



**WAAR WELVAART VERSCHIJNT
EN HUISVESTING VERDWIJNT**

Bert MEULEMANS

Op basis van de CSB-enquêtes wordt een beschrijvende analyse gemaakt van de huisvestingssituatie van de Belgische huishoudens, door haar te situeren in de ruimer context van de welvaartsverdeling. Over de tijd heen stellen we tussen 1976 en 1985 voor Vlaanderen een opvallend parallellisme vast tussen de welvaartsevolutie en de verhouding eigenaars-huurders. De bejaarde bevolking verbetert haar inkomenspositie en bezit in meerdere mate een eigen woning, terwijl de eigendomsverwerving bij de jonge actieve bevolking lichtjes terugloopt en deze generatie geconfronteerd wordt met een lager inkomen. Wanneer we Vlaanderen en Wallonië vergelijken, wordt dit parallellisme doorbroken. Terwijl de actieve bevolking beneden de 55 jaar relatief welvarender is in Vlaanderen, en de 55-plussers welvarender zijn in Wallonië, treffen we binnen alle leeftijdscategorieën meer eigenaars aan in Vlaanderen dan in Wallonië. Vervolgens wordt de verwerving van een eigen woning als een vorm van private vermogensopbouw beschouwd, en als "vergeten" element gesitueerd in het ruimere debat over de betaalbaarheid van de pensioenen.

1. Inleiding

Het Centrum voor Sociaal Beleid (Universiteit Antwerpen) heeft een traditie opgebouwd inzake onderzoek naar bestaansonzekerheid en naar doelmatigheid van de sociale zekerheid (Deleeck, e.a., 1980, 1983, 1985, 1986, 1989). Aan de hand van representatieve steekproeven (1) worden gegevens verzameld rond inkomen, socio-demografische kenmerken, subjectieve welvaartsbeleving én rond huisvesting. In dit artikel zal voornamelijk gebruik gemaakt worden van de gegevensbestanden uit 1976 en 1985.

In het armoede-onderzoek wordt dikwijls gewezen op de band tussen armoede en huisvesting of worden regelmatig huisvestingsgegevens gebruikt als indicator voor een verruimd armoedebegrip (Townsend, 1979; Mack en Lansley, 1985; Dickes, 1984). Meer bepaald zal hier onderzocht worden in welke mate de evolutie van de bestaansonzekerheid in Vlaanderen (1976-1985) en de regionale verschillen in bestaansonzekerheid tussen Vlaanderen en Wallonië (1985) parallel lopen met het huisvestingsgebeuren (2).

Vooraf willen we graag nog enkele kanttekeningen maken. Ten eerste wordt het huishouden in het CSB-onderzoek opgevat als een eenheid van inkomsten en uitgaven en worden "al de mensen die samen eten, en van hetzelfde inkomen leven, of nog anders gezegd hun mogelijke inkomsten voor een groot gedeelte samenleggen (inbegrepen werkende thuiswonende kinderen die kostgeld betalen, alsook studenten ten laste van thuis, verblijvend op kot)" als lid van eenzelfde huishouden beschouwd (Deleeck, e.a., 1986).

In het bijzonder wordt het bezit van een eigen woning als een gezinskenmerk beschouwd. Het aantal gratis bewoners is te gering (2,5%) in de steekproef aanwezig. Daarom wordt hier enkel de verhouding eigenaars-huurders besproken.

Het beschikbaar gezinsinkomen wordt bevraagd op maandbasis en is de som van de netto-inkomens van alle gezinsleden (voor nadere toelichting Deleeck, e.a., 1986).

Als 'actief' beschouwen we alle personen jonger dan 65, -'jong' actief jonger dan 38 en 'oud' actief van 38 tot 64 jaar - en 'bejaard' als ouder dan 64 -'jong' bejaard van 65 tot 74 en 'oud' bejaard 75 en ouder.

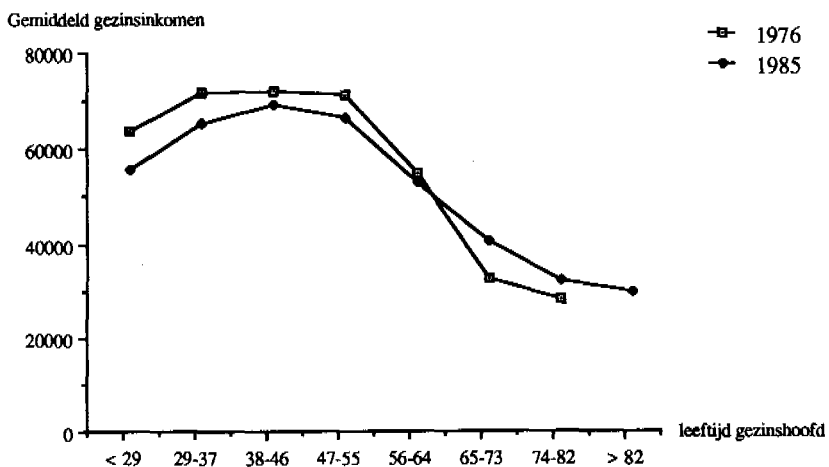
2. Vlaanderen: evolutieschets 1976-1985

De vergelijking van de bestaansonzekerheid in Vlaanderen over de periode 1976-1985 door het CSB, bracht aan het licht, dat armoede en inkomensverdeling ondanks de crisis opvallend stabiel gebleven zijn. De bestaansonzekerheid daalde lichtjes van 23,6% naar 21,2% en de secundaire inkomensongelijkheid werd iets gelijk(er) (Deleeck, e.a., 1986). Achter deze opmerkelijke stabiliteit schuilt een dubbele tegengestelde tendens (zie grafiek 1). De (jong) bejaarden kenden een gevoelige verbetering van hun inkomenspositie door hogere pensioenuitkeringen en een toenemend aantal vrouwen met eigen pensioenrechten, terwijl de actieven - voornamelijk de jong actieven - geconfronteerd werden met een daling van het gezinsinkomen. Door standaardisering van het inkomen (3) wordt deze tendens nog versterkt: daling van het gemiddeld inkomen van de jonge actieven beneden de 38 jaar, eenzelfde inkomen bij de oude actieven, en een scherpere stijging van het inkomen van de bejaarden (zie grafiek 2).

Ook de huisvestingssector kende ondanks alle crisisberichten een opvallende rust: 69% eigenaars in 1976, 69,2% in 1985. Maar ook hier is de rust bedrieglijke schijn.

Grafiek 3a toont hoe de eigendomsverwerving bij de jonge actieven stagneerde en zelfs terugliep (het percentage eigenaars beneden de 37 jaar daalde van 53,9% naar 51,4%) en hoe het aantal gepensioneerde eigenaars verhoudingsgewijs toenam (een stijging van 68,4% naar 72%) (zie ook tabel 2).

GRAFIEK 1: Gemiddeld gezinsinkomen naar leeftijd van het gezinshoofd, Vlaanderen, 1976-1985.

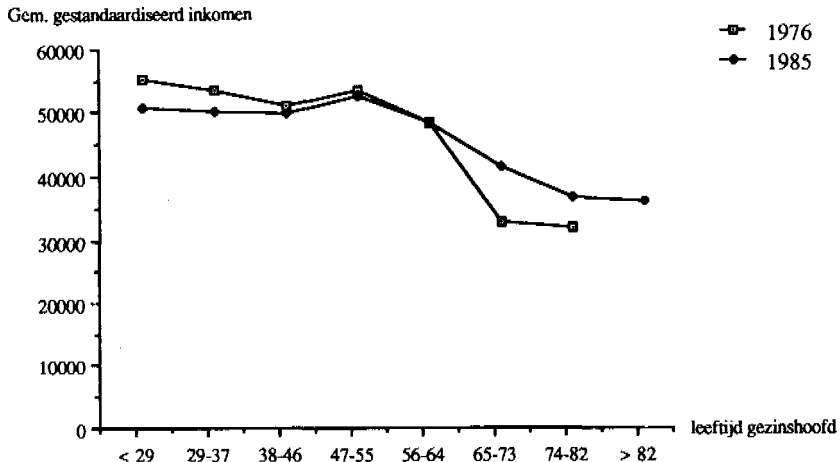


Bron: CSB-enquête, 1976-1985.

Om de toename van het aantal bejaarde eigenaars te verklaren werd een cohortanalyse uitgevoerd. Hiervoor werden de beide steekproeven opgesplitst in leeftijdscategorieën van 9 jaar, de duurtijd tussen beide enquêtes. Door deze ingreep kan eenzelfde geboortecohorte in de twee steekproeven vergeleken worden; de leeftijdscategorie 29-37 uit 1976 komt immers in 1985 overeen met de leeftijdsgroep 38-46. In de grafiek wordt elk punt uit 1976 vergeleken met het punt onmiddellijk rechts gelegen uit 1985. Deze vergelijking van eenzelfde leeftijdsgroep in 1976 en 1985 - 9 jaar later - wordt cohortanalyse genoemd. Gemakkelijkheidshalve werd grafiek 3 hernomen in cohortvoorstelling in grafiek 3b. We merken hoe eigendomsverwerving tot stand komt vóór de leeftijd van 38 jaar. In de verdere levensfasen blijft het percentage eigenaars constant binnen elk leeftijdscategorie. De relatieve toename van het aantal bejaarde eigenaars moet dan ook begrepen worden vanuit de veroudering van een

generatie die in meerdere mate eigenaar is en blijft na de pensionering (4).

GRAFIEK 2: Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen naar leeftijd van het gezinshoofd, Vlaanderen, 1976-1985.

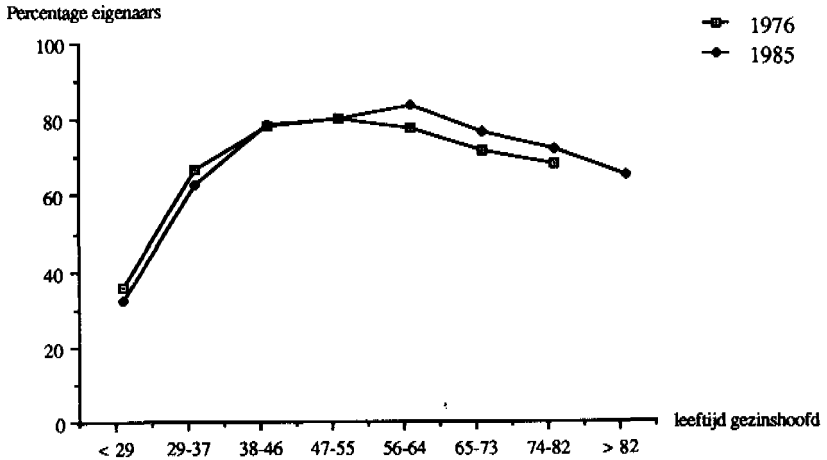


Bron: CSB-enquête, 1976-1985.

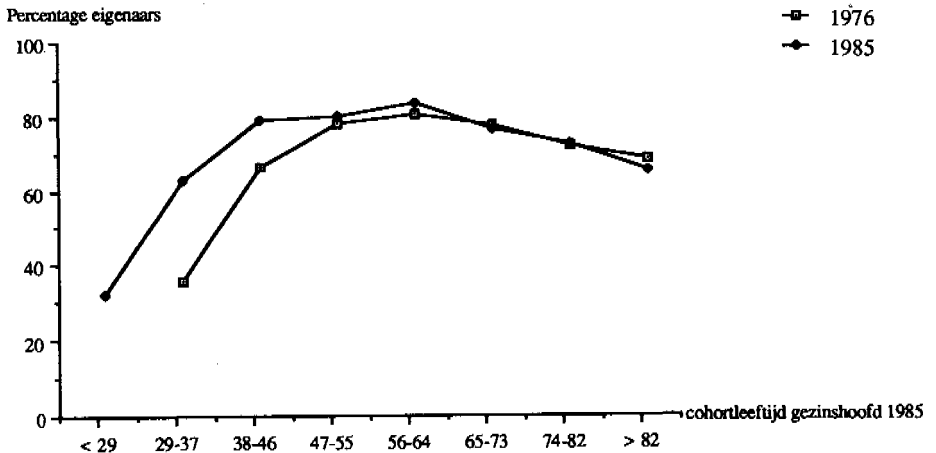
Een verklaring van de stagnering van de eigendomsverwerving bij de jonge actieven veronderstelt een uitgebreide analyse van de huisvestingsmarkt. De CSB-bestanden laten dat echter niet toe; we kunnen slechts enkele suggesties aanreiken. De inkomensverdeling en de dalende trend in het proces van eigendomsverwerving waren reeds eerder aan de orde. Tabel 1 graaft dieper en toont aan hoe de daling bij jonge eigenaars uitsluitend voorkomt in de inkomenskwintielen 2 en 3 (het laagste inkomenskwintiel kan hier buiten beschouwing gelaten worden wegens het zeer klein aantal eigenaars). De hoogste twee kwintielen kenden een gevoelige stijging van het aantal eigenaars met respectievelijk 4% en 5%. De

verwerving van een eigen woning is in 1985 meer dan in 1976 het voorrecht van de hogere inkomensgroepen.

GRAFIEK 3a: Percentage eigenaars naar leeftijd van het gezinshoofd, Vlaanderen, 1976-1985.



GRAFIEK 3b: Percentage eigenaars per leeftijdscohorte, Vlaanderen, 1976-1985.



Bron: CSB-enquête, 1976-1985.

Tabel 1: De evolutie van het percentage eigenaars van een eigen woning binnen de groep van gezins-
hoofden jonger dan 37 jaar, volgens inkomens-
kwintiel, Vlaanderen, 1976-1985.

JAAR	KWINTIELEN					Totaal
	1	2	3	4	5	
1976	8,0	51,0	49,7	55,4	63,1	53,9
1985	9,1	40,1	45,8	59,5	68,1	51,4

Bron: CSB-enquête, 1976-1985.

Jonge actieven genieten niet alleen een relatief lager inkomen. Ze worden ook met hogere woonlasten geconfronteerd. De gemiddelde huurprijs in 1985 ligt 2,55 keer hoger dan in 1976, terwijl de algemene prijsindex over de beschouwde periode slechts met een factor 1,75 verhoogt, het gemiddeld gezinsinkomen (op basis van de steekproeven) met 1,68 en het gestandaardiseerd gezinsinkomen met factor 1,76 steeg. Ook de uitgaven voor de afbetaling van een woning stegen zeer sterk en liggen 2,43 keer hoger in 1985 dan in 1976. De evolutie van het percentage eigenaars met afbetaling stijgt even spectaculair; in 1976 werd 29,9% van de eigenaars met afbetalingen geconfronteerd, in 1985 40,6%. De stijging van de woonkosten (huur en afbetaling) was ongeveer even sterk binnen alle leeftijdscategorieën. De stijging van het aantal hypothecaire afbetalers situeert zich hoofdzakelijk bij de jongste drie leeftijdsgroepen en deint verder uit op hogere leeftijd. De sterke stijging van de woonkosten en de daling van het gezinsinkomen hebben de druk op het gezinsbudget sterk verhoogd. Het aandeel van de huur in het gezinsbudget steeg van 12,2% in 1976 tot 18,7% in 1985, het aandeel van de afbetaling voor de eigen woning van 11,8% tot 16,7%.

De huuruitgave weegt het zwaarst en steeg het sterkst bij de 65-plussers en bij de zeer jonge actieven beneden

Tabel 2: De evolutie van een aantal huisvestingsindicatoren naar leeftijd van het gezinshoofd, Vlaanderen, 1976-1985.

		LEEFTIJD GEZINSHOOFD										
		JAAR	-28	29-37	38-46	47-55	56-64	65-73	74-	Totaal		
%	eigenaars	1976	33,8	64,5	76,0	78,2	75,5	69,9	66,4	69,0		
		1985	30,2	60,9	76,8	78,0	81,6	74,5	68,8	69,2		
%	van de eigenaars die afbetalen	1976	71,1	60,3	47,1	25,6	7,4	1,6	1,9	29,9		
		1985	85,1	83,1	68,0	34,7	10,0	3,3	2,6	40,6		
%	Gemiddelde huuruitgave*	1976	6000	7200	6800	6100	4400	3800	3300	5700		
		1985	8400	9200	9000	8800	6600	7000	5700	8200		
%	aandeel van de huur in het gezinsbudget	1976	10,9	11,7	10,8	10,9	11,9	16,0	14,9	12,2		
		1985	16,8	16,9	17,5	17,9	16,8	17,24,7	22,3	18,7		
%	Gemiddelde uitgave afbetaling eigen woning	1976	10000	9800	6500	5400	5200	-	-	7700		
		1985	12700	12700	10300	7200	7700	-	-	10700		
%	aandeel van de afbetaling in het gezinsbudget*	1976	15,9	14,2	9,4	8,3	10,6	-	-	11,8		
		1985	21,6	19,4	15,1	11,6	15,7	-	-	16,8		

* - enkel de gezinnen met deze uitgave

- de uitgaven uit 1976 geïndexeerd met 1,75 prijsindex.

Bron: CSB-enquête, 1976-1985.

de 29 jaar. De hypothecaire afbetalingen drukken vooral op de jonge actieven tot 37 jaar, waarvoor de uitgave 1/5 van het gezinsinkomen bedraagt.

De CSB-bestanden maken naast een vergelijking van het inkomen, het woningbezit en de woonkost, een beperkte vergelijking van het leefcomfort op basis van 5 comfortindicatoren mogelijk.

De procentuele en de gemiddelde somscores - berekend als het aantal comfortgoederen waarover een huishouden beschikt - wijzen op een welvaartsstijging (tabel 3). Een doorsnee Belgisch gezin bezat in 1976 iets meer dan de helft van de comfortgoederen, in 1985 bijna 4 van de 5. Veranderingen in levensstijl doorkruisen deze algemene comfortstijging. Zo was bijvoorbeeld een kleuren-T.V. in 1976 een uitgesproken luxe-goed (slechts 36% bezat een kleuren-T.V.), terwijl het bezit ervan in 1985 gepopulariseerd is en de wit-zwart-T.V. volledig verdrongen heeft; een televisie is in 1985 in feite per definitie een kleurentelevisie.

Tabel 3: De evolutie van het comfortniveau % bezitters, Vlaanderen, 1976-1985.

BEZIT	JAAR	
	1976	1985
bad/douche	63,1	91,1
telefoon	47,7	75,5
centrale verwarming	47,1	63,4
auto	68,1	77,2
T.V. (kleur)	36,4	85,5

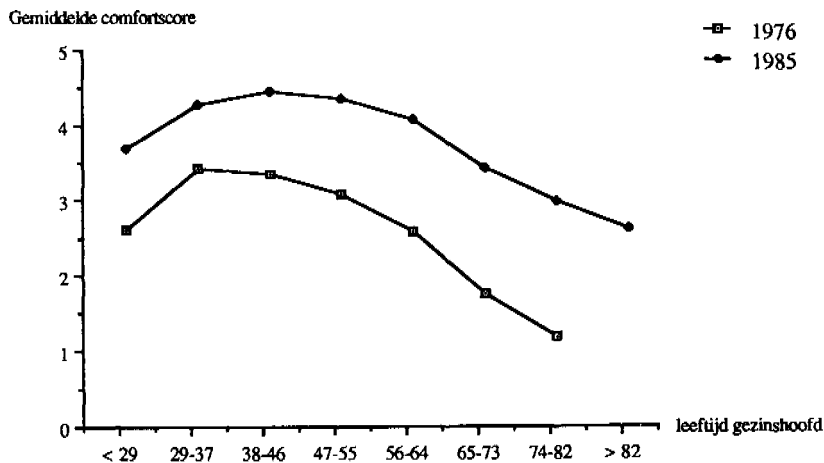
gemiddelde comfortscore	2,62	3,93

Bron: CSB-enquête, 1976-1985.

Ook de stijging van het leefcomfort verloopt ongelijk over de generaties (grafiek 4). De stijging was het

kleinst voor de jonge gezinshoofden beneden de 38 jaar (stijging van de comfortscore van 3,05 tot 4,01 of +0,96), iets sterker voor de oude actieven (van 3,05 tot 4,2 of + 1,15) en het sterkst bij de bejaarden (van 1,6 tot 3,3 of + 1,7 voor de bejaarden beneden de 74 jaar en van 1,0 tot 2,8 of + 1,8 voor de oude bejaarden). Deze stijging is zeker niet uitsluitend - zoals de stijging van het relatieve aantal gepensioneerde eigenaars - te verklaren vanuit de veroudering van een rijkere generatie. De oudste twee cohorten kenden immers een belangrijke verbetering van hun leefsituatie. Het leefcomfort van de cohorte 'jong' gepensioneerden (leeftijdsgroep 65-73 in 1976, 74-82 in 1985) steeg inzake comfortscore van 1,64 tot 2,89 (of + 1,25) en bij de 'oud' gepensioneerden van 1,06 tot 2,52 (of + 1,46).

Grafiek 4: Gemiddelde comfortscore naar leeftijd van het gezinshoofd, Vlaanderen, 1976-1985.



Bron: CSB-enquête, 1976-1985.

3. Vlaanderen en Wallonië: situatieschets 1985

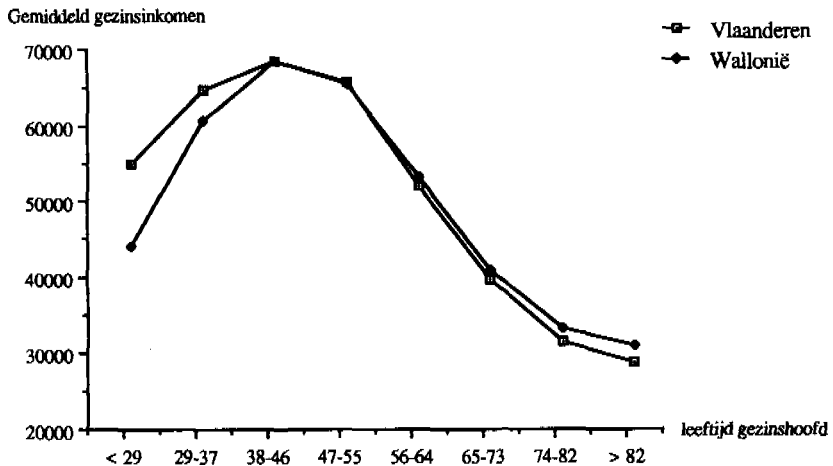
De CSB-gegevensbestanden van 1976 en 1985 hebben enkel betrekking op Vlaanderen. Het bestand van 1985 slaat op heel België en maakt een opsplitsing per gewest mogelijk.

Ook hier verhult het constante percentage bestaansonzekereren - 21% in Vlaanderen en 22% in Wallonië - belangrijke verschillen (Deleeck, e.a., 1989). In Wallonië is het aantal werklozen relatief groter en treffen we binnen de groep armen meer tewerkgestelden en meer jongeren aan, maar minder bejaarden, zieken en invaliden. In termen van welvaartsverdeling is de (jonge) actieve bevolking minder welvarend, en zijn de bejaarden welvarender in Wallonië dan in Vlaanderen (zie grafiek 5 en 6).

Gemiddeld ligt het gezinsinkomen voor de jonge actieven 6.700 fr. (12%) hoger in Vlaanderen, is het gezinsinkomen ongeveer gelijk bij de oude actieven (een verschil van 400 fr. ten voordele van Vlaanderen) en bedraagt de bonus 1.800 fr. (5%) in het voordeel van de Waalse bejaarden. De grafiek van het gestandaardiseerd inkomen vertoont eenzelfde verloop.

Ter verklaring van deze regionale verschillen wijzen Deleeck e.a. op de historisch verschillende economische evolutie van beide gewesten; het industrieel zwaartepunt verschoof recent van Wallonië naar Vlaanderen: "Wallonië kende eerder dan Vlaanderen een verminderde nataliteit. Dit weerspiegelt zich thans in meer bejaarden, meer en vroeger gepensioneerde mannen en vrouwen en hogere pensioenen ten laste van het huidige sociale zekerheidsstelsel (...). De economische teruggang van Wallonië brengt van zijn kant meer werklozen mee, meer bruggepensioneerden, minder werkende vrouwen en lagere arbeidsinkomens bij de jonge generaties" (Deleeck, e.a., 1989, p. 25).

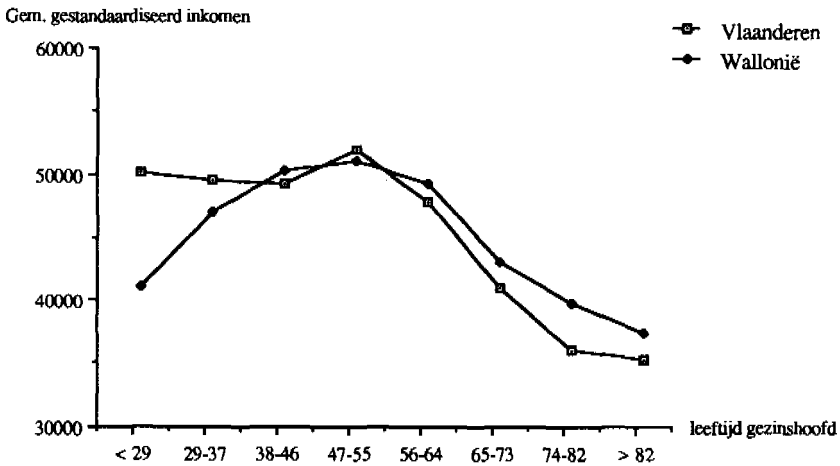
Grafiek 5: Gemiddeld gezinsinkomen naar leeftijd van het gezinshoofd per gewest, België, 1985.



Bron: CSB-enquête, 1985.

Deze regionale verschillen in bestaansonzekerheid en welvaart, vinden we niet terug in de verhouding eigenaars-huurders (grafiek 7 en tabel 5). Het percentage eigenaars ligt binnen elke leeftijdsgroep hoger in Vlaanderen dan in Wallonië; bij de jonge actieven 51,4 tegenover 41,8%, bij de oude actieven 78,7 tegenover 73,2%, bij de bejaarden 72,0 tegenover 67,5% en algemeen 69,2 tegenover 62,7%. De verschillen zijn opvallend groot ($\pm 10\%$) in de categorieën 29-37 en 47-55 en opvallend gering in de categorie net voor de pensioenleeftijd.

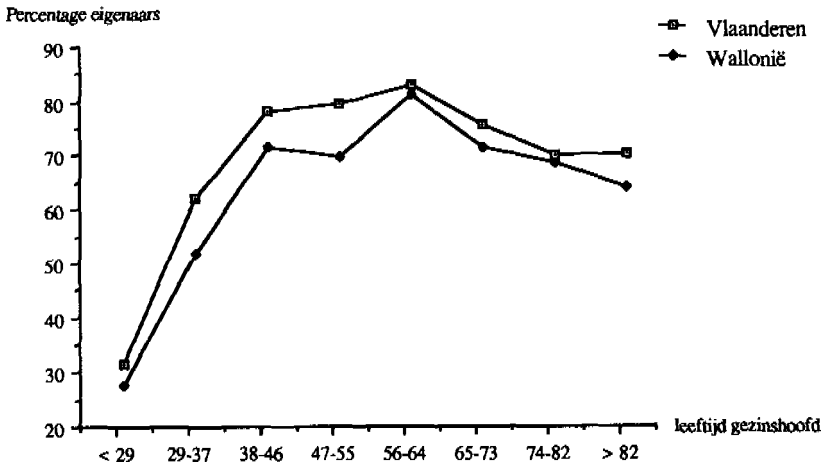
Grafiek 6: Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen naar leeftijd van het gezinshoofd per gewest, België, 1985.



Bron: CSB-enquête, 1985.

In vergelijking met de Volkstelling (1981) ligt het relatief aantal eigenaars 1,7% hoger in het CSB-bestand (zie tabel 3) (5). We treffen in het bijzonder meer oude actieve en meer Vlaamse bejaarde eigenaars aan, en minder jonge Waalse eigenaars. In de Volkstelling vinden we - in tegenstelling tot de CSB-enquête - wel een hoger aantal bejaarde eigenaars in Wallonië dan in Vlaanderen.

Grafiek 7: Percentage eigenaars naar leeftijd van het gezinshoofd per gewest, België, 1985.



Bron: CSB-enquête, 1985.

Ook inzake woonkost (zie tabel 5) stellen we regionale verschillen vast. Gemiddeld ligt de huur 500 fr. hoger in Vlaanderen dan in Wallonië. Vooral de bejaarden betalen in Vlaanderen een hogere huur die - gelet op hun lagere inkomen - zwaarder weegt op het gezinsbudget (23,4% tegenover 15,9%). De huur en het aandeel ervan in het gezinsinkomen verschillen nauwelijks bij de actieve bevolking; énkél de jongste generatie springt uit de band, door haar lager inkomen klimt het aandeel in Wallonië op tot 28%.

De afbetalingskosten liggen over heel de lijn hoger in Wallonië dan in Vlaanderen (gemiddeld 700 fr.). Gezien het lager inkomen van de (jonge) actieve bevolking, geldt dat ook voor het relatieve aandeel: 19,4% in Wallonië en 16,7% in Vlaanderen, met een bijzonder hoge piek bij de Waalse actieven beneden de 29 jaar (30,4%). Wanneer we het aantal afbetalende eigenaars binnen drie grote leeftijdsgroepen bekijken, dan verschilt Vlaan-

deren nauwelijks van Wallonië: jonge actieven 83,5% in Vlaanderen en 82,9% in Wallonië, oude actieven 37,8% en 38,5%, en bejaarden 2,9% en 3,9%. Splitsen we deze percentages op naar kleinere leeftijdsgroepen, dan stellen we een aantal opmerkelijke verschillen vast: meer Vlaamse afbetalers in de leeftijdscategorieën 16-28 en 47-65 en meer Waalse afbetalers in de categorieën 29-46 en 65+.

Tabel 4: Percentage eigenaars naar leeftijd van het gezinshoofd, in de Volkstelling en de CSB-enquête, België, 1981-1985.*

LEEFTIJD VAN HET GEZINSHOOFD				
	0-34	35-64	65 >	totaal
Vlaanderen VT	45,8	73,9	66,8	65,5
CSB	44,3	75,5	69,8	67,7
Wallonië VT	44,9	69,5	67,8	63,4
CSB	35,3	69,8	66,0	61,1
België VT	42,0	68,3	63,2	60,8
CSB	37,5	71,7	67,0	62,5

* gratis bewoners werden in de CSB-enquête overeenkomstig met de volkstelling, als huurder beschouwd.

Bron: VT = Volkstelling, 1981

CSB = CSB-enquête, 1985

In de enquête van 1985 werd aan de eigenaars gevraagd om de huurwaarde (tabel 5) van hun woning in te schatten. Deze ingeschatte huur kan als indirecte vermogensopbrengst uit de eigen woning opgevat worden. Gemiddeld bedraagt deze huurwaarde in België 12.600 fr. of 4.300 fr. hoger dan de gemiddelde effectieve huuruitgave. Algemeen ligt de huurwaarde hoger in Vlaanderen dan in Wallonië (400 fr.). Merkwaardig hier is de omkering wanneer we dat regionaal verschil bekijken binnen specifieke leeftijdscategorieën: bij de gezinshoofden jonger dan 56 jaar slaat de balans door in het voordeel van

Tabel 5: Een aantal huisvestingsindicatoren naar leeftijd van het gezinshoofd per gewest, België, 1985.*

GEWEST	LEEFTIJD VAN HET GEZINSHOOFD							Totaal
	- 28	29-37	38-46	47-55	56-64	65-73	74 -	
<u>Σ Eigenaars</u>								
Vlaanderen	30,2	60,9	76,8	78,0	81,6	74,5	68,8	69,2
Wallonië	26,2	50,4	70,2	68,4	80,0	70,0	67,5	62,7
België	25,7	54,7	71,8	72,6	78,9	71,5	65,5	64,1
<u>Σ Eigenaars die afbetalen**</u>								
Vlaanderen	85,1	83,1	68,0	34,7	20,0	3,3	2,2	40,6
Wallonië	78,2	84,3	75,6	29,9	18,3	3,7	4,1	38,7
België	80,8	83,3	70,3	33,1	13,8	3,7	2,8	40,2
<u>Gemiddelde huur- uitgave**</u>								
Vlaanderen	8.400	9.200	9.000	8.800	6.600	7.000	5.700	8.200
Wallonië	8.500	8.500	9.000	8.800	6.700	6.100	3.700	7.700
België	8.400	9.100	9.400	9.400	7.000	6.700	5.200	8.300

WAAR WELVAART VERSCHIJNT EN HUISVESTING VERDWIJNT

Tabel 5: vervolg

Aandeel van de huur in het gezinsbudget**	- 28	29-37	38-46	47-55	56-64	65-73	74 -	Totaal
Vlaanderen	18,8	16,9	17,5	17,9	16,8	24,7	22,0	18,7
Wallonië	27,9	17,7	16,7	17,9	16,1	17,7	13,8	19,4
België	22,4	17,8	17,9	19,7	17,3	21,6	19,3	19,5

Gemiddelde uitgave afbeta- ling eiken woning**	12.700	12.700	10.300	7.200	7.700	-	-	10.700
Vlaanderen	13.900	13.300	11.300	9.200	7.800	-	-	11.400
Wallonië	13.200	12.900	10.700	7.800	8.100	-	-	11.000

Aandeel van de afbetaling in het gezinsbudget**	21,6	19,4	15,1	11,6	15,7	-	-	16,7
Vlaanderen	30,4	20,9	17,2	14,8	18,0	-	-	19,4
Wallonië	24,3	19,9	15,7	12,6	17,4	-	-	17,6

Tabel 5: vervolg

Gemiddelde comfortscore	- 28	29-37	38-46	47-55	56-64	65-73	74 -	Totaal
Vlaanderen	12,93	13,63	13,90	13,84	13,32	12,16	11,15	13,21
Wallonië	11,69	12,77	13,38	13,05	12,97	12,29	10,71	12,56
België	12,32	13,29	13,71	13,56	13,20	12,26	10,99	12,96
<hr/>								
Gemiddelde inge- schatte huur***								
Vlaanderen	12.000	13.400	13.900	12.900	12.500	11.500	9.000	12.600
Wallonië	14.100	13.600	14.400	13.400	10.900	10.900	8.900	12.200
België	12.900	13.600	14.200	13.200	12.100	11.400	9.200	12.600
<hr/>								
Gemiddelde woonopbrengst***								
Vlaanderen	1.300	2.500	7.200	10.500	11.800	11.400	8.900	8.400
Wallonië	2.800	2.500	5.700	10.900	9.800	10.800	8.900	8.100
België	2.100	2.700	6.800	10.900	11.100	11.200	9.100	8.400

* cijfers voor België inclusief Brussel

** enkel de gezinnen met deze uitgave

*** enkel voor eigenaars

Bron: CSB-enquête, 1985.

Wallonië, bij de 55-plussers in het voordeel van Vlaanderen.

Vervolgens werd de woonopbrengst ingeschat door de huurwaarde te verminderen met de afbetaling. Dat komt voor België en Vlaanderen op maandbasis neer op een gemiddelde van 8.400 fr. en voor Wallonië op 8.100 fr. De woonopbrengst verschilt zeer sterk tussen de generaties. Voor de jonge actieve generatie bedraagt de gemiddelde opbrengst 2.300 fr. in Vlaanderen en 2.600 fr. in Wallonië, voor de oude actieve bevolking respectievelijk 9.900 fr. en 8.900 fr., en voor de bejaarden 10.400 fr. en 10.100 fr.

Deze cijfers zijn enerzijds een overschatting omdat andere kosten, zoals onderhouds- en verbeteringswerken, niet worden verrekend. Anderzijds wordt de reële woonopbrengst onderschat door geen rekening te houden met bouw- of verbouwingspremies (vnl. in de periode van eigendomsverwerving), met belastingsvoordelen zoals de fiscale aftrekbaarheid van hypothecaire leningen, en de systematische onderschatting van het kadastraal inkomen wat een indirecte belastingsvermindering impliceert.

Voor de vergelijking van het leefcomfort over de twee regio's, beschikt het CSB in 1985 over een uitgebreide lijst van 16 goederen (6). In alle leeftijdsgroepen (behoudens de jonge bejaarden) leeft de Vlaamse bevolking comfortabeler dan de Waalse. Het verschil is het grootst voor de jonge gezinshoofden beneden de 28 jaar (gemiddeld 1,2).

Tot slot bekijken we de band tussen inkomen en eigendomsverwerving in de twee gewesten, door het percentage eigenaars beneden de 37 jaar te situeren binnen de inkomensverdeling. Het verschil tussen Vlaanderen en Wallonië is vooral opvallend zoals tabel 6 aantoont, in de laagste inkomensdecielen.

Tabel 6: Het percentage eigenaars van een eigen woning binnen de groep van gezinshoofden jonger dan 37 jaar, gesitueerd in de inkomensverdeling, per gewest, België, 1985.

GEWEST	DECIEL		
	1-5	6-10	Totaal
Vlaanderen	34,8	59,5	51,4
Wallonië	25,2	58,3	41,8
België	27,0	56,5	44,5

Bron: CSB-enquête, 1985.

Deze vaststellingen suggereren dat andere factoren naast het inkomen doorslaggevend zijn om de verschillen inzake huisvesting tussen Vlaanderen en Wallonië te verklaren. Verdere analyse van de globale huisvestingsmarkt is dus in feite aangewezen, maar zoals hoger aangestipt, ontbreken de nodige gegevens in de CSB-bestanden.

4. Eigendom als bescherming tegen het ouderdomsrisico.

4.1. *Het aantal bejaarde eigenaars: een blik in de toekomst.*

In deze paragraaf vatten we de eigendomsverwerving op als een specifieke vorm van vermogensopbouw. Het bezit van een eigen woning kan als lange termijnbelegging beschouwd worden waarbij de fictieve huuropbrengst een gelijkaardige opbrengst betekent, als de interest van een financieel vermogen. In deze zin is de verwerving van een eigen woning op jonge leeftijd een verzekering tegen het ouderdomsrisico buiten het wettelijk pensioenstelsel om. Vanuit de hoger vermelde onderzoeksresultaten willen we een blik werpen op het toekomstig aantal

bejaarde eigenaars en deze evolutie situeren in het debat over de "betaalbaarheid" van de pensioenen. Voor de vooruitberekening van het aantal eigenaars fungeren vooral 2 vaststellingen als uitgangspunt:

- (1) De beslissing tot eigendomsverwerving wordt genomen voor het gezinshoofd 38 jaar oud is. In de simulatie werd deze leeftijds grens om praktische redenen op 39 jaar gelegd.
- (2) Wanneer het gezinshoofd 40 jaar of ouder is, wordt het eigendom gecontinueerd.

Het toekomstig aantal bejaarde eigenaars kan voor de 40-plussers onder de uitgangshypothesen, eenvoudig bepaald worden door de kunstmatige veroudering van de steekproef door middel van inputatie van sterftekansen. Voor de gezinshoofden jonger dan 40 is gelet op de onvoltooide eigendomsverwerving, een bijkomende uitgangs-hypothese noodzakelijk:

- (3) Het aantal eigenaars voor de gezinshoofden jonger dan 40 wordt ingeschat door extrapolatie van de cohortanalyse 1976-85. De socio-economische omstandigheden, die invloed uitoefenen op de eigendomsverwerving, worden met andere woorden constant verondersteld.

Voor verdere simulatie moeten naast deze 3 algemene uitgangspunten, nog enkele bijkomende vooronderstellingen gemaakt worden:

- (4) De eigendomstitel wordt toegekend aan het gezinshoofd én de eventuele partner. Bij overlijden van één van beiden is er volmaakte eigendomsoverdracht. Er wordt in principe geen rekening gehouden met eigendomsoverdracht naar andere gezinsleden.
- (5) Het proces van eigendomsverwerving verloopt in Wallonië en Brussel analoog aan Vlaanderen dit wil zeggen eigendomsverwerving voor het gezinshoofd 40 is, daarna eigendomscontinuering.
- (6) We nemen aan dat huishoudens stabiel zijn. Er wordt geen rekening gehouden met echtscheidingen, met

tweede huwelijken, met gaan inwonen bij familieleden en met opname in instellingen.

- (7) De sterftekansen worden constant gehouden in de toekomst. Een eventuele stijging van de levensverwachting zal de geschetste evolutie in beperkte mate vertragen.

De eigenlijke simulatie bouwen we op in vier fazen. Tabel 7 geeft de resultaten van de verschillende simulaties weer. Voor we elke simulatie meer gedetailleerd bekijken, merken we op hoe in alle simulaties het aantal bejaarde eigenaars stijgt tot het jaar 1995, vervolgens erg stabiel is tot en met 2015 (het moment waarop de eerste groep 'onvoltooide' eigenaars 65 jaar zal worden), en vanaf 2020 meestal een dalende trend vertoont. Daarom werden in tabel 8 de resultaten per periode samengevat. De tabel vermeldt naast het beginjaar 1985, het gemiddeld percentage voor de periode 1995 - 2015 en de periode 2020 - 2025.

In *simulatie I* wordt enkel rekening gehouden met het gezinshoofd en zijn eventuele partner; het bestaan van andere personen wordt genegeerd. Het aantal bejaarde eigenaars stijgt van 66,7% in 1985, over 71,2 in 1990 en 73,5 in 1995, tot maximaal 74,5% in 2015, het percentage daalt tot 70,9% in 2020 en 70,4% in 2025. Bekijken we de evolutie over de perioden dan stijgt het percentage van 66,7% naar gemiddeld 73,9% in de periode 1995-2015 (+ 7,2%), om vervolgens te dalen tot 70,7% in de periode 2020-2025 (-3,2%).

Simulatie II beschouwt de inwonende personen als zelfstandig wonende alleenstaanden; in variant A als alleenstaande huurder, in variant B als eigenaar. Deze operatie resulteert in belangrijke verschuivingen voor de periode 1985-1995 en voor de periode 2015-2025. Dit valt eenvoudig te begrijpen aangezien inwonenden vooral bestaan uit bejaarden en nog thuiswonende jongeren en een relatief gering aantal personen op middelbare leeftijd. In variant A worden de verschillen uit simulatie I verscherpt (een stijging van 11,5% in de periode 1995-2015 en een daling van 6,3% in de periode 2020-

WAAR WELVAART VERSCHIJNT EN HUISVESTING VERDWIJNT

Tabel 7: Het toekomstig percentage bejaarde eigenaars volgens 9 simulatiemogelijkheden tot het jaar 2025 met tussenperiodes van 5 jaar, België.

Jaar	SIMULATIE											
	I		II		III		IV		V		VI	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
1985	66,7	59,7	70,1	70,1	66,7	66,7	66,7	66,7	66,7	66,7	66,7	66,7
1990	71,2	66,7	73,0	73,0	70,9	70,9	70,9	70,9	70,9	70,9	70,9	71,2
1995	73,5	70,1	74,7	74,7	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	72,8	73,4
2000	73,9	71,3	74,8	74,8	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	73,8
2005	74,1	71,9	74,8	74,8	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	73,9
2010	73,5	71,3	74,4	74,4	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	73,5
2015	74,5	71,6	75,5	75,5	73,7	73,7	73,7	73,7	73,7	73,7	73,7	76,2
2020	70,9	67,1	72,5	72,5	70,8	70,8	70,8	70,8	70,8	70,8	70,8	73,8
2025	70,4	62,6	73,7	73,7	71,1	71,1	71,1	71,1	71,1	71,1	71,1	74,7

Tabel 8: Het toekomstig percentage bejaarde eigenaars volgens 9 simulatiemogelijkheden tot het jaar 2025 beschouwd in 1985, gemiddeld over de periode 1995-2025 en de periode 2020-2015, België.

Periode	SIMULATIE											
	I			II			III			IV		
	A	B		A	B		A	B		A	B	C
1985	66,7	59,7	70,1			66,7						66,7
1995 -	73,9	71,2	75,5	79,9	73,1	72,6	73,9	74,2	73,6			
2015	(+7,2)	(+11,5)	(+5,4)	(+6,2)	(+6,4)	(+5,9)	(+7,2)	(+7,5)	(+6,9)			
2020 -	70,7	64,9	73,1	71,0	73,6	68,1	72,5	74,3	68,7			
2025	(-3,2)	(-6,3)	(-2,4)	(-1,9)	(+0,5)	(-4,5)	(+1,4)	(+0,1)	(-4,9)			

met simulatie I: enkel rekening houdend met gezinshoofd en partner.

II: de inwonende personen beschouwd als alleenstaande huurder (A), of als alleenstaande eigenaar (B).

III: - de inwonende personen ouder dan 40 beschouwd als verzelfstandigende alleenstaanden zonder eigendomsoverdracht; de inwonende personen en de alleenstaande jonger dan 40 beschouwd als huishoudens in wording.

IV: - eigendomsverwerving verlengd met 2 jaar (A), verlengd met 5 jaar (B), verkort met 3 jaar (C).

idem als III, maar bij de verzelfstandigende alleenstaanden wordt eigendomsoverdracht verondersteld.

2025); in variant B afgezwakt (respectievelijke verschillen van 6,4% en 2,4%). Simulatie II A en B hebben slechts een geringe realiteitswaarde en zijn eerder te beschouwen als theoretisch minimum (A) en maximum (B).

In de *simulaties III en IV* wordt d.m.v. bijkomende uitgangshypothesen gepoogd de inwonende personen op een meer realistische wijze te betrekken in de simulatie. Er wordt verondersteld dat de gezinsvorming net als de eigendomsverwerving als voleindigd kan beschouwd worden wanneer het gezinshoofd 40 jaar oud is en in de verdere levensloop stabiel blijft.

Voor de 40-plussers wordt de gezinssamenstelling als een gegevenheid beschouwd; een alleenstaande blijft alleenstaande, een koppel blijft koppel behoudens overlijden van één van beide partners, en een inwonende blijft inwonend behoudens het overlijden van het gezinshoofd én zijn eventuele partner.

Voor de generatie jonger dan 40 wordt de gezinsvorming als onvoleindigd beschouwd. De alleenstaanden en de inwonenden zullen eventueel een stabiele relatie aangaan of eventueel als zelfstandige alleenstaande verder door het leven gaan. De toekomstige verhouding tussen beiden is fundamenteel onbekend. Daarom werd verondersteld dat 7% alleenstaanden nooit een permanente relatie zal aanknopen. Deze 7% is gebaseerd op het aantal ongehuwden én echtgescheidenen van de groep 40 tot 65-jarigen uit de CSB-enquête 1985. Dit is een nogal arbitraire beslissing, maar de variatie binnen realistische grenzen heeft slechts een gering effect op de eindprognose. Bovendien kan simulatie II A en B gebruikt worden als respectievelijk boven- en ondergrens. Voor de nog te vormen huishoudens werd de leeftijd van de partner gelijkgesteld aan deze van de referentiepersoon, en het geslacht aan het tegengestelde geslacht. Inzake eigendomsverwerving wordt verondersteld dat zij in dezelfde mate eigenaar zullen worden als hun generatiegenoten.

Simulatie III en IV kunnen beschouwd worden als 2 varianten op de hoger vermelde hypothesen. Alle inwonende personen boven de veertig, die zich in de loop der jaren verzelfstandigen, worden in simulatie III

beschouwd als alleenstaande huurder, onafhankelijk van de eigendomstitel in het oorspronkelijke huishouden. Er is m.a.w. geen eigendomsoverdracht naar inwonende personen bij overlijden van gezinshoofd en partner. Deze hypothese kan verantwoord worden aangezien voor deze groep alleenstaanden de periode van eigendomsverwerving voorbij is. In simulatie IV vindt deze eigendomsoverdracht wél plaats. Deze hypothese lijkt niet zo onrealistisch aangezien deze groep haar erfdeel bij overlijden van het gezinshoofd en de eventuele partner, kan combineren met een eigen vermogen (bv. spaargelden) en investeren in een eigen woning.

Voor de 'onvoltooide' eigenaars worden in simulatie III en IV drie alternatieven geformuleerd waarbij de periode van eigendomsverwerving gemanipuleerd wordt. In variant A wordt de standaard hypothese eigendomsverwerving tot 39 jaar toegepast, in variant B wordt de eigendomsverwerving bijkomend verlengd met 3 jaar (tot 42 jaar) en in variant C wordt de periode van eigendomsverwerving ingekort met 5 jaar (tot 34 jaar).

In simulatie III A wordt wanneer we de globale periode 1995-2015 vergelijken met 1985, de stijging van het aantal bejaarde eigenaars uit simulatie I afgezwakt van 73,9% tot 72,9% (of een stijging van 6,2% i.pl.v. 7,2%). Ook verschillen binnen elk jaar zijn gering (maximaal verschil 1,5% in 2010). De globale daling van het aantal bejaarde eigenaars na 2020 wordt nog sterker afgezwakt (een daling van 72,9% naar 71,0% i.pl.v. 73,9% naar 70,7%: zie tabel 2). Simulatie IV A levert voor de jaren 1990 t.e.m. 2020 percentage op die nauwelijks afwijken van simulatie I. Het groter aantal alleenstaande die in meerdere mate eigenaar worden door eigendomsoverdracht, speelt echter door in de periode 2015-2025 waardoor het globale verschil tussen 1995-2015 en 2020-2025 verder wordt afgezwakt tot een daling met 1,4%. Varianten III B en IV B werden opgesteld vanuit de vraag: 'Wat zou de huidige generatie eigendomsverwerwers moeten (kunnen) doen om de voorspelde achterstand - ondanks eigendomsoverdracht naar inwonende - na 2020 in te lopen?' Ten eerste kan het 'ritme' van eigendomsverwerving worden opgedreven; t.t.z. in de nabije toekomst zal deze

generatie tot haar 38 jaar in versneld tempo eigendom verwerven. Dit veronderstelt een economische heropleving op korte en middellange termijn. De recente heropleving van de bouwsector kan eventueel in deze richting wijzen. Ten tweede kan deze generatie de periode van eigendomsverwerving verlengen; zij neemt de beslissing tot eigendomsverwerving ook nog wanneer het gezinshoofd ouder is dan 39 jaar en verschuift de periode van de afbetalingen naar latere leeftijd. De stijging van het aantal afbetalers over alle leeftijdscategorieën, ook bij de 65-plussers, in de vergelijking '76-'85 wijst in de richting van deze evolutie. Bovendien kan de stijgende levensverwachting, waardoor de vermogensoverdracht via erfenis zich op latere leeftijd situeert, en het dalend aantal kinderen, waardoor de erfenis onder een geringer aantal personen zal moeten gedeeld worden, de geschetste evolutie nog in de hand werken. In simulatie III B en IV B werd in concreto de periode van eigendomsverwerving verlengd met 5 jaar (tot de leeftijd van 42) én werd het tempo van de eigendomsverwerving in deze bijkomende 5 jaar gelijk gesteld aan de periode 30-39 jaar (m.a.w. geen afzwakking van het ritme op het einde van de periode). Onder deze hypothese zal de huidige generatie eigendomsverwerwers haar achterstand in de jaren 2020-2025 ingelopen hebben.

In variant III C en IV C werd een eerder pessimistische hypothese vooropgesteld; de periode van eigendomsverwerving werd ingekort met 3 jaar en verlegd tot de ouderdom van 34 jaar. Deze simulaties dienen als meest realistische ondergrens beschouwd te worden; de daling van het aantal bejaarde eigenaars zal niet hoger zijn dan 4,5% (III C) of 4,9% (IV C).

2. Eigendom en de pensioensector

In deze paragraaf willen we de prognose van het aantal bejaarde eigenaars situeren in de ruimere discussie over de 'betaalbaarheid' van de pensioenen (B. Cantillon, 1987, 1988; J.M. Timmermans, 1988; G. Dooghe en D. Simoens, 1989; M.J. Festjens, e.a., 1988, J.J. Gollier, 1983, 1988, G. De Swert, 1988). Algemeen wordt aanvaard

dat de voortschrijdende veroudering van de bevolking zal leiden tot een belangrijke kostenverhoging inzake pensioenen en gezondheidszorgen. Voor de pensioensector worden 3 belangrijke oorzaken aangehaald. Vooreerst betekend de veroudering een toename van het aantal bejaarden.

Deze evolutie zal vooral vanaf 2020 zwaar doorwegen wanneer de baby-boom-generatie, geboren in de vijftiger en de eerste helft van de zestiger jaren, de pensioengerechtigde leeftijd zal bereiken. Ten tweede is de stijging van de pensioenuitgaven ingeschreven in de eigen ontwikkelingsdynamiek van de pensioensector. De pensioenen van werknemers en zelfstandigen zullen steeds minder berekend worden op lagere, fictieve bijdragen, en steeds meer op hogere werkelijke bijdragen. Bovendien zal het toenemende aantal bejaarde ambtenaren, met een gunstigere pensioenregeling (75% van de laatste wedde), een bijkomende kostenstijging veroorzaken. De toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen, waarbij (jonge) vrouwen in meerdere mate en voor een langere periode de arbeidsmarkt betreden; en bijgevolg op termijn in meerdere mate zelfstandige en hogere pensioenrechten opbouwen, wordt als derde factor van de toekomstige, stijgende pensioenlasten aangeduid.

Ook in de gezondheidszorg kan in de toekomst een stijging van de kosten verwacht worden. Deze wordt veroorzaakt door de snel evoluerende duurdere medische technologie en door de veroudering waardoor de ziektegraad, de vraag naar specifieke gezondheidszorgen en het aantal WIGW-gerechtigden zal toenemen. Deze tendens zal nog verscherpt worden door de 'ontmanteling' van de mantelzorg; een kleiner aantal familieleden en kinderen, die gelet op de toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen minder geneigd zullen zijn als informele hulpverlener op te treden.

In de lijn van deze redenering luidt volgens een aantal auteurs de veroudering van de bevolking, de doodsklok over de verzorgingsstaat. Een oplossing kan enkel gevonden worden in een drastische hervorming van de sociale

zekerheid en privatisering (o.a. van de pensioensector Gollier, 1983, 1988) lijkt de toverformule.

Of de kostenstijging in de pensioen- en gezondheidssector betaalbaar zullen zijn, wordt echter nog door andere factoren bepaald (B. Cantillon, 1987, 1988; J.M. Timmermans, 1988).

Vooreerst gaat de hoger vermelde redenering voorbij aan de (gedeeltelijke) compenserende kostendaling in andere takken van de sociale zekerheid m.n. in de sector kinderbijlagen en op middellange termijn in de sector werkloosheidsuitkeringen, die daling zal op haar beurt sterk afhankelijk zijn van de toekomstige vruchtbaarheidsgraad (B. Cantillon, 1987, p. 466). Toch zal dit compenserend effect onvoldoende zijn om de hoger genoemde stijging volledig te ondervangen. In de meest recente prognose, opgesteld door het planbureau, stijgen de sociale zekerheidsuitgaven met 20,3% van 1062,7 in 1986 tot 1278,8 miljard in 1992 (Festjens, e.a., 1988, p. 23).

De betaalbaarheid van het huidige sociale zekerheidssysteem in de toekomst, hangt niet enkel af van de evolutie van de uitgaven, maar eveneens van de evolutie van de inkomsten. Doemdenkers verwijzen in dit verband naar het verder dalend aandeel van de actieve bevolking. Dit is gedeeltelijk echter een verkeerde voorstellingswijze. Het dalend aantal actieven wordt immers op korte termijn overgecompenseerd door de toenemende arbeidsgeneigdheid van vrouwen. Het probleem van de betaalbaarheid vertaalt zich naar een probleem van voldoende arbeidsplaatsen en economische groei. De korte termijn prognoses tonen eerder een geruststellend beeld; volgens de prognose van het planbureau dalen de sociale zekerheidsuitgaven in procenten van het BNP van 22,15% in 1986 tot 20,95% in 1992. Lange termijn prognoses zijn langs inkomstenzijde zeer onzeker, zoniet onmogelijk.

Samengevat: op korte termijn zullen de uitgaven aan sociale zekerheid vooral stijgen door de interne ontwikkelingsdynamiek in de pensioen- en de gezondheidssector. Deze stijging zal betaalbaar zijn door een compenserende kostendaling in andere sectoren en door een beperkte

economische groei. Wegens de grote onzekerheden is het betaalbaarheidsdebat op lange termijn eerder een ideologische discussie. Wel kan vanaf 2020 door de veroudering van de baby-boom-generatie een bijkomende kostenstijging verwacht worden. De toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen betekent op korte en middellange termijn bij toenemend aantal arbeidsplaatsen en economische groei, een zegen door de hogere bijdragen, maar op lange termijn een uitdaging door hogere pensioenuitgaven.

Tot op heden werd in het debat geen rekening gehouden met andere vormen van bescherming tegen het ouderdomsrisico, buiten het wettelijk pensioenstelsel om, meer bepaald valt het gezinsvermogen volledig buiten het gezichtsveld (7). Onze studie over eigendomsverwerving als life-cycle-event, bracht aan het licht hoe deze cruciale beslissing genomen wordt voor het gezinshoofd 38 jaar oud is, de hypothecaire afbetaling vervolgens langzaam uitdeint en de eigendom gecontinueerd wordt ook na de pensioenleeftijd. Voor de nabije toekomst kan een verdere stijging van het aantal bejaarde eigenaars verwacht worden. Deze resultaten vertonen een opvallend parallellisme met de studie van H. Devos (geciteerd in G. Dooghe, 1989, p. 12-14), waarin drie periodes in de levenscyclus worden onderscheiden. In de jonge actieve periode ontleent het gezin om een eigen woning te verwerven. De oude actieve periode (vanaf 45 jaar) wordt, afhankelijk van de kinderlast en de activiteitsgraad van gezinshoofd en partner, gekenmerkt door de opbouw van een financieel vermogen. Na de pensioenleeftijd wordt dit vermogen gecontinueerd - de gepensioneerde ontspaart weinig of niets - en eventueel (vnl. bij hogere inkomensgroepen) verder opgebouwd. Op korte en middellange termijn zullen de bejaarden dus genieten van hogere, betaalbare pensioenen, in meerdere mate een eigen woning bezitten en beschikken over een aanzienlijk financieel vermogen. Op lange termijn (vanaf 2020) zal de samenleving geconfronteerd worden met een belangrijke stijging van de uitgaven aan pensioenen en gezondheidszorgen, en eventueel met een generatie bejaarden die minder eigenaar zal zijn.

In dit perspectief betekenen de huidige fiscale gunstmaatregelen t.a.v. het sparen (de fiscale aftrekbaarheid van levensverzekeringspremies en pensioensparen, de wet Cooreman-De Clercq, e.d.) het verder scheeftrekken van de vermogensopbouw over de generaties. Zij stimuleren de financiële vermogensopbouw bij de oude actieven, terwijl de eigendomsverwerving bij de jonge actieven stagneert en lichtjes terugloopt, wat in de toekomst voor de baby-boom-generatie, onder gelijkblijvende omstandigheden, zou resulteren in een geringer aantal eigenaars. Op termijn zullen de bejaarden minder eigenaar zijn, en dus minder genieten van de indirecte vermogensopbrengst uit eigendom, op het moment dat de pensioenen onbetaalbaar zullen worden. Wil men nu reeds de mogelijke afbouw van het wettelijk pensioen vanaf 2020 ondervangen door stimulering van private vermogensvorming, dan dient het beleid haar maatregelen specifiek te richten op de vermogensvorming, m.n. de eigendomsverwerving, van de generatie jonge actieven. Hierbij moet het huisvestingsbeleid prioriteit verlenen aan de lagere inkomensgroepen. Het is immers deze groep die minder dan in het verleden, erin slaagt een eigen woning te verwerven.

5. Besluit

In dit artikel werd gepoogd op rudimentaire en beschrijvende wijze het huisvestingsgebeuren te situeren in een ruimere context van welvaartsverdeling tussen generaties.

In de algemene evolutieschets voor Vlaanderen stelden we een opvallend parallellisme en een merkwaardige stabiliteit vast tussen welvaartsevolutie (inkomen en bestaansonzekerheid), de verhouding eigenaars-huurders en het algemeen leefcomfort. Achter de globale stabiliteit schuilt een dubbele beweging. De bejaarde bevolking wordt relatief welvarender, en de (jonge) actieve bevolking gaat erop achteruit. Meer dan de vroegere generatie bejaarden bouwde de huidige generatie volwassenen pensioenrechten op, berekend op basis van de werkelijke lo-

nen in plaats van de vroegere fictieve lonen, en bouwden meer vrouwen eigen pensioenrechten op. De veroudering van een generatie die meer eigenaar was en bleef na de pensionering, verklaart de toename van het aantal bejaarde eigenaars.

Het parallellisme tussen welvaart en huisvestingsevolutie mag ons niet blind maken voor een aantal autonome huisvestingsprocessen.

Het wekt immers enige verwondering dat de pensionering, die toch een aanzienlijk inkomensverlies betekent, geen effect heeft op de eigendomsverhouding. Het woningbezit is echter voor de bejaarden een belangrijke indirecte aanvulling van het gezinsinkomen, die ongeveer 10.000 fr. per maand bedraagt. De constante eigendomsverhouding betekent niet dat pensionering geen enkel effect zou kunnen hebben op de huisvesting. Het inruilen van een woning voor een andere, wat gelet op het wegvallen van de kinderlast en de kleinere mobiliteit van de bejaarden plausibel lijkt, ontsnapt volledig aan een cohortanalyse. Enkel een mobiliteitsstudie kan op dergelijke vragen een antwoord bieden.

Aan de andere kant van de levenscyclus kan het enige verbazing wekken dat het aantal jonge eigenaars (jonger dan 38 jaar) niet sterker terugliep en slechts verminderde met 2,5%. Deze generatie wordt immers geconfronteerd met een lager inkomen en met hogere kosten inzake eigendomsverwerving. We kunnen hier verwijzen naar de gemiddelde afbetaling, maar ook naar de hogere rentevoeten (tabel 7).

Tabel 9: Evolutie van de hypothecaire rentevoet per jaar.*

JAAR	RENTEVOET
1975	9,75
1976	10,50
1977	10,00
1978	10,00
1979	11,50
1980	14,25
1981	15,00
1982	14,50
1983	12,50
1984	12,25
1985	11,25
1986	8,50
1987	8,75
1988	8,50

* rentevoet op 31/12 van het beschouwde jaar

Bron: financieel zakboekje.

Wellicht heeft de sterke stijging van de kosten op de woningmarkt de vraag naar huurwoningen verhoogd en de prijzen op de huurmarkt sterk onder druk gezet. Daardoor werd mogelijk de dalende interesse voor een eigendomsverwering getemperd. Van deze evolutie zijn in eerste plaats de lagere inkomensgroepen het slachtoffer. Minder dan in het verleden slagen zij erin een eigen woning te verwerven. De jonge generatie heeft hiervoor ingeleverd met een geringere stijging van hun algemeen leefcomfort in vergelijking met dat van de oude actieve en de bejaarde generaties. Wellicht engageren ze zich ook voor een langere afbetalingsperiode: de stijging van het aantal afbetalers doet zich immers voor binnen elke leeftijdsgroep. Hierbij stippen we nog aan dat het relatief aandeel van de woonuitgaven steeg tussen 1976 en 1985. Die uitgaven wegen algemeen zowel in 1976 als in 1985,

zwaarder door voor de huurders. Enkel voor de jonge actieven geldt het omgekeerde.

In de regionale analyse Vlaanderen-Wallonië wordt het parallellisme tussen welvaarts-, huisvestings- en comfortindicatoren doorbroken. De groep 56-plussers is welvarender (hoger inkomen) in Wallonië, terwijl de generatie jonger dan 56 welvarender is in Vlaanderen. Deze verhouding vinden we terug bij het percentage eigenaars in de Volkstelling, maar niet in de CSB-enquête. De CSB-enquête suggereert m.a.w. een aantal regionale verschuivingen na 1981.

Het verschil inzake eigendomsverwerving (de generatie tot 37 jaar) tussen de gewesten situeert zich hoofdzakelijk bij de laagste inkomensgroepen. De betaalde huur is in Wallonië en Vlaanderen vrij goed vergelijkbaar bij de actieve bevolking, maar de bejaarden betalen gemiddeld een hogere huur in Vlaanderen. De hypothecaire afbetalingen - die bijna per definitie gedragen worden door de bevolking op (jonge) actieve leeftijd - liggen over alle leeftijdscategorieën heen hoger in Wallonië. Deze lijn kan worden doorgetrokken voor de ingeschatte huurwaarde van de eigen woning. Deze huurwaarde ligt hoger in Wallonië voor de generatie jonger dan 56, maar draait in het voordeel van Vlaanderen voor de gezinnen met een gezinshoofd ouder dan 55 jaar.

Wat betreft het relatieve aandeel van de woonuitgaven springen de hoge percentages bij de Vlaamse bejaarde huurders en bij de Waalse huurders jonger dan 28 jaar in het oog. In Wallonië benemen de afbetalingen een groter aandeel in het gezinsbudget, met een piek bij de zeer jonge eigenaars.

Het noordelijk deel van het land leeft globaal comfortabeler dan het zuiden, waar opnieuw de leeftijdsgroep tot 28 jaar in negatieve zin uit de band springt.

Wanneer we vanuit het heden en het verleden een blik werpen op de toekomst, dan kan de komende 10 jaar een verdere stijging van het aantal bejaarde eigenaars verwacht worden. Bij de oude actieven treffen we immers relatief meer eigenaars aan dan bij de hoogbejaarden.

Vanaf 1995 zal deze evolutie voltooid zijn en zal het percentage eigenaars bij de 65-plussers vrij constant blijven. Vanaf 2020, het moment waarop de veroudering zwaar zal wegen op de pensioenuitgaven, kan een kentering verwacht worden en zal het aandeel eigenaars in de bejaardenpopulatie, onder gelijkblijvende omstandigheden, afnemen.

Verdere duiding en verklaring van de verschillen over de tijd en over de regio's veronderstelt een uitgebreidere analyse van de huisvestingsmarkt in zijn totaliteit. Het CSB-onderzoek is echter niet opgezet in dat perspectief maar schuift dan toch een aantal interessante elementen naar voor.

VOETNOTEN

- (1) 5.419 huishoudens voor Vlaanderen in 1976, 4.838 voor Vlaanderen in 1982 en 6.419 huishoudens voor België in 1985.
- (2) Bij deze wil ik de directeur van het CSB, Professor Dr. H. Deleeck, danken. Zonder zijn uitdrukkelijke steun was de gepresenteerde analyse immers onmogelijk. Daarnaast wil ik ook de overige CSB-leden en Luc Goossens danken voor hun opmerkingen waarvan ik dankbaar gebruik maakte.
- (3) Bij standaardisatie wordt getracht inkomens van gezinnen met verschillende samenstelling meer vergelijkbaar te maken door toepassing van een bepaalde correctiefactor, equivalentieschaal genoemd. De standaardisatie werd doorgevoerd op basis van een door Beckerman (Beckerman, 1979) voorgestelde equivalentieschaal: 0,666 voor een alleenstaande, 1,00 voor een huishoudens bestaande uit 2 personen, 1,25 voor 3 personen, 1,40 voor 4 en 1,65 voor 5 personen.
- (4) Voor de verschillende cohorten werden de verschillen in percentage eigenaars op hun significantie getoetst, de x-waarden spreken voor zich. Naast de gegevensbestanden '76 en '85 beschikt het CSB over een gegevensbestand uit '82. De introductie van '82 in de analyse bevestigt de constante

verhouding eigenaar-huurder binnen de andere cohorten en de dalende tendens binnen de groep jonge actieven.

cohort leeftijd							
in '76	29	29-97	38-46	47-55	56-64	65-73	74-82
in '85	29-37	38-46	47-55	56-64	65-73	74-82	83
% eigenaars							
in '76	33.8	54.5	76.0	78.2	75.5	69.9	66.4
in '85	60.9	76.8	78.0	81.6	74.5	70.3	63.1
in '82	59.3	75.5	81.7	80.1	76.2	71.2	71.0
significantie							
'76-'85	<0,001	<0,001	0.36	0.12	0.72	0.91	0.60

- (5) Tabel 4 is misleidend wanneer zij gebruikt wordt als representativiteitstoets voor de CSB-enquête. Ten eerste zijn de leeftijdscategorieën vrij groot en ten tweede wordt geen rekening gehouden met de cohorteffecten. De onderstaande tabel poogt hieraan te verhelpen. Naast de geobserveerde waarden (CSB), worden de berekende cijfers onder hypothese van een constante eigendomsverhouding binnen de cohorten (CSBH), gepresenteerd. Voor de jongste leeftijdsgroep vormt de geobserveerde waarde wellicht de beste representativiteitstoets. De groep 35-44 moet geëvalueerd worden op basis van de twee cijfers, omdat zij zich nog gedeeltelijk in de fase van eigendomsverwerving bevindt. Voor de overige categorieën geniet de berekende, hypothetische waarde, de voorkeur boven de geobserveerde.

In Vlaanderen zijn de eigenaars binnen de leeftijdsgroep 45 tot 74 jaar licht oververtegenwoordigd. Globaal bedraagt het verschil 2,2%. De lichte ondervertegenwoordiging van het aantal eigenaars in Wallonië (2,3%) situeert zich vooral

WAAR WELVAART VERSCHIJNT EN HUISVESTING VERDWIJNT

bij de hoog bejaarden en de jongeren. Voor deze laatste leeftijdsgroep kan dit echter wijzen op een reële verandering aangezien zij zich bevindt in de fase van eigendomsverwerving.

Tabel: Percentage eigenaars naar leeftijd van het gezinshoofd, in de volkstelling en de CSB-enquête, België, 1981-1985.*

		0-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-	Totaal
Vlaanderen	VT	45.8	72.3	75.7	73.5	68.5	64.2	65.5
	CSB	44.3	73.1	77.0	79.7	72.8	65.3	67.7
	CSBH	51.4	76.7	77.7	76.2	72.8	63.9	67.7
Wallonië	VT	44.9	66.5	70.6	71.0	69.2	65.6	63.4
	CSB	35.3	64.0	67.5	77.0	69.0	60.5	61.1
	CSBH	43.2	67.6	70.7	73.5	69.2	58.1	61.1
België	VT	42.0	66.2	69.9	68.7	65.0	60.3	60.8
	CSB	37.5	67.4	71.6	76.4	69.8	62.3	62.5
	CSBH	44.8	71.4	72.4	73.8	69.8	60.3	62.5

* gratis bewoners werden in de CSB-enquête overeenkomstig met de volkstelling, als huurder beschouwd.

Bron: VT = volkstelling, 1981

CSB = geobserveerde waarde in de CSB-enquête, 1985.

CSBH = berekend op basis van de CSB-enquête, 1985, onder de veronderstelling van een constante verhouding eigenaars-huurders binnen de cohorten.

(6) Deze lijst van goederen bestond uit volgende goederen:

Het al of niet bezit van een ijskast, een wasmachine, een telefoon, een auto, een kleuren T.V., een week vakantie per jaar weg van huis (niet bij familie), de woonkamer kunnen verwarmen, centrale verwarming, een W.C. in de woning (niet gedeeld met andere gezinnen) een bad of douche (niet gedeeld met andere gezinnen), een maaltijd met

vlees, gevogelte of vis om de 2 dagen, een warme waterdichte jas, geregeld een deel van het inkomen sparen, en elke dag een krant.

- (7) In dit verband kunnen we opmerken dat in 1983 woningen en gronden de belangrijkste component van het gezinsvermogen (50%) vormden. Dit aandeel steeg van 49% in 1960 over 54% in 1977 tot 64% in 1980. De plotse ommekeer na 1980 is voornamelijk het gevolg van aanzienlijke minderwaarden in de sector (Commissie 4, 1987, p. 34). In het pensioendebat zou tevens bijzondere aandacht moeten besteed worden aan de 'boven-wettelijke' pensioenen onder de vorm van groepsverzekeringen, 295 miljard in 1986, en van privé pensioenfondsen, 140 miljard (Neyt, 1988). De verdeling over de generaties is echter onbekend zodat we hierop niet verder kunnen ingaan.

BIBLIOGRAFIE

- BARLA, P. (1988), La structure du patrimoine des ménages belges, une étude micro-économétrique, *Cahiers Economiques de Bruxelles*, p. 199-218.
- BECKERMAN, W. (1979), *Poverty and the impact of income maintenance programmes*, Genève.
- BUELENS, H. (1986), *De onvoldragen welvaartsstaat. Een verkenning van de economie van de gezinnen. Arbeid en inkomen, spaarlast en generatiewissel, België 1960-1986*, Belgische Boerenbond, Leuven.
- CANTILLON, B. (1987), Demografie en Beleid, *Belgisch Tijdschrift voor Sociale Zekerheid*, p. 463-504.
- CANTILLON, B. (1987), Generatie, gezinsvorm en inkomens: ontwikkelingen in Vlaanderen 1976-1985, *Tijdschrift voor Sociologie*.
- CANTILLON, B. (1988), Demografie en sociale zekerheid, *Sociale problemen in België en Nederland*, SISWO, Antwerpen, p. 91-100.
- CARNOY, F., e.a. (1988), *Rimpelloze overgang? Sociaal Economisch profiel van de 55-64 jarigen*, Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- COMMISSION 4, 7^e Congrès des Economistes Belges, 1987, *Les niveaux de vie des Belges*, Charleroi.
- DELEECK, H. e.a. (1980), *De sociale zekerheid tussen droom en daad*, Deventer/Antwerpen, Van Loghum Slaterus.
- DELEECK, H. e.a. (1983), *Het Matteüseffect*, Kluwer, Antwerpen.
- DELEECK, H. e.a. (1985), *Sociale indicatoren van de Vlaamse Gemeenschap*, CBGS-monografieën 1985, nr. 2, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- DELEECK, H. e.a. (1986), Indicatoren van sociale zekerheid 1976-1985 (globale resultaten), *Belgisch Tijdschrift voor Sociale Zekerheid*, Bijlage bij nr. 4-5.

- DELEECK, H. e.a. (1989), Verschillen in sociale zekerheid tussen Wallonië en Vlaanderen, Feiten en Oorzaken, *Economisch en Sociaal Tijdschrift*, IPO, Antwerpen, p. 23-52.
- DE SWERT, G. (1988), *En zij leefden nog lang en gelukkig*, onuitgegeven.
- DICKES, P. (1984), Weak and strong models in order to detect and measure poverty, *Advances in psychology 20 Trends in mathematical psychology*, p. 393-403.
- DOOGHE, G. & SIMOENS D. (1989), Demografie: situatie, vooruitzichten en effecten op de Sociale Zekerheid, *De actuele uitdagingen voor de sociale zekerheid*, Instituut voor Sociale Zekerheid, Leuven.
- FESTIENS, M.J.F. e.a. (1988), *De ontvangsten en uitgaven van de Sociale Zekerheid in de vooruitzichten 1988-1992*, Planbureau.
- GOLLIER, J.J. (1983), Tendances à long terme du régime de pensions légales. Une solution alternative?, *Anales des Sciences Economiques Appliquées*, p. 7-52.
- GOLLIER, J.J. (1988), *Evolution du régime de pensions légales, les tendances à la privatisation*, onuitgegeven.
- LOOS, M. & VUCHELEN, J. (1988), Het gezinsvermogen (1970-1987), *Cahiers Economiques de Bruxelles*, p. 219-236.
- MACK, J., LANSLEY, S. (1985), *Poor Britain*, George Allen and Unwin, London.
- MEULEMANS, B., GOOSSENS, L. (1988), Wenen of wonen? Een onderzoek naar de woonvoorwaarden van alleenstaanden, *Welzijnswerkkroniek*, V.I.W., Brussel, p. 19-29.
- NEYT, P. (1988), *Occupational Pensions: budgettaire en herverdelingsaspecten*, onuitgegeven.

- SCHEERS, J. (1988), *De constructie van een 'vraag-aanbodmodel' voor de huisvesting in België: het huisvestingsmarktmodel*, paper sociologen-dagen, Antwerpen.
- TIMMERMANS, J.M. (1988), *Overheid en ouderenproblemen in Nederland, Sociale problemen in België en Nederland*, SISWO, Antwerpen, p. 101-111.
- TOWNSEND, P. (1979), *Poverty in the U.K.*, London, Penguin Books.

