbaar en praktisch uitvoerbaar zijn. Belastingen dienen praktisch uitvoerbaar te zijn voor zowel belastingbetalers als overheidsinstanties. De wetgever stelt dat het essentieel is dat wetgeving uitvoerbaar en afdwingbaar is. Voor die laatste vereiste is het belangrijk dat er voldoende capaciteit en expertise beschikbaar is bij het uitvoerend orgaan.[18] Vanuit het perspectief van de belastingplichtige is afdwingbaarheid met name relevant in het kader van belastingaangiften en de administratieve lastendruk. Dit wordt ook wel het beginsel van de minste pijn genoemd. Dit betekent dat het belastingstelsel efficiënt moet worden ingericht. Weerstand tegen belastingbetaling moet zoveel mogelijk worden verminderd door een soepele heffingsprocedure.[19]

Beleidsmaatregelen moeten daarnaast passen binnen het kader van de Wet toekomst pensioenen en de Europese regelgeving en mogen geen ingrijpende systeemveranderingen vereisen. Met de afschaffing van de doorsneepremie in de Wtp vallen belangrijke belemmeringen voor flexibiliteit weg: leeftijdssolidariteit in de opbouwfase hoeft niet langer te worden ontweken. Daarmee wordt het juridisch en actuariëel eenvoudiger om pensioeninleg deels voor woningfinanciering aan te wenden. Tegelijkertijd blijven risico's bestaan voor solidariteit en collectieve risicodeling – onder meer via de solidariteitsreserve en de stabiliteit van premie-inleg voor pensioenfondsen –, die beleidsmakers zorgvuldig moeten afwegen.

Tabel 1 geeft een samenvatting van de vier kernprincipes en toont de belangrijkste risico's en randvoorwaarden. De tabel concretiseert het theoretisch kader en dient in de rest van dit paper als beoordelingskader bij de analyse van internationale voorbeelden.

18 Kamerstukken II, 1990/91, 22 008, nrs.1-2 (memorandum 'Zicht op wetgeving 1991') pp.27.

19 Stevens & de Smit (2014) p.15.

Tabel 1 De vier kernprincipes van een first-best-model

Principe	Definitie	Risico's bij integratie pensioen-woning	Randvoorwaarden/ waarborgen
Pensioenzekerheid	Pensioen moet adequaat, veilig en duurzaam blijven.	Lagere pensioenuitkeringen door (te vroege) inzet van vermogen; ongelijkheid in pensioenuitkomsten; grotere druk op sociale zekerheid.	Limieten op inzet pensioenvermogen; monitoring via vervangingsratio; buffers om levensstandaard bij pensionering te beschermen.
Fiscale rechtvaardigheid en efficiëntie	Belastingen moeten proportioneel (draagkrachtbeginsel) en efficiënt zijn, zonder marktverstoringen.	Oneerlijke bevoordeling van hogere inkomens; beperkte toegang voor lage inkomens; complexiteit en uitvoeringsproblemen; verstoring van woning- of kapitaalmarkt.	Eenvoudige en voorspelbare regels; neutrale fiscale behandeling; speciale aandacht voor inkomenseffecten; uitvoerbaarheid voor burger én uitvoerder.
Macro-economische stabiliteit	Het systeem mag geen procyclische effecten of systeemrisico's versterken.	Extra vraag naar woningen → prijsopdrijving; grotere kwetsbaarheid in crises; financiële instabiliteit bij pensioenfondsen; starters en lagere inkomens relatief zwaarder getroffen.	Maximaal percentage inzetbaar pensioenvermogen; behoud van pensioenbuffers; regulering tegen prijsopdrijvend effect; monitoring ongelijkheid in toegang tot woningmarkt.
Praktische uitvoerbaarheid en juridische inbedding	Maatregelen moeten passen binnen Wtp en EU-regelgeving, én begrijpelijk en uitvoerbaar zijn.	Juridische conflicten (bijvoorbeeld met solidariteit in de Wtp); te complexe uitvoering → verlies maatschappelijk draagvlak.	Aansluiting bij bestaande pensioen- en belastingwetgeving; duidelijke communicatie; uitvoerbaarheid voor pensioenfondsen en uitvoeringsorganisaties; afweging tussen flexibiliteit en solidariteit (solidariteitsreserve).

3. Het combineren van pensioensparen en woningbezit: een (rechts)vergelijking

In deze paragraaf ga ik nader in op het combineren van pensioensparen en woningbezit in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland.

3.1 Duitsland

Duitsland kent een aantal mechanismen om de domeinen pensioensparen en woningbezit met elkaar te combineren. Deze regelingen hebben als doel om huishoudens te ondersteunen bij de aankoop van een eigen woning, terwijl de stabiliteit en duurzaamheid van het pensioenstelsel gewaarborgd blijft. De twee belangrijkste regelingen zijn de *Wohn-Riester* en *Bausparen*.

3.1.1 Wohn-Riester

Terwijl pensioensparen doorgaans pas op de pensioendatum kan worden gebruikt, vormt de *Wohn-Riester*-regeling, ook wel bekend als *Eigenheimrente*, een uitzondering op deze regel.[20] Het stelt Duitse huishoudens in staat om hun opgebouwde Riester-pensioenvermogen te gebruiken voor woningfinanciering. Dit kan op verschillende manieren, zoals de aankoop of bouw van een eigen woning, het aflossen van een bestaande hypotheek of investeringen in energiebesparende renovaties. Riesterpensioenen worden op twee manieren zwaar gesubsidieerd: met financiële subsidies via toeslagen (*Riester-Zulagen*) en door belastingaftrek (*Sonderausgabenabzug*).[21] Daarnaast gelden er strikte voorwaarden aan het gebruik van Riestergelden voor woningfinanciering: de woning moet de primaire verblijfplaats van de deelnemer zijn en het gebruik van de regeling voor speculatieve doeleinden, zoals het kopen van beleggingspanden, is niet toegestaan.

Met de invoering van het Riesterpensioen werd het bedrag van de opname beperkt. De wet stond opnames toe tussen 10.000 en 50.000 euro, die in maandelijkse termijnen en uiterlijk op 65-jarige leeftijd moesten worden terugbetaald aan het Riesterpensioenplan. Wie dit niet deed, moest de ontvangen subsidies terugbetalen. Deze mogelijkheid werd in 2008 aanzienlijk uitgebreid door de *Eigenheimrentengesetz*[22], die het mogelijk maakte om tot 100 procent van het opgebouwde kapitaal op te nemen voor de aankoop van een eigen woning zonder de opname te hoeven terugbetalen. Sinds 2014 is het ook mogelijk om geld op te nemen voor bijvoorbeeld renovatiedoeleinden. Bovendien kunnen zowel leningovereenkomsten (*Darlehensverträge*) als bouwspaarcontracten (*Bausparverträge*) worden

20 Zie mijn eerdere bijdrage '*De pensioenvoorziening in Nederland, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland: een rechtsvergelijkend onderzoek*' voor een uitgebreide behandeling van het Riesterpensioen.

21 BMAS (2018) p.26; zie voor een uitgebreidere behandeling ook van den Heuvel (2023).

22 *Eigenheimrentengesetz* (EigRentG vom 29.07.2008 BGBl. I 2008 S. 1509).

gecertificeerd als Riesterproducten en dus de hierboven beschreven subsidies ontvangen. Wanneer men de eigen woning verkoopt of anderszins opgeeft, moet het bedrag van de opname worden gebruikt als investering in een vervangende eigen woning of als storting in een ander gecertificeerd pensioencontract.[23]

De *Wohn-Riester*-regeling is een solide maar complexe regeling die de koppeling tussen pensioensparen en woningbezit faciliteert binnen strikte wettelijke kaders. Hieronder ga ik dieper in op het *Bausparen*-systeem, wat een belangrijke rol speelt in de financiering van eigen woningbezit in Duitsland.

3.1.2 Bausparen

Bausparen, ofwel bouwsparen, is een van de meest kenmerkende methoden van woningfinanciering in Duitsland en heeft een lange traditie binnen de Duitse financiële sector. Dit financiële product is ontworpen voor personen die een eigen woning willen bouwen, kopen of renoveren.[24] Het combineert elementen van spaar- en leensystemen en is gestructureerd via instellingen die bekend staan als *Bausparkassen*. Het concept is als volgt:

Een bouwspaarcontract bestaat uit twee fasen: de spaarfase en de leningsfase. In de eerste fase stort de deelnemer gedurende een vooraf bepaalde periode – meestal zeven tot tien jaar – regelmatig een vast bedrag op een speciale bouwspaarrekening. Dit contractueel vastgelegde spaarsysteem verplicht de deelnemer om een vooraf overeengekomen streefbedrag te bereiken. Zodra dit doel is gehaald, krijgt de deelnemer toegang tot de leningsfase, waarin een hypotheeklening kan worden afgesloten tegen een vaste rente, ongeacht de marktrente op dat moment. Deze lening bedraagt doorgaans een tot anderhalf keer de waarde van het opgebouwde spaargeld, waarbij het spaardeel vaak ongeveer 20 procent van de totale *loan-to-value* (LTV) vertegenwoordigt en de bouwspaarlening 20 tot 30 procent van de LTV beslaat. Het resterende deel van de financiering – doorgaans 50 tot 60 procent – wordt via andere kanalen gedekt. Zowel de bouwspaarder (de consument) als de aanbieder hebben verplichtingen. De consument moet regelmatig spaardeposito's doen, terwijl de aanbieder verplicht is de overeengekomen lening te verstrekken. De consument hoeft de lening echter niet af te sluiten. Bij het aangaan van een *Bauspar*-contract worden de rentetarieven voor zowel sparen als lenen vooraf bepaald en vastgelegd voor de looptijd van het contract, wat zekerheid biedt gedurende de looptijd.[25]

Bouwsparen stelt veel Duitsers in staat om een huis te bezitten. De Duitse wetgeving voor *Bausparen* vormt de ruggengraat van dit systeem. Belastingbetalers worden beschermd door het *Bausparkassengesetz* (BauSparkG)[26], dat onder andere de *Bauspar-*

23 BMAS (2018) pp.38-39; Börch-Supan et al. (2012) p.6.

24 §92a EStG.

25 Boelhouwer, Dol, Van der Heijden & Lamain (2014) pp. 21-22.

26 Gesetz über Bausparkassen.

kassen in Duitsland reguleert. Deze wet bevat bepalingen over risicobeheer, fondsgebruik en klantenbescherming, gericht op het beschermen van spaarders. Fondsen kunnen worden gebruikt voor verschillende doeleinden met betrekking tot het bouwen, kopen of moderniseren van de eigen woning.[27] Veel bouwspaarders gebruiken hun spaargeld voor renovaties gericht op het optimaliseren van het energieverbruik of het moderniseren van hun huizen.[28]

De steun van de Duitse overheid voor bouwsparen bevordert het succes van deze spaarmethode op de lange termijn. Hierdoor trekt de overheid specifiek fondsen aan voor de particuliere woningsector en versterkt ze de kapitaalpositie van leners. Bovendien vergroot de overheidsbijdrage de aantrekkelijkheid van bouwsparen, terwijl het tegelijkertijd enige compensatie biedt voor inflatie en huishoudens aanmoedigt om te investeren in veilige financiële producten.[29] Overheidsstimulansen omvatten bijdragen via werkgevers[30], waarbij de geschiktheid vaak is gebaseerd op inkomensgrenzen, en het *Riester-Förderung*-programma dat het *Riester-Bausparvertrag* omvat, waarmee gespaard kapitaal kan worden gebruikt voor de eigen woning.

– *Kwalificatiecriteria voor Bausparvertag als Riester*

Zoals hierboven benoemd, kan een bouwspaarcontract kwalificeren als een Riesterproduct als het aan verschillende vereisten voldoet. Ten eerste moet het bouwspaarcontract gecertificeerd zijn als een Wohn-Riesterproduct. Deze certificering wordt verstrekt door de Duitse Federale Financiële Toezichthouder (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,* BaFin). De gespaarde fondsen en de ontvangen overheidssubsidies moeten worden gebruikt voor specifieke woondoeleinden, waaronder[31]:

- aankoop of bouw van de eigen woning
- aflossing van een bestaande hypotheek op de eigen woning
- renovatie of aanpassing van de eigen woning om de toegankelijkheid voor leeftijds- of handicapgerelateerde behoeften te verbeteren
- financiering van energiezuinige upgrades

Als het bouwspaarcontract aan deze criteria voldoet, kwalificeert het als een Riesterproduct en kan de deelnemer de subsidies ontvangen die verband houden met het Riesterpensioen (*Riester-Zulagen*). Bovendien kunnen deelnemers 100 procent van het opgebouwde kapitaal opnemen voor de aankoop van een eigen woning, zonder dat zij de opname hoeven terug te betalen.

27 § 1 Gesetz über Bausparkassen.

28 Schwäbisch Hall, Bausparen: An International Success Story, p. 5.

29 Schwäbisch Hall, Bausparen: An International Success Story, p. 7.

30 The so-called *Arbeitnehmer Sparzulag*, *Vermögenswirksame Leistungen* and *Wohnungsbauprämie*.

31 §92a and §92b EStG.

– *Voordelen en uitdagingen van Bausparen: inzichten uit de literatuur*

Bouwsparen is een spaarregeling gericht op het faciliteren van huiseigendom. Het biedt deelnemers aantrekkelijke financieringsvoorwaarden en bevordert langetermijnspaardiscipline. Het brengt echter ook uitdagingen en beperkingen met zich mee. Bestaande literatuur benadrukt zowel de voordelen van bouwsparen, zoals voorspelbare leenvoorwaarden en het stabiliserende effect ervan op de huizenmarkt, als zorgen over de rigiditeit en beperkte toegankelijkheid voor huishoudens met een lager inkomen. Deze analyse bestudeert de voordelen die uit eerder onderzoek naar voren komen – waaronder stabiliteit, markttoegankelijkheid en financiële discipline – en opmerkelijke nadelen – zoals rigiditeit, opportuniteitskosten en subsidieafhankelijkheid – en biedt inzicht in de rol van bouwsparen binnen financieringssystemen voor huisvesting en de bredere implicaties ervan voor financiële planning.

– *Voordelen van bouwsparen*

Een van de belangrijkste voordelen van bouwsparen is de bescherming tegen rentewijzigingen. Omdat de rente tijdens de spaarfase al wordt vastgelegd, zijn deelnemers immuun voor schommelingen in de marktrente. Dit maakt bouwsparen bijzonder aantrekkelijk in periodes van oplopende hypotheekrentes.[32] Burghof & Schairer (2017) ondersteunen dit en leggen uit dat bouwsparen de kredietwaardigheid van leners versterkt en financiële voorspelbaarheid bevordert. Door van leners te eisen dat ze een minimale spaardoelstelling behalen voordat ze leningen krijgen, creëert het systeem een financiële buffer die speculatieve leningen beperkt en onhoudbare schulden ontmoedigt. Dit bevordert de stabiliteit van de markt op de lange termijn. Deze stabiliteit wordt versterkt door de vaste rentetarieven van het bouwspaarsysteem, die onder de marktrente liggen. Dit biedt leners betaalbare en voorspelbare voorwaarden in zowel de spaar- als de terugbetalingsfase. Omdat huishoudens verplicht zijn om gedurende een langere periode te sparen voordat ze in aanmerking komen voor een lening bevordert het systeem bovendien financiële discipline. Dit draagt bij aan verantwoord leengedrag en verkleint de kans op overmatige schuldenlast.[33]

Bouwsparen vergemakkelijkt de toegang tot woningbezit, met name voor huishoudens met een beperkt inkomen, door collectieve spaarmechanismen in te zetten om financiële drempels te verlagen. Braun et al. (2021) stellen dat de collectieve aard van het bouwspaarsysteem huishoudens in staat stelt om middelen te bundelen, waardoor zij sneller toegang krijgen tot woningfinanciering en minder blootgesteld zijn aan marktvolatiliteit. Daarnaast tonen Kirsch en Burghof (2018) aan dat kredietverleners in dit systeem de kredietwaardigheid van huishoudens kunnen beoordelen op basis van spaargedrag in plaats van traditioneel onderpand, wat het risico op *adverse selection* vermindert. Dit maakt het voor

32 Braun et al. (2021); Börner et al. (2018); Scholten (2000)

33 Burghof and Schairer (2017)

huishoudens met een laag inkomen mogelijk om geleidelijk vermogen op te bouwen en in aanmerking te komen voor leningen, zonder de hoge onderpandeisen die vaak gelden bij traditionele hypotheekverstrekking.

– *Uitdagingen en beperkingen van bouwsparen*

Ondanks de voordelen, kent bouwsparen ook enkele uitdagingen en beperkingen. Een van de grootste nadelen is de lange wachttijd in de spaarfase. Omdat deelnemers vaak zeven tot tien jaar moeten sparen voordat zij in aanmerking komen voor een lening, is het systeem minder geschikt voor huishoudens die op korte termijn een woning willen kopen.[34] Hierdoor kan Bausparen minder effectief zijn in dynamische woningmarkten, waar snelheid en flexibiliteit cruciaal zijn.[35] Daarnaast kan het rigide karakter van het systeem problematisch zijn. Deelnemers zitten vast aan contractuele verplichtingen, waardoor het moeilijk is om in te spelen op veranderende financiële omstandigheden. Ook kan de gegarandeerde rente in de leningfase een nadeel worden in periodes van lage marktrentes; wanneer de reguliere hypotheekrentes onder het Bausparniveau dalen, verliezen deelnemers mogelijk financieel voordeel.[36]

De effectiviteit en economische efficiëntie van overheidssubsidies binnen het Bauspar-systeem blijven onderwerp van discussie. Scholten (2000) stelt dat dergelijke subsidies idealiter zouden moeten worden afgeschaft om de algehele welvaart te bevorderen, maar erkent tegelijkertijd dat een dergelijk beleid nieuwe spaarders kan afschrikken. Dit kan niet alleen leiden tot een afname van het aantal deelnemers, maar ook tot verminderde kapitaalinstroom in Bausparkassen, waardoor deze moeilijker aan hun verplichtingen jegens langlopende spaarders kunnen voldoen. Dit creëert een intergenerationele welvaartsafweging, waarbij bestaande deelnemers mogelijk nadelige gevolgen ondervinden van een dalende instroom van nieuwe spaarders. Börsch-Supan en Stahl (1991) wijzen eveneens op de impact van verminderde subsidies op de aantrekkelijkheid van Bausparen, waarbij zij specifiek de verlaging van de basisbonuspercentages en het uitblijven van inflatiecorrecties op inkomensgrenzen als verzwarende factoren noemen.

3.2 Het Verenigd Koninkrijk

Het Verenigd Koninkrijk kent een interessante spaarregeling om pensioensparen en woningbezit met elkaar te combineren. Het gaat hier om een *Lifetime Individual Savings Account*.

34 Börner at al. (2018)

35 Burghof & Schairer (2017).

36 Braun et al. (2021).

3.2.1 Lifetime Individual Savings Account

Het Lifetime Individual Savings Account (LISA) is een type *individual savings account* (individuele spaarrekening) dat zowel kan worden gebruikt voor pensioenopbouw als voor de aankoop van een eerste woning. Dit systeem biedt Britse huishoudens een hybride spaarvorm, waarbij de overheid een bonus verstrekt op de ingelegde bedragen.

Een LISA kan worden geopend door personen van 18 tot 40 jaar[37], met een maximale jaarlijkse inleg van £4.000. Stortingen kunnen worden gedaan tot de leeftijd van 50 jaar is bereikt; de eerste storting moet vóór de leeftijd van 40 jaar worden gedaan. Om sparen te stimuleren, voegt de overheid een bonus van 25 procent aan de stortingen toe, tot een bedrag van maximaal £1.000 per jaar. Tevens wordt er geen belasting geheven over de verdiende rente en ook niet over inkomsten of vermogenswinsten uit ISA-beleggingen.[38]

Het opgebouwde tegoed kan vervolgens belastingvrij worden opgenomen voor de aankoop van een eerste woning tot een waarde van £450.000 of als pensioenaanvulling vanaf de leeftijd van 60 jaar.[39] Opnames om andere redenen dan de voorgeschreven voorwaarden brengen opnamekosten van 25 procent met zich mee.[40] Deze zijn bedoeld om de oorspronkelijk toegekende overheidsbonus terug te vorderen.

– *Voordelen en uitdagingen van de LISA: inzichten uit de literatuur*

De LISA, ontworpen om individuen te helpen sparen voor hun eerste huis of pensioen, biedt aantrekkelijke belastingvoordelen en een overheidsbonus. Maar er zitten ook risico's en beperkingen aan. De literatuur biedt een scala aan perspectieven op zowel de voordelen als de uitdagingen van de LISA. Onderstaande analyse is gebaseerd op eerder onderzoek om de belangrijkste voordelen, zoals de overheidsstimulansen, en de mogelijke nadelen, waaronder de impact op pensioenplanning en de betaalbaarheid van huisvesting, te verkennen. Door deze uiteenlopende standpunten in beschouwing te nemen, krijgen we beter inzicht in de gevolgen van de LISA in de context van persoonlijke financiën in het Verenigd Koninkrijk.

– *Voordelen van de LISA*

De LISA biedt jonge spaarders een overheidsbonus van 25 procent op jaarlijkse stortingen tot £4.000, wat zowel de aankoop van een eerste woning als pensioenopbouw ondersteunt. Salutin (2024) stelt dat dit de koopkracht van starters vergroot, doordat het sparen voor een aanbetaling eenvoudiger wordt. Cribb en Simpson (2018) stellen dat dit leidt tot snellere en grotere aanbetalingen, waardoor de benodigde hypotheek afneemt. Daarnaast richt de regeling zich op woningen tot £450.000, waardoor de vaak uitgesloten groep van jonge

37 The Individual Savings Account Regulations 1998, Section 12B.

38 HM Treasury (2016).

39 The Individual Savings Account Regulations 1998, Paragraph 4.

40 The Individual Savings Account Regulations 1998, Paragraph 5.

spaarders een voordeel krijgt bij het kopen van hun eerste huis. Pannell en Jenkins (2018) benadrukken dat de LISA de spaarmogelijkheden voor jonge mensen onder de 40 jaar vergroot – een groep die vaak te maken heeft met financiële beperkingen. Een ander belangrijk voordeel is de flexibiliteit van de LISA: spaarders kunnen kiezen tussen het aankopen van de eigen woning en pensioenopbouw. Pannell en Jenkins (2018) vinden deze keuze vooral aantrekkelijk voor jongvolwassenen, terwijl Mayhew (2019) benadrukt dat de regeling zowel korte- als langetermijndoelen ondersteunt.

– *Uitdagingen en beperkingen van de LISA*

De LISA biedt voordelen als spaarinstrument voor woningfinanciering en pensioenopbouw, maar kent ook een aantal beperkingen die de effectiviteit ervan in twijfel trekken. De regeling is vooral minder effectief in regio's met hoge woningprijzen. Salutin (2024) stelt dat de overheidsbonus van 25 procent onvoldoende is om de betaalbaarheidskloof te dichten – met name in steden als Londen waar hoge woningprijzen het voor veel starters bijna onmogelijk maken om een woning te kopen. De beperking van de regeling tot eigendommen met een waarde van £450.000 of minder vermindert de toepasbaarheid in deze markten verder, zoals opgemerkt door Cribb en Simpson (2018). Mayhew (2019) waarschuwt bovendien dat de combinatie van spaargeld en overheidsbonus de snel stijgende huizenprijzen mogelijk niet bijhoudt, waardoor de regeling in dure regio's minder effectief is. Daarnaast wordt de LISA bekritiseerd vanwege de ongelijke verdeling van voordelen, waarbij hogere inkomensgroepen relatief meer profiteren. Salutin (2024) toont aan dat 47 procent van de middelen terechtkomt bij de hoogste inkomensgroep, wat vragen oproept over de rechtvaardigheid van de regeling. Cribb en Simpson (2018) benadrukken dat de regeling vooral ten goede komt aan jonge volwassenen die financieel al sterk staan of steun van familie ontvangen, waardoor overheidsmiddelen niet altijd terechtkomen bij degenen die ze het meest nodig hebben. Dit leidt tot *deadweight loss*, ofwel een situatie waarin subsidies worden verstrekt aan huishoudens die ook zonder ondersteuning een woning zouden kopen. Pannell en Jenkins (2018) wijzen er bovendien op dat lagere inkomens moeite hebben om het maximale bedrag van £4.000 te sparen, wat de ongelijkheid in toegang tot de woningmarkt vergroot. Een ander kritiekpunt is dat de regeling de vraag naar woningen vergroot zonder het aanbod te verhogen, wat kan bijdragen aan prijsstijgingen. Salutin (2024) vergelijkt dit met het *Help to Buy*-programma en stelt dat dergelijke regelingen de betaalbaarheid kunnen verslechteren in markten met een beperkt woningaanbod. Cribb en Simpson (2018) waarschuwen dat de toegenomen koopkracht door de LISA juist prijsstijgingen kan veroorzaken in krappe markten zoals Londen en Zuidoost-Engeland. Zonder aanvullende maatregelen om het woningaanbod te vergroten, draagt de regeling volgens Pannell en Jenkins (2018) weinig bij aan structurele betaalbaarheidsproblemen. Mayhew (2019) benadrukt dat dit soort initiatieven de woningcrisis zelfs kan verergeren door de vraag te stimuleren zonder het woningtekort op te lossen.

Naast de structurele beperkingen kent de LISA ook nadelen als spaarinstrument. Pannell en Jenkins (2018) wijzen op het onvermogen om tegoeden tussen aanbieders over te dragen, wat de flexibiliteit vermindert en tot kritiek heeft geleid. Daarnaast zorgen boetes op vroegtijdige opnames (anders dan voor een eerste woning of pensioen) ervoor, dat de regeling minder aantrekkelijk is als veelzijdig spaarinstrument. Tot slot roept de LISA vragen op over de kosten en houdbaarheid van de regeling. Salutin (2024) schat dat de misgelopen belastinginkomsten en directe uitgaven in 2024-2025 alleen al £1,1 miljard bedragen. Dit roept vragen op over de houdbaarheid van de regeling, vooral omdat de middelen grotendeels terechtkomen bij huishoudens die vaak al over voldoende spaargeld beschikken, waardoor de effectiviteit van de publieke investering ter discussie staat.

3.3 Zwitserland

Zwitserland kent een uniek pensioenstelsel waarin individuen onder bepaalde voorwaarden hun pensioenvermogen kunnen inzetten voor woningfinanciering. Het Zwitserse systeem is gebaseerd op drie pijlers: i) de verplichte staatspensioenvoorziening (AHV), ii) het aanvullende bedrijfspensioen (BVG) en iii) vrijwillige privébesparingen (derde pijler).[41] De tweede en derde pijler spelen een belangrijke rol bij het bevorderen van eigenwoningbezit, doordat het mogelijk is om pensioenvermogen vervroegd op te nemen of als onderpand te gebruiken voor een hypotheek. Ik bespreek beide mogelijkheden hieronder.

3.3.1 Vervroegde opname van pensioenvermogen

Sinds 1995 is het in Zwitserland mogelijk om pensioenvermogen uit de tweede en derde pijler op te nemen voor de aankoop van een zelfbewoonde woning.[42] Hierdoor kunnen huishoudens met weinig vermogen buiten hun pensioenfonds om toch een woning verwerven. De regeling is echter niet specifiek gericht op lage inkomensgroepen, maar helpt vooral jonge huishoudens die onvoldoende spaargeld hebben om aan de vereiste eigen inbreng te voldoen.[43] Vroegtijdige opname kan uit zowel de tweede als de derde pensioenpijler. Hieronder licht ik beide opties toe.

– *Vervroegde opname uit de tweede pensioenpijler*

Huishoudens kunnen vóór de pensioendatum pensioengelden opnemen uit de tweede pijler voor de aankoop van een woning, aflossing van een hypotheek of het verkrijgen

41 Zie mijn eerdere bijdrage '*De pensioenvoorziening in Nederland, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland: een rechtsvergelijkend onderzoek*' voor een uitgebreide behandeling van het Zwitserse pensioenstelsel.

42 Dit is geregeld in de Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) en de Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV).

43 Bütler & Stadelmann (2020).

van aandelen in een woningcoöperatie.[44] Hierop zijn wel een aantal voorwaarden van toepassing[45]:

- De woning dient te kwalificeren als de eigen woning.[46]
- Het minimumbedrag voor opname is CHF20.000.[47]
- Opnames zijn mogelijk tot drie jaar vóór de pensioenleeftijd.[48]
- Tot de leeftijd van 50 jaar kan het volledige opgebouwde pensioenvermogen worden opgenomen.[49]
- Na de leeftijd van 50 jaar is slechts een deel van het pensioenvermogen op te nemen. Het maximale bedrag is gelijk aan het hoogste van[50]:
  - het opgebouwde vermogen op 50-jarige leeftijd (plus de aflossingen die na de leeftijd van 50 jaar zijn gedaan, minus het bedrag dat is gebruikt voor eerdere aankopen van de eigen woning (zowel vervroegde opnames als verpanding)); of
  - de helft van het actuele pensioenvermogen.
- Een aanvraag voor een vervroegde opname kan eens per vijf jaar worden gedaan.[51]
- Voor gehuwden of geregistreerde partners is toestemming van de partner vereist.[52]
- Bij verkoop van de woning moet het opgenomen bedrag in sommige gevallen worden terugbetaald.[53]

De aanvraagprocedure verloopt via de pensioenverstrekker, waarbij bewijs moet worden geleverd dat de woning als hoofdverblijf zal dienen. Het opgenomen bedrag wordt rechtstreeks aan de verkoper, ontwikkelaar of kredietverstrekker overgemaakt, om misbruik te voorkomen.[54]

Volgens artikel 38 *Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer* (DBG) is de opname van pensioenvermogen belast met een eenmalige kapitaaluitkeringbelasting (*Kapitalauszahlungssteuer*). De belasting wordt berekend op een vijfde van de (reguliere) tarieven conform artikel 36 DBG en wordt vastgesteld voor het belastingjaar waarin de vervroegde opname van pensioenvermogen is gedaan.[55] De belasting is progressief, wordt los van

44 Article 1 (1) WEFV; Article 331e (3) OR.

45 Article 30c BVG; Bütler & Stadelmann (2020); ch.ch - Vorzeitige Auszahlung der 2. Säule (accessed July 11 2023).

46 Article 30c (1) BVG.

47 Article 5 (1) WEFV.

48 Article 30c (1) BVG; Article 331e (1) OR.

49 Article 30c (2) BVG.

50 Article 30c (2) BVG; Article 331e (2) OR; Article 5 (4) WEFV.

51 Article 5 (3) WEFV.

52 Artikel 30c (5) BVG.

53 Artikel 30d BVG.

54 Artikel 6 (2) WEFV.

55 Artikel 48 DBG.

ander inkomen berekend en kan bij gelijke opnamebedragen toch hetzelfde zijn voor personen met verschillende inkomens. Bij meerdere opnames in één jaar (uit pijler 2 en 3) worden deze samengevoegd voor de belastingberekening. Echtgenoten worden meestal gezamenlijk belast. In tegenstelling tot de gebruikelijke toepassing van sociale aftrekposten bij de berekening van het belastbaar inkomen, zijn dergelijke aftrekposten niet van toepassing op dit soort kapitaaluitkeringen.[56] De kapitaaluitkeringsbelasting is men bij elke (vervroegde) opname verschuldigd en kan niet worden voldaan met het opgenomen pensioenvermogen.[57]

Bij verkoop van de woning of overdracht van eigendom moet het opgenomen pensioenvermogen worden teruggestort[58], met enkele uitzonderingen:

- Wanneer het vermogen wordt overgedragen aan een begunstigde onder pensioenrecht (bijvoorbeeld een minderjarig kind of echtgenoot), wordt de terugbetalingsverplichting opgeschort en hoeft het voorschot niet te worden terugbetaald totdat de begunstigde de woning verkoopt aan een derde partij die geen begunstigde is.[59]
- Als de verzekerde binnen twee jaar een andere (vervangende) woning koopt, kan het bedrag van de vervroegde opname (tijdelijk) worden ondergebracht bij het pensioenfonds.[60]
- Als het pand eerst door de eigenaar wordt bewoond en later wordt verhuurd, maar: de verhuur mag niet vanaf het begin zijn gepland.[61]

De minimale terugbetaling is CHF10.000.[62] Lagere bedragen moeten in een keer worden voldaan.[63] Terugbetaling blijft mogelijk tot pensioenleeftijd, totdat er een andere verzekerde gebeurtenis plaatsvindt (zoals overlijden of arbeidsongeschiktheid) of totdat de verworven rechten zijn terugbetaald.[64]

– *Vervroegde opname uit de derde pensioenpijler*

Het opnemen van pensioenvermogen uit de derde pijler is ook mogelijk en in sommige gevallen aantrekkelijker dan opname uit de tweede pijler. Dit komt door de lichtere regelge-

56 Artikel 38 (3) DBG.

57 Schweizerische Eidgenossenschaft, Mitteilungen über die berufliche Vorsorge: Zusammenstellung der Hinweise, Stellungnahmen des BSV und der Rechtsprechung zur Wohneigentumsförderung (WEF), Stand am 11. Mai 2023, p.88.

58 Artikel 30d (1) BVG.

59 Artikel 30d (4) BVG.

60 Artikel 30d (4) BVG.

61 Bundesgericht, Urteil vom 1. Juli 2021 (9C_293/2020).

62 Article 7 (1) WEFV.

63 Article 7 (2) WEFV.

64 Article 30d (3) BVG.

ving en minder beperkende voorwaarden. Daarnaast biedt pensioenvermogen in de derde pijler minder gunstige pensioenuitkeringen dan de tweede pijler.[65]

Er is echter een verschil tussen het opnemen van pensioenvermogen uit pijler 3a en pijler 3b[66]:

- Pijler 3a: bij opname moet doorgaans het volledige bedrag opgenomen worden en wordt er een eenmalige vermogenswinstbelasting geheven. Het is mogelijk om een deel van het vermogen op te nemen indien dit wordt gebruikt voor de aankoop van een woning. Maar men is dan ook vermogenswinstbelasting verschuldigd.
- Pijler 3b: volledig vrij opneembaar zonder voorwaarden of belastingheffing. Pijler 3b biedt namelijk geen belastingvoordelen bij opbouw, waardoor er geen belasting verschuldigd is bij opname.

Er geldt geen minimumbedrag voor opname uit de derde pijler, maar pensioenaanbieders rekenen vaak een vast bedrag per opname, waardoor het niet voordelig is om kleine(re) bedragen op te nemen. In tegenstelling tot de tweede pijler, waarbij slechts de helft van de vereiste eigen inbreng uit pensioenvermogen mag komen, kent de derde pijler geen maximum aan op te nemen bedragen. Vrouwen mogen opnemen tot de leeftijd van 58 jaar en mannen tot 59 jaar, waarna het volledige pensioenbedrag moet worden opgenomen, aangezien reguliere opname vanaf deze leeftijd al is toegestaan. Bovendien kan opgenomen pensioenvermogen uit de derde pijler niet worden teruggestort; dit in tegenstelling tot de tweede pijler. Wel blijven jaarlijkse stortingen mogelijk. Zelfs in het jaar van een vervroegde opname blijft het mogelijk om fondsen in de derde pijler te storten en zo te profiteren van de belastingaftrek.[67]

3.3.2 Verpanding van pensioenvermogen

Een andere mogelijkheid om in Zwitserland pensioenkapitaal voor de eigen woning te gebruiken, is verpanding. Hierbij blijft het pensioenkapitaal binnen de pensioenregeling, maar dient het als onderpand voor een hypotheeklening. Hierdoor wordt het pensioenvermogen niet verminderd, tenzij de verpanding wordt ingelost.[68] Verpanding kan zorgen voor betere leenvoorwaarden, zoals een lagere rente en aflossingsverplichtingen, omdat kredietverstrekkers het onderpand als zekerheid gebruiken. Dit maakt het mogelijk om een hogere hypotheek af te sluiten zonder direct het pensioenvermogen aan te spreken. Mocht de hypotheek niet meer kunnen worden afgelost, dan kan de kredietverstrekker toegang krijgen tot het verpande pensioenkapitaal. Verpanding leidt tot een hoger schuldaandeel

65 Bütler & Stadelmann (2020).

66 De meeste informatie in deze paragraaf is afkomstig van ch.ch - Die 3. Säule.

67 Volgens het EET-belastingstelsel zijn bijdragen vrijgesteld.

68 Bütler & Stadelmann (2020) p.3

bij de financiering van de woning, wat kan resulteren in hogere rentelasten. De werkelijke kosten hiervan hangen af van de balans tussen een lagere rente en een hogere lening. Tegelijkertijd zijn de rente-uitgaven fiscaal aftrekbaar, maar is een hoger inkomen nodig om aan de leennormen te voldoen. Volgens artikel 331d *Obligationenrecht* (OR) kan zowel tweede- als derdepijlerpensioen worden verpand, met enkele restricties:

- Tot 50 jaar mag het volledige pensioenvermogen worden verpand.
- Na 50 jaar geldt als maximum het hoogste van[69]:
  - het opgebouwde pensioenvermogen op 50-jarige leeftijd (inclusief latere aflossingen, minus eerdere opnames).
  - de helft van het actuele pensioenvermogen.
- Verpanding is toegestaan tot drie jaar voor pensionering.[70]
- Schriftelijke toestemming van de partner is vereist bij gehuwden of geregistreerde partners.[71]

Er is geen minimumbedrag en geen directe belastingheffing, tenzij de verpanding wordt ingelost en kapitaal wordt opgenomen. In dat geval gelden dezelfde regels en voorschriften als bij een vervroegde opname van pensioenvermogen.[72] Bij pensionering vervalt de verpanding en wordt het vermogen voor het ouderdomspensioen gebruikt.[73]

3.3.3 Voordelen en uitdagingen van vervroegde opname en verpanding van pensioenvermogen: inzichten uit de literatuur

Het Zwitserse pensioenstelsel maakt vervroegde opname of verpanding van pensioenvermogen mogelijk voor de aankoop van een eigen woning. Dit stimuleert woningbezit, maar roept ook vragen op over de adequaatheid van de pensioenvoorziening en de betaalbaarheid van huisvesting. De literatuur belicht deze dynamiek vanuit verschillende invalshoeken, waaronder de invloed van financiële prikkels, vermogensverdeling, pensioengedrag en risicobeheer. Hieronder bespreek ik kort de belangrijkste voordelen en uitdagingen van deze maatregelen zoals in de literatuur beschreven.

- *Voordelen van vervroegde opname*

Een belangrijk voordeel van vervroegde opname is fiscale optimalisatie, doordat het de belastingdruk bij pensionering verlaagt. Door strategische opname van pensioengelden kunnen individuen profiteren van progressieve belastingheffing en kunnen zij lopende

69 Artikel 331d (4) OR.

70 Artikel 331d (1) OR.

71 Artikel 331d (5) OR.

72 Artikel 331d (6) OR.

73 Artikel.30d (3) BVG.

belastingen op annuïteiten minimaliseren.[74] Daarnaast worden afzonderlijke opnamebedragen apart belast, wat de totale belastingdruk verder kan verlagen.[75] Verder vergroot het de toegang tot woningbezit, wat financiële stabiliteit biedt en toekomstige woonlasten verlaagt. Huiseigenaren profiteren van lagere huurkosten en kunnen hun woning als vermogensbuffer gebruiken.[76] Vooral in Zwitserland, waar woningprijzen hoog zijn, helpt pensioenopname bij aanbetalingen en afsluitkosten, waardoor meer huishoudens kunnen kopen in plaats van huren.[77] Vooral jongere huishoudens profiteren, omdat ze vaak onvoldoende eigen vermogen hebben om de verplichte aanbetaling van 20 procent te voldoen. Door vervroegde opname kunnen zij zonder zware schulden een woning kopen, wat hun meer financiële flexibiliteit biedt.[78] Dit mechanisme verlaagt de afhankelijkheid van leningen en vergroot de mogelijkheden om een woningmarkt met hoge prijzen te betreden.[79]

– *Beperkingen van vervroegde opname*

Een belangrijk nadeel is de erosie van pensioenvermogen, wat leidt tot lagere pensioenuitkeringen en verhoogde financiële kwetsbaarheid op latere leeftijd. Doordat opgenomen bedragen niet meer beschikbaar zijn voor annuïteiten, groeit het risico dat individuen na pensionering onvoldoende middelen hebben, vooral bij onverwachte kosten zoals medische uitgaven of echtscheiding.[80] Bovendien stellen Schneider & Wagner (2016) dat de verplichte hypotheekaflossing binnen vijftien jaar de financiële lasten voor huishoudens verhoogt, waardoor ze minder flexibiliteit behouden. Kuhn et al. (2021) stellen dat het systeem de vermogensongelijkheid vergroot, aangezien voornamelijk hogere-inkomensgroepen profiteren, doordat zij meer mogelijkheden hebben om (extra) te sparen in de tweede of derde pijler. Deze groep kan het zich ook veroorloven om vroegtijdig pensioengeld op te nemen zonder de pensioenzekerheid daarmee aanzienlijk in gevaar te brengen. Huishoudens met een lager inkomen beschikken daarentegen mogelijk niet over voldoende pensioenvermogen om een vervroegde opname te doen of lopen grotere risico's wanneer zij wel vervroegd gelden opnemen. Deze ongelijkheid wordt versterkt doordat hogere inkomens aanvullend profiteren van belastingvoordelen in de derde pijler, waardoor zij gemakkelijker vermogen opbouwen via woningbezit.[81] Daarnaast beperkt het vervroegd opnemen van pensioenvermogen de financiële en geografische flexibiliteit, omdat opgenomen pensioen-

74 Bütler & Ramsden (2022).

75 Bütler & Stadelmann (2020).

76 Bütler & Ramsden (2022).

77 Kuhn et al. (2021); Schneider & Wagner (2016); Bourassa & Hoesli (2010).

78 Bütler & Stadelmann (2020).

79 Kuhn et al. (2021); Bourassa & Hoesli (2010).

80 Bütler & Ramsden (2022); Kuhn et al. (2021).

81 Schneider & Wagner (2016); Bourassa & Hoesli (2010).

gelden vastzitten in een woning, wat verhuizen of fiscale optimalisatie bemoeilijkt. Dit kan vooral problematisch zijn bij veranderende persoonlijke omstandigheden of economische schommelingen, aangezien hypotheekverplichtingen de financiële ruimte beperken.[82] Zonder zorgvuldige planning kan vroegtijdige opname leiden tot onbedoelde belastinggevolgen, zoals hogere marginale belastingtarieven. Bütler & Ramsden (2022) benadrukken dat zorgvuldige financiële planning essentieel is om deze risico's te beperken en de voordelen van dit beleid te maximaliseren.

3.4 Vergelijking en evaluatie

De inzet van pensioengelden voor woningfinanciering verschilt sterk per land en wordt beïnvloed door het pensioenstelsel en het fiscale beleid. De onderstaande tabel geeft een vergelijking van de mechanismen in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland op basis van hun werking, voordelen en beperkingen.

Duitsland kent systemen zoals Wohn-Riester en Bausparen, waarbij respectievelijk fiscaal gesteunde pensioenopbouw wordt ingezet voor de aankoop van een woning en een contractueel spaarsysteem toegang biedt tot stabiele leningen. Hoewel beide systemen voorspelbaarheid en fiscale voordelen bieden, kennen ze beperkingen als complexe regelgeving en verminderde flexibiliteit.

In het Verenigd Koninkrijk stelt de Lifetime ISA (Individual Savings Account) jongere spaarders in staat belastingvrij vermogen op te bouwen voor een eerste woning. Dit systeem

Tabel 2 Overzicht mechanismes voor inzet van pensioengelden voor woningfinanciering in Duitsland, het VK en Zwitserland

	Mechanisme	Werking	Voordelen	Beperkingen
Duitsland	**Wohn-Riester** (*Eigenheimrente*)	Inzet van Riesterpensioen voor woningfinanciering	Fiscale voordelen, gecontroleerd gebruik van pensioengelden	Complexe regelgeving, beperkte flexibiliteit
	Bausparen	Contractueel spaarsysteem via Bausparkassen	Voorspelbare leningen, stabiele rentes	Lange wachttijden, minder flexibiliteit
Verenigd Koningrijk	**Lifetime ISA**	Belastingvriendelijke spaarrekening voor woningfinanciering of pensioen	Overheidssubsidie van 25%, flexibiliteit bij gebruik voor woning of pensioen	Maximale inleg per jaar, boete bij opname voor andere doeleinden
Zwitserland	**Vervroegde opname**	Directe opname van pensioenvermogen voor woningfinanciering	Vergroot toegang tot woningbezit, vermindert woonkosten, belastingoptimalisatie mogelijk	Vermindert pensioenreserves, verhoogt daarmee financieel risico op latere leeftijd
	Verpanding	Gebruik van pensioenvermogen als onderpand zonder directe opname	Behoud van pensioenvermogen, toegang tot betere hypotheekvoorwaarden	Hogere schuldpositie, risico bij waardedaling woning

82 Bütler & Ramsden (2022); Schneider & Wagner (2016).

biedt een aantrekkelijk rendement door overheidsbijdragen, maar heeft strikte opnameregels en een lage jaarlijkse inleglimiet, wat de impact op woningfinanciering beperkt.

Het Zwitserse systeem onderscheidt zich door de mogelijkheid tot vervroegde opname en verpanding van pensioenvermogen. Vervroegde opname maakt directe financiering mogelijk en biedt fiscale voordelen, maar gaat ten koste van het opgebouwde pensioen. Verpanding daarentegen laat het pensioenvermogen intact, maar verhoogt de schuldpositie van de koper en brengt risico's met zich mee bij waardedalingen van onroerend goed.

Deze verschillende benaderingen laten zien hoe landen balanceren tussen het stimuleren van woningbezit en het waarborgen van pensioenvoorzieningen. De Zwitserse aanpak biedt de meest directe toegang tot pensioenvermogen, terwijl Duitsland en het VK meer gecontroleerde, gefaseerde systemen hanteren. De vraag blijft in hoeverre deze systemen bijdragen aan duurzame financiële zekerheid op lange termijn.

4. Discussie

Een beter evenwicht tussen pensioensparen en woningbezit is essentieel voor de financiële stabiliteit van Nederlandse huishoudens. Internationale voorbeelden, zoals het Duitse bouwsparen, de Britse Lifetime ISA en het Zwitserse systeem van vroegtijdige opname en verpanding, laten zien hoe verschillende mechanismen bijdragen aan zowel pensioenopbouw als woningfinanciering. Door inzichten uit deze systemen te combineren en toe te passen op de Nederlandse context, kan een oplossing worden ontwikkeld die de toegang tot woningbezit vergemakkelijkt en de pensioenopbouw op lange termijn waarborgt.

Het Duitse bouwspaarmodel biedt stabiliteit en voorspelbaarheid dankzij vaste leentermijnen en gecontroleerde spaardoelen. Dit draagt bij aan financiële planning voor de lange termijn en beperking van risico's voor huishoudens. Tegelijkertijd vereist het model een lange opbouwfase, wat in de Nederlandse dynamische woningmarkt een nadeel kan zijn.
De Britse Lifetime ISA daarentegen stimuleert sparen met een overheidsbonus en biedt flexibiliteit in de besteding van de gespaarde middelen. Het risico is echter dat extra financieringsruimte in een krappe woningmarkt vooral tot prijsopdrijving leidt.
In Zwitserland bieden vroegtijdige opname en verpanding van pensioenfondsen alternatieve routes om woningfinanciering te ondersteunen. Vroegtijdige opname vergemakkelijkt de toegang tot woningbezit, maar brengt risico's met zich mee voor de pensioenopbouw. Dit raakt direct aan het eerste principe van pensioenzekerheid: beleid moet voorkomen dat het inzetten van pensioenvermogen leidt tot ontoereikende pensioenuitkeringen. Verpanding behoudt de pensioenreserves, maar verhoogt de schuldpositie en kan (daarmee) de financiële kwetsbaarheid vergroten.

Hoewel Nederlandse beleidsmakers waardevolle lessen kunnen trekken uit deze internationale voorbeelden, is een een-op-een implementatie niet haalbaar vanwege verschillen in wet- en regelgeving, marktstructuren en historische context. Nederland heeft bijvoorbeeld een sterk hypotheekgedreven woningmarkt met relatief hoge particuliere schulden en een fiscaal stelsel dat historisch woningbezit heeft gestimuleerd, onder andere via de hypotheekrenteaftrek. In Duitsland en het VK wordt pensioenvermogen op een gecontroleerde manier ingezet, terwijl Zwitserland laat zien hoe vervroegde opname of verpanding woningfinanciering kan vergemakkelijken. Deze mechanismen inspireren, maar vergen aanpassing aan de Nederlandse situatie. De uitdaging ligt dan ook in het vinden van een evenwicht tussen het stimuleren van woningbezit en het waarborgen van een toereikend pensioen, zodat financiële stabiliteit op lange termijn behouden blijft.

Het beschikbaar stellen van pensioengeld voor woningfinanciering kan in Nederland, met zijn krappe woningmarkt, de vraag verder aanjagen en daarmee prijzen opdrijven. Zoals

eerdere verruimingen van leenmogelijkheden[83] hebben laten zien, vertaalt extra financieringsruimte zich vaak in hogere huizenprijzen in plaats van in betere betaalbaarheid. Dit effect treft vooral huishoudens met een lager inkomen, die daardoor niet alleen een groter risico lopen op een ontoereikend pensioen, maar ook moeilijker toegang krijgen tot de woningmarkt. Hogere inkomens profiteren daarentegen relatief meer: zij hebben doorgaans meer pensioenvermogen en betere toegang tot aanvullende financiering. Een beleidsoptie om deze nadelige effecten te beperken, is om inzet van pensioengeld te koppelen aan hervormingen. Denk daarbij aan het vergroten van het woningaanbod en een (verdere) geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek.

In de context van de Wet toekomst pensioenen (Wtp) is dit bijzonder relevant. De Wtp legt nadruk op solidariteit en collectieve risicodeling, maar biedt tegelijkertijd, door de toenemende individualisering, kansen voor een vernieuwde koppeling tussen pensioen en woningfinanciering. Met de afschaffing van de doorsneepremie vervalt een belangrijke belemmering voor flexibiliteit, omdat leeftijdssolidariteit in de opbouwfase vervalt in het nieuwe stelsel. Toch blijven risico's bestaan voor solidariteit en collectieve risicodeling, bijvoorbeeld via de solidariteitsreserve. Die kan namelijk verzwakt worden wanneer pensioenpremies (gedeeltelijk) worden ingezet voor woningfinanciering. Het derde principe, macro-economische stabiliteit, vraagt daarbij om grenzen en buffers, zodat de inzet van pensioenvermogen niet bijdraagt aan prijsopdrijving en ongelijkheid op de woningmarkt. Het debat zou daarom explicieter moeten ingaan op de vraag welke groepen het meest gebaat zijn bij dit instrument en onder welke voorwaarden. Starters en huishoudens met beperkte liquiditeit kunnen hierdoor gemakkelijker toegang krijgen tot de woningmarkt. Maar ook oudere huishoudens zouden het kunnen benutten, bijvoorbeeld om hun hypotheek (gedeeltelijk) af te lossen en zo hun financiële positie richting pensioen te versterken.

Tegen deze achtergrond kunnen beleidsmakers verkennen hoe gecontroleerde toegang tot pensioenvermogen kan bijdragen aan woningfinanciering zonder afbreuk te doen aan de pensioenopbouw. Mogelijke beleidsrichtingen kunnen onder andere zijn:

- Langere opbouwtermijnen en geleidelijke vrijgave, geïnspireerd door het Duitse Bausparmodel, waarmee huishoudens over een langere periode sparen en gecontroleerd toegang krijgen tot financiering.
- Fiscale stimulansen voor hybride spaarconstructies, zoals een apart 'woningspaarpotje' binnen het pensioenstelsel, waarin een deel van het pensioenvermogen onder voorwaarden kan worden gereserveerd voor woningfinanciering, zonder dat dit direct ten koste gaat van het toekomstige pensioen.

83 Onder andere de hoge LTV (tot 106% voor 2013) en de hypotheekrenteaftrek.

- Gedeeltelijke opname onder strikte voorwaarden, waarbij huishoudens een beperkt deel van hun pensioenvermogen kunnen inzetten voor een eerste woning, mits er voldoende resterend kapitaal blijft om een adequaat pensioen op te bouwen.
- Verpanding van pensioenvermogen zonder directe opname, waarbij huishoudens toegang krijgen tot financiering zonder dat hun pensioenreserves direct worden aangetast. Dit verlaagt de directe impact op de pensioenopbouw, maar verhoogt de schuldenlast en vereist een zorgvuldige risicobeheersing.

Dit sluit aan bij het vierde principe: praktische uitvoerbaarheid en juridische inbedding. Ofwel, elke beleidsoptie moet uitvoerbaar zijn binnen de kaders van de Wtp en Europese regelgeving én werkbaar voor pensioenfondsen en uitvoeringsorganisaties. Zonder die randvoorwaarden dreigt verlies van draagvlak en juridische complicaties.

Naast deze meer praktische beleidsopties moeten ook de onderliggende waarden in ogenschouw worden genomen. Het integreren van pensioenvermogen in woningfinanciering brengt namelijk spanningen met zich mee die direct raken aan de kernprincipes van dit paper. Er is een spanning tussen langetermijnzekerheid en kortetermijnbehoefte: inzet van pensioenvermogen kan leiden tot lagere uitkeringen bij pensionering, wat vooral problematisch is bij onverwachte levensloopgebeurtenissen zoals arbeidsongeschiktheid of crises. Ook ontstaat er spanning tussen individuele vrijheid en collectief risico: wanneer pensioenvermogen vrij inzetbaar is, kunnen de verschillen in pensioenuitkomsten sterk toenemen en groeit de druk op sociale vangnetten. Ten slotte is er spanning tussen marktwerking en bescherming: pensioenfondsen beleggen doorgaans in stabiele, langetermijnactiva, terwijl een directe verschuiving van vermogen naar de woningmarkt prijsopdrijving en financiële instabiliteit kan versterken. Beleidskeuzes moeten dus niet alleen balanceren tussen haalbaarheid en effectiviteit, maar ook tussen deze onderliggende waarden en spanningen.

Een toekomstbestendige balans tussen pensioen en woningfinanciering vraagt om een geïntegreerde aanpak die verder kijkt dan de bestaande kaders. Er is maatwerkbeleid nodig dat woningbezit vergemakkelijkt en tegelijkertijd financiële stabiliteit en sociale mobiliteit op lange termijn waarborgt.

5. Conclusie

In dit onderzoek heb ik de mogelijkheden verkend om pensioenvermogen op een verantwoorde manier in te zetten voor woningfinanciering binnen de kaders van de Nederlandse wet- en regelgeving. De analyse maakt duidelijk dat de toenemende individualisering in het pensioenstelsel kansen biedt voor innovatieve oplossingen. Internationale voorbeelden, zoals het Duitse bouwsparen, de Britse Lifetime ISA en het Zwitserse model van vroegtijdige opname en verpanding, laten zien dat een evenwichtige benadering mogelijk is. Deze systemen tonen aan dat pensioenvermogen strategisch kan worden benut om de toegang tot woningbezit te verbeteren zonder de langetermijnzekerheid van pensioenen te ondermijnen – mits de juiste randvoorwaarden worden gewaarborgd.

Tegelijkertijd blijkt uit de vergelijking met deze internationale systemen dat directe opname van pensioenvermogen aanzienlijke risico's met zich meebrengt, zoals een verslechtering van de pensioenopbouw en daardoor een verhoogde financiële kwetsbaarheid op latere leeftijd. Een meer gebalanceerde oplossing kan liggen in gecontroleerde toegang tot pensioenvermogen. Bijvoorbeeld door strikte voorwaarden te verbinden aan vervroegde opname en terugstorting via verpanding zonder opname, of door fiscale stimulansen voor hybride spaarconstructies. Dit vereist echter zorgvuldig beleid dat voorkomt dat huishoudens te hoge schulden aangaan en tegelijkertijd de financiële stabiliteit waarborgt.

Het is daarbij belangrijk om nadrukkelijk rekening te houden met mogelijke neveneffecten op de woningmarkt. Het inzetten van pensioengeld kan leiden tot prijsopdrijving, zeker in een krappe markt als de Nederlandse, waardoor vooral starters en huishoudens met een lager inkomen minder profiteren. Dit onderstreept het belang om dergelijke maatregelen te koppelen aan bredere hervormingen, zoals het vergroten van het woningaanbod of het geleidelijk afbouwen van de hypotheekrenteaftrek.

Voor toekomstig beleid is het cruciaal om een maatwerkbenadering te ontwikkelen die rekening houdt met de specifieke kenmerken van de Nederlandse woningmarkt en het pensioenstelsel. Mogelijke beleidsrichtingen omvatten:

- Langere opbouwtermijnen en geleidelijke vrijgave, waarmee huishoudens over een langere periode sparen en gecontroleerd toegang krijgen tot financiering.
- Fiscale stimulansen voor hybride spaarconstructies, zoals een apart 'woningspaarpotje'.
- Gedeeltelijke opname onder strikte voorwaarden, zodat huishoudens een beperkt deel van hun pensioenvermogen kunnen gebruiken voor woningfinanciering zonder hun pensioenopbouw in gevaar te brengen.
- Verpanding van pensioenvermogen zonder directe opname, om toegang tot financiering te verbeteren zonder dat de pensioenreserves direct worden aangetast.

Een belangrijk aandachtspunt zijn de verdelingseffecten. Hogere inkomens hebben doorgaans meer pensioenvermogen en profiteren relatief sterker van flexibiliteit, terwijl lagere inkomens grotere risico's lopen op onvoldoende pensioenopbouw en een beperktere toegang tot koopwoningen. Beleidskeuzes dienen daarom niet alleen de macro-economische stabiliteit te waarborgen, maar ook sociale rechtvaardigheid.

De Wtp schept met de afschaffing van de doorsneepremie ruimte voor meer flexibiliteit in de koppeling tussen pensioen en wonen. Tegelijkertijd moeten de waarborgen rond solidariteit en collectieve risicodeling behouden blijven, bijvoorbeeld via de solidariteitsreserve, zodat het collectieve karakter van het stelsel niet wordt uitgehold.

Voor een toekomstbestendig beleid is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de langetermijneffecten van dergelijke beleidsmaatregelen, met name op de pensioenopbouw, woningprijzen en de financiële kwetsbaarheid van huishoudens. Naast de inzichten uit dit paper kunnen verdere analyses helpen om de effectiviteit van beleidsopties scherper te beoordelen, bijvoorbeeld door langetermijnmodellen en empirische studies. Ook is het zinvol om te blijven volgen hoe vergelijkbare systemen in het buitenland zich ontwikkelen en welke nieuwe lessen hieruit te trekken zijn. Dit kan helpen om de Nederlandse beleidskeuzes voortdurend te optimaliseren en aan te passen aan veranderende economische en demografische omstandigheden.

Literatuur

Börch-Supan, A.H., Coppola, M. & Reil-Held, A. (2012). 'Riester Pensions in Germany: Design, Dynamics, Targeting Success and Crowding-in'. NBER Working Paper 18014, Cambridge, April 2012.

Börner et al. (2018). *The Self-Selection Effects of Retail Financial Products: The Case of Contractual Savings for Housing in Germany,* Journal of Accounting and Finance.

Bourassa, S.C. & Hoesli, M.E.R., *Why Do the Swiss Rent?* (27 december, 2006). Swiss Finance Institute Research Paper No. 07-04, Available at SSRN: https://ssrn.com/abstract=964637

Braun et al., (2021). *Contractual Saving for Housing as Early Financial Development and Its Clients in Weimar Germany,* SSRN Electronic Journal.

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) (januari 2018). 'Zusätzliche Altersvorsorge Betriebsrente und Riester-Rente'. A 817, Hausdruckerei BMAS, Bonn.

Burghof, H.P. & Schairer, M. (februari 2017). *Loan Performance of Contractual Savings for Housing* (University of Hohenheim). Available at SSRN: https://ssrn.com/abstract=2925104

Bütler, M., & Ramsden, A. (2024). *How taxes impact the choice between an annuity and the lump sum at retirement*, Journal of Pension Economics and Finance, 23(1), 1-29. doi:10.1017/S1474747222000178.

Bütler, M. & Stadelmann, S. (2020). 'Building on a pension: Second pillar wealth as a way to finance real estate?'. The Journal of the Economics of Ageing, Volume 17, October 2020, 100261.

CPB (2021). Sturen naar vermogen: De vermogensopbouw bezien vanuit de levensloop, CPB Policy Brief, Nicoleta Ciurila, Bert Kramer, Rob Luginbuhl, Bert Smid, mei 2021.

Cribb, J. & Simpson, P. (2018). *Barriers to Homeownership for Young Adults.* Institute for Fiscal Studies.

European Commission (2012). 'White Paper: An Agenda for Adequate, Safe and Sustainable Pension.' COM(2012)55.

Gribnau J.L.M. (2006). 'Rechtsbeginselen en evaluatie van belastingwetgeving' in *Vijf jaar Wet IB 2001*. Kluwer.

Heuvel-Warren, J. van den (2021). 'De invloed van het Europees semester op het Nederlandse pensioenstelsel'. Netspar Discussion Paper Series; Vol. 07/2021, No. 006.

Heuvel-Warren, J. van den (2023). 'De pensioenvoorziening in Nederland, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland: een rechtsvergelijkend onderzoek'. Netspar Design Paper 222, maart 2023.

HM Treasury (2016). Design of the Lifetime ISA: updated technical note. Can be found on https://www.gov.uk/government/publications/design-of-the-lifetime-isa-technical-note

Jappelli, T. & Pistaferri, L. (2010). *The consumption response to income changes*. Netspar Discussion Paper No. 01/2010-065. Tilburg: Network for Studies on Pensions, Aging and Retirement (Netspar).

Kirsch, S. & Burghof, H.P. (2018). *The efficiency of savings-linked relationship lending for housing finance*. Journal of Housing Economics.

Kuhn, U., Grabka, M. M. & Suter, C. (2021). E*arly retirement as a privilege for the rich? A comparative analysis of Germany and Switzerland.* Advances in life course research, 47, 100392. https://doi.org/10.1016/j.alcr.2020.100392

Mayhew, L. (2019). *The Last-Time Buyer: Housing and Finance for an Ageing Society*. Centre for the Study of Financial Innovation.

Niessen-Cobben, R.M.P.G. & Niessen, R.E.C.M. (2014). *Wegwijs in de Fiscaliteit.* Wegwijs Reeks no 02, Sdu.

OECD (2012). 'OECD Pensions Outlook 2012'. OECD Publishing, Paris.

OECD (2020). 'OECD Pensions Outlook 2020'. OECD Publishing, Paris.

OECD (2023). Household net worth (indicator). doi: 10.1787/2cc2469a-en (Accessed on 21 June 2023).

Pannell, B. & Jenkins, D. (2018). *Building on the Bank of Mum and Dad*. Building Societies Association.

Salutin, G. (2024). *Home Economics: Financial Policies to Increase Homeownership*. Social Market Foundation.

Scholten, U. (2000). *Rotating Savings and Credit Associations in Developed Countries: The German-Austrian Bausparkassen*. Journal of Comparative Economics.

Schneider M. & Wagner K. (2016). *Housing markets in Austria, Germany and Switzerland*. Chapters from NBP Conference Publications, in: Hanna Augustyniak & Jacek Łaszek & Krzysztof Olszewski & Joanna Waszczuk (ed.), Papers presented during the Narodowy Bank Polski Workshop: Recent trends in the real estate market and its analysis - 2015 edition, chapter 6, pages v1, 143-1, Narodowy Bank Polski.

Network for Studies on
Pensions, Aging and Retirement

Dit is een publicatie van Netspar
November 2025

T +31 13 466 2109
E info@netspar.nl

netspar.nl