door Niels Kortleve en Miriam Loois

PENSIOENPREMIE INZETTEN VOOR AFLOSSING HYPOTHEEK: DE GEVOLGEN

Het kabinet onderzoekt sinds 17 juni niet alleen de mogelijkheid om pensioenpremie in te zetten voor extra hypotheekaflossing maar ook om pensioen af te kopen voor hypotheekaflossing. Voorstanders stellen dat pensioengeld inzetten dé manier is om de grote hypotheekschuld weg te strepen tegen de hoge pensioenvoorziening. Tegenstanders wijzen op financiële nadelen en risico's. In dit artikel onderzoeken we de effecten van het voorstel om pensioenpremie in te zetten.

Drs. N. Kortleve is innovatiemanager bij PGGM. M. Loois, MSc. is balansrisicomanager op de afdeling Actuarieel Advies en ALM bij PGGM.

Foto Miriam Loois: Martijn Steiner Lovisa

Inleiding

De Nederlandse huishoudens hebben samen een hypotheekschuld van 637 miljard euro en menigeen wijst op de risico's hiervan. Consumenten kunnen in de problemen komen omdat ze met een restschuld blijven zitten als ze hun huis verkopen. Banken lopen het risico dat ze hun geld niet terugkrijgen als de koper niet meer aan zijn hypotheekverplichtingen kan voldoen. Dit alles kan destabiliserend werken op de economie. Daar staat tegenover dat de pensioenfondsen ruim 1000 miljard bezitten. De oplossing die het kabinet onderzoekt ligt voor de hand: gebruik pensioengeld om een deel van die grote hypotheekschuld af te lossen. Het kabinet heeft de Tweede Kamer op 13 december 2013 toegezegd het RMU-voorstel om het werknemersdeel van de pensioenpremie in te zetten voor extra hypotheekaflossing te onderzoeken. Dit mag in het voorstel alleen voor extra aflossing. In dit artikel bespreken we de gevolgen en financiële consequenties van dit voorstel.

Welke problemen lost het voorstel op?

1 op de 3 huishoudens met een hypotheek in Nederland heeft een restschuld; de waarde van het huis is lager dan de hypotheekschuld. Een deel van deze groep zal mede daardoor minder snel willen of kunnen verhuizen. Extra aflossing kan daarom een stimulans op de huizenmarkt betekenen. Ook wordt het voor starters wellicht gunstiger om een hypotheek krijgen. We moeten daarbij wel aantekenen dat de effecten relatief beperkt zijn (zie volgende paragraaf). Als mensen de premie niet alleen voor extra aflossing, maar ook voor reguliere aflossing mogen inzetten, kunnen ze beter financieel plannen. Huishoudens met hoge kosten kunnen er bijvoorbeeld voor kiezen tijdelijk minder pensioen op te bouwen omdat ze nu veel geld nodig hebben en later naar verwachting minder.

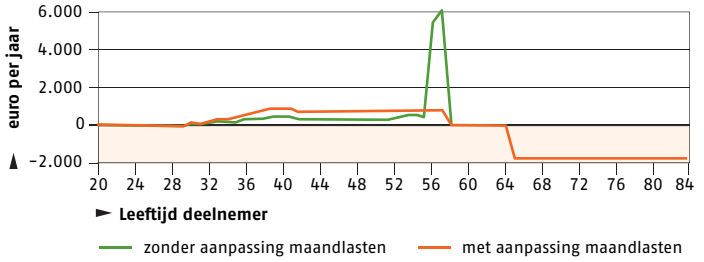
salaris	extra aflossing per jaar (euro)	lagere hypotheekrente na 1 jaar (netto)	lagere hypotheekrente na 10 jaar (netto)	gemist pensioen na 1 jaar (netto per jaar)
20.000	360	11	108	45
30.000	760	23	228	95
40.000	1160	35	348	145
50.000	1560	47	468	195

Tabel 1: Effect van RMU-voorstel op hypotheek en pensioen

Gevolgen voor de consument

Laten we er vanuit gaan dat het werknemersdeel ongeveer een derde van de totale premie is en de premie 20% van de grondslag (salaris min 11.000 euro franchise). Bij een salaris van 30.000 euro per jaar kan men 760 euro per jaar extra aflossen. Bij een hypotheekrente van 5% en 40% belasting scheelt dit het jaar erop netto 27 euro aan hypotheekrente. Als het belastingpercentage na pensionering 25% is levert men hier 95 euro netto pensioen voor in (zie tabel 1). Omdat men de premie gebruikt voor extra aflossing en niet voor reguliere aflossing, is het effect op het netto vrij te besteden inkomen de eerste jaren beperkt. Als 10% van de deelnemers van pensioenfondsen deze regeling gebruikt, dan lossen zij samen ruim 600 miljoen extra af per jaar.

In figuur 1 zien we de gevolgen voor een voorbeeldgezin dat de regeling 10 jaar gebruikt. De man werkt fulltime, de vrouw werkt parttime en beiden verdienen een fulltimesalaris van 28.000 euro. Beiden maken carrièregroei door. We kijken hier naar de consumptie (het netto inkomen exclusief woonlasten). We kijken naar twee varianten. In het eerste geval past men de maandlasten niet aan aan de lagere schuld, in het tweede geval veranderen de maandlasten wel na de extra aflossing.

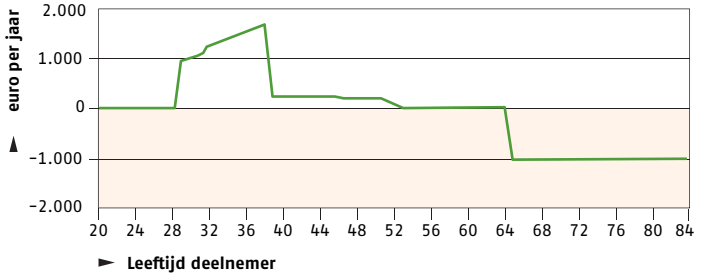


Figuur 1: Veranderingen voor de consument

Zonder aanpassing van de maandlasten hebben zij de eerste jaren hebben beperkt voordeel vanwege de lagere hypotheekrente. Omdat men de premie gebruikt voor extra aflossing lost men de hypotheek in 28 in plaats van in 30 jaar af. Dit zorgt voor een forse consumptie-stijging na 28 jaar. Omdat men minder pensioen opbouwt daalt de consumptie na pensionering. Als men de maandlasten wel aanpast profiteren ze al eerder wat meer van de extra aflossing. Niet alleen daalt de hypotheekrente, ook de toekomstige aflossing daalt. In dit geval verandert de looptijd van de hypotheek niet, dus ontstaat de piek in de consumptie de laatste twee jaar niet. De deelnemer profiteert eerder en gelijkmatiger van de extra aflossing.

Gevolgen voor de overheid

Figuur 2 laat het effect zien voor de overheid als het voorbeeldgezin 10 jaar de regeling gebruikt. De eerste jaren krijgt de overheid extra belastinginkomsten binnen over het inkomen; men trekt immers minder pensioenpremie af. Na 10 jaar heeft de overheid een beperkter voordeel vanwege de lagere hypotheekrenteaftrek. Dit gaat door totdat men de hypotheek heeft afgelost. Omdat de deelnemers minder pensioen hebben opgebouwd dalen de belastinginkomsten na pensionering.
Voor de overheid leidt dit voorstel dus tot het naar voren halen van belastinginkomsten – vaak afgerekend tegen een hoger belasting-tarief – en tot minder hypotheekrenteaftrek. Als 10% van de Nederlanders meedoet aan deze regeling gaat dit om ongeveer 0,5 miljard extra belastinginkomsten in het eerste jaar. Vanwege de lagere hypotheekschuld daalt de hypotheekrenteaftrek het eerste jaar met 15 miljoen. Dit voordeel voor de overheid loopt op naarmate mensen de regeling langer gebruiken.



Figuur 2: Veranderingen voor de overheid

Is het financieel aantrekkelijk?

Of het financieel aantrekkelijk is om pensioenpremie in te zetten voor je hypotheek hangt af van drie factoren.

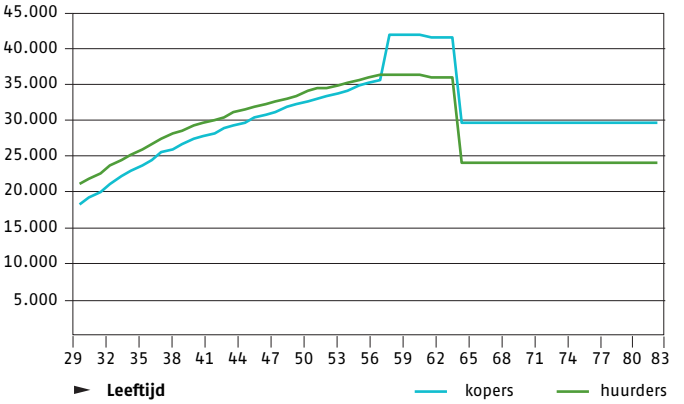
Netto hypotheekrente vs. pensioenrendement
Als je je pensioenpremie voor extra aflossing gebruikt hoef je minder hypotheekrente te betalen. Omdat de hypotheekrente aftrekbaar is, is de netto hypotheekrente van belang. Aan de andere kant brengt het vermogen in een pensioenfonds een bepaald rendement op. Het is aantrekkelijk om je premie voor aflossing te gebruiken als de netto hypotheekrente hoger is dan het pensioenrendement. De afgelopen jaren was dit niet het geval. Hier staat wel tegenover dat het pensioenrendement onzeker is en de hypotheekrente niet (afgezien van renteherzieningen). Daarnaast bouwt de regering de hypotheek-renteaftrek af en komen mensen met een aflossingsvrije hypotheek na 30 jaar niet langer in aanmerking voor aftrek. Dit maakt extra aflossen aantrekkelijker.

Belastingpercentages voor en na pensionering
Over de pensioenpremie betalen we pas belasting na pensionering. Het belastingtarief na pensionering is (voor de onderste schijven) lager dan het percentage vóór pensionering. Vanuit dit perspectief is het dus nadelig om pensioenpremie voor aflossing te gebruiken.

Effect doorsneepremie
De DB-regelingen in Nederland hanteren een doorsneepremie. Elke deelnemer betaalt hetzelfde premiepercentage. De kostprijs voor pensioen is voor jongeren echter lager dan voor ouderen. Jongeren betalen ten opzichte van de waarde van hun opbouw teveel premie en ouderen te weinig. Pensioenpremie gebruiken voor je hypotheek in plaats van voor pensioen is dus gunstig voor jongeren en ongunstig voor ouderen. Dit kan leiden tot selectie-effecten. In een DC-regeling speelt dit overigens geen rol.

Welke risico's zijn er?

Het voornaamste risico van dit plan is dat mensen te weinig pensioen opbouwen. Hier staat tegenover dat mensen met een eigen huis na aflossing van hun hypotheek ook lagere woonlasten hebben dan huurders. Figuur 3 laat dit zien.



Figuur 3: Consumptie huurders vs. kopers

In een DB-systeem bestaat verder het risico op selectie. Vanwege de doorsneepremie betalen jongeren relatief teveel premie en ouderen relatief te weinig ten opzichte van de waarde van hun opbouw. Jongeren zullen dus eerder gebruik maken van deze regeling,

waardoor de premie voor het collectief kan stijgen. Berekeningen laten zien dat dat effect maximaal in de orde van grootte van een procentpunt hogere pensioenpremie ligt.

Een ander risico is dat de regeling huizenprijzen en hypotheekleningen kan opdrijven; mensen hebben immers meer geld beschikbaar voor hun hypotheek. Verder is de vraag wie mensen gaat helpen bij hun financiële planning, wat hen eventueel ook weer geld kost. Mensen vinden pensioen al lastig, goed beslissen over de combinatie met hypotheek is nog ingewikkelder. Ten slotte is een issue dat men vermogen vast heeft zitten in het huis, wat men zonder goede verzilvermogelijkheden niet kan gebruiken. Als men de hypotheek versneld aflost wordt goed verzilveren belangrijker.

Conclusies

De effecten van het voorstel om pensioenpremie in te zetten voor de aflossing van je hypotheek zijn relatief beperkt, naar verwachting vaak nog geen procent van de uitstaande hypotheek per jaar. Puur financieel gezien is dit voorstel niet aantrekkelijk, vanwege de hogere belasting voor pensionering en het hogere rendement op pensioen in vergelijking met de netto hypotheekrente. De enige uitzondering zijn mogelijk jonge deelnemers die dan minder nadeel hebben van de doorsneepremie.
Daar staat tegenover dat dit voorstel een stimulans voor de huizenmarkt kan betekenen en een oplossing kan bieden voor mensen met een restschuld die willen verhuizen. Als de deelnemer de pensioenpremie ook voor reguliere aflossing mag gebruiken is een betere financiële planning voor huishoudens mogelijk.
De effecten van het alternatieve voorstel dat het kabinet sinds 17 juni onderzoekt – namelijk afkoop van pensioen voor hypotheekaflossing – op hypotheek en pensioen kunnen beduidend groter zijn. Ook zaken als doorsneepremie spelen dan heel anders. Dat alternatieve voorstel verdient dan ook zeker een grondige analyse.

@ Reacties op dit artikel graag naar **redactie.actuaris@ag-ai.nl**