

DE BETEKENIS VAN EIGENWONINGBEZIT

Essay in opdracht van de VROM-raad

achtergrondstudie bij het advies

OP EIGEN KRACHT

Eigenwoningbezit in Nederland

23 augustus 2004

Marja Elsinga
Joris Hoekstra
Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft
Postbus 5030
2600 GA Delft
015 278 3246
m.elsinga@otb.tudelft.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	5
1 Inleiding	10
2 De betekenis van het kopen of huren van een woning	11
2.1 De verschillen tussen kopen en huren	11
2.2 Het effect van regelgeving op de betekenis van kopen en huren	12
2.3 Conclusies	13
3 Theorievorming over de betekenis van eigendomsverhoudingen op de woningmarkt	14
3.1 Voordelen van eigenwoningbezit	14
3.2 Het belang van de context van eigenwoningbezit	15
3.3 Het effect van eigenwoningbezit op de arbeidsmarkt	17
3.4 Conclusies	17
4 Empirische toetsing van theorieën en hypothesen	19
4.1 Inleiding	19
4.2 De natuurlijke voorkeur voor eigenwoningbezit	19
4.3 De individuele voor- en nadelen van eigenwoningbezit	21
4.4 De maatschappelijke voor- en nadelen van eigenwoningbezit	23
4.5 Conclusies	25
5 De relatie tussen eigenwoningbezit en woonsatisfactie: een statistische analyse van Europese data	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Woontevredenheid van eigenaar-bewoners en huurders	27
5.3 Regressieanalyse	28
5.4 Conclusies	31
6 De betekenis van kopen en huren voor Nederlandse bewoners	32
6.1 Voorkeuren voor kopen en huren	32
6.2 De beleving van kopen en huren	34
6.3 Conclusies	36
7 Eigenwoningbezit in het Nederlandse woonbeleid	37
7.1 Naar een stimuleringsbeleid	37
7.2 Een vrije keuze tussen kopen en huren	38
7.3 Conclusies	38
Literatuur	40
Bijlage I De relatie tussen eigenwoningbezit en woonsatisfactie	43
Bijlage II Nader overzicht van gehanteerde methoden in de literatuur	52

Samenvatting en conclusies

Eigenwoningbezit wordt in veel landen, waaronder Nederland, bevorderd door de overheid. Hierbij wordt niet zelden verondersteld dat de individuele en maatschappelijke voordelen van een eigen woning groter zijn dan de individuele en maatschappelijke nadelen. Dit essay gaat na in hoeverre deze veronderstelling op theoretische en empirische onderbouwing kan rekenen, waarbij de sociale aspecten centraal staan. Hiervoor is de recente internationale literatuur geraadpleegd met het oog op theorieën over en empirische toetsing van de betekenis van eigenwoningbezit. Om deze resultaten te kunnen vertalen naar de Nederlandse context is inzicht in deze context belangrijk. Er wordt daarom een samenvatting gegeven van de betekenis van eigen woningbezit voor bewoners en woonbeleid in Nederland.

Voor- en nadelen van eigenwoningbezit: theoretische onderbouwing en empirische toetsing

Theoretische onderbouwing

Eigenwoningbezit verschilt duidelijk van het huren van een woning. Een eigenaar-bewoner is een investeerder die verantwoordelijk is voor zijn bezit en risico loopt over deze investering. De vermogensopbouw, de vrijheid en onafhankelijkheid, de financiële betrokkenheid bij de buurt en de lage mobiliteit die hiermee gepaard gaan, zorgen voor zowel individuele als voor maatschappelijke voordelen van eigen woningbezit. Deze kenmerken van de eigen woning zorgen ervoor dat eigenaar-bewoners tevredener zijn dan huurders, dat zij een groter zelfvertrouwen hebben, betere maatschappelijke kansen hebben, meer betrokken zijn bij de buurt en dat buurten met veel eigen woningbezit stabiel zijn. In de Verenigde Staten staat een eigen woning dan ook gelijk aan de "American Dream". In de op Engeland gebaseerde theorie van Saunders wordt gesproken van een natuurlijke voorkeur voor eigenwoningbezit. Opmerkelijk is dat theorievorming over de voordelen van eigenwoningbezit met name plaatsvindt in Angelsaksische landen.

Invloed van de context

Enkele auteurs plaatsen kanttekeningen bij het Angelsaksische karakter van deze theorieën over de voordelen van de eigen woning. Zij benadrukken dat de eigen woning in Angelsaksische landen wordt geïdealiseerd omdat een goed alternatief voor een koopwoning ontbreekt. De eigen woning staat in deze landen dus gelijk aan basiszekerheid en maatschappelijk succes.

Kemeny (1995) formuleert de hypothese dat een unitary rental market, waarbij sprake is van concurrentie tussen de commerciële en de sociale huursector, een aantrekkelijk alternatief kan zijn voor een koopwoning. Een unitary rental market produceert woningen van een goede kwaliteit doordat woekerwinsten bij commerciële verhuurders worden voorkomen en doordat de sociale huursector geen marginaal vangnet is. Dit verklaart volgens hem waarom in Nederland, Duitsland, Zwitserland en Zweden een overheersende voorkeur voor een koopwoning ontbreekt.

Behring en Helbrecht (2002) benadrukken dat in welvarende landen met een goed functionerend systeem van sociale zekerheid de huursector een goed alternatief is voor een koopwoning en aan mensen een basiszekerheid kan bieden. In deze landen is de eigen woning niet noodzakelijk voor de door Saunders benadrukte ontologische zekerheid. De eigen woning is in deze landen vooral een eigendomsvorm die de mogelijkheid biedt om uitdrukking te geven aan de individuele woonvoorkeuren.

Natuurlijke voorkeur

Een aantal onderzoeken gaat in op de vraag of er sprake is van een "natuurlijke voorkeur" voor eigen woningbezit. Gurney (1999) gaat vanuit een constructivistisch perspectief in op de betekenis die mensen toekennen aan de eigen woning. Hierin wordt stilgestaan bij de metaforen voor het kopen en het huren van een woning. De conclusie luidt dat er in Engeland sprake is van een "normalisering" van eigenwoningbezit en dat hiermee de huurders als "outgroup" worden gedefinieerd. De normalisering leidt ertoe dat eigenwoningbezit geconstrueerd kan worden als aangeboren voorkeur. Uit een onderzoek in de Verenigde Staten blijkt dat het belang van de eigendomsverhouding van een woning overschat zou kunnen worden. De eigendomsverhouding blijkt nauwelijks van belang bij de voorkeur

van bewoners als alle andere woning- en buurtkenmerken constant gehouden worden. Dat wil dus zeggen dat de voorkeur voor een koopwoning vooral is gebaseerd op de gemiddelde hogere kwaliteit van woningen in de koopsector.

Empirische toetsing van individuele voor- en nadelen van eigenwoningbezit

Voordelen

Empirisch onderzoek in de Verenigde Staten, Engeland en Nederland wijst overtuigend uit dat eigenaar-bewoners tevredener zijn met hun woonsituatie dan huurders. Dit hangt ongetwijfeld samen met de zeggenschap en de vrijheid alsook het feit dat het voor veel mensen de grootste investering in hun leven is. Verder is de vraag of de grotere tevredenheid ook voortvloeit uit de gemiddeld hogere sociaal-economische positie van eigenaar-bewoners en de betere kwaliteit van de woningen. In de empirische onderzoeken is telkens of de sociaal-economische positie of de kwaliteit van de woningen constant gehouden. Een analyse op het European Community Household Panel (ECHP) wijst uit dat het verschil in tevredenheid tussen eigenaar-bewoners en huurders voor een aanzienlijk deel wordt verklaard door verschillen in woonkwaliteit, maar dat er in elf van de twaalf landen sprake is van significant autonoom effect van de eigendomsverhouding op de tevredenheid met de woonsituatie. Alleen in Oostenrijk, een land dat door zowel Kemeny (1995) als Behring en Helbrecht (2002) wordt aangehaald, heeft de eigendomsverhouding geen effect op de tevredenheid.

In een onderzoek in Engeland is ondersteuning gevonden voor de hypothese dat het zelfvertrouwen bij eigenaar-bewoners groter is dan bij huurders. Een toetsing van het verschil in zelfvertrouwen tussen kopen en huren in de Verenigde Staten laat echter zien dat niet de eigendomsverhouding, maar de kwaliteit van de woning bepalend is. Wel zijn eigenaar-bewoners van mening dat de aankoop van een woning een bijdrage levert aan de verbetering van hun leven.

Tot slot is in de Verenigde Staten een statistisch verband gevonden tussen schoolprestaties van kinderen en de eigendomsverhouding van de woning van de ouders: kinderen van eigenaar-bewoners laten betere schoolprestaties zien. De vraag bij deze bevindingen is echter of er sprake is van een causaal verband tussen een koopwoning en schoolprestaties. De kans is aanzienlijk dat interveniërende variabelen zoals de woonduur, de kwaliteit van de buurt en de school een belangrijke rol spelen.

Tabel 1 Voor- en nadelen van eigenwoningbezit voor individuen

	Empirisch bewijs	Verklaring
Voordelen		-
Tevredener over woonsituatie	Ja, micro in Verenigde Staten, Engeland, Nederland, Frankrijk, Finland, Griekenland, Spanje, Portugal, Italië, Ierland, Denemarken Nee, micro Oostenrijk	- vrijheid en onafhankelijkheid - vermogensopbouw Mogelijke interveniërende variabelen*: - hogere kwaliteit koopwoningen - hogere status eigenaar-bewoners
Meer zelfvertrouwen	Ja en nee, micro in Engeland en Verenigde Staten	- sluit aan bij natuurlijke voorkeur - kopen is onafhankelijkheid - kopen is risico nemen Mogelijke interveniërende variabelen*: - hogere kwaliteit van koopwoningen - hogere status eigenaar-bewoners
Betere schoolprestaties	Ja, micro in Verenigde Staten	- vaardigheden financiën en onderhoud - financieel belang bij de buurt - langere woonduur Mogelijke interveniërende variabelen*: - kwaliteit buurt, school en sociale omgeving
Nadelen		
Negatief effect op welzijn en gezondheid	Ja, casestudie Groot-Brittannië, Australië	- betaalbaarheidsproblemen en gedwongen verkoop
Gevangen in de woning	Ja, casestudie Groot-Brittannië	- geldt voor lage inkomens in slechte buurten

* zie ook bijlage II

Nadelen

Een kanttekening die vaak geplaatst wordt, is dat de voordelen van de eigen woning met name voor de bewoners van slechtere woningen en slechtere buurten uitblijven. Deze groepen delen slechts beperkt of helemaal niet in de voordelen van de eigen woning. Casestudies wijzen uit dat er groepen zijn die door de waardedaling in hun buurt gevangen zitten in hun koopwoning en moeten toezien hoe de buurt verder achteruitgaat.

Voorts blijkt uit casestudies in Groot-Brittannië en Australië dat financieel kwetsbare eigenaar-bewoners niet zelden in betalingsproblemen geraken en zelfs te maken krijgen met gedwongen verkoop van de woning. Dit leidt tot een verminderd welzijn en ook vaak tot gezondheidsklachten.

Tabel 2 Maatschappelijke voor- en nadelen van eigen woningbezit

	Empirisch bewijs	Verklaring
Voordelen		
Stabiliteit buurten	Ja, micro Verenigde Staten, Engeland, Nederland en Duitsland	– Drempel om te verhuizen – Instroom minder mobiele groepen
Betrokkenheid: politieke en sociale netwerken	Ja, micro Verenigde Staten, Duitsland en Engeland	– woongedrag – financieel belang in de buurt
Betrokkenheid bij de buurt: contacten buurtbewoners	Nee, micro in Verenigde Staten, Engeland en Nederland	– woongedrag – financieel belang in de buurt
Minder sociaal ongewenst gedrag	Ja, micro in de Verenigde Staten	– vaardigheden financiën en onderhoud – financieel belang bij de buurt – langere woongedrag Mogelijke interveniërende variabelen: – kwaliteit buurt en school – sociale omgeving
Vermindert de druk op de overheid voor ouderdagvoorzieningen	Ja, macro Europa	– Geringe staatsvoorzieningen stimuleren individuele vermogensopbouw – Het vermogen in eigen woningen maakt overheidsvoorzieningen minder noodzakelijk
Vereenvoudigt toegang tot de koopsector voor kinderen	Ja, micro Nederland	– Vermogensopbouw maakt financiële steun aan kinderen mogelijk
Nadelen		
NIMBY-gedrag	Nee, hypothese niet getoetst	– Eigenaar-bewoners beschermen hun buurt tegen voor hen ongewenste, maar maatschappelijk noodzakelijke ontwikkelingen
Bijdrage aan verpaupering buurten	Ja, casestudie Groot-Brittannië	– Eigenaar-bewoners zitten gevangen in de buurt – Eigenaar-bewoners kunnen zich geen investeringen permitteren
Ontmoedigt arbeidsparticipatie	Ja, macro Nee, micro	– Eigenaar-bewoners zijn minder mobiel en minder geneigd te verhuizen voor werk
Bevordert vervroegde uittrekking uit het arbeidsproces	Ja, macro Europa	– Vermogensopbouw vermindert afhankelijkheid van arbeidsmarkt

Empirische toetsing maatschappelijke voor- en nadelen

Voordelen

Buurten met veel eigen woningen zijn stabiel, hiervoor is empirische onderbouwing gevonden in verschillende landen. De gemiddeld lange woongedrag wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat eigenaar-bewoners minder snel verhuizen gezien de hoge kosten, anderzijds is er sprake van een selectieve instroom in de koopsector van minder mobiele groepen.

Eigenaar-bewoners blijken over het algemeen meer maatschappelijk betrokken. Zij zijn beter geïntegreerd in sociale en politieke netwerken, zo blijkt uit verschillende onderzoeken in zowel de Verenigde Staten als Duitsland. Dit verschil kan verklaard worden door de langere woongedrag van eigenaar-bewoners en het financiële belang bij het aantrekkelijk houden van de buurt. Wat betreft de betrokkenheid bij de buurt en de onderlinge contacten met buurtbewoners moet de hypothese worden verworpen. Huurders blijken juist meer contacten te onderhouden in de buurt.

In de Verenigde Staten is bovendien een statistisch verband gevonden tussen sociaal ongewenst gedrag en het wonen in een eigen woning. Kinderen van eigenaar-bewoners vertonen significant

minder sociaal ongewenst gedrag, zoals schooluitval en tienerzwangerschap, dan kinderen van huurders. Net als bij de schoolprestaties is het de vraag of er hier sprake is van een causaal verband.

Nadelen

Opmerkelijk is dat er veel minder onderzoek verricht is naar de nadelen van de eigen woning en de voordelen van de huurwoning. Er zijn echter enkele interessante hypothesen geformuleerd. Zo formuleert Oswald de hypothese dat eigen woningbezit een negatief effect heeft op de arbeidsparticipatie omdat eigenaar-bewoners minder bereid zijn om te verhuizen. Er is een statistisch verband gevonden op macroniveau: landen met meer eigen woningen kennen een hogere werkloosheid. Toetsing binnen de Verenigde Staten, dus een vergelijking tussen eigenaar-bewoners en huurders, levert echter geen ondersteuning op voor deze hypothese. Dit laatste kan betekenen dat het statische verband op macroniveau wordt veroorzaakt door interveniërende variabelen, bijvoorbeeld inzake de arbeidsmarkt of de pensioenvoorzieningen.

Bij het toetsten van de hypothesen omtrent de voordelen van de eigen woning werd een aantal keerzijden zichtbaar. Zo werd geconstateerd dat eigenaar-bewoners meer politiek en maatschappelijk betrokken zijn, maar dat deze betrokkenheid zich vooral richt op de bescherming van de eigen woning. Dit zou kunnen leiden tot NIMBY-gedrag, het weren van ontwikkelingen zoals sociale woningbouw of bedrijvigheid die bewoners schadelijk achten voor hun bezit. Het zijn juist de huurders die meer betrokkenheid naar buurtgenoten tonen.

Ook de grote drempel om te verhuizen, leidt weliswaar tot stabiele buurten, maar voor het individu en met name degene die in de minder aantrekkelijke buurten wonen, kan dit nadelig zijn. Dit is zeker het geval voor kwetsbare groepen in kwetsbare buurten. Dit kan ertoe leiden dat huishoudens geen investeringen of onderhoud kunnen plegen en 'gevangen' zitten in hun woning in een buurt die verpaupert.

Betekenis van de resultaten voor Nederland

De koopsector

De koopsector in Nederland is aanzienlijk gegroeid in de afgelopen decennia. Vlak na de Tweede Wereldoorlog vormden eigenaar-bewoners met ruim een kwart van de huishoudens een minderheid. Anno 2004 is er met 54% sprake van een meerderheid. De voorkeur voor een koopwoning is in de afgelopen decennia toegenomen en blijkt conjunctuurafhankelijk. In 1998 had 51% van de verhuisgeneigden een voorkeur voor een koopwoning. In 2002 bleek dit aandeel gedaald naar 40%.

De belangrijkste redenen om voor een koopwoning te kiezen zijn het financiële voordeel en de vrijheid en onafhankelijkheid die met een koopwoning gepaard gaan. Eigenaar-bewoners zien hun woning vooral als een verantwoorde investering en een veilige haven. Verder zijn eigenaar-bewoners van mening dat een koopwoning extra woonplezier oplevert. Kortom, de beleving van Nederlandse eigenaar-bewoners sluit aan bij de theorieën van Saunders en Rohe et al. De helft van de bewoners vindt het onderhoud van de woning het grootste nadeel en ook de afhankelijkheid van de politiek (renteaftrek) wordt als nadelig ervaren.

De huursector

Nederland kan, in termen van de theorie van Kemeny, worden beschouwd als een 'cost rental society' waar sprake is van een 'unitary rental market'. De huursector is groot, kent een brede doelgroep en de woningen hebben over het algemeen een goede prijs-kwaliteitverhouding. Mensen kiezen voor een huurwoning omdat zij mobiel (willen) zijn, omdat zij geen risico of geen bemoeienis met het onderhoud wensen of omdat zij geen koopwoning kunnen betalen. Voor een aanzienlijk deel van de huurders is het huren een positieve keuze. De huursector is dus niet per definitie een tweede keuze zoals in de 'home owning societies' waar de sociale huursector is gereserveerd voor de allerzwaksten en de commerciële huursector een slechte prijs-kwaliteitverhouding biedt.

De ontwikkelingen in de afgelopen decennia hebben verandering gebracht in de betekenis van de sociale huursector. Met de nota *Volkshuisvesting in de jaren 90* uit 1989 werd een algemene huurverhoging voor de sociale huursector in gang gezet en beschouwd als instrument om het eigenwoningbezit te stimuleren. Met deze nota verscheen bovendien de 'goedkope scheefheid' op de politieke agenda en daarmee het idee dat alleen lage inkomens in de sociale huursector thuishoren. Hierdoor boet het alternatief van een unitary rental market zoals door Kemeny gedefinieerd aan betekenis in. Dit neemt uiteraard niet weg dat de Nederlandse huurder nog steeds een goede

huurbescherming kent en dat ook de huurprijsregulering vooralsnog onverminderd van kracht is. De huursector vormt nog steeds een redelijk alternatief voor een koopwoning, zeker in economisch mindere tijden, zoals blijkt uit de recent toegenomen voorkeur voor huurwoningen.

Stimulering eigenwoningbezit

Opmerkelijk is de ambivalente houding van de overheid in het Nederlandse woonbeleid. Al vanaf de jaren vijftig is er sprake van een stimulering van het eigenwoningbezit, maar daarnaast is het beleid ook gericht op een sterke sociale huursector. Dit betekent dat in de praktijk zowel de huur- als de koopsector financieel gesteund werden door de overheid. De ambivalente houding is ook terug te vinden in meer recente beleidsnota's. Enerzijds staat de keuze van de consument centraal in zowel de nota *Volkshuisvesting in de jaren 90* als de nota *Mensen, wensen, wonen*, anderzijds vormt stimulering van het eigenwoningbezit een belangrijke doelstelling.

Hierbij rijst de vraag wat er onder stimulering moet worden verstaan. Het kan hierbij gaan om het presenteren van de koopwoning als betere eigendomsvorm ofwel bijdragen aan een positieve beeldvorming over eigenwoningbezit en dus impliciet het diskwalificeren van de huursector. Het kan gaan om het financieel aantrekkelijker maken van de koopsector zoals bijvoorbeeld via het fiscale beleid. Tot slot kan de financiële ondersteuning ook gericht zijn op de betaalbaarheid zoals via de Nationale Hypotheekgarantie en de koopsubsidie die alleen is bedoeld voor lage inkomens.

Tot nu toe is het beleid erop gericht het eigenwoningbezit te stimuleren en de voordelen daarvan voor individu en maatschappij te onderstrepen. De eigen woning is echter niet als volstrekt superieure eigendomsvorm gepresenteerd, wat tot uitdrukking komt in de eerder genoemde ambivalentie. Er is wel voor gekozen om de eigen woning voor alle inkomensgroepen financieel aantrekkelijk te maken door middel van het fiscale beleid. In een periode waarin ook forse financiële steun werd gegeven aan de huursector kon dit worden beschouwd als financiële tegenhanger.

De financiële ondersteuning van lage inkomens, zodat ook zij een woning konden kopen, werd in de jaren vijftig ingezet met een combinatie van hypotheekgarantie en subsidies. Halverwege de jaren negentig werd de subsidie afgeschaft, maar in 2001 kwam de subsidie terug via de wet Bevordering Eigenwoningbezit en werd de verkoop van sociale huurwoningen prominent op de woonagenda gezet.

Wenselijkheid van stimulering eigenwoningbezit in de toekomst

Er zijn aanwijzingen gevonden voor positieve effecten van de eigen woning voor zowel eigenaar-bewoners als de maatschappij, ook in Nederland. Het is echter nog maar de vraag of deze positieve effecten ook bereikt worden als huishoudens die eigenlijk een huurwoning prefereren, worden gestimuleerd om hun toevlucht te zoeken tot de koopsector. Hiervoor is nog geen overtuigend bewijs geleverd, integendeel, diverse studies wijzen uit dat de koopwoning met name voor kwetsbare groepen in een slechtere buurt nadelig kan uitpakken en kan leiden tot betaalbaarheidsproblemen die vaak een negatief effect hebben op het welzijn en de gezondheid van mensen.

Wanneer met stimuleren het presenteren van de eigen woning als superieure eigendomsvorm wordt bedoeld, is het nog maar de vraag of dit wenselijk is. Niet alleen omdat het de vraag is of de vermeende positieve effecten worden gerealiseerd, maar ook omdat een consequente stimulering, in termen van Gurney, het risico van een normalisering van de koopsector en daarmee 'abnormalisering' van de huursector inhoudt. Het is onwaarschijnlijk dat de extra maatschappelijke voordelen van de stimulering van eigenwoningbezit opwegen tegen de nadelen van het 'abnormaliseren' van de huursector. Het ligt dan ook niet voor de hand om met fiscale steun de koopsector financieel aantrekkelijker te maken dan de huursector. Nu de objectsubsidies in de huursector worden afgebouwd en de markthuren volop in discussie zijn, boet het argument dat het bij de fiscale steun voor de eigen woning gaat om een tegenhanger van de gesubsidieerde huursector, aan betekenis in. Het bevorderen van de toegang tot de koopsector en het beperken van de risico's voor degenen die graag een woning willen kopen, is wenselijk. Juist omdat er bij velen sprake is van een voorkeur voor een koopwoning en de eigen woning voor deze mensen van grote betekenis is, is het wenselijk om de toegang tot de koopsector te vereenvoudigen.

Kortom, het is wenselijk om in het woonbeleid een vrije keuze tussen kopen en huren voorop te stellen en eigenwoningbezit niet te idealiseren, maar wel te faciliteren voor degenen die een eigen woning prefereren.

1 Inleiding

Een koopwoning is iets anders dan een huurwoning. Dat het gaat om verschillen die de overheid relevant acht voor haar woonbeleid blijkt uit het feit dat de stimulering van het eigenwoningbezit een van de pijlers van de nota *Mensen Wensen Wonen* (2001) is. De zeggenschap en eigen verantwoordelijkheid, de centrale thema's in het woonbeleid, zijn het grootst bij het eigenwoningbezit. Eigenwoningbezit kan volgens de vigerende beleidsnota bovendien bijdragen aan de realisering van meer woongenot, tevredener mensen en maatschappelijke voordelen als een grotere maatschappelijke betrokkenheid en stabiele buurten.

Er wordt verondersteld dat de individuele en maatschappelijke voordelen van een eigen woning groter zijn dan de individuele en maatschappelijke nadelen. Dit essay gaat na in hoeverre deze veronderstellingen op theoretische en empirische onderbouwing kunnen rekenen en wat dit zou kunnen betekenen voor het Nederlandse woonbeleid.

In dit essay staat de betekenis van de eigen woning centraal. De betekenis van eigenwoningbezit omvat de intrinsieke kenmerken van een eigen woning, de invloed van de regelgeving op de eigen woning en tenslotte de betekenis die een maatschappij aan eigenwoningbezit toekent. Het accent ligt op de sociaal-culturele aspecten van de eigen woning.

De centrale vraag luidt:

Wat is de betekenis van een eigen woning en wat kan dit voor het Nederlandse woonbeleid betekenen?

Deze centrale vraagstelling valt uiteen in een aantal onderzoeksvragen:

1. Wat is eigenwoningbezit en waarin onderscheidt het zich van huren?
2. Welke theorieën en hypothesen bestaan er over eigenwoningbezit en de effecten daarvan?
3. Hoe zijn deze theorieën empirisch getoetst en wat zijn de resultaten van de toetsing?
4. Hoe wordt eigenwoningbezit in Nederland ervaren door bewoners?
5. Welke plaats heeft eigenwoningbezit in het Nederlandse woonbeleid?
6. Welke conclusies kunnen worden getrokken voor de toekomst van het Nederlandse woonbeleid?

Dit essay is gebaseerd op een studie van recente Engelstalige internationale literatuur over de voor- en nadelen van eigenwoningbezit. Naast de Engelstalige literatuur is ook, met beperkt succes, de Duitstalige literatuur geraadpleegd. Bij de zoektocht naar relevante literatuur bleek dat de Angelsaksische studies overheersen. Voor een deel wordt dit uiteraard veroorzaakt door het feit dat Angelsaksische landen een prominente plaats innemen in de Engelstalige literatuur, wat uiteraard niet wegneemt dat neemt de Engelstalige tijdschriften ook toegankelijk zijn voor andere landen. Echter, het accent op Angelsaksische studies wordt ook veroorzaakt door het feit dat in deze landen een bijzondere betekenis wordt toegekend aan de eigen woning. Eigenwoningbezit wordt gestimuleerd en onderbouwing van dit beleid vraagt om onderzoek naar voor- en nadelen.

Hoofdstuk 2 start met een korte uiteenzetting van de verschillen tussen kopen en huren en het effect van de regelgeving hierop. De hoofdstukken 3 en 4 zijn het resultaat van een studie van de internationale literatuur waarbij het accent ligt op recent verschenen onderzoeksresultaten over de betekenis en effecten van eigendomsvormen op de woningmarkt. Hoofdstuk 3 beschrijft de theoretische stromingen die ingaan op de betekenis van eigenwoningbezit en hoofdstuk 4 gaat in op de resultaten van empirische toetsing van deze theorieën en hypothesen. Hoofdstuk 5 geeft de resultaten weer van een statistische analyse van het European Community Household Panel. Dit hoofdstuk geeft weer in hoeverre er een relatie bestaat tussen de eigendomsverhouding van een woning en de woonsatisfactie in een aantal Europese landen. Om de resultaten uit de internationale literatuur te kunnen vertalen in aanbevelingen voor het Nederlandse woonbeleid, is het belangrijk om de context niet uit het oog te verliezen. Daarom mag een beschrijving van eigenwoningbezit in Nederland niet ontbreken. De hoofdstukken 6 en 7 geven een samenvatting van de betekenis van eigenwoningbezit in de Nederlandse situatie. Hoofdstuk 6 geeft een samenvatting van de Nederlandse literatuur over hoe bewoners het kopen en huren van een woning ervaren. Hoofdstuk 7 van het Nederlandse woonbeleid ten aanzien van eigenwoningbezit. Deze hoofdstukken tezamen vormen de basis voor de samenvatting en conclusies waarin de zesde onderzoeksvraag wordt beantwoord.

2 De betekenis van het kopen of huren van een woning

2.1 De verschillen tussen kopen en huren

De betekenis van een eigen woning wordt bepaald door de context, waarbij vooral de vergelijking met het alternatief voor een eigen woning van belang is. Het is daarom belangrijk inzicht te hebben in de verschillen tussen een koopwoning en huurwoning. Tabel 2.1 geeft een overzicht van de juridische, de economische en de fysiek verschillen tussen koop- en huurwoningen.

Tabel 2.1 De verschillen tussen eigendomsvormen en de betekenis daarvan

Invalshoek	Verschillen Eigendomsvorm	Uitwerking van de verschillen	Betekenis voor bewoners
Juridisch	Zeggenschap Verantwoordelijkheid	Recht ander gebruik Recht overdracht Recht woning te veranderen Recht en plicht onderhoud en verbetering	Vrijheid Onafhankelijkheid Betrokkenheid Verantwoordelijkheid Mobiliteit
Economisch	Investering Consumptie	Risico waardeontwikkeling Fiscale behandeling Recht op subsidie Plicht van betaling	Betrokkenheid Financieel voordeel Risico en zekerheid
Context	Kwaliteitsverschillen Cultuur/mentaliteit Regelgeving		Prijs, kwaliteit, status en zekerheid van kopen en huren

Juridisch

De eigenaar-bewoner heeft als eigenaar zeggenschap over het gebruik van de woning, de overdracht en de verfraaiing en het onderhoud van de woning. Uiteraard is hij hierbij gehouden aan de grenzen van de regelgeving. De huurder huurt de woning en is daarmee gehouden aan de voorwaarden in zijn huurcontract. De eigenaar heeft meer rechten, maar ook meer plichten. Op basis van de rechten wordt eigenwoningbezit geassocieerd met vrijheid, onafhankelijkheid, verantwoordelijkheid voor, maar ook met betrokkenheid bij zijn bezit. De huurder heeft minder rechten en plichten. De huurder heeft minder verantwoordelijkheden en kan dit, zeker waar het gaat om onderhoud, als service van de verhuurder ervaren. Ook is de huurder niet verantwoordelijk voor de overdracht en daarmee is hij mobieler op de woningmarkt.

Financieel

Een eigenaar-bewoner is investeerder en consument. De eigenaar investeert in zijn eigen woning die hij kan financieren met eigen vermogen en vreemd vermogen. Als investeerder genereert de eigenaar-bewoner een rendement, maar loopt hij ook een bepaald risico. Het rendement en de vermogensopbouw door aflossing worden vaak beschouwd als financieel voordeel. De afwezigheid van het vermogensrisico bij de huurder vormt een reden om de huurwoning met zekerheid te associëren.

Context

Koopwoningen zijn gemiddeld genomen van een hogere kwaliteit dan huurwoningen. Dit leidt ertoe dat koopwoningen vaak geassocieerd worden met betere woningen. Deze betere woningen worden doorgaans bewoond door mensen met hogere inkomens. Koopwoningen worden vaak geassocieerd met betere buurten en een hogere sociaal-economische status.

Ook de culturele context is van belang voor de betekenis die wordt gehecht aan een eigen woning. In een aantal, met name Angelsaksische landen neemt een eigen woning een belangrijke plaats in de

samenleving in. Een eigen woning staat hier gelijk aan zekerheid en maatschappelijk succes. In andere landen wordt de huursector gezien als een goed alternatief voor een koopwoning. Tenslotte is de regelgeving in een land van belang voor de betekenis van de eigen woning. Het gaat hierbij om eventuele subsidies en fiscale tegemoetkomingen voor zowel kopers als huurders, maar ook om de huurbescherming en vormgeving van de sociale huursector. De regelgeving in een land weerspiegelt in belangrijke mate de cultuur in een land, maar beïnvloedt ook de keuze van consumenten en betekenis van de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt.

2.2 Het effect van regelgeving op de betekenis van kopen en huren

De feitelijke verschillen tussen kopen en huren zijn afhankelijk van de regelgeving in een land. In bijvoorbeeld China en Slovenië had een huurder het recht om de woning over te dragen aan een persoon naar keuze. In Hongarije kon het recht op het gebruik van een woning zelfs verkocht worden (Marcuse, 1994). De huurder had in deze landen dus dankzij het overheidsbeleid een sterke positie. Tabel 2.2 geeft een overzicht van de regelgeving die van invloed is op de betekenis van kopen en huren in Nederland. De gebruiksmogelijkheden van een woning kunnen worden beperkt door bijvoorbeeld hypotheekvoorwaarden of een bestemmingsplan. Zo kan het zijn dat er beperkingen gelden ten aanzien van verhuur van de woning of het vestigen van bedrijvigheid. De mogelijkheden voor een huurder staan verwoord in het huurcontract dat moet voldoen aan de huurbepalingen in het Burgerlijk Wetboek en de Huurprijzenwet, zoals bijvoorbeeld de huurbescherming waarin de mogelijkheden voor een verhuurder om de huur op te zeggen, worden beperkt. Verder is het beleid ten aanzien van de sociale huursector van invloed op de betekenis van een huurwoning. Belangrijk is wie de doelgroep van de sector vormen; alleen lage-inkomensgroepen of een brede doelgroep? In Nederland heeft de huurder een relatief sterke huurbescherming en wordt hij dankzij de huurprijsregulering beschermd tegen buitensporig hoge huur(verhogingen). De sociale huursector was in de afgelopen decennia een sector met een brede doelgroep en een serieus alternatief voor midden inkomensgroepen. In de afgelopen periode heeft echter een verschuiving plaatsgevonden en is de sociale huursector in toenemende mate gericht op de laagste inkomensgroepen. Echter, niet alleen de doelgroep van de sociale huursector is aan discussie onderhevig, maar ook de sociale huurprijs. De huidige discussie over markthuren in de sociale huursector kan ook belangrijke gevolgen hebben voor de betekenis die de sociale huursector in Nederland heeft en daarmee dus ook voor de relatieve betekenis van een koopwoning.

Tabel 2.2 Invloed van de regelgeving op de betekenis van kopen en huren in Nederland voor de bewoners

	Kopen	Huren
Juridisch	Hypotheekcontract Bestemmingsplan	Huurcontract Hurrecht, Burgerlijk Wetboek Regelgeving sociale verhuurders
Financieel	Fiscale behandeling van de eigen woning Overdrachtsbelasting Hypotheekgarantie Subsidies	Huurprijsregulering Subsidies

Weliswaar staan in dit essay de sociale aspecten van eigenwoningbezit centraal, het financiële beleid ten aanzien van de koopsector en de huursector kan echter niet onvermeld blijven. Juist omdat financiële overwegingen een belangrijke beslissing vormen in de keuze om te kopen of te huren en in de beeldvorming over kopen en huren.

De eigen woning werd tot 2001 voor de inkomstenbelasting beschouwd als investeringsgoed. De kosten van een investeringsgoed zijn aftrekbaar en de inkomsten belastbaar. De inkomsten werden forfaitair vastgelegd in het huurwaardeforfait waarbij sprake was van een forfaitverlaging vanwege het consumptieaspect; het huurwaardevoordeel. In het nieuwe belastingstelsel is de positie van de eigen woning echter onduidelijk geworden. Investeringsgoederen worden in het nieuwe stelsel belast in box 3, de eigen woning is echter in box 1 geplaatst. De eigen woning wordt niet langer als investeringsgoed beschouwd dus is het onlogisch om de inkomsten te belasten (eigen woningforfait) en de kosten af te trekken (renteaftrek). De eigen woning is, door de fiscale behandeling die verschilt

van andere investeringsgoederen die geen kostenafrek kennen, en een forfaitaire rendementsheffing, een aantrekkelijk investeringsobject geworden. Overdrachtsbelasting moet worden betaald bij de overdracht van een woning. Deze belasting is een extra kostenpost op het moment van verhuizing en vormt daarmee een rem op de toch al lage mobiliteit van eigenaar-bewoners. Voor de huurders is de huurprijsregelgeving van belang. De jaarlijkse huurverhoging wordt, zowel in de sociale als in de commerciële huursector, aan een maximum gebonden. Verder is het huurniveau via het woningwaarderingssysteem en een maximale prijs per woningwaarderingpunt gebonden aan een maximum. Deze huurprijsregulering geldt alleen voor de woningen met een huur beneden de zogenaamde liberalisatiegrens. Er zijn subjectsubsidies beschikbaar voor huishoudens die te hoge woonlasten hebben in vergelijking met hun inkomen: de huursubsidie en de koopsubsidie. De huursubsidie is een belangrijk aanvulling voor een grote groep huurders en de koopsubsidie is voornamelijk een subsidie met een beperkt bereik. Ten slotte heeft de overheid nog een rol waar het gaat om het verstrekken van de Nationale Hypotheekgarantie. Deze garantie is bedoeld om het eigenwoningbezit te stimuleren door aankoop zonder eigen geld mogelijk te maken, risico's af te dekken en daardoor een lagere hypotheekrente te realiseren.

2.3 Conclusies

Een eigenaar-bewoner is investeerder, bouwt vermogen op, loopt risico en heeft zeggenschap over zijn woning. Een huurder is consument, heeft een contract met een verhuurder en loopt geen vermogensrisico. Kopen wordt daarom geassocieerd met vermogensopbouw, vrijheid, onafhankelijkheid en verantwoordelijkheid. Huren wordt geassocieerd met het niet in staat zijn een koopwoning te bemachtigen, maar ook met zekerheid, service, mobiliteit.

De uiteindelijke betekenis van een koop- en huurwoning is sterk afhankelijk van de context. De context in een land bepaalt in hoeverre een koopwoning wordt gezien als ideaal en in hoeverre de huursector een alternatief vormt.

De overheid heeft invloed op de betekenis van kopen en huren. Juist omdat veel theorieën over eigenwoningbezit in Angelsaksische landen ontwikkeld en getoetst zijn, is het belangrijk een indruk te hebben van het effect van de regelgeving. Het ideaal van de eigen woning wordt in Engeland en de Verenigde Staten afgezet tegen een commerciële huursector met een slechte prijs-kwaliteitsverhouding, weinig rechten voor de huurder en een gemarginaliseerde sociale huursector. Een belangrijk verschil met Nederland is dat hier sprake is van een omvangrijke sociale huursector waarin ook middengroepen vertegenwoordigd zijn. Een ander belangrijk punt is dat de sociale huur concurreert met de commerciële huur die ook onder de huurprijsregulering en de huurbescherming valt. Hierbij kunnen echter de recente veranderingen in de sociale huursector, die in toenemende mate voor lage inkomensgroepen wordt gereserveerd, en de huidige discussie over markthuizen in de sociale huursector niet onvermeld blijven. Het zijn ontwikkelingen die ervoor zorgen dat de sociale huurwoning voor middengroepen een minder aantrekkelijk alternatief vormt voor een koopwoning.

Wat betreft de financiële regelgeving vallen voor de koopsector de inkomstenbelasting en de overdrachtsbelasting op. De eerste maakt de eigen woning extra aantrekkelijk als investeringsgoed en de tweede vormt een kostenpost en een rem op de toch al lage mobiliteit. In de huursector valt de huursubsidie als belangrijke regeling voor lage inkomens op.

3 Theorievorming over de betekenis van eigendomsverhoudingen op de woningmarkt

3.1 Voordelen van eigenwoningbezit

Eigendomsrechten

Binnen de institutionele economie is de theorie van de eigendomsrechten geformuleerd. Volgens deze theorie zal in het algemeen particulier eigendom van goederen leiden tot het meest efficiënte gebruik ervan. Een particulier die de winst van zijn handelen zelf ontvangt, is volgens de theorie namelijk bereid te investeren in het goed en bij het gebruik ervan rekening te houden met de toekomstige waarde (Ter Bogt, 1994). Een vertaling hiervan naar de woningmarkt zou betekenen dat eigenwoningbezit het meest efficiënt is en het grootste nut oplevert. Dit wordt uitgewerkt voor de woningmarkt door Saunders (1990) en Rohe et al. (2001).

Een eigen huis als aangeboren wens en bepaler van sociale klasse

Saunders (1990) werkt zijn theorie uit in het boek *A nation of home owners*. Cruciaal in zijn boek is de veronderstelling dat er bij mensen sprake is van een natuurlijke voorkeur voor een eigen woning. Hij is van mening dat deze voorkeur leidend dient te zijn voor een woonbeleid. De overheid dient dus deze natuurlijke voorkeur voor een eigen woning te faciliteren.

De natuurlijke voorkeur voor een eigen woning verklaart Saunders vanuit het bezitsinstinct van mensen en het instinct een territorium af te bakenen (p. 70). Naast de instinctieve neigingen van de mens zijn er vele andere redenen om een eigen woning te prefereren. Ten eerste het economisch rationele argument dat kopen op de lange termijn financieel aantrekkelijker is dan huren. Maar daarnaast geeft een eigen woning een gevoel van autonomie, zekerheid en persoonlijke identiteit. Saunders signaleert verder dat de voorkeur voor een eigen woning met name groot is in Angelsaksische landen. Om dit te verklaren gaat hij een aantal eeuwen terug in de tijd en constateert dat het individualisme in Engeland al ver voor de verlichting gemeengoed was. Individualisme en de zorg voor particulier eigendom vormen als langer dan zeven eeuwen een essentieel element in de Engelse cultuur.

Een ander belangrijk element in de theorie van Saunders is de Weberiaanse invalshoek dat consumptiepatronen naast productiepatronen bepalend zijn voor de indeling in sociale klassen. Saunders is er van overtuigd dat er via de woningmarkt nieuwe klasseverhoudingen ontstaan.

Wat betreft het stemgedrag constateert Saunders dat bewoners vooral stemmen conform hun positie op de arbeidsmarkt. Wel blijkt dat eigenaar-bewoners goed georganiseerd zijn op buurtniveau als het gaat om het buurtbelang en op landelijk niveau als het gaat om financiële voordelen voor eigenwoningbezit. Met name wanneer eigenaar bewoners bedreigd worden in hun privileges zullen zij gezamenlijk tegenstemmen.

American Dream: een eigen huis goed voor individu en maatschappij

Rohe et al. (2001) inventariseren het onderzoek naar de voordelen van het eigenwoningbezit en raadplegen daarbij vooral de Amerikaanse en Australische literatuur. Zij geven niet alleen een overzicht maar doen ook een poging om de vermeende voordelen van de eigen woning te voorzien van een theoretische onderbouwing. Onderwerp van studie is de bewering dat een eigen huis goed is voor het individu en voor de maatschappij als geheel. Eigenwoningbezit leidt tot gelukkige en gezonde mensen, betrokken burgers, betere schoolresultaten en goede maatschappelijke kansen. Voor het welzijn van individuen is het zelfvertrouwen van groot belang. Zelfvertrouwen wordt bepaald door hoe men denkt dat anderen over hem denken (Rohe et al., 2001). Aangezien eigenaar-bewoners gemiddeld een hogere sociale status hebben, kan een eigen woning zelfvertrouwen geven doordat men het gevoel heeft dat anderen status toe kennen aan het woningbezit. Het zelfvertrouwen kan ook beïnvloed worden door hoe men zichzelf ziet vergeleken met anderen. Een eigen woning kan het gevoel geven dat men goed gepresteerd heeft. Ten slotte kan het zelfvertrouwen worden beïnvloed door prestaties die men verricht heeft. Het kopen van een huis kan worden beschouwd als aanzienlijke prestatie. Dit zelfvertrouwen levert een belangrijke bijdrage aan de tevredenheid met de woonsituatie en het welzijn van de individuen. De tevredenheid van eigenaar-bewoners wordt veroorzaakt door het feit dat zij er in geslaagd zijn hun American Dream te realiseren. Ook de vrijheid om de woning naar eigen

inzicht te kunnen onderhouden en verfraaien levert een bijdrage. Tenslotte wordt er via de eigen woning vermogen opgebouwd door waardestijging en aflossing van de hypotheek. De maatschappelijke voordelen betreffen stabiele buurten, maatschappelijk betrokken bewoners, goed onderhouden woningen en het beperken van sociaal ongewenst gedrag. Er zijn twee verklaringen voor het feit dat eigen woningbezit bijdraagt aan de stabiliteit van buurten. Een eerste verklaring is dat het vooral stabiele huishoudens die langere tijd in een woning willen wonen, kiezen voor een koopwoning. De tweede verklaring is het feit dat eigenaar-bewoners minder geneigd zijn om te verhuizen omdat zij geïnvesteerd hebben in verfraaiing van de woning en dat zij bij verhuizing te maken krijgen met aanzienlijke transactiekosten. Hierbij wordt opgemerkt dat deze lage mobiliteit niet alleen positief is, maar er ook voor kan zorgen dat huishoudens "gevangen" zitten in slechtere buurten. De grotere maatschappelijke betrokkenheid kan worden verklaard uit het financiële belang in de buurt en de wens om hun investering te beschermen. Een tweede reden is het feit dat eigenaar-bewoners minder mobiel zijn en dus minder eenvoudig verhuizen wanneer er in de buurt ontwikkelingen plaatsvinden die hen niet bevallen. Tevens kan de grotere betrokkenheid worden verklaard uit een langere woontijd en gehechtheid aan buurt en woning. Eigenaar-bewoners zijn gemotiveerd om hun woning goed te onderhouden. Juist doordat zij zowel eigenaar als bewoner zijn zullen zij bereid zijn de woning optimaal te onderhouden en ook te verfraaien. Ten slotte zou eigenwoningbezit een bijdrage kunnen leveren aan het beperken van sociaal ongewenst gedrag van jongeren. Een eerste verklaring hiervoor is dat eigenaar-bewoners beschikken over de vaardigheden van financieel en onderhoudsmanagement en deze vaardigheden overdragen op hun kinderen. Een tweede verklaring is het financiële belang bij een goede buurt. Eigenaar-bewoners zullen eerder in actie komen als hun eigen kinderen of kinderen van anderen sociaal ongewenst gedrag vertonen. Ten slotte kan ook de langere woontijd en daarmee de grote bekendheid met buurtbewoners een bijdrage leveren aan het beperken van anti-sociaal gedrag in de buurt.

3.2 Het belang van de context van eigenwoningbezit

De unitary rental market als alternatief

Kemeny's interesse voor eigendomsvormen werd gewekt toen hij in 1972 als Engelsman in Zweden arriveerde. Hij verbaasde zich over het feit dat Zweden zo weinig geïnteresseerd waren in eigenwoningbezit en het huren van een woning ook als perspectief voor de lange termijn zagen. Veel huishoudens uit de middenklasse kozen bewust voor een huurwoning. Hij was ook erg verbaasd over het feit dat hij een flat kon huren zonder dat de huisbaas indringende vragen stelde over het privéleven. Het was in Engeland zaak om een huisbaas ervan te overtuigen dat je middle class was, en netjes en rustig, geen kinderen of huisdieren had en dat je een goede reden had om geen woning te kopen. En dan nog kreeg je vaak te maken met dagelijks toezicht van de verhuurder. In Zweden daarentegen was er sprake van een autonomie van de huurder, de relatie met de huisbaas was vooral een financiële. Bovendien bleken de huren in Zweden ook nog een veel goedkoper dan in Engeland. Hierbij merkt hij op dat de betaalbaarheid niet alleen wordt veroorzaakt door de subsidies, maar ook door de wijze waarop de huur wordt berekend. Hieruit blijkt dat in Engeland voor middle class huishoudens het kopen van een woning de norm was, terwijl begin jaren zeventig de helft van de woningmarkt uit huurwoningen bestond.

In de daaropvolgende jaren werkt Kemeny een eigen theorie uit waarin hij probeert te verklaren waarom een eigen woning voor de middle class in Engeland de norm is terwijl in Zweden de huurwoning een prima alternatief vormt (Kemeny, 1981). Hij maakt daarin onderscheid tussen 'homeowning societies' and 'cost rental societies'. In de home owning societies (Groot-Brittannië, Verenigde Staten, Australië en Nieuw Zeeland) is sprake van een omvangrijke markt voor koopwoningen waarin eigenwoningbezit wordt gestimuleerd door de overheid. De huurmarkt kenmerkt zich door een duaal karakter. De sociale huursector is beperkt van omvang, strikt gereguleerd, gesubsidieerd en voorbehouden aan de echt kwetsbare groepen op de woningmarkt en draagt daarom ook een stigma. Deze markt wordt strikt gescheiden van de commerciële huursector waar markthuren gelden. De 'cost rental societies' die in veel continentaal Europese landen zijn aan te treffen, kenmerken zich door een 'unitary market'. Een dergelijke huurmarkt kenmerkt zich volgens Kemeny door een goed ontwikkelde huursector waarin de huurprijzen worden vastgesteld op basis van de kostprijs. Hierbij kent Kemeny (1995) een groot belang toe aan het begrip 'maturity'. Naarmate de sociale huursector meer mature is, nemen de mogelijkheden voor 'rent pooling' en 'crosssubsidiation' toe. Dit houdt in dat wanneer de huur wordt berekend op basis van de traditionele

kostprijs, de huren relatief goedkoper worden naarmate de woningen ouder worden. Door het toepassen van rentpooling is het mogelijk om deze huurruimte te gebruiken voor de bouw van nieuwe woningen. In Nederland wordt dit principe in feite al toegepast door het berekenen van een dynamische kostprijs. Immers, het dynamische kostprijnsprincipe zorgt voor een op termijn dekkende huur, maar in het eerste deel van de woningexploitatie is er sprake van een negatief exploitatie-resultaat. Op indirecte wijze wordt hiermee het aanwezige vermogen in de sector benut. Dit laatste wordt nog versterkt doordat er harmonisatie van de huren mogelijk is.

De politieke structuur speelt een belangrijke rol in de verklaring waarom er in het ene land sprake is van een 'home owning society' en in het andere van een 'cost rental society'. Landen met een 'dual rental market' kenmerken zich door een tweepartijstelsel, terwijl landen met een 'unitary rental market' vaak een corporatistische traditie hebben (Kemeny, 1995).

Ten slotte is Kemeny (1992) ervan overtuigd dat volkshuisvesting nauw verbonden is met de betekenis die wordt toegekend aan een welvaartstaat. Hij is van mening dat eigenwoningbezit het draagvlak voor publiek gefinancierde welvaartsvoorzieningen vermindert.

Basiszekerheid in de huursector

Net als Kemeny zochten Behring en Helbrecht (2002) naar een verklaring voor het achterblijven van het eigenwoningbezit in welvarende landen. Het interessante van deze studie is dat zij zich richt op Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland en een vergelijking maakt met Nederland, Spanje en Groot-Brittannië. In deze landen werden de geschiedenis, de mentaliteit en de vormgeving op de woningmarkt weergegeven.

Op basis van hun studie komen zij tot de conclusie dat in armere Zuid-Europese en Angelsaksische landen een eigen woning noodzakelijk is om zekerheid te verwerven en dus individuele risico's af te dekken. In het eerste geval staat de zekerheid van het familieverband centraal. In de Angelsaksische cultuur staat de financiële zelfstandigheid op individueel huishoudenniveau centraal. Een eigen woning staat voor zekerheid en succes zoals omschreven door Saunders.

In welvarende landen met een goed functionerend systeem van sociale zekerheid kan deze basiszekerheid ook in de huursector die zich kenmerkt door een goede huurbescherming, gevonden worden. Door deze huurbescherming worden bovendien de huren zo hoog dat er subsidie noodzakelijk is om de woningen betaalbaar te maken voor huishoudens. "Der Mieterschutz ist ein Teil der sozialstaatlichen Sicherung, die es dem Individuum ermöglicht, ein gesichertes Dasein als Mieter zu führen". Dit geeft huishoudens vrijheid en dwingt hen niet om op jonge leeftijd een woning te kopen en een periode lang de consumptie te matigen. De auteurs concluderen dat in Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland de noodzaak van een eigen woning voor basiszekerheid en maatschappelijke acceptatie ontbreekt en de keuze voor een eigen woning dus een echte keuze kan zijn die nadere invulling kan geven aan de individuele woonwensen.

Een gefragmenteerde en gedifferentieerde koopsector

Een aantal Engelse onderzoekers (Forrest et al., 1990; Karn et al., 1985, Murie, 1986) bestudeerden het eigenwoningbezit in Engeland dat onder andere als gevolg van de Right to buy wetgeving een snelle groei doormaakte. Zij concluderen dat de groei van de koopsector en met name de groei van het aantal eigenaar-bewoners met een lager inkomen en in zwakkere buurten heeft geleid tot een differentiatie binnen de koopsector. De kern van hun analyses en hypothesevorming is dat de voordelen die worden toegeschreven aan eigen woningbezit niet gelden voor alle eigenaar-bewoners. "Home ownership may be a game that all can play, but the chances of winning are skewed heavily in certain directions". Lage inkomens kopen vaak woningen in slechtere buurten en ondervinden daardoor minder voordeel. Bovendien blijken deze bewoners vaak niet in staat om hun woning te onderhouden en ook niet in staat om te verhuizen. Er bestaat een risico dat deze eigenaar-bewoners 'gevangen' komen te zitten in een slechte buurt in een slecht onderhouden woning. In dat geval is er zelfs sprake van een zowel individueel als maatschappelijk nadeel.

Negatieve effecten van betalingsachterstand en gedwongen verkoop

Niet iedere eigenaar-bewoner geniet even veel voordeel van een eigen woning. Er zijn bovendien nadelen verbonden aan eigenwoningbezit en dan met name aan het hebben van een hypotheek. Ford et al. (2001) schetsten de keerzijde van het eigenwoningbezit in hun boek *Home Ownership in a Risk Society* dat is gebaseerd op diverse kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeken die in Groot-Brittannië zijn verricht. Hierin introduceren zij het begrip 'unsustainable home ownership' waarmee zij huishoudens bedoelen die in de financiële en andere problemen geraken. Zij veronderstellen dat

“unsustainable” eigenwoningbezit kan leiden tot sociale marginalisering en armoede. Verder stellen zij dat deze unsustainability weliswaar conjunctuurafhankelijk is, maar moet worden beschouwd als een normaal en blijvend verschijnsel op de woningmarkt. Een verschijnsel dat nadrukkelijker aanwezig zal zijn dan een aantal decennia geleden, omdat enerzijds het eigenwoningbezit is veranderd door de groei van de koopsector en de toestroom van een groep meer kwetsbare eigenaar-bewoners. Anderzijds zijn de maatschappelijke risico's toegenomen door afbouw van de welvaartstaat en een toenemende flexibilisering op de arbeidsmarkt.

Deze gewijzigde omstandigheden zorgen ervoor dat de eigen woning steeds belangrijker wordt als verschaffer van ontologische zekerheid en maatschappelijke status. Dit toegenomen belang zorgt er bovendien voor dat het afscheid van de eigen woning in de vorm van gedwongen verkoop steeds zwaarder valt, steeds meer wordt beschouwd als een maatschappelijke mislukking en steeds vaker schadelijk is voor zelfvertrouwen en gezondheid.

3.3 Het effect van eigenwoningbezit op de arbeidsmarkt

Via de eigen woning wordt vermogen opgebouwd. Dit vermogen maakt het voor eigenaar-bewoners die hun hypotheek (bijna) hebben afgelost mogelijk om te leven met lage woonlasten of de woning te verkopen en het vermogen vrij te spelen. Deze huishoudens worden daardoor minder afhankelijk van inkomen uit de arbeidsmarkt. De eigen woning kan daarom volgens Castells (1998) worden beschouwd als een quasi pensioen. In navolging van Castells stellen Doling en Horsewood (2004) dat het vermogen in de eigen woning het mogelijk maakt om eerder terug te treden van de arbeidsmarkt. Dit zou kunnen leiden tot een beperktere economische groei omdat juist degenen met de grootste vaardigheden zich vroegtijdig terugtrekken van de arbeidsmarkt. Maar, het in de woning opgebouwde vermogen kan ook uitkomst bieden voor het huidige door de vergrijzing veroorzaakte pensioenprobleem. Immers, dit quasi-pensioen uit de woning betekent een verminderd druk op de overheidsvoorzieningen voor de oude dag. Ofwel, zoals Kemeny het formuleert, een eigen woning kan worden opgevat als een geïndividualiseerde verzorgingsstaat. Hierbij wordt door Doling en Horsewood wel de kanttekening geplaatst dat het eigenwoningbezit vooral als pensioenoplossing kan dienen voor degenen die de minste problemen ondervinden.

Het via de eigen woning opgebouwde vermogen kan ook worden ingezet ten behoeve van een volgende generatie. Ouders met een (bijna) hypotheekvrije woning hebben de ruimte om hun kinderen financieel te ondersteunen bij hun toegang tot de koopsector. De kans dat de kinderen van eigenaar-bewoners ook in een koopwoning terecht komen wordt daarmee vergroot. Overigens wijzen Mulder en Smits (1999) erop dat dat effect niet alleen wordt veroorzaakt door het beschikbare vermogen van de ouders maar ook door socialisatie. Kinderen van eigenaar-bewoners zullen het eerder gewoon vinden en geneigd zijn een woning te kopen.

Oswald (1996) formuleert een hypothese over de relatie tussen eigenwoningbezit en de arbeidsmarkt op basis van een analyse van OECD-statistieken. Hij concludeert dat als het eigenwoningbezit met 5% stijgt, de werkloosheid met 1% zal toenemen. De belangrijkste verklaring hiervoor vormen de hoge transactiekosten voor eigenaar-bewoners wanneer zij willen verhuizen ten behoeve van een nieuwe baan. Eigenaar-bewoners hebben, omdat zij minder bereid zijn een andere baan elders te accepteren, een grotere kans om werkloos te worden en langer werkloos te blijven.

Het negatieve effect van een eigen woning voor de kansen op de arbeidsmarkt werd overigens al in de 19^e eeuw geschetst door Engels (1872). Hij zag de huurwoning als ideaal voor de arbeider. Door het bewonen van een huurwoning is een arbeider mobiel en daardoor minder afhankelijk van de werkgever. Met name in de tijd van industrialisatie was het bezit van een huis minder waard dan de mogelijkheid om zich vrij te kunnen bewegen.

3.4 Conclusies

Opmerkelijk is dat theorievorming over de voordelen van eigenwoningbezit met name in de Angelsaksische literatuur is terug te vinden. Juist in landen waar sprake lijkt van een grote voorkeur voor de eigen woning en waar ook de overheid die voorkeur ondersteunt in haar beleid, is onderzoek gedaan naar de intrinsieke waarde van een eigen woning. In deze theoretische beschouwingen staan de

volgende elementen centraal: de natuurlijke voorkeur voor een eigen woning, de vrijheid en eigen verantwoordelijkheid, de vermogensopbouw, de lange woontijd en de grotere betrokkenheid.

Saunders (1990) die een theorie heeft uitgewerkt over eigendomsvormen op de woningmarkt, benadrukt met name de natuurlijke voorkeur voor bezit van goederen. Hij signaleert ook dat de voorkeur vooral groot is in Angelsaksische landen en verklaart dit door een sterk accent op individualisme in deze landen. Hij is van mening dat eigenwoningbezit positieve effecten heeft omdat het tegemoet komt aan het bezitsinstinct van mensen. Eigenwoningbezit draagt bij aan de eigenwaarde van mensen en zou daarom leidend moeten zijn voor het woonbeleid.

Volgens de eigendomstheorie in de institutionele economie leidt particulier eigendom van goederen tot het meest efficiënte gebruik ervan omdat eigendom en gebruik in één hand zijn. Deze redeneerlijn is terug te vinden bij Rohe et al. (2001) die constateren dat de maatschappelijke voordelen van het eigendom van een woning mede worden ingegeven door het financiële belang dat een bewoner heeft bij zijn woning en de buurt. Hij wijst hierbij op het feit dat een eigen woning doorgaans wordt geassocieerd met status en succes. Daardoor draagt de aankoop van een woning bij aan het zelfvertrouwen en de tevredenheid van mensen. Ten slotte dragen de langere woontijd en het financiële belang bij aan meer betrokkenheid en een grotere stabiliteit van buurten.

Bovenstaande theorieën hebben in de afgelopen decennia echter ook een aanzienlijke hoeveelheid kritiek gehad. Enerzijds kritiek vanuit met name Groot-Brittannië die zich richt op de verscheidenheid binnen de koopsector. Kernpunt van deze kritiek is dat de voordelen van een eigen woning in veel mindere mate opgaan voor kwetsbare groepen in kwetsbare buurten. Bovendien kan de eigen woning kwetsbare huishoudens juist in de problemen brengen. Betaalbaarheidsproblemen en gedwongen verkoop van de woning kunnen leiden tot verminderd welzijn en gezondheidsproblemen.

Andere kritiek, vanuit met name continentaal Europese hoek, richt zich op het Angelsaksische karakter van deze theorieën. Het ideaal van de eigen woning en de voordelen die aan het eigenwoningbezit worden toegekend, gelden niet voor landen waar de huursector een alternatief vormt voor met name de middenklassen. Kemeny (1995) concludeert dat een "unitary rental market" zoals deze in een aantal continentaal-Europese landen is terug te vinden een aantrekkelijk alternatief kan vormen. Daarom ontbreekt in deze landen een sterke voorkeur voor eigenwoningbezit, met name bij de middenklasse. Cruciaal in zijn theorie is het feit dat een omvangrijke non-profit huursector in staat is om een aantrekkelijk prijs-kwaliteitsverhouding te leveren dat deze sector kan concurreren met de commerciële sector. Behring en Helbrecht (2002) benadrukken dat in welvarende landen met een goed functionerend systeem van sociale zekerheid de huursector een goed alternatief is voor een koopwoning en aan mensen een basiszekerheid kan bieden. In deze landen is de eigen woning niet noodzakelijk voor de door Saunders benadrukte ontologische zekerheid.

Ten slotte zijn er hypothesen omtrent mogelijk negatieve effecten van eigenwoningbezit op de arbeidsparticipatie geformuleerd. Enerzijds maakt het via de eigen woning opgebouwde vermogen het mogelijk voor mensen om zich vroegtijdig terug te trekken van de arbeidsmarkt. Anderzijds zouden eigenaar-bewoners door hun geringe bereidheid om te verhuizen een grotere kans lopen om werkloos te worden en langer werkloos te blijven. Maar er zijn ook hypothesen over mogelijke positieve effecten van eigenwoningbezit en de daarmee gemoeide vermogensopbouw. Het via de eigen woning opgebouwde vermogen is een vorm van individuele pensioenvoorziening die de druk op de overheid ten aanzien van ouderdomsvoorzieningen vermindert. Het vermogen maakt het bovendien mogelijk voor ouders om hun kinderen te ondersteunen in de toegang tot de koopwoningmarkt. Ofwel het individueel opgebouwde vermogen via de eigen woning vormt een alternatief voor overheidsvoorzieningen. De toename van eigenwoningbezit kan daarmee worden beschouwd als een individualisering van verzorgingsstaatarrangementen.

4 Empirische toetsing van theorieën en hypothesen

4.1 Inleiding

Er zijn vele pogingen ondernomen om de beschreven theorieën en hypothesen empirisch te toetsen. Het gaat hierbij veelal om een zoektocht naar statistische verbanden tussen variabelen uit surveys. De onderzoekers in kwestie, maar ook critici van dergelijk onderzoek wijzen op de veelheid aan methodische haken en ogen die aan dergelijk onderzoek kleven.

Allereerst is er het causaliteitsvraagstuk. Stel er wordt een statistisch verband gevonden tussen eigen woningbezit en sportprestaties. De vraag is dan of het eigendom van een woning leidt tot betere sportprestaties, of dat betere sporters vaker geneigd zijn om een woning te kopen (zelfselectie), of dat eigenaar-bewoners vaker in de buurt wonen van sportclubs of dat er sprake is van een interveniërende variabele (bijvoorbeeld een hoge sociaal-economische klasse die zowel het eigenwoningbezit als de sportprestaties verklaart). Statistische analyses geven hierover geen uitsluitsel. Daarnaast is het de vraag wat bewoners verstaan onder eigenwoningbezit. De eigendomsverhouding kan eigenlijk niet los gezien worden van andere kenmerken van een woning. De voorkeur van een koopwoning wordt vaak ook ingegeven door het feit dat koopwoningen bijvoorbeeld vaker woningen van een hogere kwaliteit zijn en dat deze in betere buurten staan. Ook de effecten van eigenwoningbezit op de buurt kunnen worden veroorzaakt door het feit dat koopwoningen in betere buurten staan, duurder zijn en worden bewoond door hogere inkomensgroepen. Om het effect van de eigendomsverhouding te meten is het van belang dat andere kenmerken van woningen of bewoners constant worden gehouden. Hierbij stuiten we op het statistische probleem van multicollineariteit en de beperkte mogelijkheden van de data.

Studies die ingaan op de nadelen van het eigenwoningbezit zijn doorgaans kwalitatief. Aan de hand van casestudies wordt weergegeven wat de eigen woning betekent voor individuen. Hieruit wordt duidelijk wat eigenaar-bewoners beweegt en welke afwegingen zij maken. Een keerzijde van deze casestudies is echter de representativiteit. Het is onduidelijk in hoeverre de geselecteerde huishoudens en buurten representatief zijn voor de gehele bevolking.

In het vervolg van dit hoofdstuk gaan we in op de empirische resultaten, waarbij telkens kort wordt ingegaan op de methode en melding wordt gemaakt van het land waarin het onderzoek heeft plaatsgevonden. Immers, de context wordt als belangrijke variabele gezien en de vraag is of in Angelsaksische landen andere resultaten worden gevonden dan in landen met een "unitary rental market".

4.2 De natuurlijke voorkeur voor eigenwoningbezit

De voorkeur voor een eigen woning

Een woning kan worden beschouwd als een bundel van woningkenmerken die niet los van elkaar kunnen worden gezien. Shlay (1985) heeft een poging gedaan deze kenmerken van elkaar te onderscheiden door bewoners te vragen hun voorkeur te uiten voor een woning aan de hand van een omschrijving waarin de kenmerken varieerden. Hierop is vervolgens een regressieanalyse uitgevoerd waaruit bleek dat de eigendomsverhouding niet significant was. Als alle andere kenmerken van een woning gelijk waren deed het er voor de respondenten niet toe of het een koop- of een huurwoning was. De grootte van de woning en het woningtype bleken doorslaggevend, evenals de nabijheid van werk, vrienden en de etnische samenstelling van de buurt. Het onderzoek betrof echter maar een beperkte groep huurders in New York en de generaliseerbaarheid van de resultaten is beperkt. De resultaten indiceren echter dat het belang van de eigendomsverhouding overschat zou worden.

Groei eigenwoningbezit: marktverschijnsel of aangeboren voorkeur

La Grange en Frederik Pretorius (2000) zochten een verklaring voor de groei van het eigenwoningbezit in Hong Kong. Ze maken daarbij onderscheid in een ontologische verklaring en een marktverklaring. Bij de overheid leeft het idee dat er in Hong Kong sprake is van een natuurlijke aangeboren voorkeur voor eigenwoningbezit en daarom faciliteert zij het eigenwoningbezit in de vorm van subsidiering en garantieverstrekking. De conclusie van het artikel luidt dat de groei van het eigenwoningbezit in Hong Kong verklaard kan worden aan de hand van marktoverwegingen. Zo speelt het hoge rendement op geïnvesteerd vermogen een rol, de gunstige gebruikskosten en de gerichte

overheidssubsidie. Bovendien wordt erop gewezen dat er huishoudens zijn die wonen in een sociale huurwoning en daar ook willen blijven wonen. Huishoudens maken dus een zorgvuldige afweging van het gewenste pakket aan woondiensten. Het is aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling die heeft plaatsgevonden in Hong Kong door andere factoren dan een aangeboren voorkeur voor eigenwoningbezit kan worden verklaard. Hiermee is overigens niet bewezen dat de aangeboren voorkeur niet bestaat.

De betekenis van eigenwoningbezit

Een kwalitatieve analyse vanuit een sociaal constructivistisch perspectief is te vinden bij Gurney (1999a, 1999b). Hij gaat in op de betekenis die mensen geven aan eigenwoningbezit en vergaart data door middel van kwalitatieve interviews in St. George in Groot-Brittannië. In deze interviews staat de vraag centraal wat een eigen woning voor mensen betekent. Metaforen spelen hierin een grote rol omdat aan de hand van metaforen onbekende concepten worden omgezet in bekende concepten die aansluiten bij de belevingswereld.

- An Englishman's home is his castle
- It is yours at the end of the day
- If it's yours you do more to it
- It's an investment for the future
- Renting is money down the drain
- Renting is dead money

De bevindingen van Gurney komen overeen met de resultaten van Richards in Australië. Hij concludeert dat de ene groep woonconsumenten (eigenaar-bewoners) een andere groep (de huurders van met name sociale huurwoningen) als een 'outgroep' construeert. Verder constateert Gurney (1999b) dat er in Engeland sprake is van een normalisering van eigenwoningbezit. Eigenwoningbezit wordt geassocieerd met thuis, met goede burgers en goede ouders en het is daardoor dat eigenwoningbezit kan worden geconstrueerd als een aangeboren voorkeur. Ook de resultaten van Hiscock et al (2001) die 43 kwalitatieve interviews hielden in Schotland sluiten hierbij aan: *...for many people in advanced societies the achievement of ontological security is reliant upon convincing themselves that they have not lost out in the competition for home ownership conformity.*

Empirisch onderzoek in Nederland (Elsinga, 1995) laat zien dat zekerheid en vrijheid, gevoelens die volgens Saunders onlosmakelijk zijn verbonden aan eigenwoningbezit, ook een rol spelen in de keuze van een huurwoning. Bij zekerheid gaat het om de afwezigheid van een vermogensrisico en de voor Nederland vanzelfsprekende huurbescherming en huurprijsregulering. Bij vrijheid gaat het vooral om de vrijheid van het mobiel zijn. Deze voordelen van de huursector vormen voor een deel van de huurders de doorslag om te kiezen voor een huurwoning.

De betekenis van eigendomsverhoudingen

De bevindingen van Gurney (1999) sluiten naadloos aan bij die van Behring en Helbrecht. Na de bestudering van de geschiedenis, de mentaliteit en het overheidsbeleid (als uiting van de mentaliteit) trokken zij conclusies over de betekenis van eigendomsverhoudingen. In Angelsaksische landen is de eigen woning een noodzakelijke manier om je zeker te voelen en bovendien een indicator voor succes. Dit komt weer tot uitdrukking in het beleid waarin de eigen woning wordt gestimuleerd en de sociale huursector bedoeld is als vangnet. Het geringe aandeel eigen woningen in Zwitserland, Oostenrijk en Duitsland wordt mede verklaard door het functioneren van de verzorgingsstaat die inwoners basiszekerheid verschaft. Een noodzaak van een eigen woning voor basiszekerheid ontbreekt dus in deze landen. De huurbescherming speelt hier een cruciale rol. De voorkeur voor een eigen woning is gebaseerd op de wens om uitdrukking te geven aan individuele expressie, maar de noodzaak ontbreekt. Dit geeft de burger in deze landen meer vrijheid dan de Angelsaksische burger die genooddaakt is om een woning te kopen en dus in zijn jongere jaren minder te consumeren heeft.

Voor Spanje wordt de conclusie getrokken dat een eigen woning vanzelfsprekend is. In dit relatief arme land wordt de familie beschouwd als vorm van sociale verzekering. Zij wordt ook ingezet als hulp bij financiering van de woning. De Nederlandse mentaliteit wordt gekarakteriseerd als calvinistisch en collectivistisch. Voorts wordt geconcludeerd dat sprake is van een geleidelijke verandering waarbij het eigenwoningbezit toeneemt en een overheid die dat stimuleert. Dit gaat vergezeld van een omvangrijke verzelfstandigde sociale huursector (Behring en Helbrecht, 2002).

De unitary rental market

Kemeny (2001) heeft onderzoek verricht naar het functioneren van unitary rental markets in Europa. Een studie van de markten voor huurwoningen in Zwitserland, Oostenrijk, Denemarken en Zweden laat zien dat de ontwikkelingen tussen die landen uiteenlopen. In ieder geval kan de hypothese dat alle markten te maken hebben met een terugtrekkende overheid en een vermindering van subsidies niet worden geconfirmeerd. In Oostenrijk worden nog steeds subsidies verstrekt ook aan commerciële verhuurders. De sociale huursector vindt het echter moeilijk om te concurreren met de commerciële huursector omdat rent pooling in Oostenrijk niet is toegestaan. In Zweden is sprake van een proces waarin een level playingfield tussen de sociale en commerciële sector wordt gecreëerd. Een afbouw van subsidies gaat hand in hand met een 'maturation' van de sociale huursector.

Daarnaast stelt Kemeny (2003) aan de hand van een Zweedse case study vast dat de ontwikkeling van de sociale sector sterk wordt bepaald door de lokale politiek. De afgelopen periode heeft laten zien dat een verandering van lokaal overheidsbeleid kan leiden tot verkoop van sociale huurwoningen aan huurderscoöperaties of aan commerciële bedrijven. De grote kwetsbaarheid van de sociale huursector in Zweden is volgens Kemeny de nationale uniformiteit en de grote invloed van de lokale overheid op de non-profit verhuurders. De huidige sociaal-democratische regering overweegt de sociale verhuurders te transformeren tot private non-profit verhuurders.

4.3 De individuele voor- en nadelen van eigenwoningbezit

Zelfvertrouwen en tevredenheid

Rohe en Stegman (1994) verrichtten een studie in de Verenigde Staten waarbij ze deelnemers aan een gesubsidieerd nieuwbouw koopprogramma vergeleken met huurders in een vergelijkbare situatie. De eigendunk, zeggenschap en tevredenheid met het leven werden onder de loep genomen. Naast de eigendomsverhouding van de woning werden ook sociaal-economische en demografische variabelen onder de loep genomen. Hieruit blijkt dat de eigendomsverhouding geen bepalende factor is voor eigendunk en zeggenschap. De woonkwaliteit daarentegen blijkt wel een bepalende factor waar het gaat om eigendunk. Ten slotte blijken zowel de eigendomsverhouding als de woningkwaliteit de tevredenheid met het leven te bepalen. Opmerkelijk is dat degenen die een woning gekocht hebben, aangeven dat zij zich beter voelen dankzij de eigen woning, dat zij meer zeggenschap ervaren en het eigenwoningbezit al met al een positief effect heeft op hun leven.

Ook Rossi en Weber (1996) concluderen dat eigenaar-bewoners tevredener, gelukkiger en gezonder zijn dan huurders, maar dat het verschil beperkt is. In een steekproef van ruim 14.000 respondenten blijkt er sprake van een significant verschil. Een analyse op een kleine database laat echter geen significante verschillen zien. Hierbij werden de variabelen leeftijd en sociaal-economische positie constant gehouden.

Elsinga (1995) onderzocht in een drietal Nederlandse steden of eigenaar-bewoners tevredener zijn dan huurders met hun woonsituatie (de buurt, de woning en de woonlasten). Hieruit blijkt dat eigenaar-bewoners inderdaad tevredener zijn, ook als de woonduur, het woningtype en het inkomen constant worden gehouden.

Betere schoolresultaten en kansen op de arbeidsmarkt

In 2001 werd het effect van eigenwoningbezit op de schoolresultaten van kinderen in de Verenigde Staten onderzocht (Haurin et al., 2001). De schoolresultaten, zowel wiskunde als taal, werden in beschouwing genomen als de mate waarin gedragsproblemen voorkomen. Wanneer een aantal economische, sociale en demografische factoren constant wordt gehouden blijkt het effect van eigenwoningbezit significant. De wiskunderesultaten van de kinderen van eigenaar-bewoners blijken maar liefst 9% hoger en de taalprestaties 7% hoger dan die van de kinderen van huurders. Bovendien blijken gedragsproblemen 3% minder voor te komen bij kinderen van eigenaar-bewoners. De auteurs concluderen dan ook dat programma's om eigenwoningbezit te stimuleren vooral moeten worden gericht op huishoudens met kinderen.

Green en White (1997) onderzochten de relatie tussen eigenwoningbezit en schooluitval en tienerouderschap in de Verenigde Staten. Ze maakten gebruik van de Panel Study of Income Dynamics en de Public Use Microsample van de 1990 Census en de High School and Beyond data. In al hun statistische analyses hielden zij een aantal sociaal-demografische variabelen zoals ras, inkomen, opleiding, huishoudensamenstelling en werkstatus constant. Hun conclusie luidt dat kinderen van

eigenaar-bewoners minder kans hebben op schooluitval en op tienerouderschap dan kinderen van huurders. Beide effecten zijn het grootst bij lage-inkomensgroepen.

Harkness en Newmand (2003) onderzochten het verband tussen eigenwoningbezit en maatschappelijke prestaties van hoge- en lage-inkomensgroepen. Zij bestudeerden het verband tussen een aantal sociaal-economische kernmerken en het aantal jaren dat de respondenten toen zij 11 tot 15 jaar waren in een eigen woning hebben gewoond. Zij wijzen erop dat onderscheid gemaakt kan worden tussen het effect van eigenwoningbezit en dat van een langere woontijd. In dit onderzoek wordt dat onderscheid echter niet gemaakt en wordt het totaal effect van de eigen woning onderwerp van onderzoek. Hieruit blijkt dat de werkloosheid lager is naarmate personen in de leeftijd van 11-15 jaar langer in een eigen woning hebben gewoond. Tevens hebben zij een hogere opleiding, een grotere kans op een diploma, een hoger inkomen en een lagere kans om in de bijstand terecht te komen. Bij hogere inkomens blijkt het effect van eigenwoningbezit echter geringer.

Eigenwoningbezit wordt geassocieerd met status en succes zo blijkt uit een onderzoek van Saunders (1990). Uit kwalitatieve interviews blijkt dat eigenwoningbezit een pre is als werkzoekende. "Het laat immers zien dat je ambitieus en betrouwbaar bent."

Groepseffecten: de gedifferentieerde koopsector

Forrest et al. (1988) nuanceren het positieve effect van de eigen woning in hun boek *Home Ownership; Differentiation and Fragmentation*. Zij bevestigen het feit dat de woning vermogen genereert, maar wijzen erop dat de vermogensopbouw verschilt voor groepen en wijken en dat het vermogen alleen door overerving vrijkomt.

Een volgende bewering is dat een eigen woning "a stake in society" impliceert en leidt tot conservatief, anti collectivistisch stemgedrag. Forrest et al., (1988) laten zien dat de eigendomsverhouding van de woning een rol speelt bij het stemgedrag, maar dat het niet de dominantie factor is. Ook de natuurlijke voorkeur en de bewering dat de groei van het eigenwoningbezit hiervan een uitdrukking is worden bekritiseerd: ook het aanbod en de overheidsregulering kunnen een belangrijke oorzaak zijn van de groei van het eigenwoningbezit. Ten slotte zijn er grote verschillen in de koopsector en zijn er ook verschillende belangen tussen bijvoorbeeld eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek en tussen degenen in gebieden met stijgende koopprijzen en dalende koopprijzen (Forrest et al., 1988).

Dit wordt ondersteund door empirisch onderzoek in Melbourne en Sydney in Australië waarin de waardeverhoging van de woningen in een aantal buurten in beeld is gebracht. De conclusie van het onderzoek luidt dat de vermogensopbouw voor hogere klassen groter is dan voor lagere klassen. Door de deregulering van de financiële markt is er bovendien sprake van een toename van de ongelijkheid (Burbidge, 2000). Karn et al. (1985) laten zien dat er grote verschillen in prijsontwikkeling zijn tussen buurten in de binnenstad van Birmingham. Bovendien blijkt dat deze slechtere buurten over het algemeen qua prijsontwikkeling achterblijven bij de prijsontwikkeling in de regio. Uit een onderzoek in zes Nederlandse buurten blijkt dat het buurteffect een belangrijke rol speelt als het gaat om de vermogensopbouw via de eigen woning. De prijsontwikkeling en de effecten van een recessie of een boom op de koopwoningmarkt verschillen sterk per buurt (Elsinga, 1996).

Daarnaast laten casestudies in Birmingham en Liverpool zien dat eigenwoningbezit bij kwetsbare groepen tot problemen kan leiden. Vaak is sprake van achterstallig onderhoud omdat de betreffende huishoudens geen middelen hebben om te investeren in de woning. Dit kan bijdragen aan het achteruitgaan van toch al kwetsbare buurten. Wanneer dit leidt tot prijsdaling waardoor de hypotheek hoger is dan de waarde van de woning, zitten de bewoners gevangen in hun woning (Karn et al, 1985).

Ook het onderzoek van Hiscock et al (2001) in Schotland laat zien dat het gevoel van veiligheid met name is terug te vinden bij eigenaar-bewoners in buurten met een lage criminaliteit. Voor enkele andere eigenaren betekent een eigen woning, gezien het risico tot huisuitzetting, minder zekerheid dan een sociale huurwoning.

Katz Reid (2004) verrichtte in de Verenigde Staten een longitudinaal onderzoek onder eigenaar-bewoners met lage inkomens en minderheden. Ze maakt hiervoor gebruik van het PSID en GEOcodefiles om de gegevens te koppelen aan buurtkenmerken. Het onderzoek wijst uit dat het met name de midden en hoge inkomensgroepen zijn die voordelen ondervinden in de zin van een verbetering van de buurt en een gestegen waarde van de woning. Voorts bleek dat veel eigenaar-bewoners met een laag inkomen er niet in slagen deze status te handhaven. Na 5 jaar blijkt dat maar liefst 53% huurder is geworden.

Gezondheid en betalingsproblemen

Ford et al. (2001) schetsen een overzicht van de diverse onderzoeken die in Groot-Brittannië zijn verricht naar de gevolgen van hypotheekschulden en gedwongen verkoop. Dat het niet om een marginaal verschijnsel gaat blijkt uit een analyse van de cijfers. Maar liefst 12 tot 13% van de eigenaar-bewoners met een hypotheek ervaart problemen bij het betalen van de hypotheeklasten, en jaarlijks worden 30.000 huishoudens uit hun woning gezet wegens hypotheekschulden en is er bij 100.000 tot 200.000 huishoudens sprake van betalingsachterstanden. Ten slotte blijkt dat het aandeel eigenaar-bewoners met hypotheekproblemen aanzienlijk is gestegen in vergelijking met de jaren zeventig (Ford et al., 2001).

Op basis van het British Household Panel Survey tonen Ford et al. (2001) aan dat er een statistisch verband bestaat tussen hypotheekschulden en gezondheid. Daarnaast laten de resultaten van kwalitatief onderzoek zien welke dramatische gevolgen een gedwongen verkoop kan hebben voor een familie. Gedwongen verkoop of de dreiging daarvan in geval van betalingsachterstand is voor velen een nachtmerrie en wordt ervaren als persoonlijke afgang. Huishoudens doen er vaak alles aan om de verkoop te voorkomen. Dit leidt in veel gevallen tot stress en gezondheidsklachten. De conclusie luidt dan ook dat "unsustainable" eigenwoningbezit leidt tot een negatieve invloed op het welzijn van mensen en in meer dan de helft van de gevallen tot gezondheidsproblemen.

Voorts laten deze resultaten zien dat de voorkeur voor een eigen woning onverminderd aanwezig blijft ook al heeft een huishouden door gedwongen verkoop veel ellende meegemaakt. Het tast bij het merendeel van de huishoudens de voorkeur voor een koopwoning boven een huurwoning niet aan (Ford, et al., 2001). Dit blijkt ook duidelijk uit het onderzoek van Forrest et al. die onderzoek verrichten naar 'negative equity'. Ook hier blijkt de ervaring van een hypotheekschuld die ruimschoots de waarde van de woning overstijgt, geen negatief effect te hebben op de voorkeur voor een koopwoning, een huurwoning wordt niet als aantrekkelijk alternatief beschouwd (Forrest et al., 1999). Ook in Canada is recentelijk onderzoek verricht naar de financiële zorgen van huishoudens met respectievelijk een huurwoning, een koopwoning met hypotheek en een koopwoning zonder hypotheek (Cairney en Boyle, 2004). Ook deze resultaten laten zien dat het onderscheid tussen eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek belangrijk is. De psychologische druk op eigenaar-bewoners met hypotheek is significant hoger dan die voor eigenaar-bewoners zonder hypotheek. Echter, de druk onder huurders is weer groter dan die onder eigenaar-bewoners met hypotheek. Dit heeft alles te maken met de veranderingen in de sociale huursector in Canada. De huurregulering is afgeschaft en het budget voor sociale woningbouw is gedelegeerd naar het lokale niveau waar sociale woningbouw moet concurreren met inkomens- en welzijnsbeleid. Deze grotere onzekerheid onder huurders zorgt ervoor dat de betekenis van de eigen woning als "safe haven" toeneemt, maar dat deze vooral van toepassing is op eigenaar-bewoners zonder hypotheek.

4.4 De maatschappelijke voor- en nadelen van eigenwoningbezit

Maatschappelijke betrokkenheid

DiPasquale en Glaeser (1999) onderzochten of eigenaar-bewoners in de Verenigde Staten en in Duitsland betere burgers zijn dan huurders. Zij maakten hiervoor gebruik van de US General Survey en het Duitse sociaal economische panel. Variabelen die het goed burgerschap in de Verenigde Staten representeren zijn deelname aan non-profitorganisaties, bekendheid met het schoolhoofd, bekendheid met politieke vertegenwoordigers, stemmen bij lokale verkiezingen, helpen met het oplossen van lokale problemen, tuinieren, het bezitten een vuurwapen en kerkbezoek. De woontijd blijkt hierbij een zeer belangrijke interveniërende variabele. De samenhang tussen eigenwoningbezit en de burgerschapsvariabelen wordt sterk beïnvloed door de periode die men in de woning woont. Dit geldt het minst voor het stemgedrag bij lokale verkiezingen en kerkbezoek. Bij vuurwapenbezit blijkt er sprake van een tegenovergesteld effect: het bezit neemt af naarmate de woontijd langer is. Het Duitse databestand omvat vier variabelen die het burgerschap representeren: onderhoudswerkzaamheden in en om huis, politieke participatie, vrijwilligerswerk en kerkbezoek. Alle vier de variabelen blijken een samenhang te vertonen met de eigendomsverhouding: eigenaar-bewoners scoren in alle gevallen hoger. De samenhang is echter minder sterk dan die in de Verenigde Staten werd gevonden. Ook in Duitsland treedt de woontijd op als interveniërende variabele. Dit effect is echter veel bescheidener dan in de Verenigde Staten.

Ook Rohe en Stegman (1994) onderzochten het effect van eigenwoningbezit op de sociale en politieke participatie onder kopers in een gesubsidieerd programma en vergelijkbare huurders in de Verenigde

Staten. In de studie wordt geen effect gevonden op de participatie op school, in de politiek of in de kerk. Het eigendom van de woning vertoont alleen een samenhang met de deelname aan buurtgroepen. De auteurs geven aan dat dit erop zou kunnen duiden deze deelname is ingegeven door het willen beschermen van hun investering.

Rossi en Weber (1996) analyseerden politieke surveyresultaten voor de Verenigde Staten en concluderen dat eigenaar-bewoners een grotere politieke betrokkenheid aan de dag leggen. In hun analyses houden zij leeftijd en sociaal-economische status van de respondenten constant. Eigenaar-bewoners vinden vaker dat lokale verkiezingen belangrijk zijn, nemen vaker deel in commissies en zijn meer betrokken bij buurtverbeteringsprojecten. Ook blijken zij meer betrokken bij de landelijke verkiezingen en in de landelijke politieke lobby.

Betrokkenheid bij de buurt

Rossi en Weber (1996) onderzochten in de Verenigde Staten de deelname aan sociale netwerken en de contacten met buurtbewoners aan de hand van het National Survey of Families and Housholds. Hieruit blijkt dat eigenaar-bewoners, bij het constant houden van leeftijd en sociaal-economische positie, vaker lid zijn van sociale netwerken, maar dat huurders juist meer contacten hebben met de burens. De verschillen tussen eigenaar-bewoners en huurders blijken beperkt. Overigens wijzen Weber en Rossi erop dat de betrokkenheid bij de buurt niet alleen maar positieve kanten heeft, maar ook contraproductief kan uitpakken in bijvoorbeeld de vorm van NIMBY-reacties.

Elsinga (1995) heeft in de Nederlandse situatie getoetst of eigenaar-bewoners meer betrokken zijn bij hun buurt dan huurders. Zij ging aan de hand van een multivariate analyse na welke variabelen de gehechtheid aan buurt en woning en de buurtcontacten konden verklaren. Hieruit bleek dat met name de woontype en het woningtype significant waren. Mensen met een langere woontype en in een eengezinswoning lieten een grotere betrokkenheid zien. De eigendomsverhouding speelde een bescheiden rol; eigenaar-bewoners bleken meer betrokken dan huurders.

Overigens constateren Hiscock et al. (2001) in Schotland een spanningveld tussen eigenaar-bewoners die streven naar stabiliteit en comfort en anderzijds de sterke neiging onder eigenaar-bewoners *to climb the housing ladder*.

Stemgedrag

Saunders (1990, p. 233) concludeert dat het stemgedrag van mensen in Engeland primair wordt bepaald door de sociale klasse, hij onderscheidt: "service, intermediate and working class". Echter, daarnaast blijkt ook de eigendomsverhouding van de woning een niet te verwaarlozen invloed te hebben, met name voor de intermediate class.

Lundqvist (1998) leidt twee tegenovergestelde hypothesen af van de theorieën van Saunders en Kemeny en toetst deze in Zweden. Volgens Saunders (1990) worden eigenaar-bewoners politiek actief als hun privileges politiek onder druk komen te staan. Volgens Kemeny zijn eigenaar-bewoners minder geëngageerd naarmate hun woonlasten hoger zijn als gevolg van politieke beslissingen. Hij toetst deze hypothesen voor de Zweedse situatie. In 1991 werden de fiscale aftrekmogelijkheden voor Zweedse eigenaar-bewoners drastisch beperkt. De hypotheekrenteaftrek voor de inkomstenbelasting werd beperkt tot 30%. Bovendien werd het onmogelijk gemaakt om de vermogensbelasting te ontspringen door de aankoop van een nieuwe woning. Vanaf 1991 werden alle verkopen belast met een percentage van 9 tot 18%. Lundqvist stelt zich de vraag of eigenaar-bewoners voor 1991 meer of minder politiek betrokken waren dan na 1991. Hij maakt hiervoor gebruik van de landelijke verkiezingssurveys in 1979, 1985 en 1991. Een methodisch manco aan de analyse is dat de verschillende sociaal economische en life cycle variabelen niet in de analyse zijn betrokken. De conclusie luidt dat er geen steun voor beide hypothesen is gevonden.

Effecten van eigenwoningbezit op de arbeidsmarkt

De hypothese van Oswald (1996) dat eigenwoningbezit werkloosheid bevordert, wordt geconfirmeerd in andere onderzoeken die uitgaan van macro-analyses (Green and Hendershot, 2001). Uit een recente toets aan de hand van een micro-analyse (tenure choice models) blijkt echter dat de hypothese maar voor een zeer beperkte groep bevestigd kan worden: alleen voor vrouwelijke hoofdbewoners die hun hypotheek hebben afgelost. Mensen met een hypotheek zijn juist extra gemotiveerd om aan het werk te blijven. Daarnaast wordt empirisch bewijs geleverd voor het tegendeel: juist de sociale huurwoningen leiden door een beneden-marktprijs tot een beperking van de arbeidsmobiliteit (Flatau et al, 2003).

Micro macro (1997) komt op basis van een Nederlandse studie tot de conclusie dat de kunstmatig lage huren in een deel van de woningmarkt leiden tot minder arbeidsmobiliteit en een lagere productiviteit. Immers, bij een verhuizing verliezen huurders hun impliciete huursubsidie waardoor zij minder geneigd zullen zijn om te verhuizen. Deze conclusie is gebaseerd op een berekening van verhuiskansen en een regressievergelijking die de loonhoogte verklaart.

Uit een Nederlands onderzoek blijkt ten slotte dat huurders zich extra inspanningen op de arbeidsmarkt getroosten om een eigen woning te kunnen bekostigen. In meer dan de helft van de huishoudens gaat men meer werken om de woning te kunnen kopen (Ket en Papa, 2001). Hieruit blijkt juist een positief effect van het eigenwoningbezit op de arbeidsparticipatie.

Green en Hendershot (2001) wijzen terecht op de causaliteitsvraag in deze kwestie. Hierbij nemen zij een tenure choice model als uitgangspunt. Zij geven aan dat degenen die ergens lang willen blijven wonen op basis van de 'usercost' voor een eigen woning zullen kiezen. Mobiele huishoudens daarentegen zullen eerder kiezen voor een huurwoning. Dus de verwachte mobiliteit speelde al een belangrijke rol in de keuze tussen kopen en huren.

Doling en Horsewood (2003) verrichtten een internationaal vergelijkend onderzoek naar de relatie tussen eigenwoningbezit en vervroegde uittreding uit de arbeidsmarkt. Zij analyseerden het effect van de eigen woning op de vervroegde uittreding uit de arbeidsmarkt in Europa. Zij vonden een statistisch verband tussen het aandeel eigen woningen in een land en het aandeel mensen dat voor de pensioengerechtigde leeftijd de arbeidsmarkt verliet.

Mulder en Smits (1999) onderzochten in Nederland het effect van vermogensoverdracht naar een volgende generatie. Zij maakten hiervoor gebruik van het Nederlandse Familieonderzoek, een longitudinaal databestand dat gegevens over alle partners in een huishouden omvat. Zij vonden ondersteuning voor de vermogenshulphypothese. Zij constateren dat het vermogen van de ouders een belangrijker rol speelt dan het inkomen en dat wellicht ook socialisatie een rol speelt. Voorts luidt hun conclusie dat eigenwoningbezit een belangrijke factor is in het doorgeven van sociale ongelijkheid aan de volgende generatie.

4.5 Conclusies

Er is veel onderzoek verricht naar de voorkeur voor en het effect van eigenwoningbezit. De onderzoekstechnische problemen bij dergelijk onderzoek zijn talrijk. Het gaat hierbij met name om het causaliteitsvraagstuk, mogelijke interveniërende variabelen, het probleem van multicollineariteit, om het feit dat de eigen woning niet los gezien kan worden van andere woningkenmerken en de betekenis die bewoners eraan geven. Het merendeel van de empirische toetsing is gebaseerd op surveyonderzoek. Veelal worden de methodische problemen onderkend en wordt een aantal huishoudens- of woningvariabelen constant gehouden. Het probleem is alleen dat slechts een beperkt aantal variabelen constant kan worden gehouden.

Een aantal onderzoeken gaat in op de voorkeur voor een eigen woning en op de vraag of er sprake is van een "natuurlijke voorkeur" voor eigenwoningbezit. Gurney gaat vanuit een sociaal-constructivistisch perspectief in op de betekenis die mensen toekennen aan de eigen woning. Hierin wordt stilgestaan bij de metaforen voor het kopen en het huren van een woning. De conclusie luidt dat in Engeland sprake is van een normalisering van eigenwoningbezit en dat hiermee de huurders als "outgroup" worden gedefinieerd. De normalisering leidt ertoe dat eigenwoningbezit geconstrueerd kan worden als aangeboren voorkeur. Uit een onderzoek in de Verenigde Staten blijkt dat het belang van de eigendomsverhouding van een woning overschat zou kunnen worden. De eigendomsverhouding blijkt nauwelijks van belang bij de voorkeur van bewoners als alle andere woningkenmerken constant gehouden worden. In een ander onderzoek staat de vraag centraal of de groei van het eigenwoningbezit in Hong Kong kan worden verklaard uit een natuurlijke voorkeur of uit rationele marktoverwegingen. Het laatste wordt aannemelijk gemaakt, maar de hypothese van de natuurlijke voorkeur kan niet worden verworpen.

In verschillende onderzoeken is getoetst of eigenaar-bewoners een groter zelfvertrouwen hebben dan huurders en of zij tevredener zijn. Uit onderzoek in de Verenigde Staten, Engeland en Nederland blijkt dat eigenaar-bewoners significant tevredener zijn, ook als verschillende variabelen constant worden gehouden. Het zelfvertrouwen blijkt met name te worden bepaald door de kwaliteit van de woning, maar eigenaar-bewoners geven aan tevredener en gelukkiger te zijn dan huurders. De significantie van deze verbanden varieert. In andere onderzoeken worden statistische verbanden gevonden tussen de eigen woning en de schoolprestaties en kansen op de arbeidsmarkt, wanneer een aantal sociaal-

economische variabelen constant wordt gehouden. Zo blijkt dat kinderen van eigenaar-bewoners in de Verenigde Staten minder kans hebben op schooluitval en dat dit effect met name bij lage-inkomensgroepen sterk is. De vraag hierbij is echter of het verband tussen eigenwoningbezit en schoolprestaties causaal is.

Andere onderzoeken gaan vooral in op de maatschappelijke participatie. Eigenaar-bewoners blijken in alle onderzoeken meer politiek betrokken en actiever in de buurt, ook bij constant gehouden variabelen. Verschillende auteurs maken hierbij de kanttekening dat deze betrokkenheid en drang om de investering te beschermen ook negatieve effecten kunnen hebben zoals NIMBY-gedrag. Ten slotte blijkt dat juist huurders meer contacten in de buurt onderhouden dan eigenaar-bewoners.

De nadelen van eigenwoningbezit voor met name kwetsbare groepen en kwetsbare buurten zijn vooral empirisch getoetst aan de hand van casestudies in Groot-Brittannië. De resultaten laten zien dat financieel kwetsbare eigenaar-bewoners niet zelden in betalingsproblemen geraken en zelfs te maken krijgen met gedwongen verkoop van de woning. Dit leidt tot een verminderd welzijn en ook vaak tot gezondheidsklachten.

Er zijn vele relaties tussen eigendomsverhoudingen op de woningmarkt en de arbeidsmarkt. Zo werd al geconstateerd dat kinderen van eigenaar-bewoners in de Verenigde Staten betere kansen hebben. De vraag is echter of dit veroorzaakt wordt door de eigen woning of door de betere sociaal-economische positie en de betere buurten en scholen. Een Nederlands onderzoek laat zien dat mensen zich extra inspanningen getroosten op de arbeidsmarkt om zich een eigen woning te kunnen veroorloven. Maar eigenwoningbezit kan ook een negatief effect hebben op de arbeidsparticipatie. De hypothese dat eigenwoningbezit door de lage mobiliteit van eigenaar-bewoners de werkloosheid bevordert, kan echter niet worden geconfirmeerd. Hypotheekbetalers blijken juist erg gemotiveerd om aan hun betalingsverplichtingen te voldoen. Er worden juist aanwijzingen gevonden dat huurders van sociale huurwoningen door hun lage huur in hun mobiliteit worden belemmerd. Ten slotte blijkt uit een Europees onderzoek dat er een samenhang bestaat tussen het aandeel eigen woningen in een land en het aandeel personen dat kiest voor vervroegde uittreding uit de arbeidsmarkt.

5 De relatie tussen eigenwoningbezit en woonsatisfactie: een statistische analyse van Europese data

5.1 Inleiding

Het literatuuroverzicht in hoofdstuk 4 laat zien dat er empirische onderbouwing is gevonden voor de voordelen van het eigenwoningbezit. Het betrof echter telkens studies die slechts één land betroffen en derhalve geen conclusies toelaten over de verschillen tussen landen. Juist omdat in het voorgaande werd geconstateerd dat de context van een land een grote rol zou kunnen spelen bij de betekenis van eigenwoningbezit, is een internationale vergelijking interessant. Het European Community Household Panel (ECHP) biedt hiertoe aanknopingspunten. Het ECHP is een Europees databestand dat veel voor het wonen relevante variabelen bevat. Het bestand omvat kenmerken van huishoudens en kenmerken van woningen alsook een variabele die de tevredenheid met de woonsituatie meet.

In dit hoofdstuk wordt nagegaan in hoeverre de eigendomsverhouding van een woning de woontevredenheid beïnvloedt en in hoeverre er verschillen bestaan tussen landen. Tevens zal worden nagegaan in hoeverre er sprake is van interveniërende variabelen zoals woning- en huishoudenskenmerken.

5.2 Woontevredenheid van eigenaar-bewoners en huurders

In het ECHP wordt de woontevredenheid gemeten met de vraag *How satisfied are you with your housing situation?* Bij het beantwoorden van deze vraag konden de respondenten kiezen uit een zespuntsschaal, waarbij 1 geldt als *not satisfied at all* en 6 als *fully satisfied*. Tabel 5.1 geeft weer hoe de kopers en huurders in de verschillende EU-landen op deze woontevredenheidsvariabele scoren. Uit de tabel blijkt dat voor de gehele Europese Unie geldt dat kopers over het algemeen erg tevreden zijn over hun woonsituatie. Verreweg de meeste kopers waarderen hun woonsituatie met een 4, een 5 of zelfs een 6. Het meest tevreden zijn de Engelse, Deense en Nederlandse kopers (gemiddelden van respectievelijk 5,29, 5,27 en 5,21), terwijl de huizenkopers in de Zuid-Europese landen het minst tevreden zijn. Huurders zijn het meest tevreden met hun woonsituatie in Oostenrijk, het Verenigd Koninkrijk en Denemarken, terwijl de Zuid-Europese huurders door de bank genomen het minst tevreden zijn.

In de laatste kolom van de tabel wordt een ratio berekend (tevredenheid kopers/tevredenheid huurders). Uit deze ratio blijkt dat de tevredenheid van huurders over de gehele linie beduidend lager ligt dan de tevredenheid van kopers. De grootste verschillen in tevredenheid tussen kopers en huurders zijn te vinden in Portugal, Ierland en Italië, de kleinste in Oostenrijk en Griekenland.

Tabel 5.1 De relatie tussen eigendomsverhouding en woontevredenheid in twaalf¹ EU-landen, rijpercentages en gemiddelden

Land	Eigendomsverhouding	Woonsatisfactie						Gemiddeld	Ratio koop/huur
		1	2	3	4	5	6		
Finland	koop (n=2.105)	0	2	5	18	42	33	4.99	1.12
	huur (n=966)	1	4	15	28	32	20	4.44	
	totaal (n=3.071)	1	3	8	21	39	28	4.82	
Denemarken	koop (n=1.523)	0	0	3	12	39	46	5.27	1.12
	huur (n=751)	2	5	12	15	34	32	4.71	
	totaal (n=2274)	1	2	6	13	37	41	5.08	
Nederland	koop (n=2.615)	0	0	2	11	47	39	5.21	1.12
	huur (n=2.235)	2	5	9	21	38	25	4.64	
	totaal (n=4.850)	1	2	6	16	43	32	4.95	
België	koop (n=1.708)	1	1	5	16	40	37	5.06	1.15
	huur (n=596)	5	6	14	21	30	24	4.39	
	totaal (n=2.304)	2	2	7	18	37	34	4.88	
Frankrijk	koop (n=3.227)	0	1	3	16	63	17	4.93	
	huur (n=1.856)	4	5	11	25	48	7	4.32	

¹ Voor Duitsland, Zweden en Luxemburg zijn de in dit hoofdstuk gebruikte variabelen niet beschikbaar.

Land	Eigendomsverhouding	Woonsatisfactie						Gemiddeld	Ratio koop/huur
		1	2	3	4	5	6		
	totaal (n=5.083)	2	2	6	19	58	13	4.71	1.14
Ierland	koop (n=1.409)	1	2	5	14	32	46	5.12	
	huur (n=314)	1	8	9	22	28	22	4.16	
	totaal (n=1.723)	1	3	3	6	15	32	4.95	1.23
Italië	koop (n=4.247)	1	6	15	28	34	16	4.37	
	huur (n=1.327)	7	13	24	26	22	8	3.66	
	totaal (n=5.574)	3	7	17	27	32	14	4.20	1.19
Griekenland	koop (n=3.305)	1	8	23	33	27	8	4.00	
	huur (n=587)	3	12	25	35	22	3	3.71	
	totaal (n=3.892)	2	9	23	33	26	7	3.95	1.08
Spanje	koop (n=4.185)	1	4	11	23	42	19	4.56	
	huur (n=742)	5	7	17	25	36	10	4.12	
	totaal (n=4.927)	2	5	11	24	41	17	4.50	1.11
Portugal	koop (n=3.073)	1	4	11	41	35	8	4.30	
	huur (n=1.537)	7	13	22	40	14	4	3.51	
	totaal (n=4.610)	3	7	15	41	28	7	4.03	1.23
Oostenrijk	koop (n=1.408)	1	1	2	9	33	54	5.36	
	huur (n=1.132)	2	2	6	14	33	43	5.04	
	totaal (n=2.540)	1	2	4	11	33	49	5.22	1.06
Verenigd Koninkrijk	koop (n=3.298)	1	2	5	11	22	59	5.29	
	huur (n=1.361)	5	5	8	16	21	45	4.79	
	totaal (n=4.659)	2	3	6	12	22	55	5.14	1.10

Bron: European Commission, Eurostat, European Community Household Panel (ECHP), 2000 (VK) en 2001 (UDB).

5.3 Regressieanalyse

In deze paragraaf wordt berekend hoe groot de invloed van de eigendomsverhouding op de woonsatisfactie is, en hoe deze invloed zich verhoudt tot de invloed van de andere woon- en huishoudensvariabelen. Als analysetechniek is hierbij een multiple regressie gebruikt, waarbij de woontevredenheid als afhankelijke variabele fungeert², terwijl de woon- en huishoudensvariabelen als onafhankelijke variabelen in het model worden ingebracht. In bijlage 1 zijn de effecten van de afzonderlijke variabelen te vinden.

In de analyse fungeren het inkomen, de woningkwaliteitsindex en het kamertal als interval/ratio variabelen (hoewel de laatste twee variabelen dit formeel niet volledig zijn), terwijl de overige onafhankelijke variabelen als dummyvariabelen in het model worden ingebracht. Deze dummyvariabelen zijn op de volgende wijze gecodeerd.

- eigendomsverhouding (0=huur, 1=koop)
- woningtype (0= meergezinswoning, 1 = eengezinswoning)
- subjectieve woninggrootte (0=ruimtegebrek, 1=geen ruimtegebrek)
- huishoudentype (0= eenpersoonshuishouden, 1= meerpersoonshuishouden)
- tevredenheid over de woonlasten (0= woonlasten zijn een probleem, 1 = woonlasten zijn geen probleem)

Voor ieder land is er een aparte multiple regressieanalyse uitgevoerd. Als illustratie wordt de analyse die voor Nederland is uitgevoerd wat uitgebreider behandeld. Tabel 5.2 maakt duidelijk dat er bij deze regressieanalyse sprake was van een stapsgewijze methode. In de eerste stap wordt alleen de variabele eigendoms categorie in het regressiemodel ingebracht. Vervolgens worden in de tweede stap de woonvariabelen toegevoegd, in de derde stap de huishoudensvariabelen en in de vierde stap de mening over de woonlasten. Omwille van de interpreteerbaarheid zijn de interactie-effecten in de regressieanalyse buiten beschouwing gelaten (hoewel uit de tabellen 1 t/m 9 is gebleken dat deze effecten soms wel degelijk een rol kunnen spelen).

² Bij lineaire multiple regressie moet de afhankelijke variabele eigenlijk een interval/ratioschaal hebben, terwijl de woontevredenheid op een ordinale zespuntsschaal wordt gemeten. Voor een indicatieve analyse, zoals die in deze paragraaf plaatsvindt, is dit echter geen groot probleem.

Bij de interpretatie van tabel 5.2 zijn met name de gestandaardiseerde regressiecoëfficiënten (de zogenaamde Bèta's) van belang, omdat deze coëfficiënten niet worden beïnvloed door de meeteenheden van de verschillende variabelen en daarom onderling vergelijkbaar zijn.

In de eerste stap wordt alleen de variabele eigendoms categorie in de regressieanalyse ingebracht. Uit de Bèta-coëfficiënt van 0.268 blijkt dat er een positief verband bestaat tussen de dummyvariabele eigendomsverhouding (0=huur, 1= koop) en de variabele woontevredenheid. Kopers zijn meer tevreden over hun woonsituatie dan huurders.

In stap 2 worden de overige woonvariabelen aan het model toegevoegd. Het inbrengen van deze variabelen zorgt ervoor dat de Bèta-coëfficiënt van de variabele eigendomsverhouding aanzienlijk daalt van 0.268 naar 0.154. Controle voor de andere woonvariabelen zorgt er dus voor dat de verschillen in tevredenheid tussen kopers en huurders minder groot worden, maar laat deze verschillen niet geheel verdwijnen (de Bèta-coëfficiënt voor de variabele eigendomsverhouding blijft immers positief). Van de vier ingebrachte woonvariabelen blijkt met name de subjectieve woninggrootte een behoorlijk grote positieve invloed te hebben op de woontevredenheid. De objectieve woninggrootte heeft daarentegen geen autonome invloed op de woontevredenheid. Wanneer er wordt gecontroleerd voor de eigendomsverhouding en de andere woonvariabelen, is deze variabele statistisch niet meer significant. De derde stap behelst het inbrengen van de variabelen inkomen en huishoudenstype. Opvallend genoeg heeft de variabele inkomen een licht negatieve Bèta-coëfficiënt. Dit betekent dat, wanneer er wordt gecontroleerd voor de woonvariabelen, huishoudens met hoge inkomens iets minder tevreden zijn over hun woonsituatie dan huishoudens met lagere inkomens. De variabele huishoudenstype is statistisch niet significant. Overigens zorgt het inbrengen van de variabelen inkomen en huishoudenstype ook voor een lichte stijging van het belang van de variabele eigendomsverhouding. De Bèta-coëfficiënt voor deze variabele stijgt van 0.154 naar 0.176.

In de vierde stap wordt de variabele 'mening over de woonlasten' in het regressiemodel ingebracht. Gecontroleerd voor de overige variabelen in het model, blijkt deze variabele statistisch niet significant te zijn. Wanneer alle zeven onafhankelijke variabelen in het model zijn opgenomen, verklaart het totale model 21,8 procent (zie R Square in de modelsamenvatting) van de variantie van de afhankelijke variabele (woontevredenheid). Dit is geen al te hoge score. Blijkbaar hangt de woontevredenheid dus slechts voor een beperkt gedeelte af van de in dit hoofdstuk aan de orde gestelde variabelen, en spelen andere aspecten (psychologische factoren, persoonlijke omstandigheden etc.) eveneens een rol. Het zoeken naar een zo goed mogelijk voorspellend regressiemodel valt echter buiten het kader van dit onderzoek.

Tabel 5.2 Resultaten van de regressieanalyse voor Nederland

Coefficients(a)

Model		Unstandardized Coefficients				Sig
		B	Std. Error	Beta	t	
1	(Constant)	4.668	.023		200.532	.000
	EIGENDOMSVERHOUDING	.546	.031	.268	17.683	.000
	WONINGKWALITEITSINDEX					
	WONINGTYPE					
	AANTAL KAMERS					
	RUIMTEGEBREK?					
	INKOMEN					
	HUISHOUDENSTYPE					
	MENING OVER WOONLASTEN					
2	(Constant)	1.963	.154		12.782	.000
	EIGENDOMSVERHOUDING	.313	.034	.154	9.341	.000
	WONINGKWALITEITSINDEX	.242	.020	.176	12.148	.000
	WONINGTYPE	.174	.038	.078	4.544	.000
	AANTAL KAMERS	-.004	.015	-.005	-.293	.769
	RUIMTEGEBREK	.993	.048	.299	20.628	.000
	INKOMEN					
	HUISHOUDENSTYPE					
	MENING OVER WOONLASTEN					

3	(Constant)	1.928	.153		12.564	.000
	EIGENDOMSVERHOUDING	.358	.035	.176	10.261	.000
	WONINGKWALITEITSINDEX	.249	.020	.181	12.508	.000
	WONINGTYPE	.180	.039	.081	4.635	.000
	AANTAL KAMERS	.010	.015	.012	.659	.510
	RUIMTEGEBREK?	.962	.049	.290	19.795	.000
	INKOMEN	.000	.000	-.061	-3.841	.000
	HUISHOUDENSTYPE	-.050	.036	-.023	-1.388	.165
	MENING OVER WOONLASTEN					
4	(Constant)	1.903	.155		12.304	.000
	EIGENDOMSVERHOUDING	.349	.036	.172	9.822	.000
	WONINGKWALITEITSINDEX	.249	.020	.181	12.478	.000
	WONINGTYPE	.182	.039	.082	4.680	.000
	AANTAL KAMERS	.011	.015	.013	.709	.478
	RUIMTEGEBREK?	.958	.049	.288	19.657	.000
	INKOMEN	.000	.000	-.064	-3.982	.000
	HUISHOUDENSTYPE	-.049	.036	-.023	-1.370	.171
	MENING OVER WOONLASTEN	.047	.035	.020	1.339	.181

a Dependent Variable: PK003

modelsamenvatting

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.268	.072	.072	.970	.072	312.690	1	4029	.000
2	.463	.214	.213	.893	.142	181.810	4	4025	.000
3	.467	.218	.217	.891	.004	10.370	2	4023	.000
4	.467	.218	.217	.891	.000	1.794	1	4022	.181

Resultaten voor de overige EU-landen

Tabel 5.3 geeft de resultaten van de regressieanalyse voor de overige EU-landen weer. Op basis van deze tabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met uitzondering van Oostenrijk heeft de eigendomsverhouding in alle EU-landen uit de tabel een autonome invloed op de woontevredenheid, waarbij kopers meer tevreden zijn dan huurders. In Ierland en Frankrijk is de autonome invloed van de variabele eigendomsverhouding het grootst.
- Naast de eigendomsverhouding hebben ook de woonvariabelen 'subjectieve grootte van de woning' en 'woningkwaliteitsindex' een aanzienlijke invloed op de woontevredenheid. De invloed van de woonvariabelen 'woningtype' en 'aantal kamers' is daarentegen veel minder groot. Alleen in Oostenrijk en de Zuid-Europese landen is er sprake van een statistisch significante positieve relatie tussen de woontevredenheid en het aantal kamers in de woning (gecontroleerd voor alle overige variabelen).
- Huishoudensvariabelen zoals het inkomen en huishoudenstype hebben over het algemeen maar weinig autonome invloed op de woontevredenheid. Alleen in Griekenland en, in wat mindere mate, Italië, is er sprake van een positieve relatie tussen het inkomen en de woontevredenheid.
- Huishoudens die de woonlasten niet als een probleem ervaren zijn over het algemeen iets meer tevreden over hun woonsituatie dan huishoudens die de woonlasten wel als een probleem ervaren. In Italië in Griekenland is dit verschil statistisch echter niet significant.

Tabel 5.3 Betaparameters en totale verklaarde variantie (R-square) in de regressie-analyse voor 12 EU-landen

	SF	DK	B	F	IRL	I	GR	ES	P	A	UK ³
EIGENDOMS VERHOUDING	.128	.121	.135	.201	.217	.165	.094	.093	.158	(.029)	.102
WONINGKWALITEITS INDEX	.140	.137	.286	.236	.341	.207	.277	.253	.328	.307	.209
WONINGTYPE	(.004)	.109	.091	-.059	(.041)	.043	-.042	-(.027)	-.094	-.076	.042
AANTAL KAMERS	(.046)	(.021)	(-.019)	(.018)	(.002)	.087	.192	.096	.101	.152	.079
RUIMTEGEBREK	.368	.348	.186	.332	.109	.208	.151	.226	.184	.294	.063
INKOMEN	(-.031)	-.103	-.055	(.023)	.055	.085	.132	(-.020)	.041	(-.003)	(-.010)
HUISHOUDENSTYPE	(-.013)	(-.027)	-.058	(-.024)	-.052	(-.001)	(.016)	(.028)	(-.002)	-.066	-.103
MENING OVER WOONLASTEN	.119	.092	.081	.077	.064	(.009)	(.015)	.048	.073	.090	.100
R-square	0.242	0.261	0.209	0.298	0.243	0.216	0.274	0.189	0.352	0.287	0.111

de niet statistisch significante parameters ($P < 0.05$) worden tussen haakjes weergegeven

5.4 Conclusies

In dit hoofdstuk is de relatie tussen eigendomsverhouding enerzijds, en tevredenheid met de woonsituatie anderzijds, statistisch geanalyseerd. Hierbij is gebruik gemaakt van data uit het European Community Household Panel (ECHP), een EU-breed panelonderzoek waarin huishoudens uit alle EU-landen (EU 15) worden ondervraagd over hun leef- en woonsituatie.

Op basis van een analyse van het ECHP-bestand is allereerst geconstateerd dat kopers over het algemeen duidelijk meer tevreden zijn over hun woonsituatie dan huurders (tabel 1). De verschillen in woontevredenheid tussen deze beide groepen zijn het grootst in Ierland en Portugal, en het kleinst in Oostenrijk.

Vervolgens is nagegaan of de verschillen in tevredenheid tussen kopers en huurders veranderen wanneer er wordt gecontroleerd voor de woningkenmerken, de huishoudenskenmerken of de woonlasten. Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende controlevariabelen: woningtype, aantal kamers, subjectieve woninggrootte, woningkwaliteit, inkomen, huishoudenstype en mening over de woonlasten. Het constant houden van deze variabelen leidde tot een vermindering van de tevredenheidsverschillen tussen kopers en huurders. Hieruit kan dus worden geconcludeerd dat de tevredenheidsverschillen tussen kopers en huurders voor een deel kunnen worden verklaard uit de verschillen in woningkenmerken tussen de koop- en de huursector.

Dit neemt niet weg dat zelfs wanneer er voor alle controlevariabelen tegelijk wordt gecontroleerd, de tevredenheidsverschillen tussen kopers en huurders in 11 van de 12 Europese landen blijven bestaan. Het effect van de eigendomsverhouding op de woonsatisfactie blijkt het grootst in Ierland (0.217) en Frankrijk (0.201), maar ook Nederland scoort met een Bèta van 0.154 relatief hoog.

Het is dus niet zo dat alleen in de Angelsaksische landen in Europa sprake is van een significant effect van de eigendomsverhouding op de woonsatisfactie. In bijna alle landen zijn eigenaar-bewoners tevredener dan huurders, ook wanneer rekening wordt gehouden met woning- en huishoudenskenmerken. Alleen in Oostenrijk kon geen significant verschil tussen huurders en eigenaar-bewoners worden geconstateerd.

³ in verband met het grote aantal ontbrekende waarnemingen op de variabele 'subjectieve woninggrootte' zijn de ontbrekende waarden voor het Verenigd Koninkrijk vervangen door het gemiddelde op de desbetreffende variabele

6 De betekenis van kopen en huren voor Nederlandse bewoners

6.1 Voorkeuren voor kopen en huren

Motieven om te kopen of te huren

Nederlanders kopen vooral een woning omdat het financieel aantrekkelijk is. Als hen wordt gevraagd waarom zij voor een koopwoning hebben gekozen noemen zij motieven als: 'het is uiteindelijk financieel voordeliger', 'kopen is fiscaal aantrekkelijk' en 'kopen is een appeltje voor de dorst'. Het kopen van een woning betekent aanvankelijk doorgaans hogere woonuitgaven dan in geval van huren. Echter, omdat de woonuitgaven van eigenaar-bewoners doorgaans, afhankelijk van de hypotheekvorm, redelijk stabiel zijn en die van huurders stijgen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging, is de situatie na verloop van tijd omgekeerd en zijn de woonuitgaven van huurders hoger dan die van eigenaar-bewoners. Daarnaast bouwt de eigenaar-bewoner vermogen op via aflossing en waardeinstijging van de woning en heeft de woning een functie als 'appeltje voor de dorst'. Echter, er is niet altijd sprake van waardeinstijging, koopprijzen kunnen ook dalen of minder stijgen dan verwacht en daarmee loopt de eigenaar-bewoner dus een risico. De eigenaar-bewoner is kortom een investeerder die een bepaald rendement behaalt maar ook een zeker risico loopt.

Daarnaast is de vrijheid van het eigendom een belangrijk voordeel. Door bewoners wordt vaak opgemerkt dat het prettig is om 'baas in eigen huis' te zijn en de woning naar eigen smaak en inzicht te kunnen aanpassen (zie ook tabel 6.1).

Huurders motiveren hun keuze om te gaan huren vaak met het feit dat zij zich financieel gezien geen koopwoning kunnen permitteren (zie tabel 6.1). Er wordt dus niet altijd uit overtuiging gekozen voor huren. Echter, er zijn ook positieve overwegingen om voor een huurwoning te kiezen, zoals de vrijheid om snel je huur te kunnen opzeggen. Voor mensen die mobiel zijn of denken mobiel te zijn, heeft de huurwoning duidelijke voordelen. Ook het ontbreken van de rompslomp van het onderhoud van een woning wordt als voordeel genoemd. Het feit dat de verhuurder zorgdraagt voor onderhoud en het vermogensrisico loop is vermoedelijk de aanleiding dat huren met 'zekerheid en service' wordt geassocieerd (Pas et al., 1983; Boelhouwer, 1988; NIPO, 1990; Elsinga; 1995).

Tabel 6.1 De kenmerken van kopen en huren en de voorkeuren van bewoners

	Koop	Huur
Goedkoper	hogere aanvangslasten fiscaal voordeel	lagere aanvangslasten huursubsidie mogelijk
Rendement geïnvesteerd vermogen	totaal vermogensrisico sparen voor later	Kan niet kopen
Vrijheid	vrijheid als eigenaar, hypotheekvoorwaarden kunnen rol spelen	beperkingen in huurcontract
Zekerheid	geen afhankelijkheid van verhuurder	geen vermogensrisico, kan terugvallen op huursubsidie
Service		geen verantwoordelijkheid (is rompslomp) voor onderhoud
Mobiliteit	verkooprisico is voor eigenaar hoge transactiekosten	kan huur eenvoudig opzeggen

De geuite voorkeuren voor huren en kopen

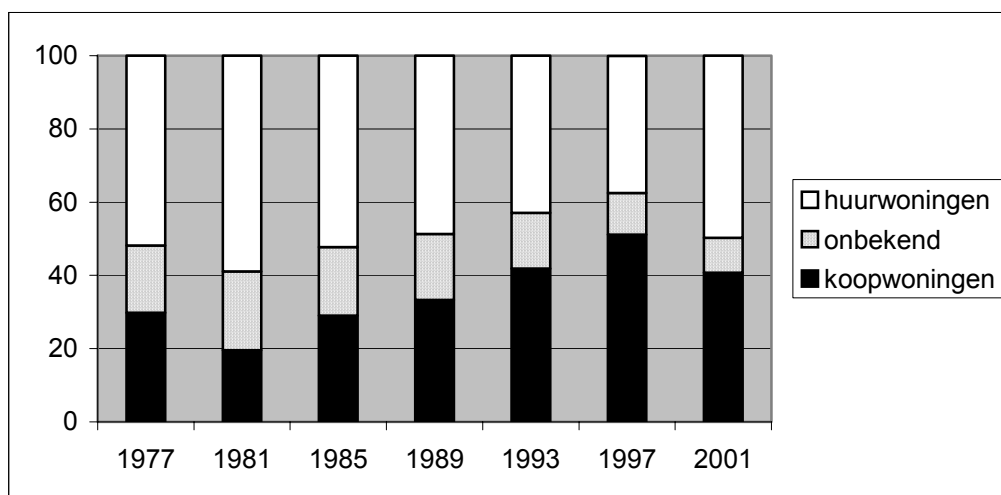
De voorkeuren voor kopen en huren zijn de afgelopen decennia veranderd. Afbeelding 6.1 geeft de resultaten weer van een reeks van woningbehoefteonderzoeken naar de voorkeur van mensen die denken binnen twee jaar te verhuizen. Hieruit blijkt dat er begin jaren tachtig sprake was van een afgenomen vraag naar koopwoningen. Dit is naar alle waarschijnlijkheid te wijten aan het instorten van de koopwoningenmarkt en de voorzichtigheid bij potentiële huizenkopers als gevolg daarvan. Sinds 1981 is een opgaande lijn waar te nemen in de vraag naar koopwoningen. In 1981 had 20% van de potentiële verhuizers een uitgesproken voorkeur voor een koopwoning. Dit percentage liep vervolgens op tot meer dan 50% in 1997. Het meest recente WBO laat zien dat dit aandeel in 2001 is

gedaald naar 40%. In de afgelopen jaren is de voorkeur voor de eigen woning echter weer afgenomen. Dit heeft ongetwijfeld te maken met de hoge koopprijzen en de haperende economie.

Ook bij de recent verhuisden (huishoudens die in de vier jaar voorafgaand aan het onderzoek zijn verhuisd) zien we deze verschuiving terug. Het gaat hierbij om mensen die in de afgelopen vier jaren zijn verhuisd. Hier zien we in 1985 een daling en daarna een gestage toename van het aantal mensen dat naar een koopwoning verhuist. Naar verwachting zal de verminderde vraag naar koopwoning in 2005 te zien zijn bij de recent-verhuisden.

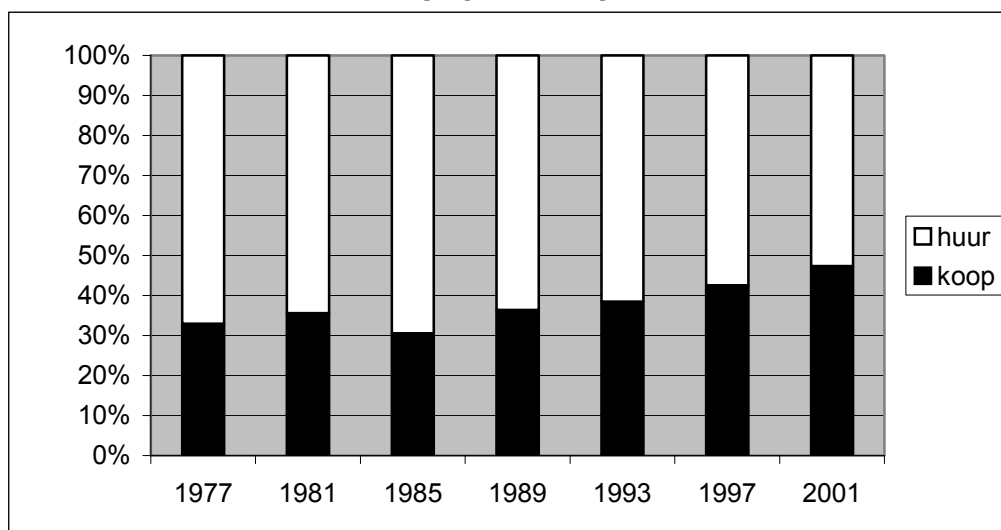
De afbeeldingen 6.1 en 6.2 laten niet alleen zien dat de vraag naar koop- en huurwoningen conjunctuur afhankelijk is, maar ook dat de trend een toenemende voorkeur voor een eigen woning laat zien. Tot slot is bij deze cijfers de kanttekening te plaatsen dat huurders mobieler zijn en daarom sterker vertegenwoordigd in de afbeeldingen 6.1 en 6.2 op zijn plaats.

Afbeelding 6.1 De vraag naar koopwoningen onder verhuisgeneigden (in procenten), 1977-2001



Bron: WBO 1978, WBO 1982, WBO 1990, WBO 1994, WBO 1998, WBO 2002

Afbeelding 6.2 De eigendomsverhouding van de betrokken woningen van recent-verhuisden (in procenten), 1977-2001



Bron: WBO 1977, WBO 1981, WBO 1989, WBO 1993, WBO 1997, WBO 2001

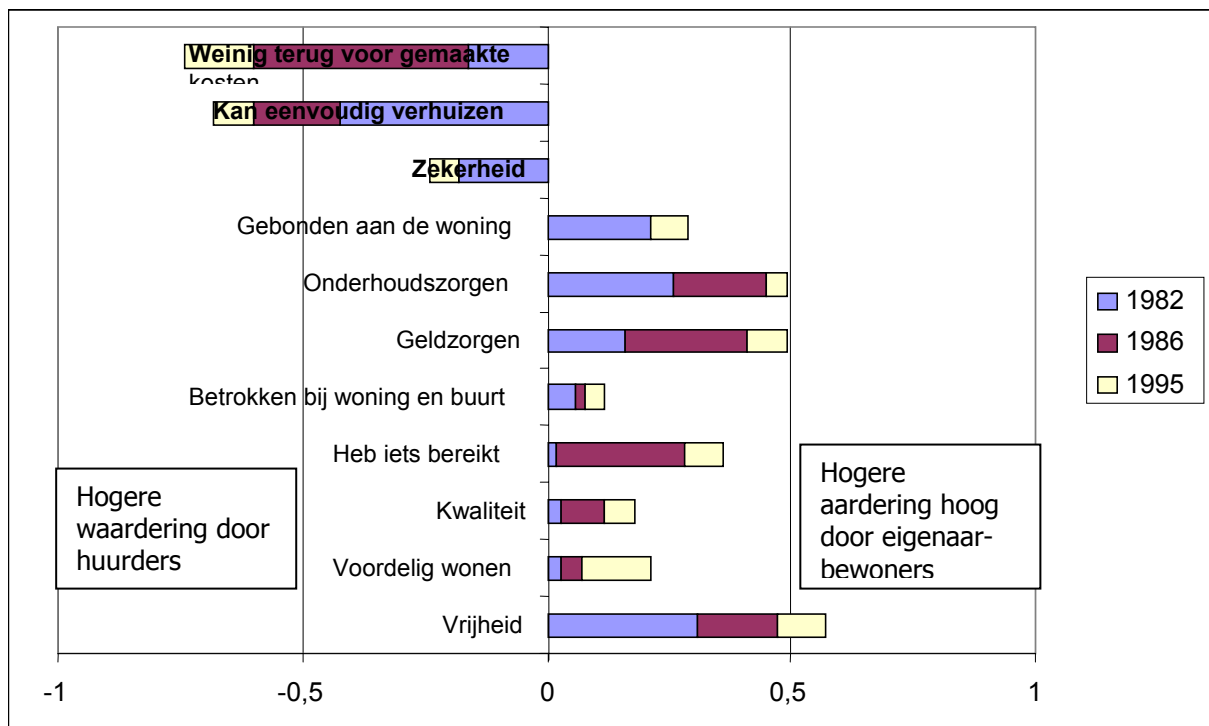
6.2 De beleving van kopen en huren

Niet alleen de vraag naar koop- en huurwoningen is in de loop van de tijd veranderd. Ook de waardering van kopen en huren is aan verandering onderhevig. Deze verandering kan worden geïllustreerd aan de hand van een drietal onderzoeken waarin dezelfde beweringen zijn voorgelegd aan kopers en huurders.

Afbeelding 6.3 geeft de resultaten van drie onderzoeken weer. Het gaat om kopers en huurders van betaalbare woningen, waarbij moet worden opgemerkt dat het in 1986 ging op kopers van een sociale huurwoning. Het gaat om de relatieve verschillen tussen kopers en huurders. De staafjes rechts van de Y-as laten zien dat een bewering vaker wordt genoemd door een eigenaar-bewoner en links van de Y-as gaat het om beweringen die vaker worden genoemd door een huurder.

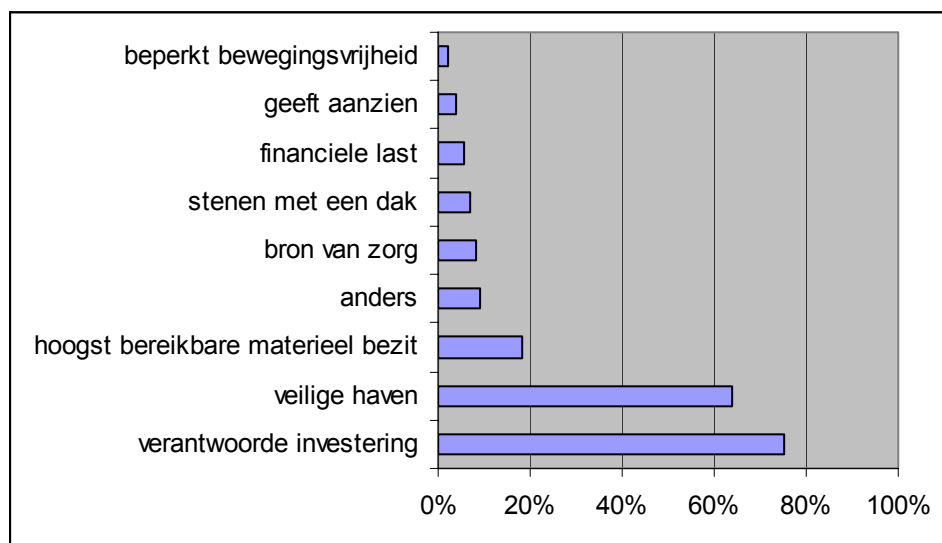
De afbeelding laat zien dat huurders hoog scoren op de uitspraak "Je maakt kosten waar je niets voor terugkrijgt". Eigenaar-bewoners scoren relatief het hoogst op de uitspraak "Je hebt de vrijheid in je huis te doen en te laten wat je wilt". De relatieve verschillen tussen huren en kopen blijven qua richting gelijk in de periode 1982-1993. Immers, de uitslag blijft aan dezelfde kant van de Y-as. In de loop van de tijd worden bepaalde uitspraken meer of minder relevant gevonden. Begin jaren tachtig werd met name de gebondenheid aan de eigen woning als nadeel van kopen genoemd en het eenvoudig kunnen verhuizen als voordeel van huren. In 1986 worden het feit dat je iets hebt bereikt en de geld- en onderhoudszorgen benadrukt. Wellicht heeft dit te maken met het feit dat het gaat om de kopers van een huurwoning die moeten wennen aan de zorgen, maar juist erg sterk het gevoel hebben dat ze met de aankoop van de woning iets bereikt hebben. Verder valt op dat midden jaren 90 vooral het financiële voordeel van de eigen woning wordt benadrukt: de uitspraak dat zij financieel voordelig wonen, wordt het meest door eigenaar-bewoners onderschreven.

Afbeelding 6.3 De manier waarop kopers en huurders hun situatie waarderen, het relatieve verschil tussen kopen en huren



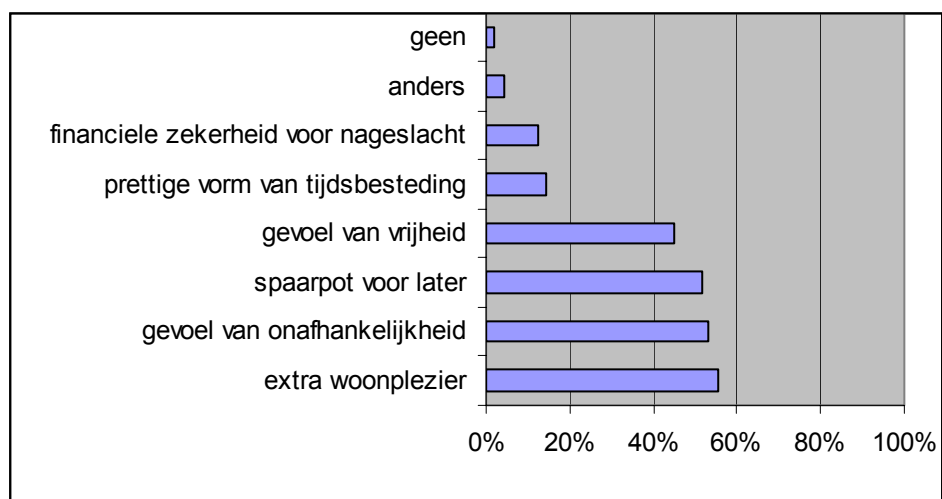
Bron: Elsinga, 1995

Afbeelding 6.4 De wijze waarop eigenaar-bewoners tegen de woning aankijken, % respondenten



Bron: Vereniging eigen huis, 2003

Afbeelding 6.5 De voordelen van een eigen woning volgens eigenaar-bewoners, % respondenten



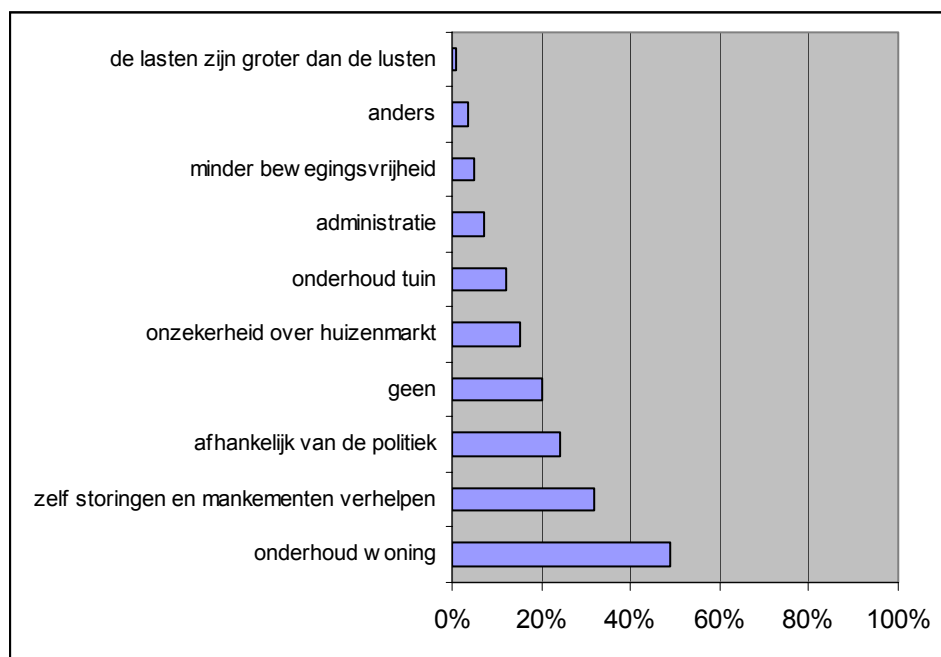
Bron: Vereniging eigen huis, 2003

In 2003 heeft de Vereniging Eigen Huis een enquête gehouden onder haar leden over hoe eigenaar-bewoners anno 2003 tegen hun eigen huis aankijken. De resultaten hiervan zijn te zien in de afbeeldingen 6.4 tot en met 6.6.

Afbeelding 6.4 laat zien dat eigenaar-bewoners hun huis vooral beschouwen als verstandige investering en als veilige haven. Het voordeel van een eigen woning is vooral het extra woonplezier, het gevoel van onafhankelijkheid, de spaarpot voor later en het gevoel van vrijheid (afbeelding 6.5). Opmerkelijk is dat slechts een zeer beperkt aandeel eigenaar-bewoners van mening is dat een eigen woning aanzien geeft.

De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de woning en het verhelpen van mankementen worden gezien als belangrijkste nadelen van de eigen woning. Bovendien beschouwt bijna een kwart het als een nadeel om afhankelijk te zijn van de politiek waarmee ongetwijfeld wordt geduid op de renteaftrek (afbeelding 6.6). Tot slot blijkt dat bijna alle eigenaar-bewoners (98%) van mening zijn dat de voordelen van de eigen woning opwegen tegen de nadelen. Opmerkelijk is dat weinig eigenaar-bewoners van menig zijn dat hun woning hen aanzien geeft.

Afbeelding 6.6 De nadelen van de eigen woning volgens eigenaar-bewoners, % respondenten



Bron: Vereniging eigen huis, 2003

6.3 Conclusies

Motieven om te kopen of te huren zijn redelijk constant: financiële overwegingen spelen zowel voor kopers als voor huurders een cruciale rol. Eigenaar-bewoners zien de woning als goede investering en als een manier om te sparen voor later. Daarnaast vinden zij het fiscale voordeel aantrekkelijk en zijn zij van mening dat kopen uiteindelijk goedkoper is dan huren. De financiële overwegingen van huurders hebben vooral betrekking op beperkingen; zij kunnen geen hypotheek bemachtigen of durven het financiële risico niet aan. Ook het feit dat er voor lage-inkomensgroepen huursubsidie beschikbaar is in de huursector is een reden om voor een huurwoning te kiezen. Uit de overwegingen blijkt dat het overheidsbeleid een substantiële invloed heeft op de overwegingen van bewoners om voor een koop- of een huurwoning te kiezen. Dit wordt onderstreept doordat anno 2003 ruim 20% van de eigenaar-bewoners aangeeft de afhankelijkheid van de politiek als nadeel van het eigenwoningbezit te beschouwen.

De vrijheid van een eigen woning blijkt ook een belangrijke reden om voor een koopwoning te kiezen. Als eigenaar-bewoner ben je baas in eigen huis en niet afhankelijk van een verhuurder. De verantwoordelijkheid van het onderhoud wordt gezien als grootste nadeel van de eigen woning. Juist de afwezigheid van deze verantwoordelijkheid wordt gezien als voordeel van een huurwoning. Een huurwoning wordt bovendien geassocieerd met zekerheid doordat er geen verantwoordelijkheid is voor het onderhoud, er geen vermogensrisico wordt gelopen en er een beroep gedaan kan worden op huursubsidie. Daarnaast worden de mobiliteit en de relatief lage kosten daarvan positief gewaardeerd. Deze overwegingen laten zien dat eigenaar-bewoners doorgaans uit positieve overwegingen kiezen voor een koopwoning, waarin we de voordelen van de eigen woning zoals omschreven in de theorieën in hoofdstuk 3, terugzien. Bij huurders spelen financiële beperkingen een rol, maar zijn er ook duidelijk positieve overwegingen te onderscheiden om voor een huurwoning te kiezen. De huursector heeft een aantrekkingskracht voor bepaalde groepen (mobiele en oudere huishoudens) en is niet alleen een tweede keuze voor mensen die niet kunnen kopen. De voorkeur voor een huurwoning is echter de laatste decennia duidelijk afgenomen, terwijl de koopwoning aan populariteit won. Eind jaren 70 had 30% van de verhuisgeneigden voorkeur voor een koopwoning, terwijl in 2002 40% verhuisgeneigden een koopwoning prefereerde.

7 Eigen woningbezit in het Nederlandse woonbeleid

7.1 Naar een stimuleringsbeleid

De vraag of het eigen woningbezit moet worden gestimuleerd houdt de Nederlandse overheid al geruime tijd bezig. Dit hoofdstuk laat zien dat deze vraag al vaak bevestigend is beantwoord, maar dat zowel de onderbouwing als de uitvoering van het beleid in de loop van de tijd zijn veranderd (Elsinga en Dol, 2002).

Eigen huis tegen urbanisatie

Overheidssteun beperkte zich voor de Tweede Wereldoorlog tot speciale groepen met bijvoorbeeld de Landarbeiderswet van 1918. Deze wet had niet zozeer de 'bevordering van het eigenwoningbezit' als hoofddoel, maar moest de sociaal-economische omstandigheden van deze groep verbeteren om te voorkomen dat men massaal naar de steden zou trekken. Weliswaar had de groeiende industrie arbeiders nodig, maar een ongebreidelde trek van de plattelandsbevolking naar de steden werd als een maatschappelijke bedreiging gezien, omdat zij dan terechtkwam in centra van moreel verval en communistische bewegingen. Het doel van de wet was te bevorderen dat landarbeiders een 'plaatsje' met huisje kregen waar ze voor eigen gebruik landbouwproducten konden verbouwen. Bij koop van zo'n 'plaatsje' kon via de overheid een rentedragende lening worden verkregen. De Landarbeiderswet kreeg in de crisisjaren echter steeds minder betekenis en omdat de bedragen niet werden aangepast aan de gestegen prijzen, maakten na de Tweede Wereldoorlog er nog slechts weinigen er gebruik van.

Goed voor gezin en maatschappij

Minister Witte van Wederopbouw en Volkshuisvesting was een sterk voorstander van eigenwoningbezit. Hij meende dat "na het inlopen van de grootste woningtekorten (door oorlogsschade) de aandacht meer moest uitgaan naar de sociale aspecten van de woningbouw". Volgens hem was het belangrijkste hierbij *dat de betekenis van de woning voor het gezinsleven op geen duidelijker en fraaier wijze wordt gemanifesteerd dan door die woning ook eigendom te laten zijn*. Om dit uitgangspunt verder uit te werken, werd in 1953 aan een ambtelijke werkgroep onder voorzitterschap van Kappeyne van de Copello, de brede opdracht verstrekt om te onderzoeken hoe het eigenwoningbezit kon worden bevorderd. De werkgroep moest een antwoord geven op de wenselijkheid van de bevordering van het eigen woningbezit onder brede lagen van de bevolking en moest ook nadrukkelijk de nadelen onderzoeken.

Over de grootste nadelen van het eigenwoningbezit onder lagere inkomensgroepen bestond overeenstemming. Men had vaak eenvoudigweg te weinig inkomen om de woonlasten te dragen en te weinig zekerheid over werk en inkomen in de toekomst. De vermogensrisico's waren dus onevenredig groot. Bovendien was de vrees dat eigenwoningbezit onder lagere inkomensgroepen de arbeidsmobiliteit zou beperken omdat men aan de woning 'vastzat'.

De werkgroep droeg nog een aantal nadelen aan die zich concentreerden op de beperking van de mobiliteit. Een reëel bezwaar was dat huishoudens bij een gezinsuitbreiding niet makkelijk konden doorverhuizen naar een ruimere woning. Ook zou de geringe mobiliteit volgens de werkgroep een zo goed mogelijke verdeling van woonruimte belemmeren. In de huursituatie verhuizen huishoudens naar steeds betere woningen, terwijl dit bij koop wegens extra kosten belemmerd werd.

Verder betwijfelde men of de laagste inkomensgroepen voldoende financiële mogelijkheden hadden om zorg te dragen voor het onderhoud van de woning. Hiermee zou het 'woonpeil', de kwaliteit van de woning en de woonomgeving, in het geding komen.

Anderzijds zou volgens de werkgroep het eigenwoningbezit onder lagere-inkomensgroepen ook belangrijke maatschappelijke voordelen kunnen hebben. Het draagt bij tot 'demassificatie' doordat de bewoner zijn huis kan (laten) bouwen naar eigen inzichten en intenser met woning en omgeving omgaat. De eigen woning zou bij nader inzien zelfs kunnen bijdragen aan de verhoging van het 'woonpeil', want het gaat immers om bezit voor het leven dat men met liefde en zorg omringt. Daarnaast zou de eigen woning de spaarzin bevorderen, want er moet vooraf worden gespaard om een aanbetaling te doen en achteraf om de lening af te lossen. Volgens de werkgroep vergroot de spaarzin tevens de stabiliteit van het gezinsleven en het dagelijks bestaan en vermindert het de economische kwetsbaarheid. Sparen had vooral een gunstig effect op de stabiliteit van het

gezinsleven doordat het huishouden potentiële spaargelden niet meer kon gebruiken voor drank en andere zaken die juist een negatief effect op een stabiel gezinsleven zouden kunnen hebben. Het verlagen van economische kwetsbaarheid zou vooral op latere leeftijd van de eigenaar-bewoner een rol gaan spelen. Als deze met pensioen ging, was de lening afbetaald en waren de woonlasten aanzienlijk lager.

Tot slot stelde de werkgroep dat de eigen woning de geografische stabiliteit van de bevolking bevordert, want voor de Tweede Wereldoorlog heerste er een verhuiswoede die bedenkelijke vormen aannam. Zo verhuisde in 1937 in Amsterdam een kwart van de gezinnen. Naast het ermee gemoeide kapitaalverlies (verhuiskosten), betekende de verhuizing ook een "telkenmale weer loskomen uit een corrigerend milieu". Alles overwegende kwam de werkgroep tot de conclusie dat eigenwoningbezit een waardevolle institutionele factor zou zijn.

7.2 Een vrije keuze tussen kopen en huren

Vrije keuze

In de nota *Volkshuisvesting* uit 1972 werd het stimuleringsbeleid voortgezet en werden het spaar- en bezitvormingselement nog steeds benadrukt. Kort daarna werd in de nota 'Huur- en Subsidiebeleid' van 1974 het nieuwe uitgangspunt geïntroduceerd dat iedereen de vrijheid behoort te hebben om uit te maken of hij door huur of koop in zijn huisvestingsbehoeften zal voorzien. Het beleid werd daarom gericht op het vergroten van de toegankelijkheid van de koopsector voor lagere inkomensgroepen. Hieraan werd in 1975 invulling gegeven met de introductie van de inkomensafhankelijke premiekoopregeling. Minister Gruijters van volkshuisvesting had stevige ambities ten aanzien van de koopsector, zoals blijkt uit het betoog dat hij eind 1975 hield: *Ik heb mij daarbij voor ogen gesteld, dat wij erop moeten mikken om op niet al te lange tijd in Nederland te komen tot de Belgische situatie: tweederde eigendom, eenderde huur..*

Doorbreken taboe verkoop sociale huurwoningen

Hoewel de stimulering van het eigenwoningbezit werd voortgezet in de jaren negentig veranderden zowel de motivering van het beleid als de uitvoering van het beleid. In de motivering kregen keuzevrijheid voor de burger en de betrokkenheid van eigenaar-bewoners bij hun buurt een belangrijke rol. Bovendien won het inzicht dat de sociale huursector in Nederland zou kunnen krimpen langzaam maar zeker terrein. De verkoop van huurwoningen werd een belangrijk instrument in het beleid om eigen woningbezit te stimuleren, maar ook een instrument in de stedelijke vernieuwing. Immers, eigen woningen kunnen bijdragen aan een grotere betrokkenheid bij de buurt en middeninkomensgroepen binden aan de stad.

Keuzevrijheid en eigen verantwoordelijkheid

Het stimuleren van eigenwoningbezit neemt in het Nederlandse woonbeleid een belangrijke plaats in. De zeggenschap en verantwoordelijkheid die gepaard gaan met een eigen woning worden verondersteld positieve effecten te hebben op de buurt en de maatschappij (MVRM, 2001). Het gaat hierbij enerzijds om het feit dat mensen doorgaans zuinig en trots zijn op eigendom en de omgeving daarvan. Daarnaast heeft een eigenaar ook een economisch belang bij een goede zorg voor woning en buurt. Immers als de buurt achteruit gaat, daalt de prijs van zijn woning. Een ander voordeel van eigenwoningbezit is dat de eigenaar vermogen opbouwt dat bij voorbeeld kan worden ingezet als voorziening voor de oude dag.

Deze voordelen hebben ertoe geleid dat het woonbeleid is gericht op het stimuleren van het eigenwoningbezit. Deze stimulering bestaat uit een fiscaal beleid, de Nationale Hypotheekgarantie, een subsidiebeleid en de stimulering van de verkoop van (sociale) huurwoningen. Al deze veelal inkomensafhankelijke maatregelen tezamen bepalen de prijzen van kopen en huren. En daarmee wordt de voorkeur van de bewoners weer beïnvloed.

7.3 Conclusies

De stimulering van het eigenwoningbezit is een constante factor in het Nederlandse woonbeleid. De onderbouwing van dit beleid varieert echter in de tijd. Voor de Tweede Wereldoorlog werd de eigen woning beschouwd als instrument tegen de urbanisatie. Daarna werd de eigen woning door met name

confessionele stromingen gezien als goed voor gezin en maatschappij. Naast de stimulering van de eigen woning was ook het handhaven van een goede sociale huursector een prioriteit in het woonbeleid. In de jaren zeventig stond de keuzevrijheid voor de consument centraal in het beleid om de eigen woning te stimuleren. In de jaren negentig was de stimulering van eigenwoningbezit een instrument van het beleid van decentralisatie, deregulering en verzelfstandiging van woningcorporaties. Verder werden stimulering van de eigen woning en verkoop van huurwoningen gepresenteerd als instrument in de stedelijke vernieuwing. In de 21^{ste} eeuw staan de keuzevrijheid en de eigen verantwoordelijkheid centraal.

Het stimuleringsbeleid bestond lange tijd uit een combinatie van woninggebonden subsidies, hypotheekgarantie (gemeentegarantie) gericht op de lagere inkomensgroepen. Daarnaast is er sprake van een inkomstenbelasting die gunstig uitpakt voor eigenaar-bewoners. Relatief nieuw is het accent op de verkoop van huurwoningen, waarmee de eigen woning een directe concurrent wordt van de sociale huurwoning.

In het Nederlandse woonbeleid zijn de verschillende theoretische onderbouwingen zoals omschreven in de hoofdstukken 3 en 4 terug te vinden. De voordelen van het eigenwoningbezit, zoals de vermogensopbouw, de eigen verantwoordelijkheid en de betrokkenheid bij de buurt van eigenaar-bewoners worden beschreven in beleidsnota's. Hoewel alle nota's van de afgelopen decennia de keuzevrijheid tussen kopen en huren hoog in het vaandel voeren, lijkt er sprake van een voorzichtige presentatie van de eigen woning als betere eigendomsvorm.

Literatuur

Behring, Karin en Ilse Helbrecht, 2002, **Wohneigentum in Europa**, Ludwigsburg (Wüstenrot Stiftung).

Boelhouwer, P.J., 1988, **De verkoop van huurwoningen: de overdracht van woningwetwoningen aan bewoners en de gevolgen voor de volkshuisvesting**, Utrecht (Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht).

Bogt, H.J. Ter, 1994, Verzelfstandiging van overheidsorganisaties gezien vanuit de neoinstitutionele economie, in: **Beleidswetenschap**, 3, pp. 205-239.

Burbidge, Andrew, 2000, Capital gains, home ownership and economic inequality, in: **Housing Studies**, 15, pp. 259-280.

Cairney, John en Michael H. Boyle, 2004, Home Ownership, Mortgages and Psychological Distress, in: **Housing Studies**, 19, pp. 161-174.

Coulson, N. Edward, Seok-Joon Hwang, and Susumu Imai, 2003, The Benefits of Owner-Occupation in Neighborhoods, in: **Journal of Housing Research**, 14, pp 21-48.

DiPasquale and Glaeser, 1999, Incentives and Social Capital: Are Home Owners Better Citizens?, in: **Journal of Urban Economics**, 45, pp. 354-384.

Elsinga, M., 1995, **Een eigen huis voor een smalle beurs: het ideaal voor bewoner en overheid?**, Delft (Delst University Press).

Elsinga, M., 1996, Relative cost of owner-occupation and renting: a study of six Dutch neighbourhoods. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, 11, pp. 131-150.

Elsinga, M., en C. Dol, 2002, **De geschiedenis van de nationale hypotheekgarantie**, Zoetermeer (Waarborgfonds Eigen Woningen).

Engels, F., 1874, Zur Wohnungfrage, uitgave 1970; **Over het woningvraagstuk**, Nijmegen (SUN).

Ford, Janet, Roger Burrows en Sarah Nettleton, 2001, **Home Ownership in a Risk Society; a social analysis of mortgage arrears and possessions**, Bristol (The Policy Press).

Flateau, Paul, Matt Forbes, Patric H. Hendershott and Gavin Wood, 2003, **Homeownership and unemployment: the roles of leverage and public housing**, NBER working paper series, Murdoch, National Bureau of Economic Research.

Forrest, R. en A. Murie, 1988, **Selling the welfare state**, London (Routledge).

Forrest, Ray, Alan Murie and Peter Williams, 1990, **Home ownership: differentiation and fragmentation**, London (Unwin Hyman).

Forrest, Ray, Patricia Kennett en Philip Leather, 1999, **Home Ownership in Crisis? The British experience of negative equity**, Aldershot (Ashgate).

Green, R. and M. White, 1997, Measuring the benefits of home owning: effect on children, in: **Journal of Urban Economics**, 41, pp. 441-461.

Green, Richard K. and Patric Hendershott, 2001, Home Ownership and Unemployment in the US, in: **Urban Studies**, 38, pp. 1509-1520.

Gurney, Craig M., 1999, Pride and Prejudice: Discourses of Normalization in Public and Private Accounts of Home Ownership, in: **Housing Studies**, 14, pp. 163-183.

Gurney, Craig M., 1999, Lowering the drawbridge: A case study of Analogy and Metaphor in the Social Construction of Home Ownership, in: **Urban Studies**, 36, pp. 1705-1722.

Harkness, Joseph and Sandra Newman, 2003, Differential Effects of Home Ownership on Children from Higher- and Lower-Income Families, in: **Journal of Housing Research**, 14, pp. 1-19.

Haurin, Donald R., Toby L. Parcel and R. Jean Haurin, 2001, **The impact of home ownership on child outcome**, Low-Income Homeownership working Paper Series, Boston, Joint Center for Housing Studies of Harvard University.

Haurin, Donald R., Robert D. Dietz, and Bruce A. Weinberg, 2003, The Impact of Neighborhood Homeownership Rates: A Review of the Theoretical and Empirical Literature, in: **Journal of Housing Research**, 13, pp. 119-151.

Hiscock, Rosemary, Ade Kearns, Sally Macintyre and Anne Ellaway, 2001, Ontological Security and Psycho-Social Benefits from the Home: Qualitative Evidence on Issues of Tenure, in: **Housing, Theory and Society**, 18, pp. 50-66.

Karn, Valerie, Jim Kemeny and Peter Williams, 1985, **Home Ownership in the inner city: salvation or despair?**, Aldershot (Gower Publishing Company).

Katz Reid, Carolina, 2004, **Achieving the American Dream? A longitudinal Analysis of the homeownership Experiences of Low-Income Households**, Dissertation discussion paper, University of Washington.

Kemeny, J., 1981, **The myth of home ownership**, London (Routledge & Kegan Paul).

Kemeny, Jim, 1995, **From public to social market; Rental policy strategies in comparative perspective**, London (Routledge).

Kemeny, Jim, Hans Thor Anderson, Walter Matzenetter en Philippe Thalman, 2001, **Non-retrenchement reasons for state withdrawal: developing the social rental market in four countries**, Institute for Housing and Urban Research Working paper 40.

Kemeny, Jim en Philippe Thalman, 2003, Social Markets in practice – Sweden, In: **A social market in housing**, pp. 74-83 Londen (Social market foundation).

Ket, Martin en Oscar Papa, 2001, **De effecten van de verkoop van sociale huurwoningen**, Den Haag (B&A groep).

La Grange, Adrienne and Frederik Pretorius, 2000, Ontology, Policy and the Market: Trends to Home Ownership in Hong Kong, in: **Urban Studies**, 37, pp. 1561-1582.

Lundqvist, Lennart J, 1998, Property Owning and Democracy- Do the Twain Ever Meet?, in: **Housing Studies**, 13, pp. 217-231.

Marcuse, Peter, 1994, Property Rights, Tenure and Ownership: towards Clarity in Concept, in: Danermark, Berth, and Ingemar Elander (red.), **Social rented housing in Europe: Policy, Tenure and Design**, Housing and Urban Policy Studies 9, Delft (Delft University Press).

MicroMacro, 1997, **Ordering woningmarkt: naar marktconforme huren**, Den Haag.

Ministerie van VROM, 2001, **Mensen Wensen Wonen. Wonen in de 21^{ste} eeuw**, 's-Gravenhage (MVRM).

NIPO, 1990, **Woning kopen of huren**, Amsterdam (NIPO).

Oswald, A.J., 1996, **A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: part I mimeo**, Warwick University.

Oswald, A.J., 1997, **Theory of Homes and Jobs, mimeo**, Warwick University.

Pas, Bas, Jacques Powel en Jan Kropman, 1989, **Huren en kopen: achtergronden en consequenties**, Nijmegen (Instituut voor Toegepaste Sociologie).

Rohe, W.M. and M.A. Stegman, 1994, The Impacts of Home Ownership on the Self-Esteem, Perceived Control and Life Satisfaction of Low Income People, in: **Journal of the American Planning Association** 60, pp 173-184.

Rohe, William M. and Leslie S. Stewart, 1996, Home ownership and neighbourhood stability, in: **Housing policy debate**, 7 pp 37-81.

Rohe, William M., Shannon van Zandt and George McCarthy, 2001, **The social benefits and cost of Homeownership: a critical assessment of research**, Low-Income Homeownership working Paper Series, Boston (Joint Center for Housing Studies of Harvard University).

Rossi, Peter H. and Eleonor Weber, 1996, The Social Benefits of Homeownership : Empirical Evidence from National Surveys, in: **Housing Policy Debate**, 7, pp. 1-81.

Saunders, P., 1984, Beyond housing classes: the sociological significance of private property right in means of consumption, **International Journal of Urban and Regional Research**, 8, pp. 202-227.

Saunders, Peter, 1990, **A nation of home owners**, London (Unwin Hyman).

Shlay, Anne B., 1985, Castles in the sky: measuring housing and neighbourhood ideology, in: **Environment and behavior** 17, pp. 593-626.

Vitt, Lois, 1991, **The social psychology of home ownership in US society**, paper presented at the International Housing Research Conference "Housing policy as a strategy for change", Oslo.

Bijlage I De relatie tussen eigenwoningbezit en woonsatisfactie

Woningtype als controlevariabele

Er bestaat een duidelijke correlatie tussen eigendomsverhouding en woningtype. Eengezinswoningen worden veel vaker bewoond door eigenaar-bewoners dan meergezinswoningen. Dit maakt het woningtype een relevante controlevariabele. In hoeverre hangen de verschillen in tevredenheid tussen kopers en huurders gedeeltelijk samen met verschillen in woningtype? Om dit na te gaan wordt de gemiddelde woonsatisfactie van respectievelijk kopers en huurders uitgesplitst naar woningtype, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen (tabel 1).

Er zijn ratio's (tevredenheid kopers/tevredenheid huurders) berekend. Door de ratio's per woningtype te vergelijken met de ratio's uit de categorie 'totaal', ontstaat inzicht in de invloed die 'woningtype' als interveniërende variabele heeft. Indien de ratio's voor respectievelijk eengezinswoningen en meergezinswoningen duidelijk anders zijn dan de ratio's voor de categorie 'totaal' (dus zonder controle voor de invloed van woningtype), dan wordt een deel van de verschillen in woontevredenheid tussen kopers en huurders veroorzaakt door verschillen in woningtype.

Uit de tabel blijkt dat er slechts in beperkte mate sprake is van een dergelijke invloed. Zowel voor de eengezinsbouw als voor de meergezinsbouw zijn de ratio's in alle landen positief. Ook binnen hetzelfde woningtype zijn kopers dus duidelijk meer tevreden over hun woonsituatie dan huurders. Wel valt op dat de verschillen in tevredenheid tussen kopers en huurders in de eengezinsbouw over het algemeen minder groot zijn dan in de meergezinsbouw (alleen Portugal en het Verenigd Koninkrijk vormen een uitzondering).

Tabel 2 Gemiddelde woonsatisfactie in twaalf EU-landen, uitgesplitst naar eigendomsverhouding en woningtype

land	woningtype	koopwoning	Huurwoning	ratio
Finland	Eengezins	5.00 (n=1.397)	4.69 (n=231)	1.07
	meergezins	4.96 (n=575)	4.39 (n=676)	1.13
	totaal ⁴	4.99 (n=1972)	4.46 (n=908)	1.12
Denemarken	Eengezins	5.29 (n=1235)	5.09 (n=204)	1.04
	meergezins	5.14 (n=182)	4.61 (n=464)	1.11
	Totaal	5.27 (n=1417)	4.76 (n=668)	1.11
Nederland	Eengezins	5.23 (n=2.051)	4.86 (n=877)	1.08
	meergezins	5.08 (n=263)	4.49 (n=916)	1.13
	Totaal	5.21 (n=2.314)	4.67 (n=1793)	1.12
België	Eengezins	5.07 (n=1.510)	4.52 (n=291)	1.12
	meergezins	4.94 (n=133)	4.25 (n=266)	1.16
	Totaal	5.06 (n=1.643)	4.39 (n=557)	1.15
Frankrijk	Eengezins	4.94 (n=2.601)	4.43 (n=589)	1.12
	meergezins	4.89 (n=534)	4.27 (n=1.180)	1.15
	Totaal	4.93 (n=3.136)	4.32 (n=1.769)	1.14
Ierland	Eengezins	5.14 (n=1.350)	4.14 (n=253)	1.24
	meergezins	*	*	1.14
	Totaal	5.14 (n=1.362)	4.12 (n=289)	1.25
Italië	Eengezins	4.52 (n=1.656)	3.90 (n=280)	1.16
	meergezins	4.30 (n=2.211)	3.62 (n=922)	1.19
	Totaal	4.40 (n=3.867)	3.69 (n=1.201)	1.19
Griekenland	Eengezins	3.84 (n=1.805)	3.57 (n=138)	1.08
	meergezins	4.19 (n=1.426)	3.76 (n=441)	1.11
	Totaal	4.00 (n=3.231)	3.71 (n=579)	1.08
Spanje	Eengezins	4.55 (n=1.773)	4.28 (n=197)	1.06
	meergezins	4.57 (n=2.399)	4.06 (n=541)	1.13
	Totaal	4.56 (n=4.172)	4.12 (n=738)	1.11
Portugal	Eengezins	4.22 (n=2.077)	3.27 (n=767)	1.29
	meergezins	4.47 (n=851)	3.85 (n=654)	1.16
	Totaal	4.29 (n=2.928)	3.54 (n=1.420)	1.21

⁴ De totalen in deze tabellen kunnen soms licht afwijken van de totalen in tabel 5.1. Dit komt omdat het aantal cases in tabel 2 iets kleiner is dan in tabel 1; de ontbrekende waarnemingen op de variabele woningtype worden in tabel 2 buiten beschouwing gehouden.

land	woningtype	koopwoning	Huurwoning	ratio
Oostenrijk	eengezins	5.36 (n=1.010)	5.20 (n=186)	1.03
	meergezins	5.29 (n=245)	5.02 (n=855)	1.05
	totaal	5.35 (n=1.256)	5.05 (n=1.041)	1.06
Verenigd Koninkrijk	eengezins	5.31 (n=2.858)	4.87 (n=750)	1.09
	meergezins	5.01 (n=261)	4.66 (n=500)	1.08
	totaal	5.29 (n=3.119)	4.78(n=1.250)	1.11

Bron: European Commission, Eurostat, European Community Household Panel (ECHP), 2000 (VK) en 2001 (UDB).

*: als gevolg van onvoldoende celvulling mogen deze cijfers niet worden gepubliceerd

Het aantal kamers als controlevariabele

Het, European Community Household Panel (ECHP) bevat geen informatie over de oppervlakte of de inhoud van de woning. Wel is aan de respondenten gevraagd over hoeveel kamers hun woning beschikt (keuken, badkamer en toilet niet meegerekend). In deze paragraaf wordt de variabele 'aantal kamers' als controlevariabele gebruikt (tabel 2).

Een vergelijking van de ratio's voor drie verschillende klassen van de variabele 'aantal kamers', maakt duidelijk dat er ook binnen deze grootteklassen duidelijke verschillen in tevredenheid bestaan tussen kopers en huurders. Over het algemeen verschillen de ratio's voor de diverse grootteklassen niet al te veel van de ratio's voor de categorie 'totaal'. Slechts voor een beperkt aantal grootteklassen is dit wel het geval. Het gaat hierbij echter om klassen (woningen met zes kamers of meer in Griekenland en woningen met maximaal drie kamers in Ierland) met relatief gezien slechts erg weinig woningen. De conclusie is dan ook dat de variabele 'aantal kamers' geen belangrijke rol heeft als interveniërende variabele in de relatie tussen eigendomsverhouding en woontevredenheid.

Tabel 2 Gemiddelde woonsatisfactie in twaalf EU-landen, uitgesplitst naar eigendomsverhouding en aantal kamers

land	aantal kamers	Koop	Huur	ratio
Finland	3 kamers of minder	4.93 (n=992)	4.42 (n=875)	1.12
	4 of 5 kamers	5.03 (n=856)	4.62 (n=86)	1.09
	6 kamers of meer	5.13 (n=258)	*	*
	totaal	4.99 (n=2.106)	4.44 (n=967)	1.12
Denemarken	3 kamers of minder	5.21 (n=300)	4.71 (n=539)	1.11
	4 of 5 kamers	5.25 (n=855)	4.64 (n=195)	1.13
	6 kamers of meer	5.35 (n=367)	*	*
	totaal	5.27 (n=1.523)	4.71 (n=750)	1.12
Nederland	3 kamers of minder	4.93 (n=155)	4.47 (n=780)	1.10
	4 of 5 kamers	5.16 (n=1.232)	4.72 (n=1.188)	1.09
	6 kamers of meer	5.29 (n=1.227)	4.77 (n=267)	1.11
	totaal	5.21 (n=2.615)	4.64 (n=2.235)	1.12
België	3 kamers of minder	5.07 (n=441)	4.30 (n=328)	1.18
	4 of 5 kamers	5.04 (n=793)	4.46 (n=222)	1.13
	6 kamers of meer	5.06 (n=496)	(4.73) ⁵ (n=43)	1.07
	totaal	5.05 (n=1.700)	4.39 (n=594)	1.15
Frankrijk	3 kamers of minder	4.81 (n=581)	4.20 (n=993)	1.15
	4 of 5 kamers	4.95 (n=1.769)	4.45 (n=639)	1.11
	6 kamers of meer	5.01 (n=658)	4.72 (n=96)	1.06
	totaal	4.93 (n=3.008)	4.32 (n=1.728)	1.14
Ierland	3 kamers of minder	4.64 (n=96)	4.62 (n=103)	1.00
	4 of 5 kamers	5.04 (n=797)	3.93 (n=180)	1.28
	6 kamers of meer	5.34 (n=500)	4.34 (n=19)	1.23
	totaal	5.12 (n=1.393)	4.20 (n=302)	1.22
Italië	3 kamers of minder	4.15 (n=1.929)	3.56 (n=950)	1.17
	4 of 5 kamers	4.54 (n=1.994)	3.90 (n=349)	1.16
	6 kamers of meer	4.63 (n=305)	(4.24) (n=24)	1.09
	totaal	4.37 (n=4.228)	3.66 (n=1.322)	1.19

⁵ Conform de richtlijnen van Eurostat moeten resultaten die betrekking hebben op 20 tot en met 49 tussen haakjes worden geplaatst.

land	aantal kamers	Koop	Huur	ratio
Griekenland	3 kamers of minder	3.80 (n=2.176)	3.56 (n=474)	1.07
	4 of 5 kamers	4.35 (n=1.053)	4.32 (n=112)	1.01
	6 kamers of meer	4.82 (n=75)	*	*
	totaal	4.00 (n=3.304)	3.71 (n=587)	1.08
Spanje	3 kamers of minder	4.20 (n=629)	3.71 (n=221)	1.13
	4 of 5 kamers	4.59 (n=2.882)	4.31 (n=449)	1.06
	6 kamers of meer	4.79 (n=673)	4.15 (n=73)	1.15
	totaal	4.56 (n=4.184)	4.12 (n=743)	1.11
Portugal	3 kamers of minder	3.99 (n=894)	3.24 (n=817)	1.23
	4 of 5 kamers	4.37 (n=1.816)	3.81 (n=656)	1.15
	6 kamers of meer	4.66 (n=362)	3.77 (n=64)	1.24
	totaal	4.30 (n=3072)	3.51 (n=1.538)	1.28
Oostenrijk	3 kamers of minder	5.06 (n=249)	4.91 (n=740)	1.03
	4 of 5 kamers	5.40 (n=618)	5.31 (n=351)	1.02
	6 kamers of meer	5.47 (n=539)	5.13 (n=39)	1.07
	totaal	5.36 (n=1.406)	5.04 (n=1.129)	1.06
Verenigd Koninkrijk	3 kamers of minder	5.12 (n=573)	4.78 (n=754)	1.07
	4 of 5 kamers	5.26 (n=1.863)	4.78 (n=546)	1.10
	6 kamers of meer	5.46 (n=858)	4.96 (n=59)	1.10
	totaal	5.29 (n=3.297)	4.79 (n=1.359)	1.10

Bron: European Commission, Eurostat, European Community Household Panel (ECHP), 2000 en 2001 (UDB).

*: als gevolg van onvoldoende celvulling mogen deze cijfers niet worden gepubliceerd

Het gebrek aan ruimte als controlevariabele

Het aantal kamers geeft inzicht in de ruimte die er objectief gezien in een woning aanwezig is (ervan uitgaande dat er geen sprake is van grote verschillen in de grootte van de kamers). Deze variabele geeft echter geen informatie over het eventuele gebrek aan ruimte in de woning. Het gaat hierbij immers niet alleen om het aantal kamers in de woning (objectieve woninggrootte), maar ook om de grootte van het huishouden en de manier waarop het huishouden de aanwezige ruimte ervaart (de subjectieve woninggrootte).

In het ECHP wordt de subjectieve woninggrootte gemeten met de volgende vraag: *Does the accommodation have shortage of space?* Deze vraag kon door de respondenten alleen met ja of nee worden beantwoord. Tabel 3 geeft inzicht in de wijze waarop de tevredenheid met de woonsituatie verschilt tussen kopers en huurders, wanneer er wordt gecorrigeerd voor het feit of men al dan niet te maken heeft met ruimtegebrek in de woning.

Uit de tabel kan worden afgeleid dat de verschillen in woontevredenheid tussen kopers en huurders ook blijven bestaan wanneer er gecorrigeerd wordt voor verschillen in de subjectieve woninggrootte. Hierbij valt wel op dat de verschillen in woontevredenheid tussen kopers en huurders duidelijk groter zijn bij huishoudens die ruimtegebrek ervaren dan bij huishoudens die geen ruimtegebrek ervaren. Er is dus sprake van een interactie-effect: de relatie tussen eigendomsverhouding en woontevredenheid verschilt tussen de verschillende niveaus van de variabele 'subjectieve woninggrootte'.

Tabel 3 Gemiddelde woonsatisfactie in twaalf EU-landen, uitgesplitst naar eigendomsverhouding en subjectieve woninggrootte

Land	ruimtegebrek?	Koop-woning	n	Huur-woning	n	ratio
Finland	ja	4.14	217	3.39	217	1.22
	nee	5.09	1889	4.74	751	1.07
	totaal	4.99	2106	4.44	967	1.12
Denemarken	ja	4.43	144	3.53	181	1.25
	nee	5.35	1377	5.08	567	1.05
	totaal	5.27	1521	4.71	747	1.12
Nederland	ja	4.28	164	3.61	382	1.19
	nee	5.27	2450	4.85	1853	1.09
	totaal	5.21	2615	4.64	2235	1.12
België	ja	4.47	93	3.33	116	1.34
	nee	5.09	1609	4.65	478	1.09
	totaal	5.06	1702	4.39	594	1.15

Land	ruimtegebrek?	Koop-woning	n	Huur-woning	n	ratio
Frankrijk	ja	4.17	229	3.29	387	1.27
	nee	4.99	2998	4.59	1470	1.09
	totaal	4.93	3227	4.32	1856	1.14
Ierland	ja	4.42	76	(3.28)	47	1.35
	nee	5.16	1332	4.31	266	1.20
	totaal	5.12	1408	4.16	313	1.23
Italië	ja	3.55	549	2.81	342	1.26
	nee	4.49	3695	3.95	984	1.14
	totaal	4.37	4244	3.66	1326	1.19
Griekenland	ja	3.36	595	3.12	156	1.08
	nee	4.14	2709	3.92	431	1.06
	totaal	4.00	3304	3.71	587	1.08
Spanje	ja	3.80	629	3.40	172	1.12
	nee	4.70	3556	4.33	571	1.09
	totaal	4.56	4185	4.12	743	1.11
Portugal	ja	3.55	465	2.94	547	1.21
	nee	4.43	2606	3.82	991	1.16
	totaal	4.30	3072	3.51	1538	1.23
Oostenrijk	ja	4.39	103	3.77	167	1.16
	nee	5.44	1302	5.26	965	1.03
	totaal	5.36	1404	5.04	1132	1.06
Verenigd Koninkrijk ⁶	ja	5.02	353	4.62	89	1.09
	nee	5.39	1544	5.02	472	1.07
	totaal	5.32	1897	4.95	561	1.07

Bron: European Commission, Eurostat, European Community Household Panel (ECHP), 2000 (VK) en 2001 (UDB).

De woningkwaliteit als controlevariabele

Woningkwaliteit is een complex begrip dat vele dimensies heeft. Ook het ECHP bevat vrij veel variabelen die betrekking hebben op de woningkwaliteit. Deze variabelen zijn gecombineerd in een zogenaamde woningkwaliteitsindex. Tabel 4 laat zien hoe deze index is geconstrueerd. Het maximale aantal punten dat op deze index gescoord kan worden is 8, het minimum 0. Tabel 5 laat zien hoe de tevredenheid tussen kopers en huurders verschilt tussen bewoners met een vergelijkbare score op de woningkwaliteitsindex. Hierbij worden de volgende drie kwaliteitsklassen onderscheiden: 1= 0 t/m 6 punten, 2=7 punten, 3= 8 punten.

Uit de tabel kan worden afgeleid dat de invloed van de woningkwaliteitsindex als controlevariabele per land verschilt. In sommige landen, zoals bijvoorbeeld Oostenrijk en Portugal, worden de verschillen in woontevredenheid tussen kopers en huurders kleiner wanneer er gecorrigeerd wordt voor verschillen in woningkwaliteit. In de meeste landen is dit effect echter niet zo sterk zichtbaar. Verder valt op dat de berekende ratio verschilt per categorie van de woningkwaliteitsindex. Bij woningen met een slechte kwaliteit (0 t/m 6 punten) zijn de verschillen in tevredenheid tussen kopers en huurders over het algemeen duidelijk groter dan bij woningen met een goede kwaliteit (8 punten).

Tabel 4 De constructie van een woningkwaliteitsindex

Aspect	Punten
aanwezigheid van een bad of douche	1 punt indien aanwezig
aanwezigheid van een toilet	1 punt indien aanwezig
aanwezigheid van verwarming	1 punt indien aanwezig
aanwezigheid van een tuin of balkon	1 punt indien aanwezig
gebrek aan licht?	1 punt indien geen gebrek aan licht
staat van het dak	1 punt indien dak in goede staat is
aanwezigheid van vochtproblemen	1 punt indien er geen vochtproblemen zijn
aanwezigheid van rotting	1 punt indien aanwezig er geen rottingsproblemen zijn

⁶ De cijfers voor het Verenigd Koninkrijk zijn minder betrouwbaar als gevolg van een groot aantal ontbrekende waarnemingen op de variabele 'subjectieve woninggrootte'.

Tabel 5 Gemiddelde woonsatisfactie in twaalf EU-landen, uitgesplitst naar eigendomsverhouding en score op de woningkwaliteitsindex

Land	woningkwaliteit	Koop-woning	n	Huur-woning	n	ratio
Finland	0 tot en met 6 punten	4.37	54	3.53	62	1.24
	7 punten	4.63	220	4.25	207	1.09
	8 punten	4.37	1831	4.57	699	0.96
	totaal	4.99	2106	4.44	967	1.12
Denemarken	0 tot en met 6 punten	(4.34)	45	4.15	67	1.05
	7 punten	4.88	170	4.39	160	1.11
	8 punten	5.35	1305	4.88	520	1.10
	totaal	5.26	1520	4.71	746	1.12
Nederland	0 tot en met 6 punten	4.69	130	4.08	287	1.15
	7 punten	5.15	408	4.42	599	1.17
	8 punten	5.26	2077	4.87	1342	1.08
	totaal	5.21	2615	4.64	2228	1.12
België	0 tot en met 6 punten	4.44	151	3.50	136	1.27
	7 punten	4.97	347	4.42	185	1.12
	8 punten	5.16	1200	4.83	269	1.07
	totaal	5.06	1699	4.40	589	1.15
Frankrijk	0 tot en met 6 punten	4.54	355	3.83	517	1.19
	7 punten	4.84	768	4.43	797	1.09
	8 punten	5.05	1884	4.75	401	1.06
	totaal	4.94	3007	4.33	1714	1.14
Ierland	0 tot en met 6 punten	3.87	85	2.68	55	1.44
	7 punten	4.51	142	3.93	58	1.15
	8 punten	5.29	1173	4.63	196	1.14
	totaal	5.13	1400	4.15	309	1.24
Italië	0 tot en met 6 punten	3.55	441	2.62	269	1.35
	7 punten	4.10	743	3.65	350	1.12
	8 punten	4.55	3057	4.06	704	1.12
	totaal	4.37	4241	3.66	1323	1.19
Griekenland	0 tot en met 6 punten	3.18	626	3.04	112	1.05
	7 punten	3.87	826	3.63	132	1.07
	8 punten	4.33	1852	3.96	343	1.09
	totaal	4.00	3304	3.71	587	1.08
Spanje	0 tot en met 6 punten	4.06	1163	3.76	327	1.08
	7 punten	4.67	1667	4.26	270	1.10
	8 punten	4.87	1350	4.65	146	1.05
	totaal	4.56	4180	4.12	742	1.11
Portugal	0 tot en met 6 punten	3.85	1149	3.24	1045	1.19
	7 punten	4.53	1532	4.04	442	1.12
	8 punten	4.70	390	4.27	51	1.10
	totaal	4.30	3072	3.51	1538	1.23
Oostenrijk	0 tot en met 6 punten	4.30	90	4.24	232	1.01
	7 punten	4.98	167	5.02	338	0.99
	8 punten	5.50	1143	5.39	558	1.02
	totaal	5.36	1400	5.04	1128	1.06
Verenigd Koninkrijk	0 tot en met 6 punten	4.56	168	4.12	201	1.11
	7 punten	5.12	593	4.57	383	1.12
	8 punten	5.38	2529	5.08	774	1.06
	totaal	5.29	3289	4.79	1357	1.10

Bron: European Commission, Eurostat, European Community Household Panel (ECHP), 2000 (VK) en 2001 (UDB).

Het inkomen als controlevariabele

Omdat ieder EU-land een verschillend welvaartsniveau heeft, kan de invloed van het inkomen als mogelijke controlevariabele alleen goed worden vastgesteld wanneer de inkomensgegevens relatief worden gemaakt. Daarom zijn de huishoudens in ieder land in drie gelijke inkomensklassen (tricielen) ingedeeld, die ieder 33,3% van de huishoudens omvatten. Tabel 6 splitst de gemiddelde woontevredenheid van kopers en huurders uit naar deze drie inkomenstricielen.

De tabel laat zien dat de verschillen in woontevredenheid tussen kopers en huurders ook na controle voor het inkomen niet verdwijnen. De verschillen tussen de ratio voor de categorie 'totaal' en de ratio's voor de diverse inkomensdecielen zijn in de meeste landen niet groot. Daarnaast kan uit de tabel worden afgeleid dat de relatie tussen inkomen en woontevredenheid (wanneer er wordt gecorrigeerd voor de eigendomsverhouding), sowieso niet erg sterk is. Zowel in de koop- als ook in de huursector zijn de verschillen in woontevredenheid tussen huishoudens uit de verschillende inkomenstricielen betrekkelijk klein.

Tabel 6 Gemiddelde woonsatisfactie in twaalf EU-landen, uitgesplitst naar eigendomsverhouding en inkomen

Land	inkomen	Koop- woning	n	Huur- woning	n	ratio
Finland	eerste inkomenstriciel	5.01	493	4.48	533	1.12
	tweede inkomenstriciel	5.00	716	4.35	305	1.15
	derde inkomenstriciel	4.97	897	4.48	129	1.11
	totaal	4.99	2106	4.44	967	1.12
Denemarken	eerste inkomenstriciel	5.39	308	4.86	450	1.11
	tweede inkomenstriciel	5.29	536	4.60	221	1.15
	derde inkomenstriciel	5.19	678	4.16	79	1.25
	totaal	5.27	1523	4.71	751	1.12
Nederland	eerste inkomenstriciel	5.20	366	4.66	1249	1.12
	tweede inkomenstriciel	5.18	911	4.59	707	1.13
	derde inkomenstriciel	5.24	1338	4.66	279	1.12
	totaal	5.21	2615	4.64	2235	1.12
België	eerste inkomenstriciel	5.15	445	4.40	310	1.17
	tweede inkomenstriciel	5.02	567	4.37	203	1.15
	derde inkomenstriciel	5.02	694	4.42	81	1.14
	totaal	5.06	1707	4.39	594	1.15
Frankrijk	eerste inkomenstriciel	4.81	787	4.35	907	1.11
	tweede inkomenstriciel	4.97	1080	4.23	614	1.17
	derde inkomenstriciel	4.97	1360	4.41	336	1.13
	totaal	4.93	3227	4.32	1856	1.14
Ierland	eerste inkomenstriciel	4.89	414	4.21	160	1.16
	tweede inkomenstriciel	5.23	467	3.71	104	1.41
	derde inkomenstriciel	5.22	528	(4.94)	49	1.06
	totaal	5.12	1408	4.16	313	1.23
Italië	eerste inkomenstriciel	3.99	1255	3.57	602	1.12
	tweede inkomenstriciel	4.46	1426	3.56	425	1.25
	derde inkomenstriciel	4.59	1564	3.97	299	1.16
	totaal	4.37	4245	3.66	1326	1.19
Griekenland	eerste inkomenstriciel	3.55	1111	3.50	176	1.01
	tweede inkomenstriciel	4.02	1082	3.61	220	1.11
	derde inkomenstriciel	4.43	1111	4.02	191	1.10
	totaal	4.00	3304	3.71	587	1.08
Spanje	eerste inkomenstriciel	4.46	1314	3.96	324	1.13
	tweede inkomenstriciel	4.58	1378	4.25	269	1.08
	derde inkomenstriciel	4.64	1493	4.22	150	1.10
	totaal	4.56	4185	4.12	743	1.11
Portugal	eerste inkomenstriciel	3.96	940	3.20	592	1.24
	tweede inkomenstriciel	4.32	990	3.59	551	1.20
	derde inkomenstriciel	4.55	1142	3.86	395	1.18
	totaal	4.30	3072	3.51	1538	1.23
Oostenrijk	eerste inkomenstriciel	5.20	326	5.01	521	1.04
	tweede inkomenstriciel	5.46	441	5.11	403	1.07
	derde inkomenstriciel	5.38	639	4.98	208	1.08
	totaal	5.36	1407	5.04	1132	1.06

Land	inkomen	Koop-woning	n	Huur-woning	n	ratio
Verenigd Koninkrijk	eerste inkomenstricel	5.36	732	4.87	790	1.10
	tweede inkomenstricel	5.18	1148	4.74	417	1.09
	derde inkomenstricel	5.34	1417	4.53	154	1.18
	totaal	5.29	3297	4.79	1361	1.10

Bron: European Commission, Eurostat, European Community Household Panel (ECHP), 2000 (VK) en 2001 (UDB).

Het huishoudenstype als controlevariabele

Er is eveneens nagegaan of de verschillen in tevredenheid tussen kopers en huurders blijven bestaan wanneer er gecontroleerd wordt voor huishoudenstype. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de volgende vier typen huishoudens: eenpersoonshuishoudens, tweepersoonshuishoudens zonder kinderen, tweepersoonshuishoudens met kinderen en eenoudergezinnen. Tabel 7 geeft de resultaten. Uit de tabel kan worden afgeleid dat de verschillen in woontevredenheid tussen kopers en huurders niet verdwijnen wanneer er gecontroleerd wordt voor de variabele 'huishoudenstype'. Tegelijkertijd moet echter ook worden geconstateerd dat de verschillen in tevredenheid tussen kopers en huurders wel verschillen naar huishoudenstype. Zo is de berekende ratio voor partners met kinderen steeds een stuk hoger dan voor alleenstaanden.

Tabel 7 Gemiddelde woonsatisfactie in twaalf EU-landen, uitgesplitst naar eigendomsverhouding en huishoudenstype

Land	huishoudenstype	Koop-woning	n	Huur-woning	n	ratio
Finland	alleenstaand	5.05	637	4.47	600	1.13
	partners zonder kinderen	5.11	544	4.69	161	1.09
	partners met kinderen	4.88	758	4.05	139	1.20
	eenoudergezin	4.70	82	4.14	58	1.14
	totaal	4.99	2022	4.43	957	1.13
Denemarken	alleenstaand	5.27	212	4.79	358	1.10
	partners zonder kinderen	5.48	616	5.02	214	1.09
	partners met kinderen	5.09	640	4.17	114	1.22
	eenoudergezin	(4.81)	25	4.20	55	1.15
	totaal	5.27	1493	4.72	741	1.12
Nederland	alleenstaand	5.18	492	4.65	1153	1.11
	partners zonder kinderen	5.31	914	4.75	524	1.12
	partners met kinderen	5.16	1128	4.55	339	1.13
	eenoudergezin	5.03	66	4.48	201	1.12
	totaal	5.21	2600	4.64	2217	1.12
België	alleenstaand	5.08	302	4.48	256	1.13
	partners zonder kinderen	5.20	489	4.69	108	1.11
	partners met kinderen	4.98	790	4.17	132	1.19
	eenoudergezin	4.85	89	4.08	81	1.19
	totaal	5.06	1670	4.39	576	1.15
Frankrijk	alleenstaand	4.89	531	4.43	725	1.10
	partners zonder kinderen	5.01	981	4.56	313	1.10
	partners met kinderen	4.93	1417	4.09	588	1.21
	eenoudergezin	4.76	195	4.24	173	1.12
	totaal	4.94	3124	4.32	1799	1.14
Ierland	alleenstaand	4.99	307	4.46	101	1.12
	partners zonder kinderen	5.23	161	*	*	*
	partners met kinderen	5.18	689	4.28	103	1.21
	eenoudergezin	5.09	141	3.29	51	1.55
	totaal	5.13	1299	4.15	269	1.24

Land	huishoudenstype	Koop-woning	n	Huur-woning	n	ratio
Italië	alleenstaand	4.18	798	3.77	397	1.11
	partners zonder kinderen	4.45	783	3.84	169	1.16
	partners met kinderen	4.43	2005	3.64	558	1.22
	eenoudergezin	4.28	316	3.38	126	1.27
	totaal	4.37	3902	3.68	1250	1.19
Griekenland	alleenstaand	3.64	582	3.58	164	1.02
	partners zonder kinderen	3.94	798	3.87	85	1.02
	partners met kinderen	4.21	1432	3.81	255	1.10
	eenoudergezin	3.97	205	3.42	56	1.16
	totaal	4.01	3017	3.71	560	1.08
Spanje	alleenstaand	4.46	607	4.21	221	1.06
	partners zonder kinderen	4.74	774	4.36	130	1.09
	partners met kinderen	4.57	1931	4.11	237	1.11
	eenoudergezin	4.51	343	3.56	88	1.27
	totaal	4.58	3655	4.12	675	1.11
Portugal	alleenstaand	4.03	305	3.35	260	1.20
	partners zonder kinderen	4.27	564	3.50	239	1.22
	partners met kinderen	4.45	1557	3.70	643	1.20
	eenoudergezin	4.01	199	2.90	160	1.38
	totaal	4.33	2626	3.49	1302	1.24
Oostenrijk	alleenstaand	5.31	295	5.14	542	1.03
	partners zonder kinderen	5.53	236	5.24	231	1.06
	partners met kinderen	5.43	610	4.68	248	1.16
	eenoudergezin	5.14	86	4.90	87	1.05
	totaal	5.40	1227	5.04	1109	1.07
Verenigd Koninkrijk	alleenstaand	5.35	778	5.00	652	1.07
	partners zonder kinderen	5.47	1064	5.01	216	1.09
	partners met kinderen	5.15	1122	4.45	233	1.16
	eenoudergezin	5.05	212	4.31	188	1.17
	totaal	5.30	3176	4.80	1290	1.10

Bron: European Commission, Eurostat, European Community Household Panel (ECHP) 2000 (VK) en 2001 (UDB).

*: als gevolg van onvoldoende celvulling mogen deze cijfers niet worden gepubliceerd.

De woonlasten als controlevariabele

De afweging tussen kopen en huren heeft vaak een sterk financiële dimensie. Kiest men voor het aangaan van een hypothecaire lening, het opbouwen van vermogen en in de tijd aflopende woonlasten (kopen) of wil men geen langlopende financiële verplichtingen aangaan en geeft men de voorkeur aan het betalen van een vast maandelijks bedrag (huren)? Omdat kopen en huren in financieel opzicht zo sterk van elkaar verschillen, kunnen de woonlasten van kopers en huurders niet met behulp van één objectief meetbare variabele met elkaar worden vergeleken. Daarentegen kan hiervoor wel een subjectieve variabele worden gebruikt: de mening van het huishouden over de woonlasten. In het ECHP wordt deze mening gemeten aan de hand van de volgende vraag: *Are housing costs a financial burden?* Bij de 'housing costs' gaat het hierbij niet alleen over de hypotheek (kopers) of de huur (huurders) maar ook over zaken als gas, water, onderhoud en gemeentelijke belastingen. In antwoord op de desbetreffende vraag konden de respondenten kiezen uit de volgende drie categorieën: *a heavy burden* (1), *somewhat a burden* (2) en *not a problem* (3). Tabel 9 laat zien in hoeverre de mening over de woonlasten verschilt tussen kopers en huurders.

Op basis van tabel 8 kan worden geconcludeerd dat ook een correctie voor de variabele 'mening over de woonlasten' niet leidt tot een structurele vermindering van de verschillen in woontevredenheid tussen kopers en huurders. Wel valt op dat de verschillen in woontevredenheid tussen kopers en huurders over het algemeen het grootst zijn onder de huishoudens die hun woonlasten als een *heavy burden* beschouwen, maar dit geldt niet voor alle landen.

Tabel 9 Gemiddelde woonsatisfactie in twaalf EU-landen, uitgesplitst naar eigendomsverhouding en mening over de woonlasten

land	woonlasten	koop	n	huur	n	ratio
Finland	a heavy burden	4.78	166	4.15	176	1.15
	somewhat a burden	4.84	687	4.36	315	1.11
	not a problem	5.10	1252	4.57	429	1.12
	totaal	4.99	2106	4.42	920	1.13
Denemarken	a heavy burden	5.01	5.01	4.31	59	1.16
	somewhat a burden	5.10	424	4.65	219	1.10
	not a problem	5.37	991	4.78	459	1.12
	totaal	5.27	1521	4.70	737	1.12
Nederland	a heavy burden	(5.02)	27	4.55	121	1.10
	somewhat a burden	5.07	345	4.66	648	1.09
	not a problem	5.24	2241	4.64	1421	1.13
	totaal	5.21	2613	4.64	2191	1.12
België	a heavy burden	4.91	299	4.08	193	1.20
	somewhat a burden	4.96	620	4.51	181	1.10
	not a problem	5.19	780	4.53	159	1.15
	totaal	5.05	1699	4.36	533	1.16
Frankrijk	a heavy burden	4.81	403	3.99	296	1.21
	somewhat a burden	4.88	899	4.23	441	1.15
	not a problem	4.98	1922	4.40	856	1.13
	totaal	4.93	3224	4.27	1594	1.15
Ierland	a heavy burden	4.53	158	3.35	74	1.35
	somewhat a burden	5.11	654	4.39	152	1.16
	not a problem	5.30	588	4.26	59	1.24
	totaal	5.13	1400	4.09	285	1.25
Italië	a heavy burden	4.21	1595	3.30	527	1.28
	somewhat a burden	4.46	2520	3.85	423	1.16
	not a problem	4.49	127	*	*	*
	totaal	4.37	4241	3.55	966	1.23
Griekenland	a heavy burden	4.02	393	3.53	286	1.14
	somewhat a burden	3.94	1648	3.82	126	1.03
	not a problem	4.07	1251	*	*	0.93
	totaal	4.00	3292	3.63	418	1.10
Spanje	a heavy burden	4.38	1045	3.53	174	1.24
	somewhat a burden	4.59	2419	4.24	263	1.08
	not a problem	4.76	715	4.12	57	1.16
	totaal	4.57	4180	3.98	493	1.15
Portugal	a heavy burden	4.15	640	3.15	330	1.32
	somewhat a burden	4.23	1593	3.50	543	1.21
	not a problem	4.54	839	3.86	208	1.18
	totaal	4.30	3071	3.46	1081	1.24
Oostenrijk	a heavy burden	4.75	102	4.57	136	1.04
	somewhat a burden	5.33	695	5.00	461	1.07
	not a problem	5.51	608	5.15	345	1.07
	totaal	5.36	1405	4.99	943	1.07
Verenigd Koninkrijk	a heavy burden	4.47	112	4.43	179	1.01
	not a problem	5.32	3174	4.81	1086	1.11
	Total	5.29	3286	4.76	1265	1.11

Bron: European Commission, Eurostat, European Community Household Panel (ECHP), 2000 (VK) en 2001 (UDB).

*: als gevolg van onvoldoende celvulling mogen deze cijfers niet worden gepubliceerd

Bijlage II Nader overzicht van gehanteerde methoden in de literatuur

Katz Reid (2004)

Afhankelijke variabelen: samenstelling van de buurt, ontwikkeling van de waarde van de woning

Controle variabelen:

Inkomen en etniciteit

DiPascal and Glaeser (1999)

Afhankelijke variabele: Citizenship

Controle variabelen:

leeftijd, etniciteit, opleiding, inkomen, woontype, woningtype

Harkness and Newman (2003)

Afhankelijke variabelen: Tienerouderschap, jeugdwerkloosheid, schoolresultaten, inkomen

Controle variabelen: Etniciteit, geslacht, leeftijd, leeftijd moeder bij geboorte, opleiding hoofd huishouden, inkomen, tijd gewoond in een grote stad, aantal jaren sociale uitkering

Green and White (1997)

Afhankelijke variabelen: Aantal jaren naar school, tienerzwangerschap

Controle variabelen: Etniciteit, opleiding ouders, een oudergezin, huishoudensgrootte, woontype, kwaliteit van de woning

Rohe en Stegman (1994)

Afhankelijke variabelen: Betrokkenheid bij de buurt, lidmaatschap van community organisations, bijwonen bijeenkomsten van community organisations

Controle variabelen: Leeftijd, geslacht, opleiding, huwelijkse staat, inkomen, aantal kinderen, woontype, woningtype, tevredenheid met de buurt

Haurin, Parcel, Haurin (2001)

Afhankelijke variabelen: Schoolresultaten (wiskunde, lezen, cognitieve en emotionele ontwikkeling), gedragsproblemen

Controle variabelen: Geslacht, etniciteit, geboortegewicht, leeftijd moeder, kerkbezoek, inkomen, echtscheiding, opleiding, buurtkenmerken (aandeel minderheid, criminaliteit, armoede, werkloosheid, opleiding)