

De eigen woning als toekomstvoorziening

Drs. J.E. van den Berg

Duoberg Consultants bv

1. Inleiding

Al decennia lang vindt er een discussie plaats rond de (fiscale) positie van de eigen woning. Veel rapporten zijn hierover verschenen. Alle rapporten geven adviezen rond de fiscale positie van de eigen woning (box 1, box 3 of een eigen box), de aftrek van de eigenwoningrente en de ingewikkeldheid van de fiscale spelregels rond die eigen woning.¹ De rode draad in de onderzoeken is dat het huidige fiscale stelsel rond de eigen woning niet efficiënt, ondoelmatig, ingewikkeld en niet goed controleerbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar is. Bovendien is het lastig de belastingplichtigen bij te scholen op het gebied van deze spelregels. Zeker als ze zo vaak veranderen. Daarmee wordt het hoog tijd om de eigen woning vanuit een andere richting aan te vliegen.

2. Opbouw toekomstvoorzieningen

Tot het eind van de vorige eeuw was de opbouw van toekomstvoorzieningen eenvoudig. Er was AOW en voor velen pensioen. Het aantal ZZP-ers was relatief gering en die konden gebruik maken van een opbouw van de oudedagsreserve (FOR) of de aankoop van (oudedags)lijfrenten. In zijn proefschrift verwoorde Dietvorst de opbouw met het zogenoemde driepijlerstelsel (figuur 1).²

Figuur 1 (uit de dissertatie van Dietvorst)

Toekomstvoorzieningen		
Wenelijk	Arbeidsgebonden	Eigen initiatief
AOW	ZW/WAO/WW	kapitaalverzekeringen
AWW/ANW	pensioen	lijfrenteverzekeringen
AAW	- ondernemingspensioen	<i>premiëvrijstelling invaliditeit</i>
	- bedrijfspensioen	
	- beroepspensioenfonds	
	- verzekeringsmaatschappij	
	arbeidsongeschiktheidsverzekeringen	
	FOR	
	stakingslifrente	

¹ De belangrijkste rapporten van de laatste jaren zijn: Panteia Evaluatie complexiteit fiscale eigenwoningregeling, 13 december 2019, https://www.eerstekamer.nl/overig/20191213/evaluatie_complexiteit_fiscale, SEO Onderzoeksrapport Evaluatie eigenwoningregeling 13 december 2019, <https://www.seo.nl/publicaties/evaluatie-doeltreffendheid-en-doelmatigheid-eigenwoningregeling/>; Ministerie van Financiën Bouwstenen voor toekomstig belastingstelsel, onderdelen 81 t/m 84, 90 e 151 18 mei 2020, <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/05/18/bouwstenen-voor-toekomstig-belastingstelsel-gepresenteerd>, CPB Kansrijk woonbeleid, <https://www.cpb.nl/search?key=kansrijk+woonbeleid&x=0&y=0> en NOB, Het versneld afbouwen van het voordeel van de eigenwoningrente, 9 oktober 2018, <https://www.nob.net/nob-commentaar-op-het-pakket-belastingplan-2019-en-wetsvoorstel-implementatie-atad-1>

² Dietvorst Dr. G.J.B.(1993) De drie pijlers van toekomstvoorzieningen en belastingen, blz. 69.

In de volgende decennia veranderde de opbouw voor toekomstvoorzieningen spectaculair. Veel fiscale faciliteiten werden verminderd (opbouw pensioen, langere opbouw AOW en sterke inperking van de opbouw lijfrenteverzekeringen). Andere faciliteiten werden beëindigd (opbouw kapitaalverzekeringen en FOR). Tegelijkertijd is met name het aantal mensen dat minder of geen pensioen opbouwt het laatste decennium sterk toegenomen. Denk hierbij aan de vele baanwisselingen en het toenemend aantal zelfstandigen (ZZP-ers).

In 2004 voegde ik daarom aan de drie pijlers een vierde pijler bancaire producten (banksparen, spaarloon en groen sparen) en een vijfde pijler met vrije besparingen (eigen woning en box 3 vermogen) toe.³ Dietvorst volgde in 2010 met zijn vierde pijler (Human Capital) en een vijfde pijler (het zelf gespaarde eigen vermogen, inclusief overwaarde eigen woning).⁴

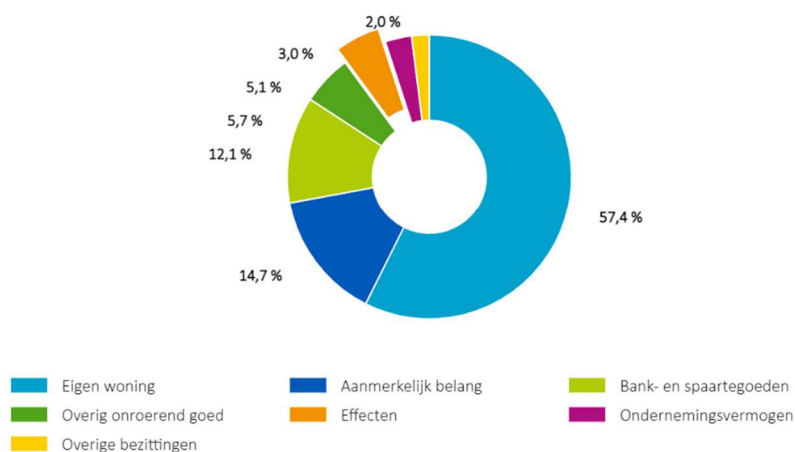
Daar waar de pijlers AOW en pensioen dunner zijn geworden, gaat het eigen vermogen (met de eigen woning) een steeds grotere rol spelen bij het stutten van het toekomstvoorzieningen huis.

Bij de meeste huishoudens bestaat het vermogen in pijler 5 vooral uit onroerend goed in de vorm van de eigen woning. De eigen woning is ook voor de 10% rijkste huishoudens over het algemeen nog het belangrijkste vermogensbestanddeel. Tot het 96%-percentiel vormt de nettowaarde van de eigen woning nog altijd minimaal de helft van het totale netto vermogen van dat huishouden. Voor de percentielen daarboven daalt het aandeel van de eigen woning echter snel en neemt het aandeel van het aanmerkelijk belang, ondernemingsvermogen en de nettowaarde overig vermogen toe.⁵

Ook het CBS stelt vast dat de eigen woning verre weg het grootste vermogensbestanddeel van elk huishouden is (figuur 2).

Figuur 2 (CBS, 2021)

5.1.1 Opbouw totale bezittingen van 2 696 miljard euro, 1 januari 2020*



Duidelijk is dat de eigen woning een steeds belangrijker rol speelt in de het stutten van het huis van de toekomstvoorzieningen.

³ Van den Berg Drs. J.E. (2004) De vijf pijlers van toekomstvoorzieningen, VfP 200/11, blz. 26.

⁴ Dietvorst Prof. dr. G.J.B. (2011) Pensioen Expeditie, Eureko Academy Life & Pensions, 2011.

⁵ Het IBO-rapport Vermogensverdeling 'Licht uit, Spot aan de Vermogensverdeling, 5 juli 2022, <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-financien/documenten/rapporten/2022/07/08/ibo-vermogensverdeling-5-juli-2022>, blz. 34 e.v.

3. Eigen woningbezit is een publiek belang

De Nederlandse overheid ziet de woningmarkt als een publiek belang. Daarom intervenueert de overheid op veel terreinen van de woningmarkt. Denk hierbij aan maatregelen rond de aftrekbaarheid van de hypotheekrente, isolatie of huurregulatie.

De afgelopen vijftig jaar is er op de woning- en hypotheekmarkt veel gebeurd. Het aantal woningen is, in lijn met de groei van de bevolking en van het aantal huishoudens, sterk toegenomen (van 5 miljoen woningen in 1980 naar ruim 8 miljoen in 2021).⁶

In de periode 2021 t/m 2034 is de verwachting dat het totaal aantal huishoudens met 849 duizend toeneemt, van 8,0 miljoen naar 8,9 miljoen, een groei met 10,5%. De sterke toename van het aantal huishoudens wordt vooral veroorzaakt door de toename van het aantal alleenstaanden.⁷ Voor deze toename zijn ook weer woningen nodig.⁸

Het kabinetsbeleid was er rond de eeuwwisseling op gericht om het eigenwoningbezit te bevorderen. In 2000 verscheen de nota *Mensen, wensen, wonen*. Met het volgende beleid wilde het kabinet het eigen woningbezit vergroten:⁹

1. het betrekken van de burger bij de woonomgeving;
2. het voeren van een sociaal woonbeleid;
3. het bevorderen van wonen en zorg op maat;
4. het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
5. het bevorderen van 'groen wonen'.

In de vervolgnota *Integrale visie op de woningmarkt* van het eerste kabinet-Rutte worden deze speerpunten deels onderschreven en verder uitgewerkt.¹⁰ In de nota wordt geconcludeerd dat wonen een eerste levensbehoefte is. Verder wordt onder andere voorgesteld dat verkoop van een huurwoning tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid leidt en dat overtollige regels moeten worden afgeschaft. De nota sluit af met:

'(...) daarnaast draagt de eigen woning bij aan het opbouwen van eigen vermogen en meer zelfredzaamheid. Gezien de ontwikkelingen rond pensioen en zorg is dit van wezenlijk belang(...).'

In het coalitieakkoord 2021-2025 is weinig te vinden over de relatie wonen en pensioen. In het akkoord wordt opgemerkt dat er een prioriteit is om te zorgen voor een woning voor iedereen, of je die nu huurt of koopt.¹¹ Verder is expliciete aandacht voor innovatieve woonvormen en voor de mogelijkheid voor iedereen, ongeacht inkomen, om betaalbaar langer thuis te blijven wonen met zorg.¹²

De eigen woning lijkt dus, ook bij de overheid, niet meer op zichzelf te staan, maar vormt een onderdeel in de opbouw van toekomstvoorzieningen (inclusief zorg).

⁶ CBS, database Stateline, januari 2022.

⁷ Het aantal huishoudens in Nederland neemt toe. Begin jaren 1970 telde Nederland ongeveer 4 miljoen huishoudens, in 2000 waren dat er al bijna 6,8 miljoen en begin 2021 iets meer dan 8 miljoen. Daaronder waren 3,1 miljoen eenpersoonshuishoudens en ruim 4,9 miljoen meerpersoonshuishoudens. De prognose voorziet een verdere toename van het aantal huishoudens. In 2038 wordt waarschijnlijk het aantal van 9 miljoen huishoudens bereikt (CBS 2021)..

⁸ ABF Research, Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt Prognose en Scenario's 2021-2035, De prognose is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van BZK / DGBRW, 29 juni 2021.

⁹ Nota *Mensen, wensen, wonen*, 2000, blz. 25 en 26.

¹⁰ *Integrale visie op de woningmarkt 2010-2011*, p. 17.

¹¹ Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst Coalitieakkoord 2021 – 2025, blz. 15,

<https://www.rijksoverheid.nl/regering/documenten/publicaties/2022/01/10/coalitieakkoord-omzien-naar-elkaar-vooruitkijken-naar-de-toekomst>.

¹² *Ibid.* blz. 35.

4. Redenen om (g)een eigen woning te bezitten

Er is veel onderzoek gedaan naar de effecten van het eigen woningbezit. In de eerste plaats is er bij aankoop van een woning de opwinding, emotie en trots, om nu eigenaar te zijn. Uit studies blijkt dit ook.¹³ Bij eigenaren is de tevredenheid over de eigen woning dan ook groot. 86% van de Nederlanders is tevreden of zelfs zeer tevreden over de huidige woning. Eigenaar-bewoners zijn beduidend vaker zeer tevreden over hun woning dan huurders. Dat geldt zowel voor eigenaren van een eengezinswoning als voor eigenaren van een appartement.¹⁴

Uit een onderzoek (met een grappige uitkomst) in China blijkt dat eigenwoningbezit in stedelijke gebieden niet alleen positief samenhangt met iemands algehele geluk, maar ook dat gezamenlijk eigendom, waarbij onroerend goed gezamenlijk eigendom is van echtgenoten, wordt geassocieerd met hogere niveaus van geluk in vergelijking met alleen eigendom.¹⁵

Rond het eigenwoningbezit wordt verondersteld dat wijken met veel koopwoningen maatschappelijk stabiel zijn. Woningeigenaren verhuizen minder vaak dan huurders. De grote investering in de eigen woning en het feit dat ze er lang in blijven wonen, leidt ertoe dat woningeigenaren hun eigendom goed onderhouden en verduurzamen¹⁶. Daardoor blijft de wijk beter onderhouden en is aantrekkelijker dan wijken met veel huurwoningen.

Eigenwoningbezit is goed voor de economie. Een eigen woning is nooit klaar. Er moet continu worden verbeterd. Verder verkopen huiseigenaren na 10 jaar doorgaans hun starterswoning en ruilen deze in voor een duurdere grotere woning.

Eigen woningbezit heeft ook nadelen. Zo zijn deze bezitters minder mobiel dan huurders. Allereerst kunnen huishoudens zich 'gevangen' voelen in eigen woning, terwijl zij zouden willen verhuizen naar een andere woning. Daarnaast zijn woningeigenaren ook minder geneigd om te verhuizen voor werk. Dit ontmoedigt de arbeidsparticipatie.¹³

Een ontwikkeling die vaak over het hoofd wordt gezien ziet op de sociale (on)gelijkheid. Door woningbezit te stimuleren, vergroten overheden de vermogensongelijkheid in Europese samenlevingen, zeker nu steeds meer huizen worden verkocht om te kunnen verhuren. Terwijl jonge mensen niet kunnen kopen en zich dure huurwoningen niet kunnen veroorloven, worden vermogende huizenbezitters steeds rijker door te beleggen in woningen die in waarde stijgen. In de meeste landen wordt die ongelijkheid voorlopig alleen maar groter.¹⁷

5. Wat vindt de woningbezitter van een woning als pensioen?

De meeste eigenwoningbezitters zien hun woning niet als een pensioenvoorziening. Dit blijkt onder andere uit het proefschrift van Toussaint. De woning wordt gezien als een *nest egg* en daarmee als 'appeltje voor de dorst', om achter de hand te houden.¹⁸ Slechts 23 procent van de, bij haar onderzoek betrokken respondenten, antwoordden dat zij 'wel' of 'misschien' de eigen woning als een aanvulling op (toekomstig) pensioen zagen.

¹³ Andrew M. (2018) The role of emotion in a housing purchase: An empirical analysis of the anatomy of satisfaction from off-plan apartment purchases in France, 15 november 2018, blz. 1.

¹⁴ Ibid, blz. 74.

¹⁵ Hu, M. en Ye, W. (2020) Eigenwoningbezit en subjectief welzijn: een perspectief vanuit eigendomsheterogeniteit. *J Happiness Stud* 21, 1059–1079.

¹⁶ De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018, blz. 6.

¹⁷ Arundel R.I.M. (2017) The end of mass homeownership, hoofdstuk 4. Het onderzoek is in Engeland gedaan, maar geldt naar mijn mening ook voor de Nederlandse markt. Wel heeft de Nederlandse wetgever inmiddels regelgeving ontwikkeld om koop gevolgd door verhuur te ontmoedigen.

¹⁸ Toussaint, J. (2011). *Housing wealth in retirement strategies*, p. 135/136. Dit onderzoek is al wat ouder. Ik verwacht dat het percentage van 23%, met het toenemend aantal zelfstandigen, is gegroeid.

De tweede reden ligt bij de kinderen. Veel woningbezitters willen de waarde van de woning nalaten aan hun kinderen.¹⁹ Over de wijze van denken over de eigen woning in relatie tot toekomstvoorzieningen is, voor zover mij bekend, in Nederland geen onderzoek gedaan op het terrein van de psychologie of andere gedragswetenschappen.

6. Geldovertuigingen

Interessant is de vraag waarom de eigen woning niet zo snel wordt gezien als een pensioenvoorziening. Dit heeft waarschijnlijk te maken met zogenoemde 'money scripts' of 'geldovertuigingen'. Iedereen heeft geldovertuigingen. Dit is namelijk automatisch gedrag rond financiële zaken die op ons pad komen. Uit onderzoek blijkt dat geldovertuigingen diep geworteld zijn.²⁰ Geldovertuigingen sturen financieel gedrag en bepalen dan ook de beslissingen die worden genomen. Ze zijn vaak gebaseerd op ervaringen uit de jeugd. Die ervaringen zijn in het brein opgeslagen in scripts of gedrag. In stressvolle situaties komt dit gedrag naar voren. Vaak zonder dat die persoon zich daar bewust van is. Aangezien in de meeste gezinnen weinig over geld wordt gesproken, zijn de meeste geldovertuigingen ontstaan door observaties door het kind. Wat een kind dan ziet is dat de waarde van de woning niet als toekomstvoorziening wordt gebruikt, maar als 'appeltje voor de dorst' of dat het erft.

7. Aanbevelingen

Vanuit de voorgaande paragrafen heb ik een aantal aanbevelingen. De aanbevelingen zijn gericht aan de fiscaal en financieel adviseur, de financieringsinstellingen en de wetgever. De aanbevelingen zijn kort en bedoeld om verder na te denken en in de praktijk invulling aan te geven.

Een aanbeveling van meer algemene aard is zorg voor voldoende kennis van geld(stromen). Dit moet eigenlijk al in het vervolgonderwijs gebeuren. Een mooi (klein) voorbeeld is de Stichting LEF. LEF staat voor Leven en Financiering. De stichting leert, in samenwerking met het NIBUD, jongeren tussen de 15 en 22 jaar over geld en financieel gedrag.

7.1 Fiscaal- en financieel adviseurs

Veel klanten hebben de geldovertuiging dat een woning in beginsel niet als oudedagsvoorziening kan worden gebruikt. Ze willen de woning (of de waarde daarvan) nalaten aan de kinderen. Adviseurs kunnen bij hun klanten, met behulp van financiële psychologie, meer inzicht geven in hun geldovertuiging en vandaaruit de overtuiging ombuigen naar meer begrip over de positie van de woning in het toekomstgebouw. Zorg wel voor een goede toelichting. De AFM waarschuwde hier al voor met 'Woning verzilveren biedt ruimte maar ook risico's'.²¹

Bedenk echter wel dat de woning vrijwel nooit de enige toekomstvoorziening is. Dan zou de overwaarde al snel zijn 'opgegeten'. Er kan immers voor slechts circa 50% tot 70% (afhankelijk van leeftijd) echt worden 'opgegeten', Naast de woning moeten er ook nog andere pijlers (als AOW) zijn.

7.2 Financiële instellingen

Wanneer eigenwoningbezitters hun woning als toekomstvoorziening willen inzetten, willen ze uiteraard niet verhuizen. In veel gevallen zullen ze dan een opeethypotheek moeten opnemen. Hoewel veel financiële instelling voorzichtig bezig zijn om dit type hypotheek beschikbaar te stellen, is hier nog een lange weg te gaan.

De Taskforce Verzilveren heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en ervaringen in het buitenland. Uit dit onderzoek blijkt onder andere dat er duidelijke regelgeving nodig is om het

¹⁹ WRR (2012). *Wonen, zorg en pensioenen*, p. 190.

²⁰ Financial Psychology Institute Europe, financialpsychologyinstitute.eu.

²¹ AFM 2 december 2020, <https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/actueel/2020/december/woning-verzilveren-biedt-ruimte-maar-ook-risicos>.

verzilveren van de overwaarde, voor de klant, in goede banen te leiden.²² Verzilverd wonen, waarbij ouderen hun huis (aan een corporatie) verkopen en de woning gaan huren, werd al in de jaren 90 van de vorige eeuw gelanceerd, maar is toen geen succes geworden.²³ Er zijn echter vele andere mogelijkheden die wel haalbaar zijn.

7.3 Wetgever

Natuurlijk is er een probleem om de woning, als pensioen, liquide te krijgen. Verkoop is niet altijd een optie, dus moet er een oplossing worden gevonden om het vermogen 'uit de woning' te krijgen. Als eerste eenvoudige stap is het denkbaar om, in deze situatie, een vruchtgebruikconstructie toe te staan of een bescheiden faciliteit te bieden bij het opnemen van een zogenoemde 'opeethypotheek'. In ieder geval zal er ook aanvullende regelgeving moeten komen rond artikel 16 Pensioenwet (pensioenfondsen mogen ook 'opeethypotheek' en bloot-eigendomsconstructie op de eigen woning aanbieden) en artikel 64 Pensioenwet in combinatie met artikel 19b Loonbelasting 1964 (mogelijkheid pensioenrechten te verpanden).

Tenslotte zal de wetgever onderzoek moeten doen naar de wenselijkheid van flankerende maatregelen voor ouderen om geld uit de eigen woning te halen. De NHG en/of de SVn kunnen hierbij een rol spelen.²⁴ Verder kan ook worden gekeken naar de wet- en regelgeving die de VS, VK en Frankrijk hebben ingevoerd.

Een veel ingrijpender aanpak is nog eens goed kijken naar de, vanuit de politiek geziene, fiscale positie van de eigen woning. Op dit moment zijn de fiscale spelregels meer gericht op de gedachte dat een aankoop van een woning in het algemeen zinvol is.²⁵

Het loslaten van al deze argumenten, leidt tot afschaffing van alle huidige fiscale spelregels rond de eigen woning. Daardoor wordt de eigen woning (met eventuele schuld) in box 3 belast. Vanuit de wetgever zijn er, met het loslaten van de verplichte aflossing, altijd zorgen of er dan wel wordt afgelost. Door de invoering van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen zullen financiële instellingen alleen financieren als er minimaal 50% van de marktwaarde van de woning op het moment van verstrekking van de hypothecaire financiering, wordt afgelost (artikel 4 Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2020). Hierbij neem ik die zorg dan ook even weg.

Nieuwe fiscale spelregels?

Waarom zou de eigen woning fiscaal gezien niet als een toekomstvoorziening worden beschouwd? Als dat gebeurt zou de zogenoemde 'omkeerregeling' van toepassing kunnen zijn. De aankoop van de woning is dan (tot een bepaald bedrag?) aftrekbaar (of de aflossingen of een afschrijving of een fictief percentage van de WOZ-waarde) en, zodra de AOW- of pensioengerechtigde leeftijd wordt bereikt, wordt de woning in de belastingheffing betrokken. Dit kan met een jaarlijks fictief bedrag, met het werkelijke bedrag dat wordt geleend of een negatieve afschrijving. Wellicht kan de rente die wordt betaald over een 'opeethypotheek' aftrekbaar worden.

Het kan natuurlijk niet zo zijn dat voor iedereen de hele eigen woning als toekomstvoorziening wordt beschouwd. Het ligt dan ook voor de hand om aansluiting te vinden bij bijvoorbeeld een bovenmatig 'pensioen' (hoofdstuk IIb Wet LB 1964) en/of bij de aftrek van lijfrente (art. 3.127 Wet IB 2001).

²² Banken moeten ook steeds meer financiële buffers aanhouden, waardoor ze minder bereid zijn dergelijke financiering aan te houden.

²³ WRR (2012). *Wonen, zorg en pensioenen*, p. 176.

²⁴ Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) heeft geen winstoogmerk. Het SVn zou bovendien risico's van flankerende maatregelen kunnen spreiden over veel consumenten, waardoor de kosten voor het afdekken van dit risico minder sterk zullen doorwerken op individueel niveau.

²⁵ Bij de invoering van de Wet IB 2001 zijn de argumenten van de invoering van de Wet IB 1964 overgenomen. Daarmee valt de eigen woning onder de spelregels van box 1. Zie ook: Ministerie van Financiën, Vragen over de woningmarkt, 7 december 2012, vraag 6.

Bovenstaand voorstel is erg kort door de bocht en mogelijk zo niet haalbaar. Wel wil ik het denken hierover in gang zetten om daarmee de woning een andere positie in het vermogen van eigenwoningbezitter te geven. Zie de eigen woning als een toekomstvoorziening en ontwikkel daar (fiscale) spelregels voor.

Tenslotte

In dit hoofdstuk heb ik een lange aanloop genomen om tot een aantal aanbevelingen te komen. Naar mijn mening kan een gebouw voor toekomstvoorzieningen er als volgt uitzien (figuur 3).



Figuur 3:

- 1: AOW en AIO.
- 2: Pensioenopbouw, lijfrente en FOR (zover deze nog aanwezig is).
- 3: Waarde eigen woning.
- 4: Overig vrij vermogen.

De pijler rond de eigen woning zou tot volstrekt andere fiscale spelregels leiden. Ik kies toch voor fiscale spelregels, opdat de woning, als toekomstvoorziening, gelijk wordt geschakeld met pensioen en lijfrenten. Die worden immers ook fiscaal gefaciliteerd.

Belangrijk element is wel dat de fiscale spelregels veel eenvoudiger moeten zijn dan de huidige. Voor de aftrek (van de aankoopwaarde van de eigen woning) pleit ik dan tot de pensioengerechtigde leeftijd voor een fictief percentage van bijvoorbeeld de WOZ-waarde. Ditzelfde percentage komt dan ook aan de orde voor de bijtelling tijdens de pensioengerechtigde leeftijd. Met uitzondering van de aftrek van rente bij het opnemen van een verzilver- of opeethypotheek is er geen rente meer aftrekbaar.

In dit toekomstvoorzieningengebouw is duidelijk dat het dak vooral wordt gedragen door de pijlers pensioen en eigen woning. Dat betekent dat huurders een belangrijke pijler missen. Dat geldt ook voor woningeigenaren die op de pensioengerechtigde leeftijd nog een (hoge) hypotheekschuld hebben. Er blijven dus nog vele vraagstukken over om tot een evenwichtig stelsel te komen. Het begin is er vast.