

Stellingen bij het proefschrift van M.G. Elsinga

'Een eigen huis voor een smalle beurs: het ideaal voor bewoner en overheid?'

- 1 Bevordering van het eigen-woningbezit (Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, 1989, p. 192) valt niet te rijmen met het uitgangspunt: het bieden van een reële keuzevrijheid tussen kopen en huren (Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, 1989, p. 192).
- 2 Het huidige volkshuisvestingsbeleid maakt de eigen woning wellicht aantrekkelijker voor lage-inkomensgroepen maar tegelijk ook minder goed bereikbaar.
- 3 Wanneer men de lage-inkomensgroepen een vrije keuze toewent, is de vrije keuze tussen een woning op een VINEX-locatie en een woning in een achterstandswijk relevanter dan een vrije keuze tussen kopen en huren.
- 4 Wanneer de bestrijding van de goedkope scheefheid succesvol is, zal het externe-effectenmotief weer in volle omvang opgeld doen als motief om de volkshuisvesting te subsidiëren.
- 5 Bewoners zijn, ongeacht eigendomssituatie, financiële verliezers als een buurt achteruitgaat: de achteruitgang komt slechts langzaam in de huurprijs tot uitdrukking en relatief snel in de koopprijs.
- 6 Als men zich strikt houdt aan de voorwaarden voor het toepassen van statistische methoden is de statistiek vrijwel onbruikbaar voor empirisch maatschappijwetenschappelijk onderzoek. Een toenadering tussen de orthodoxe statisticus en de doorsnee SPSS-gebruiker is gewenst.
- 7 Het probleem bij het toetsen van een hypothese is methodische tekortkomingen te onderscheiden van theoretische onjuistheden.
- 8 Het invoeren van outputfinanciering van wetenschappelijk onderzoek maakt een grondige literatuurstudie voor toekomstige generaties promovendi een nog meer tijdrovende activiteit.
- 9 Interdisciplinair onderzoek steunt niet alleen op verschillende disciplines, maar vereist ook discipline.
- 10 Het woord antwoordapparaat (of automatische telefoonbeantwoorder) is een contradictio interminis. Gezien de huidige stand van de techniek is het desbetreffende apparaat slechts een automatische boodschapaannemer.
- 11 Al wordt landbouw tegenwoordig vooral geassocieerd met mestoverschotten, bestrijdingsmiddelen, en waterige tomaten, het gaat nog steeds om de primaire sector.
- 12 De wet van Murphy is gelukkig geen wet van Meden en Perzen.

634406

3182951

TR diss 2620

**TR diss  
2620**

---

**EEN EIGEN HUIS VOOR EEN SMALLE BEURS:  
HET IDEAAL VOOR BEWONER EN OVERHEID?**



---

**EEN EIGEN HUIS VOOR EEN SMALLE BEURS:  
HET IDEAAL VOOR BEWONER EN OVERHEID?**

**PROEFSCHRIFT**

ter verkrijging van de graad van doctor  
aan de Technische Universiteit Delft,  
op gezag van de Rector Magnificus Prof. ir. K.F. Wakker,  
in het openbaar te verdedigen ten overstaan van een commissie,  
door het College van Dekanen aangewezen,  
op dinsdag 26 september 1995 te 10.30 uur

door Marja Geessiena ELSINGA

landbouwkundig ingenieur, Landbouwuniversiteit Wageningen

geboren te Winsum



Dit proefschrift is goedgekeurd door de promotoren:

Prof. dr. ir. H. Priemus

Prof. dr. J. van Weesep

Toegevoegd promotor:

Dr. P.J. Boelhouwer

Samenstelling promotiecommissie:

Rector Magnificus, voorzitter

Prof. dr. ir. H. Priemus, Technische Universiteit Delft, promotor

Prof. dr. J. van Weesep, Universiteit Utrecht, promotor

Dr. P.J. Boelhouwer, Technische Universiteit Delft, toegevoegd promotor

Prof. dr. F.M. Dieleman, Universiteit Utrecht

Prof. dr. J. den Draak, Vrije Universiteit Brussel/Technische Universiteit Delft

Prof. dr. ir. J. van der Schaar, Universiteit van Amsterdam

Prof. ing. A.F. Thomsen, Technische Universiteit Delft

Dit onderzoek werd gesteund door de Stichting voor Economische, Sociaal-culturele en Ruimtelijke Wetenschappen, die wordt gesubsidieerd door de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO).

Het onderzoek werd uitgevoerd binnen de onderzoekschool NETHUR (Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research).

Copyright 1995 by M. Elsinga

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher, Delft University Press, Delft, The Netherlands

---

## VOORWOORD

Het onderwerp eigen-woningbezit heeft ook buiten het werk geleid tot vele discussies over kopen en huren. Het vormde vaak de aanleiding om uit te weiden over koopplannen, een pas gekochte woning of de forse huurverhogingen. Met name huurders waren geïnteresseerd in de opportunitykosten van het eigen vermogen in een woning. Vele eigenaar-bewoners bestempelden het berekenen van deze kosten als economisch geneuzel. Opmerkelijk waren ook de reacties als ik het onderwerp meer gedetailleerd uit de doeken deed. 'Eigen-woningbezit en lage-inkomensgroepen? Maar dat gaat toch niet'. Het onderwerp laat mij in ieder geval voorlopig niet meer los. Mijn aandacht is meteen getrokken wanneer ik ergens 'Kopen of huren' lees. Enige teleurstelling kan ik overigens niet onderdrukken als het om een advertentie voor de verhuur van tafellakens of auto's blijkt te gaan.

Dankzij financiering van de NWO kreeg ik de ruimte om mij op dit onderwerp te storten. Het was een heerlijke mogelijkheid om te experimenteren en verschillende (af en toe doodlopende) wegen te bewandelen. Maar, op slechte momenten leek het ook wel eens een oneindige lijdensweg. Gelukkig waren er begeleiders die duidelijk maakten dat een proefschrift geen levenswerk meer is en dat het zeker niet de bedoeling is om er een te groot deel van je leven aan te besteden.

Ik wil allereerst Hugo Priemus bedanken voor zijn niet aflatende vertrouwen in de goede afloop van het onderzoek en zijn scherpe kritiek die hij altijd in een zeer opbouwende vorm wist te gieten. Behalve dan bij mijn eerste poging tot een literatuuroverzicht die hij, niet onterecht, als een omgevallen boekenkast bestempelde. Maar ook het tempo waarmee hij teksten keer op keer van kanttekeningen en komma's voorzag, was verbluffend en stimulerend. Dankzij Peter Boelhouwer heeft dit onderzoek kunnen plaatsvinden. Hij wist het voorstel voor dit onderzoek door de NWO gefinancierd te krijgen. Bovendien bleek hij, met zijn enorme optimisme en grote deskundigheid over het onderwerp, een goede en prettige begeleider. Jan van Weesep, die in een wat later stadium bij het onderzoek betrokken raakte, voorzag het rapport met een frisse blik van scherpzinnige kanttekeningen en sterkte mijn vertrouwen dat het geheel zou eindigen in een proefschrift. Johan Conijn die met name de begeleiding van het financiële gedeelte voor zijn rekening nam, heeft mij ingewijd in de wereld van de user cost. Hij voorzag concepthoofdstukken van kritische kanttekeningen en behoedde mij voor ernstige economische blunders. Ook Marietta Haffner ben ik dank verschuldigd voor de vele uren die wij besteed hebben

aan leerzame discussies over user cost. Bovendien heeft zij het concept-rapport van zeer nuttige opmerkingen voorzien. Verder wil ik Gaston Hilkhuisen en Véronique van de Stel bedanken voor de leerzame sessies over variantie-analyse en de tijd en energie die zij hebben gestoken in het achterhalen van de geheimen van de variantie-analyse bij een ongebalanceerde design. Dankzij de hulp van Henny Coolen vergde het optimaal schalen van variabelen voor de variantie-analyse maar beperkte tijd. Alle hulp en goede adviezen ontslaan mij uiteraard niet van de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit rapport.

Natuurlijk had dit onderzoek niet tot stand kunnen komen zonder de medewerking van alle respondenten in Gouda, Den Haag en Zoetermeer en de enquêteurs die het empirisch materiaal aanleverden. Ook de informanten in de genoemde gemeenten wil ik bedanken voor hun medewerking aan dit onderzoek. Verder ben ik natuurlijk Avyola van der Heijden die dit rapport minitieuus van taalkundige verbeteringen voorzag, dank verschuldigd en Joyce Koopman die deze verbeteringen doorvoerde en het geheel van de gewenste lay-out voorzag.

Het onderzoek werd uitgevoerd bij het OTB binnen de onderzoeksschool NETHUR (Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research), waarin promovendi van de Universiteit Utrecht, de Universiteit van Amsterdam, de Technische Universiteit Eindhoven en de Technische Universiteit Delft participeren. Ik heb veel steun gehad aan lotgenoten binnen het OTB en binnen NETHUR.

Harry Boumeester, mijn kamergenoot op het OTB, wil ik bedanken voor het met een niet aflatende belangstelling aanhoren van mijn twijfels, vragen en bevindingen. Mede dankzij hem is het een periode geweest waarop ik met plezier terugkijk. Ook Ferry Toth heeft hieraan een belangrijke bijdrage geleverd door het grote enthousiasme waarmee hij met de frisse blik van een buitenstaander lastige vragen stelde en mij voorzag van nuttige adviezen over software en formules. Maar ook, en vooral, door de vele discussies over het leven als promovendus waaruit bleek dat onderzoek naar eigen-woningbezit en capacatieve sensoren vele overeenkomsten vertonen.

Marja Elsinga

---

# INHOUDSOPGAVE

## VOORWOORD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>1</b>
1.1	Achtergronden en doel van het onderzoek .....	1
1.2	Probleemstelling en onderzoeksvragen .....	2
1.3	Verschillen tussen kopen en huren .....	4
1.3.1	De bewoner .....	4
1.3.2	De overheid .....	7
1.4	Indeling van het rapport .....	11
<b>2</b>	<b>KOPEN VERSUS HUREN: EEN INVENTARISATIE VAN VERSCHILLENDE BENADERINGEN</b> .....	<b>13</b>
2.1	Inleiding .....	13
2.2	Eigendomsverhouding en sociaal-economische klasse .....	13
2.3	Een individuele keuze tussen kopen en huren .....	18
2.3.1	Career/life-cycle en wooncarrière .....	19
2.3.2	De keuze tussen kopen en huren als het streven naar nutsoptimalisatie .....	21
2.3.3	De rol van beperkingen in de keuze tussen kopen en huren .....	24
2.3.4	Motieven om te kopen of te huren .....	26
2.4	De koop- en huursector op macroniveau .....	27
2.4.1	De vraagbenadering .....	27
2.4.2	De systeembenadering .....	27
2.5	Uitwerking van de onderzoeksopzet .....	29
<b>3</b>	<b>HET EIGEN-WONINGBEZIT ONDER LAGE-INKOMENSGROEPEN IN INTERNATIONAAL PERSPECTIEF</b> .....	<b>35</b>
3.1	Inleiding .....	35
3.2	De ontwikkeling van de koopsector in een aantal landen .....	36
3.3	De rol van de overheid in een aantal landen .....	41
3.4	De beschikbaarheid van koopwoningen .....	45
3.4.1	Nieuwbouw .....	45
3.4.2	Verkoop van huurwoningen .....	47
3.4.3	Functie van de woningvoorraad .....	49



3.4.4	De beschikbaarheid voor lage-inkomensgroepen	50
3.5	De betaalbaarheid van koopwoningen	51
3.5.1	Subsidies en andere financiële tegemoetkomingen	51
3.5.2	De fiscale behandeling van de eigen woning	53
3.5.3	De betaalbaarheid voor lage-inkomensgroepen	54
3.6	De toegankelijkheid van de koopsector	55
3.6.1	Spaarsystemen	56
3.6.2	Verzekeringen en garanties voor de hypotheeknemer	57
3.6.3	Eenmalige afdrachten	58
3.6.4	Voorzieningen bij inkomensachteruitgang	58
3.6.5	De toegankelijkheid voor lage-inkomensgroepen	59
3.7	Conclusies	60
<b>4</b>	<b>DE ONTWIKKELING VAN HET EIGEN-WONINGBEZIT IN NEDERLAND</b>	<b>63</b>
4.1	Inleiding	63
4.2	Initiatieven om het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen mogelijk te maken: tot 1960	64
4.3	De stimulering van het eigen-woningbezit als volwaardige regeringsdoelstelling: jaren zestig	68
4.4	Het streven naar een vrije keuze tussen kopen en huren; expliciete aandacht voor lage-inkomensgroepen: jaren zeventig	70
4.5	Bedenkingen tegen de snelle groei en het instorten van de markt: eind jaren zeventig en begin jaren tachtig	76
4.6	De markt trekt aan en de overheid trekt zich terug: vanaf midden jaren tachtig	80
4.7	De vraag naar koopwoningen	87
4.8	Een kwantitatieve analyse van de vraag naar koopwoningen onder lage-inkomensgroepen	89
4.9	Conclusies	93
<b>5</b>	<b>DE CONSEQUENTIES VAN KOPEN EN HUREN VOLGENS BEWONERS</b>	<b>95</b>
5.1	Inleiding	95
5.2	Wooncarrière en eigendomspectief	95
5.2.1	De kenmerken van eigenaar-bewoners en huurders	96
5.2.2	Het eigendomspectief van eigenaar-bewoners	96
5.2.3	Het eigendomspectief van huurders	99
5.3	De motieven om te kopen en te huren	102
5.3.1	Het belangrijkste motief om te kopen of te huren	102
5.3.2	Combinaties van motieven	104
5.4	Bewoners over hun woonsituatie	110
5.4.1	Beleving van de woonsituatie	112
5.4.2	De tevredenheid met de buurt, woning en woonlasten	118
5.4.3	De betrokkenheid bij de buurt	121

5.5	Onderhouds- en verbetergedrag van bewoners . . . . .	125
5.5.1	Resultaten van eerder onderzoek . . . . .	126
5.5.2	Onderhoud en verbetering door eigenaar-bewoners . . . . .	130
5.5.3	Onderhoud en verbetering door huurders . . . . .	138
5.6	Conclusies . . . . .	139
<b>6</b>	<b>DE FINANCIËLE CONSEQUENTIES VAN KOPEN EN HUREN . .</b>	<b>143</b>
6.1	Inleiding . . . . .	143
6.2	De financiële verschillen tussen kopen en huren in Nederland . . .	143
6.3	De bepaling van de financiële consequenties van kopen en huren .	147
6.3.1	De financiële voordelen van de eigen woning volgens Saunders .	147
6.3.2	Woonuitgavenbegrippen . . . . .	148
6.3.3	Woonuitgavenonderzoek in Nederland . . . . .	150
6.4	De prijsontwikkeling van koopwoningen . . . . .	152
6.4.1	Prijsverandering versus waardeverandering . . . . .	153
6.4.2	De ontwikkeling van de kooprijzen in Nederland . . . . .	153
6.4.3	De kooprijzontwikkeling in de geselecteerde buurten . . . . .	157
6.5	De liquiditeitspositie van eigenaar-bewoners . . . . .	159
6.5.1	De financieringskenmerken van eigenaar-bewoners . . . . .	163
6.5.2	De samenstelling van de woonuitgaven van eigenaar-bewoners . .	164
6.5.3	Het oordeel van eigenaar-bewoners over de woonuitgaven . . . . .	167
6.5.4	De liquiditeitspositie van eigenaar-bewoners en huurders vergeleken . . . . .	170
6.6	De gebruikskosten van eigenaar-bewoners en huurders . . . . .	172
6.6.1	De uitwerking van de gebruikskosten . . . . .	174
6.6.2	De uitwerking van het opgebouwde vermogen . . . . .	177
6.6.3	De gebruikskosten van eigenaar-bewoners en huurders vergeleken	180
6.6.4	Het opgebouwde vermogen van eigenaar-bewoners en huurders vergeleken . . . . .	184
6.7	Conclusies . . . . .	186
<b>7</b>	<b>CONCLUSIES . . . . .</b>	<b>189</b>
7.1	Inleiding . . . . .	189
7.2	Terugkoppeling naar de theorie . . . . .	189
7.3	Lage-inkomensgroepen en eigen-woningbezit . . . . .	195
7.4	Volkshuisvestingsbeleid en eigen-woningbezit . . . . .	196
	<b>LITERATUUR . . . . .</b>	<b>199</b>

<b>BIJLAGE I</b>	<b>ANALYSE VAN DE VRAAG NAAR KOOPWONINGEN OP BASIS VAN HET WONINGBEHOEFTE- ONDERZOEK . . . . .</b>	<b>215</b>
I.1	De gehanteerde variabelen . . . . .	215
I.2	De CHAID-analyse . . . . .	215
I.2.1	Recent verhuisden . . . . .	217
I.2.2	Verhuigeneigden . . . . .	221

	I.2.3	Conclusies . . . . .	225
	I.3	De logistische regressie-analyse . . . . .	226
<b>BIJLAGE II</b>		<b>DE STEEKPROEF . . . . .</b>	<b>229</b>
	II.1	Uitgangspunten bij de selectie van de steekproef . .	229
	II.2	Werkwijze . . . . .	230
	II.3	Respons . . . . .	232
	II.4	De steekproef vergeleken . . . . .	232
<b>BIJLAGE III</b>		<b>DE ZES ONDERZOEKSBUURTEN . . . . .</b>	<b>235</b>
<b>BIJLAGE IV</b>		<b>DE RESPONDENTEN NAAR INKOMEN EN EIGENDOMSVERHOUDING . . . . .</b>	<b>241</b>
<b>BIJLAGE V</b>		<b>DE COMPONENTENANALYSE . . . . .</b>	<b>245</b>
	V.1	Toelichting op de analyse . . . . .	245
	V.2	Resultaten van de controlevariabele . . . . .	246
<b>BIJLAGE VI</b>		<b>DE VARIANTIE-ANALYSE . . . . .</b>	<b>249</b>
	VI.1	Toelichting op de analyse . . . . .	249
	VI.2	De schalingsprocedure . . . . .	252
	VI.3	De homogeniteit van de varianties . . . . .	253
<b>BIJLAGE VII</b>		<b>DE BEREKENING VAN DE WOONUITGAVEN OP KASBASIS . . . . .</b>	<b>255</b>
	VII.1	De data . . . . .	255
	VII.2	Veronderstellingen . . . . .	255
	VII.3	Berekening van de woonuitgaven . . . . .	256
<b>BIJLAGE VIII</b>		<b>DE BEREKENING VAN DE GEBRUIKSKOSTEN . . . . .</b>	<b>259</b>
	VIII.1	Werkwijze . . . . .	259
	VIII.2	Selectie van de cases . . . . .	259
	VIII.3	Samenstelling datareeksen . . . . .	260
<b>SUMMARY . . . . .</b>			<b>265</b>
		Rationale and aim of the investigation . . . . .	265
		Testing the theory . . . . .	266
		Home ownership on a low budget; an ideal shared by the occupants and the public sector? . . . . .	271

---

# INLEIDING

## 1.1 Achtergronden en doel van het onderzoek

De stimulering van het eigen-woningbezit kwam in Nederland op gang in de jaren vijftig, toen de ergste naoorlogse woningnood was verholpen. De christen-democraten (met name de KVP) en de liberalen ondersteunden destijds de stimulering. Ze waren van mening dat het eigen-woningbezit voordelen heeft voor zowel individuele huishoudens als de Nederlandse samenleving. Het eigen-woningbezit zou de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van huishoudens bevorderen en op die manier een positieve bijdrage leveren aan het gezinsleven en de maatschappelijke stabiliteit. Voorts zou eigen-woningbezit de spaarzin bevorderen en een positieve invloed hebben op het woonpeil. De sociaal-democraten hadden aanvankelijk bedenkingen en benadrukten de bouw van sociale-huurwoningen. Echter, eind jaren zeventig steunden ook zij het stimuleringsbeleid onder het motto: een vrije keuze tussen kopen en huren voor met name de lage-inkomensgroepen. Er is sindsdien sprake van een brede politieke steun voor de stimulering van het eigen-woningbezit.

In de jaren negentig staat het marktdenken voorop en de stimulering van het eigen-woningbezit neemt in het volkshuisvestingsbeleid een belangrijke plaats in. Uitgangspunt in de Nota Volkshuisvesting voor de jaren negentig is een vrije keuze tussen kopen en huren voor met name lage-inkomensgroepen. Met het bouwen van koopwoningen wordt een doorstroming vanuit de huursector beoogd van met name de hoge-inkomensgroepen in goedkope huurwoningen.

Verder is men van mening dat de koopwoning, beter dan de huurwoning, aansluit bij de zelfstandige woonconsument van de jaren negentig. Bovendien leidt eigen-woningbezit tot een grotere betrokkenheid bij woning en woonomgeving en heeft daarmee een positieve invloed op de leefbaarheid in buurten. Tenslotte sluit Nederland met dit beleid naadloos aan bij dat in andere Europese landen en poogt het de achterstand in het aandeel eigen-woningbezit in te lopen.

De markt heeft de overheid in het begin van de jaren negentig niet teleurgesteld. De vrije-sectorbouw bereikte een naoorlogs hoogtepunt en de koopwoningmarkt floreerde. Dit ging gepaard met een aanzienlijke toename van het eigen-woningbezit. De nieuwkomers in de koopsector behoren vooral tot de hoge-inkomensgroepen, terwijl

het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen duidelijk achterblijft. In de jaren tachtig is er zelfs sprake van een afname van het eigen-woningbezit onder huishoudens met een benedenmodaal inkomen. Wat betreft de instrumenten die worden ingezet om het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen te bevorderen, valt voor de toekomst ook geen substantiële toename te verwachten. De premiekoopwoning is afgeschaft en de verkoop van sociale-huurwoningen aan lage-inkomensgroepen vindt slechts mondjesmaat plaats.

De voordelen van het eigen-woningbezit en het achterblijven van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen vormen de aanleiding tot dit onderzoek. Doel van dit onderzoek is vanuit een theoretisch perspectief inzicht te verschaffen in de rol van eigendomssectoren in het algemeen en voor lage-inkomensgroepen in Nederland, een land met een omvangrijke huursector, in het bijzonder.

Vertrekpunt is de theorie over de eigendomssectoren op de woningmarkt die is uitgewerkt door Saunders. Centraal in deze theorie staan de voordelen van het eigen-woningbezit. De theorie wordt beschreven in zijn boek *A nation of home owners*; een boek dat veelvuldig geciteerd wordt. Deze sociologische theorie die is onderbouwd met Engelse onderzoeksresultaten, biedt goede aanknopingspunten om de betekenis van de eigendomssectoren op de woningmarkt te onderzoeken.

Een belangrijk onderdeel in deze theorie is het veronderstelde financiële voordeel van de eigen woning ten opzichte van de huurwoning. Eigenaar-bewoners hebben de mogelijkheid om vermogen op te bouwen via de woning en mee te profiteren van de waardeverhoging van de woning. Naast financiële, benadrukt Saunders de zogenaamde ontologische voordelen. Hiermee duidt hij op de zekerheid, de vrijheid en de mogelijkheden tot zelfontplooiing van de eigenaar-bewoner. Op grond van deze voordelen zou er volgens Saunders sprake zijn van een natuurlijke voorkeur voor eigen-woningbezit. In navolging van Weber stelt hij dat naast de positie op de arbeidsmarkt ook de mogelijkheden tot consumptie bijdragen aan het ontstaan van maatschappelijke groepen of klassen. Hij stelt dat de groei van het eigen-woningbezit in Engeland heeft geleid tot het ontstaan van een 'home owning middle mass' en een 'renting underclass'. In hoofdstuk 2 wordt de theorie nader beschreven.

Er is veel kritiek geleverd op de verschillende onderdelen van de theorie van Saunders. Een volwaardige empirische toetsing van de theorie ontbreekt nog. In dit rapport wordt een poging gedaan om deze theorie voor de Nederlandse situatie te toetsen. Bij het toetsen van deze sociologische theorie maken we gebruik van inzichten uit de sociale geografie, de economie en het internationaal vergelijkend volkshuisvestingsonderzoek.

## 1.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen

De centrale probleemstelling voor dit onderzoek luidt:

*Wat is de betekenis van eigen-woningbezit voor met name lage-inkomensgroepen in Nederland? In hoeverre kan de theorie van Saunders hierbij als verklaring dienen?*

Kader voor dit onderzoek vormt de Nederlandse volkshuisvesting. In Nederland is jarenlang een tweeslachtig volkshuisvestingsbeleid gevoerd. Naast de doelstelling om het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen te bevorderen is veel nadruk gelegd op de bouw van sociale-huurwoningen. Sinds het terugtrekken van de rijksoverheid in het begin van de jaren negentig is er veel veranderd in de volkshuisvesting in Nederland. De objectsubsidies zijn drastisch verminderd, de huren zijn aanzienlijk gestegen, het huurwaardeforfait is omhoog gegaan en de sociale verhuurders zijn financieel zelfstandiger geworden.

Dit onderzoek speelt zich af in de overgangsfase van een uitgebreide overheidsbemoeienis naar een marktgerichte volkshuisvesting. De data voor dit onderzoek zijn in 1993 verzameld.

Het is niet onwaarschijnlijk dat de veranderingen in de volkshuisvestingscontext de betekenis van de eigendomssectoren mede bepalen. Zeker gezien het feit dat de overheidsbemoeienis met de koopsector van een andere aard is dan die met de huursector. De invloed van de volkshuisvestingscontext op de betekenis van de eigendomssectoren komt in dit onderzoek op twee manieren aan de orde: in internationaal en in historisch perspectief.

In het verleden is veel financiële steun verleend aan het bouwen en verbeteren van sociale-huurwoningen om te voorzien in de woningbehoefte van lage- en midden-inkomensgroepen. Deze steun en het recht op individuele huursubsidie van huishoudens die gezien de normen te duur wonen, hebben mogelijk per saldo geleid tot een voorkeur voor een huurwoning onder lage-inkomensgroepen. Uit eerder onderzoek blijkt dat financiële motieven een belangrijke rol spelen in de keuze tussen kopen en huren (Pas et al., 1983, Boelhouwer; 1988; NIPO, 1990). Verder is gebleken dat het financiële voordeel van de eigen woning voor lage-inkomensgroepen niet duidelijk is (IOO, 1979). De vraag is of er onder lage-inkomensgroepen die huren, sprake is van een duidelijke voorkeur voor een huurwoning of van een niet te realiseren voorkeur voor een koopwoning. In het laatste geval zullen waarschijnlijk de ontologische voordelen, zoals Saunders (1990) deze formuleert, een rol spelen.

Onder lage-inkomensgroepen verstaan we huishoudens met een benedenmodaal huishoudensinkomen. Lage-inkomensgroepen vormen echter qua huishoudenskenmerken een diverse groep. Daarom proberen we na te gaan of er wat betreft de visie op eigen-woningbezit verschillende soorten lage-inkomensgroepen onderscheiden kunnen worden. Ook gaan we na of de financiële consequenties voor deze groepen verschillen.

De algemene werkwijze is eerst in te gaan op de totale groep eigenaar-bewoners en de totale omvang van de koopsector. Vervolgens besteden we nadere aandacht aan de lage-inkomensgroepen. In verschillende delen van dit onderzoek wordt deze groep in tweeën verdeeld. Op een aantal aspecten vergelijken we de eigenaar-bewoners met een laag inkomen met eigenaar-bewoners met een hoog inkomen en met huurders met een laag inkomen.

De probleemstelling wordt voorlopig onderverdeeld in de volgende drie onderzoeksvragen. Deze vragen worden na het literatuuroverzicht in hoofdstuk 2 nader toegepast.

1. Hoe valt de ontwikkeling van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen in Nederland te verklaren en welke verschillen en/of overeenkomsten zijn er in vergelijking met andere landen?
2. Wat is volgens bewoners de betekenis van kopen en huren? Waarom kiezen zij voor kopen of huren en hoe ervaren zij de situatie als eigenaar-bewoner respectievelijk huurder? Zijn er verschillen naar inkomen en woningtype?
3. Wat zijn de financiële consequenties van kopen en huren voor bewoners? Zijn er verschillen naar inkomen en woningtype?

### 1.3 Verschillen tussen kopen en huren

Eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen: het ideaal voor bewoner en overheid? In deze paragraaf werken we de (vermeende) voordelen van het eigen-woningbezit ten opzichte van de huurwoning nader uit. Het perspectief van de bewoner staat centraal in de theorie van Saunders en komt in paragraaf 1.3.1 uitgebreid aan de orde. Het perspectief van de overheid en de door de overheid veronderstelde maatschappelijke consequenties van kopen en huren komen in paragraaf 2.3.2 aan bod.

#### 1.3.1 De bewoner

Volgens de encyclopedie betekent eigendom het volgende: "The legal relation between a person and an object. The object may be corporeal, such as furniture, or completely the creature of law, such as a patent, copyright or annuity; it may be movable, such as an animal, or immovable, such as land. Because the objects of property and the protected relations are different in every culture and vary according to law, custom, and economic system and the relative social status of those who enjoy its privileges, it is difficult to find a least common denominator of 'ownership'. Ownership of a property probably means at a minimum that one's government or society will help to exclude others from the use or enjoyment of one's possession without one's consent, which may be withheld except at price" (Encyclopaedia Britannica, 1994).

De betekenis van eigendom is dus afhankelijk van een sociale en juridische context. Marcuse (1994) en Kemp (1987) stellen dat het bij eigendomsverhoudingen op de woningmarkt gaat om de rechten en plichten die aan een eigendomsverhouding verbonden zijn. Deze rechten en plichten verschillen naar tijd en plaats. Kemp illustreert dit met een beschrijving van de verschillende soorten huurcontracten en ontwikkelingen in de verhouding tussen huurder en verhuurder in de negentiende eeuw in Engeland en Wales. "Weekly tenants in England had virtually no security of tenure in law and could be evicted at one week's notice. The Small Tenements Recovery Act, 1838, had made it much easier than previously to evict those tenants who were unwilling to leave". "Tenants of occupation leases were generally respon-

sible for all repairs and were usually required to quit the premises in a proper state of repair at the end of the lease; failure to do so often resulted in a claim for dilapidations from the landlord" (Kemp, 1987).

Marcuse illustreert de verschillen in betekenis van de eigendomsverhouding door een vergelijking met andere landen. "..... Tenants in China have the right to transfer their right of occupancy to relatives and are subject to eviction only when they leave the work unit providing their homes. This provides a quite secure living arrangement for tenants. In Hungary, tenants can even sell their right to occupy a unit" (Struyk, in: Marcuse, 1994). Marcuse geeft vervolgens een uitgebreide specificatie van rechten en plichten die samenhangen met de eigendomsverhoudingen (zie tabel 1.1). Saunders (1990) onderkent dat de betekenis van kopen en huren verschilt afhankelijk van de juridische context. Niettemin zijn er volgens hem essentiële rechten verbonden aan het eigendom: "The right to exclusive use and benefit for as long as title is held, the right to control and the right to dispose". Het overdragen van deze rechten aan huurders zou het systeem van sociale huisvesting ondermijnen. "The advantages of owner-occupation are grounded in the rights of private property and cannot therefore be extended to those who are obliged to remain propertyless" (Saunders, 1990). Juist deze essentiële rechten spelen een centrale rol in de theorie van Saunders.

Naast een juridische bestaat er een economische dimensie. De eigenaar-bewoner en de huurder zijn beide consument; beide bevredigen hun behoefte aan woondiensten. De huurder betaalt de eigenaar van de woning voor het woongenot. De eigenaar-bewoner produceert zijn eigen woondiensten en is in tegenstelling tot de huurders in de gelegenheid een vermogen te vormen of te handhaven via de woning waarin hij woont. De eigenaar-bewoner ondervindt in zijn vermogenspositie de waardeverandering van de woning. Via de aan de eigen woning verbonden vermogenspositie, kan de eigenaar-bewoner sparen of ontsparen; via hypotheekvorm, via extra aflossingen of door het vermogen voor consumptie aan te wenden (bijvoorbeeld door een tweede hypotheek) (MVRM, 1979). De eigenaar-bewoner bevindt zich dus in de bijzondere positie dat hij woondiensten voor bevrediging van de eigen behoefte produceert.

De betekenis van deze verschillen en de relatie tot de door Saunders genoemde voordelen van het eigen-woningbezit werken we nader uit aan de hand van drie dimensies (zie tabel 1.1).

### *Fysiek*

De eigendomsverhouding staat in principe los van de fysieke functies van een woning: zowel de huurders als de eigenaar-bewoner hebben recht op onderdak. In de praktijk zijn de koopwoningen over het algemeen van een hogere kwaliteit (veel eengezinswoningen, grotere woningen). Dit bepaalt mede de beeldvorming over kopen en huren. Zo zijn aspecten als vrijheid en status eerder verbonden aan een eengezins- dan aan een meergezinswoning. Saunders beperkt zich in zijn onderzoek tot eengezinswoningen.



o **Afbeelding 1.1 De verschillen tussen kopen en huren, de consequenties daarvan voor bewoners en de overheidsmotieven om het eigen-woningbezit te stimuleren**

Invalshoek	Verschillen tussen kopen en huren	Rechten en plichten (Marcuse, 1994)	Betekenis voor eigenaar-bewoner ten opzichte van huurders (Saunders, 1990)	Betekenis voor overheid
Fysiek	kwaliteit	recht op onderdak	(beperkt zich tot eengezins-woningen)	demassificatie doorstroming
Juridisch	zeggenschap verantwoordelijkheid	huurbescherming recht voor ander gebruik recht op privacy recht om de woning te veranderen recht/plicht voor onderhoud en verbetering recht van overdracht	vrijheid zekerheid betrokkenheid	zeggenschap onafhankelijkheid verantwoordelijkheid mobiliteit, betrokkenheid woonpeil
Economisch	investering	recht op winst uit bezit	financieel voordeel	spaarzaamheid bezitsvorming onafhankelijkheid: markt doorstroming
	consumptie	recht op subsidie plicht van betaling	(niet onderzocht)	

### *Juridisch*

Hier zijn met name de rechten in het geding (zie tabel 1.1). Uit het voorgaande werd al duidelijk dat een deel van deze rechten bij wet aan de huurders kan worden toegewezen. Volgens Saunders leidt de zeggenschap die onder eigenaar-bewoners per definitie groter is, tot een gevoel van zekerheid; er is geen verhuurder die het huurcontract kan opzeggen. Voorts leidt de zeggenschap tot een gevoel van onafhankelijkheid en vrijheid, namelijk het recht op ander gebruik van de woning en het recht om de woning te veranderen. De eigenaar-bewoner kan zijn woning naar eigen smaak onderhouden en verbeteren. Bovendien staat het de eigenaar-bewoner vrij om (een deel van) de woning onder te verhuren. Tenslotte is de eigenaar-bewoner over het algemeen vrij zijn woning over te dragen op het door hem gewenste moment aan de door hem gewenste persoon. Deze zekerheid en vrijheid vormen de hoofdbestanden van de ontological security waarvan Saunders spreekt. Verder veronderstelt hij een grotere betrokkenheid bij de buurt onder eigenaar-bewoners. Zij hebben immers belang bij het niet achteruit laten gaan van de buurt en verhuizen minder.

Naast zeggenschap brengt eigendom verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de woning met zich. Hierbij kunnen we denken aan onderhoud, het afsluiten van verzekeringen en de verantwoordelijkheid voor de aan- en verkoop van de woning. Saunders benadrukt de controle over de woonsituatie en gaat niet expliciet in op de verantwoordelijkheid en de zorgen die dat met zich kan brengen.

### *Economisch*

De woning als goede investering is voor velen een reden om voor een koopwoning te kiezen. De eigenaar-bewoner ondervindt voordeel van de waardevermeerdering van de woning. Bovendien is er in veel landen sprake van een voor de eigenaar-bewoner gunstige fiscale behandeling van de eigen woning. Dit zijn typisch voordelen die de huurder niet heeft. Volgens Saunders vormt de woning een niet te onderschatten inkomstenbron voor de eigenaar-bewoner, terwijl deze voor de huurder ontbreekt.

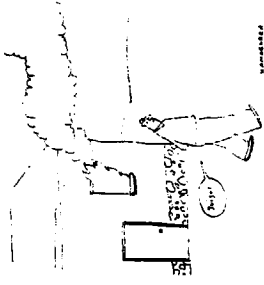
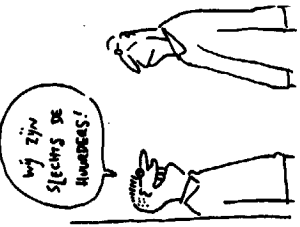
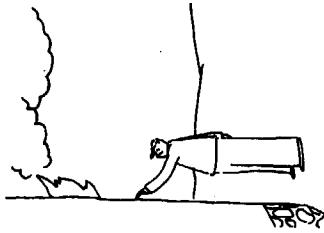
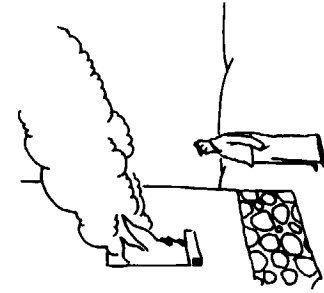
Saunders gaat niet in op de kosten van de woonconsumptie en het daarop toegespits- te fiscale- en subsidiebeleid van de overheid.

De essentie van de voordelen van eigen-woningbezit ten opzichte van een huurwoning betreft volgens Saunders enerzijds het economische aspect (het financiële voordeel van de woning als investering) en anderzijds het juridische aspect (de zekerheid en vrijheid die men kan ontleen aan de essentiële rechten verbonden aan de eigen woning).

#### **1.3.2 De overheid**

Het stimuleren van het eigen-woningbezit in Westerse landen wordt volgens Kemeny (1981) ingegeven door een streven naar welvaart. Van oudsher beschikken vooral de hogere-inkomensgroepen over een eigen woning, terwijl de lagere-inkomensgroepen het vooral met een huurwoning moeten doen. Een toename van het aantal koopwoningen zou dus beschouwd kunnen worden als een afspiegeling van een welvaarts-

BERT'S BREIN OP ZATERDAG



Bron: KAMAGURKA, NRC-Handelsblad 8 april 1995, Zaterdag Bijvoegsel

toename. In de Verenigde Staten wordt de eigen woning bestempeld als the American dream. Het bezitten van een woning associeert men met succesvol zijn in de maatschappij (Rohe en Stegman, 1993). In het nu volgende gaan wij na welke motieven de overheden zelf aanvoeren om het eigen-woningbezit te stimuleren.

#### *Een goed gezinsleven, verantwoordelijkheid en onafhankelijkheid*

Niet zelden is er sprake van ideologische motieven die verwijzen naar een goed gezinsleven en vrijheid van de burger. Dergelijke motieven worden doorgaans aangehaald in conservatieve, christen-democratische en liberale kringen. Een goed voorbeeld hiervan vormen de motieven van de Britse overheid die stimulering van het eigen-woningbezit zeer hoog in het vaandel voert. De Britse regering schetste het eigen-woningbezit als de meest ideale eigendomsverhouding bij woningen. Dit blijkt uit het volgende citaat uit het British Government White Paper on Housing (1971): "Home ownership is the most rewarding form of housing tenure. It satisfies a deep and natural desire on the part of the householder to have independent control of the home that shelters him and his family. It gives him the greatest possible security against the loss of his home; and particularly against price changes that may threaten his ability to keep it. If the householder buys his house on mortgage, he builds up by steady saving a capital asset for himself and his dependents" (Kemeny, 1981).

In België kan de nadruk op stimulering van het eigen-woningbezit worden teruggevoerd op de Rooms-katholieke traditie. De sociale leer van de katholieke kerk benadert wonen als een essentieel aspect van het gezinsleven. Een goed eigen (een-gezins)huis biedt de beste mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gezinsleven en het individuele welzijn van de gezinsleden (Goossens, 1982). Ook in Nederland, in de jaren vijftig, was het bevorderen van het gezinsleven een motief om het eigen-woningbezit te stimuleren (Siraa, 1983). Bezit geeft volgens de regering het individu een mogelijkheid om een grotere onafhankelijkheid en grotere ontplooiingskansen te bereiken. Voorts kan vermogensbezit een middel zijn waardoor de mens zijn verantwoordelijkheidsbesef met betrekking tot zichzelf, zijn gezin en zijn medemens tot gelding kan brengen (Pas et al., 1983). In 1993 schrijft de staatssecretaris van volkshuisvesting in Nederland dat het eigen-woningbezit het beste aansluit bij de wensen van de zelfstandige woonconsument (MVRM, 1993).

#### *Maatschappelijke stabiliteit en spaarzin*

Naast het positieve effect voor individuele huishoudens worden motieven aangehaald die nadrukkelijk betrekking hebben op de maatschappelijke voordelen van het eigen-woningbezit. In Frankrijk zag men, voor de Tweede Wereldoorlog, het moraliseren en stabiliseren van de arbeiders als motief om het eigen-woningbezit te stimuleren. Een eigen woning zou ertoe moeten leiden dat de arbeider thuisblijft en zijn tijd niet verspilt aan drinken en politieke discussies (Boucher, 1988). In Nederland draagt men het bevorderen van de spaarzin als motivatie voor de stimulering van het eigen-woningbezit aan. Hiervan gaat een opvoedende kracht uit. Het vermindert de economische kwetsbaarheid van het individu en draagt aldus bij tot de stabiliteit van zijn gezinsleven en het dagelijks bestaan. Ook kan op gevorderde leeftijd wanneer men niet meer in het economisch proces is opgenomen, een vrij gespaard huis een wel-

kome verlichting van uitgaven opleveren (Werkgroep Eigen-woningbezit, 1956). De verantwoordelijkheid zou leiden tot stabiliteit in de samenleving. Ook hier zien we weer een verwijzing naar het positieve effect van het eigen-woningbezit op het gezinsleven.

#### *De kwaliteit van de woningvoorraad, geografische stabiliteit en doorstroming*

Het streven naar verhoging van de kwaliteit van woningen en buurten vormt een volgende motivatie voor de stimulering van het eigen-woningbezit. De Werkgroep Eigen-woningbezit (1956) spreekt van het verhogen van het woonpeil, demassificatie en geografische stabiliteit. Ze veronderstelt dus dat de eigenaar-bewoner zijn woning beter onderhoudt dan de verhuurder/huurder. Voorts zou eigen-woningbezit leiden tot meer variatie in woningtypen en uiterlijk van woningen.

In tegenstelling tot het verhogen van het woonpeil en demassificatie, maakt de geografische stabiliteit nog steeds deel uit van de onderbouwing van het stimuleringsbeleid. Met name in zijn laatste brief over het eigen-woningbezit (MVRM, 1993) benadrukt staatssecretaris Heerma de positieve consequenties van het eigen-woningbezit voor het leefklimaat in een buurt: minder verhuizingen en een grotere betrokkenheid.

Het motief doorstroming werd voor het eerst in de jaren zeventig gelanceerd en nam vooral de laatste tijd aan belang toe. Het bouwen van koopwoningen wordt gezien als belangrijk instrument in de scheefheidsbestrijding. Met (fiscaal) aantrekkelijke koopwoningen tracht men hoge-inkomensgroepen te verleiden om hun, het liefst goedkope, huurwoning te verlaten.

#### *Een vrije keuze tussen kopen en huren, spreiding van bezit*

Een ander motief om het eigen-woningbezit te stimuleren is de bewoner met een laag inkomen een vrije keuze tussen kopen en huren te geven. Hiermee wordt een spreiding van het bezit nagestreefd. Deze benadering vindt vooral weerklank in sociaal-democratische kringen. In Zweden is dit uitgangspunt lange tijd de basis voor een sectorneutraal volkshuisvestingsbeleid geweest.

#### *Markt*

Tenslotte blijkt dat het stimuleren van het eigen-woningbezit vaak, niet toevallig, samengaat met een streven naar een marktgerichte volkshuisvesting en het (financiële) terugtreden van de overheid. Dit motief speelt een belangrijke rol in veel Europese landen waar sinds de Tweede Wereldoorlog, sprake was van een grote overheidsbemoediging met de volkshuisvesting en vooral met de bouw van huurwoningen. De eigen woning wordt wel gezien als symbool voor een marktgerichte volkshuisvesting. De zelfstandige woonconsument heeft maximale zeggenschap over de woning en draagt de risico's die aan de woning verbonden zijn.

#### *De nadelen van eigen-woningbezit*

Er worden echter ook nadelen van het eigen-woningbezit opgesomd. Deze zijn lange tijd vanuit sociaal-democratische zijde benadrukt. Voor de Tweede Wereldoorlog werd bevordering van het eigen-woningbezit niet als taak van de overheid gezien.

Eigen-woningbezit voor de arbeider werd in die tijd zelfs nadrukkelijk als ongewenst beschouwd. Het inkomen van deze groep zou te gering zijn en het vermogensrisico te groot. Bovendien zou gedwongen verkoop aan huisjesmelkers na enige tijd tot verslechtering in plaats van tot verbetering van de huisvesting kunnen leiden. Impliciet werd betwijfeld of met name lage-inkomensgroepen het risico en de verantwoordelijkheid wel aan zouden kunnen. Verder zou het eigen-woningbezit de mobiliteit en daarmee het vinden van een andere baan belemmeren.

Een ander probleem is dat er geen rekening wordt gehouden met de wisselende woonbehoeften van het gezin (Werkgroep Eigen-woningbezit, 1956). Tenslotte zou, volgens de Werkgroep Eigen-woningbezit (1956) een economische verdeling van de woonruimte worden belemmerd. De lage mobiliteit onder eigenaar-bewoners wordt dus enerzijds als voordeel (stabiliteit) en anderzijds als nadeel (starheid) ervaren.

Bevordering van het eigen-woningbezit is een breedgedragen doelstelling in het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid is in veel Europese landen een onderdeel van het streven naar een marktgerichte volkshuisvesting. De zeggenschap en verantwoordelijkheid die uit het eigen-woningbezit voortvloeien, zijn argumenten die vooral weerklank vinden onder liberale en conservatieve partijen. Ideologische motieven die verwijzen naar het gezinsleven en het welbevinden van huishoudens, zijn voor de christen-democraten en de conservatieven belangrijke redenen om het eigen-woningbezit te bevorderen. De spreiding van bezit en een vrije keuze tussen kopen en huren zien de sociaal-democraten als motieven om te stimuleren dat het eigen-woningbezit voor de lage-inkomensgroepen toegankelijk wordt.

Een aantal motieven om het eigen-woningbezit te stimuleren sluit nauw aan bij de theorie van Saunders: eigen-woningbezit heeft een positieve invloed op het welbevinden van individuen en daarmee op de maatschappij. De eigen woning wordt afgeschilderd als ideale eigendomsverhouding.

Een andere groep motieven heeft een meer pragmatisch karakter en is gericht op het bevorderen van de onderhoudskwaliteit (bevorderen woonpeil), de leefbaarheid in buurten (grotere betrokkenheid en bevorderen lage mobiliteit) of een efficiënte verdeling van de woningvoorraad (doorstroming bevorderen). Bij deze motieven vormt het eigen-woningbezit een middel om andere volkshuisvestingsdoelstellingen te realiseren.

#### **1.4 Indeling van het rapport**

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de literatuur op het gebied van kopen en huren. Doel van dit hoofdstuk is de theorie van Saunders in een kader te plaatsen en de belangrijkste kritiek daarop weer te geven. Dit hoofdstuk sluit af met een onderzoeksmodel en een aantal uitgewerkte onderzoeksvragen.

In het derde hoofdstuk vindt een vergelijking plaats van de omvang van de koopsector in een aantal landen die qua welvaart met Nederland vergelijkbaar zijn. Aan de hand van een beschrijving van het volkshuisvestingssysteem proberen we een verkla-

ring te geven voor het verschil in omvang van de koopsector en de mate waarin de lage-inkomensgroepen vertegenwoordigd zijn.

Hoofdstuk 4 beschrijft de ontwikkeling van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen in Nederland. De ontwikkelingen op de woningmarkt, in het overheidsbeleid en de economische en demografische ontwikkelingen worden beschreven en in verband gebracht met de ontwikkeling van de koopsector.

In hoofdstuk 5 staat de mening van de bewoner centraal. De motieven om te kopen danwel te huren worden voor het voetlicht gebracht evenals de wijze waarop de bewoners de huidige woonsituatie ervaren.

Hoofdstuk 6 gaat in op de financiële consequenties van kopen en huren. We plaatsen kanttekeningen bij de methode die Saunders hanteert om zijn theorie te onderbouwen. Vervolgens worden zowel de woonuitgaven op kasbasis als de gebruikskosten voor eigenaar-bewoners en huurders van vergelijkbare woningen berekend.

Het rapport wordt afgesloten met een aantal conclusies in hoofdstuk 7. Het betreft zowel conclusies over de theorie als conclusies ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid in Nederland.

---

## KOPEN VERSUS HUREN: EEN INVENTARISATIE VAN VERSCHILLENDE BENADERINGEN

### 2.1 Inleiding

Veel onderzoekers hebben zich vanuit verschillende disciplines beziggehouden met de fascinerende vragen of er sprake is van housing classes, waarom huishoudens voor een koop- of een huurwoning kiezen en waarom de koopsector in het ene land groter is dan in het andere. In dit hoofdstuk passeren de verschillende benaderingen de revue. Doel van de literatuurstudie is allereerst om de benadering van Saunders in een kader te plaatsen en de belangrijkste kritiek op zijn benadering weer te geven. Een tweede doel betreft het opstellen van een onderzoeksmodel om de benadering van Saunders en de kritiek daarop te kunnen toetsen. Hiertoe bestuderen we verschillende invalshoeken voor dezelfde thematiek en beoordelen deze op de mogelijke bijdrage aan het onderzoeksmodel.

Achtereenvolgens komen de volgende drie invalshoeken aan de orde: ten eerste de eigendomsverhouding in relatie tot klassevorming, daarnaast de keuze van een huishouden om te kopen of te huren en tot slot de betekenis van de maatschappelijke context voor eigendomssectoren op de woningmarkt.

### 2.2 Eigendomsverhouding en sociaal-economische klasse

Voor orthodoxe marxisten waren eigendomsverhoudingen op de woningmarkt onbelangrijk voor het bepalen van klassenverhoudingen in de maatschappij. Het al dan niet bezitten of controleren van produktiemiddelen achtten ze van doorslaggevend belang voor de scheiding in de maatschappij tussen de bezittende en de niet-bezittende klasse. Alle andere scheidslijnen zijn daarvan afgeleid. Engels (1872) verklaart de schrijnende huisvestingssituatie van de arbeidersklasse aan het eind van de negentiende eeuw uit de verhouding tussen kapitaal en arbeid.

Neomarxistische onderzoekers nuanceren de ideeën van de orthodoxe marxisten. Zo beschouwt Castells (1977) de relatie tussen aanbieders en consumenten van producten als een marktsituatie en niet als een produktierelatie. Bij de neomarxisten is de scheiding tussen kapitaal en arbeid weliswaar nog steeds fundamenteel, maar minder rigide (Boelhouwer, 1988).



Via de woningmarkt kan de positie op de arbeidsmarkt worden beïnvloed. Engels (1872) propageerde huren als de meest ideale eigendomsvorm voor arbeiders. De kracht van de huurwoning zit volgens Engels in de mobiliteit en daarmee de relatieve onafhankelijkheid van de werkgever. Aan het einde van de vorige eeuw, in een tijd van industrialisatie, zag hij het eigen-woningbezit als een belemmering voor arbeiders om maatschappelijk op te klimmen. Volgens Engels gaat het eigen huis samen met landbouw en (t)huisindustrie. Dit verschafte de arbeider in het voor-industriële tijdperk waarin sprake was van een vraagoverschot voor de geproduceerde goederen, een bestaanszekerheid. Met de opkomst van de industrie ontstond er echter een aanbodoverschot. Voor de thuisproducenten betekende dit dat zij de keuze hadden tussen het accepteren van een lage prijs of ander werk te zoeken. Dit laatste was onmogelijk zonder proletariër te worden en dus huis en grond op te geven. In deze periode is volgens Engels (1872) het bezit van een huis minder waard dan de mogelijkheid om zich vrij te kunnen bewegen.

Weberiaans georiënteerde onderzoekers gaan ervan uit dat niet alleen het bezit van produktiemiddelen de relatie tussen de bezittende en de niet-bezittende klasse bepaalt. Ook de consumptiemogelijkheden zijn bepalend bij de vorming van sociale klassen. Er kunnen volgens deze theorie dus meer dan twee klassen bestaan.

Een ander centraal punt in Webers theorie is dat een persoon voorzien dient te zijn van enkele onvervreembare en bij hem behorende bezittingen, eventueel van geestelijke aard. Als de maatschappij te veel zou collectiviseren, dan berooft zij het individu van essentiële positieve kwaliteiten (Thoenes, 1980). De Oostenrijkse econoom Sax benadrukt een natuurlijke voorkeur voor bezit, die gepaard gaat met vermogenswinst en ontologische zekerheid: "There is something remarkable about man's inborn longing for the possession of property. .... It is an unconscious sense of the importance of economic gains that the possession of property represents. ... He has an area where he has an absolutely free hand, he is his own master, he has a certain amount of power and a sure haven in time of need. His self-esteem grows, and with it his moral strength" (Sax, in: Danermark en Elander, 1994).

Rex en Moore analyseerden in 1967 in Birmingham als eersten de woningmarktprocessen op basis van een strijd tussen de verschillende housing classes. Kernpunt van het betoog van Rex en Moore is dat zij, evenals Weber, de housing classes niet gelijk stellen aan de earning classes. Zij introduceerden een zestal housing classes die gebaseerd zijn op de mogelijkheid om schaarse woonruimte te bemachtigen. Hierbij gingen ze uit van twee criteria. De eerste was de hoogte en de zekerheid van het inkomen die bepalend is voor het verkrijgen van een hypotheek. Het tweede criterium betrof de mogelijkheden om aan de door de sociale-woningbeheerders gestelde eisen te voldoen. Bovenaan in de hiërarchie van housing classes van Rex en Moore staan de eigenaar-bewoners zonder hypotheek. De eigenaar-bewoners met een hypotheek nemen een tweede plaats in. Hiermee sluiten Rex en Moore (1967) aan bij de theorie van Weber waarin wordt aangegeven dat zowel de positie op de arbeidsmarkt als de mogelijkheid tot consumptie bepalend zijn voor het ontstaan van klassen of belangengroepen in een maatschappij.

In het midden van de jaren zeventig wordt deze discussie weer opgepakt en toegespitst op de verschillen tussen de koop- en de huursector. De belangrijkste vertegenwoordiger van deze richting is Saunders. Centraal in Saunders' benadering staat het Weberiaanse standpunt dat consumptiemogelijkheden belangen genereren, die niet zonder meer overeenkomen met de verschillen in de positie op de arbeidsmarkt. Hierbij vormt het wonen niet de enige, maar wel de belangrijkste factor voor een consumptiepatroon dat bijdraagt tot fundamentele belangentegenstellingen in de samenleving. De positie van huishoudens op de woningmarkt kan, naast de positie op de arbeidsmarkt, worden gezien als verklarende factor voor de ongelijke verdeling van macht en bezit. Saunders benadrukt het belang van eigendomsverhoudingen. Doordat de eigenaar-bewoner vermogen kan opbouwen en ontologische voordelen geniet, onderscheidt hij zich van een huurder die op de arbeidsmarkt dezelfde positie inneemt (Saunders, 1984).

Uit zijn onderzoek onder 345 eigenaar-bewoners en 112 huurders in de sociale sector concludeert Saunders (1990) dat, op het laagste inkomensdecil na, alle kopers financieel voordeel van hun eigen woning ondervinden. Daarnaast is Saunders ervan overtuigd dat de stijging van de kooprijzen boven de inflatie, structureel is. Verder vond hij empirische ondersteuning voor de relatie tussen woningbezit en psychologisch welbevinden. Volgens Saunders kan de eigen woning worden beschouwd als "an emotional expression of autonomy, security, or personal identity. It can even be argued that the desire to own is one manifestation of a deep-seated and 'natural' disposition to possess key objects in the immediate and personal environment". Eigenaar-bewoners hechten zich daarom meer aan hun woning dan huurders. Bovendien zijn eigenaar-bewoners volgens Saunders actiever in het sociale leven dan huurders. Resultaten van onderzoek in de Verenigde Staten wijzen eveneens uit dat het eigenwoningbezit niet alleen financiële voordelen heeft, maar ook leidt tot een gevoel van vrijheid, zelfwaardering, een grotere betrokkenheid bij de directe omgeving en een grotere tevredenheid met het leven in het algemeen (Vitt, 1991). Ook de natuurlijke voorkeur voor eigen-woningbezit vinden we terug in de Amerikaanse literatuur (Welfeld, 1988; McGuire, 1981).

Op deze benadering is ook veel kritiek geleverd, onder meer door neomarxistisch georiënteerde auteurs. De kritiek richt zich met name op het feit dat er in werkelijkheid sprake is van een grote verscheidenheid binnen zowel de huur- als de koopsector. De kenmerken van de koop- en de huursector kunnen naar tijd en plaats enorm variëren. Ze stellen de mogelijkheid om via waardevermeerdering van de woning kapitaal te verwerven ter discussie. Krumm en Kelly (1989) constateren voor de Amerikaanse situatie dat er alleen bij woningen met een bovengemiddelde waarde sprake is van een financieel voordeel van de eigen woning. Ook volgens Duncan (1990) is de waardeontwikkeling van de woning sterk tijds- en plaatsafhankelijk. Verschillende Engelse auteurs beweren dat het materieel voordeel van het woningbezit voor lagere inkomensgroepen marginaal is (Gray, 1982; Karn et al., 1985; Doling et al., 1988). Het financiële voordeel geldt volgens Harloe (1984) alleen voor eigenaar-bewoners met een hypotheek in perioden met een hoge inflatie. De reële waarde van de uitstaande schuld daalt in zo'n geval snel. Bovendien kunnen eigenaar-bewoners niet

zonder meer hun woning verkopen, om vervolgens hun kapitaal voor andere doeleinden aan te wenden.

Murie (1986) trekt de ontplooiingsmogelijkheden (ontwikkeling van de eigen identiteit) van kopers in twijfel; niet alle eigenaar-bewoners kennen gelijke voordelen. Bovendien wordt de opbouw van een eigen identiteit en autonomie, naast de huisvestingssituatie, ook door andere factoren zoals het werk en de familie bepaald. Verder investeren ook huurders soms veel tijd en moeite in hun woning en beschouwen deze woonvorm niet als een beperking in hun mogelijkheid tot zelfexpressie. Rohe en Stegman (1994) laten in een onderzoek onder lage-inkomensgroepen in de Verenigde Staten zien dat zelfrespect een sterkere samenhang vertoont met de kwaliteit van de woning dan met de eigendomsverhouding. Voorts blijkt uit dit onderzoek dat de zeggenschap en het zelfrespect onder eigenaar-bewoners met een laag inkomen niet hoger is dan bij vergelijkbare huurders. Wanneer echter gevraagd wordt naar het effect van de aankoop van een woning op hun zeggenschap en zelfrespect, antwoordt bijna driekwart dat deze zijn toegenomen. De auteurs vermoeden dat er bij de vraag naar het effect van de aankoop van een woning, sprake is van sociaal gewenste antwoorden (ze geven de algemeen aanvaarde mening over eigen-woningbezit weer). Een ander punt van kritiek op de benadering van Saunders betreft de voorkeur voor koopwoningen; deze wordt volgens critici bepaald door de economische randvoorwaarden waaronder het eigen-woningbezit voor huishoudens winstgevend kan zijn. De keuze heeft volgens hen niets te maken met een natuurlijke voorkeur voor het kopen van een woning (Marcuse; 1994; Forrest, 1990; Harloe, 1984). McLaverly en Yip (1993) tonen aan dat er zelfs in Engeland een niet te verwaarlozen aantal huishoudens bewust voor een huurwoning kiest.

Volgens Saunders heeft de grootschalige verkoop van woningwetwoningen in Engeland geleid tot een verstoring van de oude klassenverhoudingen. In navolging van Pahl (1984) spreekt Saunders over het ontstaan van een middle mass en een under class. Naast de eigendomsverhouding is het aantal personen binnen een huishouden dat betaald werk verricht hierbij van belang. De woningbezittende middle mass wordt steeds rijker, terwijl de huursector niet alleen sociale ongelijkheid weerspiegelt, maar ook bijdraagt aan nieuwe ongelijkheid. "This division generates unequal life chances between the two groups, home owners can accumulate wealth and exercise personal autonomy, while renters are locked ever more tightly into dependency and powerlessness" (Saunders, 1990).

Saunders legt de nadruk op het ontstaan van een underclass en bestempelt de huurders als restcategorie die zich geen toegang kan verschaffen tot het bezit. Murie (1991) daarentegen benadrukt in zijn kritiek op Saunders de veranderingen binnen de eigen-woningsector. Steeds meer huishoudens met een lager inkomen en uit lagere sociaal-economische klassen treden toe tot de koopsector. Bovendien wordt het woningbestand in de koopsector steeds gevarieerder als gevolg van de verkoop van huurwoningen met een lagere kwaliteit dan de traditionele koopwoning. Dit leidt tot een differentiatie en fragmentatie van de koopsector. In het huidige Engeland kan men uit het feit dat iemand eigenaar-bewoner is, weinig concluderen over de sociaal-economische positie van de persoon in kwestie. Ook de redenen om te kopen en de

waarden en belangen kunnen voor de verschillende eigenaar-bewoners zeer verschillend zijn. De groep eigenaar-bewoners kent grote onderlinge verschillen die een dieper liggende ongelijkheid weerspiegelen. Barlow en Duncan (1988) plaatsen eveneens vraagtekens bij het gebruik van de variabele eigendomsverhouding om de verschijnselen die optreden op de woningmarkt, te verklaren. Zo zouden sociaal-economische relaties eenvoudigweg worden gereduceerd tot simpele eigendomsverhoudingen die weinig met de werkelijkheid van doen hebben.

Terwijl Saunders van mening is dat er via de woningmarkt nieuwe klasseverhoudingen ontstaan, menen de critici dat de bestaande klasseverhoudingen door de woningmarkt worden versterkt. Alleen huishoudens met een toch al redelijke positie weten door te dringen tot de koopsector. De vermogenswinsten die vervolgens met een eigen woning worden behaald, weerspiegelen en/of versterken de ongelijkheden die in het produktieproces zijn gecreëerd. De waardestijging van de betere woningen van de hogere klassen overtreft de waardestijging van de bescheiden woningen van de lagere klassen (Harris en Pratt, 1987).

De bevindingen van Boelhouwer (1988) die een studie verrichtte naar de effecten van de verkoop van sociale-huurwoningen in Nederland, sluiten hierbij aan. De kopers van een sociale-huurwoning onderscheiden zich van degenen die blijven huren door een sterkere sociaal-economische positie. Verder kunnen we de kopers die na verloop van tijd hun woning verkochten, indelen in twee groepen: de groep die om financiële redenen (te hoge woonlasten) terugkeert naar de huursector en degenen die binnen de koopsector doorstroomt naar een betere woning.

Niet alleen de financiële positie maar ook de leefstijl en de politieke voorkeur zouden leiden tot het ontstaan van housing classes. Uit verschillende studies blijkt dat er een samenhang bestaat tussen eigendomsverhouding en politieke voorkeur. Wanneer de sociale klasse constant wordt gehouden, blijken de eigenaar-bewoners beduidend vaker voorkeur voor conservatieve stromingen te hebben dan huurders (Dunleavy, 1979; Pratt, 1982; Saunders, 1990). Het is echter de vraag of hier sprake is van een causale relatie. Saunders (1990) is voorzichtig bij het formuleren van conclusies over de causaliteit en erkent dat de positie op de arbeidsmarkt veruit doorslaggevend is voor het stemgedrag. Met name degenen uit de intermediate class (white-collar workers en de self-employed) veranderen hun stemgedrag wanneer zij de overstap van de huur- naar de koopsector maken. Ook Pratt (1986) concludeert in haar onderzoek dat er met name bij geschoolde arbeiders en lagere managers in Canada een samenhang bestaat tussen eigendomsverhouding en politieke voorkeur. Maar zij wijst op de mogelijkheid dat het lidmaatschap van een vakbond mogelijk optreedt als intermediaire variabele. Johnston (1987) wijst voorts op de rol van de lokale context: hoge prijzen van woningen en een slecht georganiseerde vakbond gaan samen met een relatief groot aantal stemmen van arbeiders voor de conservatieven.

In het voorgaande werden de consequenties van het al dan niet bezitten van een woning gerelateerd aan de maatschappelijke klasseverhoudingen. Volgens Saunders heeft de eigen woning vele voordelen boven de huurwoning, zowel financieel als ontologisch. Deze (financiële en ontologische) meerwaarde van de eigen woning gaat

samen met een natuurlijke voorkeur voor deze eigendomsvorm. Het al dan niet kunnen verwerven van een eigen woning bepaalt vervolgens mede de klasseverhoudingen.

De kern van de kritiek op de benadering van Saunders is dat het voordeel van de eigen woning afhangt van de omstandigheden. Allereerst is er sprake van een differentiatie van de koopsector; niet iedere eigenaar-bewoner ervaart de voordelen in dezelfde mate. Bovendien hangt het voordeel van de eigen woning samen met de maatschappelijke context. Het onderzoek van Saunders vond plaats in Engeland, in een economisch niet ongunstige periode. In een andere context kan het eigenwoningbezit een andere betekenis hebben en andere consequenties.

Overigens verschillen de opvattingen van Weberiaanse (waaronder Saunders) en de neomarxistische onderzoekers (waaronder de meeste genoemde critici) niet zo sterk als sommige artikelen doen voorkomen. Beide benaderingen gaan ervan uit dat de sociaal-economische positie van een huishouden de keuzemogelijkheden op de woningmarkt bepaalt; dit is een belangrijke overeenkomst.

### **2.3 Een individuele keuze tussen kopen en huren**

Omdat in Nederland veel koopwoningen eengezinswoningen zijn, kan een vraag naar eengezinswoningen ook tot uitdrukking komen in een vraag naar koopwoningen. Dit geeft al aan dat we de keuze tussen kopen en huren niet los kunnen zien van een aantal andere keuzen. De keuze tussen kopen en huren gaat samen met bijvoorbeeld de keuze voor een bepaald woningtype, de woninggrootte, de woonlast en de locatie van een woning. Kortom, de eigendomsverhouding is één van de aspecten die de huisvestingssituatie bepalen.

De meest zuivere keuze tussen kopen en huren vindt plaats wanneer de fysieke kenmerken, oftewel de hoeveelheid woondiensten, constant zijn. Dit is het geval wanneer een huishouden kan kiezen tussen het kopen of blijven huren van de huidige huurwoning. In alle andere gevallen zal ieder huishouden voor zichzelf prioriteiten stellen en een bepaalde deelmarkt selecteren. De één zal hierbij direct een keuze maken tussen kopen of huren en zich beperken tot een bepaalde sector. Een ander is misschien op zoek naar een woning in een bepaalde plaats of naar een bepaald soort woning en kiest in tweede instantie pas tussen kopen en huren.

Uit migratieonderzoek blijkt dat de keuze tussen kopen en huren meestal ook samen gaat met het besluit om op een bepaald moment te verhuizen. Wanneer er (op korte termijn) geen passende koopwoning beschikbaar is, kan men besluiten om naar een (betere) huurwoning te verhuizen of om niet te verhuizen. Overigens komt het omgekeerde natuurlijk ook voor: wanneer er op een bepaald moment geen geschikte huurwoning beschikbaar is, kan men besluiten om te gaan kopen of om niet te verhuizen. Deze laatste mogelijkheid is natuurlijk niet aanwezig bij een (min of meer) gedwongen verhuizing.

De keuze om te kopen of te huren gaat dus doorgaans samen met andere deelbeslissingen, die in verschillende prioriteitsrangorde kunnen voorkomen: verhuizen en niet

in de vorige woning blijven wonen en een woning van een bepaalde kwaliteit willen betrekken.

Het is daarom niet onwaarschijnlijk dat de termijn waarop men wil verhuizen en de kwaliteit van de huur- en koopwoningen in het desbetreffende woningmarktgebied de keuze tussen kopen en huren mede bepalen. In paragraaf 2.3.1 gaan we in op benaderingen die de keuze tussen kopen en huren vooral in verband brengen met de beslissing om te verhuizen. In de paragrafen 2.3.2 en 2.3.3 wordt het verband tussen de kwaliteit van de woning en de keuze om te kopen of te huren benadrukt.

### **2.3.1 Career/lifecycle en wooncarrière**

Het lifecycle-model gaat ervan uit dat huishoudens gedurende hun hele levenscyclus proberen hun woonsituatie in overeenstemming te brengen met hun behoeften op dat moment. Centraal in dit model staat dat de verschillende levensfasen verschillende woonbehoeften met zich brengen. Veelal bepalen de variabelen leeftijd van het hoofd van het huishouden, de burgerlijke staat, het aantal jonge kinderen en/of de huishoudensgrootte de keuze tussen kopen en huren. Naarmate een huishouden vordert in de cyclus nemen de hoeveelheid geconsumeerde woondiensten en de kans op een koopwoning toe, waarna er aan het eind van de levenscyclus weer een verhoogde kans op huren is.

Rudel (1987) en Morrow-Jones (1988) concluderen dat demografische factoren een cruciale rol spelen bij de overstap van een huur- naar een koopwoning. Volgens McCarthy bepaalt het inkomen vooral de timing van de verhuizingen, maar het type woning en de eigendomsverhouding worden meer bepaald door de fase in de levenscyclus (McCarthy, 1976). Ook uit onderzoek van Henderson en Ioannides (1989) blijkt dat de fase in de levenscyclus bepaalt wanneer het gunstig is om te kopen of te huren.

Een kanttekening die met name geplaatst kan worden bij de traditionele operationalisatie van de lifecycle en het gebruik van variabelen zoals burgerlijke staat, aantal jonge kinderen en huishoudensgrootte, is dat men uitgaat van een standaard huishoudenspatroon. Tegenwoordig woont men vaker en langer alleen, er worden minder kinderen geboren en er vinden meer echtscheidingen plaats. Dit verkort de periode van de gezinsfase. Hooimeijer en Linde (1988) spreken in dit verband van een uitgebreide huishoudenscyclus. Dit alles betekent dat de fase in de huishoudenscyclus die aan de koopwoning wordt gekoppeld in belang afneemt. Daarnaast blijkt steeds vaker dat de fase in de huishoudenscyclus en de inkomenssituatie de voorkeur niet geheel kunnen verklaren, maar dat er sprake is van een sociaal-culturele voorkeur (Vijgen en Van Engelsdorp Gastelaars, 1986; Kruythoff, 1993). Zo constateert Harris (1986) een voorkeur die samenhangt met beroepsgroepen. Wanneer lifecycle-kenmerken constant worden gehouden, blijkt onder blue color workers een grotere voorkeur voor kopen te bestaan dan onder white color workers.

De geldigheid van de lifecycle-theorie is beperkter geworden, maar er is nog steeds een verband met het verhuisgedrag. Bij de keuze tussen kopen en huren blijken er nieuwe variabelen relevant te zijn zoals de huishoudenssamenstelling (in plaats van

de huishoudensgrootte). Eenoudergezinnen hebben een grotere voorkeur voor huren dan men op grond van de huishoudensgrootte zou verwachten (Conijn et al., 1991). Een andere kanttekening die geplaatst moet worden bij de relatie tussen de lifecycle en de eigendomssectoren op de woningmarkt is dat deze impliciet uitgaat van verschillende woningtypen in de huur- en koopsector. Bij de koopsector in Nederland lijkt men vooral de eengezinskoopwoning voor ogen te hebben.

De doorslaggevende rol van de genoemde huishoudenskenmerken bij de keuze tussen kopen en huren trekken Deurloo et al. (1987) in twijfel. Uit hun analyses blijkt dat het inkomen de belangrijkste factor is voor de keuze van eigendomsverhouding en woningtype. De lifecycle-kenmerken bepalen juist het moment van verhuizen (Clark et al., 1986). Zij concludeerden voor Nederland dat zowel bij huurders als bij eigenaar-bewoners het inkomen de belangrijkste verklarende variabele voor de gewenste eigendomsverhouding is; daarnaast spelen leeftijd en huishoudensgrootte een rol (Deurloo et al., 1987). In een vergelijkbare studie van de Amerikaanse woningmarkt blijkt eveneens dat huishoudensinkomen in dit verband belangrijker is dan de leeftijd van het hoofd van het huishouden en de huishoudensgrootte (Clark et al., 1990).

Uit het voorgaande leiden wij af dat niet alleen de structuur van het huishouden, maar (vooral) ook het inkomen van het huishouden van belang is. Beide veranderen in de loop van de bestaansduur van een huishouden. Hierop is het zogenaamde *career/lifecycle*-model gebaseerd (Leslie en Richardson, 1961). Priemus (1984) presenteert een aangepaste versie van dit model waarin de huishoudenscyclus en de inkomenscyclus in onderlinge samenhang de gewenste eigendomsverhouding beïnvloeden. Er blijkt een duidelijke interactie te bestaan tussen de structuur van het huishouden, het inkomen en de keuze voor kopen of huren. Uit het onderzoek van Rudel (1987) blijkt dat huishoudens zich ook aanpassen aan de keuze om een woning te kopen: zij stellen gezinsuitbreiding uit. Dit bevestigt het onderzoek van Neutze en Kendig (1991) in Australië. Zij constateren eveneens dat huishoudens vanwege de hoge kooprijzen in toenemende mate overgaan tot uitstel van het krijgen van kinderen, het sluiten van een huwelijk en het beëindigen van tweeverdienerschap. Roistacher en Young (1979) constateren dat de groei van het eigen-woningbezit samengaat met een toename van het aantal tweeverdieners. Volgens Fleming en Nellis (1987) worden met name huishoudens uit lagere klassen geconfronteerd met de keuze tussen een huis kopen of een gezin stichten. Haurin (1991) stelt dat de keuze tussen kopen en huren simultaan plaatsvindt met de huishoudensvorming. Het langer onzelfstandig blijven wonen stelt jongeren namelijk in staat om te sparen voor een koopwoning.

Het onderzoek naar verhuisgeschiedenissen geeft inzicht in de woonsituatie van huishoudens gedurende hun *career/lifecycle*. Dit onderzoek brengt de dynamiek van verschillende soorten huishoudens binnen en tussen de eigendomssectoren goed in beeld.

Harts en Hingstman (1986) constateren dat de startpositie van de hogere en lagere SEP-categorieën (indeling naar Sociaal-Economische Positie) grotendeels overeen-

eenkomt, maar dat vooral de verhuispatronen voor de hogere en lagere SEP-categorieën verschillen. Eigenaar-bewoners uit de laagste categorieën blijken voor meer dan de helft al eigenaar-bewoner te zijn bij de start op de woningmarkt. Voor deze groep is de koopwoning vaak gelijk een eindbestemming op de woningmarkt. De hogere SEP-categorieën verhuizen vaker van een huur- naar een koopwoning. De grote onzekerheid in de beginfase van de werkcarrière van de hogere SEP-categorieën maakt de kans op migratie niet denkbeeldig. Daarom geniet het huren van een woning als tussenoplossing dikwijls de voorkeur. De starters uit de hogere SEP-categorieën die beginnen met een koopwoning, verhuizen grotendeels door naar een duurder woning (Harts en Hingstman, 1986). Ook het onderzoek naar woongeschiedenissen van Forrest en Murie (1988) laat een dergelijke trend zien.

Ondanks het grote aantal overstappen van de huur- naar de koopsector constateren Harts en Hingstman (1986) dat er een sterke scheiding bestaat tussen de huur- en de koopsector. Met andere woorden: er bestaat een samenhang tussen de woonsituatie en de te kiezen eigendomsverhouding. Echtparen die direct een woning kochten, wonen allen nog of weer in een koopwoning. Drie kwart van deze echtparen zit nog in hetzelfde segment als waarin ze begonnen zijn. Bovendien blijkt dat de overgang van huren naar kopen gebruikelijker is dan andersom. Ook andere onderzoekers komen tot deze conclusie (Van der Schaar, 1979; Den Draak en Van der Windt, 1979).

Uit het voorgaande blijkt dat we huishoudens met een laag inkomen niet als homogene groep kunnen beschouwen. De fase in de carrière/lifecycle waarin een huishouden zich bevindt, beïnvloedt de keuze tussen kopen en huren. Niet alleen de behoefte aan een bepaald type woning, maar ook de behoefte aan eigendomsgebonden zaken als vrijheid, mobiliteit en zekerheid, hangen samen met de fase in de levenscyclus. Er is dus sprake van een differentiatie die een samenhang vertoont met de mogelijkheden en voorkeuren voor de eigendomsverhouding.

### **2.3.2 De keuze tussen kopen en huren als het streven naar nutsoptimalisatie**

De klassieke economische theorie gaat uit van nutsoptimalisatie: een huishouden verdeelt zijn inkomen tussen woondiensten en andere consumptiegoederen zodanig dat het maximaal nut behaalt met de gekozen combinatie van woondiensten en andere consumptiegoederen. Ook bij de keuze tussen kopen en huren zal een huishouden streven naar een zo groot mogelijk nut.

Algemeen gaat men ervan uit dat de keuze voor een bepaalde hoeveelheid woondiensten en de keuze tussen kopen en huren gekoppeld zijn. Bij het verklaren van deze twee keuzen kan een twee-stappenmodel gehanteerd worden. Hierin wordt eerst de keuze tussen kopen en huren geschat en vervolgens de vraag naar woondiensten (Rosen, 1979; Loikkanen, 1991). Anderen schatten de vraag naar woondiensten en de keuze tussen kopen en huren simultaan (King, 1980).

Uit vrijwel alle onderzoeken blijkt dat er een significante samenhang bestaat tussen het inkomen van een huishouden en de vraag naar woondiensten. Naarmate het



inkomen hoger is, wordt met een grotere hoeveelheid woondiensten een maximaal nut bereikt: de ijzeren wet van de woningmarkt (Priemus, 1984).

Vrij algemeen wordt erkend dat niet het inkomen op een bepaald moment, maar het inkomen waarvan men voor de toekomst zeker is, de keuze van de woonsituatie het meest bepaalt. De permanente inkomenstheorie (Friedman, 1957), die aangeeft dat consumptieve beslissingen van huishoudens vooral afhankelijk zijn van het inkomen dat zij als permanent ervaren en niet van tijdelijke positieve of negatieve inkomenselementen, is hier dus relevant.

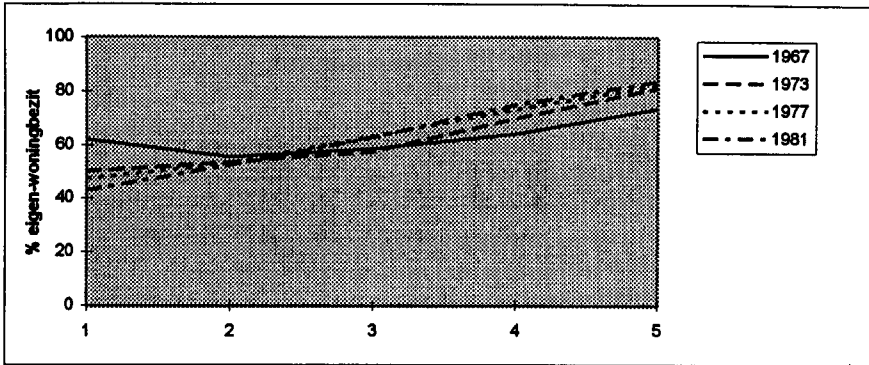
Goodman concludeert dat met name voor de keuze tussen kopen en huren het permanente inkomen van belang is, terwijl het huidige inkomen doorslaggevend is voor de vraag naar woondiensten (Goodman, 1988). Haurin (1991) bevestigt dit aan de hand van een onderzoek op basis van paneldata. Hij toetst het effect van de variabiliteit van het inkomen op de keuze tussen kopen en huren. Zijn resultaten wijzen uit dat naarmate de variabiliteit van het inkomen groter is, de kans dat een huis wordt gekocht kleiner is. De variabiliteit van het inkomen heeft echter geen significante invloed op de gevraagde hoeveelheid woondiensten.

Rosen en Rosen (1980) merken op dat de rol van het inkomen vaak wordt overschat; wanneer ze het prijseffect toevoegen, verdwijnt een groot deel van het verband tussen inkomen en de keuze tussen kopen en huren. Het inkomen bepaalt voor een groot deel welke eigendomsverhouding financieel het voordeligst is (de verhouding tussen prijs en de geleverde woondiensten), gegeven het gevoerde fiscale en subsidiebeleid. Megbolugbe en Linneman (1993) spreken zelfs van een spurious relationship: niet alleen de prijs verklaart een deel van het gevonden verband, maar ook de samenstelling van de woningvoorraad; de vraag naar een grote hoeveelheid woondiensten kan het meest eenvoudig worden bevredigd in de koopsector. De vraag naar kwalitatief goede woningen komt dus tot uiting in een vraag naar koopwoningen.

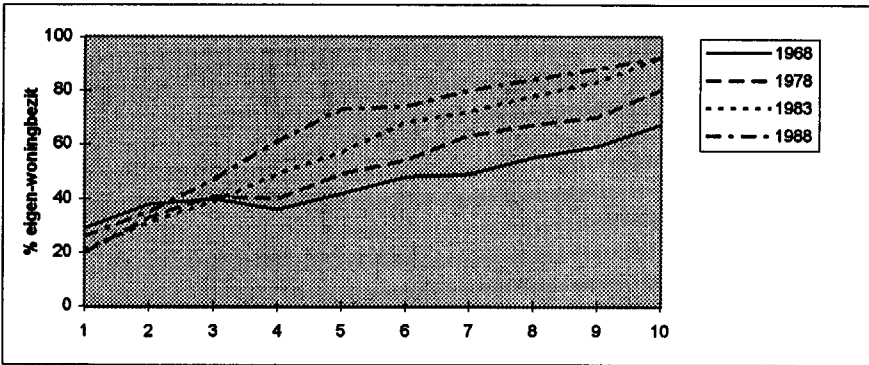
Uit paragraaf 2.3.1 blijkt dat er sprake is van een differentiatie van huishoudens naar carrière/lifecycle die samenhangt met de keuze tussen kopen en huren. Voor het ene huishouden is het nut van een koopwoning groter, terwijl voor een ander huishouden een huurwoning een optimale keuze lijkt. Zo zullen jonge zeer mobiele huishoudens wellicht niet snel een woning kopen vanwege de hoge transactiekosten die de koop van een woning met zich brengt (Boehm 1982; Megbolugbe en Linneman, 1993). Naarmate men sneller verwacht te verhuizen, ligt het kopen van een woning minder voor de hand, mede gezien de relatief hoge aanvangskosten (waaronder transactiekosten) bij het kopen van een woning (Brownstone en Englund, 1991; Haurin en Lee, 1989; Henderson en Ioannides, 1989; Morrow-Jones, 1988; Carliner, 1974).

Linneman en Voith (1991) laten aan de hand van een capitalization rate zien dat kopen voor sommige typen huishoudens in de Verenigde Staten financieel aantrekkelijker is dan voor andere. Deze capitalization rate geeft de verhouding aan tussen de huur per jaar en de koopprijs voor een woning en blijkt afhankelijk te zijn van het inkomen en de leeftijd van het hoofd van het huishouden. Hierbij is sprake van een inkomenseffect en van een onderhoudseffect. Huishoudens met een hoger inkomen, hebben in vergelijking tot huishoudens met een lager inkomen een groter belastingvoordeel. Jongere mensen hebben in vergelijking met oudere een lagere capitaliza-

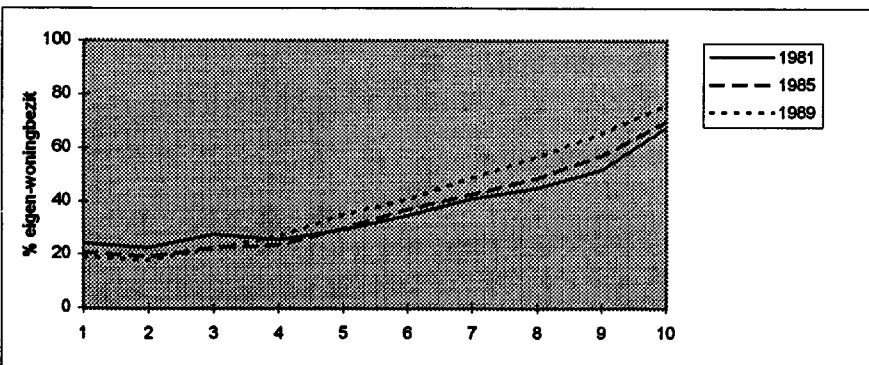
**Afbeelding 3.3 Ontwikkeling van de koopsector naar inkomensverdeling in Canada (1967-1981), Groot-Brittannië (1968-1988) en Nederland (1981-1989)**



Canada



Groot-Brittannië

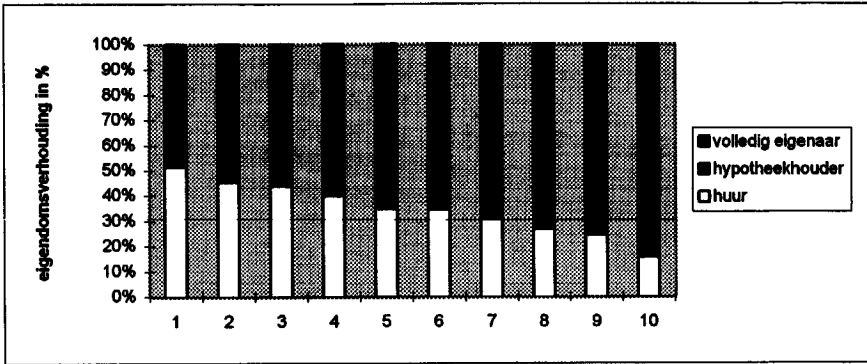


Nederland

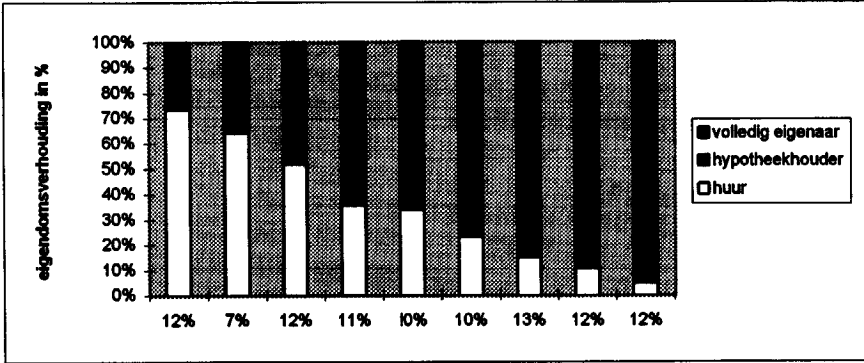
Bronnen: Sommerville, 1986 en Menkveld, 1993 (eigen bewerking), Hulchanski en Drover, 1987 (eigen bewerking), WBO 1981-1989 (eigen bewerking).

Afbeelding 3.4

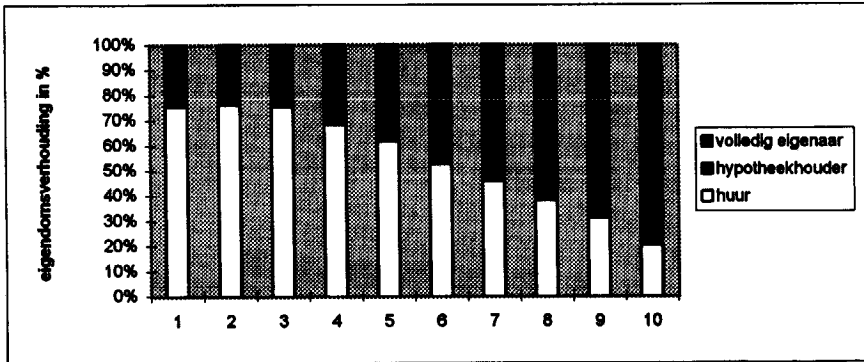
Het aandeel eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek naar inkomensverdeling in België (1988), Groot-Brittannië (1988) en Nederland (1989)



België



Groot-Brittannië



Nederland

Bron: Menkveld, 1993.

mogelijk dat ze voor de koop van de woning lang gespaard hebben of dat ze op latere leeftijd een woning hebben geërfd. Dit vermoeden wordt ondersteund door afbeelding 3.4 die laat zien dat eigenaar-bewoners met een laag inkomen doorgaans geen hypotheek (meer) hebben. Dit is in België, waar de koopsector al langer een grote omvang kent, sterker het geval dan in Groot-Brittannië. Hieruit kunnen we voorzichtig concluderen dat een toename van het eigen-woningbezit pas op termijn, mede afhankelijk van de uittreding uit de koopsector, is terug te vinden in de lagere inkomensdecielen.

### 3.3 De rol van de overheid in een aantal landen

Voor negen landen schetsen we de hoofdlijnen van het volkshuisvestingsbeleid en daarbinnen het sectorbeleid.

#### *Duitsland*

In Duitsland wordt na de Tweede Wereldoorlog het woningtekort ingelopen doordat een beroep wordt gedaan op de particuliere sector. Subsidies voor sociale-woningbouw worden niet langer uitsluitend verstrekt aan non-profitinstellingen. Aan het einde van de jaren vijftig verschuift binnen het beleid het accent van de huur- naar de koopsector en subsidies worden met name gericht op de lage-inkomensgroepen. De nationale woningbouwwetten kennen nadrukkelijk prioriteit toe aan het eigenwoningbezit. Vele deelstaten weigeren echter hieraan mee te werken aangezien dit volgens hen niet aansluit bij de lokale behoeften (Haffner, 1992a). Het stimuleringsbeleid kent een belangrijke rol toe aan de vrije werking van de markt. Voor Duitsland, waar het particulier initiatief in de huursector al langer een belangrijke rol speelt, betekent dit vooral een verschuiving van subsidies naar fiscale instrumenten. Daarnaast wordt de regelgeving voor de verkoop van huurwoningen versoepeld. Het stagneren van de bouwproductie aan het einde van de jaren tachtig heeft echter geleid tot een verhoging van het gesubsidieerde bouwprogramma. Waar in andere landen het streven naar een vrije markt samengaat met een groei van de koopsector en een beperkte rol voor de particuliere huursector, blijft in Duitsland de groei van de koopsector beperkt en floreert de particuliere huurwoningmarkt.

#### *Nederland*

In Nederland ligt na de Tweede Wereldoorlog de nadruk op het bouwen van sociale-huurwoningen. De dominante rol van de overheid bij de volkshuisvesting wordt als tijdelijk beschouwd. In de jaren vijftig start de overheid met de stimulering van het eigen-woningbezit; de voordelen voor bewoners en de economie vormden de motivatie voor dit beleid. Naast het streven naar een uitbreiding van de koopsector steunt ze de bouw van sociale-huurwoningen volop. De sociale-huursector kent in vergelijking met veel andere landen een brede doelgroep. In de jaren zeventig komt er aandacht voor de stimulering van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen; de regering vindt dat in beginsel iedereen een vrije keuze tussen kopen en huren moet hebben. Toen de koopwoningmarkt in het begin van de jaren tachtig

instortte, werd de bouw van sociale-huurwoningen sterk opgevoerd. Vanaf 1989 streeft de overheid ernaar zich voor een deel terug te trekken uit de volkshuisvesting. Het stimuleren van het eigen-woningbezit heeft een belangrijke plaats in dit beleid. Dit geeft de overheid niet zozeer vorm door het vergroten van de (financiële) steun aan de koopsector, maar meer door het verminderen van de (financiële) steun aan de huursector.

#### *Zweden*

Een omvangrijke overheidsbemoeyenis met de Zweedse volkshuisvesting wordt ingegeven door de woningtekorten, grondspeculatie en woonsituaties die voor verbetering vatbaar waren. In 1964 stelt men een tien-jarenplan (het één miljoen woningen-programma) op om het woningtekort weg te werken. Met name de gemeentelijke woningcorporaties en coöperaties nemen de produktie ter hand. Vanaf 1975 is gekozen voor een gelijke overheidsondersteuning voor de verschillende eigendomssectoren en keuzevrijheid voor huishoudens in hun woonsituatie. Evenals in Nederland heeft men voor de sociale-huursector een brede doelgroep voor ogen. Het eigendomsneutrale subsidiebeleid blijft uitgangspunt, ook in tijden van verdergaande bezuinigingen. De eigendomsverhouding in Zweden is sterk gekoppeld aan het woningtype. Bijna alle koopwoningen zijn eengezinswoningen en het overgrote merendeel van de woningen in de huursector en de coöperatieve sector zijn meergezinswoningen (Boelhauer en Van der Heijden, 1992).

Begin jaren negentig vindt, met het aantreden van een conservatieve regering, een spectaculaire omslag plaats in het Zweedse volkshuisvestingsbeleid. De financiële overheidssteun neemt over de gehele linie af en de verkoop van huurwoningen wordt mogelijk gemaakt (Teeland en Siksiö, 1993).

#### *Frankrijk*

Ook Frankrijk zet ter bestrijding van de woningnood overheidsmiddelen in. Er ontstaat een brede publieke sector en een gemengde sector, gefinancierd door publieke en private fondsen, die huur- en koopwoningen bouwen. Het terugdringen van de overheidsbemoeyenis in het begin van de jaren zestig gaat gepaard met een beleidsmatige nadruk op de stimulering van het eigen-woningbezit vanuit zowel ideologische als financiële overwegingen (Boucher, 1988). Voor lage-inkomensgroepen worden speciale leningsfaciliteiten ontwikkeld. Vanaf 1975 ligt de nadruk op het creëren van een vrije woningmarkt. Het vergroten van het aandeel eigenaar-bewoners, een verhoging van de huren en het inzetten van specifieke subsidies voor lage-inkomensgroepen vormen belangrijke beleidsthema's. Door de economische crisis in de jaren tachtig neemt de vraag naar goedkope huurwoningen toe. De overheid vermeerdert hierop de steun aan de sociale-huursector. Sinds 1985 neemt de verkoop van sociale-huurwoningen toe door een verruiming van de regelgeving (Boelhauer en Van der Heijden, 1992).

#### *Denemarken*

Na de Tweede Wereldoorlog staan het garanderen van de woningproduktie en het waarborgen van een goede huisvesting voor lage-inkomensgroepen centraal in het

Deense volkshuisvestingsbeleid. In de jaren vijftig worden de hoge overheidsuitgaven die met dit beleid gemoeid zijn ter discussie gesteld. Dit leidt tot een afname van de produktie van sociale-huurwoningen. Vanaf 1966 streeft men nadrukkelijk naar een geliberaliseerde en ongesubsidieerde woningmarkt. De groei van de eigenwoningsector wordt met name door fiscale maatregelen gestimuleerd. De verkoop van particuliere huurwoningen en het niet toekennen van subsidies aan deze sector valt terug te voeren op de mening van de sociaal-democraten. Zij vinden het immoreel dat men winst maakt op de woning van een ander. Veel verkochte woningen zijn in de coöperatieve sector terechtgekomen. Deze sector wordt sinds de jaren tachtig gesubsidieerd. Onder druk van de recessie die met name gevolgen had voor de koopwoningmarkt, voert men de produktie van sociale-huurwoningen aan het begin van de jaren tachtig op. De bezuinigingen in 1986 zorgen voor een verslechtering van financieringscondities en belastingfaciliteiten voor eigenaar-bewoners (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992).

### *Verenigde Staten*

In de Verenigde Staten heeft de overheid, in vergelijking met de Europese landen, een beperkte rol. De woningmarkt in de Verenigde Staten is een vrije markt bij uitstek. Sinds de Tweede Wereldoorlog bevordert men het eigen-woningbezit door het fiscale beleid en de steun aan spaarinstellingen (thrift institutions) die grotendeels verantwoordelijk zijn voor de hypotheekverschaffing voor de eigen-woningsector. Voor de lage-inkomensgroepen zijn er, in beperkte mate, hypotheeksubsidies. Daarnaast worden fiscale middelen ingezet om particulieren te stimuleren om huurwoningen voor lage-inkomensgroepen te bouwen. De introductie van de Economic Recovery Tax Act verhoogt in 1981 de fiscale steun aan verhuurders, ook voor de sociale verhuurders (Adams, 1987). De rol van de sociale-huursector is marginaal; deze sector omvat eind jaren zeventig nog geen 2% van de woningvoorraad in de Verenigde Staten (Lundqvist, 1986). In 1981 wordt er een punt gezet achter de speciale positie van de spaarinstellingen en ligt het accent op zelfregulering. Reagan's Commission on Housing omarmt bovendien de nieuwe vormen van eigenwoningbezit (mobile homes en condominiums). Deze nieuwe vormen maken eigenwoningbezit mogelijk voor een groep voor wie dat voorheen niet bereikbaar was. Nog steeds zijn er beperkte programma's die gericht zijn op het bereikbaar maken van eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen, zoals het HOPE-program (Home ownership and Opportunity for People Everywhere) (Rohe en Stegman, 1994).

### *Canada*

Direct na de Tweede Wereldoorlog verkoopt de overheid de woningen die ze in de oorlog had gebouwd. In de National Housing Act ligt de nadruk op het toegankelijk maken van de koopsector en het stimuleren van de bouw van particuliere huurwoningen (Hulchanski en Drover, 1987). Belangrijkste doelstelling van het volkshuisvestingsbeleid na de Tweede Wereldoorlog in Canada is het stimuleren van de werkgelegenheid in de bouw (Brink, 1991). Het in 1964 geïntroduceerde sociale-woningbouwprogramma is nadrukkelijk bedoeld als aanvulling op en niet als vervanging van

de particuliere huursector. Doelgroep voor deze woningen zijn de worthy poor (ouderen en eenoudergezinnen). In 1974 krijgt de sociale-huursector een bredere doelgroep en wordt de coöperatieve sector geïntroduceerd. Vanaf de recessie in 1984 verminderen de subsidies aan de sociale-huursector. De overheid geeft vooral (fiscale) steun aan de eigen-woningsector en de particuliere huursector (Hulchanski en Drover, 1987).

### *België*

België kent al direct na de Tweede Wereldoorlog een belangrijke rol toe aan het eigen-woningbezit. Volgens Goossens (1982) kan de nadruk op het eigen-woningbezit worden teruggevoerd op de Rooms-katholieke traditie. In deze traditie speelt het (eigen) huis een belangrijke rol in de ontwikkeling van het gezinsleven. Tijdens de crisis in de jaren zeventig bleek de aanschaf van een eigen-woning voor veel huishoudens niet langer haalbaar. Als reactie hierop heeft de overheid de productie in de van oudsher beperkte sociale-huursector verhoogd. Budgettaire problemen hebben ertoe geleid dat deze opleving van de sociale-huursector van korte duur was. Vervolgens herstelt de overheid de sterke nadruk op het particulier initiatief en legt een beleidsmatige nadruk op het bevorderen van het eigen-woningbezit. Dit komt ook tot uitdrukking in het recht op aankoop van de woning van huurders van de erkende bouwmaatschappijen (Van de Ven, 1995). De verkoop van sociale-huurwoningen en de beperking van de nieuwbouw hebben geleid tot een afname van het aantal sociale-huurwoningen (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992).

### *Groot-Brittannië*

Groot-Brittannië legt, direct na de Tweede Wereldoorlog, de nadruk op de bouw van sociale-huurwoningen door gemeenten. Aan het eind van de jaren vijftig verschuift de nadruk naar het eigen-woningbezit. Hierbij worden de voordelen van de eigen-woning voor individuele huishoudens benadrukt. De financieringsmogelijkheden voor eigenaar-bewoners verbeteren, de steun voor de bouw van sociale-huurwoningen vermindert en gemeenten worden aangemoedigd om sociale-huurwoningen te verkopen. Vanaf de jaren tachtig staat het realiseren van een vrije woningmarkt centraal in het volkshuisvestingsbeleid en vormen de privatisering van de huursector en de bevordering van het eigen-woningbezit belangrijke doelen in dit beleid. Sinds de invoering van het Right to buy in 1980 overtreft de verkoop van sociale-huurwoningen de nieuwbouwproductie in deze sector. Bovendien heeft men in Groot-Brittannië aan iedere eigendomssector een functie toegekend. De eigen-woningsector wordt gezien als doorsnee, voor huishoudens die niet kunnen of willen kopen is er de particuliere huursector en voor bijzondere groepen (ouderen, gehandicapten) is er de sociale-huursector (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992).

Het stimuleren van het eigen-woningbezit wordt in alle landen, waar sprake is van een stimuleringsbeleid, gemotiveerd door een combinatie van voordelen voor huishoudens, de samenleving (ideologisch) en het streven naar liberalisering van de volkshuisvesting (markt). De Verenigde Staten, Groot-Brittannië en België, landen met een omvangrijke koopsector, benadrukken de ideologische motieven het sterkst.

**Tabel 3.1 Het overheidsbeleid ten aanzien van de koopsector in negen landen sinds de Tweede Wereldoorlog; motivatie en aanvang stimuleringsbeleid**

	% eigen-woning-bezit, 1990	motivatie	aanvang	steun huursector
Duitsland	42	ideologisch, markt	jaren 50	beperkt
Nederland	45	ideologisch, markt	jaren 60	groot
Zweden	55	markt	jaren 90	groot
Frankrijk	56	ideologisch, markt	jaren 60	beperkt
Denemarken	59	ideologisch*, markt	jaren 60	beperkt
Verenigde Staten	62	sterk ideologisch, markt	voor WOII	zeer beperkt
Canada	62	ideologisch, markt	voor WOII	zeer beperkt
België	65	sterk ideologisch, markt	voor WOII	zeer beperkt
Groot-Brittannië	65	sterk ideologisch, markt	jaren 50	beperkt

\* met name gericht tegen de particuliere huursector.

Zweden is het enige land dat tot de jaren negentig nadrukkelijk een eigendomsneutraal beleid voerde (zie tabel 3.1).

Verder legt België, tezamen met de Verenigde Staten en Canada, al sinds de Tweede Wereldoorlog binnen het volkshuisvestingsbeleid het accent op de koopsector, gecombineerd met een beperkte steun aan de huursector. Frankrijk, Groot-Brittannië, Duitsland, Denemarken en Nederland geven de meer of minder nadrukkelijke stimulering van de koopsector in de jaren vijftig en zestig een plaats binnen het volkshuisvestingsbeleid. De keuze voor de koopsector is in Nederland echter minder nadrukkelijk: de sociale-huursector werd tot het einde van de jaren tachtig financieel fors ondersteund.

### 3.4 De beschikbaarheid van koopwoningen

De mate waarin lage-inkomensgroepen kunnen toetreden tot de koopwoningmarkt wordt allereerst bepaald door het aanbod van geschikte woningen. We verdelen het aanbod in deze paragraaf onder in drie segmenten: nieuwbouw, te verkopen huurwoningen en koopwoningen uit de voorraad. Voor deze drie sectoren brengen we de betekenis voor lage-inkomensgroepen in kaart.

#### 3.4.1 Nieuwbouw

Het achterblijven van de koopsector in een aantal landen, kunnen we voor een groot deel toegeschrijven aan het relatief geringe aandeel koopwoningen in de nieuwbouw.



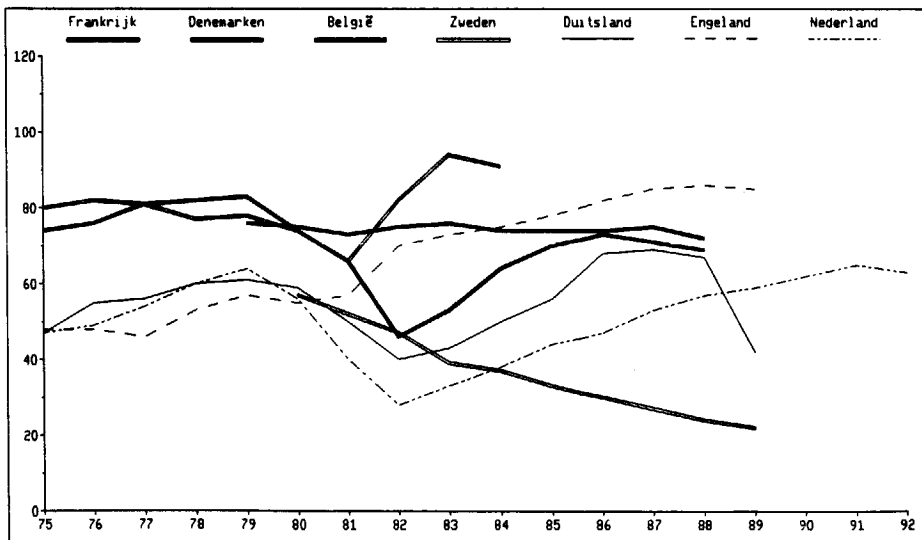
Oxley (1988) benadrukt het belang van de politieke steun voor de sociale-huursector in Nederland en Zweden.

Afbeelding 3.5 laat het aandeel koopwoningen in de nieuwbouw zien. In de figuur zien we duidelijk het effect van de recessies in de verschillende landen die worden gekenmerkt door een gering aandeel nieuwbouw koopwoningen. In het begin van de jaren tachtig zien we een daling in België, Denemarken, Duitsland en Nederland. Verder blijkt uit afbeelding 3.5 dat het aandeel koopwoningen in de nieuwbouw in België, Denemarken en Frankrijk structureel hoger ligt dan dat in Zweden, Duitsland en Nederland.

Over het algemeen zijn nieuwbouwwoningen duur, in vergelijking met woningen uit de voorraad. In veel landen is een nieuwbouwwoning, zonder enige vorm van financiële steun, niet bereikbaar voor lage-inkomensgroepen. Op verschillende wijzen ondersteunt de overheid het kopen van een woning (zie paragraaf 3.5).

Het aandeel gesubsidieerde nieuwbouw koopwoningen in België, Nederland, Zweden en Frankrijk is relatief hoog (Menkveld, 1993). Voor Nederland en Zweden betekent dit, gezien het relatief geringe totale aandeel koopwoningen in de nieuwbouw, dat een groot deel van de koopwoningen uit gesubsidieerde koopwoningen bestaat. Groot-Brittannië subsidieert de nieuwbouw niet; het Right to buy wordt ingezet als instrument om de bestaande woningen bereikbaar te maken voor lage-inkomensgroepen. Denemarken beperkt de subsidies vanwege de nadruk op fiscale middelen om het eigen-woningbezit te stimuleren.

**Afbeelding 3.5 Aandeel koopwoningen in de nieuwbouw in zeven landen, 1975-1992**



Bron: Boelhouwer en Van der Heijden, 1992, Menkveld, 1993 (eigen bewerking).

### 3.4.2 Verkoop van huurwoningen

Verkoop van huurwoningen heeft op grote schaal plaatsgevonden. Met name de particuliere huursector is enorm geslonken. Twee belangrijke nadelen voor deze sector zijn de huurprijsregulering en het slechte imago van de particuliere verhuurder (Harloe, 1985). Oxley (1988) geeft aan dat een lage huur in verhouding tot de koopprijs voor verhuurders in Groot-Brittannië reden was om tot verkoop over te gaan. Bovendien belemmert men de verkoop van flats in Groot-Brittannië niet. In Groot-Brittannië kan men geen absolute eigenaar zijn van een flat en mede-eigenaar van gemeenschappelijke delen, zoals in veel Europese landen en de Verenigde Staten, maar wordt men leaseholder. Dit betekent dat geen juridische splitsing nodig is, maar dat de flats zondermeer verkocht kunnen worden (Hamnett en Van Weesep, 1986).

Ook in andere landen hangt het aantal verkochte huurwoningen samen met de koopprijs en de regelgeving rond de verkoop. In Nederland werd de verkoop van flats eenvoudiger sinds de invoering van de Appartementenwet in 1951. In de jaren zeventig, tijdens de hausse op de markt voor koopwoningen, nam de verkoop van particuliere huurwoningen sterk toe (Van der Schaar, 1987).

In de Verenigde Staten ontstond het omzetten van woningen eveneens als een spontaan marktverschijnsel. Een verandering in de belastingwetgeving, waardoor de verhuur van woningen minder winstgevend werd, stimuleerde dit verschijnsel. De verkoop van huurflats kon bovendien op grote schaal plaatsvinden door de aanwezigheid van een juridisch kader sinds 1961 en de geringe huurbescherming; huurders werden gedwongen om hun woning te kopen of te vertrekken. Naar aanleiding van bewonersprotest is de huurbescherming verbeterd. De verbetering van de bescherming verschilt overigens van staat tot staat (Hamnett en Van Weesep, 1986). De door Reagan ingestelde Commission on Housing beoordeelde de verkoop van huurwoningen als positief en nam het over als beleidsdoelstelling: een manier om het eigen-woningbezit te verspreiden onder brede lagen van de bevolking. Zij stelde daarom voor om de appartementsplitsingen soepeler te laten verlopen. Een speciale 'converter' kan woningen voordeliger (met belastingvoordeel) omzetten dan een individuele verhuurder (Lundqvist, 1986).

Ook in Denemarken blijkt de regelgeving van belang. Wetswijzigingen die de verkoop van flatwoningen reguleerden, hebben voor een toename van de verkoop van flats gezorgd (Lundqvist, 1986). De lage huur in verhouding tot de koopprijs stimuleerde deze toename (Oxley, 1988). Veel van de voormalige particuliere huurwoningen zijn in de coöperatieve sector terechtgekomen.

In Zweden was het tot het begin van de jaren negentig niet toegestaan om huurwoningen om te zetten in koopwoningen (Lundqvist, 1986). Sinds het aantreden van de conservatieve regering is hierin verandering gekomen. Vooralsnog blijft het aantal verkopen beperkt vanwege de recessie.

Evenals in de Verenigde Staten ligt ook in Duitsland het initiatief voor appartementsplitsing bij de verhuurder. De verkoop kwam pas enigszins op gang toen in 1977 de regelingen werden versoepeld om de eigen woning bereikbaar te maken voor brede lagen van de bevolking (Lundqvist, 1986). De verkoop bleef uiteindelijk beperkt omdat verhuurders vanwege een bevredigende rentabiliteit minder geneigd

waren om te verkopen (Haffner, 1992). Dit hangt wellicht samen met het fiscale beleid (zie paragraaf 3.5.2) en de relatief lage inflatie in Duitsland. Werczberger (1994) voert het lage inflatieniveau in Zwitserland aan als een belangrijke verklaring voor de omvangrijke particuliere huursector in dit land. Ter Hennepe (1995) constateert bovendien dat er een samenhang bestaat tussen de omvang van de huursector en de gemiddelde inflatie sinds de Tweede Wereldoorlog in een land. De lage inflatie heeft een tweezijdig effect: het bevordert de rentabiliteit van de verhuur van woningen. Daarnaast is de functie van de eigen woning als waardevaste belegging van minder belang.

De verkoop van sociale-huurwoningen wordt voor een groot deel bepaald door het overheidsbeleid voor de sociale-huursector. In paragraaf 3.3 bleek al dat er in veel landen sprake is van een versoepeling van de regelgeving omtrent de verkoop van sociale-huurwoningen. Het meest in het oog springende land is Groot-Britannië. Hier stimuleert men de verkoop van sociale-huurwoningen zeer krachtig met het Right to buy dat in 1980 werd ingevoerd. Het initiatief tot omzetting ligt bij de huurder. Het Right to buy houdt in dat de local authorities aan een verzoek van een huurder om te kopen moeten voldoen. Hierbij geldt de restrictie dat een huurder alleen zijn eigen woning kan kopen. Forse kortingen op de koopprijs bevorderen de verkoop enorm (Lundqvist, 1986). De grote kortingen in combinatie met de verplichting van local authorities om aan de verzoeken van huurders te voldoen hebben de sociale-huursector aanzienlijk verkleind.

Er zijn verschillende onderzoeken verricht naar de effecten van de verkoop van huurwoningen. Deze woningen uit de voorraad die over het algemeen goedkoper zijn dan nieuwbouwwoningen, kunnen interessant zijn voor de lage-inkomensgroepen. De vraag hierbij is in hoeverre lage-inkomensgroepen deze mogelijkheid (kunnen) benutten. In de Verenigde Staten zijn het met name de hogere-inkomensgroepen die huurwoningen kopen zodat de omzettingen ten goede komen aan mensen die toch al goede mogelijkheden hadden om een woning te kopen (Lundqvist, 1986). De studies van Preston (1990) en Van Weesep (1986) naar de kenmerken van de bewoners van appartementen bevestigen deze bevindingen. Het zijn met name kleine huishoudens met een hoger inkomen die de condominiums kopen. Bovendien zijn het vaak de huishoudens met een benedengemiddeld inkomen die op korte termijn de gekochte woning weer verlaten (en terugkeren naar een huurwoning) (Preston, 1990). Ook in Duitsland blijkt dat de nieuwe Eigentumswoningen terechtkomen bij huishoudens met een bovengemiddeld inkomen (Lundqvist, 1986).

Bij de verkoop van sociale-huurwoningen worden de betere woningen meestal verkocht aan de huishoudens uit de sociale-middenklassen (Lundqvist, 1986; Williams et al., 1988; Boelhouwer, 1988). De lagere-inkomensgroepen zijn daardoor in toenemende mate aangewezen op de (sociale-) huursector, waarvan de kwaliteit afneemt. Bovendien blijkt uit onderzoek van Boelhouwer (1988) dat een deel van de kopers met een benedengemiddeld inkomen om financiële redenen terugkeert naar de huursector. Kopers met een hoog inkomen daarentegen, stromen door naar een duurdere koopwoning.

### 3.4.3 Functie van de woningvoorraad

Zowel Ball et al. (1988) als Oxley (1988) wijzen op het onderscheid tussen nieuwe woningen en woningen in de voorraad. Het kopen van een tweedehands koopwoning vinden met name de starters op de markt van koopwoningen interessant. Een gedifferentieerde koopsector met goedkope segmenten maakt deze sector ook voor lage-inkomensgroepen toegankelijk. In de Verenigde Staten kennen we de zogenaamde mobile homes en in andere landen zoals Frankrijk, Groot-Brittannië en Nederland vertegenwoordigen de oude woningen in de binnensteden deze goedkope deelmarkt (Ball et al., 1988). Een goedkopere voorraad koopwoningen vormt vooral voor mobiele huishoudens een mogelijkheid om een woning te kopen. Ook de hoogte van de afdrachten bij aankoop van een woning is hierbij van belang (zie paragraaf 3.6.3). De omzetcijfers van bestaande woningen als aandeel van de totale voorraad aan koopwoningen laten zien dat vooral de Verenigde Staten en Groot-Brittannië een grote tweedehands markt kennen (Köster en Mezler, 1979; Matznetter, 1994).

De betekenis van de voorraad hangt dus samen met de mobiliteit op de markt van koopwoningen. Een lage mobiliteit leidt tot een relatief beperkte betekenis van de voorraad. Dit betekent dat starters vooral op nieuwbouwwoningen zijn aangewezen. De lage mobiliteit in Duitsland wordt met name veroorzaakt doordat de koopwoningen vaak duur zijn en worden bewoond door relatief oude, minder mobiele personen die lang hebben gespaard (Potter, 1990). De premies en belastingfaciliteiten bij de aanschaf van een nieuwe woning en de relatief hoge lasten bij de aanschaf van een bestaande woning (zie ook paragraaf 3.6.3) veroorzaken de lage mobiliteit in de Belgische koopsector (Haffner, 1992b). In Groot-Brittannië en Nederland is er sprake van unified markets waarbij nieuwe en bestaande woningen met elkaar concurreren. De verschillende marktsegmenten staan door verhuizingen direct met elkaar in verbinding (Martens, 1985).

Niet alleen de markt voor koopwoningen is van belang. De vraag is ook in hoeverre de huurwoningen in een land kunnen concurreren met de koopwoningen. In Duitsland is het ontbreken van een goed alternatief in de huursector zelden een reden om te kopen (Potter, 1990). Ook andere auteurs wijzen op het belang van het aanbod in de huursector. Wanneer deze sector aantrekkelijke alternatieven voor een koopwoning heeft te bieden, zoals in Nederland, Zweden en Duitsland, zal de behoefte aan koopwoningen minder groot zijn dan in landen met een kleine, minder aantrekkelijke huursector, zoals in de Verenigde Staten en Groot-Brittannië. Het gaat er met andere woorden om of men de vraag naar een woning van een bepaalde kwaliteit ook in de huursector kan bevredigen. Boelhouwer en Van der Heijden (1992) spreken van de verschillende functies die de huursector kan vervullen. In Duitsland, Frankrijk en Nederland bedient de particuliere huursector brede lagen van de bevolking en kenmerkt zich door een grote interne differentiatie. In België, Groot-Brittannië, Denemarken en Zweden bestaat de particuliere huursector uit woningen van een lagere kwaliteit. Boelhouwer en Van der Heijden merken ook op dat de sociale-huursector het best is uitgerust in landen waar particuliere instellingen de sociale-huurwoningen beheren (Nederland, België, Frankrijk en Duitsland). In Zweden blijkt dat er ondanks een eigendomsneutraal beleid waarin een vrije keuze tussen kopen en huren voorop staat, geen sprake is van een evenredige verdeling van het eigen-woningbezit

over de inkomensgroepen. Dit hangt waarschijnlijk samen met het feit dat eigendomsverhouding en woningtype in Zweden een sterke samenhang vertonen; voornamelijk grote eengezinswoningen in de koopsector en vooral kleinere meergezinswoningen in de huursector.

Naast de kwaliteit is de huurbescherming van belang. Uit paragraaf 3.4.2 bleek al dat huurders in de Verenigde Staten en Canada gedwongen kunnen worden om te kopen of te verhuizen. Voorts verschilt de huurbescherming per staat of provincie. Uit studies naar de huurbescherming in Europa blijkt dat Zweden, Denemarken en Nederland zich onderscheiden door een grote bescherming voor de huurders. In België, Frankrijk en de particuliere sector in Groot-Brittannië heeft de huurder minder zekerheid: er wordt gewerkt met tijdelijke huurcontracten en de verhuurder kan een woning, eenvoudiger dan in de eerdergenoemde landen, voor eigen gebruik opeisen (Wiktorin, 1992; Van de Ven, 1995).

#### **3.4.4 De beschikbaarheid voor lage-inkomensgroepen**

In landen waar de overheid een belangrijke rol speelt bij de nieuwbouw van woningen, met name in de sociale-huursector, is de koopsector relatief gering (Nederland en Zweden). In België en Frankrijk gaat een relatief hoog aandeel lage inkomens in de koopsector samen met de bouw van een grote hoeveelheid gesubsidieerde koopwoningen. Voor Nederland en Zweden geldt dit niet; een relatief groot aandeel gesubsidieerde koopwoningen gaat samen met een gering aandeel lage-inkomensgroepen in de koopsector (zie tabel 3.2).

In alle landen staat de overheid de omzetting van huurwoningen in koopwoningen toe. In drie van de vijf landen waar men de verkoop van huurwoningen stimuleert (en financieel bevoordeelt), is de koopsector omvangrijk. In Duitsland bleef de verkoop van huurwoningen beperkt; het exploiteren van huurwoningen voor particuliere verhuurders blijft een rendabele activiteit. Vaak kopen de hogere-inkomensgroepen een huurwoning en keren juist de nieuwe eigenaar-bewoners met een laag inkomen op termijn terug naar de huursector. In Groot-Brittannië worden door de verkoop van sociale-huurwoningen met grote kortingen, ook huishoudens met een benedenmodaal inkomen bereikt.

Verder spelen de kwaliteit en de prijs van de voorraad en het functioneren van de huur- en koopsector een rol. Bestaande woningen zijn doorgaans goedkoper dan nieuwbouwwoningen en daarom wellicht beter bereikbaar voor lage-inkomensgroepen (segmentering koopmarkt, tabel 3.2). De Verenigde Staten en Groot-Brittannië kennen een omvangrijke markt van bestaande koopwoningen, terwijl deze in Duitsland en België vrijwel ontbreekt vanwege een gebrekkige doorstroming. Verder is de aanwezigheid en kwaliteit van een alternatief in de huursector van belang. De vier landen met de relatief geringste koopsector kenmerken zich door een (gedeeltelijk) aantrekkelijke huurwoningvoorraad en een goede huurbescherming.

Het voorgaande hangt direct samen met de omvang van de koop- en de huursector. Hoewel sommige auteurs deze aspecten aanhalen als oorzaken voor de groei van de koopsector, kunnen we deze ook als consequenties aanmerken. Een grote koopsector betekent weinig huurwoningen, die vaak een slechte kwaliteit en een slecht imago

**Tabel 3.2 De beschikbaarheid van woningen voor lage-inkomensgroepen in negen landen**

	gesubsidieerde nieuwbouw	verkoop huur- woningen	segmentering koopmarkt	concurrentie huurwoningen
Duitsland		+/-	-	--
Nederland	++			--
Zweden	++			-
Frankrijk	++			--
Denemarken	-	+/-		+
Verenigde Staten	-	+/-	++	+
Canada				+
België	++	+	-	-
Groot-Brittannië	-	++	++	+

- ++ zeer positief effect op aandeel koopwoningen
- + positief effect op aandeel koopwoningen
- negatief effect op aandeel koopwoningen
- onbekend

hebben (door verkoop van huurwoningen blijft het kwalitatief slechtste deel beschikbaar voor verhuur). Daarnaast betekent een grote koopsector doorgaans dat er sprake is van een differentiatie en dat er dus ook goedkopere woningen beschikbaar zijn. Deze kennen vaak een grotere omloopsnelheid. Een grote huursector daarentegen betekent vaak dat deze markt gedifferentieerd is en goede woningen omvat die ook een goed alternatief vormen voor de hogere-inkomensgroepen.

### 3.5 De betaalbaarheid van koopwoningen

Betaalbaarheid is een vereiste voor een huishouden dat een woning wil kopen. Hiermee bedoelen we dat de lasten die uit het bezit, beheer en gebruik van een woning voortvloeien, zijn op te brengen. De overheid kan met behulp van subsidie en fiscaal beleid een belangrijke invloed uitoefenen op de betaalbaarheid van koopwoningen. We zullen de verschillende tegemoetkomingen, met name die voor lage-inkomensgroepen inventariseren.

#### 3.5.1 Subsidies en andere financiële tegemoetkomingen

Subsidies beïnvloeden de directe woonconsumptie van de gebruikers (huurders en eigenaar-bewoners) doordat ze de prijs verlagen.

Er zijn verschillende manieren waarop de overheid een financiële bijdrage kan

**Tabel 3.3 Financieel instrumentarium van de overheden in negen landen, circa 1990**

	Spaar- faciliteiten	Eenmalige bij- drage of korting	Meerjarige bijdrage	Lage rente
Duitsland	+	-	-	+
Nederland	-	+ <sup>2</sup>	+ <sup>2</sup>	+ <sup>3</sup>
Zweden		-	+	
Frankrijk	+	-	-	+
Denemarken	+	-	-	-
Verenigde Staten				+ <sup>4</sup>
Canada		+		
België	-	+	-	+
Groot-Brittannië	-	+ <sup>1</sup>	-	-

<sup>1</sup> alleen voor woningen in de voorraad.

<sup>2</sup> alleen voor nieuwbouw.

<sup>3</sup> verlaging van de rentestand als gevolg van gemeentegarantie.

<sup>4</sup> hypotheeksubsidie.

Bron: Haffner, 1992b; Papa, 1992; Brink, 1991.

leveren aan de (toekomstige) eigenaar-bewoner. Zonder dat we ingaan op de details (zie hiervoor Haffner, 1992b) van deze regelingen geven we een overzicht van de overheidsbijdragen (zie tabel 3.3). In Frankrijk, Denemarken en Duitsland bestaan spaarfaciliteiten voor toekomstige eigenaar-bewoners. In Denemarken en Duitsland ontvangt de spaarder jaarlijks een premie, terwijl Frankrijk pas een premie verstrekt op het moment van aankoop van een woning.

Daarnaast kan de overheid een eenmalige financiële bijdrage verstrekken. In Nederland kenden we een dergelijke bijdrage voor de premiekoop C-woningen. België kent zowel voor nieuwbouw als voor de voorraad eenmalige premies die gekoppeld zijn aan het inkomen en het aantal kinderen (Haffner, 1992b). In Canada heeft men het Canadian Home Ownership Stimulation Programme (CHOSP). Dit programma omvat een eenmalige bijdrage aan de kopers van nieuwe woningen (Brink, 1991). Groot-Brittannië heeft alleen voor bestaande sociale-huurwoningen een eenmalige bijdrage in de vorm van een korting op de koopprijs in het kader van het Right to buy. De uiteindelijke korting (32%-70% van de marktwaarde) hangt onder andere af van het woningtype en de woonduur, en is vaak aanzienlijk groter dan de eenmalige subsidies die hiervoor werden genoemd (Haffner, 1992a). Huurders met een laag inkomen die in België een woning van een erkende bouwmaatschappij willen kopen, kunnen aanspraak maken op een kooppremie (Van de Ven, 1995).

In Frankrijk bestaat een bijdrage in de totale woonuitgaven: de APL-bijdrage. In Nederland bestond tot 1995 een vergelijkbare premie in de totale woonuitgaven

(voor sociale koopwoningen). Verder bestaan er meermalige bijdragen in de vorm van een goedkope lening in België, Frankrijk en Duitsland.

Duitsland verstrekt overheidsleningen voor de sociale-koopsector. Deze leningen dekken overigens maar een klein gedeelte van de totaal benodigde financiering. De andere zes landen (België, Denemarken, Groot-Brittannië, Frankrijk, Nederland en Zweden) die Papa onderzocht, financieren leningen via de kapitaalmarkt (Papa, 1992). In België kan men gebruik maken van een laagrentende lening via het NLM of Woningfonds (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992).

### 3.5.2 De fiscale behandeling van de eigen woning

De fiscale behandeling van de eigen woning verschilt per land. België, Denemarken, Nederland en Zweden behandelen de eigen woning als investeringsgoed. De behandeling als investeringsgoed leidt logischerwijs tot het bijtellen van een huurwaarde en het toestaan van renteaftrek (zie tabel 3.4). Frankrijk, Canada, Verenigde Staten en Groot-Brittannië behandelen de eigen woning als een duurzaam consumptiegoed en betrekken geen huurwaarde in de belastingheffing. Duitsland behandelt, op grond van praktische overwegingen, sinds 1987 een woning als consumptiegoed. Aftrekposten voor de inkomstenbelasting zijn: afschrijving en Baukindergeld (afhankelijk van het aantal te onderhouden kinderen). In de Verenigde Staten kan de eigenaar-bewoner de hypotheekrente van het belastbaar inkomen aftrekken, in Canada niet (Woodward en Weicher, 1989; Brink, 1991). In Frankrijk en Groot-Brittannië is een beperkte renteaftrek mogelijk.

We gaan globaal in op de wijze waarop de fiscale behandeling wordt uitgewerkt, details zijn te vinden in Haffner (1990) en Papa (1992). De vaststelling van de huurwaarde verschilt. In België en Nederland is sprake van een huurwaardeforfait dat 60% van de huurwaarde bedraagt. België heeft bovendien een aftrek van 50% van de resterende huurwaarde voor lage-inkomensgroepen. In Zweden en Denemarken loopt het percentage van de huurwaarde dat bij het inkomen opgeteld dient te worden op met de hoogte van de huurwaarde (Papa, 1992).

Ook de wijze waarop rente-aftrek plaatsvindt, verschilt. Denemarken en Frankrijk kennen de renteaftrek in de vorm van een tax-credit. Voor iedere eigenaar-bewoner geldt hierdoor hetzelfde aftrekpercentage. België, Frankrijk, Nederland en Zweden kennen een aftrek binnen het marginale schijventarief (Papa, 1992).

Veel landen kennen een limiet voor de renteaftrek. In Groot-Brittannië is de renteaftrek beperkt tot de verschuldigde rente over de eerste £ 30.000,- van de hypotheek. In Frankrijk is boven een bepaald inkomen geen renteaftrek mogelijk. Verder is het bedrag dat afgetrokken kan worden, gelimiteerd en kan men slechts de eerste vijf jaar na aankoop van de renteaftrek gebruik maken. Ook in België is de renteaftrek aan een maximum gebonden: de aftrek kan nooit meer bedragen dan de totale huurwaarde (Haffner, 1992b). De Verenigde Staten voerde in 1987 een maximum van \$ 1.100.000,- in voor de hypotheekschuld waarover rente kan worden afgetrokken (Woodward en Weicher, 1989). In Nederland en Zweden geldt een onbeperkte rente-aftrek. Zweden heeft de maximale aftrek van de rentekosten in de inkomstenbelasting echter teruggebracht van 50% naar 40% (Papa, 1992). Boven-



**Tabel 3.4 De fiscale behandeling van de eigen woning, in negen landen**

	Huurwaarde	Renteaftrek
Duitsland	geen	geen
Nederland	forfait (aftrek 40%)	onbeperkt
Zweden	2% over eerste deel oplopend tot 8% over hoogste deel van de huurwaarde	onbeperkt
Frankrijk	geen	tax-credit (25%), maximaal 5 jaar, maximaal bedrag, maximaal inkomen
Denemarken	2,5 tot Dkr 1,3 mln, daarboven 7,5% van de huurwaarde	taxcredit (50%)
Verenigde Staten	geen	maximale hypotheekschuld
Canada	geen	geen
België	forfait (aftrek 40%)	maximaal de totale huurwaarde
Groot-Brittannië	geen	beperkt tot rente over eerste £ 30.000

Bron: Papa, 1992, McGuire, 1981.

dien compenseert Zweden in het kader van het eigendomsneutrale beleid de mogelijkheid tot rente-aftrek door een lagere rentesubsidie voor koopwoningen.

### 3.5.3 De betaalbaarheid voor lage-inkomensgroepen

Haffner (1992b) heeft voor zes landen de effecten van de verschillende fiscale en niet-fiscale tegemoetkomingen berekend. Zij gaat hierbij uit van gegevens over 1990 en berekent de woonuitgaven (uitgedrukt in % van de hypotheeklast) in het eerste jaar na aankoop van de woning en de invloed van de overheidsinterventie hierop. Deze hoogte van deze woonuitgaven is met name voor lage-inkomensgroepen bepalend voor het al dan niet kunnen toetreden tot de koopsector. In dit onderzoek worden woonuitgaven berekend voor vier voorbeeldhuishoudens, te weten: een huishouden met de helft van het gemiddelde inkomen, een huishouden met drie vierde van het gemiddelde inkomen, een huishouden met een gemiddeld inkomen en een huishouden met twee maal het gemiddelde inkomen. De conclusie luidt, op basis van de woonuitgaven in het eerste jaar na aankoop, dat in Nederland en Denemarken een eigen woning (zonder subsidie) voor de huishoudens met een half maal en drievierde maal het gemiddelde inkomen haalbaar is. Voor België is het de vraag of lage-inkomensgroepen het benodigde spaargeld dat in België vereist is, kunnen opbrengen. In de standaard situatie kunnen huishoudens met de helft van het gemiddelde inkomen erg moeilijk een woning kopen. Alleen met financiële tegemoetkomingen van de overheid komt de eigen woning binnen het bereik van de lage-inkomensgroepen. Ook in Frankrijk en Duitsland is een woning voor een huishouden met de helft van het gemiddelde inkomen in de standaard situatie onbereikbaar. Met

maximale kortingen komt de eigen woning echter binnen het bereik van de lagere-inkomensgroepen. In het Verenigd Koninkrijk is de eigen woning voor huishoudens met lagere inkomens in de standaard situatie slechts haalbaar indien kinderen jonger zijn dan achttien jaar. Anders wordt de (inmiddels afgeschafte) poll tax onbetaalbaar. Een woning die gekocht wordt onder de Right to buy-regeling is zeer wel bereikbaar voor lage-inkomensgroepen.

Een kanttekening die we hierbij willen plaatsen, is dat in dit onderzoek slechts de financiële mogelijkheden op een bepaald moment worden gegeven. De participatie van lage-inkomensgroepen in de koopsector is echter voor een groot deel een gevolg van de marktsituatie en het overheidsbeleid in het verleden.

Uit het voorgaande blijkt dat het financiële beleid verschillende vormen van tegemoetkomingen voor lage-inkomensgroepen omvat. In de meeste landen is het voor lage-inkomensgroepen moeilijk om, zonder overheidssteun, tot de koopsector toe te treden. Voor de toegankelijkheid van de koopsector, is het overheidsbeleid voor lage-inkomensgroepen dus van groot belang (zie ook paragraaf 3.4.1). In de meeste landen worden de effecten van het fiscale beleid ingeperkt (beperking huurwaarde en renteaftrek). Nederland en de Verenigde Staten springen er in dit opzicht uit. In Nederland is sprake van een huurwaardeforfait van circa 60% van de huurwaarde en een onbeperkte renteaftrek. In de Verenigde Staten wordt de huurwaarde niet belast, maar is wel een (ruime) renteaftrek mogelijk. In deze landen is de eigen woning in financieel opzicht zeer aantrekkelijk voor hoge-inkomensgroepen.

Voorts lijkt het financiële overheidsbeleid voor de koop- en huursector ook van invloed op de aantrekkelijkheid van koop- en huurwoningen. In hoofdstuk 2 bleek al dat financiële overwegingen een doorslaggevende rol spelen in de keuze tussen kopen en huren.

### 3.6 De toegankelijkheid van de koopsector

De mogelijkheden om een hypotheecaire lening af te sluiten bepalen de toegankelijkheid van de koopsector in belangrijke mate. De beschikbaarheid van hypotheeken wordt onder andere bepaald door de structuur van de kapitaalmarkt; de verschillende soorten spaarsystemen komen in paragraaf 3.6.1 aan de orde. Ook is de verhouding tussen de prijs van de woning en het inkomen van een huishouden dat wil kopen van belang.

De hypotheeknemer bepaalt wanneer een hypotheek wordt verstrekt en tegen welke voorwaarden. Hij zal daarbij zoveel mogelijk proberen risico's uit te sluiten. Dit betekent dat een bepaalde groep huishoudens dus niet voor een hypotheek in aanmerking komt of alleen voor een lage hypotheek tegen ongunstige voorwaarden. In een aantal landen bestaat echter een soort verzekering of garantie die het risico van de hypotheeknemer afdekt; deze zullen in paragraaf 3.6.2 aan de orde komen.

Een ander aspect dat betrekking heeft op de toegankelijkheid, zijn de eenmalige kosten die bij de aankoop van de woning moeten worden opgebracht; deze zullen in paragraaf 3.6.3 worden behandeld.

Tenslotte is er een meer psychologische drempel voor het toetreden tot de koopsector; het kopen van een huis brengt een bepaald risico met zich. Voor bepaalde huishoudens zal dit risico een reden zijn om geen woning te kopen; dat geldt vooral voor de lage-inkomensgroepen. Een belangrijk risico is dat ze het huis moeten verkopen wanneer er sprake is van inkomensachteruitgang. In een aantal landen bestaan regelingen om het leed in geval van inkomensachteruitgang te verzachten, zoals uit paragraaf 3.6.4 zal blijken.

### 3.6.1 Spaarsystemen

De beschikbaarheid van krediet heeft invloed op de toegankelijkheid van de koopsector. Oxley (1988) wijst het spaarsysteem aan als één van de factoren die het verschil in omvang van de koopsector kunnen verklaren. Hij onderscheidt drie verschillende systemen: het contractstelsel, het spaarbanksysteem en het systeem met hypotheekbanken.

Een contractstelsel vereist dat een lening wordt voorafgegaan door een contractueel vastgelegde periode van sparen. Een groot deel van het geld dat een huishouden leent voor de aankoop van een huis, heeft het zelf gespaard. Dit wordt ook wel een gesloten systeem genoemd. Het contractstelsel dat in Duitsland wordt gerealiseerd, is dat van de Bausparkassen. Dit systeem leidt er mede toe dat men in Duitsland pas op latere leeftijd een woning kan kopen. De gemiddelde leeftijd van de starter op de koopmarkt bedraagt in Duitsland dan ook 35 jaar, tegen 25 in Groot-Brittannië (Oxley, 1988). Dit laatste hangt ongetwijfeld ook samen met de hoge kooprijzen in Duitsland (Köster en Mezler, 1979).

Het spaarbanksysteem is afhankelijk van een groot aantal kleine spaargelden van mensen die meestal zelf niet lenen. Deze korte-termijndeposito's worden omgezet in lange-termijnleningen met variabele rentepercentages. De Britse en Ierse building societies hanteren dit spaarbanksysteem. Ook de commerciële banken die sinds 1980 toetraden tot de markt, werken volgens het spaarbanksysteem. Building societies zijn gemeenschappelijk eigendom van deelnemende beleggers en geldnemers die zich toeleggen op fondsen om hypotheekleningen te verstrekken. Dit systeem heeft ervoor gezorgd dat het afsluiten van een hypotheek voor een breed publiek bereikbaar werd. De building societies hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de groei van het eigen-woningbezit in Groot-Brittannië volgens Saunders (1990). In Groot-Brittannië konden de building societies een forse groei doormaken, omdat de wetgeving tot 1980 beperkingen oplegde aan 'gewone' spaarbanken en commerciële banken. Ook in de Verenigde Staten kent men een soortgelijk systeem: savings and loans association (s&ls), dat de Britten introduceerden. Deze thrift industry zag de overheid als instrument om het eigen-woningbezit te stimuleren. De overheid reguleerde deze thrift industry en stelde het vrij van belasting (Ball et al., 1988).

Bij het systeem met hypotheekbanken worden lange-termijnleningen verstrekt voor een vast rentepercentage. Het geld dat de hypotheekbank gebruikt voor leningen, verkrijgt ze door het uitgeven van pandbrieven aan voornamelijk institutionele beleggers. In Denemarken steunt men voor een groot deel op het (non-profit) hypotheekbanksysteem. De Deense overheid is van mening dat specialisatie het meest

efficiënt is in het verstrekken van relatief voordelige leningen voor huisvesting (Oxley, 1988).

In België en Frankrijk bestaan er voor bepaalde groepen bewoner-eigenaars speciale instellingen. In België ligt daarbij de nadruk op huishoudens met kinderen. In Nederland zijn zowel spaar- als hypotheekbanken van belang en in Frankrijk spelen elk van de drie systemen een rol (Oxley, 1988).

### 3.6.2 Verzekeringen en garanties voor de hypotheeknemer

In de Verenigde Staten kent men al sinds 1934 de zogenaamde hypotheekverzekeringen (mortgage insurances). Zo'n verzekering houdt in dat de hypotheeknemer verzekerd wordt voor risico's en dus bereid is een lening tegen soepeler voorwaarden te verstrekken. Aanvankelijk had de Federal Housing Administration in de Verenigde Staten het monopolie op het terrein van hypotheekverzekeringen. Sinds 1960 opereren er ook particuliere verzekeraars op de hypotheekmarkt. Ook Canada kent de hypotheekgarantie. Sinds 1954 is de overheidsbemoeienis met het eigenwoningbezit verschoven van het verstrekken van leningen naar het verstrekken van garanties aan particuliere kredietverstrekkers (McGuire, 1981). In 1984 introduceerde Canada bovendien het Mortgage Rate Protection Plan. Dit programma beschermt kopers tegen buitensporig hoge rentestijgingen. Tegen betaling van een premie wordt in geval van hoge stijgingen 25% van de rentestijging vergoed (Brink, 1991).

In Nederland kennen we een gemeentegarantie. Met deze garantie wordt een hypotheek voor 100% van de verkoopwaarde mogelijk. De gemeente (met een contragarantie van het Rijk) staat garant voor de extra lening die mogelijk wordt gemaakt. Deze garantie levert een korting van 0,2% op het rentepercentage op. Overigens is per 1 januari 1995 een particulier Waarborgfonds opgericht dat de gemeentegarantie vervangt.

In België bestaat voor de zogenaamde sociale en middelgrote woningen de mogelijkheid om een lening met gewestgarantie voor de totale koopprijs af te sluiten

**Tabel 3.5 Afdrachten bij aankoop van een woning, inclusief hypotheekcontractkosten uitgedrukt in % van de verwervingsprijs, in zes landen, 1990**

	Elke verwerving	Voorraad	Nieuwbouw
Duitsland	4,0-5,0	--	--
Nederland	2,9-4,6	6,0	18,5
Frankrijk	ca. 3,0	6,8	18,6
Denemarken	2,1 + Dkr. 1000	--	--
België	3,7-7,4	12,5	12,5 (grond) 17,0 (gebouw)
Groot-Brittannië	1,5-2,3	--	--

Bron: Haffner, 1992b (eigen bewerking).

(Haffner, 1992b). Zweden kent eveneens een soort gemeentegarantie. Voor potentiële eigenaar-bewoners geldt dat zij slechts in aanmerking komen voor een overheidslening (en subsidie) wanneer de gemeente garant staat voor 40% van de schuld die wordt aangegaan (Menkveld, 1993).

### **3.6.3 Eenmalige afdrachten**

Hoge afdrachten maken het minder aantrekkelijk om te verhuizen en vermoedelijk belemmert dit de doorstroming op de markt voor koopwoningen (zie ook paragraaf 3.4.3). Drie van de zes landen heffen BTW over (nieuwbouw)koopwoningen: Nederland, België en Frankrijk. In deze landen bedraagt de BTW voor de nieuwbouw rond de 20%, terwijl de fiscale heffing voor een woning uit de voorraad varieert tussen de 6% en 12,5%. In Groot-Brittannië, Denemarken en (West-) Duitsland liggen de eenmalige afdrachten aanzienlijk lager (Haffner, 1992b). Tabel 3.5 geeft een overzicht van de eenmalige afdrachten. Er bestaat dus geen duidelijk verband tussen de omvang van de koopsector en het aandeel lage-inkomensgroepen in de koopsector en de eenmalige afdrachten. België en Frankrijk zijn qua afdracht vergelijkbaar met Nederland. Wat betreft de omvang en participatie van lage-inkomensgroepen in de koopsector bestaat er echter geen overeenkomst. Een uitgebreide beschrijving van de afdrachten bij aankoop van een woning is te vinden in Haffner (1992b).

### **3.6.4 Voorzieningen bij inkomensachteruitgang**

In een aantal landen bestaat een voorziening voor eigenaar-bewoners die hun lasten niet kunnen opbrengen: Frankrijk, België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk.

De gewestgarantie in België is gekoppeld aan de leningen voor sociale en middelgrote woningen. Deze houdt in dat het gewest een premie betaalt voor een verzekering tegen onvrijwillig inkomensverlies door werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. In geval van inkomensachteruitgang neemt de verzekeringsmaatschappij (een deel van) de financieringslasten drie jaar voor haar rekening. Deze garantie geldt alleen de eerste vijf jaar na aankoop van een woning. Vlaanderen schafte deze verzekering tegen inkomensverlies, hoewel er nauwelijks een beroep op werd gedaan, in 1991 af uit budgettaire overwegingen.

De income support (bijstand) in het Verenigd Koninkrijk is bedoeld om te voorkomen dat huishoudens die in de financiële problemen geraken, niet ook nog een keer moeten verhuizen. Binnen de bijstandsregeling wordt expliciet rekening gehouden met het feit dat de ontvanger ervan rente moet betalen. Alleen de rente wordt hierin betrokken, omdat men van mening is dat de overheid geen geld mag besteden aan vermogensvorming. De building societies en banken gaan in principe akkoord met een dergelijke regeling en bevriezen de nog niet afgeloste lening in het huis. Voordat men overgaat tot het verstrekken van bijstand wordt beoordeeld of de rentesom niet te hoog is, bijvoorbeeld omdat het huis te duur is. Wanneer het desbetreffende huishouden in staat wordt geacht te verhuizen, vindt een korting op de bijstand plaats en wordt de aanvrager gedwongen naar passende huisvesting uit te zien. Het aantal eigenaar-bewoners met bijstand bedroeg in 1990 281.000 (3% van de huishoudens met een hypotheek), terwijl een op de twaalf huiseigenaren in de

categorie wanbetalers thuishoort. Redenen voor dit verschil zijn onder andere dat mensen vaak niet op de hoogte zijn van de mogelijkheid om bijstand te ontvangen en dat niet alle huishoudens met hypotheekschulden voldoen aan de voorwaarden om voor bijstand in aanmerking te komen. In Frankrijk kan een huishouden, indien alle andere mogelijkheden om een vorm van financiële bijdrage voor een koopwoning te ontvangen zijn uitgeput, een beroep doen op de AL (allocation de logement). De AL wordt in het kader van de sociale bijstand als vangnet beschouwd en geldt zowel voor eigenaar-bewoners als voor huurders. Aan de hand van de woonlasten, de grootte van het huishouden, de inkomsten en de regio wordt de maandelijkse bijdrage bepaald. In 1989 ontvingen 219.000 Franse eigenaar-bewoners AL (Haffner, 1992b).

In Nederland bestaat voor eigenaar-bewoners die in de bijstand komen en volgens de normen te hoge woonlasten hebben, de mogelijkheid om een beroep te doen op de woonkostentoeslag. Wanneer de maandelijkse lasten een bepaald maximum overschrijden, krijgt de eigenaar-bewoner een tijdelijke toeslag om de periode tot verhuizing naar een goedkopere woning te overbruggen (Consumentenbond, 1993).

Het Duitse Wohngeld is binnen de volkshuisvesting als vangnet bedoeld. Een huishouden komt eerder voor Wohngeld dan voor een bijstandsuitkering in aanmerking. De hoogte van het Wohngeld bepaalt men aan de hand van het huishoudensinkomen, de huishoudensgrootte, de hoogte van de financieringslasten, het gemeentelijk huurniveau en de voorzieningen in de woning. Zo worden de maximaal toegestane woonlasten berekend. Wanneer de werkelijke woonlasten dit bedrag overschrijden, wordt een bepaald bedrag uitgekeerd (Haffner, 1992b).

### **3.6.5 De toegankelijkheid voor lage-inkomensgroepen**

De aanwezigheid van building societies in het Verenigd Koninkrijk en de s&l's in de Verenigde Staten, hebben ervoor gezorgd dat hypotheeklen op grote schaal beschikbaar zijn. Het systeem met de Bausparkassen verwacht juist veel spaarzaamheid van de potentiële kopers. Voor andere landen bestaat er echter geen duidelijke relatie tussen het spaarsysteem en de omvang van de koopsector (zie tabel 3.6).

De garanties en verzekeringen geven geen duidelijk onderscheid tussen landen met een geringe en landen met een forse koopsector. Zowel landen met een omvangrijke koopsector, zoals de Verenigde Staten en Canada, als Nederland, met zijn geringe koopsector, kennen toch reeds lange tijd een soort hypotheekgarantie.

Ook de hoogte van afdrachten bij aankoop van een woning geeft geen duidelijk onderscheid: zowel België, met een grote koopsector, als Nederland, met een geringe koopsector, kennen hoge afdrachten.

De aanwezigheid van voorzieningen bij inkomensachteruitgang gaat niet altijd samen met een grote koopsector in een land. Landen met redelijke voorzieningen zijn Duitsland en Frankrijk. Deze landen hebben respectievelijk een kleine en een middelgrote koopsector. Wel kan worden opgemerkt dat in landen waar de lage-inkomensgroepen relatief goed vertegenwoordigd zijn in de koopsector, voorzieningen tegen inkomensachteruitgang aanwezig zijn (Verenigd Koninkrijk, België en Frankrijk). Wellicht zijn deze voorzieningen juist tot stand gekomen vanwege het hoge aandeel lage-inkomensgroepen in de koopsector.

**Tabel 3.6 Toegankelijkheid van de koopsector voor lage-inkomensgroepen, in negen landen, eind jaren tachtig**

	Spaarsystemen	Garanties/ verzekeringen	Afdrachten bij aankoop	Voorziening bij in- komensachteruitgang
Duitsland	--		++	++
Nederland	+/-	++	--	+
Zweden		+		
Frankrijk	+/-		--	++
Denemarken	+/-		++	-
Verenigde Staten	++	++		
Canada		++		
België		+	--	+
Groot-Brittannië	++		++	+

- ++ zeer positief effect op aandeel koopwoningen.
- + positief effect op aandeel koopwoningen.
- negatief effect op aandeel koopwoningen.
- zeer negatief effect op aandeel koopwoningen.
- onbekend.

### 3.7 Conclusies

*Hoe verhoudt het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen in Nederland zich tot dat in andere, qua welvaart vergelijkbare, landen en hoe zijn verschillen en/of overeenkomsten te verklaren vanuit volkshuisvestingsfactoren?*

In vergelijking met andere landen is het aandeel van de koopsector in Nederland, ondanks de groei van de afgelopen decennia, bescheiden. Meest opvallend is het geringe aandeel eigenaar-bewoners met een laag inkomen in Nederland (en in Zweden).

Ieder land kent zijn eigen geschiedenis, zijn eigen volkshuisvestingssysteem en eigen (on)mogelijkheden voor lage-inkomensgroepen om tot de koopwoningmarkt toe te treden. Om de omvang van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen te kunnen verklaren is het van belang niet alleen de eigen woningsector en het daarop toegespitste beleid in beschouwing te nemen, maar ook de andere woningmarktsectoren erbij te betrekken.

Lage-inkomensgroepen die willen kopen zijn in grote mate afhankelijk van door de overheid geboden instrumenten. In Zweden is jarenlang een eigendomsneutraal beleid gevoerd, maar vermoedelijk hangt het lage-aandeel eigenaar-bewoners samen met de koppeling van eigendomsverhouding en woningtype. De Zweedse huursector bestaat voor 90% uit meergezinswoningen. In Nederland kan het lage aandeel eigenwoningbezit onder lage inkomensgroepen worden verklaard uit de overheidssteun aan

lage-inkomensgroepen (subsidies) die vooral is toegespitst op de huursector. Bovendien is er veel geïnvesteerd in objectsubsidies voor nieuwbouw en woningverbetering in de sociale-huursector. In landen waar het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen hoger is, is dit minder het geval en/of is er sprake van een sterkere steun voor lage-inkomensgroepen in de koopsector. In de Verenigde Staten en Canada is de steun voor de sociale-huursector zeer beperkt. In België is de overheidssteun aan lage-inkomensgroepen (zowel de fiscale steun, als de subsidies, als het recht om de huurwoning te kopen) gericht op de koopsector. Alle genoemde landen hebben reeds langere tijd het eigen-woningbezit nadrukkelijk gestimuleerd en kennen een aanzienlijk aandeel lage-inkomensgroepen met een eigen woning.

Eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen lijkt namelijk ook een kwestie van tijd. Het eigen-woningbezit in de laagste decielen in Groot-Brittannië blijft duidelijk achter. Het in 1980 ingevoerde Right to buy bereikt vooralsnog met name de huishoudens met midden inkomens. De eigenaar-bewoners in de laagste decielen hebben voor het merendeel een hypotheekvrije woning en zijn vermoedelijk al langere tijd eigenaar-bewoner. In België waar de omvang van de eigen-woningsector al lange tijd aanzienlijk is, zien we veel lage-inkomensgroepen met een hypotheekvrije koopwoning.

*In hoeverre is er aanleiding om te veronderstellen dat de voorkeur voor eigenwoningbezit naar land varieert?*

Wanneer we de Engelse situatie bekijken, kunnen we Saunders gelijk geven: een toename van de mogelijkheden om een woning te kopen heeft geleid tot een toename van het eigen-woningbezit. Ook onder huishoudens met een benedenmodaal inkomen nam het eigen-woningbezit toe, met name in het vierde en vijfde inkomensdeciel. Deze toename hangt ongetwijfeld samen met het in 1980 ingevoerde Right to buy. Het is echter niet uit te sluiten dat het Right to buy ook geleid heeft tot een toename van de voorkeur voor eigen-woningbezit of in ieder geval een voorkeur voor de forse premie die met het kopen van een woning gemoeid kan zijn.

In alle landen is een niet te verwaarlozen aantal hoge-inkomensgroepen in de huursector te vinden. Dit is opmerkelijk: we mogen immers veronderstellen dat zij financieel in staat zijn om een woning te kopen. Ook onder de hoge-inkomensgroepen zijn er kennelijk huishoudens met een voorkeur voor een huurwoning.

Voor lage-inkomensgroepen is het moeilijk te achterhalen of zij huren omdat zij geen woning kunnen kopen, of omdat zij voorkeur hebben voor een huurwoning. Een opmerkelijk gegeven is dat in de landen waar men beschikt over een goede huursector wat betreft de kwaliteit van de woningen en de huurbescherming, (Zweden, Nederland en Duitsland) het eigen-woningbezit onder lage- (en hoge-)inkomensgroepen aanmerkelijk achterblijft. Verder blijkt dat in landen waar al lange tijd sprake is van een grote koopsector die de overheid vanuit ideologische motieven stimuleert (Verenigde Staten, Canada, België) het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen relatief hoog is. Het lijkt niet onwaarschijnlijk dat er sprake is van een minder sterke voorkeur voor de koopwoning en een sterkere voorkeur voor de huurwoning in de drie eerstgenoemde landen.



De slotconclusie luidt dat het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen in Nederland relatief beperkt is. Het volkshuisvestingssysteem lijkt hier in grote mate aan bij te dragen. Voorts is er een aantal aanleidingen gevonden om te veronderstellen dat ook de voorkeur van lage-inkomensgroepen voor het eigen-woningbezit per land verschilt.

---

## DE ONTWIKKELING VAN HET EIGEN-WONING-BEZIT IN NEDERLAND

### 4.1 Inleiding

Het aandeel eigen woningen in Nederland is in vergelijking met andere landen weliswaar gering, maar de koopsector is de afgelopen decennia fors gegroeid. In 1947 bedroeg het percentage eigen woningen maar 28; in 1994 woont zo'n 47% van de Nederlandse huishoudens in een koophuis. Hoewel het netto resultaat van de afgelopen decennia een fikse groei omvat, hebben we ook tijden van stagnatie gekend. Het instorten van de koopmarkt aan het eind van de jaren zeventig ligt nog vers in het geheugen. De groei van de koopsector is dus niet gelijkmatig verlopen, maar kende pieken en dalen. Ook de verdeling over de inkomensgroepen is niet gelijkmatig. In de jaren zestig en zeventig loopt de toename van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen nog redelijk in de pas met die van de hoge-inkomensgroepen, maar in het begin van de jaren tachtig komt daar verandering in. Bovendien is de uitbreiding van de koopsector niet gelijkmatig over Nederland verdeeld.

Doel van dit hoofdstuk is de groei en stagnatie van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen sinds de Tweede Wereldoorlog in kaart te brengen en te verklaren. Daartoe beschrijven we het overheidsbeleid, het gedrag van diverse marktpartijen zoals hypotheekverstrekkers en projectontwikkelaars en de economische en demografische ontwikkelingen in deze periode. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een meer kwantitatieve analyse van de vraag naar koopwoningen onder lage-inkomensgroepen in de jaren tachtig. De volgende onderzoeksvraag staat centraal:

*Hoe heeft het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen in Nederland zich ontwikkeld en hoe is deze ontwikkeling te verklaren? In hoeverre is er aanleiding te veronderstellen dat de voorkeur voor eigen-woningbezit in de loop van de tijd veranderd is?*

## 4.2 Initiatieven om het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen mogelijk te maken: tot 1960

### *Marktpartijen*

Al voor de oorlog zijn er op het platteland bouwspaarkassen; de eigenaar-bewoners in spé sparen gezamenlijk een bedrag om het 'gat' tussen de stichtingskosten en de maximale hypotheek te dichten. De bouwspaarkassen verplichten de deelnemers tot sparen voor de aankoop van een huis. De gespaarde gelden stort men in een fonds waaruit vervolgens hypotheekleningen worden verstrekt. Vaak wordt daarbij het renteloze stelsel toegepast: over de gespaarde gelden wordt geen rente betaald en over de uitstaande lening wordt ook geen rente berekend. Eind 1946 zijn er 56 kassen die samen 43.100 spaarcontracten hebben afgesloten.

Om een ongebreidelde groei van bouwspaarkassen tegen te gaan grijpt de overheid in met onder andere een verbod op het renteloze stelsel (voorlopige Wet op de bouwspaarkassen, 1946). Bovendien krijgen de spaarkassen het moeilijk omdat de wachttijden lang zijn en het bijna onmogelijk wordt om tegen de stijgende bouwkosten op te sparen. In een poging om over te gaan in een hypotheekbank voor woningen, worden vele bouwspaarkassen gedwongen af te haken vanwege de te scherpe concurrentie van de bestaande banken. Na 1950 neemt het marktaandeel van de bouwspaarkassen snel af en in 1970 verdwijnt de laatste spaarkas (Van der Schaar, 1987).

In 1957 wordt de NV Bouwkas Noord-Nederlandse Gemeenten (een publieke spaarkas) omgedoopt tot de NV Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. Doel is het eigen-woningbezit onder arbeiders te bevorderen. Hiertoe zet het Bouwfonds niet alleen het bouwsparen in, maar verstrekt ook technisch advies aan individuele opdrachtgevers die een huis laten bouwen. Het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten profileert zich als voorstander van gelijke bereikbaarheid van huur- en eigen woningen, met name voor de lagere-inkomensgroepen. Uitgangspunt daarbij is dat de woonlasten van de eigen-woningbezitters gedurende de eerste tien jaar niet hoger mogen zijn dan die van huurders van vergelijkbare woningen. Het Bouwfonds werkt als opdrachtgever die de (Bouwfonds)woningen ontwikkelt, laat bouwen en in de verkoop brengt. Tot 1983 zijn ruim 100.000 bouwfondswoningen verkocht, met name in kleinere gemeenten in het noorden en het oosten van het land (Pas et al., 1983).

De groei van het eigen-woningbezit samen met het verdwijnen van de bouwspaarkassen, leidt tot een grotere vraag naar hypotheekleningen. De Raiffeisen- en Boerenleenbanken, die met een sterke toename van spaargeld te maken hadden, weten in te spelen op deze markt. Deze banken breiden hun werkgebied uit van het platteland naar de steden (Van der Schaar, 1987).

### *Volkshuisvestingsbeleid*

Voor de Tweede Wereldoorlog ziet de overheid bevordering van het eigen-woningbezit niet als taak. Ze beschouwt eigen-woningbezit voor de arbeider in die tijd zelfs nadrukkelijk als ongewenst. Het inkomen van deze groep zou te gering zijn en het vermogensrisico te groot. Bovendien bestaat de kans dat gedwongen verkoop aan huisjesmelkers na enige tijd tot verslechtering in plaats van tot verbetering van de

huisvesting zou leiden. Verder zou het eigen-woningbezit de mobiliteit en daarmee het vinden van een andere baan belemmeren.

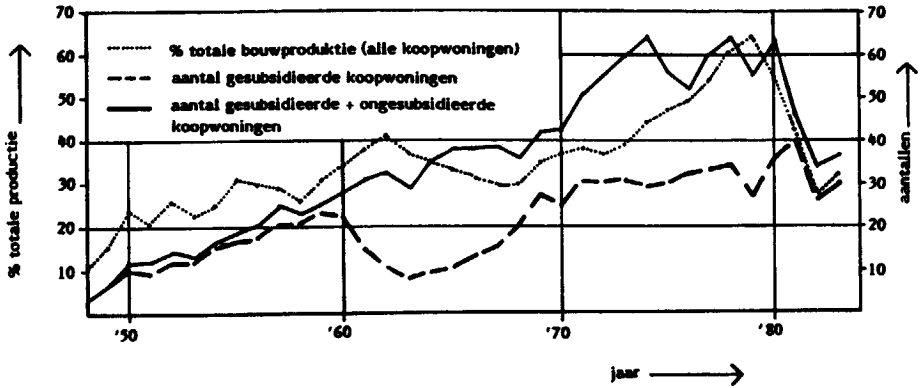
Vlak na de Tweede Wereldoorlog wordt een discussie gevoerd over subsidiëring van het eigen-woningbezit in samenhang met bouwsparen. Er wordt reeds gesproken over een premiestelsel dat gericht is op het stimuleren van het eigen-woningbezit. Er worden pogingen ondernomen om een Centrale Bouwspaarkas op te richten en gekoppeld daaraan geldelijke steun te verstrekken aan de arbeiders die de selectie hebben doorstaan. De commissie-Bommer, die zich kritisch opstelt ten aanzien van het eigen-woningbezit, stelde voor valide en honkvaste arbeiders jonger dan veertig jaar toe te laten. Deze plannen zijn echter het papieren stadium niet ontgroeid (Van der Schaar, 1987).

In 1953 vindt minister Witte (KVP) van Wederopbouw en Volkshuisvesting dat, nu de ergste woningtekorten zijn ingelopen, er meer aandacht kan komen voor de sociale aspecten van de woningbouw. Hij vindt als voorstander van het eigen-woningbezit "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" (Siraa, 1983). Helvoort (1955) sluit zich hier bij aan: "Het eigen huis kan een oase zijn te midden van de al te grote collectieve behoeftenbevrediging". Hagen (kamerlid PvdA) daarentegen propageert het gemeenschappelijk bezit van woningen door tussenkomst van woningbouwverenigingen als 'hogere vorm van bezit' (Ramakers, 1992). In 1953 wordt voor het eerst een regeling in het leven geroepen volgens welke een bijdrage wordt verstrekt aan degene, die voor eigen bewoning een huis bouwt dan wel laat bouwen. Deze regeling is vooral gericht op arbeiders en kleine zelfstandigen. Het gaat om een jaarlijkse (inkomensonafhankelijke) bijdrage die gedurende tien jaar wordt uitgekeerd (Kraan-Jetten, 1991).

In dat zelfde jaar installeert minister Witte de Werkgroep Eigen-Woningbezit. Deze werkgroep moet de mogelijkheden voor een permanente regeling ter stimulering van het eigen-woningbezit onderzoeken. In 1956 geeft de Werkgroep Eigen-Woningbezit in het eindrapport haar visie op de voordelen en mogelijkheden van een toename van het eigen-woningbezit. Als voordelen van het eigen-woningbezit ziet de werkgroep onder andere bevordering van bezitsvorming, bijdrage tot demassificatie, bijdrage tot goede gezinsbeleving, verhoging van het woonpeil en bevordering van de spaarzin. Als nadelen noemt ze de belemmering van geografische en sociale mobiliteit en de zorgen van financiële en andere aard omtrent de eigen woning. Het advies dat ze in 1956 publiceert, is maatgevend voor de wijze waarop de bevordering in de volgende decennia wordt vormgegeven. Het voorgestelde beleid rust op twee pijlers: het subsidiebeleid en het garantiebeleid. De subsidieregeling van 1953 blijft in grote lijnen gehandhaafd en wordt aangevuld met een toeslag-ineens die afhankelijk is van de gezinsomvang.

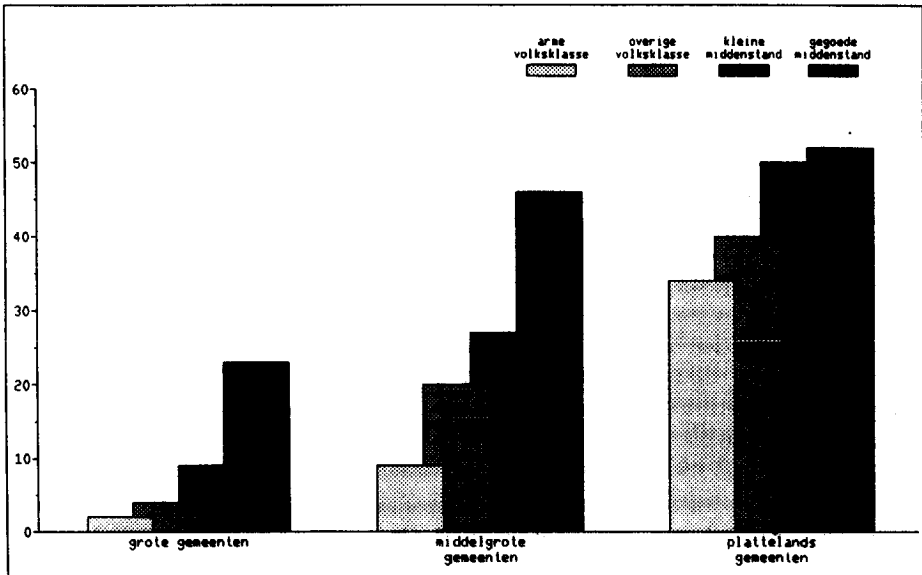
Aangezien de kredietverlenende instellingen op de kapitaalmarkt normaliter slechts leningen verschaffen die reiken tot ongeveer twee derde van de waarde van het onderpand, is het voor lage-inkomensgroepen vrijwel onmogelijk om een eigen woning te verwerven (dit was ook de aanleiding om de spaarkassen op te richten).

**Afbeelding 4.1 Aantal voltooide koopwoningen, gesubsidieerd en ongesubsidieerd, en het aandeel in de totale woningproductie, 1948-1983**



Bron: Van der Schaar, 1987.

**Afbeelding 4.2 Het aandeel eigen-woningbezit naar bevolkingsklassen en gemeentegrootte, 1947**



Bron: Van der Schaar, 1979 (eigen bewerking).

Er is immers een aanzienlijke hoeveelheid spaargeld vereist. Wanneer de overheid garant staat voor betaling van de aflossing en de rente, zijn de financiers bereid een hoger krediet te verschaffen. De Werkgroep Eigen-Woningbezit beveelt in 1956 aan om slechts een zogenaamde topgarantie te verlenen voor het deel van de lening dat een normaal krediet te boven gaat. Het risico voor het normale krediet blijft bij de hypotheekgever liggen. Verder stelt ze voor om het Rijk voor de helft te laten deelnemen in het gemeentelijk risico en om Bemiddelende Organen (voor een deel ontstaan uit voormalige spaarkassen) op te richten die de gemeenten adviseren over het verlenen van garantie. Deze organen werden opgericht om de overheid slechts een aanvullende rol te laten spelen. De bevordering van het eigen-woningbezit moest zoveel mogelijk worden overgelaten aan particuliere instellingen (Siraa, 1983).

Hoewel de commissie garantieverlening voor zowel nieuwbouw als woningen in de voorraad voorstaat, worden in het BGSEW56 (Besluit Geldelijke Steun Eigen Woningbezit 1956) alleen de (top)garanties voor nieuwbouwwoningen opgenomen. De garanties zijn gekoppeld aan de toeslag. Andere voorwaarden zijn dat de lening niet meer dan 90% van de nettostichtingskosten mag bedragen en dat de aanvrager niet ouder mag zijn dan 55 jaar (Kraan-Jetten, 1991). De commissie stelt geen inkomenscriteria op omdat ze ervan uitgaat dat de sobere bouw de belangstelling van hoge-inkomensgroepen niet zou kunnen wekken (Jansen en Peeters, 1989).

De hypotheekrente was ook in die tijd aftrekbaar van het belastbaar inkomen. Ook wordt het voordeel uit de eigen woning belast. De brutohuurwaarde, in principe gelijk aan de nettojaarhuur van een vergelijkbare woning, wordt verminderd met de kosten van afschrijving, onderhoud en variabele lasten. De resulterende nettohuurwaarde wordt bij het belastbaar inkomen opgeteld en betrokken in de belastingheffing en de premieheffing volksverzekeringen.

#### *Ontwikkeling koopsector*

Tussen 1957 en 1962 wordt voor ruim 70.000 woningen een toeslag toegekend (Siraa, 1983). De subsidieregeling uit 1956 heeft vermoedelijk de groei van het aandeel eigen woningen in de bouwproductie gestimuleerd. Dit stijgt van 20% in 1956 tot meer dan 40% in 1960. Maar de bouwkostenstijging - die juist in deze periode groot was - en de stijging van de rente na 1956 bemoeilijken de bouw van koopwoningen voor arbeiders steeds meer. De bouw wordt in toenemende mate middenstandsbouw (Kleyn, 1960). Het aantal koopwoningen dat in de vrije sector wordt gebouwd is zeer gering; het gaat slechts om ongeveer 2% van de bouwproductie (zie afbeelding 4.1). Daarnaast neemt het eigen-woningbezit toe door de verkoop van particuliere huurwoningen: in die tijd gemiddeld circa 7.000 woningen per jaar.

#### *Verdeling van het eigen-woningbezit*

Uit een consumentenonderzoek uit 1947, waarin geen gegevens over het inkomen zijn opgenomen, blijkt dat het eigen-woningbezit met name een zaak is voor de gegoede middenstand en de welgestelden: 41% van deze groep is eigenaar-bewoner. Van de arme volksklasse heeft slechts 16% een eigen woning. De overige volksklasse en de kleine middenstand bevinden zich in een tussenpositie met respectievelijk

21% en 29% eigenaar-bewoners. Afbeelding 4.2 laat zien dat het eigen-woningbezit vooral geconcentreerd is op het platteland. Op het platteland verschilt het percentage eigen-woningbezitters tussen de volksklasse en de welgestelden het minst (Delfgaauw, 1952). In de grote en middelgrote gemeenten onderscheidt de gegoede middenstand zich door een hoog aandeel eigenaar-bewoners. Delfgaauw (1952) wijst er verder op dat het lage aandeel koopwoningen in de steden verband houdt met de massale bouw van huurwoningen in deze steden tijdens de industriële revolutie. In 1956 bewoont 23% van de huishoudens met een inkomen beneden f 6.000,- en 39% van de huishoudens met een inkomen boven de f 6.000,- een eigen woning (Woningtelling, 1956; in: Van der Schaar, 1979).

#### 4.3 De stimulering van het eigen-woningbezit als volwaardige regeringsdoelstelling: jaren zestig

##### *Ruimtelijke-ordeningsbeleid*

Aan het einde van de jaren vijftig begint men zich zorgen te maken over de ongebreidelde woningbouw in de Randstad. De Eerste Nota Ruimtelijke Ordening van 1960 bepleit dan ook een grotere bevolkingsopname in gebieden buiten de Randstad in combinatie met een spreiding van de werkgelegenheid. Al snel daarna, in 1966, verschijnt de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening waarin de suburbanisatie een centrale plaats inneemt. Met het concept van de gebundelde deconcentratie wil men een ongeplande suburbanisatie voorkomen, met name vanwege de aantasting van het woonmilieu. Belangrijkste aandachtspunt hierin vormt het Groene Hart.

##### *Volkshuisvestingsbeleid*

Aan het begin van de jaren zestig is de stimulering van het eigen-woningbezit een breed gedragen doelstelling van het volkshuisvestingsbeleid. Vroegere reserves over het eigen-woningbezit onder arbeiders verdwijnen met de toename van de welvaart en de bestaanszekerheid. In 1965 wordt onder minister Bogaers (KVP) een structurele bevordering van het eigen-woningbezit, expliciet een regeringsdoelstelling. Naast de ideologische achtergronden die de Werkgroep Eigen-Woningbezit (1956) ten tonele voert, voert men nu de doorstroming vanuit de sociale-huursector aan als onderbouwing van deze doelstelling. In datzelfde jaar worden de nieuwe Woningwet en de hierop gebaseerde Beschikking Geldelijke Steun Eigen Woningen van kracht. De bezitvormingsbijdrage en de bouwpremie worden samengevoegd; de hoogte van de subsidiebijdrage hangt af van de stichtingskosten. De premie is alleen beschikbaar voor huishoudens met een inkomen beneden een bepaald maximum. Huishoudens kunnen kiezen tussen een eenmalige bijdrage en jaarlijkse bijdragen (Kraan-Jetten, 1991).

Ook in het beleid van minister Schut (ARP) vanaf 1967 neemt de stimulering van het eigen-woningbezit een centrale plaats in. De bouw van koopwoningen wordt gestimuleerd door deze geheel vrij te stellen van contingentering. De koopsector wordt in deze periode bovendien aan de gemeentelijke woningdistributie onttrokken (Van der Schaar, 1987).

In 1968 verdwijnt de mogelijkheid om te kiezen voor een eenmalige bijdrage en wordt het subsidiebedrag verhoogd vooral om de effecten van de inkomstenbelasting te compenseren. Omdat jaarlijkse bijdragen fiscaal als inkomen tellen (eenmalige bijdragen niet), is het voordeel voor bewoners met een laag inkomen het grootst. Men hanteert niet langer het inkomen van de gegadigden als toetsingscriterium voor de premie (Kraan-Jetten, 1991). Bovendien besluit de overheid in 1968 dat ook de kopers van woningwetwoningen gebruik kunnen maken van de gemeentegarantie. In de tweede helft van de jaren zestig verandert het accent in het stimuleringsbeleid. De specifieke aandacht voor de lage-inkomensgroepen maakt plaats voor een liberaler beleid en een meer algemene stimulering van de koopsector.

### *Marktpartijen*

De economische groei en de bevolkingstoename in deze periode zorgen voor een grote vraag naar woningen. Deze vraag schept mogelijkheden voor projectontwikkeling. Bovendien willen bouwbedrijven de continuïteit van het bedrijf zeker stellen. Het in opdracht uitvoeren van bouwprojecten draagt het risico in zich dat de vraag naar hun diensten grote variaties vertoont. Door projecten in eigen beheer uit te voeren kunnen ze de continuïteit gewaarborgen. Ook banken en beleggers krijgen belangstelling voor projectontwikkeling. Er ontstaan dus verschillende projectontwikkelingsmaatschappijen: zelfstandige projectontwikkelaars, projectontwikkelaars die gelieerd zijn aan bouwbedrijven en tot slot banken en belegger-ontwikkelaars (NEPROM, 1993).

In deze tijd lanceren levensverzekeringsmaatschappijen, die zoeken naar een belegging van de sociale-zekerheidsgelden, de hypotheek met levensverzekering. Deze hypotheek is met name voor hogere-inkomensgroepen aantrekkelijk vanwege een maximale renteaftrek. Ook de handelsbanken weten in deze periode door te dringen tot de hypotheekmarkt (Van der Schaar, 1987).

### *Ontwikkeling koopsector*

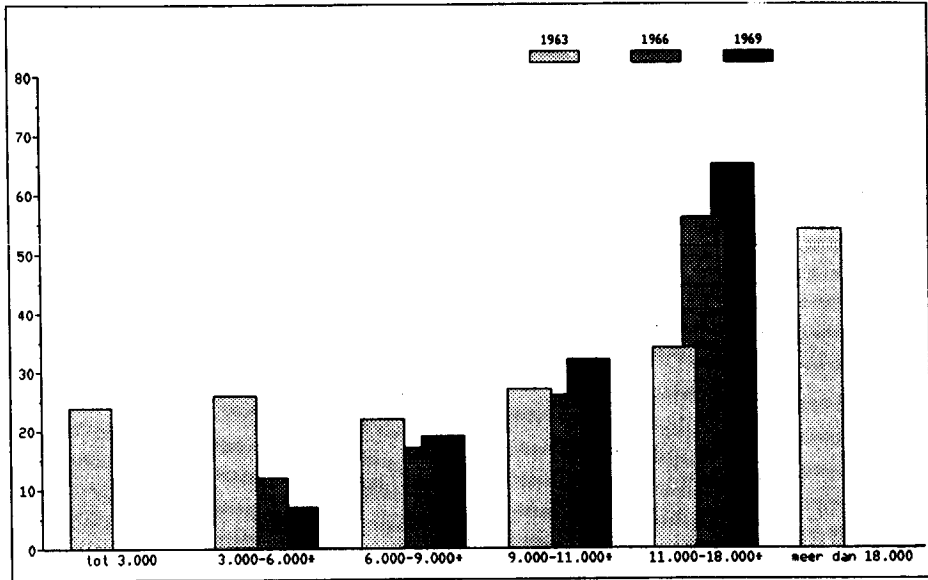
In deze periode van huurverhoging en subsidieverlaging in de huursector neemt de vraag naar koopwoningen sterk toe. Afbeelding 4.1 laat een sterke stijging van de productie van vrije-sectorkoopwoningen zien, terwijl de bouw van gesubsidieerde woningen afneemt. In de periode tot 1967 worden ongeveer 6.000 particuliere huurwoningen per jaar verkocht. Na 1967 stijgt dit aantal tot circa 25.000 per jaar. Het percentage eigen-woningbezit stijgt in deze periode naar 35%.

### *Verdeling van het eigen-woningbezit*

De groei van het eigen-woningbezit vindt niet evenredig over de gemeenten plaats. Het zijn vooral de verstedelijkte plattelandsgemeenten en de forensengemeenten die onevenredig groeien, 46% van de voor 1960 gebouwde koopwoningen staat in deze gemeenten. Van de in de periode 1960-1971 gerealiseerde koopwoningen nemen zij 55% voor hun rekening. Deze concentratie van nieuwbouw koopwoningen gaat gepaard met een sterke oververtegenwoordiging van jonge gezinnen zonder kinderen of met kleine kinderen (Den Draak en Van der Windt, 1979).



**Afbeelding 4.3 Aandeel verhuisde huishoudens dat een koopwoning betrok, naar inkomen: 1963, 1966 en 1969**



\* 1966 resp.: tot 7.000, 7.000-13.000, 13.000-20.000, meer dan 20.000.

\* 1969 resp.: tot 8.000, 8.000-16.000, 16.000-26.500, meer dan 26.500.

Bron: Van der Schaar, 1979 (eigen bewerking).

Afbeelding 4.3 geeft inzicht in de inkomens van degenen die in 1963, 1966 en 1969 een koopwoning betrokken. In 1963 is de instroom nog enigszins gelijkmatig verdeeld over de verschillende inkomensgroepen. Ook de lage-inkomensgroepen wisten de weg naar de koopsector te vinden. In de periode daarna - de gegevens laten qua vergelijkbaarheid te wensen over - lijkt er een zekere polarisatie qua inkomen op te treden: hoge-inkomensgroepen treden in toenemende mate toe tot de koopsector, terwijl lage-inkomensgroepen steeds vaker een woning huren.

#### 4.4 Het streven naar een vrije keuze tussen kopen en huren; expliciete aandacht voor de lage-inkomensgroepen: jaren zeventig

##### *Volkshuisvestingsbeleid*

In 1971, onder minister Udink (CHU) en staatssecretaris Buck (KVP), wordt de werkgroep-Hartog in het leven geroepen die tot taak heeft om te adviseren over de omschakeling naar een meer subjectgerichte subsidiëring. Tot dan toe zijn de subsidies primair objectgericht. De werkgroep pleit onder andere voor een inkomensafhankelijke subsidie: hoe hoger het inkomen des te lager de subsidie. Verder pleit de werkgroep voor een verruiming van de garantieverlening en een verdubbe-

ling van het huurwaardeforfait van 1% naar 2% (Siraa, 1983). Het huurwaardeforfait is namelijk in 1971 gewijzigd in het kader van het streven naar een vereenvoudiging van de inkomstenbelasting. De netto forfaitaire huurwaarde stelt men vast op 1% van de ondergrens van de waardeklasse waarin de (bewoonde) woning valt. De hoogte van het huurwaardeforfait blijft een onderwerp van discussie. In 1974 wordt het forfait verhoogd tot 1,3%.

Eveneens in 1971 wordt met de gelden afkomstig uit de verkoop van de Breedband/Hoogovens aandelen, het bezitsvormingsfonds gecreëerd. Dit fonds verstrekt renteloze leningen aan huishoudens met een laag inkomen. Voorts neemt het fonds voor 50% deel in de eventuele verliezen van gemeenten als gevolg van hypotheekgaranties voor het kopen van een woning uit de voorraad (gemeentegaranties gelden in die tijd alleen voor de nieuwbouw). De belangstelling voor het fonds overtreft alle verwachtingen. Eind 1971 moet het toekennen van renteloze voorschotten al worden gestaakt om te voorkomen dat het fonds te snel uitgeput raakt. In 1973 worden nadere eisen gesteld aan degenen die voor het fonds in aanmerking komen. Vanaf 1981 worden, tot nader te bepalen datum, geen nieuwe aanvragen meer in behandeling genomen (Kraan-Jetten, 1991).

De Nota Volkshuisvesting (MVRO, 1972) zet het stimuleringsbeleid ten aanzien van de koopsector voort. Bevordering van het eigen-woningbezit is volgens de nota van belang zowel vanuit een oogpunt van de volkshuisvesting als vanuit andere gezichtspunten (bezitsvorming, sparen). Indirect wordt verwezen naar de motivering van de Werkgroep Eigen-Woningbezit.

In 1974 brengen minister Gruijters (D'66) en de staatssecretarissen Van Dam en Schaefer (beiden PvdA) de Nota Huur- en Subsidiebeleid uit. Uitgangspunt bij de nota is dat iedereen de vrijheid behoort te hebben om uit te maken of hij door huur of koop in zijn huisvestingsbehoeften zal voorzien. De subsidiëring wordt daarom gericht op het vergroten van de toegankelijkheid van de koopsector voor lage-inkomensgroepen. Tevens stelt de nota een vereenvoudigde subsidie-systematiek voor (die geen rekening houdt met het aantal verblijfseenheden) die haar beslag krijgt in de BGSEW 1975. Ten tweede verruimt ze het garantiebeleid voor nieuwbouwwoningen. Vanaf 1974 is slechts f 100,- eigen geld vereist. Vanaf 1975 geldt de garantie voor alle bestaande woningen en is evenals bij de nieuwbouw slechts een bedrag van f 100,- eigen geld vereist. Tenslotte wordt in het kader van de decentralisatie het besluit omtrent de verkoop van sociale-huurwoningen overgedragen aan de gemeenten (MVRO, 1974).

Omdat het kopen van een woning voor lage-inkomensgroepen niet alleen financiële maar ook psychologische drempels opwerpt, start men een experiment met een vorm van eigen-woningbezit waarin bepaalde zekerheden zijn ingebouwd; het Beschut eigen-woningbezit. Minister Gruijters vindt het namelijk wenselijk om in een tijdsbestek van vijftien jaar tot een woningvoorraad van tweederde eigen-woningbezit en eenderde huur te komen. Op aandringen van de koepels van woningbouwverenigingen die van mening zijn dat zij een eigen verantwoordelijkheid dragen bij het bevorderen van het eigen-woningbezit, wordt hiertoe het experiment Beschut eigen-woningbezit, gestart (Jansen en Peeters, 1989). Het experiment houdt in dat corpora-

ties en bouwfondsen woningen voor lage-inkomensgroepen kunnen bouwen die qua kwaliteit en stichtingskostenniveau vergelijkbaar zijn met de sociale-huursector. De kopers van deze woningen krijgen een extra inkomensafhankelijke toeslag op de jaarlijkse bijdrage. Bovendien kunnen ze met rijksleningen een hypotheek sluiten onder dezelfde voorwaarden als die voor woningwetwoningen. Wel vond men het nodig een anti-speculatiebeding voor te schrijven; bij verkoop binnen tien jaar is het huishouden verplicht een deel van de winst terug te betalen. Verder krijgen corporaties de gelegenheid om de kopers een dienstenpakket aan te bieden: het onder contract verzorgen van onderhoud en administratie. Hoewel het Bouwfonds (1975) in 1975 melding maakt van een overweldigende belangstelling voor dit experiment, blijkt het achteraf geen succes, volgens Van der Schaar (1987). Er werden slechts enkele honderden woningen gebouwd. De aanloopproblemen waren groot vanwege een onduidelijke regelgeving. De behoefte aan een afzonderlijke deelsector, waar antispeculatiebedingen en een grotere rol van corporaties de sfeer bepaalden, was gering volgens Van der Schaar (1987). In 1979 werd de subsidieregeling rond het Beschut eigen-woningbezit opgeheven. Jansen en Peeters (1989) spreken van een ongelukkig compromis: een combinatie van een lage toelage en inkomenseisen. Volgens Priemus (1980) is de politieke onwil om de gebrekkige regeling te verbeteren de belangrijkste oorzaak voor het afschaffen van de regeling.

### *Marktpartijen*

Het Beschut eigen-woningbezit wordt gevolgd door andere initiatieven om het eigen-woningbezit met name voor lage-inkomensgroepen bereikbaar te maken. Rond 1978 introduceert het Bouwfonds het bezitshuis; een constructie die het risico van kopers met een laag inkomen zou moeten beperken. Het juridisch eigendom van de woningen wordt ondergebracht bij een coöperatieve vereniging. Deze vereniging geeft een prijsgarantie af waardoor de eigenaars van de woningen bij verkoop geen verlies lijden, maar ook geen winst maken. Verder stelt ze een noodfonds in voor bewoners die door omstandigheden niet in staat blijken hun woonlasten te betalen. Er worden twee van deze verenigingen opgericht: een in Enschede en een in Apeldoorn. De verenigingen hebben echter hun tijd niet mee: kort na de oprichting dalen de woningprijzen drastisch zodat het onmogelijk blijkt om een opvangfonds te vormen. De verenigingen worden opgeheven en de woningen worden juridisch overgedragen aan de eigenaren.

Rond dezelfde tijd wordt in Rotterdam het Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) ontwikkeld. Men signaleert in Rotterdam dat uit te ponden complexen vaak slecht onderhouden zijn en dat er vervolgens slecht functionerende VvE's (Verenigingen van Eigenaren) worden opgericht. Het MGE houdt in dat in een contract bepalingen worden opgenomen over het beheer, het onderhoud en de vaststelling van de verkoopprijs. Bovendien wordt er een kettingbeding opgenomen waarin wordt bepaald dat de woning bij vertrek terug verkocht moet worden aan de beherende instantie of aan een door deze instantie voorgedragen koper. Anderzijds is de beherende instantie verplicht de woning binnen drie maanden terug te kopen. Beheerders die zich op de MGE-markt begeven, krijgen dezelfde problemen als degenen die betrokken waren bij de bezitswoning. De huur- en koopprijs zijn veel

lager dan verwacht; dit leidt tot cumulerende verliezen en stagnerende verkopen. Bovendien ontbreekt de knowhow bij de beheerders om goed om te gaan met VvE's. Dit leidt tot achterstallig onderhoud. Maar in tegenstelling tot de bezitswoning heeft de MGE de crisis overleefd. Na een financiële sanering en een groeiende ervaring bij de beheerders, lijkt de MGE-nieuwe stijl een zeer acceptabel produkt voor huishoudens met een benedenmodaal inkomen. Het is een alternatief voor de huursector en kan ook onder de woningdistributieregels van de gemeente vallen (SEV, 1993).

#### *Ruimtelijke-ordeningsbeleid*

De Derde Nota Ruimtelijke Ordening (MVRO, 1975) werkt de gebundelde deconcentratie verder uit in de vorm van het groeikernenbeleid. De groeikernen op of aan de buitenzijde van de stedenring moeten de grote steden in de Randstad ontlasten. Bovendien biedt de bouw in groeikernen mogelijkheden om in de steden woningen te slopen en in plaats daarvan nieuwbouw in lagere dichtheden te bouwen.

Vanaf 1975 verklaart men de locatiesubsidieregeling ook van toepassing op de gesubsidieerde koopsector. Doel van deze regeling is de bouw van woningen daar te laten plaatsvinden, waar zij vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening het meest gewenst is. Helaas belemmeren hoge grondkosten vaak de bouw op deze plaatsen. De locatiesubsidies beogen deze onevenredig hoge kosten terug te brengen en zijn voorbehouden aan bepaalde gemeenten: gemeenten met stadsvernieuwingsgebieden, de vier grote steden en de groeikernen en groeisteden.

#### *Marktpartijen*

De afschaffing van de kredietbeheersing door de Nederlandsche Bank in 1972 en de invoering van gemeentegaranties in 1975 voor woningen in de voorraad, maken een uitbreiding van het totaal aan uitstaande hypotheek mogelijk. Hierdoor kunnen met name handelsbanken hun hypotheekportefeuille uitbreiden. Hypotheken worden gezien als belegging met betrekkelijk weinig risico. Daarbij komt de uitbreiding van de gemeentelijke hypotheekgaranties. Bovendien treedt de Rijkspostspaarbank toe tot de hypotheekmarkt en weet door gunstige voorwaarden binnen korte tijd een groot marktaandeel te verwerven. De toegenomen concurrentie leidt tot een grote diversiteit in hypotheek. Verder verruimen banken, onder druk van de toegenomen concurrentie, de criteria voor kredietverlening: ze houden steeds meer rekening met toekomstige inkomensstijgingen, het inkomen van een partner en waardestijging van het onderpand. Deze verruiming heeft een groei van de koopsector mogelijk gemaakt. Daar komt bij dat de rente sinds 1974 daalde. De daling van zowel de nominale als de reële rente heeft de vraag naar hypotheecair krediet verhoogd en de vraag naar koopwoningen bevorderd. De inflatie is tot 1978 hoog zodat de reële waarde van de uitstaande schuld snel daalt (Van der Schaar, 1987).

De prijsstijgingen en de grote vraag naar koopwoningen maken het voor particuliere verhuurders aantrekkelijk om huurwoningen te verkopen. In de periode 1967-1975 bedraagt het aantal verkochte particuliere huurwoningen 24.000 tot 30.000 per jaar. In de jaren 1977 en 1978 worden recordhoogten van 31.000 tot 34.000 woningen per jaar gehaald; daarna daalt het aantal omzettingen (Van der Schaar, 1987). Ook

de verkoop van sociale-huurwoningen neemt toe van circa 1300 in 1970 tot 4800 in 1978 (Boelhouwer, 1988).

Tot slot trekt de hausse op de markt voor koopwoningen nieuwe partijen aan, zoals projectontwikkelaars die op hun beurt weer een snellere groei mogelijk maken (Ball et al., 1988). In deze periode van ongebreidelde groei worden er veel koopwoningen op voorraad gebouwd.

In 1974 wordt de 'vereniging eigen huis' opgericht met steun van het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. Deze vereniging verleent diensten aan leden en treedt naar buiten toe op als belangenbehartiger voor eigenaar-bewoners in het algemeen (Van der Schaar, 1987).

### *Ontwikkeling koopsector*

Het aandeel koopwoningen in de nieuwbouw neemt toe van 38% in 1970 tot meer dan 60% in 1979 (zie afbeelding 4.1). Ruim de helft van deze woningen bestaat uit gesubsidieerde woningen (CBS-maandstatistiek, in: Van der Schaar, 1987).

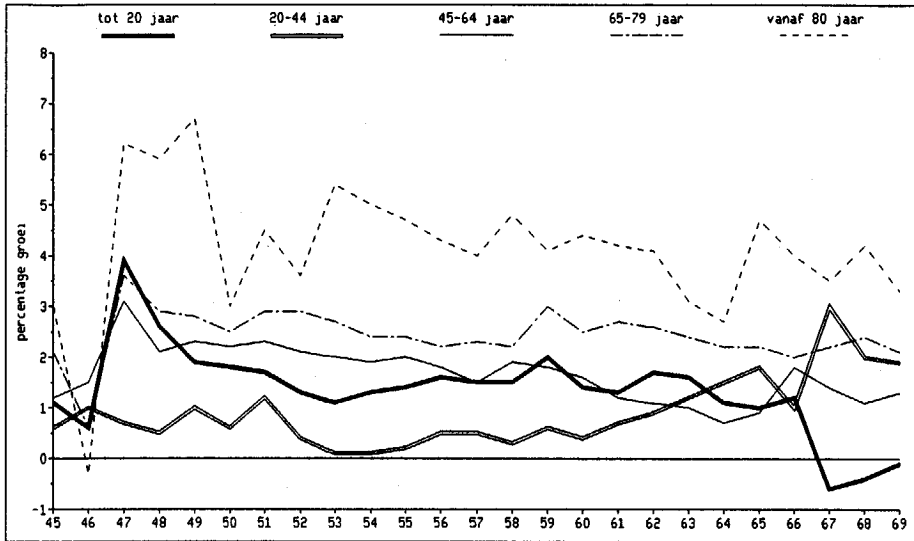
De grote vraag naar koopwoningen leidt, ondanks het grote aantal koopwoningen in de nieuwbouw en het grote aantal verkochte huurwoningen, tot een krapte op de woningmarkt. Het aantal dagen dat een woning te koop stond bedroeg in 1975 nog tachtig om vervolgens te dalen tot vijftig dagen in 1977 (Engberts en Happel, 1980). Dit komt weer tot uitdrukking in hoge prijzen (zie afbeelding 6.1). In de periode 1965-1973 lopen de koopsommen nog redelijk gelijk op met de ontwikkeling van de bouwkosten om vervolgens zeer fors te stijgen. De stijging van de koopprijzen maakt het aantrekkelijk om een woning (vervroegd) te kopen. Immers, hoe eerder de koop des te groter de kans op vermogenswinst.

Een aantal ontwikkelingen leidt tot een enorme vraag naar koopwoningen in deze periode. Vanaf het begin van de jaren zeventig treden de omvangrijke geboortecohorten uit de jaren vijftig en zestig toe tot de woningmarkt. Een deel van deze woningzoekenden vindt direct zijn weg naar de koopsector, een ander deel stroomt in korte tijd via de huursector door naar de koopsector. Bovendien is er aan het einde van de jaren zestig en in het begin van de jaren zeventig sprake van de inkomensgroei. De inkomensgroei en de verwachtingen van een verdere groei leveren een bijdrage aan de groei van de koopsector (Van der Schaar, 1987). Tijdens de eerste oliecrisis in 1973 stagneren de lonen en de bouwkosten, terwijl de inflatie toeneemt. Het onroerend goed ziet men dan als een goede bescherming tegen uitholling van het vermogen als gevolg van inflatie. De vraag naar eigen woningen neemt sindsdien enorm toe en het aanbod schiet tekort (Priemus, 1989).

### *Verdeling van het eigen-woningbezit*

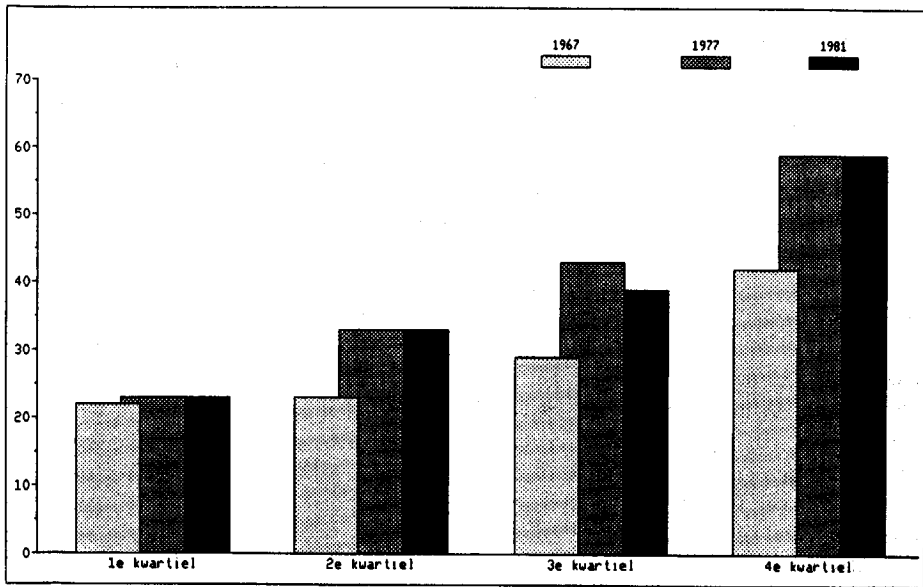
In de periode 1967 tot 1977 stijgt het eigen-woningbezit van 28% naar 38%. Het laagste inkomenskwartiel deelt niet in deze groei, maar het eigen-woningbezit in het tweede inkomenskwartiel stijgt van 23% naar 33%. Het gaat hier om inkomenskwartielen op basis van het inkomen van het hoofd van het huishouden (zie afbeelding 4.5) (Van der Schaar, 1987). Er was in deze periode dus sprake van een aanzienlijke

**Afbeelding 4.4 Ontwikkeling van de leeftijdsgroepen in Nederland, 1945-1969**



Bron: CBS, 1994.

**Afbeelding 4.5 Aandeel eigen-woningbezit naar inkomen (van het hoofd van het huishouden), 1967, 1977 en 1981**



Bron: Van der Schaar, 1987.

toename van het eigen-woningbezit onder huishoudens met een benedenmodaal inkomen. Echter, al in 1974 signaleert het Bouwfonds dat de hoge bouw- en grondkosten samen met de hoge rente de toegankelijkheid van de koopwoning voor de lage-inkomensgroepen belemmeren. In 1973 had 20% van de kopers van bouwfondswoningen een inkomen beneden de sociale-loongrens; 30% had een inkomen iets daarboven.

Dit aandeel is veel te laag volgens het Bouwfonds dat nog steeds het bevorderen van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen hoog in het vaandel voert (Bouwfonds, 1973). Ook anderen signaleren dat zelfs onder de gunstige omstandigheden de toegankelijkheid tot de koopsector midden jaren zeventig voor de lagere-inkomensgroepen, onder meer vanwege de hoge koopprijzen, moeizaam is. Dit blijkt zowel uit analyses van verhuisstromen als uit onderzoek naar woonwensen. De aanvagslasten zijn in de koopsector, juist voor de lagere-inkomensgroepen, zo hoog dat de koop van een woning voor deze groepen vaak is uitgesloten (Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, 1976; Van der Schaar, 1979; Dijkhuis-Potgieser en Van Dongen, 1982; Pas et al., 1983, MVRO, 1979).

#### **4.5 Bedenkingen tegen de snelle groei en het instorten van de markt: eind jaren zeventig en begin jaren tachtig**

##### *Volkshuisvestingsbeleid*

In 1978, tijdens het bewind van minister Beelaerts van Blokland (CDA) en staatssecretaris Brokx (CDA), blijkt uit het Structuurschema Volkshuisvesting deel d, dat de overheid niet onverdeeld gelukkig is met de snelle toename van het eigen-woningbezit. Ze is van mening dat een vrije keuze tussen kopen en huren geen zelfstandige beleidsdoelstelling meer hoeft te zijn (MVRO, 1978).

Tijdens de hausse op de koopwoningmarkt wordt een record aantal woningwetwoningen verkocht. Naar aanleiding hiervan ontstaat een vrees voor uitverkoop van het aantrekkelijke deel van de voorraad sociale-huurwoningen. In reactie hierop grijpt het Rijk in. In 1979 stelt zij een gemeentelijke beleidsnota inzake de verkoop van sociale-huurwoningen verplicht. Deze nota dient door het Rijk goedgekeurd te worden en vervolgens worden de voorgestelde verkopen getoetst aan deze nota (Pas et al., 1983).

Verder wordt geprobeerd de verkoop van particuliere huurwoningen te reguleren; bevordering van het eigen-woningbezit is niet slechts een kwantitatief, maar ook een kwalitatief streven. De verkoop van slechte woningen wordt tegengegaan door van rijkswege niet deel te nemen in garanties bij kwalitatief slechte woningen. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een splitsingsverordening op te stellen waaraan de splitsingsvergunningen getoetst dienen te worden. Er worden vraagtekens geplaatst bij de onstuimige groei van de koopsector en men tracht door regelgeving excessen te voorkomen. In het bouwprogramma ligt de nadruk op de bouw van goedkope koopwoningen om doorstroming vanuit de sociale-huursector te realiseren.

Halverwege 1979 stagneert de verkoop en dalen de koopprijzen drastisch. Dit leidt tot een krachtige steun aan de huursector in het, qua intentie kopersvriendelijke, volkshuisvestingsbeleid van het kabinet-Van Agt. Zowel de marktpartijen als de

overheid proberen de stagnatie een halt toe te roepen. In 1979 wordt een nieuwe BGSEW ingevoerd waarmee de inkomensafhankelijke premiekoop A- en de premiekoop B-woningen worden geïntroduceerd. De premiekoop A-woning is speciaal bedoeld voor de lage-inkomensgroepen en de premie is afhankelijk van de hoogte van het inkomen, één jaar voor de subsidieaanvraag. Het gaat hierbij om het belastbaar inkomen van het hoofd van het huishouden. De premiekoop B-woningen kennen een bijdrage die alleen van de hoogte van de stichtingskosten afhangt.

In 1980, wanneer de verkoop van woningen verder stagneert, worden de subsidies voor deze premiewoningen verhoogd en de kopers van een premiekoop A-woning ontvangen een bijdrage van f 5.000,- ineens. Bovendien verhoogt men de inkomens- en stichtingskostengrens om voor een subsidie in aanmerking te komen. Terwijl de markt voor vrije-sectorwoningen instort, blijft de verkoop van premiekoop A-woningen goed lopen. Wellicht wordt dit ten dele veroorzaakt doordat de vraag van hogere-inkomensgroepen verschoven is naar de premie A-sector. Omdat veel nieuwbouwwoningen onverkocht blijven, wordt de zogenaamde OKH-regeling ingesteld die het mogelijk maakt om koopwoningen om te zetten in huurwoningen.

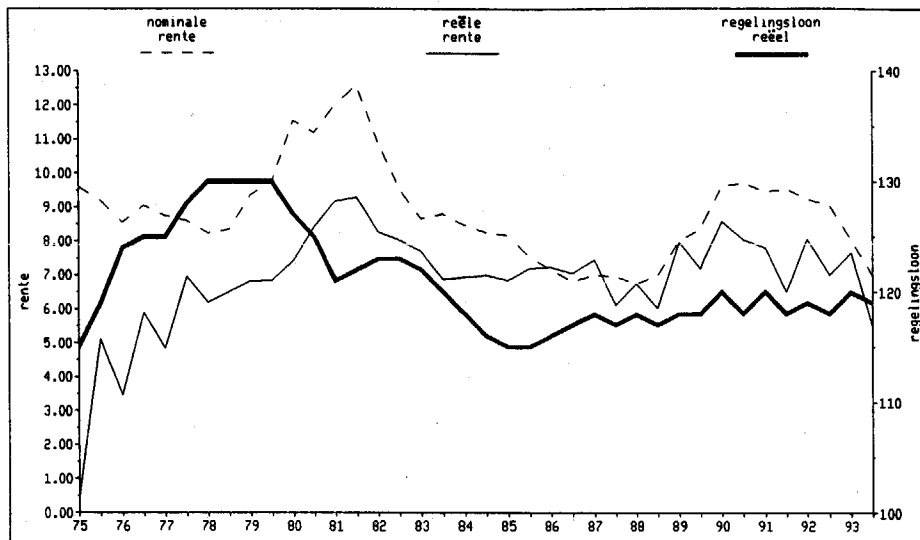
In 1980 worden de verwervingskostengrenzen om voor een gemeentegarantie in aanmerking te komen opgetrokken. Daarnaast doet minister Nypels (D'66) in 1982 een dringend beroep op de gemeenten, die zich in deze periode terughoudend opstellen bij het verlenen van gemeentegarantie, om zoveel mogelijk de adviezen van de Bemiddelende Organen op te volgen. De terughoudendheid van gemeenten komt voort uit het feit dat in deze periode voor het eerst in de geschiedenis van dit instrument een groot beroep wordt gedaan op de gemeentegarantie (Van der Schaar, 1987; Kraan-Jetten, 1991).

In 1983 brengen minister Winsemius (VVD) en staatssecretaris Brokx (CDA) de eerste aparte nota over de stimulering van het eigen-woningbezit uit (MVRM, 1983). In deze Nota Eigen-woningbezit neemt het beperken van risico's voor zowel de kopers als de overheid een belangrijke plaats in. De doelstelling van de nota is het voorkomen van een terugval van het aandeel koopwoningen en bevordering van het herstel van de koopwoningmarkt.

Centraal in de subsidiesystematiek, die de Nota Eigen-woningbezit in 1983 introduceert, staat het zo veel mogelijk vermijden van de risico's van grote rentefluctuaties, inkomensachteruitgang en prijsschommelingen van onroerend goed. De nieuwe systematiek houdt in dat de overheid een deel van de hypotheek van de premie-A-woning voor haar rekening neemt. Voor dit afgezonderde deel betaalt de overheid rente en aflossing. Men spreekt dan ook van een samengestelde hypotheek. De regeling impliceert een vaste jaarlijkse bijdrage die net zolang doorloopt als vereist is voor het aflossen van het 'afgezonderde' gedeelte van de hypotheek. Hiermee wordt de subsidieperiode variabel en blijft de jaarlijkse bijdrage constant. Het tweede inkomen telt de overheid van meet af aan mee en de overheid verhoogt de bijdrage pas wanneer een van de twee inkomens volledig wegvalt. Hiermee worden de premies met name bestemd voor de lagere-inkomensgroepen. Echter, de aanvangsbijdrage werd lager, wat weer een verhoogde drempel voor lage-inkomens-



**Afbeelding 4.6 De ontwikkeling van de nominale rente, de reële rente en de inkomens, 1975-1993**



Bron: CBS.

groepen betekende. Daar staat tegenover dat er geen subsidieafbraak plaatsvindt. Dit sluit aan bij de opzet van de nota dat risico's zoveel mogelijk moeten worden gemedend. Daarnaast wordt de premie overdraagbaar aan een volgende bewoner, wanneer de woning binnen tien jaar wordt verkocht. Daar staat echter tegenover dat de eerste bewoner een gedeelte van de eventuele winst moet terugbetalen aan de gemeente (100% in het eerste jaar, 10% in het tiende jaar) (MVRM, 1983).

Bovendien wordt een eenmalige bijdrage (premie C-woningen) ingesteld om de bouw van goedkope vrije-sectorwoningen te stimuleren. In 1988 wordt de premie B-regeling afgeschaft vanwege een te grote overlap met de doelgroep voor de premie C-woningen. De Nota Eigen-woningbezit schaft de verplichte gemeentelijke beleidsnota voor de verkoop van woningwetwoningen af. De gemeenten zijn voortaan autonoom in het nemen van beslissingen hierover (MVRM, 1983).

### Marktpartijen

Met het instorten van de koopwoningenmarkt komt een aantal projectontwikkelaars in de problemen. Degenen die hun projecten grotendeels met vreemd vermogen gefinancierd hadden, kunnen door de stagnerende afzet niet meer aan hun verplichtingen voldoen. Het gevolg was een aantal faillissementen en een forse sanering op de vastgoedmarkt (NEPROM, 1993).

Banken gaan zich, onder andere naar aanleiding van deze betalingsproblemen terughoudender opstellen. Ze schatten de executiewaarde van het onderpand voortaan veel lager en financieren veelal nog slechts tot 70% van de waarde van de woning.

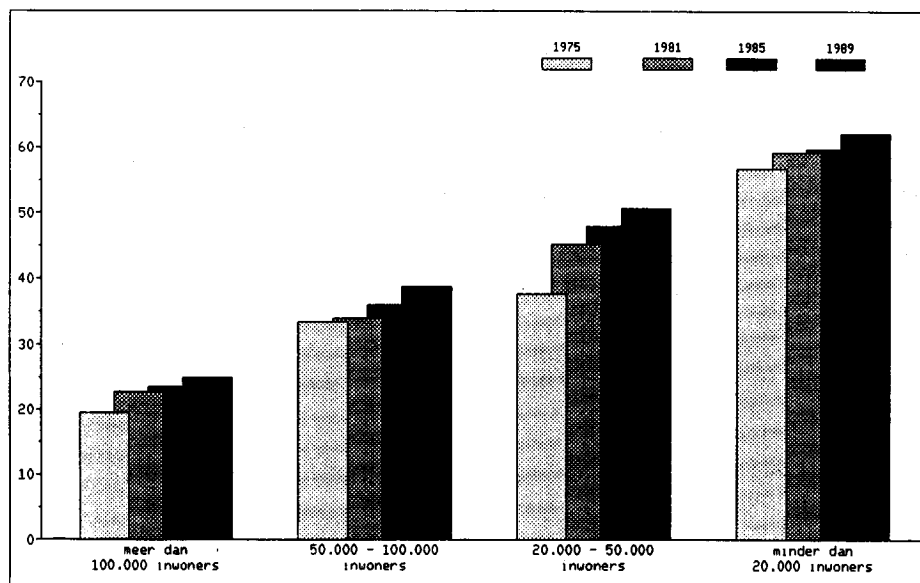
Bovendien scherpen ze de inkomenseisen aan; het tweede inkomen wordt niet langer volledig meegerekend (Van der Schaar, 1987). Ook de Bemiddelende Organen die advies uitbrengen over het verstrekken van gemeentegarantie, scherpen de criteria aan. Dit leidt ertoe dat het, met name voor tweeverdieners, moeilijk wordt om in aanmerking te komen voor een premiekoop A-woning. Ze verdienen te veel volgens de normen die het ministerie aanhoudt voor de premiewoningen of ze verdienen te weinig volgens de criteria van de Bemiddelende Organen om in aanmerking te komen voor een gemeentegarantie (NVB, NEPROM, 1989).

Wanneer een licht herstel van de markt zich aankondigt, richten banken zich op het verstrekken van nieuwe hypotheekvormen die de consument meer zekerheid kunnen bieden. Voorbeelden hiervan zijn; de rente-rust hypotheek, de rente-stabiel hypotheek en de loonvast hypotheek (Van der Schaar, 1987).

#### *Ontwikkeling koopsector*

In de jaren zeventig zet de groei van de koopsector door, maar daar komt in 1979 een abrupt einde aan. Het aandeel koopwoningen in de nieuwbouw loopt sterk terug: van ruim 60% in 1979 naar minder dan 30% in 1982 (zie afbeelding 4.1). Veel nieuwbouwkoopwoningen blijven onverkocht; met name de afzet van de vrijsectorwoningen stagneert. De veranderingen in de subsidies voor de bouw van koopwoningen (introductie van de premiekoop A- en de premiekoop B-woning) voorkomen dat de productie nog verder terugloopt.

**Afbeelding 4.7 Aandeel eigen-woningbezit naar gemeentegrootte, 1975, 1981, 1985 en 1989**



Bron: WBO 1975, WBO 1981, WBO 1985, WBO 1989.

Engberts en Happel (1980) laten aan de hand van de omloopsnelheid in dagen zien dat de verkoop van woningen aan het eind van de jaren zeventig moeizamer wordt. In het begin van 1977 bedraagt de omloopsnelheid nog vijftig dagen om vervolgens te stijgen tot 110 dagen in 1980. Deze toename van de ruimte op de markt kan ook worden geïllustreerd aan de hand van het verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (in % van de vraagprijs). Deze neemt in de periode 1976-1980 toe: van 3,3 naar 5,4% voor flats; van 5,3 naar 9,7% voor villa's (Hartog et al., 1981).

Na 1978 dalen de prijzen drastisch (zie hoofdstuk 6 afbeelding 6.1). De terugval geldt het sterkst voor de duurder sectoren, zowel in de nieuwbouw als in de woningvoorraad. Dit geldt minder sterk voor goedkope bestaande woningen en het minst voor de premie A-sector.

De tweede oliecrisis van 1978 brengt verandering in de gunstige economische situatie uit de jaren zeventig: de inkomens dalen (zie afbeelding 4.6) en de werkloosheid neemt toe. Na 1980 stijgt de rente (nominaal en reëel) en krijgen eigenaren met hoge hypotheek op hun huis betalingsproblemen, omdat zij te maken krijgen met opwaartse rente-aanpassingen. Uit een onderzoek onder hypotheeknemers blijkt dat in de periode 1976-1980 het aantal wanbetalers, het aantal betalingsregelingen en het aantal verkopen bij executie bij particuliere hypotheekgevers stijgt (MVRM, 1989b).

De sterke huurstijgingen en de bezuinigingen op de huursubsidie leiden na 1982 tot een verhoging van de woonlastenquoten in de huursector. De uitgaven aan huur stegen in de periode 1982-1986 met ruim 32%, terwijl die in de koopsector stijgen met 8%. Met name voor de hogere-inkomensgroepen wordt het aantrekkelijker om een woning te kopen. Voor hen worden de forse huurstijgingen niet afgezwakt door de huursubsidies (Van der Schaar, 1987).

#### *Verdeling van het eigen-woningbezit*

Ondanks de initiatieven die werden ontplooid om het eigen-woningbezit aantrekkelijk te maken voor lage-inkomensgroepen, nam het woningbezit onder deze groep in de periode 1977-1981 niet toe. Echter, niet alleen bij de lage-, maar ook bij de hoge-inkomensgroepen stagneert de toename van het eigen-woningbezit (afbeelding 4.5).

Volgens Cortie en Ostendorf (1986) is er de afgelopen decennia sprake geweest van een uitsortingsproces. Met name in de suburbane gebieden vond nieuwbouw plaats, die voor een groot deel uit koopwoningen bestond. Huishoudens die een nieuwbouwoopwoning en een meer landelijk woonmilieu prefereerden, verlieten in groten getale de grote steden. Afbeelding 4.7 laat zien dat in de periode 1975 tot 1985 de toename van de koopsector vooral plaatsvond in de gemeenteklasse 20.000-50.000.

#### **4.6 De markt trekt aan en de overheid trekt zich terug: vanaf midden jaren tachtig**

##### *Volkshuisvestingsbeleid*

In 1989, tijdens het bewind van minister Alders (PvdA) en staatssecretaris Heerma (CDA), verschijnt de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Deze nota pleit

voor een terugtrekkende (rijks)overheid: marktpartijen en gemeenten krijgen meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Het volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig is gericht op bevordering van het eigen-woningbezit. In vervolg op de Nota Huur- en subsidiebeleid van 1974 en de Nota Eigen-woningbezit uit 1983 staat het bieden van een reële keuzevrijheid tussen kopen en huren voorop, met name voor de lagere-inkomensgroepen. Generieke maatregelen in het huur- en subsidiebeleid, die tot een relatieve prijsverhoging van huurwoningen leiden, maken de eigen woning aantrekkelijker. De nota wil lage-inkomensgroepen bereiken door middel van subsidies, garanties en de verkoop van huurwoningen. Tot het jaar 2000 wordt een verdere groei van de koopsector verwacht naar meer dan 50% van het totale woningbestand. In 1989 wordt de premie A-regeling veranderd: de stichtingskostengrens wordt verlaagd. Daarnaast worden de subsidiebedragen en het maximum inkomen om voor een gesubsidieerde woning in aanmerking te komen, verlaagd. Voorts wordt in de nota voorgesteld om de overdraagbaarheid van premies af te schaffen. In 1992 wordt het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) ingevoerd: een geheel nieuw systeem van subsidiëring. Dit houdt onder andere in dat gemeenten voortaan zelf beslissen welk deel van het budget ze aan de sociale-koopsector, aan de sociale-huursector en aan ingrijpende woningverbetering besteden (MVRM, 1989a). De oude subsidieregels blijven echter in tact, zij het dat het subsidiebedrag bij de premie A-regeling afhankelijk wordt van de rentestand. Per 1995 verdwijnt de premieregeling en resteert alleen een (bescheiden) bereikbaarheidstoelage die het eigen-woningbezit voor lage-inkomensgroepen mogelijk kan maken.

Verder wordt een verruiming van de mogelijkheden voor de verkoop van woningwetwoningen aangekondigd. Sociale verhuurders hebben na de invoering van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) in 1993 voor verkoop niet langer gemeentelijke toestemming nodig, tenzij er sprake is van een Besluit van Aanmerkelijk Belang. Wel geldt er een meldingsplicht vooraf, zodat gemeenten eventueel bezwaar kunnen aantekenen bij het Rijk.

Tevens vindt een herbezinning plaats op het instrument gemeentegarantie. De Bemiddelende Organen scherpen de normen aan en verlagen de verwervingskostengrens voor verkrijging van een gemeentegarantie. Het toegestane woonlastenpercentage is per 1 april 1989 voor alle inkomensgroepen verlaagd. De Bemiddelende Organen houden vanaf 1989 rekening met de belasting- en premieheffing over het te ontvangen subsidiebedrag. Bovendien stellen ze een werkgroep in die de mogelijkheden voor privatisering van de gemeentegarantie onderzoekt. Per 1995 is deze privatisering gerealiseerd: de gemeentegarantie is vervangen door de Nationale Hypotheek Garantie. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen die werkt met landelijke toelatingscriteria, verstrekt deze garantie.

In de Nota Heerma (MVRM, 1989a) wordt voorgesteld het huurwaardeforfait te verhogen van 1,3% naar 3,3% in een tijdsbestek van vier jaar. De jaarlijkse verhoging wordt afhankelijk gesteld van de inflatie. Uitgangspunt is dat de lastenstijgingen in de huur- en koopsector gelijke tred houden. De commissie-Stevens (die verantwoordelijk is voor de belastingherziening) krijgt expliciet als voorwaarde mee dat vernieuwingen in het belastingstelsel de stimulerende werking die hiervan uitgaat

op het eigen-woningbezit niet mag aantasten (Commissie voor belastingherziening, 1991). Het huurwaardeforfait wordt geleidelijk verhoogd naar 2.9% in 1993. In 1993 verschijnt een brief van de staatssecretaris van volkshuisvesting over het eigen-woningbezit (MVRM, 1993). Heerma benadrukt in deze brief de zelfstandigheid van de woonconsument. De voorkeur van de consument voor een koop- of een huurwoning staat daarbij centraal. Verder geeft hij aan dat het eigen-woningbezit verschillende volkshuisvestingsdoelen kan dienen. Zo kan het eigen-woningbezit dienen om de scheefheid in de sociale-huursector te verminderen. Bovendien kan het eigen-woningbezit een belangrijke impuls geven aan de verhoging van de kwaliteit van de woning en het woon- en leefklimaat in een wijk. Dit laatste ziet hij vooral als een wenselijk neveneffect van de omzetting van huurwoningen in koopwoningen. Tenslotte zou het eigen-woningbezit de verzelfstandiging van de woonconsument bevorderen.

### *Ruimtelijke-ordeningsbeleid*

In 1985 verschijnt de Structuurschets Stedelijke Gebieden (MVRM, 1985) waarmee het compacte-stadbeleid wordt ingezet. Nieuwe woon-, werk-, en recreatiegebieden dienen bij voorkeur in of aan de rand van de centrale steden te worden gerealiseerd. Een aantal groeikernen heeft echter nog tot na 1990 een opvangtaak.

De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (MVRM, 1988) zet het verstedelijkingsbeleid voort. Van de 1,5 miljoen woningen die volgens de nota in de periode tot 2015 gebouwd moeten worden, zijn er bijna 1 miljoen aan de Randstad toebestemd. Verder wijst de nota een aantal stedelijke knooppunten aan die een centrumfunctie voor de regio krijgen toebedeeld. Wat betreft de woningmarkt dicht de nota de particuliere sector een belangrijke rol toe. De betrokken overheden dienen gunstige randvoorwaarden te scheppen voor kwalitatief goede woningbouw op de juiste plaats. Verder is het de taak van deze overheden een volkshuisvestingsbeleid te voeren dat geconcentreerd is op het deel van de markt dat de particuliere sector niet afdekt.

De Vierde Nota Extra over de Ruimtelijke Ordening vormt de basis voor de Nadere Uitwerking Randstad Internationaal dat gericht is op het versterken van de internationale concurrentiepositie van de Randstad. In de VINEX-nota worden uiteindelijk in totaal dertien stedelijke knooppunten genoemd die zijn onderverdeeld in drie categorieën: internationaal, euregionaal en regionaal. De Randstad dient de nieuwbouw te concentreren binnen de steden en op uitbreidingslocaties aan de rand van stedelijke gebieden: de zogenaamde VINEX-locaties. Zo wil de overheid de mobiliteit beperken en het milieu sparen (MVRM, 1991).

### *Marktpartijen*

De toenemende vraag naar koopwoningen, maakt de woningbouw tot een interessant investeringsobject. Projectontwikkelaars en bouwondernemers zijn volop actief in de bouw van met name vrije-sectorwoningen (Boelhouwer en Van der Heijden, 1989). In de jaren tachtig komt de publiek-private samenwerking, enigszins aarzelend, op gang. De overheid geeft het particulier initiatief meer ruimte. Bovendien stellen

projectontwikkelaars sinds het instorten van de markt, meer prijs op een goede samenwerking met de overheid (NEPROM, 1993).

De SEV vestigt opnieuw de aandacht op tussenvormen tussen kopen en huren. Niet alleen om lage-inkomensgroepen aan een koopwoning te helpen, maar ook om een koopwoning aantrekkelijk te maken voor andere huurders (mobiele huishoudens en ouderen, met hogere inkomens): het groeiend eigendom, het dalend eigendom, de optiewoning en de corporatie-koopwoning (SEV, 1993).

Met het aantrekken van de markt begin jaren negentig versoepelen banken opnieuw de criteria voor het verstrekken van een hypotheek (Vereniging eigen huis, 1993).

De verkoop van sociale-huurwoningen neemt toe; 8.000 in 1993 tegen ongeveer 4.000 gemiddeld in de voorafgaande jaren (Thorburgger, 1995). Verkoop aan zittende bewoners komt voor in kleine kernen die met leegloop worden bedreigd (Van Rossum et al., 1993). In andere gebieden lijkt de verkoop van woningen, tegen marktprijs, vooral een aantrekkelijke manier om de algemene bedrijfsreserve aan te vullen om bijvoorbeeld de voorraad te verbeteren.

#### *Ontwikkeling koopsector*

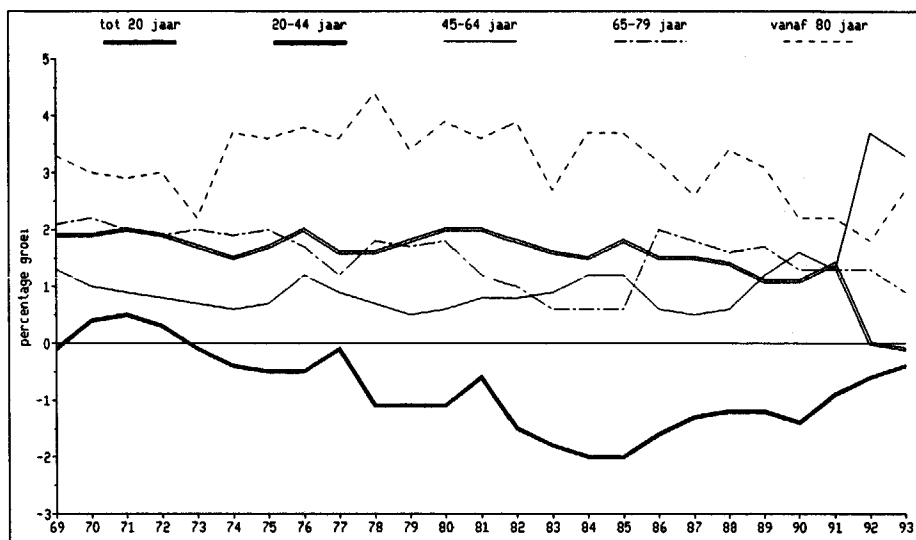
In de loop van de jaren tachtig herstelt de koopmarkt zich. In 1990 bedraagt het aandeel in de nieuwbouw opnieuw, evenals aan het eind van de jaren zeventig, rond de 60%. Met name de vrije sector is verantwoordelijk voor de groei van het aandeel koopwoningen in de nieuwbouw. De bouw van vrije-sectorwoningen overtreft zelfs het indicatief bouwprogramma van de overheid. De ongesubsidieerde bouw blijkt het terugtreden van de overheid, dat zich onder andere uit in een lager bouwprogramma voor de premie A-sector, goed te kunnen compenseren. De bouw van premiewoningen, woningen die met enige moeite nog betaalbaar zijn voor de lagere-inkomensgroepen, loopt terug. Bovendien worden de bouwprogramma's voor premie A-woningen met name in de steden niet altijd volledig benut vanwege een tekort aan bouwgrond of de te geringe winstmarges voor de bouwers (Van der Heijden, 1992).

Het aantal transacties van duurdere woningen (boven f 150.000,-) in de voorraad stijgt sterk in de periode 1982 tot en met 1987, terwijl het aantal transacties in het goedkope segment duidelijk achterblijft. Dit gaat gepaard met een stijging van het gemiddelde prijsniveau (Kersloot en Dieleman, 1988). De lage-inkomensgroepen zullen daarom vermoedelijk weinig profiteren van deze opleving op de markt voor koopwoningen.

Begin jaren negentig trekt de markt voor koopwoningen sterk aan en stijgen de prijzen fors. Belangrijke redenen hiervoor zijn de dalende rente, de stijgende huren en de versoepelde verstrekking van gemeentegaranties. Vanaf 1992 telt het tweede inkomen volledig mee; voorheen werd het tweede inkomen slechts voor een deel en gedurende acht jaar meegeteld. Het aantal dagen dat een woning te koop staat, daalt van 103 in 1991 tot 66 in 1993. De toenemende krapte op de markt leidt tot aanzienlijke prijsstijgingen (Salverda, 1994).

In de loop van de jaren tachtig treedt een grote groep laat-twintigers en dertigers toe tot de koopwoningmarkt. De recessie in het begin van de jaren tachtig leidde

**Afbeelding 4.8 Ontwikkeling van de leeftijdsgroepen in Nederland, 1969-1993**



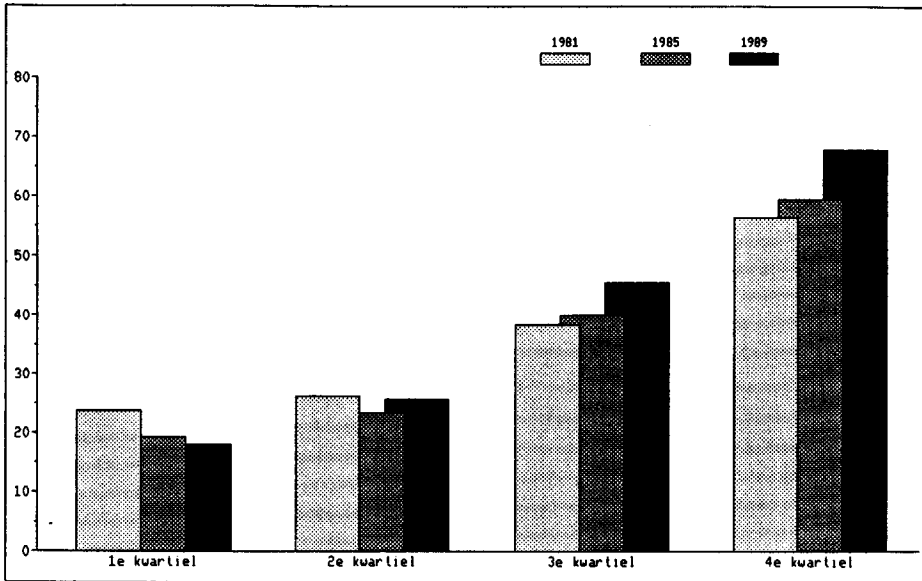
Bron: CBS, 1994.

tot uitstel van de koopbeslissing voor de omvangrijke groep starters (uit het grote geboortecohort van de jaren zestig) op de woningmarkt. Het uitstel van de koopbeslissing begin jaren tachtig leidt tot een grotere belangstelling voor een koopwoning op wat latere leeftijd (Hooimeijer, 1993).

Het aantal personen in de leeftijd van 20 tot 44 jaar, de (potentiële) starters op de koopwoningmarkt, neemt begin jaren negentig af (zie afbeelding 4.8) en de prognoses tot 2010 voorspellen een verder afname van deze groep. Het aantal zestigplussers groeit sinds de jaren zeventig en ook voor de komende twintig jaar wordt een verdere groei voorspeld (De Jong, 1993). Bij gelijkblijvend woningmarktgedrag valt op basis van deze prognoses een stagnatie van de groei van de koopsector te verwachten. Het saldo van toetreding en uittreding is namelijk positief onder de groep in de leeftijd van 20 tot 44 en negatief onder zestigplussers. Bovendien heeft de gezinsverdunding zich in de jaren tachtig voortgezet. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is gestegen van 16% in 1971 naar 29% in 1989. In paragraaf 2.3.2 werd reeds duidelijk dat de aan de koopwoning gerelateerde gezinsfase aan betekenis inboet. Het aandeel gezinnen met kinderen is gedaald van 52% in 1971 naar 35% in 1989. De verwachting is dat het aantal huishoudens met thuiswonende kinderen stabiel blijft bij een verdere bevolkingsgroei (De Jong, 1993). Het aandeel van deze huishoudens op het totale aantal huishoudens zal dus naar verwachting dalen.

In het begin van de jaren tachtig is er sprake van een lichte inkomensgroei (zie afbeelding 4.6) waarna er in de loop van de jaren tachtig en begin jaren negentig stabilisatie optreedt. Het aantal tweeverdieners neemt toe, evenals het aantal huis-

**Afbeelding 4.9 Aandeel eigen-woningbezit naar (huishoudens) inkomen, 1981, 1985 en 1989**



Bron: WBO 1981, WBO 1985, WBO 1989.

houdens zonder inkomen uit arbeid. De inkomensverschillen nemen (mede hierdoor) in deze periode toe (Fitié, 1992).

#### *Verdeling van het eigen-woningbezit*

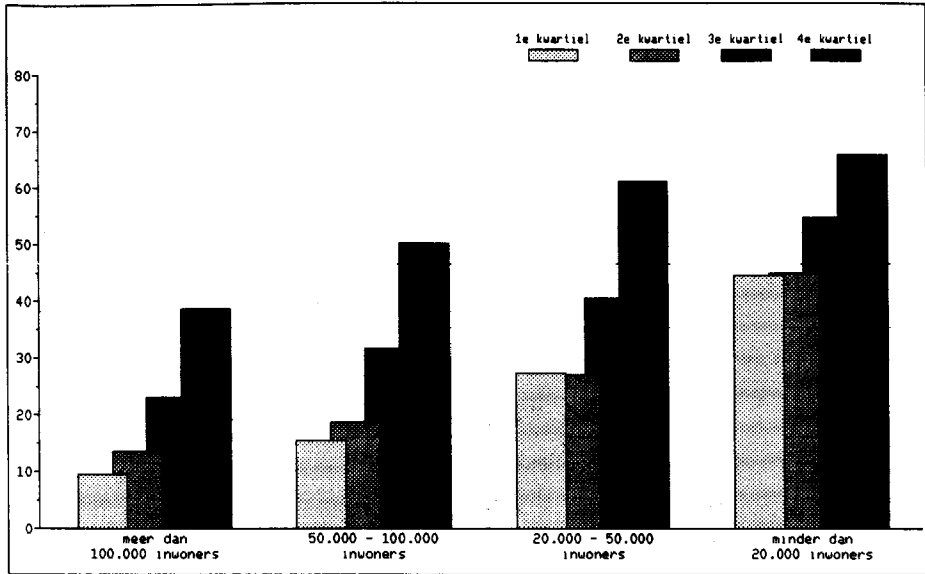
De beschikbaarheid van bouwgrond vormt een knelpunt voor de bouw van woningen in stedelijke gebieden. Dit geldt met name voor Den Haag en Utrecht (Keers en De Weijer, 1989; Stevens, 1989; Jansen, 1989). Het aanbodtekort van koopwoningen dwingt menigeen de stad te verlaten (Keers en De Weijer, 1989).

In de periode 1985-1989 groeit de koopsector gelijkmatig naar gemeentegrootte. Ook de grote steden, in tegenstelling tot voorgaande jaren, delen in de groei van de koopsector (zie afbeelding 4.7). In het begin van de jaren negentig neemt in de grote steden het aandeel woningen dat in de vrije sector wordt gebouwd, verder toe. De daling van het bevolkingsaantal in de grote steden in de Randstad is voorbij, mede door de hernieuwde aandacht voor de 'compacte stad' (Teule et al., 1991)

Afbeelding 4.9 laat zien dat er een steeds sterker verband tussen inkomen en eigen-woningbezit ontstaat. In de jaren tachtig daalt het eigen-woningbezit in het eerste inkomenskwartiel, terwijl de groei in het tweede kwartiel minimaal is. Het jaarlijks gehouden onderzoek onder de bewoners van nieuwe woningen (BNW) laat zien dat de inkomensniveaus voor kopers en huurders steeds verder uit elkaar komen te

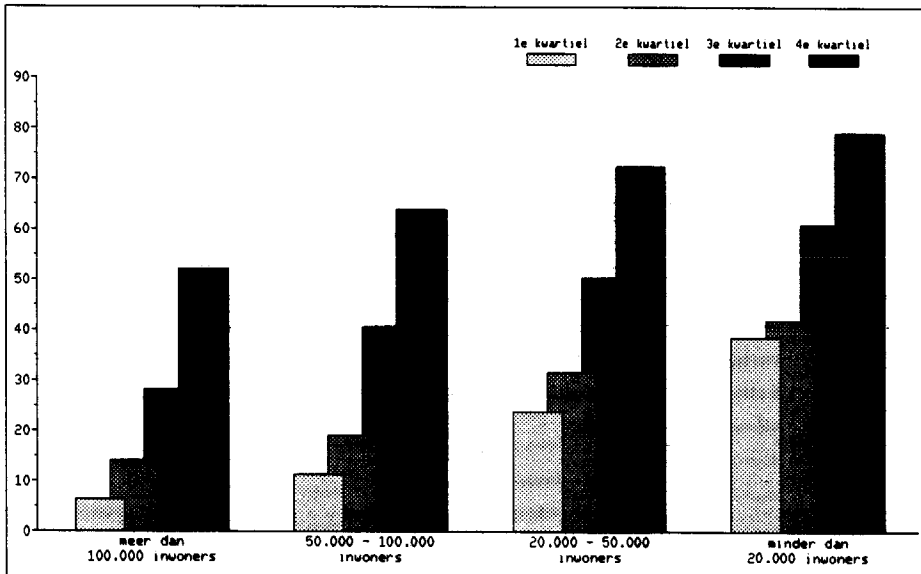


**Afbeelding 4.10 Aandeel eigen-woningbezit naar (huishoudens) inkomen en gemeentegrootte, 1981**



Bron: WBO, 1981.

**Afbeelding 4.11 Aandeel eigen-woningbezit naar (huishoudens) inkomen en gemeentegrootte, 1989**



Bron: WBO, 1989.

liggen. In 1983-1985 was de verhouding tussen huishoudensinkomen en eigendomsverhouding nog 1:1,35 (huur/koop), in 1988-1990 bedraagt deze 1:1,48 (MVRM, 1990).

Uit de afbeeldingen 4.10 en 4.11 blijkt dat in de periode 1981-1989 de groei van de hoge-inkomensgroepen redelijk gelijkmatig gespreid is naar gemeentegrootte. Ook de afname van het aandeel eigenaar-bewoners in het eerste inkomenskwartiel is gelijkmatig gespreid naar gemeentegrootte. Bij de huishoudens in het tweede inkomenskwartiel zien we in de kleine gemeenten (minder dan 20.000 inwoners) een afname van het aandeel eigen-woningbezitters. In de gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners neemt het aandeel eigenaar-bewoners toe.

#### 4.7 De vraag naar koopwoningen

In deze paragraaf gaan we dieper in op de cijfermatige ontwikkeling van het eigenwoningbezit onder lage-inkomensgroepen. Voor de periode 1978-1989 gaan we aan de hand van de woningbehoefteonderzoeken na hoe de vraag naar koopwoningen onder lage-inkomensgroepen zich ontwikkeld heeft. Bij het bestuderen van deze vraag wordt enerzijds ingegaan op de voorkeur van huishoudens: de gewenste eigendomsverhouding van verhuiscandidate huishoudens. Anderzijds bestuderen we het daadwerkelijke woningmarktgedrag: de gemaakte keuzen van de recent verhuisde huishoudens. In het eerste geval bestaat de kans dat er sprake is van een niet-reële vraag; een huishouden wenst een woning die niet beschikbaar is of die het niet betalen kan. In het tweede geval worden de beperkingen van de woningmarkt meegenomen. Om een zo goed mogelijk inzicht in de vraag naar koopwoningen te verkrijgen bestuderen we zowel de voorkeur van verhuiscandidate als het verhuisgedrag. We gaan na hoe de vraag naar koopwoningen zich in de jaren tachtig heeft ontwikkeld en in hoeverre er verschillen bestaan naar inkomenskwartiel.

De situatie op de woningmarkt wordt in het voorgaande uitgebreid beschreven. Op deze plaats volstaan we met een kernachtige samenvatting die betrekking heeft op de te onderzoeken periode 1978-1989. Deze periode blijkt er een van grote veranderingen op de woningmarkt: tussen 1978 en 1981 treedt er een stagnatie op de markt voor koopwoningen op. Tussen 1982 en 1984 stabiliseert de markt en tussen 1985 en 1989 leeft de markt op.

Door de resultaten voor deze drie perioden te vergelijken, kunnen we nagaan wat de invloed van de situatie op de woningmarkt is op de vraag naar koopwoningen qua aard en omvang.

Voor deze periode vergelijken we de recent verhuisden telkens met de verhuiscandidate. Met recent verhuisden bedoelen we degenen die in de afgelopen vier jaar zijn verhuisd. Verhuiscandidate zijn huishoudens die van plan zijn om binnen twee jaar te verhuizen. Als we de gewenste eigendomssituatie van de verhuiscandidate uit 1981 vergelijken met de gekozen eigendomsverhouding van recent verhuisden in 1985, krijgen we een indruk van de mate waarin de verhuiscandidate al dan niet overeenstemmen met het gerealiseerde verhuisgedrag.

**Tabel 4.1 Aandeel koop naar inkomenskwartiel (nettohuishoudensinkomen<sup>1</sup>) voor de verschillende populaties, 1981, 1985, 1989 (in %)<sup>2</sup>**

	1e kwartiel	2e kwartiel	3e kwartiel	4e kwartiel	totaal
Recent verhuisden 1981	8.9	15.5	32.9	55.3	34.3
Verhuisgeneigden 1981	6.3	11.6	22.9	44.4	22.4
Recent verhuisden 1985	4.8	13.7	32.1	48.7	28.9
Verhuisgeneigden 1985	6.4	13.4	40.0	66.5	33.1
Recent verhuisden 1989	4.5	15.5	39.5	60.3	32.6
Verhuisgeneigden 1989	6.8	18.0	49.4	77.4	38.7

Bron: WBO 1981, WBO 1985, WBO 1989.

Allereerst gaan we in op de omvang van de vraag naar koopwoningen. De omvang wordt uitgedrukt als percentage van de totale groep recent verhuisden. Tabel 4.1 weerspiegelt de beschreven ontwikkelingen op de woningmarkt: het instorten van de markt begin jaren tachtig en het vervolgens langzaam maar zeker weer aantrekken van de markt. In de periode 1978-1981 betrof 34,3% van de verhuisden een koopwoning. In 1981 is de geneigdheid om te kopen in vergelijking hiermee gering; slechts 22,4% van degenen die van plan zijn om te verhuizen, wil een woning kopen. Het aandeel kopers onder de huishoudens die in de periode 1982-1985 verhuisden, ligt met 28,9% ruim boven de koopgeneigdheid uit 1981. De koopgeneigdheid in 1985 en 1989 laten zien dat de populariteit van de koopwoning in de loop van de jaren tachtig is toegenomen.

Het aandeel kopers onder de recent verhuisden blijft doorgaans achter bij het aandeel koopgeneigden in de daaraan voorafgaande periode. Dit duidt erop dat of een deel van de koopgeneigden er (tijdelijk) van afziet om een woning te kopen en/of dat de koopgeneigden relatief (ten opzichte van huurgeneigden) sterk vertegenwoordigd zijn onder de verhuisgeneigden. Wellicht zijn potentiële kopers langer verhuisgeneigd omdat zij de tijd nemen om een goede woning uit te zoeken.

De verschillen naar inkomenskwartiel blijken groot, met name tussen het tweede en het derde kwartiel. Tabel 4.1 laat bovendien zien dat het verschil in de loop van de periode 1978-1989 is toegenomen. De beperkte geneigdheid om te kopen onder huishoudens in de allerlaagste inkomenscategorie, blijkt vrij constant. Het aandeel recent verhuisden naar een koopwoning in het eerste kwartiel was in 1981 duidelijk hoger dan in de perioden die daarop volgen. Blijkbaar was tijdens de hausse op de koopwoningmarkt de koopwoning voor de laagste-inkomensgroep relatief toegankelijk. Het tweede inkomenskwartiel reageert sterker op de ontwikkelingen op de

<sup>1</sup> exclusief het fiscale effect van de eigen woning.

<sup>2</sup> Het gaat in alle gevallen om gewogen WBO-bestanden.

woningmarkt. De cijfers lopen in de pas met het gemiddelde. Hoge-inkomensgroepen kopen steeds vaker een woning. Tenslotte blijkt dat de geneigdheid om te kopen in het vierde kwartiel fors is toegenomen.

#### 4.8 Een kwantitatieve analyse van de vraag naar koopwoningen onder lage-inkomensgroepen

In deze paragraaf staan de lage-inkomensgroepen (de laagste twee kwartielen) centraal. We gaan na in welk opzicht de lage-inkomensgroepen die willen kopen of hebben gekocht, verschillen van degenen die (willen) huren. Doel is het verband tussen de eigendomsverhouding (de te voorspellen variabele) en de geselecteerde verklarende variabelen nader uit te werken (zie ook bijlage I). Aangezien we de dichotome variabele eigendomsverhouding (kopen of huren) willen voorspellen is een lineaire regressie niet mogelijk. Door uit te gaan van de log odds voor kopen of huren verkrijgen we een numerieke afhankelijke variabele en hebben we te maken met een logistische regressie. Een uitgebreide beschrijving van de logistische regressie is onder andere te vinden in Aldrich en Nelson (1984) en Hosmer en Lemeshow (1989).

In de volgende modellen gaat het om de kans dat een recent verhuisd huishouden een koopwoning betrok en de kans dat een verhuisgeneigd huishouden een woning wil kopen. In het model komen het effect van de gezamenlijke variabelen en eventuele interactie-effecten tot uitdrukking. Doel van de logistische regressie-analyses is deze effecten in kaart te brengen en te vergelijken voor de drie onderscheiden perioden. De selectie van de variabelen aan de hand van een CHAID-analyse en nadere details over de selectie van de logistische regressiemodellen is te vinden in bijlage I.

Tabel 4.2 geeft de specificaties van de geselecteerde modellen voor de recent verhuisden weer. De B-coëfficiënt geeft het effect van de desbetreffende categorie ten opzichte van het gemiddelde weer. De R, de partiële correlatiecoëfficiënt, geeft de bijdrage van de afzonderlijke variabele aan de verklaring van de onafhankelijke variabele weer.

Verder zijn de oddsratio's en de odds weergegeven. De oddsratio's zijn, evenals de B-coëfficiënten, gerelateerd aan het gemiddelde (oddsratio =  $\ln B$ ). De odds zijn de oddsratio's vermenigvuldigd met het gemiddelde (de constante in het model). Op basis van de odds kan een vergelijking worden gemaakt tussen de drie perioden.

Om de interpretatie van de gevonden resultaten te verduidelijken, hebben we een voorbeeld uitgewerkt. Dit voorbeeld gaat uit van een alleenstaande voormalige huurder met betaald werk die in de periode 1978-1981 een woning betrok. De odds voor deze persoon kunnen we afleiden uit de een na laatste kolom in de tabel:

$$\frac{P(k)}{1-P(k)} = e^{B_0 + B_1 x_1 + B_2 x_2 + B_3 x_3 + B_4 x_4} = 0.3359 \cdot 0.2869 \cdot 2.0058 \cdot 0.5363 = 0.1036$$

De kans, volgens het model, dat deze persoon een woning heeft gekocht is:

$$P(k) = \frac{0.1036}{1+0.1036} = 0.0939$$

De kans dat de desbetreffende persoon een woning heeft gekocht is dus gering (9,39%). Tabel 4.2 laat zien dat de kans dat een recent verhuisd huishouden met een laag inkomen een koopwoning betrok, in 1981 het grootst is (gemiddelde odds = odds-ratio voor de constante = .3359). In 1985 is de gemiddelde odds gedaald naar .2449 en vervolgens weer licht gestegen naar .2688. De partiële correlatie-coëfficiënt voor de vorige eigendomssituatie is in alle gevallen het hoogst en de sociale-zekerheidspositie en het huishoudenstype volgen daarop. We zien overigens een verschuiving in de periode 1978-1989. In 1981 is de vorige eigendomssituatie het belangrijkste. De kans dat een eigenaar-bewoner een woning koopt is aanzienlijk groter dan dat huurders en degenen die nog onzelfstandig wonen dat doen; de odds geeft aan dat voor voormalige eigenaar-bewoners de kans op kopen groter is dan die op huren (de odds is groter dan 1). Hoogstwaarschijnlijk hangt dit samen met de hoge kooprijzen aan het einde van de jaren zeventig. Degenen die al eigenaar-bewoner waren, kunnen profiteren van de gestegen prijzen en zijn in staat om opnieuw een woning te kopen. De lage odds voor de niet-eigenaar-bewoners wijzen erop dat het aantal nieuwkomers onder de eigenaar-bewoners met een laag inkomen gering was. In 1985 neemt het belang van de vorige eigendomssituatie af, waarna in 1989 het belang van de vorige eigendomssituatie toeneemt. Dit zou erop kunnen wijzen dat een bloeiende markt voor koopwoningen (hoge prijzen) het voor (potentiële) nieuwkomers met een laag inkomen relatief moeilijk maakt om tot de koopsector toe te treden. Degenen die al een woning hebben gekocht, hebben dan de mogelijkheid om hun woonsituatie te verbeteren. De rol van de sociale-zekerheidspositie en het huishoudenstype is in 1981 eveneens het grootst; de odds van de categorieën van deze variabelen liggen het meest uiteen.

De geneigdheid om te kopen is toegenomen in de periode 1981-1989; de gemiddelde odds zijn van .1823 in 1981 via .2138 in 1985 gestegen tot .2692 in 1989 (zie tabel 4.3). Ook het belang van de geselecteerde variabelen neemt toe in deze periode. Bij alle variabelen zien we dat de odds voor de categorieën van de variabele in 1989 het meest verschillen. Voor de eigenaar-bewoners is in 1989 de kans dat men een koopwoning wenst, groter dan de kans dat men een huurwoning wenst (de odds is groter dan 1). De kans op een voorkeur voor een koopwoning onder eigenaar-bewoners, werkenden en jongeren is toegenomen in de periode 1981-1989.

Zowel voor recent verhuisden in 1981 als voor verhuisgeneigden in 1989 speelt de vorige eigendomssituatie een belangrijke rol. Voor deze beide perioden 1978-1981 en 1989-1991 is de markt voor koopwoningen overspannen en zijn de kooprijzen hoog. Het bezitten van een woning om te verkopen is een voorwaarde om een woning te kunnen kopen.

**Tabel 4.2 Specificaties van de geselecteerde modellen voor recent verhuisden, 1981, 1985 en 1989**

		B	R	oddsratio's	odds
1981					
Constance		-1.0909		.3359	
Vohuko	huur/onzelfstandig	-1.2485	-.3491	.2869	.0963
	koop	1.2485		3.4851	1.1706
Soczek	een/tweeverdiener	.6961	.2018	2.0058	.6737
	geenverdiener	-.6961		.4985	.1674
Hhtype	alleenstaand/eenouder	-.6231	.1672	.5363	.1801
	paar zonder kinderen	.1203		1.1278	.3788
	paar met kinderen	.5028		1.6533	.5553
1985					
Constance		-1.4068		.2449	
Vohuko	huur/onzelfstandig	-.8899	-.2469	.4107	.1006
	koop	.8899		2.4349	.5963
Soczek	twee/eenverdiener	.7602	.2375	2.1386	.5237
	geenverdiener	-.7602		.4676	.1145
Hhtype	alleenstaand/eenouder	-.4904	.1256	.6124	.1499
	paar zonder kinderen	.1211		1.1287	.2764
	paar met kinderen	.3693		1.4467	.3543
1989					
Constance		-1.3139		.2688	
Vohuko	huur/onzelfstandig	-.9961	-.2912	.3693	.0993
	koop	.9961		2.7077	.7278
Soczek	twee/eenverdiener	.7121	.2214	2.0383	.5479
	geenverdiener	-.7121		.4906	.1319
Hhtype	alleenstaand/eenouder	-.5080	.1292	.6017	.1617
	paar zonder kinderen	.1339		1.1433	.3073
	paar met kinderen	.3741		1.4537	.3908

Bron: WBO, 1981; WBO, 1985; WBO, 1989 (eigen bewerking).

**Tabel 4.3 Specificaties van de geselecteerde modellen voor verhuisgeneigden, 1981, 1985 en 1989**

	B	R	oddsratio's	odds
<b>1981</b>				
Constante	-1.7020		.1823	
Vohuko				
huur	-1.5355	-.4138	.2153	.0392
koop	1.5355		4.6436	.8465
Soczek				
een/tweeverdiener	.6343	.1664	1.8857	.3438
geenverdiener	-.6343		.5303	.0967
Leeftijd				
tot 40 jaar	.5699	.1188	1.7682	.3223
40-49 jaar	-.0382		.9626	.1755
vanaf 50 jaar	-.5317		.5876	.1071
<b>1985</b>				
Constante	-1.5423		.2138	
Vohuko				
huur	-1.3365	-.3506	.2628	.0561
koop	1.3365		3.8059	.8137
Soczek				
twee/eenverdiener	.5953	.1711	1.8136	.3877
geenverdiener	-.5953		.5514	.1179
Leeftijd				
tot 40 jaar	.4897	.1308	1.6318	.3489
40-49 jaar	.3026		1.3534	.2894
vanaf 50 jaar	-.7923		.4528	.0968
<b>1989</b>				
Constante	-1.3123		.2692	
Vohuko				
huur	-1.5123	-.3070	.2204	.0593
koop	1.5123		4.4927	1.2094
Soczek				
twee/eenverdiener	.7989	.2245	2.2232	.5982
geenverdiener	-.7989		.4498	.1211
Leeftijd				
tot 40 jaar	.7713	.1474	2.1626	.4822
40-49 jaar	.0126		1.0127	.2726
vanaf 50 jaar	-.7839		.4566	.1229

Bron: WBO, 1981; WBO, 1985; WBO, 1989 (eigen bewerking).

Ook het verschil tussen werkenden en niet-werkenden is in deze beide perioden het grootst. Bij de recent verhuisden wordt het huishoudentype als derde variant geselecteerd. Voor de verhuigeneigden is de leeftijd van het hoofd van het huishouden de derde variabele. Vooral paren met kinderen zijn naar een koopwoning verhuisd en met name jongeren willen graag een woning

#### 4.9 Conclusies

*Hoe heeft het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen in Nederland zich ontwikkeld en hoe is deze ontwikkeling te verklaren?*

Met name in het begin van de jaren zestig en in de jaren zeventig neemt het eigenwoningbezit onder huishoudens met een benedenmodaal inkomen aanzienlijk toe. Beide perioden kenmerken zich door gunstige economische omstandigheden: het inkomen groeit en de reële hypotheekrente is laag. Bovendien treden in deze perioden veel starters toe tot de koopwoningmarkt. Projectontwikkelaars en hypotheekverstrekkers springen graag in op de groeiende vraag naar woningen en financiering.

De overheid stimuleert in deze perioden het eigenwoningbezit onder lage-inkomensgroepen. De rol van de overheid lijkt echter beperkt aangezien zij ook aan het eind van de jaren zeventig een toename van het eigenwoningbezit onder lage-inkomensgroepen nastreeft. De economische recessie blijkt echter krachtiger waardoor de groei zowel bij de hoge- als bij de lage-inkomensgroepen stagneert. Vervolgens is er in de jaren tachtig sprake van een afname van het eigenwoningbezit onder lage-inkomensgroepen en een aanzienlijke toename bij de hoge-inkomensgroepen. Ook dit hangt samen met de demografische en economische ontwikkelingen; een toename van het aantal alleenstaanden en ouderen, een afname van het aantal gezinnen en jongeren en een toename van het aantal tweeverdieners en huishoudens zonder inkomen uit arbeid. Deze ontwikkeling lijkt te worden versterkt doordat de overheid zich uit de volkshuisvesting terugtrekt.

*In hoeverre is er aanleiding te veronderstellen dat de voorkeur voor eigenwoningbezit in de loop van de tijd veranderd is?*

De vraag naar koopwoningen onder lage-inkomensgroepen is in vergelijking met die onder hoge-inkomensgroepen gering. Zowel bij de recent verhuisden als bij de verhuigeneigden zien we een groot verschil in koopgeneigdheid tussen het tweede en het derde inkomenskwartiel. Dit verschil is in de periode 1978-1989 toegenomen. Een nadere analyse van de lage-inkomensgroepen laat zien dat de vorige eigendomssituatie en de sociale-zekerheidspositie de belangrijkste variabelen zijn voor de verklaring van de keuze tussen kopen en huren. Dit geldt zowel voor de verklaring van de verhuigeneigdheid als voor het verhuisgedrag. Deze variabelen lijken belangrijker naarmate de omstandigheden om te kopen beter zijn. Degenen die het voordeel hebben van een eigen woning en/of een baan, onderscheiden zich onder deze omstandigheden door een grotere koopambitie. Dit geeft de mogelijkheden om een woning te kopen en de behoefte om (opnieuw) te beleggen in een woning weer;



de aanwezigheid van een vermogen in de vorm van huis om te verkopen, de aanwezigheid van een inkomen en mogelijk een stijging daarvan. Tenslotte spelen de huishoudenssamenstelling en de leeftijd een rol: vooral huishoudens met kinderen, respectievelijk jongeren (willen) kopen.

De toename van het aantal alleenstaanden en geenverdieners lijkt samen te hangen met een afname van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen. Ook de toename van het aantal ouderen hangt hiermee samen. Er is weliswaar sprake van een toename van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen doordat het inkomen van oudere eigenaar-bewoners daalt. Daar staat echter tegenover dat een deel van de ouderen terugkeert naar de huursector en dat de groep ouderen die huurt ook zeker niet meer van plan is om te kopen.

De slotconclusie luidt dat het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen in de jaren zestig en zeventig toenam en dat er sinds de jaren tachtig sprake is van een afname. Dit valt met name te verklaren uit de economische en demografische ontwikkelingen. Door een veranderende samenstelling (toename geenverdieners, ouderen en alleenstaanden) van de lage-inkomensgroepen neemt de vraag naar koopwoningen af. Voor andere lage-inkomensgroepen hangt de voorkeur voor een koopwoning duidelijk samen met de omstandigheden op de koopwoningmarkt.

## DE CONSEQUENTIES VAN KOPEN EN HUREN VOLGENS BEWONERS

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de ervaringen van bewoners centraal. We gaan na wat volgens bewoners de belangrijkste consequenties van eigen-woningbezit en van huren zijn: Waarom kiezen zij voor kopen of huren en hoe ervaren zij de situatie als eigenaar-bewoner respectievelijk huurder? Vervolgens wordt nagegaan of er verschillen bestaan tussen hoge- en lage-inkomensgroepen en of het woningtype wellicht een rol speelt.

De resultaten die dit hoofdstuk presenteert, zijn afkomstig uit een enquête onder 540 eigenaar-bewoners en 400 huurders van vergelijkbare woningen in Gouda, Den Haag en Zoetermeer. Het betreft zowel eengezins- als meergezinswoningen waardoor we zowel de invloed van de eigendomsverhouding als de invloed van het woningtype kunnen bestuderen. De wijken variëren naar bouwjaar. Nadere details over de steekproef en de enquête zijn te vinden in bijlage II en III.

Achtereenvolgens komen de volgende onderzoeksvragen aan de orde:

- Wat zijn de kenmerken van eigenaar-bewoners en huurders met een laag inkomen en wat is hun eigendomspectief?
- Wat zijn de motieven om te kopen of te huren? In hoeverre verwijzen deze naar ontologische voordelen?
- Wat is de mening van eigenaar-bewoners en huurders over hun vrijheid, verantwoordelijkheid, zekerheid en financiële situatie?
- Hoe tevreden met en betrokken bij hun woonsituatie zijn bewoners van een koop-respectievelijk huurwoning?
- In hoeverre zijn eigenaar-bewoners in staat om hun woning goed te onderhouden? In hoeverre brengen eigenaar-bewoners en huurders verfraaiingen aan?

### 5.2 Wooncarrière en eigendomspectief

In deze paragraaf gaat het om twee vragen; wie zijn de eigenaar-bewoners en huurders met een laag inkomen en in hoeverre zijn zij overtuigde eigenaar-bewoners en

huurders? Zij hebben een laag inkomen gemeen, maar kunnen in vele andere opzichten verschillen vertonen, bijvoorbeeld in hun arbeids- en wooncarrière. Een deel van de huidige huurders behoort wellicht tot de eigenaar-bewoners van de toekomst, terwijl een ander deel van de huurders absoluut geen woning wil kopen.

Aan de hand van demografische, sociaal-economische en woningmarktkenmerken van de eigenaar-bewoners en de huurders wordt inzicht verschaft in de wooncarrière van de respondenten. Tegen de achtergrond van de wooncarrière introduceren we vervolgens het eigendomsperspectief. Het gaat hierbij enerzijds om toekomstplannen; wil men in de toekomst een (andere) woning kopen? Anderzijds gaat het om gekoesterde wensen die niet gerealiseerd konden worden vanwege beperkingen van de woningmarkt, of beperkingen binnen het huishouden. Dit eigendomsperspectief heeft mogelijk invloed op de motivatie voor een koop- of huurwoning, de wijze waarop men de woonsituatie ervaart en het onderhoudsgedrag. Huishoudens die van plan zijn om op korte termijn te verhuizen, zijn wellicht minder gehecht aan de buurt en zullen niet al te veel investeren in verbetering van de woning.

### **5.2.1 De kenmerken van eigenaar-bewoners en huurders**

In demografisch opzicht kenmerken eigenaar-bewoners zich ten opzichte van huurders door een lagere gemiddelde leeftijd, veel paren met kinderen en weinig eenoudergezinnen (zie bijlage IV). De hoge-inkomensgroepen vertonen deze laatste kenmerken in een nog sterkere mate. Huurders hebben in vergelijking met eigenaar-bewoners vaker een lage opleiding en zijn vaker aangewezen op uitkering, pensioen of studiebeurs. Bij de hoge-inkomensgroepen vinden we veel hoog opgeleiden en veel tweeverdieners. Tenslotte is het aandeel starters onder de eigenaar-bewoners veel hoger dan onder de huurders. Hoogstwaarschijnlijk hangt dit samen met het stringente verdelingsbeleid in de huursector en de grotere toegankelijkheid van de geselecteerde meergezinskoopwoningen en premiekoopwoningen (zie bijlage III).

Met name binnen de groepen bestaan er verschillen naar vorige en gewenste eigendomsverhouding. De patronen die Harts en Hingstman (1986) schetsen, zijn duidelijk terug te vinden. De overstap van huur- naar koopsector gaat vaak samen met de overstap van een meer- naar een eengezinswoning. Vaak volgt daarop gezinsuitbreiding. Vooral huurders met een hoge opleiding hebben de ambitie om te kopen.

De verschillen tussen eigenaar-bewoners en huurders met huishoudensinkomen beneden f 3.000,- zijn beperkt (zie voor een uitgebreid overzicht Elsinga, 1994b). De groep huurders omvat iets meer 'zwakke' huishoudens: eenoudergezinnen, geenverdieners en laag opgeleiden. Wellicht hangt het geringe verschil samen met het feit dat de steekproef voor de helft bestaat uit, niet traditioneel met de koopsector geassocieerde, meergezinswoningen.

### **5.2.2 Het eigendomsperspectief van eigenaar-bewoners**

Aan de hand van het toekomstperspectief en de mate waarin men overtuigd eigenaar-bewoner is, werken we het eigendomsperspectief uit voor de huishoudens met een nettohuishoudensinkomen tot f 3.000,- per maand.

Allereerst nemen we de mate waarin men bewust eigenaar-bewoner is in beschouwing. Niet alle respondenten hebben waarschijnlijk bewust voor een koopwoning

**Tabel 5.1 Typering van eigenaar-bewoners met een huishoudensinkomen tot f 3.000,- per maand naar eigendomspectief, in % respondenten (159 = 100%)**

	Potentiële doorstromers	Stabiele eigenaar-bewoners	Niet-overtuigde eigenaar-bewoners
Keuze kopen-huren in geval van gedwongen verhuizing	koop	koop	huur*
Keuze prijs/kwaliteit koopwoning in geval van gedwongen verhuizing	duurder	gelijk/ goedkoper*	n.v.t.
% Respondenten dat langer dan 8 jaar op het huidige adres wil blijven	8.5	90.0	28.2
% Respondenten per groep	22.1	51.9	26.0

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* inclusief weet niet/geen voorkeur.

gekozen. De aankoop werd wellicht (mede) ingegeven door beperkingen op de woningmarkt. Bovendien is het mogelijk dat de voorkeuren gedurende de bewoningsduur veranderd zijn (bijvoorbeeld bij ouderen), maar dat men deze (nog) niet wilde of kon omzetten in een verhuizing. Een verhuizing is voor velen een grote drempel, zeker het verhuizen vanuit een koopwoning.

In de vragenlijst zijn enkele vragen opgenomen waarin getracht is de drempel van de verhuizing te elimineren door te suggereren dat er sprake is van een gedwongen verhuizing bijvoorbeeld omdat de woning afbrandt. De voorkeuren die naar aanleiding van deze vragen worden geuit, geven indirect inzicht in de tevredenheid met de huidige eigendomssituatie en in gekoesterde wensen. Alleen voor de groep verhuisgeneigden zijn deze voorkeuren relevant met het oog op de toekomstige wooncarrière. Het merendeel van de respondenten zou in geval van een gedwongen verhuizing opnieuw voor een koopwoning kiezen. Toch heeft een behoorlijk aandeel (26%) voorkeur voor een huurwoning of geen voorkeur.

We gaan na of men de huidige woning als opstapje naar een andere woning dan wel als wooncarrièreplafond beschouwt. Om dit te bepalen zijn twee gegevens van belang: eventuele verhuisplannen en de gewenste woning.

Wat betreft de gewenste koopwoning is gevraagd of ze een woning in dezelfde of een andere prijsklasse zouden kiezen. Het merendeel van de respondenten kiest voor de zelfde prijsklasse. Bijna een kwart van de respondenten kiest in geval van gedwongen verhuizing voor een duurdere en kwalitatief betere woning. Het lijkt erop dat deze groep haar wooncarrièreplafond nog niet bereikt heeft.

Om inzicht te krijgen in de verhuisplannen is gevraagd naar het verblijfsduurperspectief. Hoogvliet (1992) introduceerde deze term die een beter inzicht in de toekomstplannen van huishoudens geeft dan de vaak gehanteerde verhuisgeneigdheid. De verhuisgeneigdheid zegt immers weinig over de aan- of afwezigheid van verhuisplan-

**Tabel 5.2 Eigenaar-bewoners met een laag inkomen naar type en huishoudenskenmerken**

	Potentiële doorstromers	Stabiele eigenaar-bew.	Niet-overtuigde eigenaar-bew.	Gemiddeld
<b>Leeftijd*</b>				
- tot 30 jaar	32.5	20.7	16.7	22.4
- 30-40 jaar	30.0	42.4	16.7	33.3
- 40-50 jaar	25.0	18.5	14.3	19.0
- 50-60 jaar	7.5	10.9	14.3	10.9
- ouder dan 60 jaar	5.0	7.6	38.1	14.4
<b>Huishoudenssamenstelling*</b>				
- alleenstaand	20.5	34.8	38.1	32.4
- paar zonder kinderen	10.3	16.3	26.2	17.3
- paar met kinderen	69.2	47.8	26.2	47.4
- eenoudergezin	0.0	1.1	9.5	2.9
<b>Opleiding</b>				
- lagere school	0.0	2.2	9.8	3.5
- LBO, MAVO	23.7	35.9	34.1	32.7
- HAVO, VWO, MBO	55.3	45.7	39.0	46.2
- universiteit, HBO	21.1	16.3	17.1	17.5
<b>Aantal verdiemers*</b>				
- geen	5.0	17.4	45.2	21.3
- een	77.5	67.4	42.9	63.8
- twee	17.5	15.2	11.9	14.9
<b>Woningtype</b>				
- eengezins	47.5	48.9	26.2	43.1
- meergezins	52.5	51.1	73.8	56.9
<b>Vorige eigendomssituatie</b>				
- starter	39.5	34.4	31.7	34.9
- huurder	39.5	40.0	41.5	40.2
- eigenaar-bewoner	21.1	25.6	26.8	24.9
<b>Aantal respondenten</b>	<b>40</b>	<b>92</b>	<b>42</b>	<b>174</b>

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* sign.  $\chi^2 < 0.01$ .

nen in de nabije toekomst. Het grootste deel van de respondenten denkt langer dan acht jaar in de huidige woning te blijven wonen.

We onderscheiden op basis van eigendomspectief drie groepen eigenaar-bewoners (zie tabel 5.1). De eerste groep omvat 22% en bestaat uit huishoudens die, naar het lijkt, nog een wooncarrière binnen de koopsector voor ogen hebben; zij zouden bij een gedwongen verhuizing kiezen voor een duurdere koopwoning. Slechts een gering aandeel (8.5%) van deze groep denkt langer dan acht jaar op het huidige adres te blijven wonen. We noemen deze groep de potentiële doorstromers.

De tweede groep, die we stabiele eigenaar-bewoners noemen, zou in geval van een gedwongen verhuizing opnieuw voor een koopwoning kiezen. Zij kiezen een gelijkwaardige of goedkopere woning en willen voorlopig nog niet verhuizen; zij lijken hun wooncarrièreplafond te hebben bereikt. Deze groep omvat 52% van het aantal eigenaar-bewoners met een beneden-modaal inkomen. Tenslotte is er een groep die geen nadrukkelijke voorkeur voor een koopwoning heeft; het merendeel geeft zelfs te kennen bij een gedwongen verhuizing een huurwoning te kiezen. Deze groep omvat 26% en wordt de niet-overtuigde eigenaar-bewoners genoemd.

Aan de hand van de eerder genoemde demografische, sociaal-economische en woningmarktkenmerken completeren we de typering van de onderscheiden groepen (zie tabel 5.2). De potentiële doorstromers binnen de koopsector zijn vooral jongeren beneden de dertig jaar en veertigers. De groep omvat veel paren met kinderen en nauwelijks geenverdieners. Het gaat hierbij globaal om twee verschillende groepen: de echte starters die hun eerste stap op de woningmarkt hebben gezet en die vermoedelijk inkomensstijging verwachten. Daarnaast degenen die al wat verder gevorderd zijn in de levenscyclus, vermoedelijk een deel van de hypotheek hebben afgelost en een betere woning willen kopen. De groep stabiele eigenaar-bewoners omvat veel dertigers; met name paren, met of zonder kinderen, die voorlopig zeker in de huidige woning zullen blijven wonen. De niet-overtuigde eigenaar-bewoners zijn vaak ouderen. Het gaat hierbij vaak om alleenstaanden en paren zonder kinderen. Bovendien zijn de eenoudergezinnen in deze groep oververtegenwoordigd. De groep kenmerkt zich verder door een groot aandeel huishoudens dat geen inkomsten uit arbeid verwerft.

### **5.2.3 Het eigendomspectief van huurders**

Bij de huurders hebben we eveneens het toekomstperspectief en de mate waarin men overtuigd huurt, geïnventariseerd. Net als bij de eigenaar-bewoners is aan huurders gevraagd wat men zou willen in geval van een gedwongen verhuizing. Vervolgens is gevraagd of men in de toekomst een woning denkt te gaan kopen. Aangezien de financiën vaak een belemmering vormen om een woning te kopen, is gevraagd of men de huidige woning zou willen kopen wanneer de woonuitgaven gelijk zouden blijven. Tenslotte is gevraagd of men pogingen ondernomen heeft om een woning te kopen.

Wanneer de respondenten op dit moment zouden moeten verhuizen, bijvoorbeeld omdat de woning afbrandt, kiest 14% voor een koopwoning. Een kleine groep zou dus nu al willen kopen. Ruim 80% van de respondenten zou opnieuw voor een huurwoning kiezen en 6% heeft geen voorkeur.

**Tabel 5.3 Typering van huurders met een nettohuishoudensinkomen beneden f 3.000,- naar eigendomspectief, in % respondenten (238=100%)**

	Toekomstige eigenaar- bewoners	Niet- overtuigde huurders	Stabiele huurders
Keuze kopen-huren in geval van gedwongen verhuizing	huur (8%) koop* (14%)	huur	huur
Keuze kopen-huren in de toekomst	koop*	huur	huur
Keuze kopen-huren bij gelijkblijvende woonlasten	huur (10.4%) koop* (11.5%)	koop*	huur
% Respondenten per groep dat een poging heeft gedaan om een woning te kopen	46.2	32.6	14.0
% Respondenten per groep dat langer dan 8 jaar op het huidige adres wil blijven	6.4	74.7	56.0
% Respondenten per groep	21.9	19.0	59.1

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* inclusief weet niet.

Bijna een derde van de respondenten wil de huidige woning kopen als de woonlasten per maand dezelfde blijven. Nu zegt dit cijfer natuurlijk niet alleen iets over de wens om te kopen, maar ook over de tevredenheid met de woning. Tabel IV.6 (bijlage IV) laat echter zien dat de tevredenheid met de woning tussen degenen die willen kopen en degenen die niet willen kopen niet significant verschilt. Van degenen die willen kopen is 5.4% ontevreden met de huidige woning. Voor degenen die niet willen kopen is dit percentage iets hoger, namelijk 8.2%.

Tabel 5.3 laat zien hoe de huurders met een laag inkomen worden ingedeeld in groepen al naar gelang hun eigendomspectief. De eerste groep maakt 21.9% uit van het geheel en wordt toekomstige eigenaar-bewoners genoemd. Deze groep bestaat uit huishoudens met een duidelijke belangstelling voor een koopwoning. Bijna de helft van deze groep heeft al minstens één poging ondernomen om een woning te kopen. Slechts een gering aandeel van deze groep denkt langer dan acht jaar op het huidige adres te blijven wonen.

De tweede groep noemen we de niet-overtuigde huurders (wellicht huurders tegen wil en dank). Zij hebben geen koopplannen, maar zouden wel graag de huidige woning kopen wanneer de woonlasten gelijk blijven. Het merendeel van deze groep denkt langer dan acht jaar in de huidige woning te blijven wonen. Het lijkt erop dat men zich min of meer heeft neergelegd bij de keuze voor een huurwoning; slechts 32% heeft ooit een poging ondernomen om een woning te kopen. Deze groep omvat 19% van het totaal. De grootste groep, 59%, behoort tot de stabiele huurders. Deze groep heeft geen enkele belangstelling voor een koopwoning (meer).

Evenals bij de eigenaar-bewoners volgt een verdere typering van deze groepen aan de hand van demografische, sociaal-economische en woningmarktkenmerken (zie

**Tabel 5.4 Huurders met een laag inkomen naar type en huishoudenskenmerken**

	Toekomstige eigenaar-bew.	Niet-overtuigde huurders	Stabiele huurders	Gemiddeld
<b>Leeftijd*</b>				
- tot 30 jaar	47.2	4.3	7.0	15.3
- 30-40 jaar	35.8	34.8	15.4	23.6
- 40-50 jaar	15.1	26.4	12.6	15.7
- 50-60 jaar	1.9	15.2	11.2	9.9
- ouder dan 60 jaar	0.0	19.6	53.9	35.6
<b>Huishoudenssamenstelling*</b>				
- alleenstaand	40.4	15.2	43.4	37.3
- paar zonder kinderen	7.7	23.9	27.3	22.4
- paar met kinderen	50.0	39.1	16.8	28.2
- eenoudergezin	1.9	21.7	12.6	12.0
<b>Opleiding*</b>				
- lagere school	1.9	8.7	18.2	12.8
- LBO, MAVO	20.8	60.9	47.6	44.2
- HAVO, VWO, MBO	45.3	26.1	24.5	29.3
- universiteit, HBO	32.1	4.3	9.8	13.6
<b>Aantal verdiemers*</b>				
- geen	17.0	41.3	68.5	52.1
- een	62.3	52.2	25.2	38.4
- twee	20.8	6.5	6.3	9.5
<b>Woningtype*</b>				
- eengezins	32.1	69.6	35.0	40.9
- meergezins	67.9	30.4	65.0	59.1
<b>Vorige eigendomssituatie*</b>				
- starter	43.4	11.1	21.4	24.4
- huurder	49.1	82.2	66.4	65.5
- eigenaar-bewoner	7.5	6.7	12.1	10.1
<b>Aantal respondenten</b>	<b>52</b>	<b>46</b>	<b>143</b>	<b>241</b>

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* sign.  $\chi^2 < 0.01$ .



tabel 5.4). De toekomstige eigenaar-bewoners zijn over het algemeen jong, starter op de woningmarkt en zijn vaak paren met kinderen. Verder is deze groep hoog opgeleid en omvat zij nauwelijks geenverdieners. Het lijkt hier te gaan om een groep met relatief goede toekomstperspectieven die een wooncarrière voor ogen heeft.

De groep niet-overtuigde huurders bestaat veelal uit dertigers en veertigers. De huishoudens bestaan vaak uit paren met kinderen en uit een-oudergezinnen. Het opleidingsniveau is beneden gemiddeld en zij wonen vaak in eengezinswoningen. Het lijkt erop dat deze groep haar wooncarrièreplafond bereikt heeft en dat zij zich een koopwoning financieel niet kan permitteren. De stabiele huurders tenslotte zijn vaak ouderen. De groep bestaat veelal uit alleenstaanden en paren zonder kinderen. Het opleidingsniveau is vaak laag en het aandeel geenverdieners is groot. Een relatief groot deel is voormalig eigenaar-bewoner.

### **5.3 De motieven om te kopen en te huren**

We gaan in deze paragraaf na in hoeverre de keuze tussen kopen en huren gebaseerd is op financiële of ontologische voordelen en in hoeverre er sprake is van beperkingen. Aan de respondenten is een tweetal vragen gesteld over de motieven achter de keuze voor een koop- of huurwoning. Omdat achteraf naar motieven wordt gevraagd spelen wellicht ook de ervaringen als eigenaar-bewoners of huurder een rol.

Allereerst is in een open vraag gevraagd naar de belangrijkste reden om voor een koop- of huurwoning te kiezen. Vervolgens is gevraagd om een lijst met motieven (die uit eerder onderzoek als belangrijk naar voren kwamen) scores van 1 (belangrijk) tot 5 (onbelangrijk) te geven voor het belang dat men aan het desbetreffende motief hecht.

Om inzicht te krijgen in de achterliggende factoren voor de keuze is een principale componentenanalyse toegepast (zie bijlage V). Vervolgens is nagegaan in hoeverre de componentscores verschillen naar inkomen, woningtype en eigendomsperspectief.

#### **5.3.1 Het belangrijkste motief om te kopen of te huren**

Bij beide vraagstellingen over de belangrijkste reden om een woning te kopen, komen financiële motieven, evenals in vele andere onderzoeken, op de eerste plaats (zie tabel 5.5). Wanneer we de lijst verder aflopen, valt op dat bij de spontaan genoemde argumenten, de hoge huren en het feit dat kopen een snelle manier is om aan een woning te komen, vaak worden genoemd.

Bij de voorgelegde motieven scoren de vrijheid om de woning naar eigen smaak te kunnen verbeteren en het baas in eigen huis zijn hoog. Het lijkt erop dat men bij de open vraag iets meer ingaat op het feit dat men niet huurt. Bij de tweede vraag krijgen de voordelen van het kopen meer nadruk. Dit komt overeen met de bevindingen van Boelhouwer (1988) en Saunders (1990). Globaal kunnen we echter dezelfde lijn ontdekken in de argumenten. De financiële en vrijheidsargumenten (de ontologische voordelen van Saunders) spelen een belangrijke rol. Daarnaast spelen ook de beperkingen van de woningmarkt een rol.

De huurders (zie tabel 5.6) zijn minder eensgezind in hun motivatie om een woning te huren: de lijst met motieven is langer, de gemiddelde scores zijn lager en de standaarddeviatie is hoger. Financiële beperkingen spelen een belangrijke rol in de beslissing om te huren. Daarnaast noemt men ook positieve aspecten van het huren. Opmerkelijk is het verschil tussen spontaan genoemde motieven en de voorgelegde motieven. Bij de spontaan genoemde motieven staat het financiële motief bovenaan en laat de andere redenen ver achter zich. Wanneer de respondenten scores toekennen aan de voorgelegde argumenten, komen de financiële argumenten echter niet nadrukkelijk als belangrijkste naar voren. Het lijkt erop dat we een soortgelijke tendens kunnen bespeuren als bij de motieven om te kopen. Bij de open vraag benadrukken respondenten waarom ze niet kopen, terwijl ze bij het toekennen van de scores, de motieven om te huren meer nadruk geven.

**Tabel 5.5 De belangrijkste redenen om te kopen; spontaan genoemde motieven en scores voor voorgelegde motieven**

Spontaan genoemde belangrijkste motief	% Respondenten	Voorgelegde motieven	Gemid. scores*	Stand. dev.
Financieel voordeel	17.5	uiteindelijk goedkoper	2.20	1.11
Hoge huren	17.1	goede belegging	2.27	1.06
Kopen ging sneller	14.0	flexibiliteit om naar eigen smaak te verbeteren	2.35	1.13
Iets voor jezelf	14.3	baas in eigen huis	2.49	1.21
Huurwoning moeilijk te krijgen	9.0	snelste manier om een woning te vinden	2.66	1.52
Goede investering	7.7	hoge huren	2.74	1.34
Betere woningen, eengezinswoningen	5.2	meer keuze op de markt voor koopwoningen	2.86	1.36
Appeltje voor de dorst	3.6	niet aan huren gedacht	3.35	1.32
Aantrekkelijk aanbod om huurwoning te kopen	2.7	had al een koopwoning	4.08	1.43
Had al een koopwoning	2.1			
Fiscaal voordeel	2.1			
Vrijheid om te verbeteren	1.3			
Aantrekkelijke premie A	1.3			
Huur is weggegooid geld	1.0			
Overig	1.2			
<b>Aantal respondenten</b>	<b>521</b>	<b>(= 100%)</b>		

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* 1 = zeer belangrijk, 5 = zeer onbelangrijk.

**Tabel 5.6 De belangrijkste redenen om te huren; spontaan genoemde motieven en scores voor voorgelegde motieven**

Spontaan genoemde belangrijkste motief	% Respondenten	Voorgelegde motieven	Gemid. score*	Stand. dev.
Financiële redenen	25.4	de snelste manier om aan een woning te komen	2.37	1.45
Gebrek aan middelen	10.4	geen verantwoordelijkheid voor het onderhoud	2.61	1.42
Geen geschikte koopwoning beschikbaar	7.8	de prijzen van koopwoningen zijn te hoog	2.67	1.49
Toekomstige woonplaats onzeker	6.1	de rente is te hoog	3.07	1.47
Onderhoud wordt verricht	5.1	grotere mobiliteit	3.16	1.46
Niet aan kopen gedacht	4.5	niet aan kopen gedacht	3.22	1.52
Wil geen risico	4.3	een hypotheek is moeilijk te regelen	3.74	1.45
Te oud	4.0	er zijn geen geschikte koopwoningen	3.92	1.31
Geen rompslomp	3.7	geen gunstig inkomensperspectief	3.93	1.41
Mobiliteit	3.5	te oud om te kopen	4.01	1.51
Kreeg geen hypotheek	3.7	mogelijkheid van individuele huursubsidie	4.12	1.39
Kreeg huurwoning aangeboden	3.2	zoekt een tijdelijke woning	4.23	1.29
Huren ging sneller	2.9	koopwoning is moeilijk te verkopen	4.42	1.06
Geen behoefte om te kopen	2.9			
Laag inkomen	2.9			
Huren is goedkoper	2.1			
Huren was normaal in die tijd	2.1			
Geen vast inkomen	2.1			
Verblijf in Nederland onzeker	1.6			
Echtscheiding	1.6			
Aantal respondenten	374	(= 100%)		

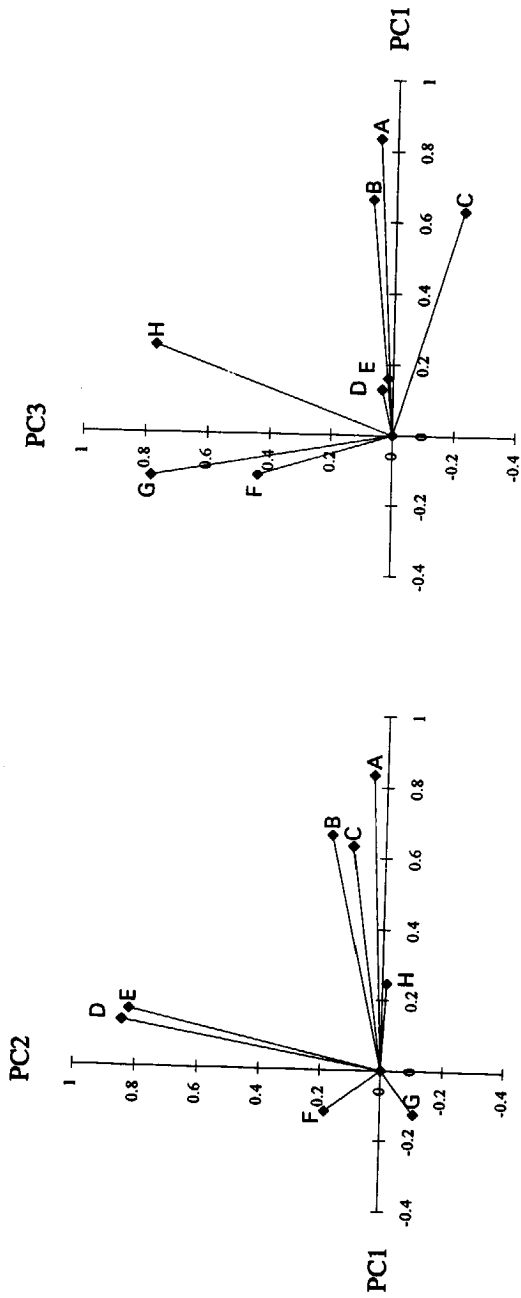
Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* 1 = zeer belangrijk, 5 = zeer onbelangrijk.

### 5.3.2 Combinaties van motieven

In het voorafgaande hebben we gezien in welke mate de afzonderlijke motieven een rol spelen. Daarnaast is het interessant na te gaan welke combinaties van motieven een rol spelen. We gaan daarom op zoek naar achterliggende dimensies voor de aangehaalde motieven met behulp van een principale componentenanalyse op de

Afbeelding 5.1 Componentladingen voor motieven om te kopen

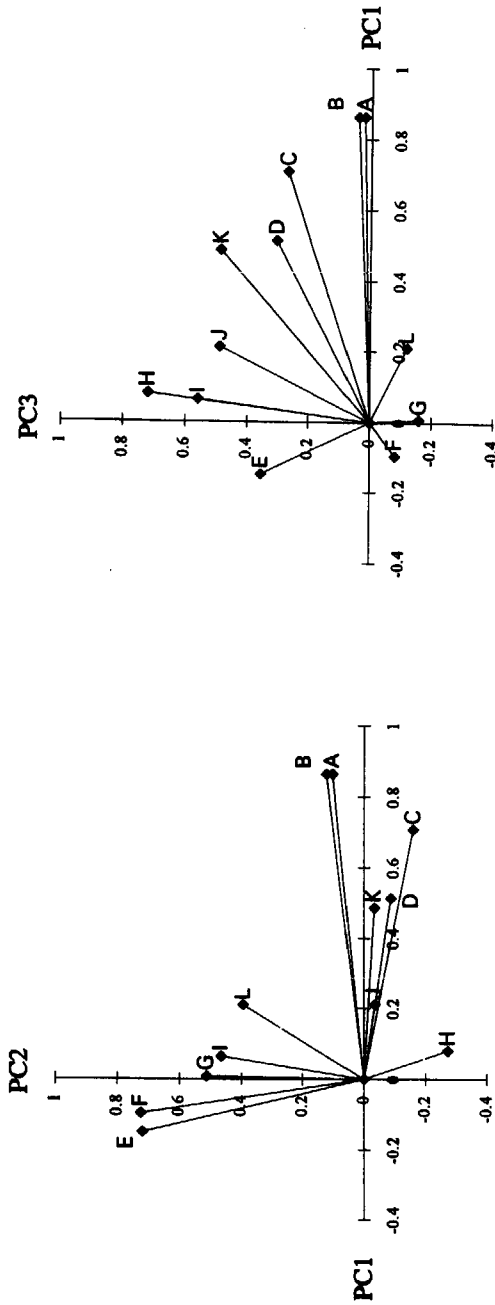


Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

- A uiteindelijk goedkoper
- B goede belegging
- C hoge huren
- D vrijheid om naar eigen smaak te verbeteren
- E baas in eigen huis
- F had al een koopwoning
- G snel een woning
- H meer keuze

verklarde variantie:  
 PC1 (financiën) 25.4%  
 PC2 (vrijheid) 18.1%  
 PC3 (marktbeperkingen) 13.9%  
 KMO = 0.62 (zie bijlage VI)

**Abbeelding 5.2** Componentladingen voor motieven om een woning te huren



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

A	kooprijzen te hoog	G	geen geschikte koopwoningen	verklaarde variantie:	25.3%
B	rente te hoog	H	te oud om te kopen	PC1 (financiën)	15.1%
C	geen gunstig inkomensperspectief	I	moelijk te verkopen	PC2 (mobiliteit)	10.2%
D	individuele huursubsidie	J	geen verantwoordelijkheid onderhoud	PC3 (service & zekerheid)	
E	mobilititeit	K	hypotheek is moeilijk te regelen	KMO = 0.72 (zie bijlage VI)	
F	tijdelijke woning	L	snel een woning		

scores voor de voorgelegde motieven (zie bijlage V). De antwoorden op de open vragen gebruiken we als controle en als hulp bij het interpreteren van de gevonden componenten. Wanneer we het eigenwaardecriterium ( $>1$ ) aanhouden, komen we voor de eigenaar-bewoners uit op drie componenten die tezamen 57.4% van de variantie verklaren<sup>1</sup>. De eerste component heeft betrekking op financiële motieven om een woning te kopen: men verwacht dat kopen uiteindelijk goedkoper is en ziet het kopen van een woning als een goede investering (zie afbeelding 5.1). De tweede component verwijst naar de vrijheid die samengaat met het bezit van een woning: het baas in eigen huis zijn en de mogelijkheid om de woning naar eigen inzicht te onderhouden en te verfraaien. De derde component tenslotte heeft betrekking op woningmarktbeperkingen en omvat motieven als: er is meer keuze op de koopwoningmarkt, kopen is de snelste manier om een woning te bemachtigen en men heeft al een koopwoning.

Wanneer we de resultaten van de open vraag naar het belangrijkste motief om te kopen uitzetten in de ruimte van de componenten, blijken deze de voorgaande interpretatie te ondersteunen (zie afbeelding V.1, bijlage V).

Bij de huurders komen we eveneens uit op drie componenten die gezamenlijk 50.6% van de totale variantie verklaren<sup>2</sup>. Ook bij de huurders heeft de eerste component betrekking op financiële motieven (zie afbeelding 5.2). Het gaat hierbij vooral om negatieve argumenten; de koopprijzen zijn te hoog, de rente is te hoog, het inkomen is niet toereikend en huren is goedkoper vanwege de huursubsidie. De tweede component omvat motieven die te maken hebben met mobiliteit op de woningmarkt; men

**Tabel 5.7 Gemiddelde componentscores voor motieven om te kopen, naar inkomen en woningtype**

	Score op financiën	Score op vrijheid	Score op markt- beperkingen	Aantal respondenten
Laag inkomen	-.28	-.04	.09	71
Midden inkomen	-.06	-.14	.06	97
Hoog inkomen	.08	.03	-.06	347
Sign F	.010 <sup>1</sup>	.302	.358	515
Eengezins	.16	.09	-.14	291
Meergezins	-.20	-.11	.18	237
Sign. F	.000	.023	.000	528

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

1 liberale F (zie bijlage VI).

<sup>1</sup> Het motief 'niet aan huren gedacht' bleek een outlier en werd buiten beschouwing gelaten.

<sup>2</sup> Ook het motief 'niet aan kopen gedacht' bleek een outlier en werd buiten beschouwing gelaten.

wil mobiel zijn, men zoekt een tijdelijke woning en men verwacht moeilijkheden bij het verkopen van de woning. De derde component tenslotte refereert aan de gemakken van de huursector; men is niet verantwoordelijk voor het onderhoud, men hoeft geen hypotheek te regelen, men hoeft bij verhuizing de woning niet te verkopen en een huurwoning acht men geschikt voor ouderen.

De antwoorden op de open vraag naar motieven om te huren zijn voor de huurders uitgezet in afbeelding V.2 (bijlage V). Ook hier blijkt dat deze de interpretatie ondersteunt. De resultaten geven meer duidelijkheid over de derde component. Zo blijken de spontaan genoemde motieven 'kopen is te veel rompslomp' en 'het mijden van risico' hoog te scoren op deze component. Deze wordt terecht 'service en zekerheid' genoemd.

Tabel 5.7 laat zien dat er voor de financiële component sprake is van een significant verschil naar inkomen. Conform de verwachtingen scoren de hoge-inkomensgroepen significant hoger voor deze component. Verder valt op dat de lage-inkomensgroepen voor de positieve motieven (financieel en vrijheid) beneden gemiddeld scoren en voor de woningmarktbeperkingen boven gemiddeld. Een uitsplitsing naar een- en meergezinswoningen geeft voor alle drie de componenten een significant verschil te zien.

Met name bewoners van eengezinswoningen noemen de financiële voordelen en de vrijheid van de eigen woning. De woningmarktbeperkingen speelden vooral een rol bij degenen die in een meergezinskoopwoning wonen. De meergezinskoopwoningen bevinden zich over het algemeen in de segmenten op de woningmarkt waar de schaarste het geringst is (zie bijlage III).

De financiële voordelen en de vrijheidsvoordelen gaan samen en zijn vooral van toepassing voor hoge-inkomensgroepen en voor bewoners van eengezinswoningen.

**Tabel 5.8 Gemiddelde componentscores voor motieven om te huren, naar inkomen en woningtype**

	Score op financiën	Score op mobiliteit	Score op service en zekerheid	Aantal respondenten
Laag inkomen	.32	-.23	.30	168
Midden inkomen	-.19	-.11	-.14	64
Hoog inkomen	-.28	.31	-.26	136
Sign F	.000	.000	.000 <sup>c</sup>	368
Eengezins	.08	-.10	-.03	174
Meergezins	-.06	.08	.02	208
Sign. F	.167	.076	.610	382

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

c conservatieve F (zie bijlage VI).

Bij de motieven om te huren bestaat er voor alle componenten een significante samenhang met het inkomen (zie tabel 5.8). De laagste-inkomensgroep scoort hoog voor de financiële beperkingen en voor de service en zekerheid. De hoge-inkomensgroepen scoren laag voor deze twee componenten. Voor hen speelt juist de mobiliteit een belangrijke rol. Het lijkt er dus op dat de hoge-inkomensgroepen voornamelijk op grond van positieve overwegingen kiezen voor een huurwoning.

Een onderscheid naar woningtype levert geen significante verschillen op. Er is hooguit een tendens te bespeuren dat de mobiliteit vooral een rol speelt bij de bewoners van meergezinswoningen.

We gaan na in hoeverre de motivatie verschilt voor de onderscheiden groepen naar eigendomspectief (zie paragraaf 5.2). Tabel 5.9 laat zien dat de scores voor financiële voordelen en vrijheid significant verschillen voor de drie groepen.

De stabiele eigenaar-bewoners scoren relatief hoog op de financiële voordelen en op de vrijheid van een eigen woning. Het gaat hier blijkbaar om huishoudens die bewust voor een koopwoning hebben gekozen. Opmerkelijk is dat de potentiële doorstromers (die relatief vaak een meergezinswoning bewonen) beneden gemiddeld scoren voor deze voordelen van het eigen-woningbezit. Mogelijk was bij deze groep de keuze voor de huidige woning (achteraf) geen overtuigde; men is wellicht vooral gericht op de toekomstige woning. Ook de laatste groep in tabel 5.9 scoort laag op de voordelen van de eigen woning; dit ondersteunt het vermoeden dat het hier gaat om niet-overtuigde eigenaar-bewoners of wellicht eigenaar-bewoners tegen wil en dank.

De motivatie om een woning te huren verschilt nogal voor de verschillende groepen huurders (zie tabel 5.10). De toekomstige eigenaar-bewoners huren vooral vanwege de mobiliteit en scoren laag voor financiële motieven en voor de service en zekerheid. De niet-overtuigde huurders zien de financiën (de financiële beperkingen), als belangrijke motivatie voor een huurwoning; mogelijkwijds gaat het hier voor een deel om huurders tegen wil en dank. In de motivatie van de stabiele huurders spelen naast financiële motieven, de service en zekerheid een belangrijke rol. De verschillen in motivatie sluiten aan bij de typeringen van de drie groepen.

**Tabel 5.9 Eigenaar-bewoners met een laag inkomen naar eigendomspectief en gemiddelde componentscores voor de motieven om te kopen**

	Financiën	Vrijheid	Woningmarkt- beperkingen	Aantal respondenten
Potentiële doorstromers	-.09	-.28	.09	39
Stabiele eigenaar-bewoners	.07	.08	.08	88
Niet-overtuigde eigenaar-bewoners	-.74	-.26	.08	41
Sign. F	.000 <sup>1</sup>	.040	.965	168

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

<sup>1</sup> Liberale F (zie bijlage VI).



**Tabel 5.10 Huurders met een laag inkomen naar eigendomspectief en gemiddelde componentscores voor de motieven om te huren**

	Financiën	Mobiliteit	Service & zekerheid	Aantal respondenten
Toekomstige eigenaar-bewoners	-.29	.37	-.30	51
Niet-overtuigde huurders	.43	-.23	.19	44
Stabiele huurders	.17	-.40	.35	137
Sign. F	.079 <sup>c</sup>	.000 <sup>c</sup>	.000	232

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

c conservatieve F (zie bijlage VI).

#### 5.4 Bewoners over hun woonsituatie

De respondenten kregen een aantal beweringen voorgelegd die betrekking hebben op de wijze waarop men de woonsituatie als eigenaar-bewoner of huurder, ofwel de rechten, plichten en verantwoordelijkheden die samenhangen met de eigendomsverhouding, ervaart. Bewoners konden, evenals in de onderzoeken van Pas et al. (1983) en Boelhouwer (1988), een score aan deze beweringen toekennen. Op de scores voor deze beweringen is een componentenanalyse toegepast die resulteerde in een viertal achterliggende factoren.

Vervolgens hebben we de respondenten gevraagd een score te geven voor de tevredenheid met de buurt, de woning en de woonlasten. Tenslotte nemen we de betrokkenheid van bewoners onder de loep; hierbij is de respondenten gevraagd een score te geven voor de gehechtheid aan de woning en de buurt en wordt het aantal contacten dat men in de buurt onderhoudt, in beschouwing genomen.

Voor de genoemde zaken is nagegaan in hoeverre er sprake is van verschillen tussen eigenaar-bewoners en huurders; dus in hoeverre de theorie van Saunders opgaat. Vervolgens bepalen we of het inkomen en het soort woning een rol spelen; dus of er ondersteuning wordt gevonden voor het standpunt van de critici van de theorie. Naar woningsoort wordt een tweedeling gemaakt in meergezinswoningen en eengezinswoningen. De leeftijd van de woningen hangt hiermee samen. De meergezinswoningen zijn voor het merendeel gebouwd in de jaren vijftig en voor een deel in 1979-80 en de eengezinswoningen stammen voor het merendeel uit 1990 en voor een deel uit 1979-80. Wat betreft het huishoudensinkomen is een driedeling gemaakt: laag (tot f 2.500,- netto per maand), midden (tussen f 2.500,- en f 3.000,-) en hoog (boven f 3.000,-).

Verder betrekken we de woonduur in de analyses aangezien uit eerder onderzoek bekend is dat deze variabele een belangrijke rol speelt bij de betrokkenheid van bewoners en de beleving van de woonsituatie (Saunders, 1990; Pas et al., 1983; Boelhouwer, 1988). Tenslotte wordt ingegaan op de betekenis van het eigendomspectief.

*Koop- (boven) en huurwoningen (beneden) in Seghwaert, Zoetermeer*



Met behulp van 'one-way' variantie-analyses wordt nagegaan of er significante verschillen bestaan naar eigendomsverhouding, woningtype, inkomen en woonduur. Vervolgens nemen we alle vier de variabelen in de variantie-analyse op en gaan we na wat het effect van de gezamenlijke variabelen is en in hoeverre er sprake is van interactie-effecten. In een aantal opzichten dient voorzichtigheid te worden betracht bij het trekken van conclusies (zie bijlage VI).

#### 5.4.1 Beleving van de woonsituatie

Eigenaar-bewoners en huurders ervaren hun woonsituatie verschillend. Uit onderzoeken van Pas et al. (1983) en Boelhouwer (1988) blijkt dat huurders het accent leggen op de zekerheid en het vermijden van risico's, zowel met betrekking tot het kunnen beschikken over de woning als in financieel opzicht. Eigenaar-bewoners daarentegen, benadrukken de zeggenschap en het zelfbeheer; zij zijn zich daarbij bewust van de financiële risico's die zij op de koop toenemen. Dit laatste geldt ook, in iets mindere mate, voor de kopers van sociale-huurwoningen (Boelhouwer, 1988).

Tabel 5.11 laat de resultaten van de eerder genoemde onderzoeken zien tezamen met onze resultaten. Hierbij moeten we ons realiseren dat de omstandigheden op de markt voor koopwoningen nogal verschillen in deze drie perioden. In het begin van de jaren tachtig was de markt voor koopwoningen ingestort en verkeerden veel eigenaar-bewoners in een onzekere positie. Halverwege de jaren tachtig begon de koopwoningmarkt weer aan te trekken. In 1993 is er sprake van een florerende markt voor koopwoningen, in combinatie met stijgende woonlasten voor de huurders.

Een andere factor die eventuele verschillen zou kunnen veroorzaken is dat de populatie van 1993 voor ongeveer de helft uit bewoners van meergezinswoningen bestaat, terwijl de andere steekproeven alleen bewoners van eengezinswoningen omvatten. In de laatste kolommen van tabel 5.11 zijn daarom, tussen haakjes, de waarden voor alleen de eengezinswoningen opgenomen.

Belangrijkste en in alle onderzoeken naar voren komende opvattingen over een huurwoning zijn dat men de zekerheid heeft er te kunnen blijven wonen en dat men gemakkelijk kan verhuizen. Tabel 5.11 laat verder zien dat bij eigenaar-bewoners in alle perioden de vrijheid, de zekerheid en de goede kwaliteit van de woning hoog scoren. Overigens noemt men de zekerheid in 1982 minder. Dit hangt waarschijnlijk samen met de problemen op de koopwoningmarkt in die periode.

De scores van de gehele steekproef blijken niet veel te verschillen van de scores van alleen de bewoners van eengezinswoningen (tussen haakjes). Opmerkelijk is dat de bewoners van meergezinskoopwoningen zich relatief weinig zorgen maken over het onderhoud. Waarschijnlijk heeft dit te maken met het feit dat men in meergezinswoningen voor een deel gezamenlijk verantwoordelijk is voor het onderhoud; deze gedeelde verantwoordelijkheid brengt wellicht minder zorgen met zich. Men is zich mogelijk niet geheel bewust van deze gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor het onderhoud.

Uit de onderzoeken komen de zeggenschap en vrijheid die eigenaar-bewoners ervaren naar voren. Dit sluit aan bij de bevindingen van Saunders (1990). Opmerkelijk is echter dat men de huursector (het gaat hierbij om zowel sociale- als particuliere

**Tabel 5.11 Beeldvorming van kopers over kopen en van huurders over huren, gemiddelde scores (1= niet van toepassing, 10 (5) = belangrijk)**

	Pas et al., 1982		Boelhouwer, 1986		OTB-enquête 1993*	
	koop	huur	koop	huur	koop (**)	huur (**)
Je hebt de vrijheid in je huis te doen en te laten wat je wilt	8.7	5.6	7.8	6.2	2.8 (2.8)	2.3 (2.0)
Je woont voordelig	6.1	5.8	6.7	6.3	2.6 (2.4)	1.9 (1.6)
Het zijn over het algemeen huizen van goede kwaliteit	6.7	6.4	6.7	5.8	2.7 (2.6)	2.4 (2.3)
Je hebt de zekerheid dat je in je huis kunt blijven wonen	6.3	8.1	7.3	7.3	2.7 (2.6)	3.0 (2.9)
Je kunt gemakkelijk verhuizen	3.7	7.9	4.9	6.7	2.1 (2.0)	2.5 (2.4)
Je hebt voor jezelf het gevoel dat je iets bereikt hebt	3.9	3.7	6.5	3.9	2.4 (2.3)	2.0 (1.9)
Je bent betrokken bij de dingen die om je heen gebeuren	6.3	5.7	5.8	5.6	2.4 (2.5)	2.2 (2.4)
Je hebt financiële zorgen over je huis	5.9	4.3	6.7	4.2	1.5 (1.7)	1.1 (1.2)
Je hebt zorgen over het onderhoud	6.3	3.7	6.3	4.4	1.6 (1.8)	1.4 (1.2)
Je bent aan je woning gebonden	6.3	4.2	4.8	4.8	1.8 (1.8)	1.4 (1.6)
Je maakt kosten waarvoor je weinig terugkrijgt	3.8	5.4	-	-	1.0 (1.0)	1.7 (1.9)

\* voor 1993 is een schaalverdeling van 1 tot 5 gehanteerd.

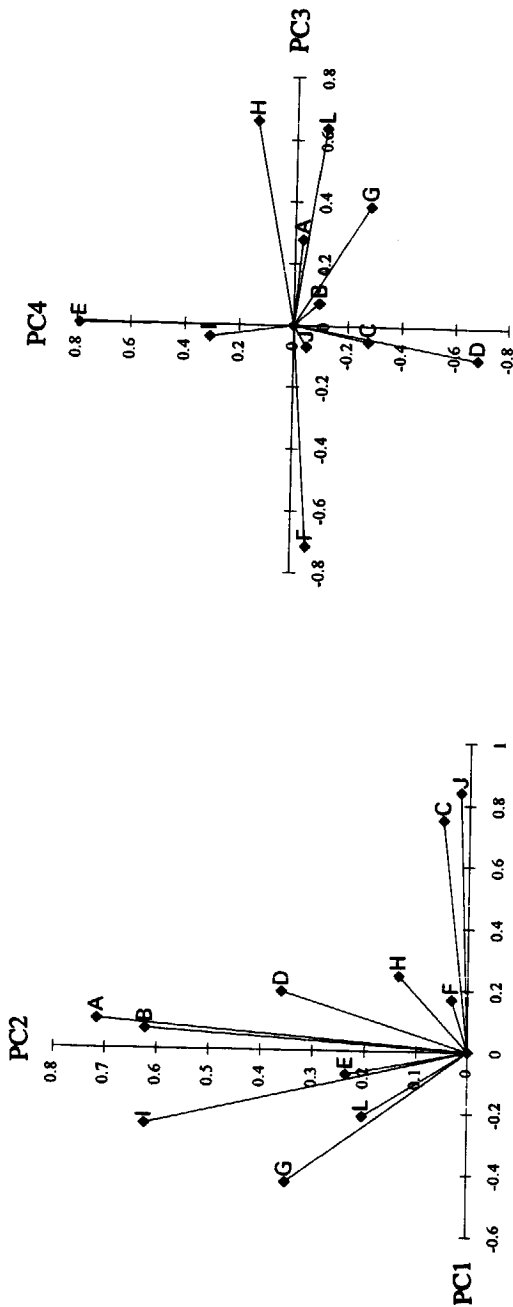
\*\* tussen haakjes scores voor alleen de bewoners van eengezinswoningen.

huurwoningen) met het begrip zekerheid associeert. Uit het onderzoek van Saunders (1990) blijkt dat de zekerheid dat men ergens kan blijven wonen juist als voordeel van de koopsector wordt genoemd; met een eigen woning is men niet afhankelijk van een (particuliere) verhuurder.

Met behulp van een componentenanalyse zijn we op zoek gegaan naar achterliggende dimensies voor de wijze waarop respondenten kopen of huren ervaren. Afbeelding 5.3 laat zien hoe de elf beweringen scores op de vier onderscheiden componenten. In totaal verklaren deze componenten 57.8% van de totale variantie.

De eerste component heeft betrekking op de zorgen over de woning. Het gaat hierbij om zowel de zorg over het onderhoud als om de zorg over de financiën. De tweede component drukt uit in hoeverre men zich zeker, betrokken en tevreden voelt met de huidige woning. De derde component heeft betrekking op voordelig wonen en op de vrijheid om in je huis te doen wat je maar wilt: 'voordelig wonen' en 'vrijheid'

**Afbeelding 5.3** Componentladingen voor de vier componenten die de 11 beweringen ten aanzien van kopen en huren beschrijven (n = 938)



- A iets bereikt hebben
- B betrokkenheid
- C financiële zorg
- D gebonden aan de woning
- E gemakkelijk kunnen verhuizen
- F kosten voor niets

- G woning is van goede kwaliteit
- H vrijheid
- I zekerheid
- J zorgen over onderhoud
- L voordelig wonen

verklarede variantie:  
 PC1(zorgen over financiën en onderhoud) 21.1%  
 PC2 (betrokkenheid, zekerheid) 16.6%  
 PC3 (voordeelig en vrij wonen) 10.6%  
 PC4 (mobiliteit) 9.5%  
 KMO = 0.67 (zie bijlage VI)

scoren positief, terwijl 'kosten voor niets' negatief scoort. De laatste component drukt de mate uit waarin men zich mobiel voelt: 'gebondenheid' scoort negatief en 'gemakkelijk verhuizen' scoort positief.

Wanneer we de beweringen die in de componentenanalyse gevonden zijn, vergelijken met de motieven om te kopen of te huren, die voor een deel te bestempelen zijn als verwachte consequenties, zien we duidelijke overeenkomsten (zie paragraaf 5.3).

De eerste component 'zorgen' vertoont een overeenkomst met de componenten 'financiën' en 'service en zekerheid' (wat het mijden van zorgen over onderhoud en financiën impliceert) die voor huurders redenen vormden om te huren. De tweede component 'zekerheid en betrokkenheid' zien we gedeeltelijk terug op de component 'service en zekerheid'. De in dit hoofdstuk gevonden component omvat echter meer dan alleen zekerheid. De derde component 'voordelig en vrij wonen' komt overeen met de belangrijkste motieven om te kopen: financieel voordeel en vrijheid. In hoofdstuk 3 zagen we al dat financiële en vrijheidsmotieven doorgaans samengaan. De laatste component tenslotte, 'mobiliteit', ligt in de lijn van de mobiliteit die een belangrijk motief vormt om een woning te huren.

Deze overeenkomst is op zich niet verrassend, zeker niet omdat de respondenten achteraf naar de motieven om te kopen of te huren is gevraagd. Het is echter een geruststellende gedachte dat uit de analyses van de motieven, die de eigenaar-bewoners en huurders afzonderlijk noemden, in grote lijnen de zelfde karakteristieken naar voren komen als bij de ervaringen van de groep respondenten als geheel. We verwachten dan ook dat de gevonden dimensies verschillen opleveren voor eigenaar-bewoners en huurders.

We gaan vervolgens na in hoeverre de scores voor deze componenten verschillen voor eigenaar-bewoners en huurders, bewoners van eengezins- en meergezinswoningen en voor lage- en hoge-inkomensgroepen. Een variantie-analyse geeft de gemiddelde componentscores voor de verschillende categorieën van een variabele en laat zien of de verschillen tussen de categorieën significant zijn. Tabel 5.12 geeft de resultaten van de variantie-analyses weer.

Voor drie van de vier componenten is er sprake van een significant verschil tussen eigenaar-bewoners en huurders. De eigenaar-bewoners maken zich meer zorgen over het onderhoud en over de financiën, zij scoren hoger voor vrij en voordelig wonen en zij voelen zich minder mobiel. Wat betreft betrokkenheid en zekerheid bestaat er geen verschil tussen eigenaar-bewoners en huurders. Dit is in tegenstelling tot de verwachtingen op basis van de theorie van Saunders.

Ook het soort woning laat een verband zien met drie van de vier componenten: bewoners van de eengezinswoningen maken zich meer zorgen, scoren lager voor voordelig en vrij wonen en voelen zich minder mobiel dan de bewoners van meergezinswoningen. Het inkomen en de woonduur laten geen significante samenhang zien met de componentscores.

Vervolgens zijn de variabelen gezamenlijk in de variantie-analyses betrokken (zie bijlage VI). In tabel 5.13 is te zien welke variabelen en welke interactie-effecten van belang zijn.

**Tabel 5.12 Component scores naar eigendomsverhouding, woningtype, inkomen en woonduur; gemiddelde score en significantieniveau F-toets**

		Zorgen onderhoud en financiën		Zekerheid, betrokkenheid en iets bereikt		Voordelig en vrij wonen		Mobiliteit	
		gem.	sign.	gem.	sign.	gem.	sign.	gem.	sign.
Eigendom	koop	.12	.0000	.01	.6376	.40	.0000	-.21	.0000
	huur	-.16		-.01		-.53		.29	
Woningtype	eengezins	.14	.0000	-.04	.2305	-.06	.0319	-.07	.0282
	meergezins	-.15		.04		.07		.08	
Inkomen	laag	.01	.7866	.07	.0994	-.07	.0786	.01	.9123
	midden	-.03		.06		-.09		-.02	
	hoog	.04		-.07		.07		.02	
Woonduur	vanaf 11 jaar	.03	.8157	.12	.0539	-.03	.0755	-.11	.0732
	4 tot 11 jaar	-.02		-.09		-.07		-.00	
	tot 4 jaar	.00		-.00		.09		.08	

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

Wat betreft de zorgen over de financiën en het onderhoud blijken de eigendomsverhouding en het woningtype een rol te spelen. Bovendien is er sprake van een interactie-effect. De bewoners van eengezinshuizen uiten significant meer zorgen dan bewoners van meergezinskoopwoningen. Hiervoor zijn verschillende verklaringen mogelijk. Een eerste verklaring is dat de bewoners van meergezinswoningen zich minder zorgen maken over het onderhoud, omdat dit voor een deel een gezamenlijke verantwoordelijkheid is en daarom wellicht minder zwaar weegt. Ten tweede zijn de meergezinskoopwoningen over het algemeen goedkoper, waardoor de zorgen over de financiën wellicht minder zijn.

Voor de component die betrekking heeft op betrokkenheid en zekerheid, is er geen enkel significant verband te ontdekken. Bij de derde component voordelig en vrij wonen blijkt er ook sprake van een interactie-effect tussen eigendomsverhouding en woningtype. Met name de huurders van eengezinswoningen scoren veel lager dan huurders van meergezinswoningen. Ten slotte blijkt ook het inkomen, dat aanvankelijk geen rol speelde (zie tabel 5.12), van belang. Wanneer we de eigendomsverhouding constant houden, blijken er verschillen te bestaan tussen hoge- en lage-inkomensgroepen. Deze verschillen kwamen aanvankelijk niet naar voren door de oververtegenwoordiging van hoge inkomens in de koopsector en de ondervertegenwoordiging van hoge-inkomensgroepen in de huursector. Vooral de huurders met een hoog en midden inkomen scoren laag op voordelig en vrij wonen.

**Tabel 5.13 Componentescores naar eigendomsverhouding, woningtype, inkomen en woonduur; significante variabelen en interactie-effecten**

Afhankelijke variabelen	Onafhankelijke variabelen*		Toelichting interactie-effecten	
			eengezins	meergezins
Zorgen onderhoud en financiën	eigendom			
	woningtype	koop	.35	-.18
	eigendom x woningtype	huur	-.20	-.13
Voordelig en vrij wonen	eigendom <sup>1</sup>		eengezins	meergezins
	woningtype	koop	.40	.39
	inkomen	huur	-.81	-.30
	eigendom x woningtype			
Mobiliteit	eigendom		eengezins	meergezins
	woningtype <sup>1</sup>	koop	-.18	-.26
	eigendom x woningtype	huur	.11	.45
	inkomen			

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* significantie  $F < 0.05$ , bij liberale  $F(1)$  significantie  $< 0.005$  (zie bijlage VI)

Ook bij de score voor mobiliteit is er een interactie-effect tussen eigendomsverhouding en woningtype. De bewoners van meergezinshuurwoningen scoren, zoals te verwachten viel, het hoogst. Ook hier geldt dat het inkomen, dat in eerste instantie niet significant bleek (tabel 5.12) samen met de andere variabelen wel een rol speelt. Vooral de hoge- en midden-inkomensgroepen in de huursector voelen zich mobiel. Eigenaar-bewoners met een laag en midden inkomen voelen zich juist weinig mobiel. Voor lage-inkomensgroepen is verhuizen een relatief hoge financiële drempel.

We beperken ons nu tot de huishoudens met een laag inkomen en gaan na of de wijze waarop men de woonsituatie ervaart samenhangt met het eigendomspectief. Tabel 5.14 laat zien dat er bij drie van de vier componenten sprake is van een duidelijke samenhang. De tweede component, die betrekking heeft op zekerheid en betrokkenheid, scoort het hoogst onder de stabiele eigenaar-bewoners. Maar ook de niet-overtuigde huurders en de stabiele huurders scoren relatief hoog voor deze component. Potentiële doorstromers en toekomstige eigenaar-bewoners wijken af door een negatieve score.

De component die voor voordelig en vrij wonen staat, geeft opnieuw een duidelijk verschil tussen eigenaar-bewoners en huurders te zien. Binnen de groep eigenaar-bewoners zien we dat de niet-overtuigde eigenaar-bewoners aanzienlijk lager scoren dan de andere eigenaar-bewoners.



**Tabel 5.14 Componentcores voor de lage-inkomensgroepen naar eigendoms-  
perspectief; gemiddelde score en significantieniveau F-toets**

	Zorgen onderhoud en financiën	Zekerheid, betrokkenheid, iets bereikt	Voordelig en vrij wonen	Mobiliteit	Aantal respon- denten
Potentiële doorstromers	.09	-.15	.43	-.24	40
Stabiele eigenaar-bewoners	.09	.27	.45	-.24	92
Niet-overtuigde eigenaar-bewoners	.00	.09	.18	-.54	42
Toekomstige eigenaar-bewoners	-.15	-.32	-.74	.23	51
Niet-overtuigde huurders	.09	.15	-.52	-.02	46
Stabiele huurders	-.07	.11	-.29	.30	142
Sign. F	.663	.013	.000 <sup>c</sup>	.000 <sup>c</sup>	413

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

c conservatieve F (zie bijlage VI).

Ook bij de mobiliteitscomponent is er een duidelijk verschil tussen eigenaar-bewoners en huurders. De eigenaar-bewoners voelen zich significant meer gebonden dan de huurders. Van de groep huurders zien we dat de niet-overtuigde huurders, de groep die eigenlijk had willen kopen, zich minder mobiel voelen dan de gemiddelde huurder. Binnen de groep eigenaar-bewoners voelen de niet-overtuigde eigenaar-bewoners zich het meest gebonden. Waarschijnlijk is deze gebondenheid ook de reden dat zij (nog) eigenaar-bewoner zijn.

#### 5.4.2 De tevredenheid met de buurt, woning en woonlasten

Het meten van tevredenheid is een lastige zaak aangezien respondenten in het algemeen geneigd zijn te antwoorden dat ze tevreden zijn. Pas bij echte gebreken zullen zij aangeven dat ze ontevreden zijn. Een andere mogelijkheid is dat zij toch geen oplossing zien en berusten in de situatie. De kans dat deze zogenaamde dissonantiereductie optreedt, is het grootst bij een krappe woningmarkt of wanneer de positie van bewoners zwak is (Boelhouwer, 1988; Priemus, 1984). Aangezien het in dit onderzoek om stedelijke woningmarktsegmenten gaat die alle relatief krap zijn (zie bijlage III), kunnen we deze factor als constante beschouwen. Het inkomen, dat beschouwd kan worden als een (zij het niet volmaakte) operationalisatie van de maatschappelijke positie van de bewoner, wordt meegenomen in de analyses. Mogelijk zijn de scores van de lage-inkomensgroepen aan de hoge kant vanwege de dissonantiereductie.

Uit andere Nederlandse onderzoeken onder bewoners van vergelijkbare koop- en huurwoningen in Nederland blijkt dat de tevredenheid met de woning onder eigenaar-bewoners hoger is dan onder huurders (Pas et al, 1983; Boelhouwer, 1988).

**Tabel 5.15 Tevredenheid met buurt, woning en woonlasten naar eigendomsverhouding, woningtype, inkomen en woongeduur; gemiddelde score en significantieniveau F-toets**

		Tevredenheid met de buurt		Tevredenheid met de woning		Tevredenheid met de woonlasten	
		gem.	sign.	gem.	sign.	gem.	sign.
Eigendom	koop	.06	.0305	.24	.0000	.36	.0000
	huur	-.09		-.33		-.49	
Woningtype	eengezins	-.11	.0007	.08	.0100	.02	.5824
	meergezins	.12		-.09		-.02	
Inkomen	laag	.02	.5761	-.09	.2208	-.21	.0004
	midden	.05		.04		.00	
	hoog	-.03		.03		.10	
Woongeduur	vanaf 11 jaar	.02	.0109	-.01	.0005	.01	.2156
	4 tot 11 jaar	-.13		-.14		-.07	
	tot 4 jaar	.09		.16		.06	

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

Tabel 5.15 laat zien dat ook in dit onderzoek de eigenaar-bewoners significant tevredener zijn dan de huurders; zowel met de woning en de buurt als met de woonlasten. Opmerkelijk is dat de bewoners van de meergezinswoningen tevredener zijn met de buurt dan de bewoners van eengezinswoningen. Wellicht heeft dit te maken met het feit dat de eengezinswoningen in deze steekproef meer in nieuwbouwwijken staan. De tevredenheid met buurt en woning hangt niet samen met het inkomen. Wel hangt de tevredenheid met de woonlasten samen met het inkomen; de laagste inkomensgroep is duidelijk minder tevreden.

Vervolgens is nagegaan wat het gezamenlijke effect van de onafhankelijke variabelen is en of er sprake is van interactie-effecten. Zoals uit tabel 5.15 bleek hangt de tevredenheid met de buurt samen met de eigendomsverhouding, het woningtype en de woongeduur. Tabel 5.16 laat zien dat er bovendien sprake is van een interactie-effect. De huurders van een eengezinswoning vallen op door een geringe tevredenheid met de buurt. Het effect van de woongeduur blijkt niet langer significant omdat er een overlap bestaat met het woningtype.

Bij de tevredenheid met de woning blijken alle drie de significante variabelen uit tabel 5.15 ook in samenhang met andere variabelen een significant effect te hebben. Daarbij blijkt bovendien dat de woongeduur en de eigendomsverhouding interacteren. De eigenaar-bewoners zijn tevredener naarmate ze korter in de woning wonen. Bij de huurders ligt het anders; de huurders met de langste woongeduur zijn juist het meest tevreden.

**Tabel 5.16 Tevredenheid naar eigendomsverhouding, woningtype, inkomen en woontype; significante variabelen en interactie-effecten**

Afhankelijke variabelen	Onafhankelijke variabelen*	Toelichting interactie-effecten	
		koop	huur
Tevredenheid met de buurt	woningtype		
	eigendomsverhouding	eegezins	.02
	eigendom x woningtype	meergezins	.11
Tevredenheid met de woning	eigendoms-verhouding <sup>1</sup>	koop	huur
	woningtype	vanaf 10 jaar	.08
	woontype	4 tot 10 jaar	.16
	eigendomsverhouding x woontype	tot 4 jaar	.42
Tevredenheid met de woonlasten	eigendom <sup>1</sup>		
	inkomen <sup>c</sup>		

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* significantie  $F < 0.01$ , bij liberale  $F$  (1) significantie  $< 0.005$  (zie bijlage VII).

c conservatieve  $F$  (zie bijlage VI).

**Tabel 5.17 Tevredenheid onder de lage-inkomensgroepen naar eigendomspectief; gemiddelde score en significantieniveau F-toets**

	Tevredenheid met de buurt	Tevredenheid met de woning	Tevredenheid met de woonlasten	Aantal respondenten
Potentiële doorstromers	.19	.15	.51	40
Stabiele eigenaar-bewoners	.07	.34	.33	90
Niet-overtuigde eigenaar-bewoners	.12	.18	.21	41
Toekomstige eigenaar-bewoners	-.18	-.43	-.61	53
Niet-overtuigde huurders	.01	-.11	-.37	46
Stabiele huurders	.02	-.22	-.43	143
Sign. F	.48	.000	.000 <sup>c</sup>	413

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

c conservatieve  $F$  (zie bijlage VI).

De tevredenheid met de woonlasten tenslotte laat een samenhang met het inkomen en de eigendomsverhouding zien. Er is geen sprake van interactie-effecten.

We verwachtten op basis van de theorie van Saunders en op basis van de resultaten van eerder onderzoek dat eigenaar-bewoners tevredener zijn met buurt en woning dan huurders. Dit blijkt inderdaad het geval te zijn. Echter, niet alleen de eigendomsverhouding, maar ook het woningtype laat een significante samenhang met de tevredenheid zien.

De tevredenheid met de woning en de woonlasten hangt significant samen met het eigendomsaspectief. In tabel 5.17 zijn de resultaten van de variantie-analyses te zien. Zoals al uit het voorafgaande bleek, zijn de eigenaar-bewoners over het algemeen meer tevreden met de woning dan de huurders. De stabiele eigenaar-bewoners zijn, niet verrassend, het meest tevreden met hun woning. De potentiële doorstromers zijn het meest tevreden met hun woonlasten. Gezien hun plannen om een duurdere woning te kopen, lijken zij de woonlasten gemakkelijk te kunnen opbrengen. De huurders die willen kopen, de toekomstige eigenaar-bewoners, scoren negatief voor alle aspecten van tevredenheid. Deze ontevredenheid hangt vermoedelijk samen met de wens om een woning te kopen.

#### 5.4.3 De betrokkenheid bij de buurt

Betrokkenheid bij buurt en woning kan zich min of meer passief uiten in de gehechtheid aan buurt en woning. Saunders (1990) vindt in zijn onderzoek onder bewoners van sociale-huurwoningen en voormalige huurders die hun woning gekocht hebben, dat de laatste groep meer gehecht is aan de woning dan de eerste groep. De woonduur van bewoners kan deze verschillen niet verklaren. Ook Pas et al. (1983) vonden in hun onderzoek onder bewoners van vergelijkbare koop- en huurwoningen, dat eigenaar-bewoners zich over het algemeen meer hechten aan woning en buurt dan huurders. Uit het onderzoek van Boelhouwer (1988) blijkt bovendien dat de gehechtheid aan de buurt voor vele voormalige huurders een belangrijke rol speelde in het besluit om de woningwetwoning waarin zij woonden, te kopen.

Aan alle respondenten is gevraagd een score te geven voor de mate waarin zij aan hun buurt en aan hun woning gehecht zijn. Huurders blijken, tegen de verwachting in, over het algemeen meer gehecht aan de buurt dan eigenaar-bewoners (zie tabel 5.18). De eigenaar-bewoners scoren weliswaar iets hoger voor de gehechtheid aan de woning, maar er is geen sprake van een significant verschil. De gehechtheid blijkt hoger naarmate het inkomen lager en de woonduur langer is.

Uit tabel 5.19 blijkt bovendien dat er voor de gehechtheid aan de buurt sprake is van een interactie tussen eigendomsverhouding en woonduur. Vooral de huurders die langer dan tien jaar op het huidige adres wonen, zijn erg aan hun buurt gehecht.

Uit tabel 5.18 blijkt dat de gehechtheid aan de woning samenhangt met de woonduur en het inkomen. In samenhang met deze twee variabelen blijken ook het woningtype en de eigendomsverhouding een rol te spelen. Bovendien is er sprake van een interactie-effect. De gehechtheid aan de woning is onder de huurders van een meergezinswoning relatief laag.

Het aantal contacten dat men in de buurt onderhoudt, kunnen we beschouwen als indicator voor actieve betrokkenheid (Pas et al., 1983). We hebben de respondenten gevraagd hoeveel contacten zij in de buurt onderhouden. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen een echt bezoek en een praatje op straat. Evenals uit het onderzoek van Pas et al. (1983) blijkt ook in dit onderzoek dat eigenaar-bewoners meer contacten onderhouden in de buurt dan de huurders. Bij de contacten buiten de deur gaat het om een verschil van gemiddeld 7.7 contacten per eigenaar-bewoner, tegen gemiddeld 6.7 contacten per huurder (zie tabel 5.18). Er is geen significant verschil in bezoekcontacten tussen eigenaar-bewoners en huurders.

Verder blijkt dat men vooral in de buurten met eengezinswoningen veel contacten heeft met buurtbewoners, zowel wat betreft bezoeken als contacten buiten de deur. De verwachting dat men meer contacten heeft naarmate men langer in de buurt woont komt maar ten dele uit. Degenen die nog niet zo lang in hun huidige woning wonen, hebben aanzienlijk minder contacten in de buurt. Maar degenen die er langer dan elf jaar wonen, vaak ouderen, hebben minder contacten dan degenen die er tussen de vier en elf jaar wonen.

**Tabel 5.18 Betrokkenheid naar eigendomsverhouding, woningtype, inkomen en woontuur; gemiddelde score en significantieniveau F-toets**

		Gehecht aan buurt		Gehecht aan woning		Aantal bezoek-contacten		Aantal contacten buiten	
		gem.	sign.	gem.	sign.	gem.	sign.	gem.	sign.
Eigendom	koop	-.09	.0001	.06	.0673	2.71	.1182	7.70	.0071
	huur	.11		-.06		2.42		6.67	
Woningtype	een-gezins	-.05	.0528	.04	.3942	3.12	.0000	8.41	.0000
	meer-gezins	.08		-.03		2.02		6.06	
Inkomen	laag	.24	.0000	.15	.0009	2.28	.0863	6.75	.1232
	midden	-.04		.08		2.54		7.35	
	hoog	-.12		-.11		2.77		7.58	
Woontuur	vanaf 11 jaar	.37	.0000	.33	.0000	2.59	.2161	7.42	.0547
	4 tot 11 jaar	-.12		-.12		2.77		7.74	
	tot 4 jaar	-.12		-.09		2.39		6.67	

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

*Het Boerhaavekwartier in Gouda (boven) en Rokkeveen in Zoetermeer (onder)*



**Tabel 5.19 Betrokkenheid naar eigendomsverhouding, woningtype, inkomen en woonduur; significante variabelen en interactie-effecten**

Afhankelijke variabelen	Onafhankelijke variabelen*	Toelichting interactie-effecten		
		koop	huur	
Gehechtheid aan de buurt	woonduur <sup>c</sup>			
	eigendomsverhouding <sup>c</sup>	vanaf 11 jaar	.07	.68
	inkomen <sup>c</sup>	4 tot 11 jaar	-.13	-.10
	woonduur x eigendomsverhouding	tot 4 jaar	-.16	-.07
Gehechtheid aan de woning	woonduur			
	inkomen	eengezins	.06	.00
	woningtype <sup>l</sup>	meergezins	.06	-.11
	eigendomsverhouding			
	eigendomsverhouding x woningtype			
Bezoekcontact	woningtype		eengezins	meergezins
	woonduur	vanaf 11 jaar	3.00	2.32
	woonduur x woningtype	4 tot 11 jaar	3.08	2.43
		tot 4 jaar	3.21	1.22
Contact buiten	woningtype			
	eigendomsverhouding			
	woonduur			

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* significantie  $F < 0.01$ , bij liberale  $F$  (l) significantie  $< 0.005$  (zie bijlage VI).

c conservatieve  $F$  (zie bijlage VI).

Wanneer we de onafhankelijke variabelen in hun samenhang in beschouwing nemen, blijkt het aantal bezoekcontacten in de buurt samen te hangen met het woningtype en de woonduur (zie tabel 5.19). Bovendien vindt er een interactie plaats tussen deze twee variabelen; bewoners van eengezinswoningen die korter dan vier jaar op het huidige adres wonen, hebben relatief veel contacten. Bewoners van meergezinswoningen die recent hun woning betrokken, juist minder. Het woningtype, de eigendomsverhouding en de woonduur hangen samen met het aantal contacten buiten de deur. Er zijn geen interactie-effecten.

In tegenstelling tot de verwachtingen, is de passieve betrokkenheid onder eigenaar-bewoners niet groter dan onder de huurders. De gehechtheid aan de buurt is zelfs significant groter onder de huurders.

**Tabel 5.20 Betrokkenheid van lage-inkomensgroepen naar eigendomspectief; gemiddelde score en significantieniveau F-toets**

	Gehechtheid aan de buurt	Gehechtheid aan de woning	Aantal bezoeken	Aantal contacten buiten	Aantal respondenten
Potentiële doorstromers	-.10	.17	2.7	8.0	40
Stabiele eigenaar-bewoners	-.06	.12	2.2	7.1	92
Niet-overtuigde eigenaar-bewoners	.16	.29	2.7	6.6	41
Toekomstige eigenaar-bewoners	-.24	-.36	1.6	5.6	52
Niet-overtuigde huurders	.18	.30	2.9	8.3	45
Stabiele huurders	.41	.19	2.4	6.7	142
Sign. F	.000 <sup>1</sup>	.006 <sup>1</sup>	.241	.103	412

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

1 liberale F (zie bijlage VI).

De actieve betrokkenheid bij de buurt is, waar het contacten buiten de deur betreft, groter onder eigenaar-bewoners. Het onderscheid naar woningtype is echter minstens zo belangrijk: bewoners van eengezinswoningen onderhouden meer contacten dan bewoners van meergezinswoningen.

Zowel de gehechtheid aan de buurt als de gehechtheid aan de woning vertonen een samenhang met het eigendomspectief (zie tabel 5.20). Opmerkelijk is dat de niet-overtuigde eigenaar-bewoners en de niet-overtuigde huurders erg aan de woning gehecht zijn. Beide groepen kunnen wellicht moeilijk verhuizen en zijn aangewezen op de huidige buurt en woning. Wellicht geldt dit ook voor de stabiele huurders die vooral aan de buurt gehecht zijn. De toekomstige eigenaar-bewoners scoren op alle betrokkenheidsvariabelen het laagst.

### 5.5 Onderhouds- en verbetergedrag van bewoners

Een belangrijke consequentie van de keuze tussen een koop- of een huurwoning is de verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Het onderhoud van de koopwoning komt geheel voor rekening van de eigenaar-bewoner. Er bestaat echter een verschil tussen de bewoners van een- en meergezinswoningen. In het geval van meergezinswoningen is er sprake van gemeenschappelijke bouwdelen die gezamenlijk eigendom zijn en waarvoor de eigenaren, verenigd in een Vereniging van Eigenaren, gezamenlijk verantwoordelijk zijn. Bij eengezinswoningen bezit de eigenaar-bewoner de gehele woning en is daarmee verantwoordelijk voor het totale onderhoud.

Bij huurwoningen is het onderhoud een gedeelde verantwoordelijkheid voor huurder en verhuurder. Voor het grootste deel van het onderhoud, met name het meer ingrij-



pende onderhoud aan het casco van de woning, is de verhuurder verantwoordelijk. De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud, van met name de binnenkant van de woning. Dit staat in het huurreglement omschreven.

Bij de redenen om een woning te kopen of te huren zien we het onderhoud terug. Een deel van de respondenten noemt het kunnen onderhouden en verbeteren van de woning naar eigen inzicht als motief om een woning te kopen. Huurders noemen het niet hoeven verrichten van het verhuurdersonderhoud juist als argument om een woning te huren.

In deze paragraaf gaan we na in hoeverre eigenaar-bewoners met een laag inkomen in staat zijn om hun woning te onderhouden en verbeteringen aan te brengen. Hierbij zal telkens een vergelijking gemaakt worden met het onderhouds- en verbetergedrag van de hogere-inkomensgroepen. Verder gaan we na in hoeverre bewoners van vergelijkbare huurwoningen investeren in onderhoud en verbetering van de woning. Tenslotte wordt nagegaan in hoeverre huurders afspraken maken met verhuurders over zelf aangebrachte voorzieningen. De resultaten zijn eveneens afkomstig uit de in bijlage II beschreven enquête.

### **5.5.1 Resultaten van eerder onderzoek**

De resultaten van de Kwalitatieve Woning Registratie (KWR, 1990, in: Heeger, 1993) laten zien dat de koopsector over het algemeen een goede kwaliteit heeft. Voor koopwoningen die na 1946 gebouwd zijn, is de kwaliteit nog iets hoger dan die in de sociale-huursector. Het aandeel woningen waarvoor de herstellkosten minder dan 10% van de nieuwbouwkosten bedragen, is hoog (zie afb. 5.4). Opmerkelijk is de goede kwaliteit van de nieuwere meergezinskoopwoningen in vergelijking met de eengezinskoopwoningen. Wat betreft de woningen die voor 1946 gebouwd zijn, is de kwaliteit bij de sociale verhuurders juist beter dan die van de eigenaar-bewoners. De commerciële huurwoningen scoren op alle fronten het slechtst.

Op basis van deze gegevens kunnen we de volgende verwachtingen formuleren over de steekproef. De nieuwe eengezinswoningen in Rokkeveen en Goverwelle van zowel eigenaar-bewoners als van de sociale verhuurders zijn naar verwachting van goede kwaliteit. Ook de woningen in het Boerhaavekwartier en Seghwaert, uit het einde van de jaren zeventig, vergen wellicht af en toe enig herstel, maar zijn naar verwachting van goede kwaliteit. De oudere meergezinshuurwoningen in Leyenburg en Ouwe Gouwe die grotendeels in handen zijn van commerciële verhuurders, zullen wellicht iets minder van kwaliteit zijn dan de woningen in de andere wijken. Als we afgaan op afbeelding 5.4, is de kans op een echt slechte onderhoudstoestand beperkt. Vermoedelijk behoren de koopwoningen in Leyenburg en Gouwe Ouwe tot dezelfde categorie als de huurwoningen, in ieder geval het deel dat pas recent verkocht werd. Driessen en Hoffschulte (1991) hebben door middel van een koppeling van de KWR en het WBO een relatie gelegd tussen inkomen en woonkwaliteit. Deze koppeling vond plaats aan de hand van het bouwjaar, het type woning en de eigendomssector. Deze variabelen zijn zowel in het WBO als in de KWR aanwezig. Uit hun analyses blijkt dat er een zwak verband bestaat tussen de bouwtechnische kwaliteit en het inkomen. Lage-inkomensgroepen zijn niet geconcentreerd in de slechtst onderhouden woningen. Op zich is dit niet verbazingwekkend aangezien een groot deel van de

lage-inkomensgroepen een sociale-huurwoning bewoont. De bouwtechnische kwaliteit van deze sociale-huurwoningen hangt vooral af van het onderhoudsbeleid van de verhuurders en niet van het inkomen van de huurders. Helaas bleek het in het desbetreffende onderzoek niet mogelijk om binnen de eigen-woningsector een vergelijking te maken tussen de verschillende inkomensgroepen.

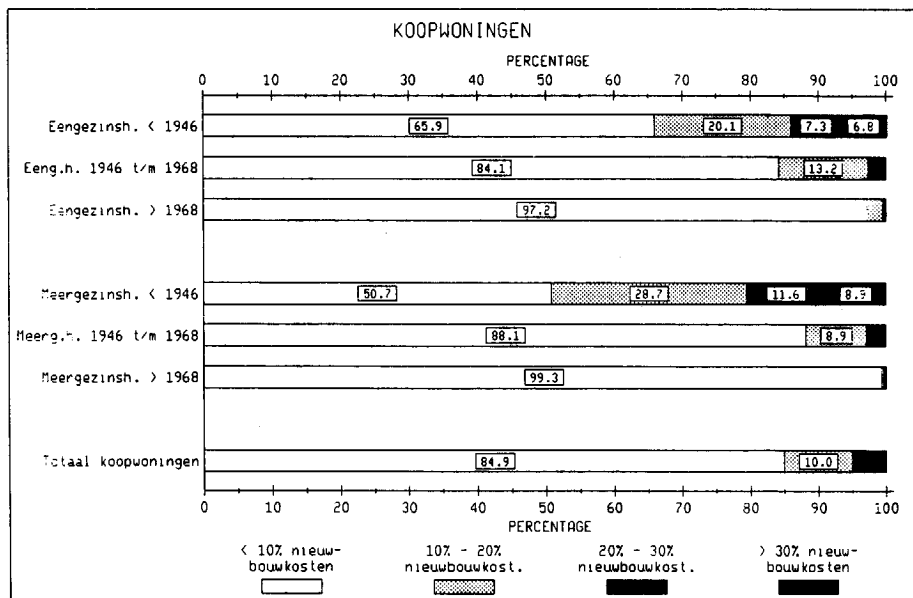
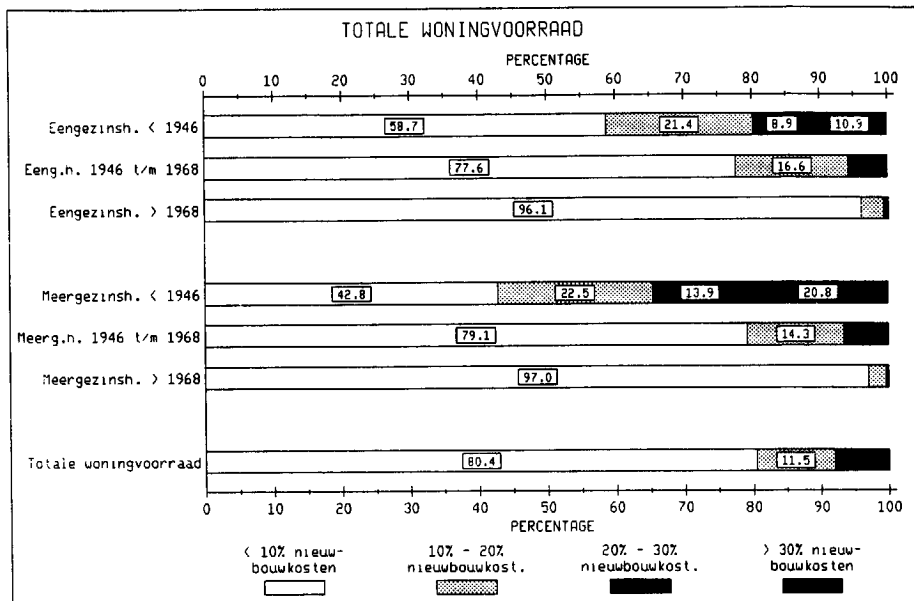
Meijer (1992) heeft diverse kenmerken van bewoners en woningen in verband gebracht met het aantal uitgevoerde onderhoudsactiviteiten. Het gaat hierbij om enquêteresultaten van 444 eigenaar-bewoners. Hij voerde een regressie-analyse met optimale schaling uit, waarin het aantal karweien en het aantal complexe karweien als afhankelijke variabele werden opgenomen. Een aantal woning- en huishoudenskenmerken gaf een geringe samenhang te zien. De samenhang tussen aantal uitgevoerde karweien en inkomen bleek te verwaarlozen.

Van Weesep (1986) bestudeerde het onderhoudsgedrag van eigenaar-bewoners in gesplitste appartementen en ging na of de bewoners van deze appartementen in staat zijn om deze goed te onderhouden. Hij concludeert dat eigenaar-bewoners over het algemeen zeer actief zijn op het gebied van onderhoud en verbetering van de woning. Slechts 10% zegt inactief te zijn, meestal omdat de onderhoudstoestand van de woning goed is. De investering in de woning hangt samen met het niveau van de buurt. Het noodzakelijk onderhoud wordt overal verricht, terwijl dure verfraaiingen vooral in de 'betere' buurten worden aangebracht. Hierbij moet echter vermeld worden dat in de onderzochte buurten volgens Van Weesep (1986) verrassend veel bewoners met een hoog inkomen woonden. In de wijk waar de meeste huishoudens met een laag inkomen wonen, de Staatsliedenbuurt in Amsterdam, blijven onderhoud en verbetering duidelijk achter bij het beheer in de andere wijken.

Het werk aan de gemeenschappelijke bouwdelen heeft vaak minder prioriteit en daaraan wordt minder geld besteed. De mate waarin onderhoud wordt uitgevoerd hangt direct samen met het functioneren van de Vereniging van Eigenaren. Vooral bij gemengde Verenigingen van Eigenaren kunnen belangentegenstellingen leiden tot stagnatie van het onderhoud, zo blijkt ook uit ander onderzoek (Meijer en Hupscher, 1990; MVRM, 1988). In de wijken Gouwe Ouwe en Leyenburg bestaan dergelijke gemengde Verenigingen van Eigenaren.

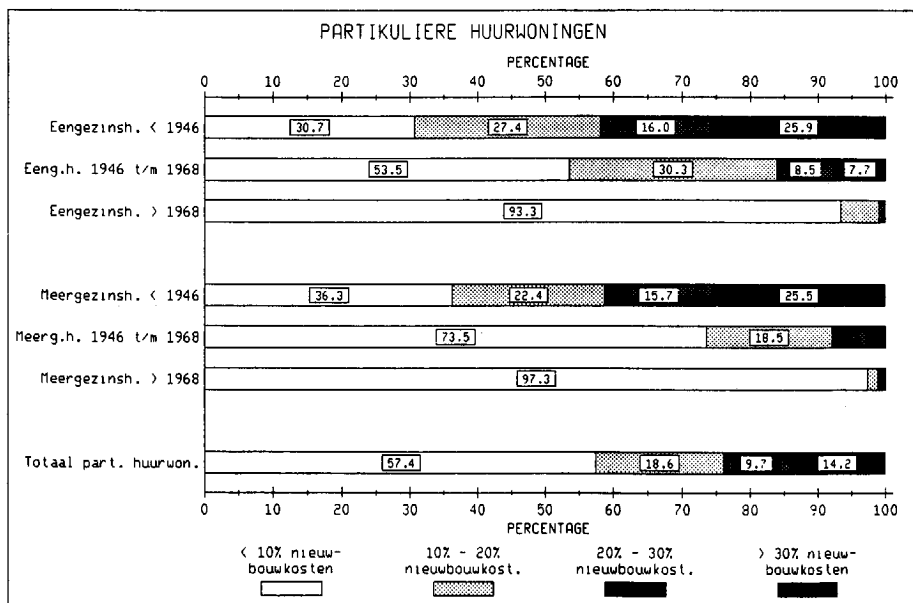
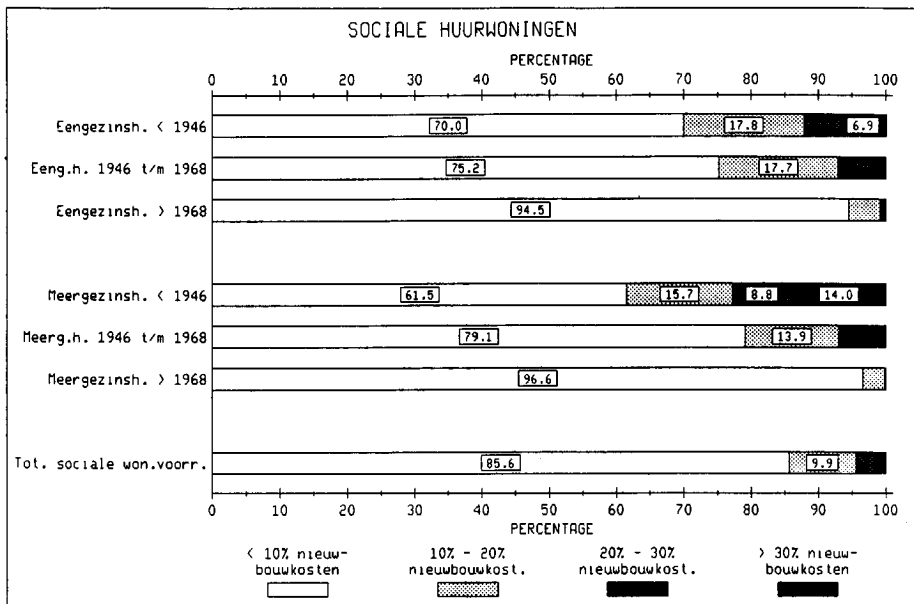
Boelhouwer (1988) bestudeerde het onderhoudsgedrag van kopers van woningwetwoningen en van huurders in vergelijkbare woningen. Hij wilde nagaan of huurders die een huurwoning kopen, het gedrag van bewoner-eigenaars overnemen. Hieruit blijkt dat eigenaar-bewoners beduidend meer verbeteringen in de woning aanbrengen dan huurders. Dit beeld verandert niet wanneer we de verbeteringen die in het algemeen door de woningbeheerder worden gedaan, buiten beschouwing laten. Bovendien blijkt dat voor bewoners de eigendomssituatie bepalend is voor de mate waarin ze verbeteringen aanbrengen. De verbeteractiviteiten zijn niet uitgesplitst naar inkomen. Dit onderzoek heeft betrekking op voormalige bewoners van woningwetwoningen die over het algemeen niet tot de hoogste inkomensgroepen behoren. Wel wordt geconstateerd dat het inkomen van eigenaar-bewoners over het algemeen hoger is dan dat van huurders. Uit het voorgaande is af te leiden dat de eigenaar-bewoners aanzienlijk investeren in verfraaiing van de eigen woning. Dit geldt ook voor de eigenaar-bewoners die hun voormalige woningwetwoning kochten.

**Afbeelding 5.4a Relatieve herstelkosten (in klassen), naar eigendomsverhouding, woningtype en bouwperiode**



Bron: KWR, 1990, in: Heeger, 1993.

**Afbeelding 5.4b Relatieve herstelkosten (in klassen), naar eigendomsverhouding, woningtype en bouwperiode**



Bron: KWR, 1990, in: Heeger, 1993.

Over het algemeen zijn de koopwoningen goed onderhouden, hoewel een deel van vooral de oudere woningen toch behoorlijke investeringen vergt. Vaak zullen deze woningen een lage koop prijs hebben en dus ook voor lage-inkomensgroepen te betalen zijn. Bovendien blijkt dat het onderhoud door Verenigingen van Eigenaren (VVE's) niet altijd even soepel verloopt en dat er sprake is van achterstallig onderhoud.

### 5.5.2 Onderhoud en verbetering door eigenaar-bewoners

Allereerst gaan we na welke onderhoudsactiviteiten eigenaar-bewoners in de afgelopen drie jaar hebben verricht. Tabel 5.21 laat zien dat de hoeveelheid onderhoud die wordt verricht, vooral samenhangt met de leeftijd van de woningen: bewoners van de etagewoningen uit de jaren vijftig in Ouve Gouwe en Leyenburg hebben beduidend meer onderhoud verricht dan de bewoners van nieuwere woningen. De nieuwste woningen (in Goverwelle en Rokkeveen) lijken nog weinig onderhoud te vergen: de onderhoudswerkzaamheden liggen ver beneden het gemiddelde.

Zowel hoge- als lage- en midden-inkomensgroepen verrichten relatief veel onderhoudsactiviteiten in de oudere wijken. Wat betreft de aard van de werkzaamheden valt op dat lage-inkomensgroepen relatief veel reparatiewerkzaamheden, zoals onderhoud aan dakgoten, regenpijpen, schoorsteen en kozijnen uitvoeren. Hoge-inkomensgroepen scoren juist hoog voor stuc- en tegelwerk en deuren; werkzaamheden die vaak ook ter verfraaiing van de woning dienen.

Tabel 5.22 laat zien dat de lage-inkomensgroepen over het algemeen niet minder aan onderhoud besteden dan de hoge-inkomensgroepen. In de oude buurten besteden lage- en midden-inkomensgroepen meer aan onderhoud dan de hoge-inkomensgroepen. Waarschijnlijk hangt dit samen met de vaak slechtere kwaliteit bij aankoop van de woning (zie ook tabel 5.29). In de nieuwere woningen besteden de lage-inkomensgroepen minder aan onderhoud dan de hoge- en midden-inkomensgroepen.

**Tabel 5.21 Onderhoudswerkzaamheden naar inkomen en buurt, in % respondenten**

	Jaren 50			79/80			89/90		
	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog
Dakgoten/regenpijpen	48.6	33.3	46.2	0.0	8.3	14.1	0.0	4.3	4.5
Schoorsteen	43.2	52.4	44.6	0.0	0.0	8.9	0.0	0.0	0.0
Tegel- en stucwerk	35.1	42.9	56.9	16.7	8.3	43.8	6.3	4.3	8.2
Kozijnen	64.9	47.6	52.3	8.3	16.7	27.3	0.0	6.5	5.5
Deuren	37.8	38.1	46.2	16.7	16.7	28.1	12.5	4.3	3.6
Schilderwerk	78.4	81.0	81.5	41.7	50.0	72.7	68.8	43.5	45.5
Aantal respondenten	35	29	85	15	19	149	15	38	71

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Tabel 5.22 Jaarlijkse uitgaven voor onderhoud naar inkomen en buurt, in % respondenten**

	Jaren 50			79/80			89/90		
	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog
Minder dan f 100,-	6.1	0.0	1.4	0.0	5.3	4.0	25.0	26.3	25.4
f 100,- tot f 500,-	27.3	27.6	32.9	15.4	10.5	26.8	75.0	52.6	52.1
f 500,- tot f 1.000,-	39.4	37.9	38.6	61.5	84.2	55.0	0.0	18.4	15.5
f 1.000,- tot f 2.000,-	21.2	20.7	12.9	23.1	0.0	13.4	0.0	2.6	1.4
Meer dan f 2.000,-	6.1	13.8	14.3	0.0	0.0	0.7	0.0	0.0	5.6
Aantal respondenten	35	29	85	15	19	149	15	38	71

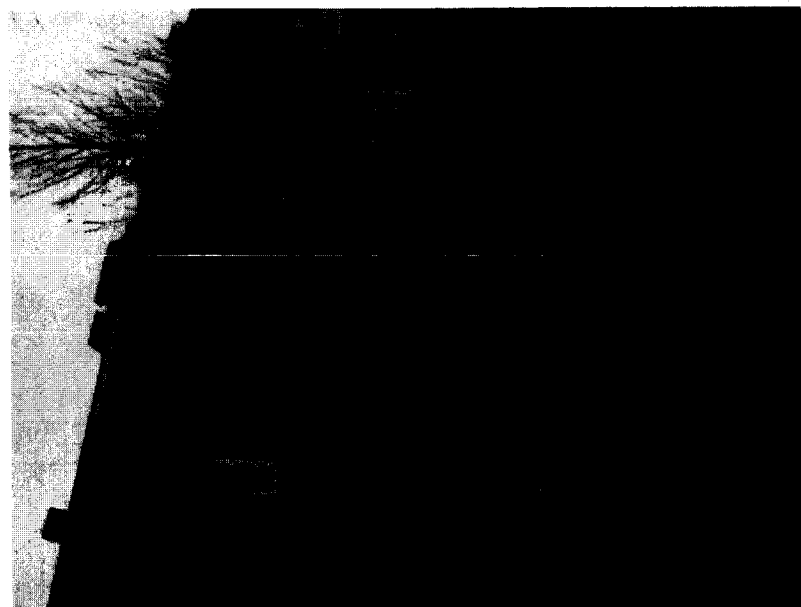
Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Tabel 5.23 Aangebrachte verbeteringen naar inkomen en buurt, in % respondenten**

	Jaren 50			79/80			89/90		
	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog
Aanleg, vergroting bad, douche, keuken	60.5	50.0	69.4	15.4	42.1	62.1	64.7	54.0	69.0
Samenvoegen, opdelen kamers	30.2	15.6	45.9	15.5	5.3	11.8	5.9	16.0	10.6
Vergroting ramen	34.9	21.9	28.2	0.0	10.5	9.2	0.0	2.0	2.7
Kamers op zolder, dakkapel, dakraam	4.7	6.3	8.2	0.0	15.8	28.1	41.2	22.0	37.2
Elektrische bedrading, gasleiding, riool	60.5	56.3	61.2	0.0	10.5	21.6	5.9	4.0	14.2
CV, waterinstallatie verbeterd, vernieuwd	48.8	28.1	48.2	15.4	42.1	20.9	0.0	4.0	3.5
Fundering verbeterd	4.7	3.1	3.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Vloer-, muur-, dakisolatie aangebracht	23.3	15.6	30.6	7.7	5.3	13.7	0.0	0.0	4.4
Andere verbeteringen	4.7	6.3	9.4	23.1	15.6	22.9	23.5	14.0	11.5
Aantal respondenten	43	32	85	15	19	153	17	50	113

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

*Onderhoud aan woningen uit de jaren 50: Leyenburg in Den Haag (links) en Oude Gouwe in Gouda (rechts)*



**Tabel 5.24 Investerings in verbetering van de woning naar inkomen en buurt, in % respondenten**

	jaren 50			79/80			89/90		
	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog
Minder dan f 5.000,-	25.7	26.9	11.5	62.5	23.1	28.0	35.7	58.1	39.0
f 5.000,- tot f 10.000,-	17.1	38.5	29.5	0.0	30.8	15.2	14.3	19.4	31.0
f 10.000,- tot f 20.000,-	31.4	11.5	25.6	25.0	38.5	23.2	14.3	12.9	17.0
f 20.000,- tot f 40.000,-	20.0	19.2	25.6	12.5	7.7	24.8	28.6	9.7	10.0
Meer dan f 40.000,-	5.7	3.8	7.6	0.0	0.0	8.8	7.1	0.0	3.0
Aantal respondenten	35	26	78	10	13	125	14	31	100

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Tabel 5.25 Uitvoerder van het onderhoud naar inkomen en buurt, in % respondenten (meer dan een antwoord mogelijk)**

	jaren 50			79/80			89/90		
	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog
Zelf	37.5	63.3	61.4	50.0	88.9	84.7	91.7	96.2	91.7
Vakman	70.0	53.3	59.0	66.7	33.3	25.2	16.7	7.7	8.3
Zwart	5.0	6.7	6.0	0.0	0.0	5.4	0.0	7.7	3.3
Aantal respondenten	40	30	83	6	9	111	12	26	60

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Tabel 5.26 Uitvoerder van de verbeteringen naar inkomen en buurt in % respondenten (meer dan één antwoord mogelijk)**

	Jaren 50			79/80			89/90		
	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog
Zelf	37.5	51.9	53.8	37.5	46.2	66.4	100.0	79.4	76.8
Vakman	67.5	59.3	62.8	62.5	76.9	50.8	25.0	17.6	34.3
Zwart	5.0	0.0	3.8	0.0	0.0	4.9	0.0	5.9	3.0
Aantal respondenten	40	27	78	8	13	122	12	34	99

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.



Ook het aantal verbeteringen is in de oudere buurten Ouwe Gouwe en Leyenburg het hoogst (zie tabel 5.23), vooral wat betreft noodzakelijke verbeteringen, zoals het verbeteren van CV en waterinstallatie en het vervangen van leidingen. Huishoudens met een laag inkomen verrichten dergelijke werkzaamheden niet minder vaak dan hoge-inkomensgroepen. Verfraaiingen zoals het verbeteren van keuken en badkamer, komen ook in de andere buurten veelvuldig voor (zie tabel 5.23). In alle wijken scoren de hoge-inkomensgroepen hoog voor verfraaiing van keuken en badkamer. Het lijkt erop dat de hoge-inkomensgroepen iets meer gebruik maken van de vrijheid om de woning geheel naar eigen smaak in te richten, maar dat ook de lage-inkomensgroepen het niet nalaten om de woning te verfraaien. Zeker in de woningen uit 1989-90 investeren de lage-inkomensgroepen aanzienlijk.

Veel van de onderhoudswerkzaamheden voeren de bewoners zelf uit (zie tabel 5.25), vooral de hoge- en midden-inkomensgroepen. Opmerkelijk is het hoge aandeel huishoudens met een laag inkomen dat een vakman inschakelt. Niet alleen in de oudere wijken, maar ook in de wijken uit 1979-80 doen de lage-inkomensgroepen vaak een beroep op een vakman. De huishoudens met een laag inkomen die in een nieuwe premiekoopwoning wonen, vormen hierop een uitzondering; zij verrichten de werkzaamheden voornamelijk zelf. Wanneer het gaat om verbeteringen aan de woning, schakelen ook de hogere-inkomensgroepen vaak een vakman in (zie tabel 5.26). Voor een deel van de klussen is het inschakelen van een vakman (elektricien, loodgieter) overigens verplicht.

Lage-inkomensgroepen schakelen vaker een vakman in en doe-het-zelven minder dan hoge-inkomensgroepen. Mogelijkerwijs hangt dit samen met de leeftijd. Eigenaar-bewoners met een laag inkomen zijn relatief oud (zie bijlage IV). De jonge huishoudens in de nieuwere wijken zijn veelal fanatieke doe-het-zelvers. Ook is het mogelijk dat de lage-inkomensgroepen minder enthousiast zijn om de woning geheel naar eigen wens te onderhouden en te verbeteren.

De tabellen 5.27 en 5.28 geven de gemiddelde leeftijd per categorie weer. Ze laten een duidelijke samenhang zien tussen de gene die het onderhoud en de verbeteringen uitvoert en de leeftijd. De gemiddelde leeftijd van degenen die een vakman inschakelen en van degenen die niet doe-het-zelven, ligt duidelijk boven de gemiddelde leeftijd. Dit betekent dat de lage-inkomensgroepen met een hoge gemiddelde leeftijd over het algemeen relatief veel moeten betalen voor onderhoud of verbetering van de woning.

Vervolgens bestuderen we de interesse van bewoners om de woning naar eigen smaak in te richten aan de hand van de score die zij gaven voor de vrijheid om de woning geheel naar eigen smaak te verbeteren als motief voor het kopen van een woning. Er is een zwakke samenhang te bespeuren. De doe-het-zelvers scoren gemiddeld iets hoger en degenen die een vakman inschakelen iets lager (zie tabellen 5.27 en 5.28).

**Tabel 5.27 Het inschakelen van de vakman naar inkomen en leeftijd en score voor de vrijheid om de woning naar eigen smaak te verbeteren**

Inkomen	Vakman	Gemiddelde leeftijd (jaar)		Gemiddelde score voor vrijheid*	
		bij onderhoud	bij verbetering	bij onderhoud	bij verbetering
Laag	nee	38.9	40.9	2.40	2.46
	ja	52.9	51.6	2.47	2.42
Midden	nee	37.3	38.2	2.47	2.49
	ja	44.6	41.2	2.80	2.69
Hoog	nee	36.7	36.5	2.25	2.33
	ja	43.4	41.4	2.36	2.22

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* 1 = belangrijk, 5 = onbelangrijk.

**Tabel 5.28 Doe-het-zelf-activiteiten naar inkomen, leeftijd en score voor de vrijheid om de woning naar eigen smaak te verbeteren**

Inkomen	doe-het-zelf	Gemiddelde leeftijd (jaar)		Gemiddelde score voor vrijheid*	
		bij onderhoud	bij verbetering	bij onderhoud	bij verbetering
Laag	nee	51.3	50.3	2.52	2.58
	ja	38.5	40.4	2.31	2.23
Midden	nee	41.4	41.8	2.65	2.46
	ja	37.0	36.0	2.46	2.66
Hoog	nee	41.5	41.3	2.39	2.34
	ja	36.3	36.4	2.20	2.23

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* 1 = belangrijk, 5 = onbelangrijk.

Aan de bewoners is gevraagd een rapportcijfer (tussen 1 en 10) te geven voor de onderhoudstoestand van de woning. Tabel 5.29 geeft een overzicht van de toegekende cijfers. Het cijfer voor onderhoud hangt duidelijk samen met de buurt waarin men woont. Het cijfer dat respondenten geven voor de onderhoudstoestand bij het betrekken van de woning is relatief laag voor de oudere woningen en hoog voor de nieuwste woningen. Vooral de lage-inkomensgroepen die een oudere woning betrekken, geven een laag cijfer. Wellicht kochten zij een relatief slechte en goedkope woning.

In vergelijking met de huidige onderhoudstoestand is er ook een duidelijke lijn te ontdekken. Bewoners van een oude woning hebben veel geld en energie gestoken in onderhoud en verbetering, zoals blijkt uit het voorgaande. Dit heeft, volgens de

**Tabel 5.29 Rapportcijfer voor de onderhoudstoestand van de woning, naar inkomen en ouderdom van de wijk**

	Jaren 50			79/80			89/90		
	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog
Rapportcijfer voor onderhoudstoestand bij het betrekken van de woning	5.7	6.5	6.0	7.7	6.9	7.3	8.0	8.4	8.1
Rapportcijfer voor huidige onderhoudstoestand	7.7	7.6	7.7	7.6	8.0	8.0	8.4	8.7	8.4
Vershil	+2.0	+1.1	+1.7	-0.1	+1.1	+0.7	+0.4	+0.3	+0.3
Aantal respondenten	43	32	85	12	19	153	16	49	113

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Tabel 5.30 Achterstallig onderhoud wegens geldgebrek naar inkomen en ouderdom van de wijk, in % respondenten**

	Jaren 50			79/80			89/90		
	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog
Achterstallig onderhoud	27.9	18.8	17.6	7.7	10.5	3.3	0.0	7.0	0.0
Aantal respondenten	43	32	85	13	19	150	16	43	106

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Tabel 5.31 Onderhoudsplanning en -reservering naar inkomen en woningtype**

	Eengezins			Meergezins		
	laag	mid.	hoog	laag	mid.	hoog
Onderhoudsplanning*	16.7	4.0	17.3	63.5	63.0	61.6
Onderhoudsreservering*	20.0	44.0	30.5	73.6	76.1	84.1
Gereserveerd bedrag**	111.43	652.56	357.63	598.76	698.14	936.29
Aantal respondenten	14	39	190	46	35	109

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* in % respondenten.

\*\* in f per jaar.

bewoners zelf, geleid tot een aanzienlijke verbetering van de onderhoudstoestand van de woning.

Verder geven met name de lagere-inkomensgroepen in de oudere etagewoningen aan dat zij noodzakelijk onderhoud niet kunnen financieren (zie tabel 5.30).

De bewoners van eengezinshuizen hebben slechts in enkele gevallen een onderhoudsplaning opgesteld. Ongeveer een derde van de eigenaren van een eengezinswoning zegt een bedrag te reserveren voor onderhoud. Lage-inkomensgroepen reserveren aanzienlijk minder dan de huishoudens met een midden of hoger inkomen (zie tabel 5.31).

Logischerwijs is het aandeel respondenten met een onderhoudsplaning hoger bij de bewoners van meergezinswoningen, waarbij Verenigingen van Eigenaren onderhoudstaken verrichten. Huishoudens met een laag inkomen vallen op door een lager aandeel dat een reservering doet en door een lager gemiddeld bedrag. Wellicht maken zij deel uit van Verenigingen van Eigenaren die minder goed functioneren of zijn zij niet goed op de hoogte van het functioneren van de Vereniging van Eigenaren.

Bij deze resultaten moet overigens benadrukt worden dat het gaat om de mening van respondenten. Niet alle bewoners zijn evengoed op de hoogte van het functioneren van de Vereniging van Eigenaren. In het Boerhaavekwartier bijvoorbeeld is iedereen verplicht lid te worden en een maandelijks bedrag voor verzekering en onderhoudsreservering te betalen aan de Vereniging van Eigenaren. Toch zegt een deel geen reservering voor onderhoud te doen.

Voor de verschillende groepen van eigenaar-bewoners is nagegaan of er verschillen bestaan in onderhoudsgedrag. We hebben drie groepen onderscheiden: de potentiële doorstromers, de stabiele eigenaar-bewoners en de niet-overtuigde eigenaar-bewoners (zie paragraaf 5.2.2). Mogelijkerwijs bestaat er een samenhang tussen deze typering en het onderhoudsgedrag. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat de potentiële doorstromers minder in de woning investeren dan de stabiele eigenaar-bewoners, omdat zij binnen afzienbare termijn denken te verhuizen. Verder is het niet ondenkbaar dat de niet-overtuigde eigenaar-bewoners minder actief zijn met het beheer van de woning.

Het is opvallend dat de niet-overtuigde eigenaar-bewoners over het algemeen veel in de woning hebben geïnvesteerd, vooral in de meergezinswoningen. De onderhoudstoestand in deze woningen is er tijdens de bewoningsduur aanzienlijk op vooruitgegaan, volgens de bewoners. Mogelijkerwijs vormen deze hoge investeringen juist de reden dat ze minder enthousiast zijn over het eigen-woningbezit. Anderzijds is het mogelijk dat ze in het verleden juist veel waarde hechtten aan de vrijheid om de woning naar eigen smaak te kunnen aanpassen, maar dat dit veranderd is door omstandigheden binnen het huishouden: ouderdom, het overlijden van een partner of echtscheiding. Tabel 5.2 laat namelijk zien dat deze groep voor een relatief groot deel bestaat uit ouderen, alleenstaanden en eenoudergezinnen.

### 5.5.3 Onderhoud en verbetering door huurders

Ook bij de huurders is nagegaan hoeveel men in de woning heeft geïnvesteerd. Hierbij maken we geen onderscheid in onderhoud en verbetering van de woning. We moeten hierbij in gedachten houden dat de verhuurder in beginsel verantwoordelijk is voor het verhuurdersonderhoud. Uit tabel 5.32 blijkt dat de helft van de huurders de afgelopen drie jaar werkzaamheden aan de woning heeft verricht, met name de huishoudens met een midden of hoog inkomen in een eengezinswoning. Gemiddeld heeft men in de afgelopen drie jaar voor *f* 1.769,- besteed aan onderhoud en verbeteringen in de woning. Er blijkt hierbij een samenhang met zowel woningtype als inkomen. De lage-inkomensgroepen hebben in beide woningtypen weinig geïnvesteerd. Bij de midden-inkomensgroepen is er sprake van een groot verschil; in de eengezinswoning wordt een hoger bedrag gestoken dan in de meergezinswoning. De bestede bedragen zijn voor beide woningtypen het hoogst bij de hoge-inkomensgroepen; het verschil tussen onderhoudsuitgaven voor eengezinswoningen en die voor meergezinswoningen is beperkt.

Ook is nagegaan in hoeverre huurders die in de woning investeren, de verhuurder toestemming vragen of afspraken maken over de gang van zaken bij mutatie en eventuele vergoedingen. In totaal hebben 44 (= 23%) van de 192 huurders die werkzaamheden in de woning verrichtten, toestemming aan de verhuurder gevraagd. Hiervan hebben er 6 (= 3%) een regeling voor een vergoeding getroffen.

Tenslotte is nagegaan hoe de huurders de onderhoudstoestand van de woning waarderen (zie tabel 5.32). De lage-inkomensgroepen in een eengezinswoning zijn het meest tevreden met de onderhoudstoestand van de woning; met een 7.5 zitten zij ruim boven het gemiddelde. Verder valt op dat het gemiddelde rapportcijfer van de huurders (6.8) veel lager ligt dan dat van de eigenaar-bewoners (8.0). Wellicht komt dit omdat de eigenaar-bewoners veelal een mening geven over hun eigen werk en

**Tabel 5.32** Onderhoud en verbetering door huurders, werkzaamheden, uitgaven en beoordeling onderhoudssituatie, naar inkomen en woningtype

Woningtype	Inkomen	Aandeel dat werkzaamheden verricht (%)	Gemiddeld besteed bedrag ( <i>f</i> in de afgelopen 3 jaar)*	Rapportcijfer voor de onderhoudstoestand	Aantal respondenten
Eengezins	laag	35.9	973	7.5	64
	midden	65.7	2347	6.8	35
	hoog	67.1	3025	7.0	79
Meergezins	laag	43.2	931	6.5	111
	midden	53.1	979	6.6	32
	hoog	45.2	2493	6.4	62
Gemiddeld		50.1	1769	6.8	383

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

\* over alle respondenten, dus ook degenen die geen werkzaamheden verrichtten.

dus hoger scoren dan de huurders die (grotendeels) het werk van de verhuurder beoordelen.

Ook bij de huurders met een laag en midden inkomen is nagegaan of het onderhoudsgedrag verschilt voor de onderscheiden typen: toekomstige kopers, niet-overtuigde huurders en stabiele huurders. De stabiele huurders hechten relatief veel belang aan de (onderhouds)service in de huursector. Het is niet ondenkbaar dat deze groep minder behoefte heeft om in verbetering van de huurwoning te investeren. De groep niet-overtuigde huurders is in dit opzicht een interessante groep. Enerzijds is het mogelijk dat zij zich nadrukkelijk belemmerd voelen om in hun huurwoning te investeren, anderzijds is het mogelijk dat zij deze behoefte, gezien hun wens om te kopen, sterker hebben en deze ook in de huurwoning tot uitdrukking laten komen. Deze groep blijkt meer te investeren in de woning dan de beide andere groepen. Het lijkt waarschijnlijk dat hun behoefte om de woning naar hun eigen wensen aan te passen, samenhangt met de wens om een woning te kopen. De stabiele huurders investeren, zoals we verwachten, het minst in verbetering van de woning.

## 5.6 Conclusies

*Wat zijn de kenmerken van eigenaar-bewoners en huurders met een laag inkomen en wat is hun eigendomspectief?*

De demografische, sociaal-economische en woningmarktkenmerken tussen de eigenaar-bewoners en huurder met een laag inkomen verschillen niet veel. De groep huurders omvat iets meer 'zwakke' huishoudens: eenoudergezinnen, geenverdieners en laag opgeleiden. Binnen de groepen huurders en eigenaar-bewoners zijn duidelijke verschillen te bespeuren naar eigendomspectief.

Dit duidt er dus op dat hoewel de geselecteerde respondenten een laag inkomen gemeen hebben, hun wooncarrièreperspectieven verschillen. Allereerst onderscheiden we de potentiële doorstromers onder de eigenaar-bewoners. Deze groep van jonge over het algemeen hoog opgeleide huishoudens lijkt nog een wooncarrière binnen de koopsector voor ogen te hebben. Een tweede groep noemen wij de stabiele eigenaar-bewoners die bestaat uit huishoudens die voorlopig in de huidige woning willen blijven wonen. Deze groep bestaat voor een relatief groot deel uit dertigers. Tenslotte onderscheiden wij de niet-overtuigde eigenaar-bewoners. Deze groep heeft geen nadrukkelijke voorkeur voor een koopwoning. Het merendeel prefereert een huurwoning bij een gedwongen verhuizing. De groep kenmerkt zich door relatief veel eenoudergezinnen en veel geenverdieners.

Onder de huurders vinden we allereerst de toekomstige eigenaar-bewoners. Deze groep is over het algemeen jong, hoog opgeleid en kent weinig geenverdieners. Het lijkt dan ook niet onwaarschijnlijk dat deze groep in de toekomst een woning zal kopen. De niet-overtuigde huurders zouden graag een woning willen kopen maar ondervinden financiële belemmeringen. Deze groep omvat veel dertigers en veertigers en veel lager opgeleiden. Als laatste onderscheiden we de stabiele huurders. Deze groep omvat veel ouderen, alleenstaanden, laag opgeleiden en geenverdieners.

Zij hebben geen interesse voor een koopwoning: nu niet, in de toekomst niet en ook niet wanneer zij hun huidige woning kunnen kopen bij gelijkblijvende woonlasten.

*Wat zijn de motieven om te kopen of te huren? In hoeverre verwijzen deze naar ontologische voordelen?*

Bij de keuze voor een koopwoning zijn financiële motieven het belangrijkste. De motieven die refereren aan de vrijheid van een eigen woning komen daarna. De scores voor deze motieven lopen vaak parallel; men scoort voor beide hoog of voor beide laag. Dit sluit aan bij de resultaten van eerder onderzoek en bij de verwachtingen die we op grond van de theorie van Saunders mogen koesteren. De beperkingen van de woningmarkt spelen echter ook een rol in de keuze voor een koopwoning.

De motieven om te kopen hangen samen met het inkomen en het woningtype. De hogere-inkomensgroepen en bewoners van eengezinswoningen benadrukken vooral de financiële voordelen en de vrijheid. Bewoners van meergezinswoningen scoren hoog op de beperkingen van de woningmarkt.

De motieven om te huren zijn minder eenduidig; er worden meer verschillende motieven genoemd en het verschil tussen spontaan genoemde argumenten en de scores voor voorgelegde motieven is groter. De motivatie om te huren hangt duidelijk samen met het inkomen. De mobiliteit speelt vooral bij de hoge-inkomensgroepen een belangrijke rol. De financiële motieven scoren bij deze groep beneden gemiddeld. Hieruit kunnen we voorzichtig afleiden dat deze respondenten weliswaar in de toekomst vaak willen kopen, maar op grond van positieve overwegingen (mobiliteit) voor een huurwoning hebben gekozen. De financiële motieven en de service en zekerheid zijn met name voor lage-inkomensgroepen van belang. De motieven van lage-inkomensgroepen omvatten dus zowel negatieve als positieve argumenten.

Uit het voorgaande kunnen we afleiden dat zowel bij de huurders als bij de eigenaar-bewoners financiële en ontologische voordelen een rol spelen. Bij het laatste voordeel gaat het met name om vrijheid en zekerheid. De vrijheid heeft enerzijds betrekking op de vrijheid van een eigen woning. Anderzijds betreft het de vrijheid om gemakkelijk te kunnen verhuizen. Deze ontologische voordelen staan niet los van de financiële. Bij de eigenaar-bewoners lopen de scores voor deze motieven parallel; het lijkt erop dat het financiële voordeel een voorwaarde is om vrijheid te ervaren. Voor de huurders gaat zekerheid samen met financiële motieven; de zekerheid heeft vermoedelijk vooral betrekking op de zekerheid dat ze de woonlasten kunnen opbrengen.

In Nederland wordt mobiliteit als voordeel van de huursector genoemd. In het onderzoek van Saunders in drie Engelse steden komt dit aspect niet voor in het rijtje voordelen van de huurwoning. Hieruit kunnen we afleiden dat ook de volkshuisvestingscontext de keuze tussen kopen en huren beïnvloedt.

*Wat is de mening van eigenaar-bewoners en huurders over hun vrijheid, verantwoordelijkheid, zekerheid en financiële situatie?*

Eigenaar-bewoners zijn van mening dat zij voordelig en vrij wonen en voelen ook duidelijk de verantwoordelijkheid voor de financiën en het onderhoud van de

woning. Bovendien zijn zij tevredener met hun buurt, woning en woonlasten dan de huurders. Dit geldt zowel voor hoge- als voor lage-inkomensgroepen en zowel voor bewoners van eengezinswoningen als bewoners van meergezinswoningen. Deze bevindingen sluiten aan bij de theorie van Saunders.

Op een aantal punten gaat de theorie niet op. De vrijheid die eigenaar-bewoners ervaren beperkt zich tot de vrijheid in huis. De vrijheid om te verhuizen is onder eigenaar-bewoners juist gering; zij voelen zich gebonden aan hun woning. De huurders voelen zich vrij om te verhuizen. Verder blijkt dat de zekerheid dat men in de woning kan blijven wonen, in tegenstelling tot de theorie van Saunders, niet meer, eerder minder, aanwezig is bij de eigenaar-bewoners dan bij de huurders. Deze verschillen hebben wellicht te maken met het verschil tussen Nederland en Engeland. De huursector in Nederland is groot, van goede kwaliteit en er is geen sprake van grootschalige verkoop van huurwoningen. Bovendien bestaat er een goede voorziening voor huurders die achteruitgaan in inkomen en hebben bewoners van particuliere huurwoningen een goede huurbescherming. Tenslotte zijn de kosten van mobiliteit in de koopsector in Nederland hoger dan in Engeland (zie tabel 3.6).

Voorts zijn er verschillen die samenhangen met het woningtype en het eigendoms-perspectief. De bewoners van meergezinswoningen zijn, waarschijnlijk door een gedeelde verantwoordelijkheid voor het onderhoud, minder bezorgd over onderhoud en financiën. Niet-overtuigde eigenaar-bewoners scoren laag voor typische kenmerken van eigenaar-bewoners (zorgen over financiën en onderhoud en het voordelig en vrij wonen). De niet-overtuigde huurders scoren lager voor de typische huurderskenmerken (mobiliteit, geen zorgen over financiën en onderhoud). De ervaringen van bewoners hangen dus niet alleen samen met de huidige eigendomsverhouding, maar ook met de gewenste eigendomsverhouding.

*Hoe tevreden met en betrokken bij hun woonsituatie zijn bewoners van een koop-respectievelijk huurwoning?*

Eigenaar-bewoners zijn, in overeenstemming met de theorie van Saunders, tevredener met hun woonsituatie dan huurders. Wat de betrokkenheid betreft, vinden we nauwelijks ondersteuning voor de benadering van Saunders. De betrokkenheid onder eigenaar-bewoners is niet groter dan onder huurders.

Verder spelen het inkomen, de woonduur en het woningtype een rol. Lage-inkomensgroepen onderscheiden zich door een grote gehechtheid aan buurt en woning. Dit geldt zowel voor de eigenaar-bewoners met een laag inkomen als voor de huurders met een laag inkomen. De betrokkenheid is het laagst onder degenen die pas kort in de woning wonen. De bewoners van eengezinswoningen tonen een grotere betrokkenheid bij de buurt en lijken meer tevreden met hun woning dan de bewoners van meergezinswoningen.

*In hoeverre zijn eigenaar-bewoners in staat om hun woning goed te onderhouden? In hoeverre brengen eigenaar-bewoners en huurders verfraaiingen aan?*

Lage-inkomensgroepen besteden minstens evenveel geld aan onderhoud van de woning als hoge-inkomensgroepen en doen evenveel noodzakelijke karweien. De lage-inkomensgroepen besteden in iets mindere mate dan de hoge-inkomensgroepen



geld aan verfraaiing van de woning, vooral in de nieuwe premiekoopwoningen. Het lijkt er in eerste instantie op dat lage-inkomensgroepen goed in staat zijn om hun eigen woning te onderhouden en dat zij ook financiële ruimte hebben om de woning te verfraaien. Dit sluit aan bij de bevindingen van Meijer (1992); er bestaat nauwelijks samenhang tussen inkomen en het aantal uitgevoerde karweien.

Opmerkelijk is dat de lage-inkomensgroepen vaker een vakman inschakelen en minder doe-het-zelven dan de huishoudens met een midden- of hoger inkomen. Dit hangt vermoedelijk samen met de hogere leeftijd van een deel van de hoofden van de huishoudens met een laag inkomen. Jongere huishoudens met een laag inkomen die in een nieuwe premiekoopwoning wonen, doe-het-zelven juist relatief veel. De oudere huishoudens betalen dus relatief veel voor onderhoud en verbetering. Wellicht geeft daarom ruim een kwart van de lage-inkomensgroepen in oudere woningen aan dat er sprake is van achterstallig onderhoud wegens geldgebrek. Gezien de cijfers voor de onderhoudstoestand bij het betrekken van de woning, lijkt het erop dat lage-inkomensgroepen vaak relatief slechte woningen kochten die veel onderhoud vergen. Verder blijkt dat lage-inkomensgroepen zowel in een- als in meergezinswoningen minder geld reserveren voor toekomstig onderhoud. Er is dus toch enige reden voor bezorgdheid, met name over de onderhoudstoestand van de etagewoningen van oudere huishoudens met een laag inkomen.

Tenslotte blijkt dat vooral hoge-inkomensgroepen en bewoners van eengezinswoningen in de huursector investeren in verbetering van de woning. Vaak gebeurt dit zonder medeweten van de verhuurder. Slechts zelden treffen ze een regeling ter vergoeding van de verbeteringen. De niet-overtuigde huurders (huurders die graag een woning zouden kopen wanneer hun woonuitgaven niet toenemen) investeren het meest in de huurwoning. De wens om te kopen en de wens om de woning te verfraaien lijken voor deze groep samen te gaan.

---

## DE FINANCIËLE CONSEQUENTIES VAN KOPEN EN HUREN

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk bepalen we de financiële consequenties van kopen en huren voor de Nederlandse situatie. De verwachting is dat door de aanwezigheid van subsidies voor zowel de koop- als de huursector een gevarieerd beeld kan ontstaan. Met name de consequenties van het huursubsidie- en fiscale beleid voor lage-inkomensgroepen zijn in het kader van dit onderzoek relevant. We gaan daarbij niet alleen in op de periodieke uitgaven, maar ook op de vermogenspositie en de risico's die aan het eigenwoningbezit verbonden zijn. Evenals in het vorige hoofdstuk wordt daarbij een vergelijking gemaakt met de hoge-inkomensgroepen.

De gegevens die verzameld zijn in de eerdergenoemde enquête onder bewoners van vergelijkbare koop- en huurwoning in drie steden in de Randstad (zie bijlage II) vormen de basis voor de berekeningen.

De volgende onderzoeksvragen komen aan de orde:

- Wat zijn de financiële verschillen tussen kopen en huren en hoe worden deze gemeten?
- Wat zijn de mogelijkheden voor vermogensvorming gezien de ontwikkelingen in de koopprijzen? In hoeverre zijn er verschillen naar buurt?
- Wat is de liquiditeitspositie van eigenaar-bewoners en huurders? Zijn er verschillen naar inkomen en woningtype?
- Wat zijn de kosten van het wonen voor bewoners van vergelijkbare koop- en huurwoningen en hoe ontwikkelen deze zich? Zijn er verschillen naar inkomen en woningtype?
- Hoe zijn de mogelijkheden voor eigenaar-bewoners en huurders om vermogen op te bouwen? Zijn er verschillen naar inkomen en woningtype?

### 6.2 De financiële verschillen tussen kopen en huren in Nederland

Alvorens over te gaan tot het berekenen van de financiële consequenties, geven we een schets van de belangrijkste financiële verschillen tussen kopen en huren in Nederland. Niet alleen de samenstelling en de hoogte van de uitgaven kunnen ver-

schillen, maar bijvoorbeeld ook de verandering in de hoogte van de uitgaven, de risico's en de vrijheid om de woonuitgaven te spreiden (zie tabel 6.1).

#### *Samenstelling van de woonuitgaven*

Een huurder betaalt doorgaans maandelijks zijn huur aan de verhuurder. Naast de huur moet de huurder vaak servicekosten betalen aan de verhuurder voor bijvoorbeeld een glasverzekering en/of het onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen (met name bij de meergezinsbouw).

De eigenaar-bewoner heeft veelal te maken met financieringslasten. Deze lasten kunnen daadwerkelijke uitgaven betreffen zoals aflossing en de rente over het geleende bedrag en hangen af van de gekozen hypotheekvorm. De betaalde rente kan onbepaald van het belastbaar inkomen worden afgetrokken. In geval de eigenaar-bewoner de woning (gedeeltelijk) heeft gefinancierd met eigen geld, is er sprake van opportunitykosten: de gederfde rente over het eigen vermogen.

Verder moeten eigenaar-bewoners het aan het eigendom van een woning verbonden deel van de onroerende-zaakbelasting betalen. Het huurwaardeforfait moet bij het belastbaar inkomen worden opgeteld voor de heffing van inkomstenbelasting (belasting op inkomsten uit vermogen). Wanneer het vermogen (bezittingen minus schulden) groter is dan de belastingvrije som, dient vermogensbelasting te worden betaald. Over de vermogenswinsten uit de eigen woning hoeft geen belasting te worden betaald.

Daarnaast is er sprake van kosten die verbonden zijn aan het gebruik van de eigen woning zoals het onderhoud en een opstalverzekering. Voor eigenaar-bewoners van meergezinswoningen lopen deze uitgaven vaak geheel of gedeeltelijk via een Vereniging van Eigenaren.

#### *Voorzieningen voor lage-inkomensgroepen en bij betalingsproblemen*

Een huurder met een laag inkomen en naar verhouding hoge woonuitgaven (volgens de door het Rijk vastgestelde tabellen) kan aanspraak maken op individuele huursubsidie. Deze subsidie is, binnen zekere grenzen, hoger naarmate het inkomen lager of de huur hoger is. Afhankelijk van de huur van de woning vindt een kwaliteitskorting plaats. Voor de huur boven de aftoppingsgrens ontvangt men helemaal geen subsidie meer. Wanneer de huur boven de huursubsidiegrens ligt, ontvangt men in het geheel geen subsidie.

De bewoners van premiekoopwoningen konden tot en met 1994 aanspraak maken op een inkomensafhankelijke premie (die belastbaar is). Vanaf 1995 is, wanneer een gemeente daarvoor kiest, een inkomensvoorslag voor koopwoningen tot f 159.000,- mogelijk. Wanneer een eigenaar-bewoner bij inkomensachteruitgang de woonuitgaven niet langer kan opbrengen, bestaat er geen voorziening zoals de individuele huursubsidie voor de huurder. Er is alleen een woonkostentoeslag voor eigenaar-bewoners in de bijstand opgenomen (Consumentenbond, 1993). Voor de eigenaar-bewoner met een hypotheekgarantie kan de gemeente (en vanaf 1995 de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningbezit) de hypotheekschuld van de bewoner aan de hypotheekverstrekker overnemen. De eigenaar-bewoner heeft dan een schuld aan de gemeente, respectievelijk de Stichting in plaats van aan de hypotheekverstrekker.

Bij een hypotheek met gemeentegarantie dient de gemeente, tot negen maanden na melding van de betalingsachterstand, toestemming te geven aan de hypotheekverstrekker alvorens tot executoriale verkoop kan worden overgegaan. Dit kan uitstel van executoriale verkoop betekenen. Er is echter geen sprake van afstel. Juist bij woningen met gemeentegarantie vinden relatief vaak executoriale verkopen plaats (MVROM, 1989). Executoriale verkoop van woningen met gemeentegarantie is voor hypotheekverstrekkers aantrekkelijk omdat gemeente en Rijk het verschil tussen de hypotheekschuld en de (door deze vorm van verkoop) lage verkoopprijs aanvullen. Wel heeft de gemeentegarantie als voordeel dat de hypotheekverstrekker, die immers weinig risico loopt, de rente doorgaans met 0,2 % verlaagt.

#### *Risico, verandering van de woonuitgaven*

De kosten van de eigenaar-bewoners zijn afhankelijk van marktontwikkelingen: de rente en de ontwikkeling van de koopprijzen. De eigenaar-bewoner heeft kans op een onbelaste vermogenswinst. Als er sprake is van een antispeculatiebeding (bij de premiekoopwoningen gebouwd tussen 1979 en 1989) roomt de gemeente de verkoopwinst af wanneer de woning binnen tien jaar wordt verkocht.

De keerzijde van de kans op vermogenswinst is het risico van vermogensverlies. De afhankelijkheid van de markt kan dus zowel voor- als nadelig uitpakken. De uiteindelijke uitgaven voor de eigenaar-bewoner worden bovendien bepaald door het fiscale beleid (renteaftrek en huurwaardeforfait) van de rijksoverheid.

De verhuurder bepaalt de ontwikkeling van de huur en de servicekosten binnen de marges die het Rijk vaststelt. De grotere vrijheid in het huurbeleid (liberalisering van de hoge huren en huursombenadering) zorgen voor een minder duidelijk toekomstperspectief voor de huurder. Voorts hangt de hoogte van de woonuitgaven voor de huurder die huursubsidie ontvangt, af van het beleid van de rijksoverheid op dit terrein. Ook dit kan zowel voor- als nadelig uitpakken (de nettohuur kan relatief veel of weinig stijgen). De huursubsidie zorgt ervoor dat de effecten van huurstijgingen voor de lage-inkomensgroepen worden afgedempt; de huur blijft gehandhaafd op een lager niveau.

#### *Spreiding van de woonuitgaven*

De eigenaar-bewoner heeft te maken met financieringslasten. De lasten vormen een belangrijk bestanddeel van de woonuitgaven. Een voordeel is dat de eigenaar-bewoner tot op zekere hoogte de spreiding van deze lasten in de tijd zelf kan bepalen door het al dan niet afsluiten van een hypotheek, de looptijd van de hypotheek, de hypotheekvorm en versneld of vertraagd aflossen. Bovendien kan de eigenaar-bewoner de hypotheek verhogen om andere goederen, met renteaftrek, te financieren. Voorts heeft de eigenaar-bewoner de keuze om zijn uitgaven voor onderhoud te beperken door te gaan doe-het-zelven. Voor de bewoner van een appartement zal dit overigens maar ten dele gelden; de Vereniging van Eigenaren is immers verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke bouwdelen. De huurder heeft geen mogelijkheid om zijn woonuitgaven naar eigen voorkeur te spreiden.

### *Transactiekosten*

Aan het bemachtigen van een huurwoning zijn doorgaans geringe kosten verbonden zoals de leges om te worden ingeschreven als woningzoekende of een bemiddelingsbedrag dat wordt betaald bij een woonmarktkrant of bij het inschakelen van een makelaar. Deze kosten, afgezien van de verhuis- en inrichtingskosten, zijn bescheiden in relatie tot de huur. Wanneer men de woning in redelijke staat achterlaat, zijn doorgaans geen extra kosten verbonden aan het verlaten van een huurwoning.

Een eigenaar-bewoner heeft gewoonlijk te maken met hogere lasten om een woning te bemachtigen zoals de kosten van een makelaar, de notaris, de afsluitprovisie voor een hypotheek en de overdrachtsbelasting in geval van een bestaande woning en BTW in geval van een nieuwe woning (deze is vaak inbegrepen in de koopsom, vrij op naam). Deze lasten worden vaak meegefinancierd in de hypotheek. Wanneer de eigenaar-bewoner zijn woning wil verkopen, kan hij opnieuw te maken krijgen met dergelijke kosten.

De eigenaar-bewoner heeft een groter risico dan de huurder door de afhankelijkheid van de markt wat betreft koopprijs en rente. Dit kan zowel voordelig als nadelig uitpakken. Een andere risico betreft de inkomensachteruitgang: voor huurders in een dergelijke positie bestaat de zekerheid van de individuele huursubsidie, voor eigenaar-bewoners ontbreekt een dergelijke zekerheid.

Wat betreft de mogelijkheid om de woonuitgaven naar eigen smaak te spreiden in de tijd en voor een deel te beperken door doe-het-zelven; is de eigenaar-bewoner in vergelijking met de huurder duidelijk in het voordeel. De kosten van een verhuizing vallen uit in het voordeel van de huurder.

De door eigenaar-bewoners en huurders ervaren vrijheid en zekerheid, onder andere als gevolg van de financiële situatie, is in het vorige hoofdstuk aan de orde geweest. In dit hoofdstuk staan de omvang en samenstelling van de uitgaven en de mogelijkheden om een vermogen op te bouwen centraal.

**Tabel 6.1 Financiële verschillen tussen kopen en huren**

	Eigenaar-bewoner	Huurder
Voorziening voor lage-inkomensgroepen, betalingsproblemen	tot 1995 premie voor lage-inkomensgroepen in premiekoopwoningen hypotheek overnemen (bij hypotheekgarantie), maar schuld blijft voor eigenaar-bewoner	individuele huursubsidie
Risico woonuitgavenstijging	marktontwikkelingen: rente en koopprijzen Rijk: fiscaal beleid	huurbeleid verhuurder Rijk: marges huurverhoging + huursubsidiebeleid
Spreiding uitgaven	aflossingspatroon afhankelijk van hypotheekvorm, tot op zekere hoogte vrij overeen te komen, mogelijkheid om uitgaven onderhoud te beperken	gefixeerd + elk jaar huurverhoging
Transactiekosten	relatief hoog: 4-12% van de koopprijs	bescheiden

## 6.3 De bepaling van de financiële consequenties van kopen en huren

### 6.3.1 De financiële voordelen van de eigen woning volgens Saunders

Volgens Saunders levert de eigen woning een financieel voordeel op ten opzichte van de huurwoning. Zijn redenering luidt: de waardevermeerdering van woningen overtreft in hoge mate de inflatie van consumptiegoederen. Dit betekent dat eigenaar-bewoners reële winsten maken (Saunders, 1990). Saunders trok zijn conclusies op basis van de continue waardeinstijgingen in de periode 1965 tot 1990.

De methode van Saunders concentreert zich op de waardeontwikkeling van de woning. De brutovermogenstoename (1) is de basis voor de berekeningen van Saunders. Naast deze maat voegt hij een aantal andere toe. Bij de nettovermogenstoename worden de hypotheekverplichtingen (rente en aflossing) van de winst afgetrokken. Vervolgens wordt de vermogenstoename per jaar en de vermogenstoename per jaar per ingebrachte geldeenheid berekend (is rendement op eigen vermogen). De conclusie luidt dat er, behalve voor het laagste inkomensdecil, voor iedereen sprake is van een vermogenswinst. De winst is groter naarmate het inkomen hoger is.

$$GCG=(v+e)-(m+d+i) \quad (1)$$

GCG	bruto vermogenstoename
v	waarde van het huis
e	vermogen dat aan de woning onttrokken is
m	de uitstaande hypotheekschuld
d	eigen geld dat is ingebracht
i	extra geld dat is ingebracht

Saunders gaat ervan uit dat de uitgaven van de eigenaar-bewoners kleiner zijn dan die van huurders in een vergelijkbare woning. Huurders betalen volgens Saunders meer omdat zij bijdragen aan de winst van de particuliere verhuurder (over sociale verhuurders wordt niet gesproken). Hij onderkent dat de woonuitgaven aanvankelijk voor de huurders vaak lager uit zullen vallen en dat het verschil geïnvesteerd kan worden. Als de uitgaven van huurders die van eigenaar-bewoners gaan overtreffen, moet de huurder gaan interen op het geïnvesteerde. Volgens Saunders is het duidelijk dat uiteindelijk de balans positief uitkomt voor de eigenaar-bewoner in Engeland (Saunders, 1990).

Critici plaatsen echter kanttekeningen bij deze vermeende financiële voordelen. De winst als gevolg van de waardevermeerdering van de woning is volgens hen niet reëel maar slechts een compensatie voor inflatie. Een tweede kritiek betreft het feit dat de winsten tijdelijk zijn en afhankelijk van de periode waarin men de woningen koopt en verkoopt (Harloe, 1984). Deze kritiek wordt onderbouwd door Duncan (1990). Hij corrigeert de prijsstijgingen voor inflatie (reële prijsstijging) en kwaliteitsverandering (zuivere prijsstijging) en toont aan dat de reële prijzen en zuivere prijzen in de periode 1966 tot 1990 in Engeland een grote variatie vertonen. Prijsdalingen kwamen even vaak voor als prijsstijgingen. Zijn conclusie is dat prijsstijgingen in reële en zuivere termen niet verzekerd zijn en dat winsten op lange termijn beperkt en zelfs tijdelijk kunnen zijn (Duncan, 1990). Bovendien is er sprake van

een stagnatie in de nominale kooprijstijgingen sinds 1990 (McLavery en Yip, 1993).

Verder zouden volgens de critici de duurere huizen, op betere plaatsen, sneller in waarde stijgen dan de goedkopere huizen. Dit leidt ertoe dat lage-inkomensgroepen die doorgaans in de goedkopere woningen wonen, minder mogelijkheden hebben tot vermogensgroei. Deze conclusie is gebaseerd op onderzoek naar het eigen-woning-bezit in oude wijken in binnensteden (Karn et al., 1985; Thorns, 1981). Dit spreekt Saunders overigens niet tegen; hij benadrukt echter dat er ook voor bewoners van een minder aantrekkelijke woning sprake is van een vermogenswinst.

Tenslotte kan een methodische kanttekening worden geplaatst bij het werk van Saunders. Zijn berekeningen beperken zich tot de investeringscomponent van de eigen woning. De kosten van consumptie van de woondienst (zoals onderhoud, opstalverzekering en onroerende-zaakbelasting) laat hij buiten beschouwing. Ook de opportunitykosten van het in de woning geïnvesteerde vermogen neemt hij niet in beschouwing. Bovendien gaat hij niet in op de overheidssubsidies voor de volkshuisvesting en de invloed daarvan op de financiële consequenties voor eigenaar-bewoners en huurders. Een systematische vergelijking met de uitgaven van de huurders ontbreekt. De veronderstelling dat huurders uiteindelijk altijd meer betalen onderbouwt Sanders niet. Zeker in de Nederlandse situatie met een grote sociale-huursector waarin veel overheidsgeld geïnvesteerd is, kan een systematische vergelijking met de financiële situatie van de huurders niet achterwege blijven.

### **6.3.2 Woonuitgavenbegrippen**

In het Nederlandse woonuitgavenonderzoek wordt veel gewerkt met de woonuitgaven op kasbasis: de periodieke uitgaven van huurders en eigenaar-bewoners (Van Fulpen, 1983, Conijn et al., 1994). Dit woonuitgavenbegrip geeft inzicht in de liquiditeitspositie van de bewoners. De woonuitgaven op kasbasis sluiten aan bij de wijze waarop de bewoner over het algemeen de woonuitgaven ervaart. De (verwachte) woonuitgaven spelen waarschijnlijk een belangrijke rol bij de beslissing om een woning te (kunnen) kopen of te huren. Bovendien wordt op basis van dit woonuitgavenbegrip inzicht verkregen in gevolgen van het fiscale en subsidiebeleid. Paragraaf 6.5 werkt de woonuitgaven op kasbasis nader uit en gaat met name in op de samenstelling van de woonuitgaven van eigenaar-bewoners. In paragraaf 6.3.3 worden resultaten van recent onderzoek naar de woonuitgaven op kasbasis gepresenteerd.

Een nadeel van deze woonuitgavenbenadering is dat er voor eigenaar-bewoners geen onderscheid wordt gemaakt tussen uitgaven die betrekking hebben op consumptie en investering. De hoogte van de woonuitgaven hangt af van het eigen vermogen in de woning, zonder rekening te houden met de kosten van het eigen vermogen. Het is dus op basis van dit woonuitgavenbegrip niet mogelijk een goede vergelijking te maken van de kosten van de woning. Aangezien een vergelijking van de kosten van huurders en eigenaar-bewoners een belangrijk doel in dit onderzoek vormt, zoeken we een ander woonuitgavenbegrip.

Er volgt een kort overzicht van alternatieve woonuitgavenbegrippen en de bruikbaarheid voor dit onderzoek.

- Bij de *toegerekende waarde op basis van de oorspronkelijke verwervingsprijs* wordt evenals bij de woonuitgaven op kasbasis geen onderscheid gemaakt tussen consumptie en investering (Haffner, 1992). Er wordt bij deze benadering uitgegaan van een 100% vreemd vermogen financiering op annuïtaire basis. Voordeel van deze benadering is dat de omvang van het eigen vermogen geen rol speelt. De keuze voor een annuïteitenlening is echter arbitrair. Er zijn immers andere leningsvormen mogelijk. Bovendien komt de waardeverandering van de woning in dit woonuitgavenbegrip niet tot uitdrukking.
- Een andere mogelijkheid is het *corrigeren van de woonuitgaven op kasbasis voor het in de eigen woning belegde vermogen*. Hiertoe kan de gedeerde rente op het in de woning geïnvesteerde vermogen worden toegerekend aan de eigenaar-bewoner (Haffner, 1994). Johnson (1981) hanteert in principe een dergelijke benadering.
- Bij de *opportunitykostenbenadering* ligt het accent op het investeringsaspect van de eigen woning. Uitgangspunt bij deze benadering is het te behalen rendement op het in de woning belegde vermogen. Deze woonuitgaven kunnen worden berekend door de actuele rente te vermenigvuldigen met de huidige verkoopwaarde. Een nadeel is dat de hoogte van de woonuitgaven verandert wanneer de verkoopwaarde van de woning verandert, maar de waardeverandering als zodanig niet wordt meegenomen (Conijn et al, 1987).
- Een methode waarbij het consumptie-aspect van de woning centraal staat, is het *vaststellen van de huurwaarde* van een koopwoning. In dit geval gaat het om de huurprijs die voor een vergelijkbare woning betaald zou moeten worden. De economische huurwaarde wordt in de praktijk bepaald via taxaties door makelaars en wordt uitgedrukt als percentage van de verkoopwaarde (Conijn et al, 1987; Van de Donk en Mikulic, 1994).
- Een methode waarbij eveneens het accent ligt op het consumptie-aspect is de *gebruikskostenbenadering* waarbij de kosten van het gebruik van de woning als investeringsgoed worden vastgesteld (the user cost of capital). In deze benadering worden zowel de financieringslasten, als de kosten van het gebruik van de woning als de waardeverandering van de woning in beschouwing genomen. Het gaat in feite om de opportunitykosten van de consumptie van een woondienst (Scott, 1953).

Gezien het doel van dit onderzoek, namelijk het vaststellen van de financiële consequenties voor kopen en huren voor verschillende inkomensgroepen in verschillende buurten, valt een aantal begrippen af. De opportunitykostenbenadering en de huurwaardebenadering vallen af omdat hierin het effect van het overheidsbeleid, dat juist van belang is om de verschillende inkomensgroepen te vergelijken, niet tot uitdrukking komt. Voorts valt een aantal begrippen af omdat de waardeverandering van de woning (belangrijk in Saunders' theorie), die van belang is om verschillende buurten te kunnen vergelijken, hierin niet tot uitdrukking komt: de toegerekende waarde op basis van de oorspronkelijke verwervingsprijs, de gecorrigeerde woonuitgaven op kasbasis en de opportunitykosten. Er is slechts één benadering die aan de gestelde voorwaarden voldoet: de gebruikskostenbenadering.



Afhankelijk van de omstandigheden en het doel van de analyse kunnen de gebruikskosten worden uitgewerkt. Zo wordt het principe van gebruikskosten ook gehanteerd bij het berekenen van de dynamische kostprijsuur. In Engeland wordt deze benadering ook wel economic rent genoemd: de huur die nodig is om op lange termijn woningen te kunnen blijven verhuren (Hills, 1991).

In de literatuur over gebruikskosten vinden we een aantal hoofdbestanddelen van de definitie voor gebruikskosten (Haffner, 1994; Megbolugbe and Linneman, 1993; Miles, 1992; Linneman en Voith, 1991; Rosen en Rosen, 1980; Diamond, 1980):

- De kosten van het in de woning geïnvesteerde vermogen.
- De kosten van management (verzekeringen, transactiekosten) en van onderhoud.
- Zuivere prijsstijging.
- Afschrijving en/of verbetering van de woning om huurinkomsten voor de toekomst te verzekeren

De eerste post omvat de kosten van vermogen en bestaat uit rente over vreemd vermogen en de opportunitykosten over eigen vermogen. De managementkosten omvatten posten zoals: opstalverzekering, transactiekosten, onroerende-zaakbelasting en onderhoud. Tenslotte is de waardeverandering van de woning in het geding. Ten eerste betreft dit de prijsstijging als gevolg van inflatie. Ten tweede gaat het om afschrijving en/of eventuele verbeteringen aan de woning. Naar aanleiding hiervan kan een basisdefinitie (2) worden geformuleerd:

$$UC = S \cdot r + (WO - S) \cdot i + ozb + oh + d \cdot WO - a \cdot WO \quad (2)$$

UC	gebruikskosten
S	schuld
r	hypotheekrentepercentage
WO	waarde van de woning in onbewoonde staat
i	rendement op vermogen (wordt vaak gelijk aan r gesteld)
ozb	onroerende-zaakbelasting
oh	(eigenaars)onderhoud
d	afschrijving
a	zuivere prijsstijging van de woning

Voorts dient bij het vaststellen van de prijs (de gebruikskosten) het effect van de fiscale behandeling, die van land tot land verschilt, van de eigen woning te worden verdisconteerd. Het gaat hier om de mogelijkheden voor renteaftrek, belasting van de opbrengsten van de eigen woning (huurwaarde) en de belasting van de vermogenswinst. Tenslotte kunnen eventuele premies (voor gesubsidieerde koopwoningen) aan (2) worden toegevoegd.

### 6.3.3 Woonuitgavenonderzoek in Nederland

In Nederland wordt vaak onderzoek verricht naar de woonuitgaven op kasbasis waarbij wordt uitgegaan van het woonuitgavenschema van Van Fulpen (1983). De recente ontwikkelingen van de woonuitgaven op kasbasis zijn beschreven in een onderzoek naar de ontwikkeling van de woonuitgaven van eigenaar-bewoners en

huurders in de jaren tachtig (Conijn et al, 1994). We geven een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

In de huursector zijn de nettowoonuitgaven in de periode 1981-1989 met 40% toegenomen. Aangezien de basishuren in deze periode met 44% zijn gestegen, kunnen we concluderen dat de individuele huursubsidie de stijging van de woonuitgaven enigszins heeft gematigd. Omdat de inflatie in deze periode hoger was dan de inkomensstijging, is er sprake van een verarming in de huursector. Aangezien de nettowoonuitgaven sterker gestegen zijn dan de inkomens, is de nettohuurquote toegenomen van 15,8% in 1981 tot 19,7% in 1989. De nettohuurquote is minder gestegen naarmate het inkomen hoger is, met uitzondering van het laagste inkomensdeciel.

De brutohypotheekuitgaven zijn als gevolg van de lagere rente gedaald in deze periode. De andere elementen die mede de nettowoonquote voor eigenaar-bewoners bepalen, hebben een wisselend verloop gekend. Het fiscale effect van het eigenwoningbezit is, vooral door de lagere rentelasten, licht gedaald. Aangezien het gemiddelde inkomen sterk gestegen is, zijn de woonquoten in de koopsector aanzienlijk gedaald. In 1981 bedroeg de nettowoonquote 16,6% en in 1989 is de quote afgenomen tot 12,9%. De daling van de nettowoonquote is sterker naarmate het inkomen lager is. Deze afname van de woonquote wordt met name veroorzaakt door een relatief sterke afname van de brutohypotheeklast in vergelijking met hogere inkomensgroepen (Conijn et al, 1994). Dit lijkt mede veroorzaakt te worden door het relatief geringe aantal nieuwkomers met een laag inkomen.

#### *De invloed van het overheidsbeleid op de woonuitgaven*

Een recent overzicht van de uitgaven van de overheid voor de huur- en de koopsector is te vinden in Profijt van de overheid III (Pommer en Ruitenbergh, 1994). Tabel 6.2 geeft inzicht in de overheidsuitgaven naar inkomensdeciel. De objectsubsidies voor huurwoningen vormen de grootste post. Deze subsidie is relatief gelijkmatig verspreid over de inkomensdecielen. De individuele huursubsidie komt vooral terecht bij huishoudens in het tweede tot en met het vijfde inkomensdeciel; bij de lage- en midden-inkomensgroepen dus. De hoge-inkomensgroepen hebben relatief veel profijt van de financiële bijdrage van de overheid voor de koopsector. Zowel de geldelijke steun voor eigen woningen als het huurwaardevoordeel zijn het meest nadrukkelijk aanwezig bij het zesde tot en met het tiende inkomensdeciel. Het huurwaardevoordeel is een overheidsuitgave in de vorm van belastingderving. De eigen woning wordt beschouwd als een investeringsgoed. Dit betekent dat men over het inkomen uit dit goed belasting is verschuldigd. Grondslag voor de belastingheffing is de huurwaarde (de potentiële huuropbrengst). Er wordt geen belasting geheven over de werkelijke huurwaarde, maar er wordt een forfait gehanteerd. Vanwege het zogeheven bestedingsaspect van de eigen woning wordt het huurwaardeforfait aanzienlijk lager vastgesteld dan de huurwaarde van de woning. Dit voordeel wordt aangeduid met het huurwaardevoordeel. In de loop van de periode 1977-1989 is de verdeling van de verschillende overheidsbijdragen in grote lijnen gelijk gebleven, alleen de objectsubsidies voor huurwoningen zijn minder bij de hoge-inkomensgroepen terecht gekomen. De afname van het aandeel hoge-inkomensgroepen in de huursector vormt hiervoor een verklaring.

**Tabel 6.2 Overheidsuitgaven voor volkshuisvesting naar inkomensdeciël van het secundair in komen, 1991**

	totaal	1e	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	10e
verdeling huishoudens (%)	100	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
gem. secundair inkomen (x 1.000 gld.)	32	5	14	18	22	26	30	35	42	51	80
aandeel huurders (%)	45	13	63	53	59	52	56	50	44	34	22
aandeel eigenaar-bewoners (%)	34	1	4	17	17	26	34	45	54	65	75
<b>gebruikmakende huishoudens (%)</b>											
individuele huursubsidie	13	2	36	28	30	16	9	5	2	0	0
objectsubsidie											
huurwoningen	17	2	19	16	20	18	21	22	20	17	10
geldelijke steun eigen											
woning	3	0	0	0	1	2	3	5	7	7	4
huurwaardevoordeel	35	1	2	17	17	27	35	47	55	67	78
<b>bedrag per gebruikmakend huishouden (x 1.000 gld.)</b>											
individuele huursubsidie	1,9	1,6	1,9	1,9	2,1	1,9	1,9	1,6	1,6		
objectsubsidie											
huurwoningen	4,2	4,2	4,6	4,7	4,3	4,3	4,1	4,0	3,8	3,9	3,9
geldelijke steun eigen											
woning	3,5					4,3	4,2	3,9	3,5	3,2	2,7
huurwaardevoordeel	1,9	1,0	0,8	0,6	0,8	1,0	1,3	1,5	1,8	2,0	3,1
<b>uitgavenverdeling (min. gld.) (%)</b>											
individuele huursubsidie	1.840	100	2	27	22	25	12	7	3	1	0
objectsubsidie											
huurwoningen	5.160	100	1	12	11	13	11	13	12	11	6
geldelijke steun eigen											
woning	790	100	0	1	1	3	8	14	20	22	10
huurwaardevoordeel	4.840	100	0	0	2	2	4	7	11	15	38
<b>totaal volkshuisvesting</b>	<b>12.630</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>

Bron: Pommer en Ruitenbergh, SCP, 1994.

Dit alles leidt tot de conclusie dat op grond van de verdeling van de overheidsuitgaven voor de volkshuisvesting, de woonuitgaven voor de lage-inkomensgroepen in de huursector relatief gunstig zijn en dat voor de hoge-inkomensgroepen een koopwoning financieel aantrekkelijker is.

#### 6.4 De prijsontwikkeling van koopwoningen

Saunders benadrukt het belang van de waardevermeerdering van de woning. De eigen woning is volgens hem een goede investering aangezien de waardevermeerdering van woningen de inflatie van consumptiegoederen in hoge mate overtreft. Aldus luiden de conclusies van Saunders in 1990 over de periode 1965-1985. Paragraaf 6.3.1 gaf al aan dat er kanttekeningen geplaatst moeten worden bij deze bevindingen. In deze paragraaf gaan we in op de kooprijsoontwikkeling in Nederland.

Ten eerste bestuderen we de begrippen waardeverandering en prijsverandering en de bruikbaarheid van de beschikbare gegevens. De gemiddelde kooprijsontwikkeling is voor Nederland in kaart gebracht aan de hand van gegevens van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen). Vervolgens wordt met behulp van het Woningbehoeftenonderzoek nagegaan in hoeverre de prijsontwikkeling uiteenloopt voor verschillende woningtypen. Tenslotte geven we de prijsontwikkeling in de voor de enquête geselecteerde buurten weer. We gaan na in hoeverre er verschillen bestaan tussen de (kwalitatief verschillende) buurten.

#### 6.4.1 Prijsverandering versus waardeverandering

De zuivere prijsverandering van de woning is een belangrijk gegeven om de gebruikskosten van een woning vast te kunnen stellen (zie paragraaf 6.3.2). Met de zuivere prijsverandering wordt het prijsverschil gecorrigeerd voor afschrijving en eventuele kwaliteitstoevoeging bedoeld. Het gaat dus om het prijsverschil in de tijd voor identieke woningen. In de praktijk vindt vaak een vergelijking (3) van de waarde van woningen op verschillende momenten plaats. Deze vergelijking omvat niet alleen de prijsverandering maar ook afschrijving en eventuele verbetering van de woning (additionele investering in de woning).

$$WO_j - WO_{j-1} = a_j \cdot WO_{j-1} - d \cdot WO_{j-1} + INV_j \quad (3)$$

- a zuivere prijsstijging
- d afschrijvingspercentage
- INV additionele investering in jaar j

De volgende paragraaf geeft inzicht in de prijsontwikkeling van koopwoningen in de periode 1965-1993. De gebruikte cijfers zijn voor het merendeel afkomstig uit NVM-statistieken. Een nadeel van deze statistieken is dat de gemiddelde waarden,  $WO_j$  en  $WO_{j-1}$ , van elkaar afwijken doordat er sprake is van een gemiddelde prijs voor een verzameling van woningen die qua samenstelling (onbekende) verschillen vertonen tussen de twee meetmomenten.

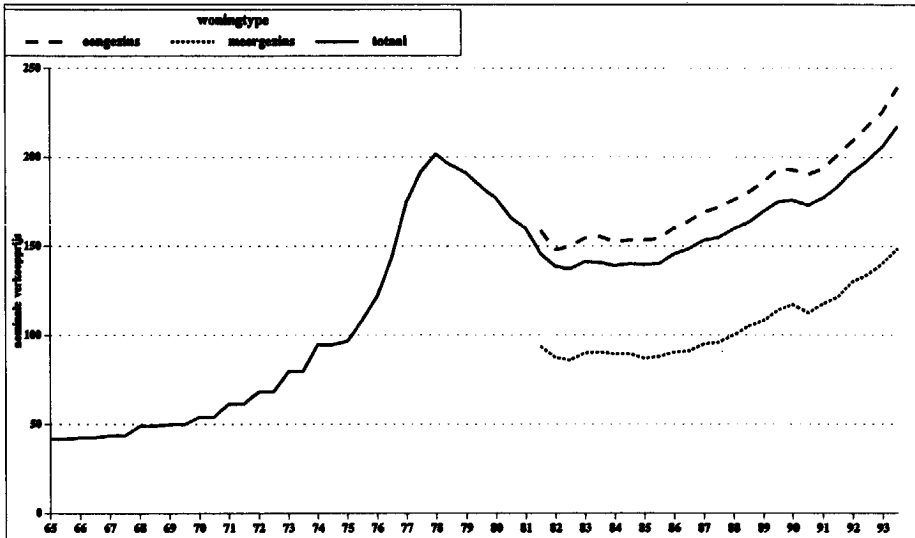
Veranderingen in de gemiddelde kooprijzen kunnen zowel veroorzaakt worden door prijsverandering als door toename of afname van de kwaliteit van de verhandelde woningen. Een ander nadeel is dat de NVM slechts 60% van de in Nederland verhandelde woningen in haar bestand heeft, waarbij met name de goedkoopste woningen ondervertegenwoordigd zijn. Bovendien is het aantal woningen niet constant, maar is in de loop der jaren toegenomen.

Ondanks de bovengenoemde bezwaren wordt, bij gebrek aan een beter alternatief, toch gebruik gemaakt van de NVM-gegevens om een globaal inzicht te verkrijgen van de prijsontwikkeling van koopwoningen in Nederland.

#### 6.4.2 De ontwikkeling van de kooprijzen in Nederland

Afbeelding 6.1 geeft de ontwikkeling van de nominale verkoopprijzen weer voor de periode 1965-1993. De gegevens van de periode 1965-1974 zijn afkomstig van de

**Afbeelding 6.1 De nominale prijsontwikkeling van alle koopwoningen in de periode 1965-1994 en een- en meergezinshuizen in de periode 1982-1994 (voortschrijdend jaargemiddelde per kwartaal)**



Bron: NVM-uitwisselingssysteem, CBS, in: Boelhouwer et al, 1994.

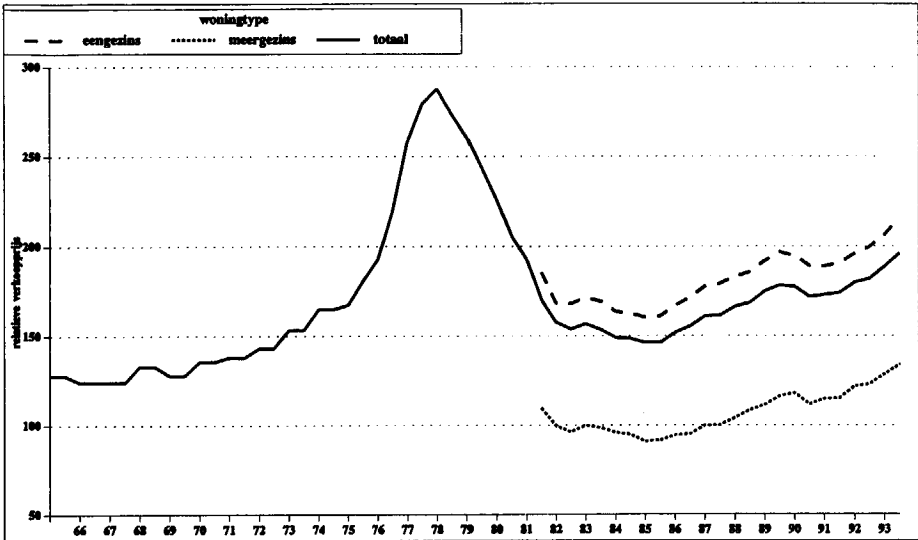
kadasterkantoren en vervolgens bewerkt door het CBS. De gegevens van de periode 1975-1993 zijn afkomstig van de NVM en haar voorloper de Nederlands Bond van Makelaars (NBM). Om deze twee reeksen vergelijkbaar te maken is de kadasterreeks bewerkt (Boelhouwer et al., 1995).

Opmerkelijk zijn de sterke prijsstijgingen in de periode 1974-1978: de gemiddelde prijsstijging bedroeg maar liefst 23,4% per jaar. Eveneens opmerkelijk zijn de sterke prijsdalingen in de daaropvolgende periode. Verder zien we een lichte daling in het begin van de jaren negentig die kan worden toegeschreven aan de Golfoorlog.

Voor de periode 1982-1994 kan onderscheid gemaakt worden tussen de prijsontwikkeling van een- en van meergezinswoningen; de prijzen blijken vrijwel parallel te lopen.

Afbeelding 6.2 geeft de kooprijzen gecorrigeerd voor het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie weer. Hieruit blijkt opnieuw dat de prijsontwikkeling in de periode 1978-1983 uitzonderlijk is. Voor en na deze periode is de prijsontwikkeling van koopwoningen zeer gelijkmatig. De toename over de periode 1965-1993 bedraagt 56%; een jaarlijkse stijging van slechts 1,8%. Een deel van deze stijging kan worden toegeschreven aan de kwaliteitstoename door nieuwbouw en woningverbetering. Anderzijds moeten we rekening houden met het feit dat de woningen in waarde dalen doordat zij verouderen.

Afbeelding 6.2 De relatieve<sup>1</sup> prijsontwikkeling van alle koopwoningen in de periode 1965-1994 en van een- en meergezinshuizen in de periode 1982-1994 (voortschrijdend jaargemiddelde per half jaar)



Bron: NVM-uitwisselingsysteem, CBS, in: Boelhouwer et al, 1994.

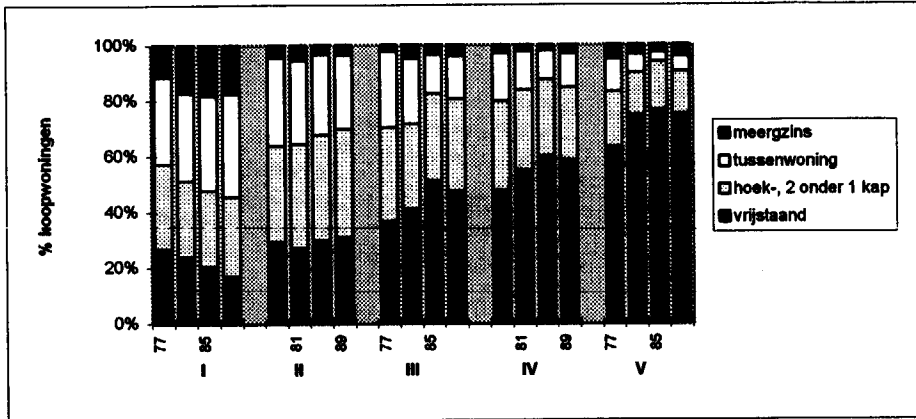
Het kopen van een woning blijkt, wanneer eveneens een lange periode in beschouwing wordt genomen, gemiddeld genomen een waardevolle investering. Met name in tijden van hoge inflatie maakt dit een investering in een koopwoning aantrekkelijk. Afhankelijk van het moment van aankoop kan er natuurlijk wel sprake zijn van een vermogenswinst dan wel -verlies (Boelhouwer et al., 1995).

Het gemiddelde prijsniveau verschilt naar provincie. In Groningen, Friesland en in mindere mate Zeeland liggen de prijzen beduidend lager dan het landelijk gemiddelde. In Utrecht en Noord-Holland ligt het gemiddelde prijsniveau het hoogst. De provincie Zuid-Holland (waar de steekproef voor dit onderzoek werd getrokken) ligt rond het gemiddelde. Overigens blijkt dat het prijsniveau per provincie weliswaar verschilt, maar dat het verloop van de prijzen grote overeenkomst vertoont (Boelhouwer et al, 1995).

Om een indruk te krijgen van de verandering van de pakketsamenstelling, zijn met behulp van het WBO aanvullende analyses uitgevoerd. Daartoe werden vijf, voor vier WBO's procentueel vergelijkbare, prijsklassen samengesteld. Vervolgens is de samenstelling van deze klassen voor een aantal woningkenmerken nader geanalyseerd. Wanneer een bepaald woningkenmerk in de laagste prijsklasse toeneemt, kan

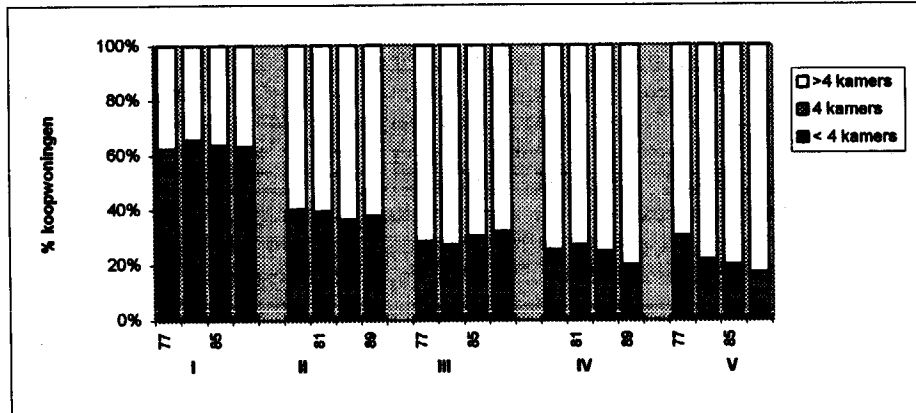
<sup>1</sup> Gecorrigeerd met het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie, met als basisjaar 1990.

**Afbeelding 6.3** Woningtype van koopwoningen van 1974 of eerder naar verkoopwaarde in klassen voor het WBO 1977, WBO 1981, WBO 1985, WBO 1989



Bron: Boelhouwer et al., 1995 (eigen bewerking).

**Afbeelding 6.4** Aantal kamers van koopwoningen van 1974 of eerder naar verkoopwaarde in klassen voor het WBO 1977, WBO 1981, WBO 1985, WBO 1989

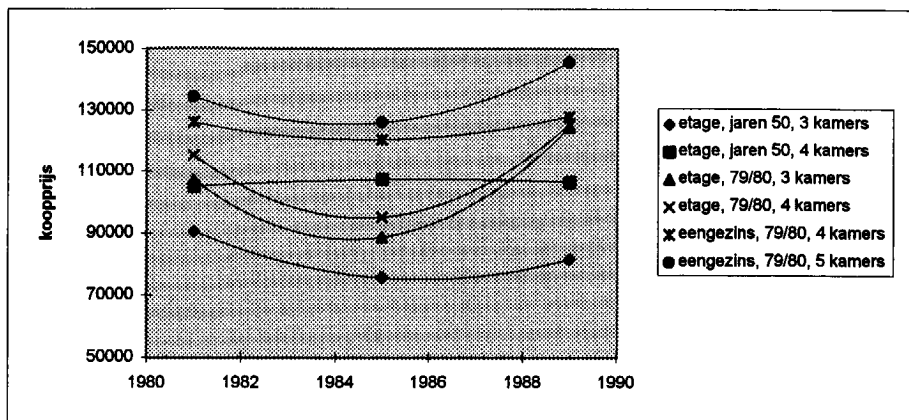


Bron: Boelhouwer et al., 1995 (eigen bewerking).

worden geconcludeerd dat er voor woningen met het desbetreffende kenmerk sprake is van een relatieve prijsdaling (Boelhouwer et al., 1995).

In grote lijnen wijkt de prijsontwikkeling van de onderscheiden woningkenmerken slechts in geringe mate van het gemiddelde af (zie afbeeldingen 6.3 en 6.4). Opmerkelijk is dat de prijzen van vrijstaande woningen in vergelijking met die van de

**Afbeelding 6.5 De gemiddelde verkoopprijzen volgens bewoners naar woningtype, bouwjaar en aantal kamers per jaar, 1981, 1985, 1989**



Bron: WBO 1981, WBO 1985, WBO 1989.

meergezins- en de tussenwoningen, relatief snel stijgen. Deze laatste komen in toenemende mate voor in de laagste prijsklassen. Verder blijkt dat de prijzen van de woningen met vijf of meer kamers relatief stijgen ten opzichte van die van de kleinere woningen. Er lijkt sprake van een sterkere prijsstijging voor de woningen met een hogere kwaliteit. De prijzen van woningen die in de steekproef voorkomen (meergezins- en tussenwoningen met drie, vier en vijf kamers) lijken licht achter te blijven bij de landelijke kooprijzontwikkeling.

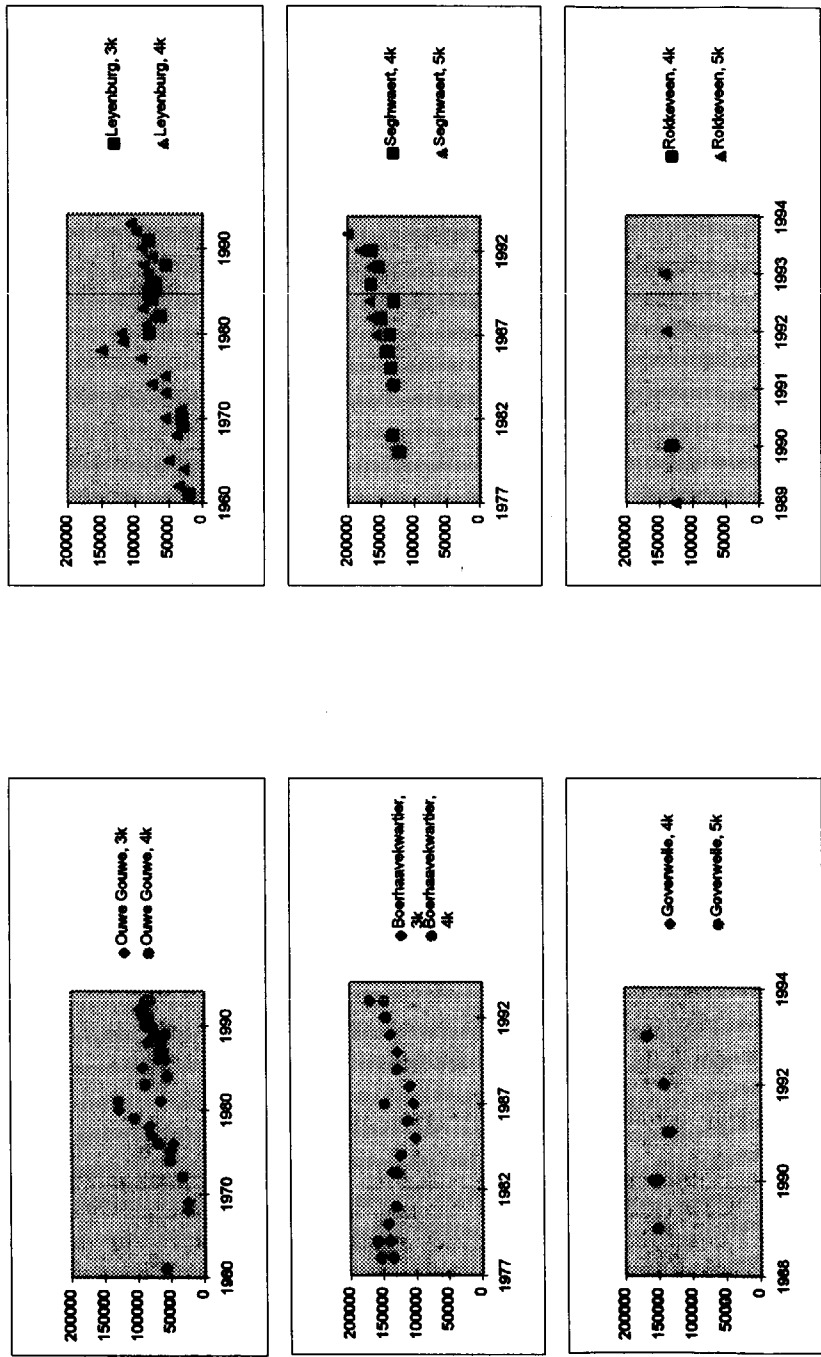
Afbeelding 6.5 geeft de gemiddelde prijsontwikkeling voor de in de steekproef geselecteerde woningtypen weer. Het gaat hierbij om de geschatte verkoopwaarde van de woning (WBO) volgens de bewoners. De prijzen van de etagewoningen uit de jaren zeventig zijn het meest gedaald in het midden van de jaren 80. Verder zien we dat de oudere etagewoningen in de jaren tachtig het minst in prijs zijn gestegen: in 1989 ligt de prijs van deze woningen ongeveer op of net onder het niveau van 1981. De prijzen van de eengezinspremiekoopwoningen gebouwd in 1979-80 hebben zich het meest gunstig ontwikkeld. Dit sluit aan bij eerdere bevindingen dat de woningen met de hoogste kwaliteit de meest gunstige prijsontwikkeling laten zien.

#### 6.4.3 De kooprijzontwikkeling in de geselecteerde buurten

De zes buurten vertonen overeenkomsten; alle zijn geselecteerd op hun toegankelijkheid voor lage-inkomensgroepen (zie bijlage II). Er zijn echter ook duidelijke verschillen qua bouwjaar en type. Men waardeert de nieuwere eengezinswoningen over het algemeen hoger dan de oudere etagewoningen. Naar inkomen zijn de huishoudens niet evenredig verdeeld over de zes buurten (zie bijlage II). De lage-inkomensgroepen zijn sterk vertegenwoordigd in de oudere buurten met meergezinswoningen. De midden-inkomensgroepen zijn goed vertegenwoordigd in de nieuwe buurten met



**Afbeelding 6.6 Ontwikkeling van de kooprijzen in de geselecteerde buurten, gemiddelde nominale kooprijzen per jaar**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie 1993.

eengezinswoningen en de hoge-inkomensgroepen zijn goed vertegenwoordigd in de buurten die in 79/80 werden gebouwd: een wijk met eengezinswoningen in Zoetermeer en, in mindere mate, een wijk met meergezinswoningen in Gouda (zie bijlage III).

Afbeelding 6.6 laat een nogal grillig verloop van de prijsontwikkeling in de meergezinswoningen zien. Veel waarnemingen zijn gebaseerd op één of enkele verkochte woningen. De prijsschommelingen kunnen naast de marktomstandigheden op een bepaald moment bijvoorbeeld worden veroorzaakt door verschillen in de onderhoudstoestand, dure verfraaiingen door de vorige bewoner, een voordelig aanbod van de eigenaar van de voormalige huurwoningen en het verloop van de onderhandelingen met de makelaar. Ondanks het grillige verloop is het landelijke beeld (zie afbeelding 6.1) duidelijk terug te vinden in afbeelding 6.6. Er zijn echter verschillen tussen de buurten zoals ook al bleek uit afbeelding 6.5.

Opmerkelijk is de gunstige prijsontwikkeling in de buurt waar de meeste hoge-inkomensgroepen wonen: de buurt met eengezinswoningen uit 1979 in Zoetermeer. Dit stemt overeen met het landelijke beeld (zie afbeelding 6.5). De gunstige prijsontwikkeling wordt veroorzaakt door het feit dat deze premiekoopwoningen bij de oplevering relatief goedkoop waren in vergelijking tot de dure bestaande woningen.

De premiekoopetagewoningen uit 1979 in Gouda hebben in 1993 het niveau van eind jaren zeventig weer bereikt. Dit geldt niet voor de etagewoningen uit de jaren vijftig. Het prijsniveau ligt nog steeds beneden het zeer hoge niveau van eind jaren zeventig. Vermoedelijk heeft dit niet alleen te maken met de prijsontwikkeling, maar ook met het feit dat er in deze buurten relatief vaak sprake is van achterstallig onderhoud (zie 5.4.2). Het betreft hier wellicht de goedkopere woningen die in de NVM-statistieken ondervertegenwoordigd zijn.

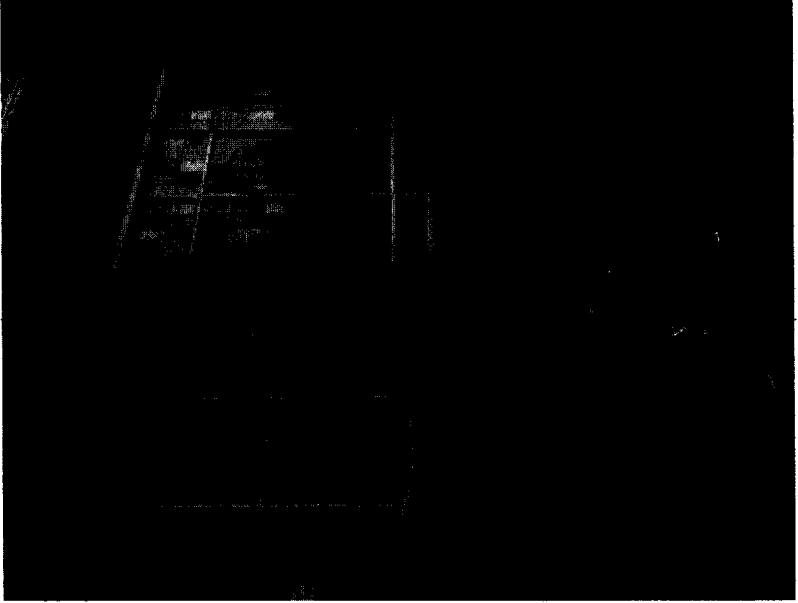
Voor de nieuwbouwbuurten met eengezinspremiekoopwoningen kan slechts een korte periode worden bestudeerd. Opmerkelijk is de relatief lage koopprijs in de wijk met premiekoopwoningen in Gouda in 1991. Vermoedelijk heeft dit te maken met de verslechtering van de situatie op de koopwoningenmarkt tijdens de Golfoorlog. Aangezien het een nieuwbouwwijk betreft, waar in die tijd veel soortgelijke premiekoopwoningen werden opgeleverd, is een dergelijke prijsgevoeligheid niet verrassend. In de nieuwbouwbuilt met eengezinspremiekoopwoningen in Zoetermeer is dit effect niet te bespeuren omdat er voor 1991 geen prijs bekend is.

## 6.5 De liquiditeitspositie van eigenaar-bewoners

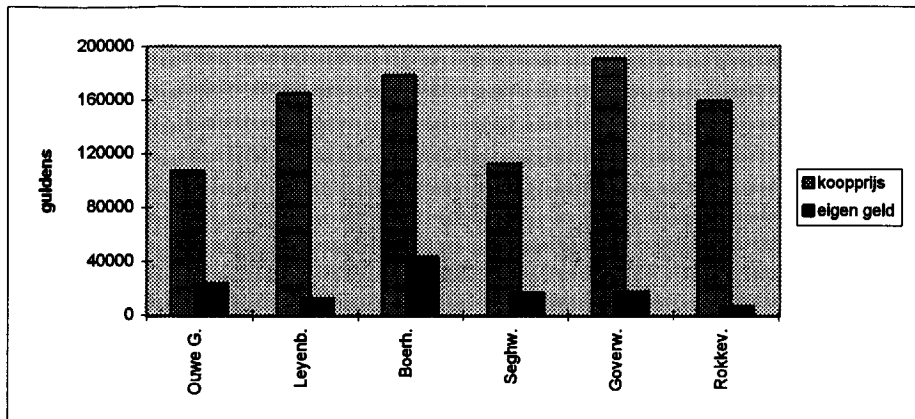
Onder woonuitgaven op kasbasis worden de periodieke uitgaven voor het wonen van een huishouden verstaan. De woonuitgaven op kasbasis geven de liquiditeitspositie van de bewoners weer en bepalen dan ook in belangrijke mate de toegankelijkheid van een koopwoning voor de lage-inkomensgroepen.

De uitgaven van de eigenaar-bewoner hebben betrekking op zowel de consumptie van woondiensten als de investering in de woning; de eigenaar-bewoner bouwt doorgaans een vermogen op. Deze paragraaf verschaft inzicht in de opbouw van de woonuitgaven van eigenaar-bewoners, uitgesplitst naar buurt en naar inkomensgroep.

*Koopwoningen in Goverwelle in Gouda (links) en Leyenburg in Den Haag (rechts)*

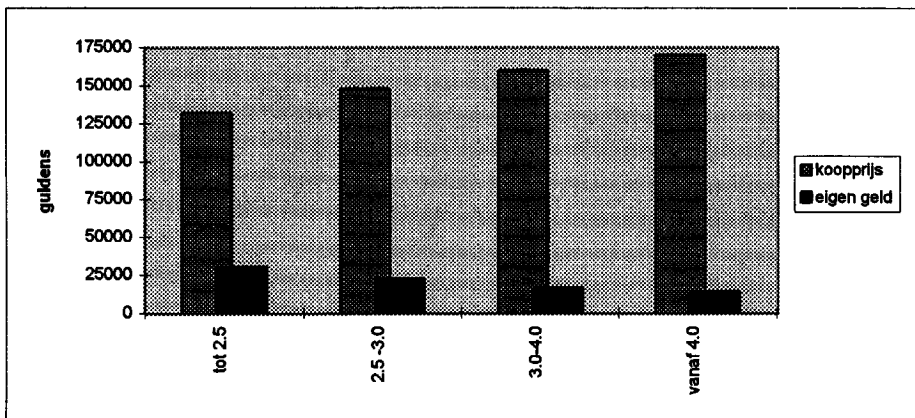


**Afbeelding 6.7 Gemiddelde koopprijs en gemiddeld bedrag aan eigen geld per buurt in guldens van 1993<sup>2</sup>**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

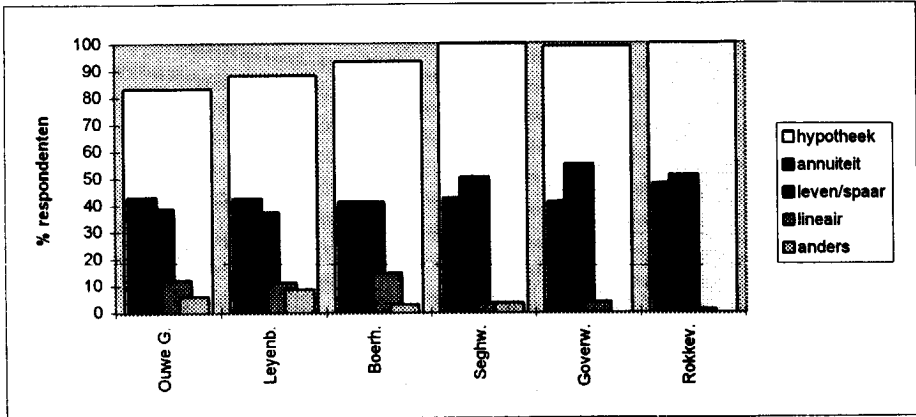
**Afbeelding 6.8 Gemiddelde koopprijs en gemiddeld bedrag aan eigen geld naar nettohuishoudensinkomen (x f 1.000,-), in guldens van 1993<sup>1</sup>**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

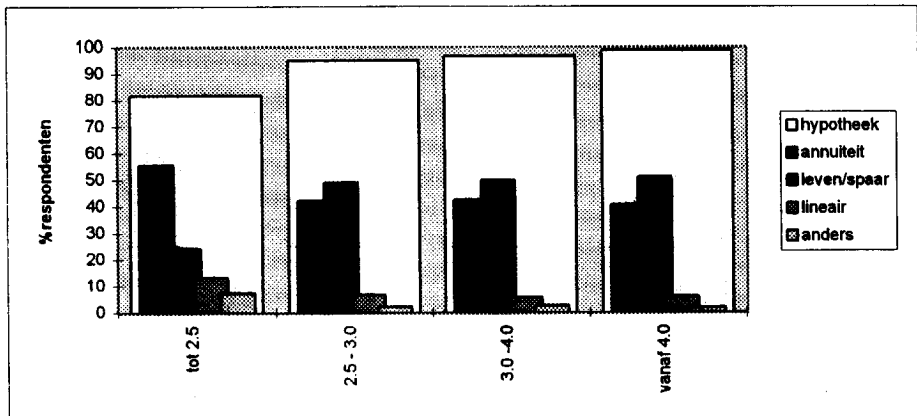
<sup>2</sup> De kooprijzen zijn gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling van koopwoningen (NVM-cijfers). De inbreng voor eigen geld is gecorrigeerd met het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie (CBS).

**Afbeelding 6.9 Aandeel respondenten met een hypotheek, naar hypotheeksoort en buurt, 1993**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Afbeelding 6.10 Aandeel respondenten met een hypotheek, naar hypotheeksoort en netto huishoudensinkomen (x f 1.000,-), 1993**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

Allereerst gaan we na hoe de eigenaar-bewoners hun vermogen opbouwen. Er wordt een overzicht gegeven van het eigen geld dat ze inbrengen en van de gekozen hypotheekvorm. De woonuitgaven op kasbasis voor de eigenaar-bewoners worden berekend (zie bijlage VII) en uitgesplitst naar de verschillende onderdelen. Vervolgens komen de meningen van de eigenaar-bewoners over een aantal posten aan bod. Tenslotte wordt de liquiditeitspositie van eigenaar-bewoners vergeleken met die van huurders in een vergelijkbare woning.

### 6.5.1 De financieringskenmerken van eigenaar-bewoners

We hebben de kooprijzen van eigenaar-bewoners, uitgedrukt in guldens van 1993, vergeleken. De prijzen van woningen die voor 1993 zijn gekocht, zijn gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling van koopwoningen op basis van NVM-gegevens. De kooprijzen van de meergezinswoningen uit de jaren vijftig in Gouda en Den Haag liggen beneden het gemiddelde (zie afbeelding 6.7). De koopprijs is het hoogst in de wijk in Zoetermeer met eengezinswoningen uit eind jaren zeventig. Verder valt op dat de recent opgeleverde premiekoopwoningen in Zoetermeer aanmerkelijk goedkoper zijn dan die in Gouda.

Wanneer het inkomen in beschouwing wordt genomen, blijkt dat de koopprijs hoger is naarmate het inkomen hoger is (zie afbeelding 6.8). Zoals uit bijlage II blijkt, zijn de lage-inkomensgroepen goed vertegenwoordigd in de oudere meergezinswoningen, terwijl de hoge-inkomensgroepen sterk vertegenwoordigd zijn in de woningen die in 1979/80 werden opgeleverd.

Het gemiddelde bedrag aan eigen geld is gecorrigeerd voor inflatie. Uit afbeelding 6.7 blijkt dat het bedrag aan eigen geld in de wijk met meergezinswoningen uit 79-80 in Gouda ruim boven het gemiddelde ligt. Dit kan verklaard worden uit het hoge aandeel ouderen dat een woning in deze buurt betrok (zie bijlage III).

Uit afbeelding 6.8 blijkt dat de lage-inkomensgroepen in vergelijking met midden- en hoge-inkomensgroepen een gering bedrag lenen: de gemiddelde koopprijs is lager en het bedrag aan eigen geld is juist hoger.

Het merendeel van de respondenten (94.8%) heeft een hypotheek. Dit percentage is lager in de wijken met meergezinswoningen, waar relatief veel ouderen wonen (afbeelding 6.9). De soort hypotheek vertoont een zekere samenhang met het woningtype; bewoners van meergezinswoningen sluiten relatief vaak een lineaire hypotheek af, terwijl de leventhypotheek meer in trek is bij de bewoners van eengezinswoningen (zie afbeelding 6.9). Deze samenhang kan overigens gedeeltelijk worden verklaard uit de samenhang tussen het soort hypotheek en het moment dat de hypotheek wordt afgesloten; het aantal leventhypotheeken neemt toe. We mogen verwachten dat voor de veelal recent gebouwde eengezinswoningen vaker leventhypotheeken worden afgesloten.

Afbeelding 6.10 laat zien dat relatief veel lage-inkomensgroepen geen hypotheek (meer) hebben. Voor 92% betreft het huishoudens waarvan het hoofd ouder is dan 60 jaar. De soort hypotheek die men afsluit, hangt eveneens samen met het inkomen. Lage-inkomensgroepen hebben relatief vaak een lineaire of een annuïteitenhypotheek afgesloten. Dit hangt ongetwijfeld ook samen met het feit dat deze groep veel ouderen omvat die langere tijd geleden een hypotheek hebben afgesloten, toen de leven- en spaarhypotheeken nog minder bekend waren. Bij de midden- en hogere inkomensgroepen komt de leventhypotheek veel meer voor (zie afbeelding 6.10).

Uit het voorgaande blijkt dat er duidelijke verschillen zijn tussen hoge- en lage-inkomensgroepen in financiering van de woning. De lage-inkomensgroepen financieren de woning met relatief weinig vreemd vermogen en kennen daardoor een relatief lage renteaftrek: relatief veel zonder hypotheek, relatief veel eigen geld, relatief veel lineaire hypotheeken en relatief weinig leventhypotheeken.

Ook bestaat er een samenhang met de buurt; in de buurten met meergezinswoningen, waar relatief veel ouderen wonen, is relatief veel eigen geld in de woning gestoken.

### **6.5.2 De samenstelling van de woonuitgaven van eigenaar-bewoners**

Naar reikwijdte kunnen verschillende woonuitgavenbegrippen onderscheiden worden. Centraal in dit onderzoek staan de verschillen tussen eigenaar-bewoners en huurders. De woonuitgavedefinitie zal hierop ook worden toegespitst. Dit houdt in dat uitgaven die naar verwachting voor eigenaar-bewoners en huurders gelijk zijn, zoals bijkomende uitgaven voor gas, water, elektra, en gemeentelijke heffingen (uitgezonderd eigenaarsdeel onroerende-zaakbelasting), buiten beschouwing worden gelaten.

We gaan uit van het woonuitgavenschema van Van Fulpen (1983). Voor de eigenaar-bewoners zijn de volgende posten van belang:

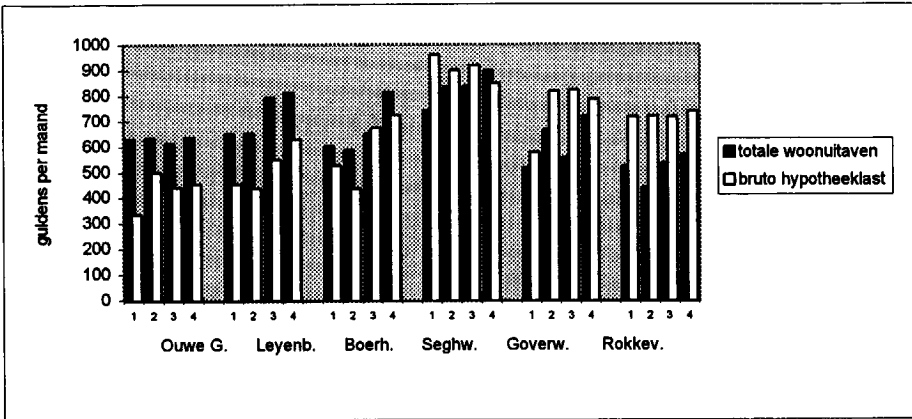
- + totale hypotheeklasten (rente, aflossing, premie levensverzekering)
- + erfpacht
- + opstalverzekering
- + eigenaarsdeel onroerende-zaakbelasting.
- + uitgaven voor onderhoud en verbetering
- rijksbijdragen eigen-woningbezit
- /+ fiscaal effect

De woonuitgaven van de eigenaar-bewoner bestaan doorgaans uit financieringsuitgaven en overige uitgaven. Deze financieringsuitgaven vormen meestal een belangrijk bestanddeel van de woonuitgaven. Uit de afbeeldingen 6.9 en 6.10 werd al duidelijk dat het merendeel van de respondenten met hypotheeklasten te maken heeft. Uit de afbeeldingen 6.7 en 6.8 bleek al dat bewoners van meergezinswoningen en lage-inkomensgroepen relatief veel geld in de eigen woning steken. Dit zien we terug in afbeelding 6.11 waarin de brutohypotheeklast (voor belasting) is afgezet tegen de totale uitgaven van de eigenaar-bewoners. Voor de bewoners van meergezinswoningen ligt de brutohypotheeklast lager dan de totale woonuitgaven, voor de bewoners van de drie buurten met eengezinswoningen ligt de brutohypotheeklast juist hoger, ook voor de lage-inkomensgroepen.

Afbeelding 6.12 geeft inzicht in de opbouw van de brutohypotheeklasten. De lage-inkomensgroepen onderscheiden zich van de hoge door een relatief laag bedrag aan betaalde premie voor de levensverzekering en een hoog bedrag aan aflossing. Dit laatste hangt samen met het relatief grote aandeel lineaire en annuïteitenhypotheeklen in deze groep.

Afbeelding 6.13 laat zien dat het fiscale effect varieert met de buurt en het inkomen. Het huurwaardeforfait (dat bij het inkomen dient te worden opgeteld) hangt samen met de waarde van de woning. De hoge-inkomensgroepen vallen doorgaans in een hogere belastingschijf en betalen daarom dus relatief meer dan de lage-inkomensgroepen. Ook de renteaftrek vertoont een samenhang met de buurt en met het inkomen. De hogere-inkomensgroepen hebben een relatief hoge hypotheeklast (en betalen dus meer rente dan de lage-inkomensgroepen) en vallen in een hogere belastingschijf. Dit resulteert in een relatief hoge rente-aftrek.

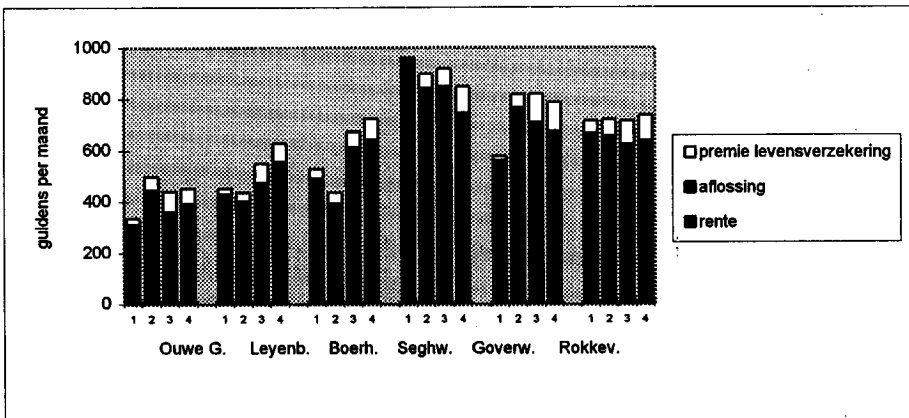
**Afbeelding 6.11 De gemiddelde maandelijkse woonuitgaven en de hypotheeklast naar buurt en nettohuishoudensinkomen, 1993**



- 1 tot f 2.500,-
- 2 f 2.500,- tot f 3.000,-
- 3 f 3.000,- tot f 4.000,-
- 4 f 4.000,- en hoger

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Afbeelding 6.12 De opbouw van de gemiddelde bruto hypotheeklast naar buurt en nettohuishoudensinkomen, 1993**

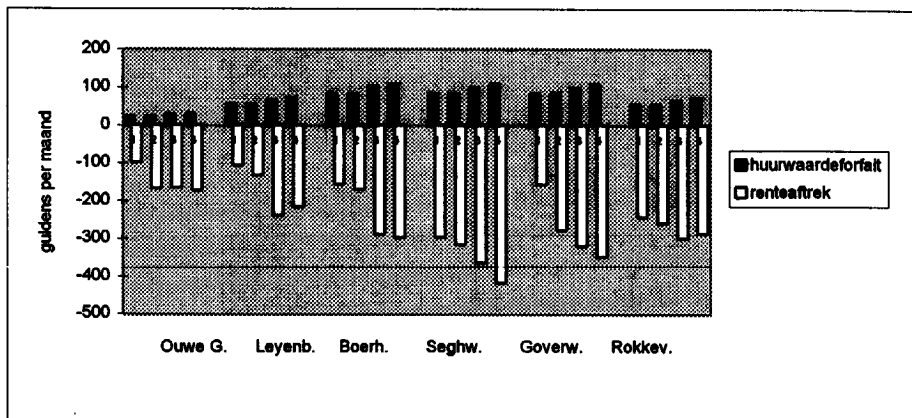


- 1 tot f 2.500,-
- 2 f 2.500,- tot f 3.000,-
- 3 f 3.000,- tot f 4.000,-
- 4 f 4.000,- en hoger

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.



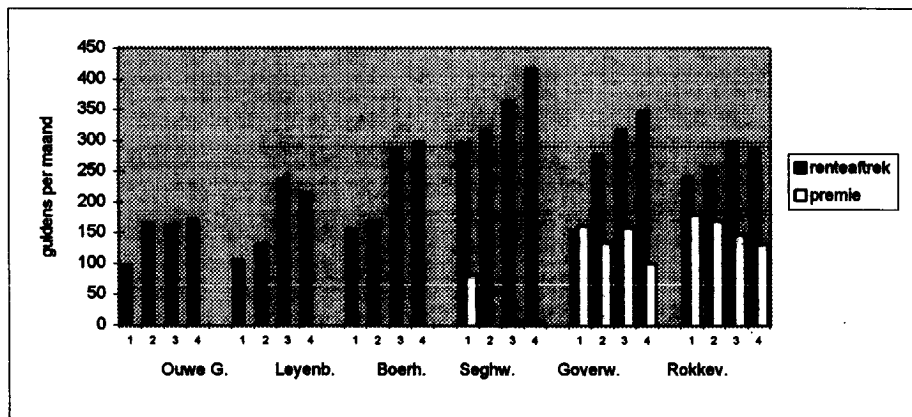
**Afbeelding 6.13 Het gemiddelde huurwaardeforfait (na belasting) per maand en de renteaftrek naar buurt en nettohuishoudensinkomen, 1993**



- 1 tot f 2.500,-
- 2 f 2.500,- tot f 3.000,-
- 3 f 3.000,- tot f 4.000,-
- 4 f 4.000,- en hoger

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

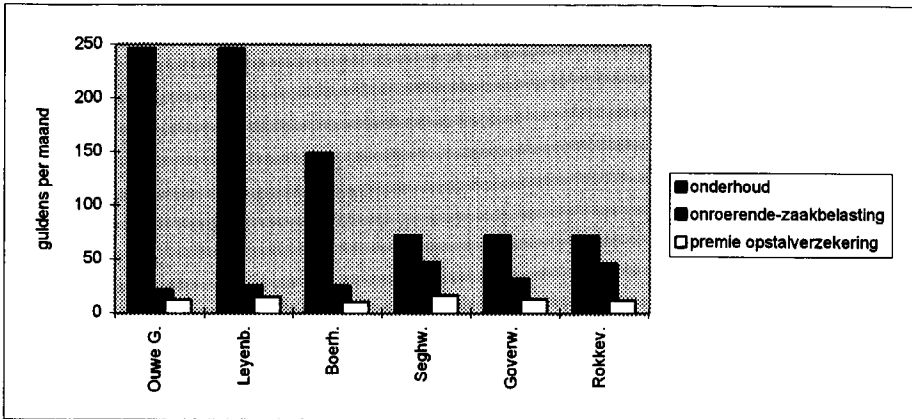
**Afbeelding 6.14 De gemiddelde renteaftrek en het gemiddeld ontvangen premiebedrag naar buurt en nettohuishoudensinkomen, 1993**



- 1 tot f 2.500,-
- 2 f 2.500,- tot f 3.000,-
- 3 f 3.000,- tot f 4.000,-
- 4 f 4.000,- en hoger

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Afbeelding 6.15 De gemiddelde uitgaven voor onderhoud, onroerende-zaakbelasting en premie opstalverzekering naar buurt, 1993**



- 1 tot f 2.500,-
- 2 f 2.500,- tot f 3.000,-
- 3 f 3.000,- tot f 4.000,-
- 4 f 4.000,- en hoger

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

De renteaftrek zorgt ervoor dat de uiteindelijke woonuitgaven lager kunnen liggen dan de brutohypotheeklast. Naast de renteaftrek bestaat er voor de bewoners van de premiekoopwoningen nog een andere aftrekpost: de premie. Afbeelding 6.14 geeft inzicht in de hoogte van de ontvangen premie. Deze premie is lager naarmate het inkomen hoger is. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat de hoge-inkomensgroepen minder premie ontvangen. Verder is het gemiddelde premiebedrag voor de hoge-inkomensgroepen lager omdat de premie belastbaar is. Overigens dient te worden opgemerkt dat de meerderheid van de hoge-inkomensgroepen evenveel premie ontvangt als de lage-inkomensgroepen. Waarschijnlijk hadden zij op het moment van aankoop een lager inkomen.

Een volgende reden voor de relatief lage hypotheeklast (in verhouding tot de totale woonuitgaven) voor de bewoners van meergezinswoningen zijn de relatief hoge onderhoudsuitgaven voor deze bewoners, zoals blijkt uit afbeelding 6.15.

De onroerende-zaakbelasting hangt samen met de waarde van de woning en de gemeente. Afbeelding 6.15 laat zien dat met name de buurten in Zoetermeer (Seghwaert en Rokkeveen) hoog scoren. Tenslotte dient nog een relatief gering bedrag voor de premie voor de opstalverzekering bij de woonuitgaven te worden opgeteld.

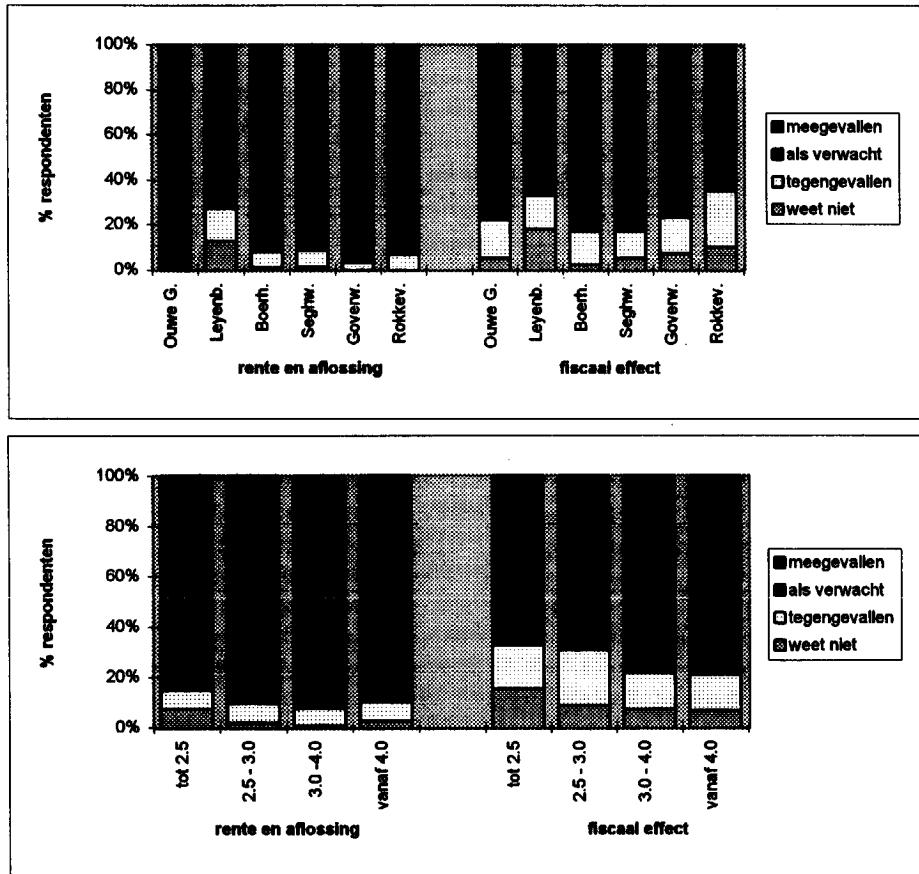
### 6.5.3 Het oordeel van eigenaar-bewoners over de woonuitgaven

Huurders kunnen vrij eenvoudig inzicht krijgen in de woonuitgaven; de huurverhoging kan hooguit voor enige verrassing zorgen. Voor eigenaar-bewoners is het minder eenvoudig om hun woonuitgaven te bepalen. Hypotheekverstrekkers kunnen nauwkeurig inzicht verschaffen in de hypotheeklasten en ook kunnen zij een schat-

ting maken van het fiscale effect. Door persoonlijke of andere omstandigheden kan bijvoorbeeld het fiscale effect toch anders uitvallen dan men had verwacht. Bovendien zijn er een aantal posten waar men van te voren niet altijd bij stil staat, zoals bij voorbeeld de onroerende-zaakbelasting. Aan de bewoners is gevraagd of een aantal uitgavenposten aan de verwachtingen voldeed. De uitgaven voor rente en aflossing valt voor het merendeel van de bewoners niet tegen. Voor een derde vielen de uitgaven zelfs mee (zie afbeelding 6.16).

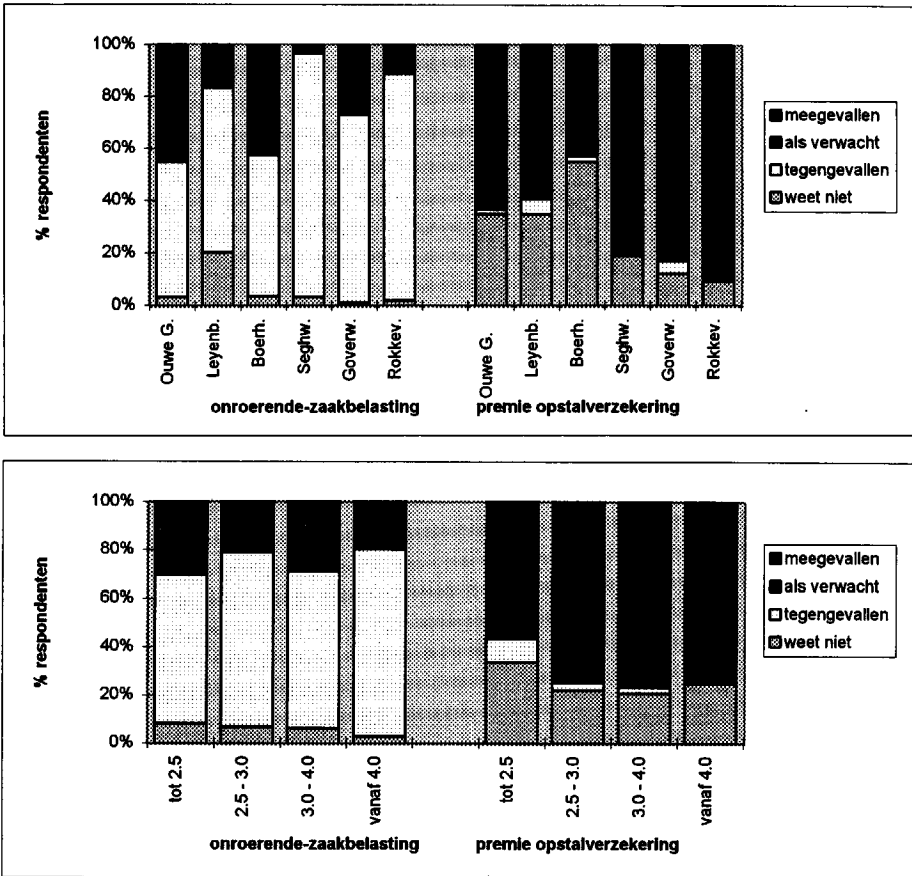
Voor ongeveer de helft van de respondenten is het fiscale effect van de eigen woning geen verrassing. Voor de bewoners van de oudere meergezinswoningen in Den Haag valt het fiscale effect relatief vaak mee. De bewoners van de nieuwe premiekoop-

**Afbeelding 6.16 Oordeel over rente en aflossing en fiscaal effect naar buurt en nettohuishoudensinkomen (x f 1.000,-)**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Afbeelding 6.17 Oordeel over onroerende-zaakbelasting en opstalverzekering naar buurt en nettohuishoudensinkomen (x f 1.000,-)**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

woningen in Zoetermeer ervaren het fiscale effect daarentegen juist vaak als tegenvallend. De huishoudens met een midden inkomen (die vaak in een premiekoopwoning wonen) menen relatief vaak dat het fiscaal effect tegenvalt. Wellicht heeft dit te maken met het feit dat de ontvangen premie belastbaar is waardoor men het uiteindelijke fiscale effect als tegenvallend ervaart.

Uit afbeelding 6.17 blijkt dat de onroerende-zaakbelasting voor veel respondenten een tegenvallend betekent, vooral voor de bewoners in Zoetermeer. Het tarief (per f 3.000,- waarde van de woning) in Zoetermeer is lager dan dat in Gouda en Den Haag. De prijzen van woningen in met name Seghwaert zijn echter hoog.

Bovendien is het oordeel van de bewoners wellicht beïnvloed door het feit dat de rekening van een aantal gemeentelijke heffingen in een keer werd gepresenteerd. Verder vinden de midden- en hoge-inkomensgroepen relatief vaak dat de onroerende-zaakbelasting tegenvalt. De gemiddelde prijs van hun woningen ligt dan ook ruim boven die van de lage-inkomensgroepen.

Een kwart van de respondenten geeft geen oordeel over de premie voor de opstalverzekering. Dit geldt met name voor de bewoners van meergezinswoningen. Zij betalen de premie voor de opstalverzekering doorgaans via de Vereniging van Eigenaren samen met andere zaken zoals reserveringen voor het onderhoud. Deze respondenten zijn wellicht niet op de hoogte van het exacte premiebedrag. Opmerkelijk is dat voor de laagste-inkomensgroep de (aan de waarde van de woning gerelateerde) premie relatief vaak tegenvalt, terwijl de gemiddelde koopprijs voor deze groep relatief laag is.

#### **6.5.4 De liquiditeitspositie van eigenaar-bewoners en huurders vergeleken**

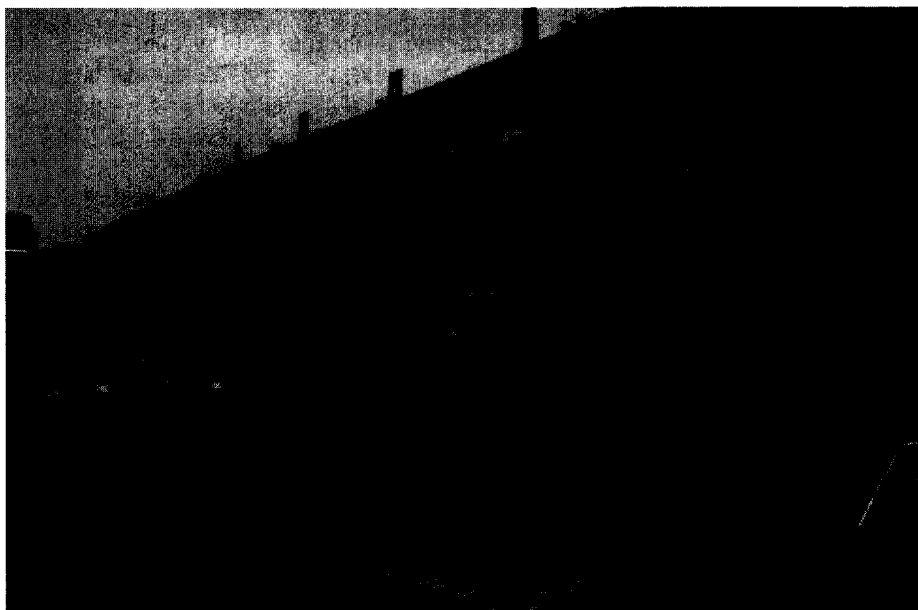
Voor de woonuitgaven van huurders is eveneens het schema van Van Fulpen (1983) gehanteerd. Het gaat om de kale huur, de servicekosten en de individuele huursubsidie:

- + kale huur
- + servicekosten
- individuele huursubsidie

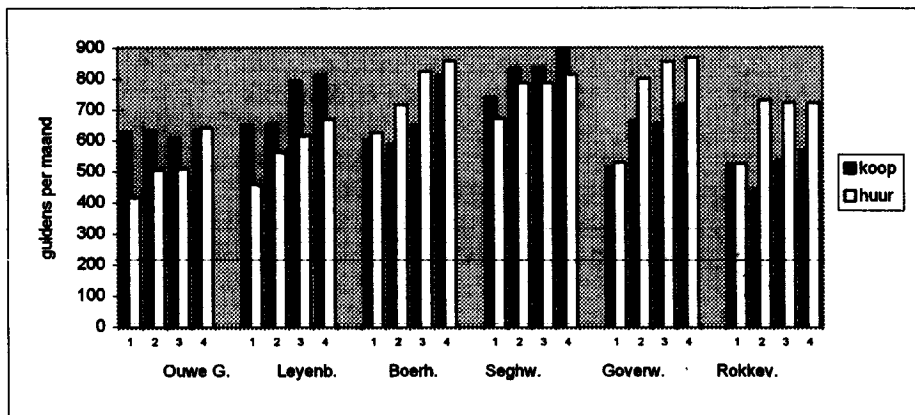
Afbeelding 6.18 geeft de maandelijkse uitgaven van eigenaar-bewoners en huurders weer (zie ook bijlage VII). De afbeelding laat duidelijk het effect van de individuele huursubsidie zien: de nettohuur is hoger naarmate het inkomen hoger is. In de meeste buurten hebben de huurders met een laag inkomen minder uitgaven dan eigenaar-bewoners met een laag inkomen. In de koopsector zijn de verschillen tussen hoge- en lage-inkomensgroepen minder groot. Toch is er een verband tussen de uitgaven en het inkomen. Deze samenhang kan verklaard worden uit het feit dat zich onder de lage-inkomensgroepen veel ouderen bevinden die hun hypotheek al (gedeeltelijk) hebben afgelost (zie afbeelding 6.8). Verder ontvangen de eigenaar-bewoners met een laag inkomen relatief veel premie. Tenslotte hebben de hoge-inkomensgroepen gemiddeld duurdere woningen gekocht (zie afbeelding 6.8).

In de buurten met etagewoningen uit de jaren vijftig (Ouwe Gouwe en Leyenburg) hebben de eigenaar-bewoners, ondanks de lage koopprijs, relatief hoge woonuitgaven doordat ze veel geld besteden (al dan niet in verband van een Vereniging van Eigenaren) aan onderhoud. Bovendien zijn de huren in deze wijken relatief laag. Ook in Seghwaert in Zoetermeer hebben de eigenaar-bewoners, ondanks de hogere huren, hogere uitgaven dan de huurders. In deze wijk waren de koopprijzen hoog en hebben alle bewoners een hypotheekschuld. In de andere drie wijken zijn de uitgaven van eigenaar-bewoners lager dan die van huurders. De uitgaven van eigenaar-bewoners in het Boerhaavekwartier zijn relatief laag omdat ze veel eigen geld hebben ingebracht. De uitgaven van eigenaar-bewoners in Rokkeveen en Goverwelle zijn relatief laag door de ontvangen premie voor deze premiekoopwoningen.

*Rokkeveen in Zoetermeer (boven) en Govewelle in Gouda (beneden)*



**Afbeelding 6.18 De gemiddelde woonuitgaven voor eigenaar-bewoners en huurders naar buurt en nettohuishoudensinkomen, 1993**



- |                           |                      |                               |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 1 tot f 2.500,-           | woonuitgaven huurder | woonuitgaven eigenaar-bewoner |
| 2 f 2.500,- tot f 3.000,- | + huur               | + totale hypotheeklasten      |
| 3 f 3.000,- tot f 4.000,- | + servicekosten      | + opstalverzekering           |
| 4 f 4.000,- en hoger      | - huursubsidie       | + eigenaarsdeel ozb           |
|                           |                      | + onderhoud                   |
|                           |                      | - rijksbijdragen              |
|                           |                      | +/- fiscaal effect            |

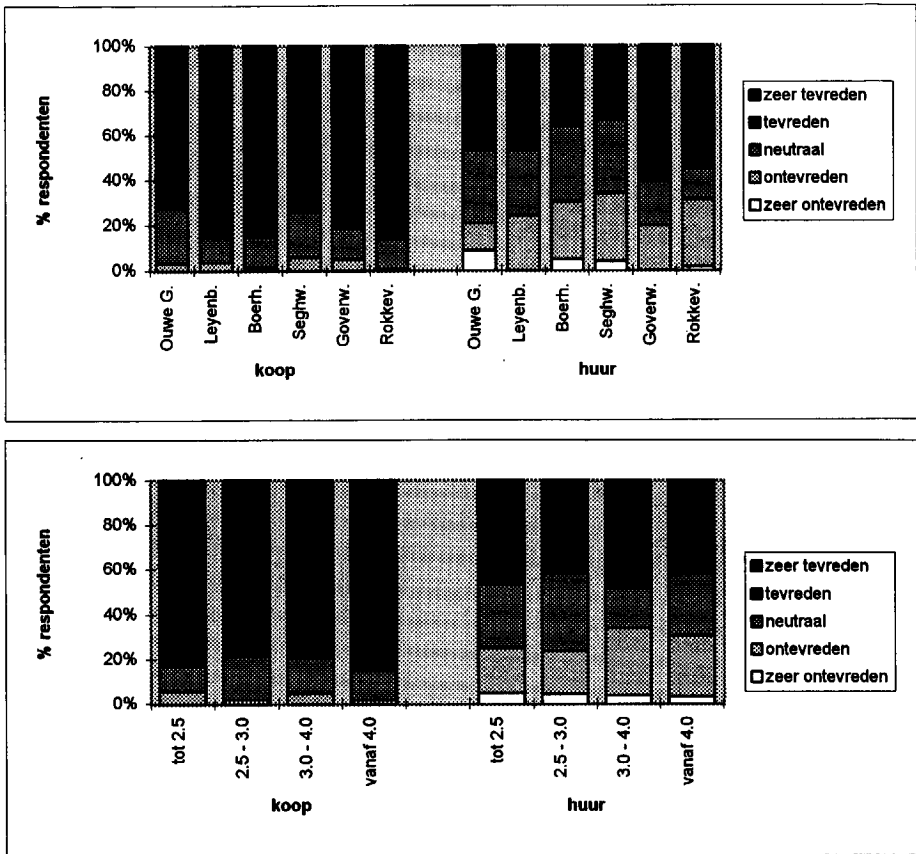
Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

Tenslotte is de bewoners gevraagd naar de tevredenheid met de woonuitgaven. Afbeelding 6.19 geeft de resultaten weer. De algemene indruk is dat de huurders beduidend minder tevreden zijn met de woonuitgaven dan de eigenaar-bewoners. De huurders in het Boerhaavekwartier en Seghwaert zijn het minst tevreden. Uit afbeelding 6.18 bleek reeds dat woonuitgaven in deze buurten relatief hoog liggen. De hoge-inkomensgroepen zijn over het algemeen iets minder tevreden over hun woonlasten; de verschillen zijn echter gering (zie afbeelding 6.19). Bij de eigenaar-bewoners zijn de verschillen eveneens gering. Opmerkelijk is dat de eigenaar-bewoners in Ouwe Gouwe, het Boerhaavekwartier en in iets mindere mate Leyenburg het meest tevreden zijn. Het lijkt erop dat hun indruk voornamelijk gebaseerd is op de hypotheeklasten (zie afbeelding 6.11).

### 6.6 De gebruikskosten van eigenaar-bewoners en huurders

Deze paragraaf werkt het begrip gebruikskosten verder uit en spitst het toe op de beschikbare data. Voor een aantal representatieve cases worden vervolgens de jaarlijkse (toegerekende) gebruikskosten voor een bepaalde periode berekend. Het betreft achttien cases verspreid over zes buurten. In iedere buurt worden voor drie inko-

**Afbeelding 6.19** De tevredenheid met de woonuitgaven van eigenaar-bewoners en huurders naar buurt en netto huishoudensinkomen (x f 1.000,-)



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

mensgroepen de kosten van de eigenaar-bewoner en die van de huurder vergeleken (zie bijlage VIII voor de selectie van deze cases).

Vervolgens wordt voor de geselecteerde cases berekend wat het financiële resultaat over een bepaalde periode is. Hierbij wordt een directe vergelijking gemaakt tussen eigenaar-bewoners en huurders. Het peiljaar is 1993; een jaar waarin de omstandigheden op de koopwoningenmarkt gunstig zijn. De prijzen van woningen zijn relatief hoog, dus een gunstig moment voor eigenaar-bewoners om de balans op te maken. Voor de huurders zijn de omstandigheden relatief ongunstig gezien de aanzienlijke huurverhogingen in de voorafgaande jaren.

We toetsen de hypothese die gebaseerd is op de benadering van Saunders: de eigen



woning levert een financieel voordeel boven de huurwoning. Het verschil naar inkomen en buurt staat daarbij centraal.

### 6.6.1 De uitwerking van de gebruikskosten

In de Amerikaanse literatuur worden doorgaans de gebruikskosten van een koopwoning vergeleken met die van een commerciële huurwoning (Linneman en Voith, 1991; Swan, 1984; Rosen en Rosen, 1980; Diamond, 1980; Shelton, 1968). Daarbij is met name de fiscale behandeling van de eigen woning in de Verenigde Staten van belang. In de Verenigde Staten is, evenals in Nederland, de hypotheekrente aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. De vermogenswinst is in Nederland niet belastbaar. De vermogenswinsten uit de eigen woning zijn in de Verenigde Staten in principe belast, maar deze belasting wordt niet geïnd wanneer de winst opnieuw in een woning worden geïnvesteerd.

Een duidelijk verschil tussen de twee landen is dat de inkomsten uit de eigen woning in Nederland wel en in de Verenigde Staten niet worden belast (zie ook paragraaf 3.5.2). Een ander verschil tussen de Verenigde Staten en Nederland is de samenstelling van de huursector. In de Verenigde Staten bestaat de huursector voornamelijk uit particuliere huurwoningen. Een vergelijking van een koopwoning met een (ongesubsidieerde) particuliere huurwoning ligt dus voor de hand. In Nederland bestaat de huursector voor het merendeel uit sociale-huurwoningen (bovendien zijn ook de commerciële huurwoningen voor een deel gesubsidieerd). Tenslotte is er voor de Nederlandse huursector sprake van een inkomensafhankelijke subsidie.

Voor dit onderzoek zijn vergelijkbare koop- en huurwoningen geselecteerd. Het betreft vier wijken met sociale-koop- en sociale-huurwoningen en twee wijken met commerciële huurwoningen en koopwoningen zonder premie. De subsidies en effecten van de fiscale behandeling worden aan de kostenberekeningen toegevoegd.

In de gebruikskostenbenadering worden de verschillende posten doorgaans uitgedrukt als percentage van de koopprijs van de woning (Diamond, 1980; Swan, 1984; Follain en Ling, 1988; Yang en Adams, 1994). De berekeningen zijn meestal gebaseerd op landelijke of regionale gemiddelden en zijn gericht op de toekomst.

De berekeningen in dit hoofdstuk hebben betrekking op het verleden. Hierdoor kunnen de gebruikskosten voor de verschillende inkomensgroepen in de verschillende buurten vrij nauwkeurig vastgesteld worden (zie bijlage VIII).

In veel van de genoemde onderzoeken wordt getracht te achterhalen of het, gezien de gebruikskosten, voordeliger is om te kopen of te huren. Uit deze literatuur blijkt dat de gebruikskosten een samenhang vertonen met het inkomen, de leeftijd en de verwachte verblijfsduur (Johnson, 1981; Linneman en Voith, 1991; Megbolugbe and Linneman, 1993; King, 1980; Shelton, 1968). Uit deze onderzoeken blijkt dat met name voor lage-inkomensgroepen en voor mobiele huishoudens het huren van een woning vaak een financieel aantrekkelijke optie is. Wanneer de (transactie)kosten van het kopen en verkopen van een woning over een korte periode (typisch voor jonge huishoudens) gemiddeld worden, blijkt huren de enige logische keuze voor mobiele huishoudens (Megbolugbe en Linneman, 1993; Shelton, 1968). De hypothese dat kopen altijd de financieel aantrekkelijk is, kan dus zelfs voor de Ameri-

kaanse situatie, waar men geen huurwaardeforfait kent en waar ongesubsidieerde huurwoningen in de vergelijking worden betrokken, gefalsifieerd worden.

*De jaarlijkse gebruikskosten*

In paragraaf 6.3.2 werd naar aanleiding van de literatuur de volgende basisdefinitie voor gebruikskosten van eigenaar-bewoners gepresenteerd:

$$UC = S \cdot r + (WO - S) \cdot r + ozb + oh + d \cdot WO - a \cdot WO \quad (4)$$

- UC gebruikskosten
- S schuld
- r hypotheekrentepercentage (= rendement op eigen vermogen)
- oh (eigenaars)onderhoud
- ozb onroerende-zaakbelasting
- WO waarde van de woning in onbewoonde staat
- d afschrijvingspercentage
- a prijsstijging van de woning

De bovenstaande definitie spitsen we vervolgens toe op de beschikbare data (zie bijlagen VII en VIII). In de berekeningen in dit hoofdstuk wordt uitgegaan van de waarde-ontwikkeling van de woning. De waarde-ontwikkeling van de woningen in de zes buurten is bekend (zie afbeelding 6.6). Zoals in paragraaf 6.4.1 al bleek, is het moeilijk de prijsverandering van de woning als gevolg van inflatie te achterhalen. De waarde-ontwikkeling van de woningen omvat naast de prijsverandering ook de afschrijving en de eventuele additionele investeringen. Wanneer we uitgaan van de waardeverandering, vallen dus  $a \cdot WO$  en  $d \cdot WO$  weg uit (4). Echter, de additionele investeringen (5) zijn ook verdisconteerd in de waardeverandering van de woning, terwijl deze post niet voorkomt in (4). Door de kosten van de investeringen zelf mee te nemen in de post onderhoud en verbetering (6) brengen we weer een evenwicht tot stand: de kosten voor verbetering komen tot uitdrukking in de waarde van de woning (die een aftrekpost vormt). De kosten van een investering worden over een langere periode uitgespreid. Bijkomend voordeel is dat er in het empirisch materiaal geen onderscheid tussen onderhoud en verbetering nodig is.

Probleem is dat de hoeveelheid geconsumeerde woondiensten van de eigenaar-bewoners kan afwijken (door extra of juist minder investeringen dan in de huurwoningen), waardoor er enige scheefheid in de vergelijking tussen eigenaar-bewoners en huurders ontstaat (zie bijlage VIII).

$$(WO_j - WO_{j-1}) = (a_j \cdot WO_{j-1} - d \cdot WO_{j-1} + V_j) \quad (5)$$

- j jaar (meetpunt is einde van het jaar, lopende kosten hebben betrekking op het afgelopen jaar)
- a prijsstijging in jaar j
- V eventuele additionele investeringen

In de hypotheeklasten zijn de transactiekosten (overdrachtsbelasting, makelaarskosten, notariskosten en afsluitprovisiehypothek) verrekend. Dit komt overeen met de wijze waarop in de praktijk doorgaans de transactiekosten worden verrekend. Voorts

zijn de effecten van het overheidsbeleid in (6) verdisconteerd: de rente-aftrek ( $r \cdot (1-b)$ ), het huurwaardeforfait ( $hw \cdot b$ ) en de belastbare premie ( $p \cdot (1-b)$ ). De posten onderhoud en verbetering zijn in de vergelijking samengevoegd (ohv). Wat betreft de andere kosten die samenhangen met het gebruik van de woning, is naast de onroerende-zaakbelasting (ozb) de premie voor de opstalverzekering (ov) opgenomen. De opportunitykosten van het eigen vermogen worden afgeleid van de waarde van de woning, de resterende schuld en de hypotheekrente ( $(1-b) \cdot r \cdot (WO-S)$ ) (zie bijlage VIII). Daaruit resulteert de volgende definitie:

$$Uck_j = (1-b) \cdot r \cdot S_{j-1} + (1-b) \cdot r \cdot (WO_{j-1} - S_{j-1}) + hw_j \cdot b + ozb_j + ov_j - p_j \cdot (1-b) + ohv_j - (WO_j - WO_{j-1}) \quad (6)$$

b marginaal belastingtarief  
hw huurwaardeforfait  
ohv onderhoud en verbetering  
ov opstalverzekering  
p premie (voor premiekoopwoningen)

We kunnen de definitie vergelijken met de definitie voor woonuitgaven op kasbasis (zie paragraaf 6.5.2):

$$Wk_j = (1-b) \cdot r \cdot S_{j-1} + hw_j \cdot b + ohv_j + ozb_j + ov_j - p_j \cdot (1-b) + af_j \quad (7)$$

Uit zo'n vergelijking blijkt dat een deel van de uitgaven wordt aangemerkt als kosten. De beide begrippen staan in de volgende verhouding tot elkaar:

$$Uck_j = Wk_j - af_j + (1-b) \cdot r \cdot (WO_{j-1} - S_{j-1}) - (WO_j - WO_{j-1}) \quad (8)$$

Wk uitgaven eigenaar-bewoner  
af aflossing

Hieruit wordt duidelijk dat het belangrijkste onderscheid is dat er bij de gebruikskosten rekening wordt gehouden met de kosten van het in de woning geïnvesteerde vermogen en de waardeverandering van de woning. Aflossing behoort tot de uitgaven, maar niet tot de kosten. Aflossing betekent in termen van gebruikskosten het vervuilen van vreemd vermogen voor eigen vermogen. Aflossing speelt overigens alleen een rol wanneer er sprake is van een annuïtaire of lineaire hypotheek.

De gebruikskosten voor de huurders bestaan uit de huur en de servicekosten minus de eventueel ontvangen individuele huursubsidie. De gebruikskosten zijn voor de huurders dus gelijk aan de uitgaven:

$$UCh_j = Wh_j = h_j + sk_j - ihs_j \quad (9)$$

UCh gebruikskosten van de huurder  
h huur  
sk servicekosten  
ihs individuele huursubsidie

### 6.6.2 De uitwerking van het opgebouwde vermogen

Een eenvoudige en inzichtelijke methode om het financiële saldo te bepalen is het creëren van een spaarpot (mogelijkheid tot vermogensopbouw) voor de huurder en deze te vergelijken met het door de eigenaar-bewoner in de woning opgebouwde vermogen. Deze benadering is eigenlijk een specifieke uitwerking van de opportunitykostenbenadering. De investering in de eigen woning wordt vergeleken met een alternatieve investering: de spaarpot van de huurder. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de huurder, in ieder geval in de beginjaren, minder hoeft uit te geven dan de eigenaar-bewoner en dus financiële ruimte heeft om te investeren.

In het eerste jaar stort de huurder een bedrag dat gelijk is aan het eventuele eigen vermogen dat de eigenaar-bewoner inbrengt. Vervolgens wordt het jaarlijkse verschil tussen de uitgaven van de eigenaar-bewoner en die van de huurders erbij opgeteld of ervan afgetrokken en wordt hierover rente (zie bijlage VIII) berekend. Er wordt bij het vaststellen van deze uitgaven aangesloten bij het uitgavenpatroon (afhankelijk van de hypotheekvorm en het ingebrachte eigen vermogen) van de eigenaar-bewoner in kwestie. Er resulteert een vermogen voor de huurder dat kan worden vergeleken met het opgebouwde vermogen van de eigenaar-bewoner.

$$VMh_n = EV \cdot (1+i)^{n+1} + \sum_{j=1}^n (Wk_j - Wh_j) \cdot (1+i)^{n-j+1} \quad (10)$$

n bewoningsduur  
VMh gespaard bedrag  
EV eigen vermogen in de woning  
i rente op vermogen huurder

In feite berekenen we op deze wijze het verschil tussen de eindwaarde van de uitgaven van de huurders en de eigenaar-bewoners (tegen hetzelfde rendement  $i$ ) oftewel: de opportunitykosten van de woonconsumptie.

$$EWk_n = EV \cdot (1+i)^{n+1} + \sum_{j=1}^n Wk_j \cdot (1+i)^{n-j+1} \quad (11)$$

EWk eindwaarde van de woonuitgaven van eigenaar-bewoners

$$EWh_n = \sum_{j=1}^n Wh_j \cdot (1+i)^{n-j+1} \quad (12)$$

EWh eindwaarde van de woonuitgaven van huurders

We hebben op deze manieren zowel voor de eigenaar-bewoner als voor de huurder het financiële woonuitgavensaldo voor de bewoningsduur verkregen. Het verschil in jaar  $n$  is gelijk aan het vermogen van de huurder (zie tabel 6.3).

$$VMh_n = EWk_n - EWh_n \quad (13)$$

De eigenaar-bewoner heeft hoogstwaarschijnlijk door aflossing en/of door waardevermeerdering van de woning een bepaald vermogen opgebouwd. Dit vermogen bestaat uit de verkoopwaarde van de woning verminderd met de restschuld:

$$VMk_n = (WO_n - S_n) \quad (14)$$

Hoe verhouden deze berekeningen zich tot de in de vorige paragraaf gepresenteerde gebruikskosten? Daartoe gaan we allereerst na hoe per jaar de eindwaarde wordt berekend. Zoals al eerder is opgemerkt worden in feite de opportunitykosten van de consumptie van de woondienst berekend; bij de uitgaven in jaar j wordt de fictieve opbrengst van de uitgaven van dat jaar opgeteld. Bovendien wordt het vermogen in de woning bepaald door een vergelijking met het aanwezige vermogen in het vorige jaar.

$$EWk_j = Wk_j + Wk_j \cdot i - (VMk_j - VMk_{j-1}) \quad (15)$$

EWk<sub>j</sub> eindwaarde in jaar j minus het opgebouwde vermogen in jaar j  
VM opgebouwde vermogen

waarbij, zie (14):

$$(VMk_j - VMk_{j-1}) = ((WO_j - S_j) - (WO_{j-1} - S_{j-1})) = (WO_j - WO_{j-1}) + (S_{j-1} - S_j) \quad (16)$$

en de schuld in een vorig jaar verminderd met de schuld in het desbetreffende jaar gelijk is aan de aflossing in dat jaar:

$$S_{j-1} - S_j = af_j \quad (17)$$

dus blijkt:

$$VMk_j - VMk_{j-1} = (WO_j - WO_{j-1}) + af_j \quad (18)$$

Nu kan (15) ook als volgt worden geschreven:

$$EWk_j = Wk_j - af_j + Wk_j \cdot i - (WO_j - WO_{j-1}) \quad (19)$$

In een vergelijking met de huurders dienen de opportunitykosten van de woonconsumptie van de eigenaar-bewoner te worden verminderd met die van de huurder. Zo ontstaat de volgende definitie:

$$EW(k-h)_j = Wk_j - af_j + (Wk_j - Wh_j) \cdot i - (WO_j - WO_{j-1}) \quad (20)$$

Deze definitie lijkt sterk op (8). Het enige verschil is de definiëring van de opportunitykosten. Bij de Uck (8) worden de opportunitykosten afgeleid van de waarde van de woning. Bij EWk (20) worden de opportunitykosten berekend door deze te relateren aan de huur. In theorie is er een directe relatie tussen de waarde van de woning en de huur(waarde). In de praktijk, zeker in geval van grote overheidsbemoedening, is het verband tussen de waarde van de woning en de huur minder duidelijk.

Tabel 6.3 Overzicht van de gehanteerde begrippen en onderlinge samenhang

j	Woonuitgaven		Gebruikskosten		Vermogensvorming		
	Eigenaar-bewoner	huurder	Eigenaar-bewoner	huurder	eigenaar-bewoner	huurder	
0	EV		$VMk_0 = EV$		$VMh_0 = EV$		
1	$Wk_1$	$Wh_1$	$UCK_1 = Wk_1 \cdot af_1 + (1-b) \cdot r \cdot (WO_0 - S_0) - (WO_1 - WO_0)$	$UCh_1 = Wh_1$	$VMk_1 = WO_1 - S_1$	$VMh_1 = (1+i) \cdot VMh_0 + (Wk_1 - Wh_1)$	
2	$Wk_2$	$Wh_2$	$UCK_2 = Wk_2 \cdot af_2 + (1-b) \cdot r \cdot (WO_1 - S_1) - (WO_2 - WO_1)$	$UCh_2 = Wh_2$	$VMk_2 = WO_2 - S_2$	$VMh_2 = (1+i) \cdot VMh_1 + (Wk_2 - Wh_2)$	
.	.	.	.	.	.	.	
.	.	.	.	.	.	.	
.	.	.	.	.	.	.	
.	.	.	.	.	.	.	
n	$Wk_n$	$Wh_n$	$UCK_n = Wk_n \cdot af_n + (1-b) \cdot r \cdot (WO_{n-1} - S_{n-1}) - (WO_n - WO_{n-1})$	$UCh_n = Wh_n$	$VMk_n = WO_n - S_n$	$VMh_n = (1+i) \cdot VMh_{n-1} + (Wk_n - Wh_n)$	
Resultaat	$EWk_n$	$EWWh_n$			$VMk_n = WO_n - S_n$	$VMh_n = EWk_n - EWWh_n$	

j jaar  
 EV eigen vermogen van de eigenaar-bewoner in de woning  
 Wk woonuitgaven eigenaar-bewoner  
 Wh woonuitgaven huurder  
 VMh spaarsaldo  
 $EWk_n$  eindwaarde van de woonuitgaven van de eigenaar-bewoner in jaar n  
 $EWWh_n$  eindwaarde van de woonuitgaven van de huurder in jaar n  
 VMk opgebouwd vermogen in de woning  
 WO waarde van de woning in onbewoonde staat  
 S restschuld  
 i rendement

$$EWk_n = EV \cdot (1+i)^{n+1} + \sum Wk_j \cdot (1+i)^{j+1}$$

$$EWWh_n = \sum Wh_j \cdot (1+i)^{j+1}$$

### 6.6.3 De gebruikskosten van eigenaar-bewoners en huurders vergeleken

In de afbeeldingen 6.20 tot en met 6.22 zijn de gebruikskosten van eigenaar-bewoners (UCk) en huurders (UCh) in de verschillende buurten te zien. Daarnaast geven de afbeeldingen de gebruikskosten exclusief inkomensafhankelijke overheidsbijdragen weer. We zijn immers vooral geïnteresseerd in de verschillen naar inkomen. Voor de huurders (OHh) betreft het de individuele huursubsidie; de inkomensafhankelijke overheidsbijdrage in de vorm van objectsubsidies blijft hier dus buiten beschouwing. Bij de eigenaar-bewoners (OHk) worden het huurwaardevoordeel en de premies weergegeven. Via het fiscale beleid zijn deze bijdragen inkomensafhankelijk. Het verschil tussen UCk en OHk evenals dat tussen UCh en OHh is dus de inkomensafhankelijke overheidsbijdrage.

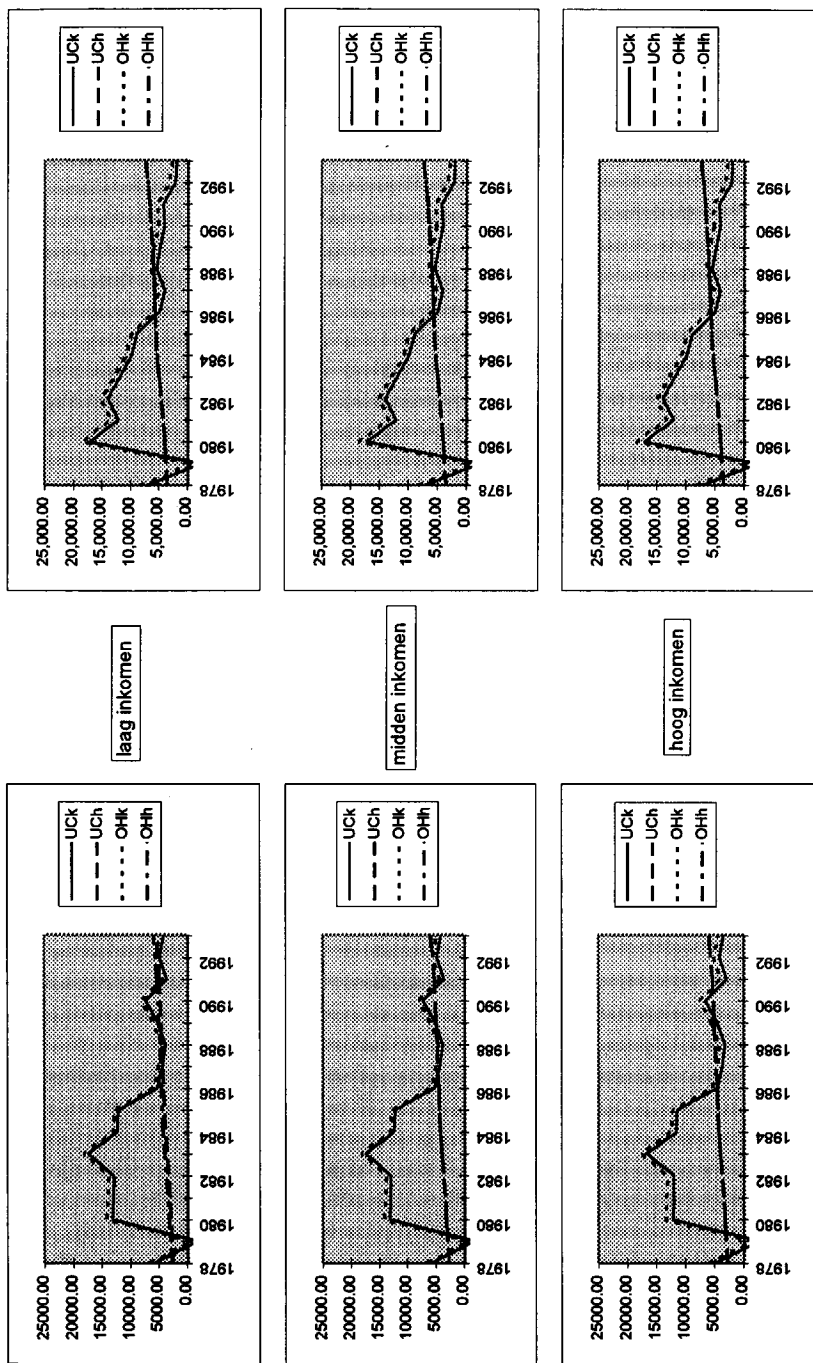
Meteen valt op dat het verloop van de gebruikskosten van de huurder zeer gelijkmatig is in vergelijking met dat bij de eigenaar-bewoner. Het ongelijkmatige verloop van de gebruikskosten van eigenaar-bewoners wordt allereerst veroorzaakt door de niet gelijkmatig verlopende kooprijsoontwikkeling (zie ook paragraaf 6.4): naarmate de prijzen sterker stijgen zijn de gebruikskosten lager. In het begin van de jaren tachtig daalt de nominale prijs, in het begin van de jaren negentig stijgen de prijzen aanzienlijk. Verder vindt in vier van de zes wijken in 1989 een verandering van het rentepercentage plaats, aangezien verondersteld wordt dat men de rente voor tien jaar heeft vastgezet. Tenslotte beïnvloedt de aflopende premie in de wijken Seghwaert en Boerhaavekwartier het verloop van de gebruikskosten.

De gebruikskosten voor huurders stijgen continu en relatief gelijkmatig. Voor de lage-inkomensgroepen in alle wijken zien we dat de gebruikskosten lager liggen dan die van de huishoudens met modale en hogere inkomens, als gevolg van de individuele huursubsidie.

In Ouwe Gouwe en Leyenburg, beide wijken met oudere etagewoningen, variëren de gebruikskosten voor de eigenaar-bewoners (zie afbeelding 6.22). De woningen werden in 1978 gekocht. Omdat er sprake was van een forse prijsstijging in het daaropvolgende jaar, dalen de gebruikskosten sterk. Maar vervolgens zien we een sterke toename van de gebruikskosten als gevolg van de daling van de kooprijzen in het begin van de jaren tachtig. In Leyenburg trekken de prijzen iets eerder en iets sterker aan dan in Ouwe Gouwe. In het begin van de jaren negentig hebben eigenaar-bewoners en huurders ongeveer dezelfde gebruikskosten.

Seghwaert en Boerhaavekwartier zijn beide wijken met premiekoopwoningen die aan het einde van de jaren zeventig werden opgeleverd. Er zijn echter aanzienlijke verschillen tussen de beide wijken (zie afbeelding 6.21). De eengezinswoningen in Seghwaert waren bij de oplevering goedkoop (f 122.000,-) in vergelijking met de etagewoningen in het Boerhaavekwartier (f 143.000,-). Bovendien gelden voor deze wijken verschillende premiereregelingen. Voor de woningen in Boerhaavekwartier geldt de premiekoopregeling van 1975: een aflopende inkomensafhankelijke subsidie voor tien jaar. De woningen in Seghwaert zijn gebouwd onder de gunstiger premiekoopregeling van 1979: een inkomensafhankelijke subsidie die jaarlijks met f 500,- afneemt. Deze inkomensafhankelijkheid leidt ertoe dat de overheidsbijdrage voor de lage-inkomensgroepen het grootst is. Door de lage koop prijs en de gunstige

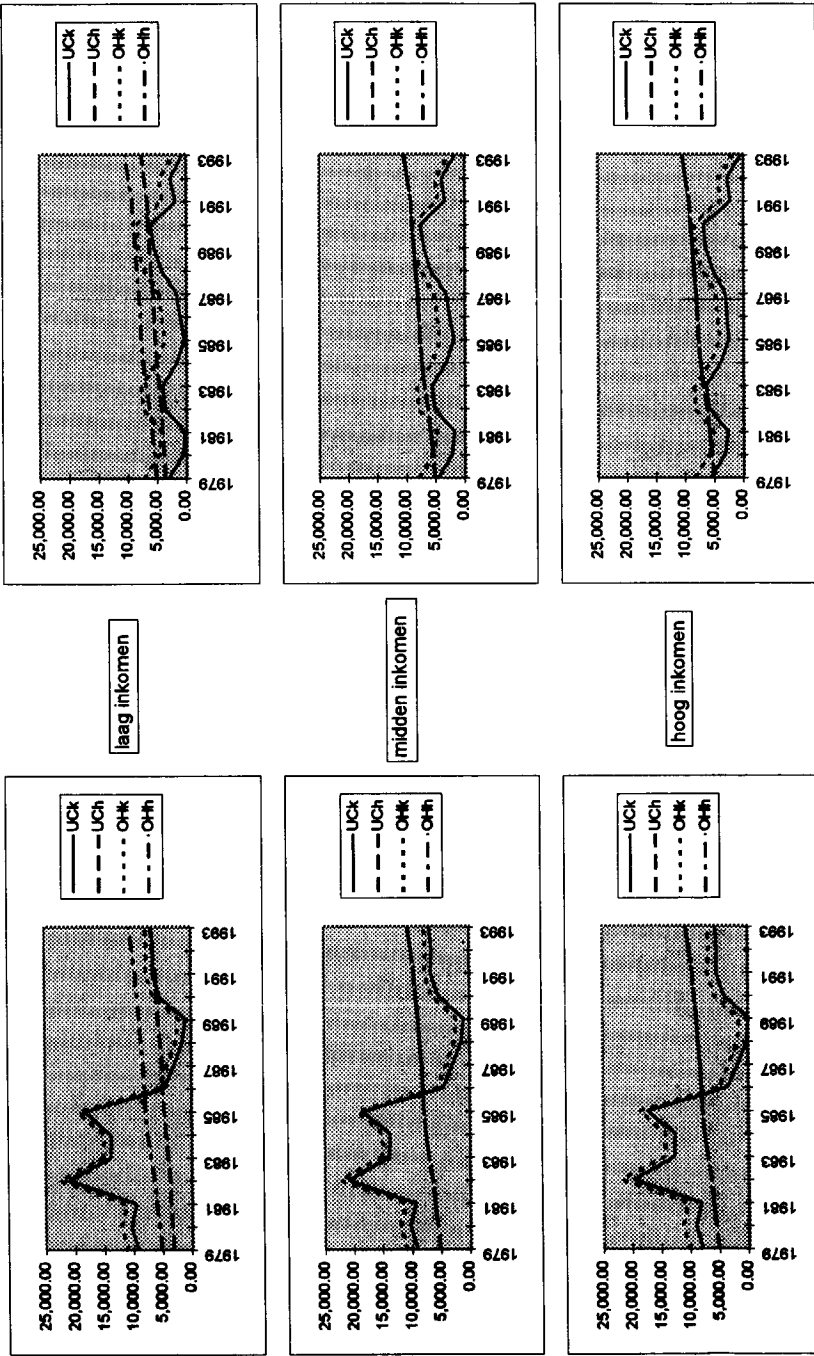
Abbeelding 6.20 De nominale gebruikskosten van eigenaar-bewoners (Uck) en huurders (Uch), respectievelijk exclusief bijdragen van de overheid (OHk en OHh) in Ouwe Gouwe (links) en Leyenburg (rechts), 1978-1993



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

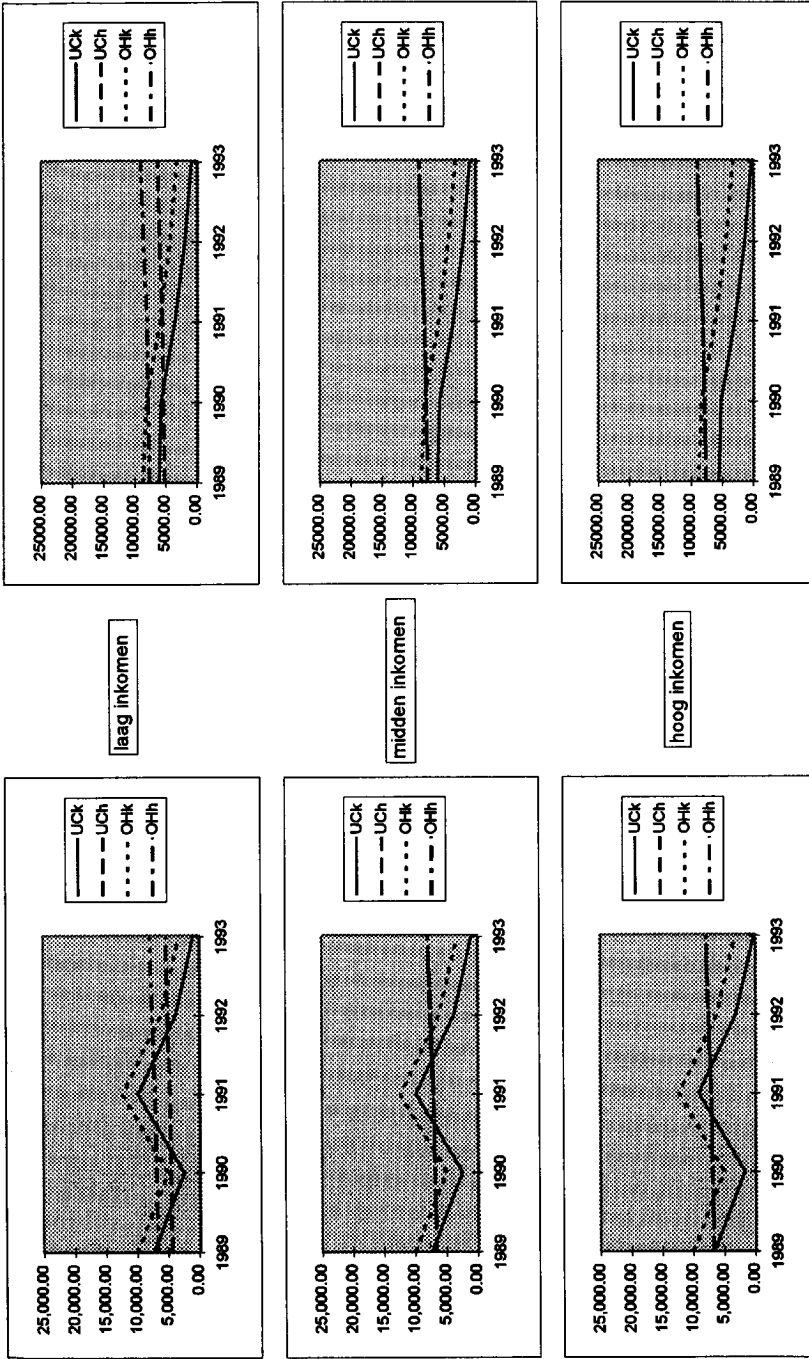


**Afbeelding 6.21** De nominale gebruikskosten van eigenaar-bewoners (Uck) en huurders (Uch), respectievelijk exclusief bijdragen van de overheid (OHk en OHh) in Boerhaakwartier (links) en Seghwaert (rechts), 1979-1993



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Afbeelding 6.22 De nominale gebruikskosten van eigenaar-bewoners (Uck) en huurders (Uch), respectievelijk exclusief bijdragen van de overheid (OHk en OHh) in Goverwelle (links) en Rokkeveen (rechts), 1989-1993**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

premie blijft de grote stijging van gebruikskosten, zoals we die in Ouwe Gouwe, Leyenburg en het Boerhaavekwartier zagen, achterwege.

In Rokkeveen hebben de eigenaar-bewoners lagere gebruikskosten dan de huurders (zie afbeelding 6.22). Het verschil neemt in de loop van de bestudeerde vijf jaar toe. De koopwoningen in Rokkeveen waren relatief goedkoop (*f* 127.500,-) en de prijzen zijn in de bestudeerde periode gestegen wat leidde tot een afname van de gebruikskosten. In Goverwelle, evenals Rokkeveen een wijk met recent opgeleverde premiekoopwoningen en vergelijkbare sociale-huurwoningen, liggen de gebruikskosten van de eigenaar-bewoners hoger dan die in Rokkeveen. De koopwoningen waren duurder (*f* 151.600,-). De schommeling van de gebruikskosten van eigenaar-bewoners wordt veroorzaakt door een stagnatie van de stijging van de kooprijzen rond 1990 (zie ook paragraaf 6.3).

#### **6.6.4 Het opgebouwde vermogen van eigenaar-bewoners en huurders vergeleken**

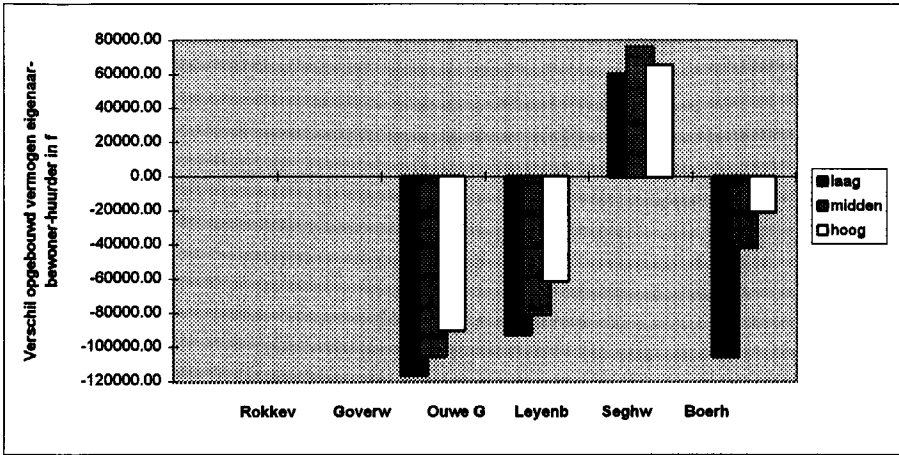
De afbeeldingen 6.23 en 6.24 laten het verschil in (potentieel) opgebouwd vermogen tussen eigenaar-bewoners en huurders zien, zoals in paragraaf 6.6.2 besproken (zie ook bijlage VIII). Een positief bedrag duidt op een voordeel voor de eigenaar-bewoner, een negatief bedrag duidt op voordeel voor de huurder. Het is niet gezegd dat een huurder in de praktijk ook daadwerkelijk het berekende vermogen opbouwt; hij heeft immers op ieder moment de keuze om te sparen of te consumeren. De eigen woning is, in zekere zin, een vorm van verplicht sparen.

In de meeste gevallen is huren relatief voordelig voor lage-inkomensgroepen vanwege de huursubsidie. Voor de hoge-inkomensgroepen is de koopsector relatief voordelig vanwege de fiscale behandeling van de eigen woning. Alleen in Seghwaert (zie afbeelding 6.23) doorkruist de inkomensafhankelijke premie dit beeld.

Afbeelding 6.23 geeft het (potentieel) opgebouwde vermogen over een periode van 15 tot 16 jaar voor Ouwe Gouwe, Leyenburg, Seghwaert en het Boerhaavekwartier weer. In Ouwe Gouwe, Leyenburg en het Boerhaavekwartier hebben de huurders de kans gehad meer vermogen op te bouwen dan eigenaar-bewoners. Het gaat hierbij om aanzienlijke bedragen die kunnen oplopen tot meer dan *f* 100.000,-. Dit wordt allereerst veroorzaakt door de ongunstige kooprijswontwikkeling in de desbetreffende periode. Verder zijn de hoogte van de huren en de aanwezigheid van premie van belang. Seghwaert vormt in dit opzicht een uitzondering vanwege de aantrekkelijke premie A en de gunstige kooprijswontwikkeling (zie ook paragraaf 6.4.3).

Afbeelding 6.24 laat het (potentieel) opgebouwde vermogen in de periode 1989-1993 in de zes buurten zien. Voor de in afbeelding 6.23 gepresenteerde buurten is hierbij uitgegaan van het aankoopjaar 1989 en de toen geldende rente. Voor Seghwaert is ervan uitgegaan dat de premies (het gaat om geringe bedragen) zijn overgedragen (de premies voor het Boerhaavekwartier kennen een looptijd van 10 jaar en zijn dus niet meer relevant). Er ontstaat een gevarieerd beeld. Door de bescheiden prijsstijgingen (van *f* 80.000,- in 1989 naar *f* 91.000 in 1993) in Ouwe Gouwe valt kopen voor alle inkomensgroepen in het nadeel uit.

**Afbeelding 6.23 Het opgebouwde vermogen van eigenaar-bewoners en huurders naar buurt bij een rente (na belasting) van 5%, 1978/79-1993**



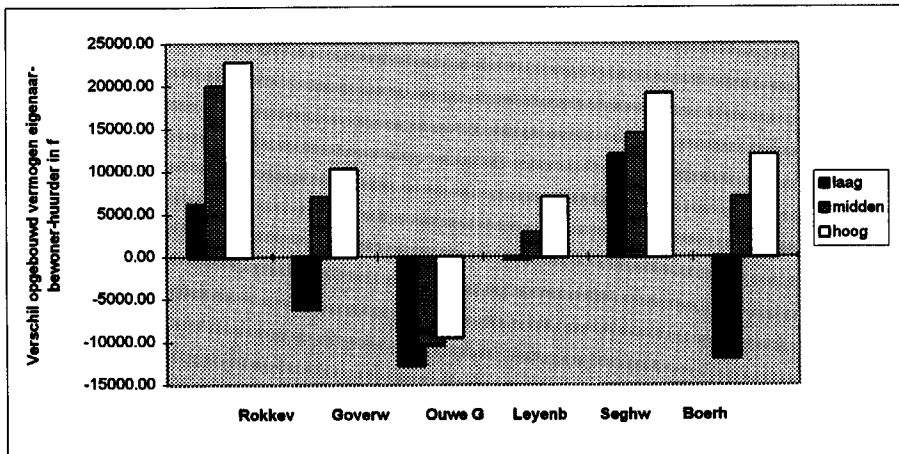
woonduur:

Ouwe Gouwe en Leyenburg: 16 jaar

Seghwaert en Boerhaavekwartier: 15 jaar

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Afbeelding 6.24 Het opgebouwde vermogen van eigenaar-bewoners en huurders naar buurt bij een rente (na belasting) van 5%, 1989-1993**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

Opmerkelijk is dat, ondanks de relatief gunstige omstandigheden op de koopwoningmarkt in de periode 1989-1993, huren voor de lage-inkomensgroepen in de meeste buurten financieel de aantrekkelijkste optie lijkt.

## 6.7 Conclusies

### *Wat zijn de financiële verschillen tussen kopen en huren?*

De financiële positie van eigenaar-bewoners valt te karakteriseren door vrijheid en risico. De eigenaar-bewoner kan, tot op zekere hoogte, zijn woonlasten vrij in de tijd spreiden. Voor een deel is de eigenaar-bewoner wel 'gedwongen' te sparen. Door de afhankelijkheid van de markt via de rente en de koopprijzen loopt de eigenaar-bewoner risico's. Deze risico's kunnen voordelen opleveren in de vorm van een gunstige renteverandering en/of een gunstig koopprijzontwikkeling. De risico's kunnen echter ook nadelig uitpakken. Tenslotte loopt de eigenaar-bewoner een risico doordat er geen algemene subsidie (zoals de individuele huursubsidie) bestaat bij betalingsproblemen door bijvoorbeeld werkloosheid of echtscheiding.

De positie van de huurder kan kort gekarakteriseerd worden als zeker en nauwelijks beïnvloedbaar. De huurder heeft te maken met lasten die ieder jaar gestaag stijgen. Wanneer er echter sprake is van een laag inkomen, kan de huurder van een woning met een relatief hoge huur aanspraak maken op de individuele huursubsidie.

Alleen de kosten van een verhuizing laten een ander beeld zien: de eigenaar-bewoner heeft hoge kosten, terwijl deze kosten voor de huurder zeer beperkt zijn. In dit opzicht is de huurder vrijer dan de eigenaar-bewoner.

### *Hoe kunnen de financiële verschillen tussen kopen en huren gemeten worden?*

Bij de bevindingen van Saunders dienen drie kanttekeningen te worden geplaatst. Saunders toont allereerst zelf al aan dat er voor de eigenaar-bewoners in het laagste inkomensdecil sprake is van vermogensverlies. De tweede kanttekening betreft de door Saunders veronderstelde continue reële koopprijzontwikkeling. Wanneer de prijzen worden gecorrigeerd voor inflatie en kwaliteitsverandering, blijkt dat prijsstijgingen worden afgewisseld door prijsdalingen. Sinds 1990 is er sprake van een daling van de nominale koopprijzen in Engeland. De derde kanttekening betreft de door Saunders gehanteerde onderzoeksmethode. Saunders gaat er stilzwijgend van uit dat huurders altijd nadeliger uit zijn. Hij beperkt zich tot de investeringscomponent van de eigen woning en laat een vergelijking met huurders achterwege. Voor Nederland, met aanzienlijk overheidsbijdragen in zowel de huur- als de koopsector, mag een precieze vergelijking tussen huurders en eigenaar-bewoners niet achterwege blijven.

De financiële verschillen tussen eigenaar-bewoners en huurders kunnen op verschillende manieren worden gemeten. Allereerst kan de liquiditeitspositie worden bestudeerd en wordt inzicht verkregen in de periodieke uitgaven. Om een goed inzicht te krijgen in het uiteindelijke financiële resultaat biedt de gebruikskostenbenadering uitkomst. In deze benadering worden de investerings- en consumptie-aspecten voor de eigenaar-bewoner consequent onderscheiden.

*Wat zijn de mogelijkheden voor vermogensvorming gezien de ontwikkelingen in de kooprijzen? In hoeverre zijn er verschillen naar buurt?*

De ontwikkeling van de prijzen van koopwoningen geeft een gevarieerd beeld te zien. Dit wordt met name veroorzaakt door de onstuimige periode eind jaren zeventig en begin jaren tachtig: enorme prijsstijgingen, gevolgd door forse dalingen. Dit beeld voldoet absoluut niet aan de veronderstellingen van Saunders: een continue stijging die boven de inflatie uitgaat. Uit de geschetste prijsontwikkeling blijkt dat de eigenaar-bewoner een aanzienlijk risico loopt. Voorts blijkt dat de prijsstijgingen van de goedkopere woningen over het algemeen achterblijven bij die van de duurdere en kwalitatief betere woningen. Deze goedkopere woningen worden juist relatief vaak bewoond door de lage-inkomensgroepen.

*Wat is de liquiditeitspositie van eigenaar-bewoners en huurders? Zijn er verschillen naar inkomen en woningtype?*

De eigenaar-bewoner met een laag inkomen verschilt in een aantal opzichten van de eigenaar-bewoner met een hoger inkomen; zijn woning is over het algemeen goedkoper, hij brengt meer eigen geld in, heeft relatief vaak een lineaire hypotheek en minder frequent een levenhypotheek. De eigenaar-bewoner met een laag inkomen kent gemiddeld lage hypotheeklasten. Dit betekent dat de eigenaar-bewoner zijn woning relatief weinig met eigen vermogen financiert en daardoor een relatief lage renteaftrek kent. Aangezien de eigenaar-bewoner met een laag inkomen vaak in een oudere woning woont, betaalt hij relatief veel voor onderhoud en verbetering.

De woonuitgaven op kasbasis hangen via het bouwjaar en de kooprijzen samen met de buurt. In drie van de zes onderzochte buurten zijn de woonuitgaven van eigenaar-bewoners lager dan die van huurders; in de recent opgeleverde premiekoopwoningen en in een eind jaren zeventig opgeleverd complex etagewoningen. Voor de eerste twee buurten geldt dat vooral de premie ervoor zorgt dat de woonlasten beperkt blijven. In het tweede geval gaat het om woningen waarin men veel eigen geld heeft gestoken en waar de kosten voor onderhoud, in tegenstelling tot de andere buurten, beperkt blijven.

*Wat zijn de kosten van het wonen voor bewoners van vergelijkbare koop- en huurwoningen en hoe ontwikkelen deze zich? Zijn er verschillen naar inkomen en woningtype?*

De gebruikskosten voor eigenaar-bewoners vertonen een grote schommeling in de tijd die met name samenhangt met de prijsontwikkeling. Verder verschilt het niveau van de kosten afhankelijk van de kooprijzen, het rentepercentage en de aanwezigheid van subsidies. Dit betekent dat de kosten voor de eigenaar-bewoners zowel ver boven als ver onder die van de huurders kunnen liggen. Met name de bestudeerde periode is vanwege de prijsontwikkeling van belang. In het begin van de jaren tachtig heeft de eigenaar-bewoner hoge gebruikskosten door de prijsdalingen. In het begin van de jaren negentig zijn de kosten voor de eigenaar-bewoner juist gunstig door de aanzienlijke prijsstijgingen.

*Hoe zijn de mogelijkheden voor eigenaar-bewoners en huurders om vermogen op te bouwen? Zijn er verschillen naar inkomen en woningtype?*

De mogelijkheden om vermogen op te bouwen verschillen naar woonduur en buurt. Degenen die aan het einde van de jaren zeventig gekocht hebben, zijn vaak veel minder voordelig uit dan de huurders in een vergelijkbare woning. Dit wordt vooral veroorzaakt door de ongunstige ontwikkeling van de verkoopprijzen. Een uitzondering geldt voor een wijk in Zoetermeer waarvan de koopprijs, ondanks de hoge prijzen voor bestaande woningen, relatief laag was en die onder de gunstige premiekoop A-regeling van 1979 viel.

Een vergelijking van de zes buurten voor de periode 1989 (aankoopjaar) tot 1993 geeft een gevarieerd beeld. In de wijken in Zoetermeer met relatief goedkope koopwoningen, geeft het resultaat voor de koopwoningen voor alle inkomensgroepen het meest gunstige beeld te zien. In de andere wijken valt voor lage-inkomensgroepen (door de individuele huursubsidie) de huursector in het voordeel uit. Een opmerkelijk resultaat gezien de gunstige omstandigheden op de koopwoningmarkt.

De eindconclusie luidt dat het voor de Nederlandse woningmarkt in de periode 1978-1993, met aanzienlijke subsidies voor zowel de huur- als de koopsector, niet zonder meer duidelijk is of het voordelig is om te kopen of te huren. Over het algemeen zijn de lage-inkomensgroepen in de huursector relatief voordeliger uit dan de midden- en hoge-inkomensgroepen. Het uiteindelijke saldo hangt echter met een aantal factoren samen: de koopprijsontwikkeling in de desbetreffende buurt in de desbetreffende periode, de rente, en de overheidsbijdragen voor eigenaar-bewoners en huurders. De resultaten benadrukken het risico van de eigenaar-bewoner en de relatieve zekerheid voor de huurder. Opmerkelijk is het achterblijven van de koopprijsstijgingen in de buurten met meergezinswoningen: buurten waar de lage-inkomensgroepen relatief sterk vertegenwoordigd zijn. Ook het verschil tussen de lage- en midden-inkomensgroepen valt op: wanneer we het (potentieel) opgebouwde vermogen berekenen blijkt dat in de helft van de zes bestudeerde buurten huren voor de lage-inkomensgroepen voordeliger is, terwijl kopen voor de midden-inkomensgroepen het meest voordelig uitvalt.

Tenslotte blijkt dat het oordeel van de eigenaar-bewoner over zijn woonlasten vooral gebaseerd is op de hypotheekuitgaven en niet op de gebruikskosten. De eigenaar-bewoners met lage hypotheeklasten (waaronder veel ouderen met een laag inkomen) zijn, ondanks de hoge gebruikskosten, het meest tevreden.

---

## CONCLUSIES

### 7.1 Inleiding

Een eigen huis voor een smalle beurs; het ideaal voor bewoner en overheid? In dit slothoofdstuk komen we terug op de theorie van Saunders waarin hij het eigenwoningbezit als ideaal afschildert. De toetsing van de van deze theorie afgeleide hypothesen vindt plaats in paragraaf 7.2. Vervolgens gaat paragraaf 7.3 expliciet in op de betekenis van eigenwoningbezit voor lage-inkomensgroepen in Nederland. Deze paragrafen tezamen geven antwoord op de centrale probleemstelling van dit onderzoek: "Wat is de betekenis van eigenwoningbezit voor met name lage-inkomensgroepen in Nederland? In hoeverre kan de theorie van Saunders hierbij als verklaring dienen?". Tenslotte vindt in paragraaf 7.4, aan de hand van de bevindingen van dit onderzoek, een korte reflectie plaats op het Nederlandse sectorbeleid en de onderbouwing daarvan.

### 7.2 Terugkoppeling naar de theorie

Deze paragraaf presenteert de onderzoekshypothesen nogmaals en confronteert ze met de bevindingen uit de voorgaande hoofdstukken.

*I De omvang van het eigenwoningbezit hangt direct samen met de mogelijkheden om een woning te kopen, er is geen sprake van een variatie in voorkeur voor eigenwoningbezit.*

De omvang van het eigenwoningbezit hangt inderdaad samen met de mogelijkheden om op een bepaalde plaats op een bepaald moment een woning te kopen. Dit blijkt uit een literatuurstudie voor zeven Noordwesteuropese landen, de Verenigde Staten en Canada. De toename van de mogelijkheden om een woning te kopen, door subsidies of wetgeving of een combinatie (het Right to buy is daar een goed voorbeeld van), leidt veelal tot een toename van het eigenwoningbezit. Voorts blijkt uit een literatuurstudie naar de ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt sinds 1945 dat de omvang van het woningbezit samenhangt met de economische en demografische ontwikkelingen. Een economische groei die gepaard gaat met goede inko-



mensperspectieven en een groot aantal jonge huishoudens, gaat samen met een toename van het eigen-woningbezit.

Er zijn aanwijzingen dat, in strijd met bovenstaande hypothese, de omvang van het eigen-woningbezit ook samenhangt met een voorkeur die plaats- en tijdsafhankelijk is. In ieder land zijn er meer of minder hoge-inkomensgroepen die zouden kunnen kopen, maar toch voor een huurwoning kiezen. Deze groep heeft blijkbaar een voorkeur voor een huurwoning. Voorts blijkt dat in landen waar men over een kwalitatief goede en omvangrijke huursector beschikt en waar de huurbescherming goed geregeld is, het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen achterblijft. Anderzijds is het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen hoger in landen die al lange tijd het eigen-woningbezit vanuit sterk ideologische motieven stimuleren. Naar alle waarschijnlijkheid is de voorkeur voor een koopwoning in de laatstgenoemde landen groter dan in de eerstgenoemde. Bovendien heeft beleid dat gericht is op het bereikbaar maken van koopwoningen, waarschijnlijk ook invloed op de aantrekkelijkheid daarvan. Het Right to buy in Engeland maakt het voor grote groepen bewoners mogelijk om hun sociale-huurwoning tegen een sterk gereduceerde prijs te kopen. Hiermee wordt de koopwoning niet alleen bereikbaar, maar tevens financieel zeer aantrekkelijk.

Tenslotte blijkt dat de toename van alleenstaanden, geenverdieners en ouderen in Nederland samengaat met een afname van het eigen-woningbezit. Natuurlijk heeft deze groep beperkte mogelijkheden om een woning te kopen. Uit het feit dat juist deze groepen huurders weinig tot geen belangstelling voor een koopwoning hebben (ook als de woonlasten gelijk blijven), kan worden afgeleid dat er bij hen sprake is van een voorkeur voor een huurwoning.

*Ila Eigenaar-bewoners kiezen voor een koopwoning omdat het eigen-woningbezit financieel aantrekkelijk is en omdat zij prijs stellen op vrijheid, zekerheid en verantwoordelijkheid. Huurders (zijn gedwongen te) kiezen voor een huurwoning omdat zij niet kunnen kopen.*

De basis voor de toetsing van deze en volgende hypothesen is een enquête die gehouden is onder bewoners van vergelijkbare huur- en koopwoningen in zes buurten in de Randstad (zie bijlage II). Uit de resultaten blijkt dat eigenaar-bewoners, overeenkomstig de hypothese, kiezen voor een koopwoning vanwege het financiële voordeel, vrijheid en verantwoordelijkheid. De financiële component is hierbij doorslaggevend en refereert zowel aan het feit dat kopen uiteindelijk voordeliger is als aan het spaaren beleggingselement. Gezien de gunstige fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland is dit niet verbazingwekkend.

Zekerheid ontbreekt echter als motief om voor een koopwoning te kiezen. Voorts komt ook het motief woningmarktbeperkingen voor. Een deel van de eigenaar-bewoners lijkt minder bewust voor een koopwoning te hebben gekozen. Met name voor de bewoners van meergezinswoningen speelden de woningmarktbeperkingen (de toegankelijkheid van huurwoningen) een rol; zij kozen voor een koopwoning omdat dit de snelste manier was om aan een woning te komen. De rol van financiële motieven en woningmarktbeperkingen doet het vermoeden rijzen dat velen de voorkeur voor de

eigen woning vooral baseren op rationele en financiële overwegingen. De natuurlijke voorkeur waarvan Saunders spreekt speelt hooguit op de achtergrond een rol.

Een deel van de huurders kiest vanwege financiële beperkingen voor een huurwoning. Met name huishoudens met kinderen zouden graag een woning hebben willen kopen maar waren hiertoe financieel niet in staat. Een ander deel van de huurders (het merendeel van de lage-inkomensgroepen in dit onderzoek) lijkt echter vrij bewust voor een huurwoning te hebben gekozen. Jongere mobiele huishoudens (zowel met een hoog als met een laag inkomen) kiezen voor een huurwoning, omdat zij vanuit een huurwoning gemakkelijker en goedkoper kunnen verhuizen. Verder is er een groep die weliswaar financiële beperkingen ondervindt, maar binnen die beperkingen toch vrij bewust voor een huurwoning heeft gekozen (zij hebben weinig belangstelling voor een koopwoning). Zij zien zekerheid en het niet hoeven verrichten van onderhoud als voordelen van de huursector.

*Ilb Eigenaar-bewoners ervaren meer vrijheid, zekerheid en verantwoordelijkheid dan huurders. Eigenaar-bewoners zijn tevredener met hun woonsituatie en zijn meer betrokken bij de buurt dan huurders.*

Eigenaar-bewoners blijken, overeenkomstig de hypothese, meer vrijheid in de woning en ook meer verantwoordelijkheid te ervaren. Enkele nuanceringen zijn bij deze verantwoordelijkheid en vrijheid op zijn plaats. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud leidt met name bij lage-inkomensgroepen (op leeftijd) in oudere etagewoningen tot problemen. Verder benutten de hoge-inkomensgroepen de vrijheid om de woning naar eigen inzicht te verbeteren meer dan lage-inkomensgroepen. Huurders tenslotte geven aan zich mobiel te voelen; zij voelen zich dus vrijer om zich op de woningmarkt te bewegen. Voor met name huurders met een hoog inkomen in Nederland vormt deze mobiliteit ook het belangrijkste motief om voor een huurwoning te kiezen. Opmerkelijk is dat dit motief niet voorkomt onder de huurders in het onderzoek van Saunders. Dit valt te verklaren uit de aanzienlijk hogere transactiekosten voor eigenaar-bewoners in Nederland dan in Engeland.

In tegenstelling tot de verwachtingen ervaren eigenaar-bewoners niet meer, eerder minder, zekerheid dan huurders. Het ligt voor de hand deze zekerheid in verband te brengen met de afwezigheid van het risico van een eigen woning en met de individuele huursubsidie; voor de eigenaar-bewoners ontbreekt een dergelijke voorziening. Eigenaar-bewoners zijn over het algemeen tevredener met hun woonsituatie dan huurders. Eigenaar-bewoners tonen echter geen grotere betrokkenheid dan huurders. Wel bestaat er een verband tussen de betrokkenheid en de woonduur. Ook het woningtype speelt een duidelijke rol; bewoners van eengezinswoningen zijn tevredener met hun woning en meer betrokken bij de buurt.

*III Kopen is voor bewoners voordeliger dan huren omdat eigenaar-bewoners voordeel ondervinden van de waardeinstijging van de woning.*

De financiële consequenties van kopen en huren kunnen op verschillende manieren worden bepaald. Bij bestudering van de woonuitgaven op kasbasis ontstaat, door een verschil in bouwjaar en subsidieregeling, een gevarieerd beeld; in drie van de zes wijken zijn de woonuitgaven van eigenaar-bewoners hoger dan die van huurders.

Wanneer bewoners gevraagd wordt naar hun tevredenheid met de woonlasten, blijken de eigenaar-bewoners aanzienlijk tevredener dan de huurders. Met name eigenaar-bewoners met een lage hypotheeklast zijn tevreden.

Naast de woonuitgaven op kasbasis zijn de gebruikskosten (user cost of capital) berekend. De ontwikkeling van de gebruikskosten van eigenaar-bewoners gedurende de woontijd, laat zien dat er een sterk verband is met de ontwikkeling van de koopprijzen; in het begin van de jaren tachtig zijn de kosten veel hoger dan die van huurders, in het begin van de jaren negentig zijn de kosten lager dan die van huurders. Kopen houdt dus een risico in. Samenhangend met de gebruikskosten varieert het (potentieel) opgebouwde vermogen. Dit kan zowel in het voordeel van de eigenaar-bewoner als in het voordeel van de huurder uitvallen en hangt sterk samen met het soort woning (en de daaraan verbonden subsidies), het inkomen van de bewoner en de periode van aankoop.

Tot slot kan worden geconcludeerd dat bewoners de uiteindelijke financiële consequenties moeilijk kunnen overzien door enerzijds de onzekerheid over de prijs- en renteontwikkeling en anderzijds de wijze waarop deze worden berekend. Bewoners lijken zich vooral te oriënteren op de woonuitgaven op kasbasis.

De conclusie luidt dat geen van de vier geformuleerde hypothesen volledig kan worden geconfirmeerd. Hiervoor zijn vier oorzaken aan te wijzen (zie afbeelding 7.1):

- De betekenis van de eigendomssectoren en de voorkeur voor eigen-woningbezit hangen samen met de volkshuisvestingscontext die tijds- en plaatsafhankelijk is.
- De prioriteiten van huishoudens variëren wat betreft de afweging tussen (financiële) zekerheid en vrijheid (mobiliteit).
- Saunders legt de nadruk op de zeggenschap over de woning wanneer hij spreekt van vrijheid en zekerheid; de financiële zekerheid van de eigenaar-bewoner wordt ten onrechte als gegeven beschouwd.
- De door Saunders gehanteerde methode om de financiële consequenties te bepalen schiet ernstig tekort.

De bewering van Saunders (1990) dat de ervaren vrijheid en zekerheid in de woon-situatie nauw samenhangen met de eigendomsvorm van de woning, wordt onderschreven door de voorgaande resultaten. Saunders (1990) verbindt deze begrippen met de essentiële kenmerken van de koopsector. Hij veronderstelt dat er voor de eigenaar-bewoner sprake is van financiële zekerheid en refereert vooral aan de eigenaar-bewoner zonder hypotheek. Vervolgens benadrukt hij de ontological security; eigenaar-bewoners genieten security of tenure, eigenaar-bewoners voelen zich meer gehecht aan hun woning en geven de woning identiteit door naar eigen smaak te verbeteren en te verfraaien.

De veronderstelling van financiële zekerheid is echter te snel gemaakt. Het is juist dat eigenaar-bewoners zonder hypotheek hun situatie als zeker ervaren. Echter, het merendeel van de eigenaar-bewoners in Nederland heeft een hypotheek en bij de keuze tussen kopen en huren zal het doorgaans gaan om een eigen woning met hypotheek of een huurwoning. Dit betekent dat deze bewoners te maken krijgen met

**Afbeelding 7.1 De verschillen tussen kopen en huren, bevindingen van Saunders versus bevindingen in dit onderzoek**

Invals- hoek	verschillen kopen en huren	drie Engelse steden Saunders (1990)	twee stedelijke woningmarktgebieden in Nederland	
		eigenaar-bewoner t.o.v huurder	eigenaar-bewoners	huurders
Fysiek	- kwaliteit	- beperkt zich tot een- gezinswoningen	- het woningtype hangt samen met er- varen vrijheid en betrokkenheid	
Juri- disch	- zeggenschap - verantwoor- delijkheid	- meer vrijheid - meer zekerheid - meer betrokkenheid	- vrijheid - betrokkenheid	- vrijheid (mobili- teit en minder verantwoorde- lijkheid) - betrokkenheid
Econo- misch	- investering  - consumptie	- financieel voordeel  - niet onderzocht	- financieel voor- deel mogelijk - verplicht sparen	- zekerheid/geen risico  - financieel voor- deel mogelijk - zekerheid

een renterisico en een koopprijsrisico. Deze risico's zijn voor de huurder afwezig. Bovendien zorgen de subsidies in veel landen voor een prijsverlaging in de sociale-huursector. Deze financiële zekerheid is voor huurders met een laag inkomen een reden om voor de huursector te kiezen.

Verder blijkt dat ook voor hoge-inkomensgroepen de financiële consequenties over het algemeen de doorslag geven. Motieven die verwijzen naar de vrijheid komen pas op de tweede plaats. Uit het voorgaande blijkt dat de voordelen die lage-inkomensgroepen kunnen behalen beperkt zijn; zij hebben minder profijt van het fiscale voordeel, zij hebben doorgaans goedkopere woningen die een minder sterke waardevermeerdering doormaken en zij profiteren van het relatieve voordeel van huursubsidie in de huursector.

Voorts is uit het voorgaande gebleken dat vrijheid meerdere dimensies heeft. Saunders concentreert zich op de zeggenschap die onlosmakelijk verbonden is aan de koopsector. Naast de vrijheid van zeggenschap is er een vrijheid om te verhuizen te onderscheiden. Deze laatste vorm wordt over het algemeen met de huursector geassocieerd. De ervaren vrijheid hangt ook samen met fysieke kenmerken van de woning; de bewoner van een eengezinswoning ervaart meer vrijheid dan de bewoner van een flat. Tenslotte houdt zeggenschap ook de verantwoordelijkheid in voor onder andere het onderhoud die niet iedere bewoner prefereert.

De betekenis van kopen en huren is contextgebonden. De financiële consequenties van kopen en huren worden in grote mate bepaald door het gevoerde fiscale en

subsidiebeleid. Dit heeft belangrijke consequenties gezien de prominente rol van de financiële motieven om te huren of te kopen. Het financiële beleid van de overheid wordt bepaald door de mate waarin ze het eigen-woningbezit ideologiseert en stimuleert en de mate waarin ze de (sociale-)huursector (voor een brede doelgroep) stimuleert. Overigens lopen de respectievelijke visies niet helemaal parallel aan het streven naar meer markt versus huisvesting als onderdeel van de welvaartsstaat. In Duitsland gaat de marktideologie niet samen met een ideologisering en sterke stimulering van de koopsector. Dit heeft geleid tot een omvangrijke particuliere huursector. In Denemarken gaat een grote overheidsbemoeienis met de huisvesting samen met een sterke steun voor het eigen-woningbezit en een omvangrijke koopsector.

Tenslotte speelt de context een rol bij de kosten van mobiliteit. In Nederland is mobiliteit een belangrijk motief om voor een huurwoning te kiezen. Dit motief speelt in Engeland een minder belangrijke rol gezien de lage transactiekosten voor een koopwoning.

Naast de nationale is de lokale/regionale context van belang: het karakter van de woningvoorraad en de woonruimteverdelingsregels. In hoofdstuk 2 werd al aangegeven dat de keuze tussen kopen en huren slechts een deelkeuze is. Deze keuze kan ondergeschikt zijn aan de keuze voor een bepaald type woning, een bepaalde locatie of de keuze om op een bepaald moment te verhuizen.

Verder blijkt dat de behoefte aan vrijheid (mobiliteit), (financiële) zekerheid en het beleggen of opbouwen van vermogen verschilt per huishouden, afhankelijk van de sociaal-economische positie, fase in de levenscyclus en persoonlijke (wellicht culturele) voorkeur. Afhankelijk van de context in een land zal dit leiden tot een voorkeur voor een koop- of voor een huurwoning.

Uit het voorgaande blijkt dat de te toetsen relaties (de zwarte pijlen in het onderzoeksmodel) duidelijk aanwezig zijn. Tenslotte komen we kort terug op de betekenis van de bevindingen voor twee zaken die een cruciale rol spelen in de theorie van Saunders: de natuurlijke voorkeur en de housing classes (afbeelding 2.1).

Gezien de grote invloed van de context, met name het gevoerde overheidsbeleid, en het belang van de financiële consequenties die in de theorie van Saunders onderbelicht worden, kunnen we vraagtekens plaatsen bij het belang van de essentiële kenmerken van de koopwoning en de daarmee samenhangende ontologische voordelen en de natuurlijke voorkeur zoals deze door Saunders zijn geformuleerd. Ze lijken in ieder geval te worden overschaduwed door financiële zaken.

Volgens Saunders ontstaan op basis van de consequenties van kopen en huren housing classes: een home owning middle mass en een renting underclass. Deze laatste vormt een restgroep die afhankelijk is van de overheid, geen aanvullende inkomsten uit de waardevermeerdering van de woning ontvangt en niet uit deze situatie kan ontsnappen.

Uit het voorgaande is gebleken dat er in Nederland sprake is van een inkomensherverdeling via de woningmarkt. Deze loopt echter niet langs de lijnen die Saunders veronderstelt. Voor de lage-inkomensgroepen in de huursector en de hoge-inkomensgroepen in de koopsector pakt de inkomensherverdeling het gunstigst uit. Wat betreft de afhankelijkheid van de overheid en de uiteindelijke woonlasten bestaat binnen de huursector een duidelijke tweedeling: degenen met en degenen zonder

individuele huursubsidie. Tenslotte kiezen vele huishoudens met een hoge sociaal-economische positie bewust voor een huurwoning om mobiel te kunnen zijn. Er is in Nederland geen sprake van een renting underclass zoals door Saunders omschreven.

### 7.3 Lage-inkomensgroepen en eigen-woningbezit

Een laag inkomen gaat samen met een moeizame toetreding tot de koopwoningmarkt. Bovendien zijn lage-inkomensgroepen aangewezen op een beperkt deel van de woningvoorraad. Alleen de lage-inkomensgroepen met goede inkomensperspectieven of degenen die al in het bezit van een huis waren, kunnen in de jaren tachtig een woning kopen. Een deel van die lage-inkomensgroepen behoort naar alle waarschijnlijkheid binnen afzienbare tijd tot de hoge-inkomensgroepen. Het merendeel van de eigenaar-bewoners lijkt zeer tevreden met de woning en is ook in staat om de woning goed te onderhouden. Een deel van eigenaar-bewoners met een laag inkomen heeft echter voorkeur voor een huurwoning, met name ouderen en eenoudergezinnen. Een deel van deze huishoudens, vooral ouderen in etagewoningen, ondervindt problemen bij het onderhouden van de woning.

Het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen blijft achter bij dat van de hoge-inkomensgroepen. In de jaren tachtig is deze achterstand vergroot. Hiervoor zijn twee mogelijke hoofdoorzaken aan te wijzen; lage-inkomensgroepen kunnen niet toetreden tot de koopsector of ze willen het niet. Uit het voorgaande is gebleken dat een deel van de lage-inkomensgroepen een duidelijke voorkeur heeft voor een koopwoning, maar deze voorkeur financieel niet kan realiseren. Bij andere groepen spelen de financiële beperkingen eveneens een rol, maar er is ook duidelijk een voorkeurselement aanwezig. Evenals de eigenaar-bewoners hebben ook de huurders een voorkeur voor zekerheid en vrijheid.

De financiële zekerheid speelt voor lage-inkomensgroepen, die voor een groot deel geen inkomen uit arbeid hebben, een grotere rol dan voor de hogere-inkomensgroepen. De hoge-inkomensgroepen zijn eerder bereid en beter in staat om een bepaald risico te lopen. Voorts bevinden zich onder de lage-inkomensgroepen jonge huishoudens die voorlopig prijs stellen op een ander soort vrijheid dan Saunders voor ogen heeft. Zij kiezen voor de vrijheid om gemakkelijk te kunnen verhuizen. Verder omvat deze groep veel ouderen. Zij beschouwen het niet hoeven verrichten van het (verhuurders)onderhoud als voordeel: ze zijn vrij van de zorgen over het onderhoud. Tenslotte is het voordeel van de eigen woning voor de lage-inkomensgroepen in vergelijking met hoge-inkomensgroepen minder groot; de waardeestijging van de goedkopere en voor lage-inkomensgroepen toegankelijke woningen blijft achter bij het gemiddelde. Voorts hebben zij minder voordeel van de renteaftrek en heeft huren het relatieve voordeel van de individuele huursubsidie.

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat de lage-inkomensgroepen een laag inkomen gemeen hebben, maar op andere fronten duidelijk verschillen. Belangrijke verschillen zijn de financiële perspectieven, de fase in de huishoudenscyclus en ten slotte een (cultureel bepaalde) voorkeur voor een bepaalde eigendomsverhouding die los staat van het voorgaande. De betekenis van eigen-woningbezit voor lage-inkomensgroepen

verschilt: voor de meeste van de eigenaar-bewoners met een laag inkomen is de eigen woning een bereikt ideaal. Andere eigenaar-bewoners met een laag inkomen verruilen hun koopwoning het liefst voor een huurwoning, met name ouderen en een-oudergezinnen. Verder is voor jongere huurders eigen-woningbezit vaak een aantrekkelijke optie voor later in de wooncarrière; een huurwoning is een bewust gekozen tussenstation. Voor een deel van de huurders met een laag inkomen is de eigen woning een onbereikbaar ideaal; met name gezinnen met een lage sociaal-economische positie. Tot slot is voor het merendeel van de onderzochte huurders de eigen woning geen interessante optie; met name voor alleenstaanden, geen-verdieners en ouderen. Eigen-woningbezit is voor het merendeel van de respondenten met een benedenmodaal inkomen in dit onderzoek op dit moment geen ideaal. De steekproef is niet representatief, maar beperkt zich tot stedelijke gebieden. Naar verwachting is de voorkeur voor eigen-woningbezit groter in de niet-stedelijke gebieden (zie bijlage I). Anderzijds zijn geenverdieners, alleenstaanden en ouderen (groepen die vaak voorkeur voor een huurwoning hebben) duidelijk ondervertegenwoordigd (zie bijlage II).

#### **7.4 Volkshuisvestingsbeleid en eigen-woningbezit**

Bijna veertig jaar geleden inventariseerde de Werkgroep Eigen-Woningbezit de voor- en nadelen van kopen en huren grondig en kwam tot de conclusie dat de voordelen van eigen-woningbezit de nadelen overtroffen. Sindsdien heeft een dergelijke grondige afweging ten behoeve van het overheidsbeleid niet meer plaatsgevonden. Uit het voorgaande blijkt dat de betekenis van eigendomssectoren tijds- en plaatsafhankelijk is en dat het overheidsbeleid deze voor een groot deel bepaalt. Niet alleen de betekenis van de eigendomssectoren maar ook de veronderstelde positieve effecten en het belang daarvan veranderen.

In de jaren vijftig publiceerde de Werkgroep Eigen-woningbezit haar rapport. Het aantrekken van de economie en de toenemende financiële zekerheid voor de arbeiders waren aanleiding om de stimulering van het eigen-woningbezit te overwegen. Er is veel veranderd sinds die tijd. In 1995 neemt de financiële zekerheid voor de lage-inkomensgroepen eerder af dan toe: de werkloosheid nam de afgelopen jaren toe evenals het aantal tijdelijke arbeidscontracten. Het lijkt erop dat zekerheid en mobiliteit in 1995 een hogere prioriteit verdienen dan in de jaren vijftig. Deze kenmerken worden in Nederland, mede als gevolg van het overheidsbeleid, met de huursector geassocieerd.

In de jaren vijftig was er sprake van een grote onderhoudsachterstand in delen van de huurwoningvoorraad. Gezien de vergelijkbare kwaliteit in de sociale-huursector en de koopsector op dit moment heeft het verhogen van het woonpeil, als aan de koopsector gerelateerd voordeel, aan betekenis ingeboet. Ook het argument spaarzin heeft aan betekenis ingeboet. In vergelijking met de jaren vijftig is het aantal mogelijkheden om (met een geringer risico dan in een eigen woning) te sparen toegenomen: pensioenen, levensverzekeringen en bedrijfssparen.

Verder neemt door de toename van het aantal probleebuurtten in Nederland het belang van de aan de koopsector gerelateerde stabiliteit toe. Het voorgaande maakt

duidelijk dat de balans tussen de voor- en nadelen (externe effecten) van kopen en huren aan verschuiving en fluctuatie onderhevig is.

Wanneer het eigen-woningbezit wordt beschouwd als instrument om volkshuisvestingsdoelstellingen te realiseren, kunnen we op basis van dit onderzoek een aantal conclusies trekken. Hierbij wordt uitgegaan van het huidige beleid en de volgende volkshuisvestingsdoelstellingen uit de Nota Volkshuisvesting voor de jaren negentig: zorg voor goede en betaalbare huisvesting voor lager betaalden en de bevordering van een kwalitatief goed woon- en leefmilieu. Tevens wordt uitgegaan van de volgende verschillen tussen kopen en huren: mobiliteit, verantwoordelijkheid voor het onderhoud, zekerheid/risico en de financiële consequenties.

Gezien de lage mobiliteit in de koopsector biedt de verkoop van huurwoningen perspectief voor wijken met een verhuurbaarheidsprobleem. In wijken waar sprake is van leegstand of verhuurbaarheidsproblemen, kan verkoop van woningen mensen aan de buurt binden. Hierbij dient echter een aantal kanttekeningen te worden geplaatst. Met name bij meergezinswoningen kan het onderhoud, van vooral de gemeenschappelijke delen, problemen opleveren. Hierdoor bestaat het risico dat de situatie uiteindelijk verslechtert. Voorts dient men stil te staan bij het risico van de koop van een woning in een problematische wijk. In de huursector moet een verhuurder zich tot het uiterste inspannen om de huur van dergelijke woningen te verlagen. In de koopsector leiden problemen automatisch tot een lagere prijs. De eigenaar-bewoner die in een dergelijke wijk een woning koopt loopt dus een aanzienlijk risico. Het is bovendien de vraag of de desbetreffende bewoners (vaak lage-inkomensgroepen of hoge-inkomensgroepen die bewust kiezen voor mobiliteit) belangstelling hebben voor een (veelal meergezins)koopwoning in een dergelijke buurt.

De hoge mobiliteit in de huursector is een logisch gevolg van het feit dat deze mobiliteit een belangrijke rol speelt in de keuze voor een huurwoning. Dit heeft een belangrijke functie voor de Nederlandse woningmarkt: een optimale verdeling van de woningvoorraad. Het belang van een goede verdeling is toegenomen door de ingezet- te strategie om aan de bovenkant van de markt te bouwen. Dit betekent dat een hogere mutatiegraad inherent is aan de huursector en dus niet per definitie veront- rustend is. Ook op de koopwoningenmarkt is, zeker wanneer de nieuwbouw in deze sector gaat afnemen, een efficiënte verdeling van de woningvoorraad van belang. Aangezien de mobiliteit in de koopsector toch al laag is, is een doorstromingsbelem- merend instrument als de overdrachtsbelasting onwenselijk.

Zekerheid is een belangrijk argument voor lage-inkomensgroepen om een huurwoning te kiezen. In het huidige beleid staat deze zekerheid onder druk door de discussies over de individuele huursubsidie.

Eigen-woningbezit brengt aanvankelijk risico's met zich. Wanneer de hypotheek echter (deels) is afgelost, is eigen-woningbezit juist een belangrijke bron van zeker- heid. Het risico van eigenaar-bewoners met hypotheek kan worden beperkt door het aanbieden van risico-arme vormen van eigen-woningbezit (die al op beperkte schaal worden toegepast). Verder kan bijvoorbeeld service worden geboden in de vorm van een onderhoudscontract. Hier ligt met name een kans voor de sociale verhuurders om op alternatieve wijze te voorzien in huisvesting voor de doelgroep. Ook voor beleg-



gers bestaat de mogelijkheid te investeren in koopwoningen met service. Bijvoorbeeld ouderen die hun vermogen in de woning willen beleggen, maar behoefte hebben aan onderhoud.

Het verkopen van huurwoningen of het bouwen van koopwoningen is tenslotte een manier om differentiatie (met name qua sociaal-economische positie) aan te brengen in eenzijdige wijken met goedkope huurwoningen die uitsluitend aan lage-inkomensgroepen worden toegewezen.

Het centrale uitgangspunt in het huidige beleid is een vrije keuze tussen kopen en huren, voor met name lage-inkomensgroepen. Dit streven kan, gezien de beschreven veranderingen en de bevindingen van dit rapport worden onderschreven. De huur- en koopsector hebben beide voordelen (die ten dele worden bepaald door het fiscale en subsidiebeleid) voor huishoudens, afhankelijk van hun financiële positie en fase in de levenscyclus.

Het huidige beleid lijkt echter niet helemaal toegesneden op deze vrije keuze. Voor hoge-inkomensgroepen is de koopsector (waar sprake is van inkomensdenvellering) het meest aantrekkelijk, terwijl voor laagste-inkomensgroepen een 'keuze' voor een huurwoning meer voor de hand ligt gezien het inkomensnivellerende effect van de individuele huursubsidie. Bovendien worden hoge-inkomensgroepen uitgesloten van de betaalbare huurwoningen. Ze kunnen kiezen tussen een dure (ongesubsidieerde) huurwoning of een (fiscaal gesubsidieerde) koopwoning. Voor lage-inkomensgroepen neemt de toegankelijkheid van de koopsector af. Dit versterkt naar alle waarschijnlijkheid de polarisatie van de huur- en koopsector naar inkomen. Dit vloeit impliciet voort uit de combinatie van twee hoofddoelstellingen in het volkshuisvestingsbeleid: het (fiscaal) bevorderen van het eigen-woningbezit en het concentreren van de aandacht op de doelgroep (in de huursector).

Wanneer we een vrije keuze tussen kopen en huren als centraal uitgangspunt nemen, ligt een financieel gelijkwaardige behandeling van beide sectoren voor de hand. In het huidige beleid is er sprake van een fiscale scheefheid in de keuze tussen kopen en huren voor met name de hoge-inkomensgroepen. Verder zou een vrije keuze tussen kopen en huren voor lage-inkomensgroepen moeten inhouden dat de financiële steun voor de aandachtsgroepen van beleid niet eenzijdig op de huursector, maar ook op de koopsector wordt gericht. Het huidige beleid biedt wat het laatste betreft weinig aanknopingspunten. De sociale-koopwoning is juist afgeschafte en gezien de beperkte mogelijkheden om goedkope huurwoningen te bouwen, zal de verkoop van bestaande goedkope huurwoningen aan lage-inkomensgroepen naar verwachting slechts beperkt toenemen.

De rijksoverheid formuleert eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen niet nadrukkelijk als ideaal, maar beschouwt het wel als nastrevenswaardig. In het huidige Nederlandse volkshuisvestingsbeleid zijn echter nauwelijks instrumenten aanwezig om aan dit streven concreet gestalte te geven.

---

## LITERATUUR

Adams, Carolyn, 1987, The politics of privatisation, in: Bengt Turner, Jim Kemeny en Lennart J. Lundqvist (eds.): **Between state and market: housing in the post-industrial era**, Stockholm (Almqvist & Wiksell International).

Aldrich, John H., en Forrest D. Nelson, 1984, **Linear probability, logit, and probit models**, Newbury Park (SAGE Publications inc.).

Ambrose, Peter J., 1991, The housing provision chain as a comparative analytical framework, **Scandinavian Housing & Planning Research**, 8, pp. 91-104.

Appelbaum, Mark I., en Elliot M. Cramer, 1974, Some Problems in the Nonorthogonal Analysis of Variance, **Psychological Bulletin**, 81, nr. 6, pp. 335-343.

Ball, Michael, Maartje Martens, en Michael Harloe, 1986, Mortgage finance and owner occupation in Britain and West Germany, **Progress in Planning**, 26, nr. 3, pp. 187-260.

Ball, Michael, Michael Harloe, en Maartje Martens, 1988, **Housing and social change in Europe and the USA**, London, New York (Routledge).

Ball, M., en M. Harloe, 1990, Rhetorical barriers to understanding housing provision; what the 'provision thesis' is not, paper presented on the International Housing Research Conference: Housing Debates and Urban Challenges, Paris.

Barlow, J., en M. Savage, 1987, **Economic restructuring and housing provision in Berkshire: some implications for the study of housing and labour markets**, Brighton (University of Sussex).

Barlow, James, en Simon Duncan, 1988, The use and abuse of housing tenure, **Housing Studies**, 3, nr. 4, pp. 219-231.

Berge, E., 1988, Some comments on C. Hamnett's reading of the data on sociotenual polarisation in South East England, **Environment and Planning**, 20, nr. 7, pp. 973-977.

Boehm, T.P., 1982, Tenure choice and expected mobility, **Journal of Urban Economics**, 10, pp. 375-389.

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

Boelhouwer, P.J., en H.M.H. van der Heijden, 1989, **Vrije-sectorwoningbouw; consequenties voor de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de bouwnijverheid**, Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 7, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Boelhouwer, P.J., en H.M.H. van der Heijden, 1992, **Vergelijkende studie naar volkshuisvestings-systemen in Europa; algemeen beleidskader**, Zoetermeer (DGVH).

Boelhouwer, P.J., J.B.S. Conijn en P. de Vries, 1995 (nog te verschijnen), **De prijsontwikkeling van koopwoningen**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Boleat, Mark, 1985, **National housing finance systems; a comparative study**, London (Croom Helm).

Boucher, F., 1988, France, In: Kroes, H., F. Ijmkers en A. Mulder, **Between owner-occupation and rented sector**, pp. 145-182, De Bilt (NCIV).

Bouwcentrum, 1991, **Woonlasten van huurders en eigenaar-bewoners vergeleken vanuit het perspectief van het huurwaardeforfait**, Rotterdam (Bouwcentrum).

Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, 1973, **Koopwoningen nu bereikbaar maken voor lagere inkomensgroepen**, Bouwfonds Indruk, nr. 6, pp. 25-26.

Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, 1975, **Veel vraag naar 'beschutte woning'**, Bouwfonds Indruk, nr. 3, pp.12-17.

Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, 1976, **Drempels voor de eigen woning**, Hoevelaken (BNG).

Brink, Satya, 1991, **Disengagement or selective intervention; a review of the evolution of Canadian Housing Policies**, paper presented at the International Housing Research Conference "Housing policy as a strategy for change", Oslo, 24-27 juni.

Brownstone, David, en Peter Englund, 1991, **The demand for housing in Sweden: Equilibrium choice of tenure and type of dwelling**, *Journal for Urban Economics*, 30, pp. 267-281.

Carliner, Geoffrey, 1974, **Determinants of home ownership**, *Land Economics*, 2, pp. 109-119.

Castells, M, 1977, **The urban question**, London (Edward Arnold).

Centraal Bureau voor de Statistiek, 1991, **Woningbehoefteonderzoek 1989/1990: huisvestingssituatie, woonlasten en verhuizingen, regionale kerncijfers**, Den Haag (Sdu).

Clark, W.A.V., M.C. Deurloo en F.M. Dieleman, 1986, **Residential mobility in Dutch housing markets**, *Environment and Planning A*, 18, pp. 763-788.

Clark, William A.V., Marinus C. Deurloo, en Frans M. Dieleman, 1990, **Household characteristics and tenure choice in the US housing market**, *Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, 5, nr. 3, p. 251-270.

Commissie voor Belastingherziening, 1991, **Graag of niet: verlaging, vereenvoudiging, verbreding**, Den Haag (Sdu, Juridische en Fiscale Uitgeverij).

Conijn, Johan, 1993, **The depreciation of owner-occupier dwellings in the Netherlands**, paper presented on the International Conference on Housing Research: Transformation in the East, transference from the West, Budapest, 7-10 september.

Conijn, J.B.S., m.m.v. P. de Vries, 1989, **De vrije-sectorwoningen: een historische en ruimtelijke analyse**, Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 6, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Conijn, J.B.S., P.F.H. van Deudekom, en I.L. Ooms, 1987, **De verdeling van de individuele woonuitgaven 1982-1994; de koopsector**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Conijn, J.B.S., H.C.C.H. Coolen en I.L. Ooms, 1991, **De raming van de woningbehoefte nader bezien**, Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 13, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Conijn, J.B.S., C.J.M. Lamain, m.m.v. A.A.A. Mariën, 1995, **De individuele woonuitgaven in de huur- en koopsector, 1981-1989**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Consumentenbond, 1993, **Gids voor de eigen-huisbezitter**, Baarn (Bosch & Keuning).

Coolen, Henny en Gaston Hilkuysen, 1992, **The structure of do it yourself activities; an application of nonmetric principal components analysis**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Cortie, C., en W. Ostendorf, 1986, **Suburbanisatie en gentrification: sociaal ruimtelijke dynamiek in de Randstad na 1970**, *Geografisch Tijdschrift*, 20, pp. 64-83.

Danermark, Berth, en Ingemar Elander (red.), 1994, **Social Rented Housing in Europe: Policy, Tenure and Design**, Housing and Urban Policy Studies 9, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Delfgaauw, J.G.M., 1952, **De voorkeur voor het eigen huis**, *Maandschrift Economie*, 17, nr. 5, pp. 204-227.

Deurloo, M.C., 1987, **A multivariate analysis of residential mobility**, Amsterdam (Geografisch Instituut).

Deurloo, M.C., F.M., Dieleman, en W.A.V. Clark, 1987, **Tenure choice in the Dutch housing market**, *Environment and Planning A*, 19, pp. 763-781.

Diamond, Douglas B., 1980, **Taxes, Inflation, Speculation and the Cost of Homeownership**, *AREUEA Journal*, 8, pp. 281-298.

Dijkhuis-Potgieser, H.I.E., en C.L.M. van Dongen, 1982, **Het Nationaal Rayon Onderzoek, 1976-1981**, Oegstgeest (Instituut FOSS).

Doling, J.F., 1973, **A two-stage model of tenure choice in the housing market**, *Urban Studies*, 10, 3, pp. 199-211.

Doling, J., J. Ford, en B. Stafford (eds.), 1988, **The Property Owing Democracy**, Aldershot (Gower Publishing Company Limited).

Donk, P. van de, en B. Mikulic, 1994, Is bruto huurwaarde huur?, **Supplement bij de sociaal - economische maandstatistiek**, nr. 5, pp.14-19.

Donnison, 1967, **The government of housing**, Harmondsworth (Penguin Books).

Draak, J. den, en W. van der Windt, 1979, Eigen woningbezit, feiten, achtergronden en ontwikkelingen, **Bouwen en wonen**, 14, pp. 1-17.

Driessen, F.M.H.M., en C.A.M. Hoffschulte, 1991, **Laag inkomen en woonkwaliteit**, Utrecht (Bureau Driessen).

Duncan, Simon S., 1990, Do House Prices rise that much? A Dissenting View, **Housing Studies**, 5, nr. 3, pp. 195-208.

Dunleavy, P., 1979, The urban basis of political alignment, **British Journal of Political Science**, 9, pp. 409-443.

**Elseviers Belasting Almanak 1980-1993**, Amsterdam (Elsevier).

Elsinga, M.G., 1994a, **De ontwikkeling van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen; theoretisch, internationaal en historisch perspectief**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Elsinga, M.G., 1994b, **Eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen; achtergronden en consequenties**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

**Encyclopaedia Britannica: Micropaedia**, 1994, Chicago (Encyclopaedia Britannica Inc.).

Engberts, G.E., en J.M.M. Happel, 1980, Op zoek naar samenhangen in het prijsverloop van koopwoningen, **Bouw**, 35, nr. 26, pp. 23-26.

Engels, F., 1872, **Zur Wohnungsfrage**, uitgave 1970; **Over het woningvraagstuk**, Nijmegen (SUN).

Fannie Mae, 1992, **Housing Policy Debate; Discrimination in the housing and mortgage markets**, Washington D.C. (Office of Housing Policy Research, Fannie Mae).

Fitié, H.J., 1988, **Tendrapport woningbehoefte 1988**, 's-Gravenhage (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer).

Fitié, H.J., 1992, **Tendrapport volkshuisvesting 1992**, Zoetermeer (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer).

Fleming, Michael C., en Joseph G. Nellis, 1987, Fiscal austerity and the expansion of home ownership in the United Kingdom, in: Vliet, Willem van (red.), **Housing markets and policy under fiscal austerity**, New York, Westport, Connecticut, London (Greenwood Press).

Follain, James R., en David C. Ling, 1988, Another Look at Tenure Choice, Inflation, and Taxes, **AREUEA Journal**, 16, nr. 3, pp. 207-229.

Forrest, Ray, en Alan Muric, 1988, **The shaping of housing histories: tenure histories in housing analysis**, paper presented for the International Research Conference on Housing Policy and Urban Innovation, Amsterdam, 27 juni - 1 juli.

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

Forrest, Ray, en Alan Murie, 1992, **Home ownership in recession**, paper presented at the International Conference on European Cities: Growth and Decline, The Hague, 13-16 april.

Fredland, D.R., 1974, **Residential mobility and home purchase; A longitudinal perspective on the family life cycle and the housing market**, Massachusetts (Lexington).

Friedman, M., 1957, **A theory of the consumption function**, Princeton (Princeton University).

Fulpen, H. van, 1983, **Woonlasten en inkomstenbegrippen in onderzoek en statistiek**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Fulpen, Hans van, 1985, **Volkshuisvesting in demografisch en economisch perspectief**, Sociale en culturele studies 8, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Fulpen, Hans van, en Frank Neuerberg, 1977, **Overheid en bewoner, wie betaalt wat?**, Hoevelaken (Bouwfonds Nederlandse Gemeenten).

Gemeente Den Haag, 1990, **Raamnota volkshuisvesting**.

Gemeente Den Haag, 1993, **Volkshuisvestingsplan voor Den Haag; een perspectief voor de toekomst**.

Gemeente Gouda, 1990, **De Goudse woningvoorraad nu en in de toekomst**.

Gemeente Gouda, 1992, **Volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig**.

Gemeente Gouda, 1993, **Concept Stadsplan Gouda**.

Gemeente Zoetermeer, 1991, **Meerjarenprogramma volkshuisvesting 1991-1995**.

Gemeente Zoetermeer, 1992, **Woningbehoefte-onderzoek 1991**.

Gifi, A., 1990, **Nonlinear Multivariate Analysis**, New York (John Wiley).

Goodman, Allen C., 1988, An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice, and housing demand, *Journal of urban economics*, 23, nr. 3, pp. 327-353.

Goodwin, Thomas H., 1986, Inflation, risk, taxes, and the demand for owner occupied housing, *The Review of Economics and Statistics*, nr. 2, pp. 197-206.

Goossens, L., 1982, **Het sociaal huisvestingsbeleid in België; een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleembehandeling op het gebied van wonen**, Leuven (Katholieke Universiteit Leuven, Faculteit der Sociale Wetenschappen).

Gray, F., 1982, Owner-occupation and social relations, in: Merrett, S.; **Owner-occupation in Britain**, London (Routledge and Kegan Paul).

Haffner, M.E.A., 1990, **Fiscus en eigen-woningbezit in de EG; inventarisatie van de regelgeving**, (interne OTB-publikatie).

- Haffner, M.E.A., 1992a, **Fiscus en eigen-woningbezit in de EG; berekening van de woonultgaven**, (interne OTB-publikatie).
- Haffner, M.E.A., 1992b, **Eigen woning in de EG: fiscale en overige instrumenten**, Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 18, Delft (Delftse Universitaire Pers).
- Haffner, M.E.A., 1994, **Housing expenses and costs**, paper presented at the meeting for Young Housing Researchers, London, 20-23 april.
- Hamnett, C., 1987, **A tale of two cities: sociotenual polarisation in England and Wales; 1961-81**, *Environment and Planning A*, 19, pp. 537-556.
- Hamnett, C., 1989, **Sociotenual polarisation in London and the South East: a reply to Berge's comments**, *Environment and Planning A*, 21, nr. 4, pp. 545-548.
- Hamnett, C., en J. van Weesep, 1986, **The social and political impact of condominium conversion: a comparative analysis**, in: J. van Weesep, **Condominium; a new housing sector in the Netherlands**, Utrecht (Geografisch Instituut, Rijksuniversiteit Utrecht).
- Harloe, M., 1984, **Sector and class: a critical comment**, *International Journal of Urban and Regional Research*, 6, pp. 228-237.
- Harloe, M., 1985, **Private Rented Housing in the United States and Europe**, London (Croom Helm).
- Hartog, J., J.C. Veenbergen, en A. van Beuzekom, 1981, **De markt voor koopwoningen in Nederland, 1976-1980**, *ESB*, 66, pp. 109-120.
- Harris, Richard, 1986, **Class differences in urban home ownership: an analysis of recent Canadian trends**, *Housing Studies*, 1, nr. 3, pp. 133-146.
- Harris, Richard, en Geraldine Pratt (eds.), 1987, **Tenure and social class**, Stockholm (Almqvist & Wiksell International).
- Harts, J.J., en L. Hingstman, 1986, **Verhuizingen op een rij; een analyse van individuele woongeschiedenissen**, Utrecht (Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht).
- Haurin, Donald R., 1991, **Income variability, home ownership and housing demand**, *Journal of housing economics*, 1, nr. 1, pp. 60-74.
- Haurin, Donald R., en Kyubang Lee, 1989, **A structural model of the demand for owner occupied housing**, *Journal of urban economics*, 26, nr. 3, pp. 348-360.
- Heeger, Henk, 1993, **Aanpak van naoorlogse probleemcomplexen**, Delft (Delftse Universitaire Pers).
- Heijden, H. van der, 1992, **Signaleringsysteem vrije-sectorwoningen en premiekoop A-woningen**, (interne OTB-publikatie).
- Heijden, H. van der, en P. Boelhouwer, 1993, **Between policy and market; development of the owner occupied sector in Western Europe**, Paper presented at the International Housing Research Conference: Transformation in the East, transference from the West, Budapest.

- Helvoort, M.A.M., 1955, **Beschouwingen over het eigen-woningbezit**, proefschrift Tilburg.
- Henderson, J. Vernon, en Yannis M. Ioannides, 1989, Dynamic aspects of consumer decisions in housing markets, **Journal of urban economics**, 26, nr. 2, pp. 212-230.
- Hennepe, A.G. ter, 1995, Vlucht voor geldontwaarding is stimulan voor eigen-woningbezit, **Cobouw**, nr. 16, pp. 5.
- Hills, J., 1991, **Unravelling Housing Finance: Subsidies, Benefits, and Taxation**, Oxford (Clarendon Press).
- Hoogvliet, A., 1992, **Wijken in beweging; bevolkingsdynamiek en wooncarrières in vroeg-20ste-eeuwse woongebieden**, Utrecht (Stedelijke Netwerken).
- Hooimeijer, P., 1993, **De demografie van de koopwoningenmarkt**, Bijdrage aan het congres 'De koopwoningenmarkt in expansie', Rotterdam.
- Hooimeijer, P. en M. Linde, 1988, **Vergrijzing, individualisering en de woningmarkt**, Utrecht (Elinkwijk b.v.).
- Hoorn, F.J.J.H. van, en J.A. van Ginkel, 1986, Racial Leapfrogging in a Controlled Housing Market; the Case of the Mediterranean Minority In Utrecht, the Netherlands, **Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie**, 77, pp. 187-196.
- Hosmer, D.W., en S. Lemeshow, 1989, **Applied Logistic Regression**, New York (John Wiley & sons).
- Hulchanski, David, en Glenn Drover, 1987, Housing subsidies in a period of restraint: the Canadian experience, in: Vliet, Willem van (red.), **Housing markets and policies under fiscal austerity**, New York, Westport, Connecticut, London (Greenwood Press).
- Jansen, H., 1989, Woningbouw in grote steden haalt de eindstreep niet; bouwgrond speelt gemeente parten, **Bouwmarkt**, nr. 12, pp. 8-10.
- Jansen, P.J.M., en E.M. Peeters, 1989, **Volkshuisvesting geregeld; analyse van overheidssturing met wetgeving vanaf 1945**, Leiden (RU Leiden).
- Johnson, Michael S., 1981, A Cash Flow Model of Rational Housing Tenure Choice, **AREUEA Journal**, 9, pp. 1-17.
- Johnston, R.J., 1987, A note on housing tenure and voting in Britain, 1983, **Housing Studies**, 2, nr. 2, pp. 112-121.
- Jones, C., 1979, Housing: the element of choice, **Urban Studies**, 16, pp. 197-204.
- Jong, A.H. de, 1993, Nationale huishoudensprognose 1993, **Maandstatistiek van de bevolking**, 41, pp. 12-22.
- Karn, Valerie, 1988, Pity the poor home owners, in: Doling J., J. Ford en B. Stafford (eds), **The property owing democracy**, Aldershot (Gower Publishing Company Limited).



Karn, Valerie, Jim Kemeny, en Peter Williams, 1985, **Home ownership in the inner city; salvation or despair?**, Aldershot (Gower).

Karn, Valerie, en Harold Wolman, 1992, **Comparing housing systems; housing performance and housing policy in the United States and Britain**, Oxford (Clarendon Press).

Keers, G. P., en P. J. de Weijer, 1989, Meer vrije sector: bedreiging voor verstedelijkingsbeleid?, **Bouw**, 44, nr. 3, pp. 15-18.

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

Kemeny, Jim, 1992, **Housing and social theory**, London, New York (Routledge).

Kemp, Peter, 1987, Some Aspects of Housing Consumption in Late Nineteenth Century England and Wales, **Housing Studies**, 2, nr 1, pp. 3-16.

Kersloot, J.M., en F.M. Dieleman, 1988, **Van stagnatie tot herstel; de ontwikkeling van de markt van koopwoningen**, Utrecht (Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers/ Instituut voor Ruimtelijk Onderzoek).

King, Mervyn A., 1980, An econometric model of tenure choice and demand for housing as a joint decision, **Journal of Public Economics**, 14, pp. 137-159.

Kleyn, 1960, De eigen woning een luxe?, **Bouw**, 15, pp. 736-737.

Köster, Jörn, en Johannes Mezler (federführend), 1979, **Bestimmung der Wohneigentumsquote in den Ländern Belgien, Dänemark, Frankreich, Großbritannien, USA, Bundesrepublik Deutschland**, Bonn (Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau).

Kraan-Jetten, A., 1991, **Effectiviteit van overheidsbeleid; systematisering van inzichten, getoetst aan het beleid ter bevordering van het eigen-woningbezit**, Beusichem (Centraal Service Bureau De Betuwe).

Krumm, Ronald, en Austin Kelly, 1989, Effects of home ownership on household savings, **Journal of urban economics**, 26, nr. 3, pp. 281-294.

Kruythoff, H.M., 1993, **Residential environment and households in the Randstad**, Housing and Urban Policy Studies 8, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Lamain, C.J. M., 1993, **Segmentering van de woningmarkt voor oudere huishoudens**, OTB-werkdocument 93-08, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Leslie, G.R. en A.H. Richardson, 1961, Life cycle, career pattern and the decision to move, **American Sociological Review**, 26, pp. 894-902.

Linneman, Peter, 1985, An economic analysis of the home ownership decision, **Urban Economics**, 17, pp. 230-246.

Linneman, Peter, en Richard Voith, 1991, Housing price functions and ownership capitalization rates, **Journal of urban economics**, 30, nr. 1, pp. 100-111.

Loikkanen, Heikki A., 1991, **Housing demand and tenure choice: evidence from Finland**, paper presented at the International Housing Research Conference "Housing policy as a strategy for change", Oslo, 24-27 juni.

Longley, Paul A., Martin Clarke, en C.W.L. Williams, 1991, Housing careers, asset accumulation and subsidies to owner occupiers, **Housing Studies**, 6, nr. 1, pp. 57-69.

Lundqvist, Lennart J., 1986, **Housing policy and equality; a comparative study of tenure conversions and their effects**, Londen, Sydney, Dover, New Hampshire (Croom Helm).

Lundqvist, Lennart J., 1992, **Dislodging the welfare state? Housing and privatization in four European nations**, Housing and Urban Policy Studies 3, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Mandic, Srna, en David Clapham, 1993, **The meaning of home ownership in Slovenia**, paper presented on the International Conference on Housing Research: Transformation in the East, transference from the West, Budapest, 7-10 september.

Marcuse, Peter, and Richard Clark, 1973, **Tenure and the Housing System: the Relationship and the Potential for Change**, Working Paper 209-8-4, Washington (The Urban Institute).

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 (Delftse Universitaire Pers).

Martens, M., 1985, Owner-occupied housing in Europe: postwar developments and current dilemmas, **Environment and Planning A**, 17, pp. 605-624.

Matznetter, W., 1994, **Levels of Home-ownership across Europe: Economic, Political, Demographic and Architectural Factors at Work**, paper presented at the ENHR conference 'Housing: Making the Connections', Glasgow, 29 August - 2 September.

McCarthy, K.F., 1976, The household life cycle and housing choices, **Papers of Regional Science Association**, 37, pp. 55-80.

McGuire, Chester C., 1981, **International housing policies; a comparative analysis**, Lexington (Lexington Books).

McLavery, P., en N.M. Yip, 1993, The preference for owner-occupation, **Environment and Planning A**, 25, pp. 1559-1572.

Megbolugbe, Isaac F., en Peter D. Linneman, 1993, Home ownership, **Urban studies**, 30, pp. 659-682.

Meijer, F., 1992, **Technisch beheer door eigenaar-bewoners; ontwikkelingen en perspectieven**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Meijer, F., en H. Hupscher, 1990, **Technisch beheer door Verenigingen van Eigenaren**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Menkveld, A., 1993, **Een internationale vergelijking van woonuitgaven; een micro-analyse, Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 20**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Miles, D., 1992, Housing and the wider economy in the short and long run, *National Institute Economic Review*, Febr., pp.64-78.

Morrow-Jones, H.A., 1988, The housing life-cycle and the transition from renting to owning a home in the United States: a multistate analysis, *Environment and Planning A*, 20, nr. 9, pp. 1165-1184.

Murie, A., 1986, Social differentiation in urban areas: housing or occupational class at work? *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 77, pp. 345-357.

Murie, A., 1991, Divisions of home ownership, *Environment and Planning A*, 23, nr. 2, pp. 349-370.

MVRO, 1972, *Nota Volkshuisvesting*, Den Haag (Staatsuitgeverij).

MVRO, 1974, *Nota huur- en subsidiebeleid*, Den Haag (Staatsuitgeverij).

MVRO, 1975, *Derde nota Ruimtelijke Ordening*, Den Haag (MVRO).

MVRO, 1978, *Structuurschema Volkshuisvesting*, Den Haag (MVRO).

MVRO, 1979, *Kopen of huren; een vergelijkende studie van het kopen en huren van woningen; individuele keuze en maatschappelijke gevolgen*, Den Haag (Staatsuitgeverij).

MVROM, 1983, *Nota Eigen-woningbezit*, Den Haag (MVROM).

MVROM, 1985, *Structuurschets stedelijke gebieden*, Den Haag (MVROM).

MVROM, 1988a, *Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening*, Den Haag (Sdu).

MVROM, 1988b, *Appartementsrechten: Het gebruik van het splitsingsregime*, Den Haag (MVROM).

MVROM, 1989a, *Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig*, Den Haag (Sdu).

MVROM, 1989b, *Problemen bij de betaling van hypotheeklasten III*, Den Haag, (MVROM).

MVROM, 1990, *Bewoners nieuwe woningen 1990*, Den Haag (MVROM).

MVROM, 1991, *Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra*, Den Haag (Sdu).

MVROM, 1992, *Profiel schets van de ontvangers van individuele huursubsidie*, Den Haag (MVROM).

MVROM, 1993, *Eigen-woningbezit; brief van de staatssecretaris van VROM*, Den Haag (Sdu).

MVROM, 1994, *Volkshuisvesting in cijfers 1993*, Den Haag (MVROM).

NEPROM, 1993, *Wat is projectontwikkeling, Voorburg* (NEPROM).

Neutze, Max, en Hal L. Kendig, 1991, Achievement of home ownership among post-war Australian cohorts, *Housing Studies*, 6, nr. 1, pp. 3-14.

Nicholson, M., en K. Willis, 1991, Subsidies to owner-occupiers: some estimates from data on individual households, *Environment and Planning A*, 23, pp. 333-348.

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

Norusis, Marija J., 1990, *SPSS/PC+ Statistics 4.0*, Chicago (SPSS Inc.).

NVB, NEPROM, 1989, *Problemen premiekoop-A-woningen*, (NVB, NEPROM).

O'Brien, Ralph G., 1976, Comments on "Some Problems in the Nonorthogonal Analysis of Variance", *Psychological Bulletin*, 83, nr. 1, pp. 72-74.

O'Brien, Ralph G., 1981, A Simple Test for Variance Effects in Experimental Design, *Psychological Bulletin*, 89, nr 3, pp. 570-574.

Ong, Paul M., en J. Eugene Grigsby III, 1988, Race and life-cycle effects on home ownership in Los Angeles 1970 to 1980, *Urban affairs quarterly*, 23, nr. 4, pp. 601-615.

Oxley, Michael, 1988, *Tenure changes in Western Europe*, paper presented at the International Research Conference on Housing, Policy and Urban Innovation, Amsterdam 27 juni - 1 juli.

Pahl, R., 1984, *Divisions of labour*, Oxford (Blackwell).

Papa, O.A., 1992, *Vergelijkende studie naar volkshuisvestingssystemen in Europa; financiële instrumenten in het volkshuisvestingsbeleid*, Zoetermeer (DGVH).

Pas, Bas, Jacques Pouwels, en Jan Kropman, 1983, *Huren en kopen; achtergronden en consequenties*, Nijmegen (Instituut voor Toegepaste Sociologie).

Pommer, Evert, en Leendert Ruitenbergh, 1994, *Profijt van de overheid III; de verdeling van gebonden inkomensoverdrachten in 1991*, Rijswijk (Sociaal en Cultureel Planbureau).

Potter, P., 1990, Die Wohnungsversorgung unter Einkommensgruppen: Ansätze zu einem Deutsch-Britischen Vergleich, in: Norton, Alan, en Klaus Novy, *Soziale Wohnpolitik der 90er Jahre, Probleme und Handlungsansätze aus britisch-deutscher Sicht*, pp. 289-303, Berlijn (Birkhäuser).

Pratt, G., 1982, Class analysis and urban domestic property; a critical reexamination, *International Journal of Urban and Regional Research*, 6, pp. 481-502.

Pratt, G., 1986, Housing Tenure and Social Cleavages in Urban Canada, *International Journal of Urban and Regional Research*, 10, nr. 2, pp. 162-184.

Preston, Valerie, 1990, Who lives in condominiums and cooperatives? An empirical investigation of housing tenure, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 82, nr. 1, pp. 2-15.

Priemus, H., 1980, *Volkshuisvesting in de verdrukking; kritische notities over het Nederlandse woonbeleid*, Alphen aan den Rijn (Samsom).

Priemus, H., 1984, *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*, Volkshuisvesting in theorie en praktijk 3/4, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Priemus, H., 1989, **Naar een grotere stabiliteit op de markt van eigen woningen**, Inleiding tijdens het congres 'Eigen huis en hypotheek in de jaren 90', Nederlands Studiecentrum, Rotterdam, 24 februari.

Ramakers, J.J.M., 1992, **Wederopbouw en Volkshuisvesting**, in: Maas, P.F. (eds.), **De parlementaire geschiedenis van Nederland na 1945**, deel 3, band B, Nijmegen (Gerard Noordt Instituut).

Rex, J., en R. Moore, 1967, **Race, community and conflict**, London (Oxford University Press).

Rohe, William M., en Michael A. Stegman, 1993, **The impact of home ownership on the social and political involvement of low-income people**, *Journal of the American Planning Association*, 60, nr. 2, pp. 173-184.

Roistacher, E.A., en J. S. Young, 1979, **Two-earner families in the housing market**, *Policy Studies Journal*, 8, nr. 2, pp. 227-240.

Rosen, H.S., 1979, **Housing decisions and the U.S. income tax**, *Journal of public economics*, 11, pp. 1-23.

Rosen, H.S., en K.T. Rosen, 1980, **Federal taxes and home ownership: evidence from time series**, *Journal of Political Economy*, 88, pp. 59-65.

Rosenthal, Stuart S., John V. Duca, en Stuart A. Gabriel, 1991, **Credit rationing and the demand for owner occupied housing**, *Journal of urban economics*, 30, nr. 1, pp. 48-63.

Rossum, H. van, A. Sievers, en S. Slootweg, 1993, **Verkoop met beleid; tien voorbeelden in de sociale huursector**, Den Haag (MVROM).

Rouwendaal, Jan, 1989, **Specification and estimation of a logit model for housing choice in the Netherlands**, *Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, 4, nr. 2, pp. 161-189.

Rudel, T.K., 1987, **House price inflation, family growth, and the move from rented to owner occupied housing**, *Urban Studies*, 24, pp. 258-267.

Ruonavaara, Hannu, 1990, **Four models of explaining the growth of home ownership**, *Scandinavian Housing and Planning Research*, 7, nr. 1, pp. 129-142.

Ruonavaara, Hannu, 1993a, **Home-owners in distress: financial deregulation and the 1990's home-owner crisis in Finland**, Paper presented at the International Housing Research Conference: Transformation in the East, Transference from the West, Budapest.

Ruonavaara, Hannu, 1993b, **Types and Forms of Housing Tenure: Towards Solving the Comparison/Translation Problem**, *Scandinavian Housing and Planning Research*, 10, pp. 3-20.

Salverda, A., 1994, **Wat brengt 1994? Marktprognoses op basis van feiten**, *Vastgoed*, nr. 2, pp. 12-19.

Saunders, P., 1978, **Domestic property and social class**, *International Journal of Urban en Regional Research*, 2, pp. 233-251.

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

Saunders, Peter, en Colin Harris, 1988, **Homeownership and capital gains**, paper presented at the research conference on Housing, Policy and Urban Innovation, Amsterdam 27 juni - 1 juli.

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

Schaar, J. van der, 1979, **Sektor-indeling en woningmarktprocessen**, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Schaar, J. van der, 1987, **Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid**, Volkshuisvestingsbeleid in theorie en praktijk 7, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Schmidt, Stephan, 1989, **Convergence theory, labour movements, and corporatism: the case of housing**, *Scandinavian Housing & Planning Research*, 6, nr. 1, pp. 83-101.

Scott, A.D., 1953, **Notes on user cost**, *The Economic Journal*, 63, June, pp. 368-384.

SEV, 1993, **Tussen kopen en huren; de voordelen voor verhuurders, eigenaar-bewoners en huurders berekend en op een rij gezet**, tweedaagse SEV-leergang.

Shelton, John P., 1968, **The Cost of Renting Versus Owning a Home**, *Journal of the American Institute of Planners*, pp. 59-72.

Siraa, H.T., 1983, **De geschiedenis van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening**, Zoetermeer (MVRM).

Sommerville, Peter, 1986, **Housing tenure polarisation**, *Housing Review*, 35, nr. 6, pp. 190-193.

Sommerville, Peter, en Andrew Knowles, 1991, **The difference that tenure makes**, *Housing Studies*, 6, nr. 2, pp. 112-130.

SPSS, 1994, **My sums of squares don't add up**, *Keywords*, nr. 53, pp. 14-15.

Stevens, Hans, 1989, **Vernieuwde buurten in Den Haag niet in trek; Bouwgrenzen in zicht**, *Bouw*, 44, nr 10, pp. 17-21.

Stevens, James, 1986, **Applied multivariate statistics for the social sciences**, London (Lawrence Erlbaum).

Sullivan, O., en M. Murphy, 1987, **Young outright owner occupiers in Britain**, *Housing Studies*, 2, nr. 3, pp. 177-191.

Swan, Craig, 1984, **A Model of Rental and Owner-Occupied Housing**, *Journal of Urban Economics*, 16, nr 3, pp. 297-316.

Teeland, Lawrence, en Ola Siksiö, 1993, **The importance of design and location in the privatisation of rental housing; European experience and Swedish expectations**, paper presented on the International Conference on Housing Research: Transformation in the East, Transference from the West, Budapest, 7-10 september.

Teule, René, Ming Fai Cheng en Hugo Priemus, 1991, **Wonen in de knoop: Kansen en bedreigingen voor woningbouw in de marktsector op binnenstedelijke locaties in stedelijke knooppunten**, OTB-werkdocument 91-17, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Teymant, I., en W. Schepens, 1981, **Noodkopers; een onderzoek onder eigenaar-bewoners in twee Amsterdamse stadsvernieuwingsgebieden**, Amsterdam (Sociologisch Instituut Universiteit van Amsterdam).

Thoenes, P., 1980, **Max Weber en Karl Marx; op zoek naar het archimedisch punt**, in: H.P.M. Goddijn (red.), **Max Weber; zijn leven, werk en betekenis**, Baarn (Ambo).

Thorburgger, J.L., 1995, **Verkoop in de lift**, *Corporatiemagazine*, 6, nr.5, pp. 24-25.

Thorns, D.C., 1980, **Constraints versus choices in the analysis of housing allocation and residential mobility**, in: Ungerson, C. en V. Karn, (eds.), **Housing; a consumer view**, London (Saxon House).

Thorns D., 1981, **The implications of differential rates of capital gain from owner occupation for the formation and the development of housing classes**, *International Journal of Urban and Regional Research*, 5, pp. 205-230.

US Department of Housing and Urban Development, 1980, **The conversion of rental housing to condominiums and cooperatives; a national study of scope, causes and impacts**, Washington D.C. (US Department of Housing and Urban Development).

Ven, B. van de, 1995, **Vergelijkende studie naar volkshuisvestingssystemen in Europa; Woning-beheer in de huursector**, Den Haag (MVRM).

Vereniging eigen huis, 1993, **Hypothekengids**, Amersfoort (Vereniging eigen huis).

Vijgen J., en R.E. Engelsdorp Gastelaars, 1986, **Stedelijke bevolkingscategorieën in opkomst; stijlen en strategieën in het alledaags bestaan**, Amsterdam (KNAG/ISG-UvA).

Vitt, Lois A., 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, 24-27 June.

Weesep, J. van, 1986, **Condominiums; a new housing sector in the Netherlands**, Utrecht (Rijks-Universiteit Utrecht).

Welfeld, Irving H., 1988, **Where we live; a social history of American housing**, New York (Simon and Schuster).

Werczberger, Eilia, **Housing Markets and Housing Policy in Switzerland**, paper presented at the ENHR conference 'Housing: Making the Connections', Glasgow, 29 August - 2 September.

Werkgroep Eigen-Woningbezit, 1956, **Eindrapport eigen-woningbezit**, Den Haag.

Wijk, F. van, 1979, **Belasting en het beheer van woningen**, Amsterdam (RIGO).

Wiktorin, Marianne, 1992, **An international comparison of rent setting and conflict resolution**, Gavle (Swedish Institute for Building Research).

Williams, N.J., J.B. Sewel, en F.E. Twine, 1988, **Council house sales: an analysis of the factors associated with purchase and implications for the future of public sector housing**, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 79, nr. 1, pp. 39-49.

Williams, Nicholas J., en Fred E. Twine, 1991, **The effects of the resale of public sector dwellings in Scotland**, paper presented at the International Housing Research Conference "Housing policy as a strategy for change", Oslo, 24-27 June.

Woodward, S.E., en J.C. Weicher, 1989, **Goring the wrong ox: a defense of the mortgage interest deduction**, *National Tax Journal*, **62**, pp. 301-313.

Yang, Jichung, en F. Gerard Adams, 1994, **The User Cost Estimation of Owner-Occupied Housing**, *Journal of Policy Modeling*, **16**, nr. 3, pp. 327-333.

Young, F.W., 1981, **Quantitative Analysis of Qualitative Data**, *Psychometrika*, **46**, pp. 347-388.

Young, F.W., J. de Leeuw, en Y. Takane, 1976, **Regression with Qualitative and Quantitative variables: an alternating least squares method with optimal scaling features**, *Psychometrika*, **41**, pp. 505-529.





## **BIJLAGE I**

# **ANALYSE VAN DE VRAAG NAAR KOOPWONINGEN OP BASIS VAN HET WONINGBEHOEF-TENONDERZOEK**

### **I.1 De gehanteerde variabelen**

Bij de analyses van het WBO (hoofdstuk 4) wordt uitgegaan van het nettohuishoudensinkomen. Het nettohuishoudensinkomen wordt samengesteld uit de individuele netto-inkomens. Het individueel netto-inkomen heeft betrekking op de winst respectievelijk het netto loon/salaris van de respondent op jaarbasis, inclusief vakantietoeslag, het werknemers- en werkgeversdeel van de ziektefondspremie en de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten. De uitgaven en inkomsten die samenhangen met de woning, zijn niet tot het jaarinkomen gerekend. Het gaat hierbij om de huursubsidie, de huurgewenningsbijdrage, rijksbijdragen eigen-woningbezit, fiscale inkomsten uit de eigen woning en inkomsten uit kamerhuur (zie CBS, 1991). Een overzicht van de andere variabelen en de gehanteerde categorieën is te vinden in tabel I.1.

### **I.2 De CHAID-analyse**

Een CHAID-analyse lijkt het meest geschikt om de verdeling van huishoudens aan de hand van een aantal kenmerken te beschrijven. CHAID (Chi Square Automatic Interaction Detection) is een techniek waarmee een grote hoeveelheid data, gemeten op ordinaal of nominaal niveau, kan worden gereduceerd. De analyse resulteert in deelpopulaties die maximaal verschillen op de afhankelijke variabele.

De analyse bestaat uit twee stappen. In de eerste stap wordt getracht het aantal categorieën van een variabele te verminderen. Wanneer categorieën niet significant (gegeven een bepaald significantieniveau voor de  $\chi^2$ ) van elkaar verschillen, worden deze samengevoegd. Vervolgens wordt de stap herhaald totdat er geen categorieën meer kunnen worden samengevoegd. In het tweede deel van de procedure wordt de variabele die de grootste samenhang met de afhankelijke variabele vertoont, geselecteerd. Op basis van de categorie-indeling van deze variabele worden deelpopulaties gevormd. Indien de deelpopulatie groter is dan een vooraf bepaald minimum aantal, worden de voorgaande stappen herhaald. Voor een uitgebreide beschrijving van de CHAID-techniek verwijzen we naar Deurloo (1987) en Lamain (1993).

Een algemeen probleem bij het gebruik van het WBO-bestand is het grote aantal

**Tabel I.1 De populaties van de recent verhuisden en de verhuiscategorieën in 1981, 1985 en 1989, naar verdeling over de variabelen (in %)**

Variabele	categorieën	rec 1981	vhg 1981	rec 1985	vhg 1985	rec 1989	vhg 1989
NINK	1 <sup>e</sup> kwartiel	13.5	14.4	17.9	15.7	19.9	18.2
Netto huishoudens inkomen	2 <sup>e</sup> kwartiel	15.8	17.6	20.7	19.1	18.5	19.5
	3 <sup>e</sup> kwartiel	15.3	17.7	16.6	19.1	17.8	19.2
	4 <sup>e</sup> kwartiel	20.5	18.6	19.5	20.7	21.5	20.9
	onbekend	34.9	31.7	25.2	25.4	22.3	22.2
	SOCZEK	tweeverdieners	27.4	22.2	23.5	22.0	27.8
Sociale zeker- heidspositie	eenverdiener	47.3	47.2	45.1	45.3	43.0	43.0
	geenverdiener	25.3	30.7	31.4	32.7	29.2	32.6
OPL	universiteit/hbo	23.9	25.5	22.9	25.5	29.3	30.4
Opleiding	vwo/havo/mbo	33.5	28.8	34.9	33.3	35.2	32.5
	mavo/lbo/geen	42.7	45.8	42.2	31.3	35.6	37.1
LFT	jonger dan 30	43.0	29.5	42.7	28.5	44.0	30.5
Leeftijd hoofd huishouden	30-39	27.3	26.9	27.5	30.0	23.9	24.8
	40-49	10.6	13.8	10.7	14.7	13.4	17.5
	50-59	6.9	11.6	6.5	10.4	6.3	10.1
	60 en ouder	12.1	18.2	12.7	16.5	12.4	17.2
HHTYPE	alleenstaanden	34.5	31.8	35.7	28.0	33.7	32.6
Huishoudenstype	paren zonder kind	24.6	22.1	29.2	30.8	34.8	27.4
	peren met kind.	35.4	39.0	28.6	33.7	26.0	33.0
	eenouder	5.5	7.2	6.6	7.4	5.5	7.0
VOHUKO	onzelfstandig	34.0		32.7		30.5	
Vorige eigendoms- verhouding	huur	47.6	73.3	51.4	71.8	49.1	71.7
	koop	18.3	26.7	15.9	28.2	20.3	28.3
GEMGR	> 100.000	33.5	41.3	34.8	38.6	33.1	38.4
Gemeentegrootte	50-100.000	15.8	16.4	19.8	18.9	19.5	18.8
	20-50.000	24.0	21.6	23.0	21.5	23.6	21.9
	<20.000	26.8	20.7	22.5	21.0	23.7	21.0
WMARKT	minder dan 45%	51.2	57.4	54.9	58.6	36.5	40.8
% koop in het woningmarktgebied	45 - 55% koop meer dan 55%	44.3 4.5	38.9 3.7	35.3 9.8	32.4 9.0	55.0 8.4	52.2 7.0

rec recent verhuisden.

vhg verhuiscategorieën.

Bron: WBO, 1981; WBO, 1985; WBO, 1989 (eigen bewerking).

missing cases voor de inkomensvariabelen. Deurloo et al. (1987) creëren daarom binnen de variabele inkomen een aparte categorie onbekend. In deze analyse, waarin het met name gaat om lage-inkomensgroepen in vergelijking met de hoge-inkomensgroepen, zal deze restcategorie geen meerwaarde geven aan de analyse-resultaten. Aangezien we vooral de structuur van de variabelen in kaart willen brengen, lijkt het weglaten van de missing cases een geoorloofde oplossing.

Uit praktische overwegingen -het CHAID-programma kan niet met wegingsfactoren overweg- kiezen we ervoor de analyse te verrichten op het ongewogen bestand. Ook hier geldt weer dat het in eerste instantie gaat om de structuur van de data.

Bij de beschrijving van de resultaten van de CHAID-analyses gaan we in eerste instantie in op de lage-inkomensgroepen en vervolgens maken we een vergelijking met de hoge-inkomensgroepen. De variabelen huishoudensinkomen, gemeentegrootte en woningmarktgebied worden in de afbeeldingen met zwart aangegeven.

### **I.2.1 Recent verhuisden**

Voor degenen die in de periode 1978-1981 verhuisd zijn, vormt het inkomen het belangrijkste onderscheid tussen kopers en huurders; binnen de vier kwartielen kocht 13,8%, 18,2%, 34,6% en 59,5% een woning (afbeelding I.1). Voor het laagste inkomenskwartiel is het huishoudentype het meest bepalend; paren met kinderen verhuisden relatief vaak (44%) naar een koopwoning. De alleenstaanden en de eenoudergezinnen het minst (5,8%). Voor alle groepen blijkt de vorige eigendomssituatie het belangrijkste; degenen die al een koopwoning hadden kopen het vaakst. Binnen het tweede inkomenskwartiel speelt de vorige eigendomsverhouding de belangrijkste rol. Van de starters koopt 17,3%, van de voormalige huurders 10,5% en van de voormalige kopers koopt 51,7%. Voor de groep starters is vervolgens de gemeentegrootte bepalend; starters in een grote gemeente kopen beduidend minder vaak (10,7%) dan starters in een kleine gemeente (23,2%). Bij de voormalige huurders en kopers geeft de sociale-zekerheidspositie de doorslag; de geenverdieners hebben relatief weinig gekocht. Bij de hoge inkomenskwartielen is de vorige eigendomssituatie eveneens van belang. Verder blijkt dat, voor de hoogste-inkomensgroep, de variabelen gemeentegrootte en woningmarktgebied een rol spelen.

Het belangrijkste onderscheid tussen de recent verhuisden die in de periode 1982-1985 een koop- of een huurwoning betrokken, is het inkomen (zie afbeelding I.2). Voor de vier kwartielen bedragen de percentages kopers 6,3%, 15,4%, 36,7% en 52,5%. Binnen het laagste inkomenskwartiel zijn met name de voormalige kopers (22,8%) en de voormalige huurders met een of twee werkende leden van het huishouden (21,1%) redelijk vertegenwoordigd onder de kopers. Binnen het tweede inkomenskwartiel zien we een duidelijk verschil naar gemeentegrootte; in de grote gemeenten koopt 8,8% en in de kleine gemeenten 23,8%. Verder blijken de vorige eigendomssituatie en de sociale-zekerheidspositie, net als bij de recent-verhuisden in 1981, van belang. De sociale-zekerheidspositie speelt bij de twee laagste inkomenskwartielen een belangrijke rol. Bij de twee hoogste kwartielen zien we deze variabele geen enkele keer terug.







Het belangrijkste verschil tussen degenen die in de periode 1986-1989 een koop- of huurwoning betrokken, is opnieuw hun inkomen (zie afbeelding I.3). Slechts 7,3% uit het laagste kwartiel kocht een woning. Voor de volgende kwartielen bedragen deze percentages 17,0%, 45,3% en 64,6%. Binnen het laagste kwartiel blijkt, evenals bij de recent verhuisden in 1981, het huishoudenstype belangrijk. Paren met kinderen kochten het meest (35,0%) en alleenstaanden en een-oudergezinnen het minst (4,0%). Verder blijkt dat de voormalige kopers het vaakst kochten.

Binnen het tweede kwartiel blijkt dat vooral de voormalige kopers (38,0%), voormalige huurders en startende huishoudens met een of twee verdieners (20,5%) een woning kochten. Een verschil met de hoge-inkomensgroepen is dat, evenals in 1981, de variabelen woningmarkt en gemeentegrootte bij de hoogste kwartielen beduidend vaker voorkomen.

### I.2.2 Verhuisgeneigden

Voor de verhuisgeneigden in 1981 is niet het inkomen maar de vorige eigendomssituatie het belangrijkste (zie afbeelding I.4). Dit hangt hoogstwaarschijnlijk samen met de ingestorte markt voor koopwoningen; de belangstelling van nieuwkomers op de koopwoningenmarkt (starters en voormalige huurders) is gering (16,7% wil kopen). Het merendeel van de voormalige eigenaar-bewoners wenst opnieuw te kopen (74,7%). Voor degenen die al een eigen woning hebben, speelt het inkomen de belangrijkste rol. Binnen de twee laagste inkomensdecielen wil 49,1% kopen en bij het derde en vierde kwartiel 74,1% en 87,0%. Bij de laagste inkomensdecielen is de sociale-zekerheidspositie van belang; de geenverdieners hebben minder belangstelling om te kopen (37,0%) dan de een- en tweeverdieners (65,6%).

Bij de huurders is het aantal verdieners binnen het huishouden de belangrijkste variabele. Tweeverdieners wensen het vaakst (30,8%) te kopen en geenverdieners het minst (4,1%). Bij al deze groepen speelt de leeftijd van het hoofd van het huishouden tevens een belangrijke rol; de jongste groep is het meest koopgeneigd.

Bij de verhuisgeneigden in 1985 is het inkomen de variabele die het eerst wordt geselecteerd (zie afbeelding I.5). Het aandeel koopgeneigden per kwartiel bedraagt respectievelijk 8,3%, 14,7%, 43,0% en 69,3%. Binnen het laagste kwartiel blijkt voorts de huidige eigendomsverhouding van belang; ruim een kwart van de kopers wil kopen tegen 5,8% van de voormalige huurders. Ook binnen het tweede kwartiel is de huidige eigendomsverhouding belangrijk. Hier blijkt eveneens dat de eigenaar-bewoners meer belangstelling hebben om te kopen (44,6%) dan de huurders (9,4%). Van de eigenaar-bewoners zijn de geenverdieners het minst koopgeneigd (22,3% tegenover 66,7% onder een- en tweeverdieners). De jongste groepen van de huurders zijn meer koopgeneigd (15,1%) dan de oudere groepen (2,3%).

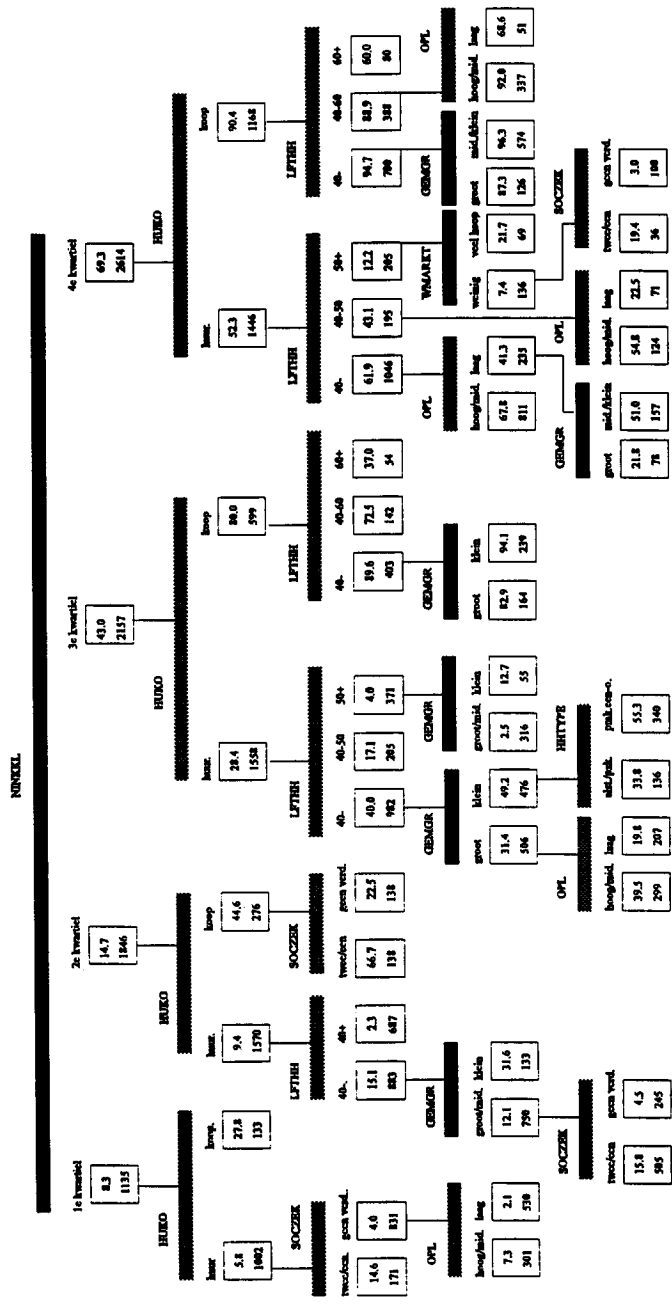
Evenals bij de recent verhuisden valt op dat de variabelen gemeentegrootte en woningmarktgebied bij de laagste twee decielen een minder belangrijke rol spelen dan in de hoogste decielen.

Ook bij de verhuisgeneigden in 1989 is het inkomen de belangrijkste variabele; binnen de inkomenskwartielen is respectievelijk 10,6%, 20,0%, 51,3% en 78,8%





Afbeelding I.5 CHAID-dendrogram voor verhuisgegevens, 1985



Bron: WBO, 1985 (eigen bewerking).



koopgeneigd (zie afbeelding I.6). Binnen het eerste kwartiel is het onderscheid naar sociale-zekerheidspositie het grootst. Van de twee-, een- en geenverdieners is respectievelijk 57,1%, 19,9% en 5,6% koopgeneigd. Bij de een- en geenverdieners blijkt vervolgens dat de koopgeneigdheid onder eigenaar-bewoners aanzienlijk groter is dan onder huurders.

Binnen het tweede inkomenskwartiel blijkt het onderscheid naar leeftijd de geneigdheid om te kopen te bepalen; jongeren hebben aanzienlijk meer belangstelling om te kopen (30,2%) dan ouderen (6,1%). Bij de jongeren is vervolgens de gemeentegrootte van belang; in kleine gemeenten is de koopgeneigdheid het grootst. De andere leeftijdsgroepen zien de vorige eigendomssituatie de belangrijkste variabele; eigenaar-bewoners zijn het meest koopgeneigd.

Bij een vergelijking van de twee hoogste met de laagste inkomenskwartielen valt opnieuw op dat bij de laagste decielen de sociale-zekerheidspositie bepalend is en dat gemeentegrootte en woningmarktgebied voor de hoogste decielen van belang zijn.

### I.2.3 Conclusies

De eerste vraag die we in deze paragraaf willen beantwoorden gaat over de rol die inkomen en gemeentegrootte/woningmarktgebied speelt. Het inkomen blijkt bij vijf van de zes onderzochte populaties de meeste samenhang te vertonen met de vraag naar koopwoningen. De groep huishoudens die in dit onderzoek centraal staat, de laagste twee kwartielen, onderscheidt zich door een geringe kans op een koopwoning. Alleen voor de verhuisgeneigden in 1981, tijdens de crisis op de markt voor koopwoningen, blijkt niet het inkomen maar de huidige eigendomsverhouding doorslaggevend.

Na het inkomen is de vorige en huidige eigendomssituatie het belangrijkste. Dit sluit aan bij eerdere bevindingen (Priemus, 1984; Fitié, 1988; Harts en Hingstman, 1986). Hiervoor kunnen verschillende redenen aanwezig zijn. Allereerst betekent het bezitten van een huis, dat er vermogen aanwezig is. Er kan dus een huis verkocht worden. Bovendien kan een eigenaar-bewoner niet gemakkelijk een (sociale-) huurwoning bemachtigen. Ten derde is men eraan gewend in een koopwoning te wonen en is het een logische stap om opnieuw te kopen.

Het lijkt erop dat voor de hogere-inkomensgroepen de regio waarin men woont belangrijker is dan voor de lage-inkomensgroepen. In de afbeeldingen zien we de variabelen gemeentegrootte en woningmarktgebied vaker bij de twee hoogste dan bij de twee laagste inkomensdecielen. Voor het laagste kwartiel speelt het blijkbaar het minst een rol; we zien de desbetreffende variabelen in het geheel niet terug.

De tweede vraag die in deze paragraaf centraal staat is welke variabelen voor de lage-inkomensgroepen het belangrijkste zijn. Na bestudering van de afbeeldingen 5.1 tot en met 5.3 selecteren we voor recent verhuisden de volgende vier variabelen: vorige eigendomssituatie, sociale-zekerheidspositie, huishoudentype en gemeentegrootte. Op basis van de afbeeldingen 5.4 tot en met 5.6 worden voor de verhuisgeneigden op een na dezelfde variabelen geselecteerd: huidige eigendomssituatie, sociale-zekerheidspositie, leeftijd, gemeentegrootte.

### I.3 De logistische regressie-analyse

Bij het zoeken naar een geschikt logistisch regressiemodel hebben we gebruik gemaakt van de forward-zoekprocedure. Vertrekpunt hierbij is het meest simpele model (met alleen een constante). Door er variabelen aan toe te voegen, zoeken we naar een geschikt model.

Input voor het model zijn de variabelen die op basis van de CHAID-analyses zijn geselecteerd. Allereerst betrekken we de hoofdeffecten van de geselecteerde variabelen in de analyse. Variabelen die geen overtuigende bijdrage leveren aan de verbetering van het model, worden weggelaten. Vervolgens voegen we voor de resterende variabelen de interactie-effecten aan het model toe. Wanneer er sprake is van een significante verbetering ten opzichte van het voorgaande (eenvoudiger) model, en het voldoende verbetert, nemen we het interactie-effect in het model op. Bij de uiteindelijke selectie van een geschikt model worden de volgende criteria gehanteerd:

- De likelihood: de waarschijnlijkheid van de geobserveerde waarnemingen, gegeven de geschatte parameters. Deze wordt weergegeven als  $-2 \log$  likelihood. Dus naarmate de waarde kleiner is, past het model beter bij de data.
- De goodness of fit; het verschil tussen de geobserveerde kansen en de kansen die aan de hand van het model worden voorspeld. Ook hier geldt dat een lagere waarde wijst op een beter model.
- De model  $\chi^2$ ; de  $-2 \log$  likelihood van het desbetreffende model wordt afgezet tegen de  $-2 \log$  likelihood van het model met alleen een constante. De model  $\chi^2$  test dus de nulhypothese dat de coëfficiënten voor alle variabelen in het model nul zijn (sign.  $\chi^2 < 0.05$ ). Alle in de tabellen voorkomende modellen zijn bovendien significant ( $< 0.05$ ) beter dan het voorafgaande model.
- De complexiteit van het model; er wordt gestreefd naar een zo eenvoudig mogelijk model.
- Vergelijkbaarheid van de modellen voor de drie verschillende perioden.

Om categorische variabelen in het logistische regressiemodel te kunnen opnemen is het noodzakelijk deze variabelen om te zetten in dummies. We hebben er voor gekozen om bij het coderen een gemiddelde van 0 te bereiken. Dit betekent dat de gevonden coëfficiënten gerelateerd zijn aan het gemiddelde effect van alle categorieën van de oorspronkelijke variabele.

Bij de analyses dienen de gewogen WBO-bestanden als basis. Om het aantal waarnemingen te beperken met het oog op de significantie van verbanden hebben we de weegfactor vermenigvuldigd met het aantal ongewogen cases, gedeeld door het aantal gewogen cases. Bij een te groot aantal cases bestaat namelijk de kans dat verbanden ten onrechte als significant worden bestempeld. We werken dus met een gewogen bestand met het aantal cases van het ongewogen bestand.

Voor de drie perioden is de forward-procedure verricht met de vier variabelen die aan de hand van de CHAID-analyse zijn geselecteerd. Hieruit blijkt dat de eerste drie variabelen alle een aanzienlijke bijdrage leveren aan de verbetering van het model. De bijdrage van de vierde variabele, gemeentegrootte, is bescheiden; de toename van de model  $\chi^2$  is beperkt evenals de afname van de  $-2 \log$  likelihood en

**Tabel I.2 Selectie van een logistisch model voor recent verhuisden, 1981, 1985 en 1989**

	model $\chi^2$	-2 log likelihood	goodness of fit
1981 (ongewogen cases = 2912)		2848.548	
Soczek	319.749	2528.793	3624.022
Soczek + vohuko	498.173	2349.619	3606.585
<b>Soczek + vohuko + hhtype</b>	<b>583.609</b>	<b>2264.933</b>	<b>3582.693</b>
Soczek + vohuko + hhtype + gemgr	606.305	2242.236	3492.809
Soczek + vohuko + hhtype + soczek*vo- huko	590.358	2258.184	3565.706
1985 (ongewogen cases = 3123)		2648.626	
Vohuko	131.997	2516.629	4008.649
Vohuko + soczek	286.019	2362.607	3733.498
<b>Vohuko + soczek + hhtype</b>	<b>330.085</b>	<b>2318.514</b>	<b>3686.007</b>
Vohuko + soczek + hhtype + gemgr	354.349	2294.277	3707.941
Vohuko + soczek + hhtype + hhtype*soczek	349.164	2299.462	3918.123
1989 (ongewogen cases = 3308)		2931.826	
Vohuko	188.251	2743.575	4265.352
Vohuko + soczek	363.854	2567.972	3933.260
<b>Vohuko + soczek + hhtype</b>	<b>414.992</b>	<b>2516.833</b>	<b>4043.432</b>
Vohuko + soczek + hhtype + gemgr	431.819	2500.006	4001.282
Vohuko + soczek + hhtype + soczek*vo- Huko	437.048	2494.777	4362.456

Bron: WBO, 1981; WBO, 1985; WBO, 1989 (eigen bewerking).

de goodness of fit. Daarom kiezen we, gezien het streven naar een zo eenvoudig mogelijk model, er voor deze variabele niet in het model op te nemen. Vervolgens is nagegaan in hoeverre de interactie-effecten een bijdrage leveren aan de verbetering van het model. Bij een forward-selectie blijkt dat voor de drie perioden een interactie-effect in de vergelijking wordt opgenomen. Echter, evenals voor de gemeentegrootte blijkt dat de bijdrage aan de verbetering van het model bescheiden is. Uiteindelijk is voor alle drie de perioden het model geselecteerd dat drie hoofdeffecten omvat: vorige eigendomsverhouding, sociale-zekerheidspositie en huishoudenstype. Tabel I.3 geeft de modelselectie voor de verhuisgeneigden weer. Ook hier hebben we gekozen voor een model met drie variabelen. De vierde variabele levert wel een

significante verbetering van de  $\chi^2$  van het model op, maar de likelihood en de goodness of fit verbeteren nauwelijks of verslechteren zelfs in een aantal gevallen. Het toevoegen van interactie-effecten levert geen significante verbetering op van het model. Het uiteindelijke model is dus een eenvoudig model met drie hoofdeffecten. Over het algemeen blijkt bij de verhuiscandidateen het model  $\chi^2$  hoger te liggen terwijl de -2 log likelihood en de goodness of fit juist lager zijn. Dit wijst erop dat de keuze tussen kopen en huren voor de verhuiscandidateen iets beter aan de hand van de geselecteerde variabelen gemodelleerd kan worden, dan die voor de recent verhuisden.

**Tabel I.3 Selectie van een logistisch model voor verhuiscandidateen, 1981, 1985 en 1989**

	model $\chi^2$	-2 log likelihood	goodness of fit
1981 (ongewogen cases = 3390)			
Huko	464.118	2195.094	4187544
Huko + soczek	672.592	1986.620	4046.875
<b>Huko + soczek + lfthh</b>	<b>716.617</b>	<b>1942.595</b>	<b>3634.192</b>
Huko + soczek + lfthh + gemgr	733.918	1925.294	3652.779
Geen enkel interactie-effect is significant			
1985 (ongewogen cases = 2981)			
Huko	270.747	2218.293	3786.562
Huko + soczek	470.967	2018.293	3836.500
<b>Huko + soczek + lfthh</b>	<b>522.714</b>	<b>1966.326</b>	<b>3535.919</b>
Huko + soczek + lfthh + gemgr	562.104	1926.239	3680.917
Geen enkel interactie-effect is significant			
1989 (ongewogen cases = 3418)			
Huko	271.994	3002.759	4316.446
huko + soczek	676.003	2598.750	42.96.664
<b>Huko + soczek + lfthh</b>	<b>765.835</b>	<b>2508.918</b>	<b>4189.590</b>
Huko + soczek + lfthh + gemgr	822.839	2451.914	4352.165
Geen enkel interactie-effect is significant			

Bron: WBO, 1981; WBO, 1985; WBO, 1989 (eigen bewerking).

## **BIJLAGE II**

---

### **DE STEEKPROEF**

#### **II.1 Uitgangspunten bij de selectie van de steekproef**

Uitgangspunten bij het trekken van de steekproef zijn:

- Er dienen vergelijkbare (qua type, bouwjaar, grootte en ligging) huur- en koopwoningen in de steekproef te worden opgenomen.
- Zowel lage- als hoge-inkomensgroepen moeten in de steekproef worden opgenomen.
- Het onderzoek betreft de lage-inkomensgroepen in stedelijke gebieden; bij de steekproefkeuze is uitgegaan van plaatsen met meer dan 50.000 inwoners in de Randstad.
- Zowel een- als meergezinswoningen, van verschillende bouwjaren moeten in de steekproef worden opgenomen, om de verschillen die door de eigendomsverhouding worden veroorzaakt te kunnen onderscheiden van verschillen die samenhangen met het woningmarktsegment.

We richten ons in dit onderzoek op stedelijke gemeenten in de Randstad. De woningmarktgebieden Den Haag/Zoetermeer en Gouda vormen een redelijke afspiegeling; een grote stad in combinatie met een groeikern en een middelgrote gemeente.

Er is vervolgens gezocht naar koopwoningen die geschikt zijn voor of bedoeld zijn voor lage-inkomensgroepen waarbij vergelijkbare huurwoningen in de buurt aanwezig zijn. Allereerst kiezen we een aantal premie A-woningen; woningen die in principe bedoeld zijn voor lage-inkomensgroepen. We selecteren recent opgeleverde premie A-woningen en premie A-woningen die circa vijftien jaar geleden werden opgeleverd. Dit verschaft inzicht in het verloop van bewoners (en hun inkomens) in de premie A-woningen. Vervolgens zoeken we goedkope koopwoningen in een duidelijk ander marktsegment: vroeg-naoorlogse woningcomplexen in de meergezinsbouw. Voor alle drie de groepen geldt de voorwaarde dat er soortgelijke huurwoningen in de desbetreffende wijk aanwezig dienen te zijn.

Om voor alle zes buurten ongeveer veertig kopers met een laag inkomen en veertig



huurders met een laag inkomen in de steekproef op te nemen<sup>1</sup>, zijn we bij het samenstellen van de steekproef van de volgende, op het WBO gebaseerde, veronderstellingen uitgegaan:

- 35% van de goedkope woningen wordt bewoond door lage-inkomensgroepen (gemiddeld voor gemeenten met meer dan 50.000 inwoners);
- 57% van de huurwoningen wordt bewoond door lage-inkomensgroepen (gemiddeld voor gemeenten met meer dan 50.000 inwoners);
- een respons van 60%.

Dit betekent dat het volgende aantal adressen nodig is:

$(40 \cdot 100 / 35) \cdot 100 / 60 = 191$  koopwoningen

$(40 \cdot 100 / 57) \cdot 100 / 60 = 118$  huurwoningen.

In totaal dus 309 adressen per geselecteerde wijk.

## II.2 Werkwijze

### *Steekproef*

De adressen zijn op de volgende wijze geselecteerd:

We hebben bij de gemeenten Gouda en Zoetermeer met behulp van de bestanden verleende bouwvergunningen gezocht naar premiekoopwoningen die rond 1980 en rond 1990 werden opgeleverd. Vervolgens is nagegaan of in de buurt van de in deze periode gebouwde premie-koopcomplexen ook vergelijkbare huurwoningen aanwezig waren. Vergelijkbaar betekent in dit geval qua bouwjaar, woningtype en woninggrootte. Woningen die aan deze voorwaarden voldoen, werden geselecteerd.

De complexen met oudere etagewoningen zijn gevonden met behulp van informatie van de gemeenten Gouda en Den Haag, aangevuld met informatie van makelaars. We hebben twee buurten gekozen met gesplitste appartementen die gedeeltelijk door eigenaren worden bewoond en gedeeltelijk worden verhuurd. Het was niet mogelijk voor alle woningen de adressen te achterhalen van de woningen waar de eigenaren en huurders wonen. Er is voor deze wijken een aantal straten geselecteerd waarvan dus van te voren de verhouding koop- en huurwoning niet of gedeeltelijk duidelijk was.

### *Enquête*

Bij het opstellen van de vragenlijsten is gebruik gemaakt van vragenlijsten uit eerder onderzoek (Boelhouwer, 1988; Pas et al, 1983; MVRM, 1992). Dit vergemakkelijkt de vergelijking van de gevonden resultaten met eerder onderzoek. Voordat de vragenlijsten definitief werden gedrukt, zijn zes proefenquêtes afgenomen. Dit leidde ertoe dat een aantal vragen duidelijker geformuleerd moest worden en dat bij andere vragen antwoordmogelijkheden werden toegevoegd of juist geschrapt.

---

<sup>1</sup> Met het oog op voldoende celvulling bij uitsplitsingen naar inkomen en woningtype.

**Tabel II.1 Respons op de Enquête woonlasten en woonsituatie, 1993**

	afge- nomen	gewei- gerd	niet thuis	anders	totaal	% respons
<b>Seghwaert</b>						
koop	116	51	25	0	192	60
huur	73	48	13	0	134	55
totaal	189	99	38	0	326	58
<b>Rokkeveen</b>						
koop	101	51	19	10	181	56
huur	64	31	19	10	124	52
totaal	165	82	38	20	305	54
<b>Boerhaavekwartier</b>						
koop	78					
huur	59					
totaal	137	80	32	17	266	53
<b>Goverwelle</b>						
koop	82	39	30	9	160	51
huur	45	22	6	8	81	56
totaal	127	61	36	17	241	53
<b>Leyenburg</b>						
koop	98					
huur	49					
totaal	147	108	69	16	340	43
<b>Ouwe Gouwe</b>						
koop	64					
huur	109					
totaal	173	112	39	9	333	52
<b>Totaal</b>	<b>939</b>	<b>542</b>	<b>252</b>	<b>79</b>	<b>1811</b>	<b>52</b>

De enquête is uitgevoerd in de periode maart tot en met juni 1993. De bewoners van de geselecteerde adressen kregen van te voren een brief met een aankondiging van de enquêteur. Voor het afnemen van de enquêtes is een aantal enquêteurs ingeschakeld, die met de adressenlijsten op pad gingen om de enquêtes mondeling af te nemen. Hierbij hadden zij de opdracht zowel 's middags als 's avonds te enquêteren en de huishoudens die niet thuis waren tot vier keer toe te bezoeken of telefonisch te benaderen.

### II.3 Respons

Een overzicht van de respons is te vinden in Tabel I.1. De respons is in een aantal gevallen niet uitgesplitst naar koop- en huursector. In het geval van Leyenburg en Ouwe Gouwe gaat het om particuliere complexen die worden verkocht. In het geval van het Boerhaavekwartier gaat het om premiewoningen die door een corporatie zijn gebouwd in 1979. Een deel van deze woningen werd vanwege de moeizame verkoop omgezet in huurwoningen.

Leyenburg valt op door een hoge nonrespons. Deze is hoogstwaarschijnlijk voor een deel te wijten aan de afgesloten portieken met intercom in deze wijk. Over het algemeen is het voor mensen eenvoudig om enquêteurs via de intercom af te wijzen.

Voor twee wijken is het streefaantal van 309 benaderde adressen niet gehaald. De eerste wijk betreft het Boerhaavekwartier in Gouda. Dit is een kleine buurt met meergezinswoningen nabij het centrum van Gouda. Deze wijk leek zeer geschikt voor de steekproef, aangezien het een wijk met vrijwel identieke sociale-huur- en koopwoningen betreft. De totale buurt, die helaas net niet het gewenste aantal woningen bevatte, is in de steekproef opgenomen.

In de wijk Goverwelle in Gouda was iets anders aan de hand. Wegens herhaaldelijke uitval van enquêteurs in deze wijk liep het enquêteren vertraging op. Aangezien de zomervakantie aanbrak en vele bewoners van Goverwelle vertrokken naar vakantie-oorden, liep het aantal mensen dat niet thuis was enorm op. Gezien het redelijke aantal ingevulde enquêtes, de dreiging van een zeer hoge nonrespons bij doorenquêteren en praktische nadelen van uitstel tot na de vakantie is besloten het enquêteren in deze wijk te beëindigen.

### II.4 De steekproef vergeleken

Doel bij het trekken van de steekproef was in eerste instantie om bewoners van vergelijkbare koop- en huurwoningen in verschillende soorten wijken te vergelijken. Er is bij de selectie dus uitgegaan van de woningen. De respondenten vormen dan ook geen representatieve steekproef van de Nederlandse bevolking, noch van de bewoners van de steden in de Randstad.

De tabellen I.2 en I.3 geven inzicht in de mate waarin de steekproef afwijkt van de bewoners van de steden in de Randstad en van de Nederlandse bevolking als geheel. Bij de eigenaar-bewoners is sprake van een oververtegenwoordiging van tweeverdieners, huishoudens in de leeftijd tot veertig en paren met kinderen. Alleenstaanden, ouderen en geenverdieners zijn juist ondervertegenwoordigd.

Deze vertekening ten opzichte van de steden in de Randstad en van het landelijk gemiddelde hangt hoogstwaarschijnlijk samen met de oververtegenwoordiging van recent opgeleverde premiekoopwoningen in de steekproef. Deze worden over het algemeen toegewezen aan jonge huishoudens met kinderen, omdat men passendheids-criteria qua huishoudensgrootte hanteert. Het percentage eengezinskoopwoningen bedraagt 55.5, 67.3 en 90.0 in de steekproef, de steden in de Randstad en heel Nederland. Het aandeel eengezinswoningen in de steekproef is dus relatief laag.

**Tabel I.2 De huishoudenskenmerken van de eigenaar-bewoners in de steekproef vergeleken met die in de steden in de Randstad en geheel Nederland**

		Steekproef	Stedelijke gemeenten in de Randstad	Totaal Nederland
Huishoudentype	alleenstaande	14.6	24.9	15.7
	paar zonder kinderen	26.5	28.6	29.5
	paar met kind(eren)	56.7	43.5	51.8
	alleenstaande met kind(eren)	2.2	3.0	3.0
Leeftijd hoofd	tot 30 jaar	21.3	13.7	11.2
	30 tot 40 jaar	39.4	26.7	23.6
	40 tot 50 jaar	23.3	25.7	26.4
	50 tot 60 jaar	8.1	13.6	17.1
	60 en ouder	7.8	20.2	21.8
Opleiding	universiteit/HBO	33.3	40.2	32.2
	VWO, HAVO, MBO	43.9	34.2	33.7
	MAVO, LBO	21.5	20.1	25.7
	lagere school	1.3	5.5	8.3
Aantal verdieners	twee	44.8	32.5	31.5
	een	45.0	45.9	45.2
	geen	10.2	21.6	23.3

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993; WBO 1989.

Bij de huurders zien we, evenals bij de eigenaar-bewoners, een oververtegenwoordiging van paren met kinderen, dertigers en veertigers en tweeverdieners. Er is een ondervertegenwoordiging van: alleenstaanden, ouderen en geenverdieners (zie tabel I.3). Deze vertekening ten opzichte van de steden in de Randstad en Nederland als geheel, hangt ongetwijfeld samen met het grote aantal recent opgeleverde eengezinswoningen in de steekproef dat volgens de woonruimteverdelingsregels wordt toegevoerd aan grotere huishoudens.

Het percentage eengezinswoningen bedraagt respectievelijk 45.6, 23.2 en 48.2 in de steekproef, de steden in de Randstad en heel Nederland.

**Tabel II.3 De huishoudenskenmerken van huurders in de steekproef vergeleken met die in de steden in de Randstad en geheel Nederland**

		Steekproef	Stedelijke gemeenten in de Randstad	Totaal Nederland
Huishoudenstype	alleenstaande	25.6	47.9	40.9
	paar zonder kinderen	30.4	24.4	26.8
	paar met kind(eren)	35.2	19.3	24.5
	alleenstaande met kind(eren)	8.8	8.3	7.8
Leeftijd hoofd	tot 30 jaar	19.0	25.7	23.9
	30 tot 40 jaar	25.6	16.5	16.6
	40 tot 50 jaar	18.5	14.3	15.0
	50 tot 60 jaar	11.8	12.2	12.6
	60 en ouder	25.1	31.3	31.9
Opleiding	universiteit/HBO	23.6	20.9	17.9
	VWO, HAVO, MBO	30.7	27.5	27.4
	MAVO, lbo	37.2	31.4	32.9
	lagere school	8.5	20.2	21.8
Aantal verdiemers	twee	28.3	12.4	14.0
	een	36.3	36.1	36.0
	geen	35.3	51.5	50.0

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993; WBO 1989.

## BIJLAGE III

### DE ZES ONDERZOEKSBUURTEN

---

#### *Ouwe Gouwe in Gouda*

Ouwe Gouwe is een wijk nabij het centrum met portiekwoningen van drie en vier kamers die gebouwd zijn in de jaren vijftig. De wijk is voor een deel in handen van een sociale verhuurder. Een ander deel is in handen van particulieren; veel huurwoningen die vrijkomen worden te koop aangeboden. In het verleden is een gedeelte van de woningen overigens te koop aangeboden aan de zittende huurders, maar een deel van de bewoners ging niet op het aanbod in. De enquête is vooral gehouden in het particuliere deel. In dit deel zijn verschillende gemengde Verenigingen van Eigenaren actief.

De huur van de woningen in deze buurt varieert tussen *f* 300,- en *f* 660,-. De prijs van de koopwoningen anno 1993 varieert tussen *f* 70.000,- en *f* 100.000,-.

De respondenten in deze wijk kenmerken zich door een laag inkomen, een groot aantal huishoudens zonder inkomsten uit arbeid en een lage opleiding. Het merendeel van de huishoudens bestaat uit alleenstaanden en paren zonder kinderen in de leeftijd tot dertig en boven vijftig. De huurders in deze buurt zijn vaak ouder en hebben een lager inkomen dan de eigenaar-bewoners. De eigenaar-bewoners in deze wijk hebben vaak kort gezocht naar de huidige woning. De huurders moeten over het algemeen iets langer op hun woning wachten.

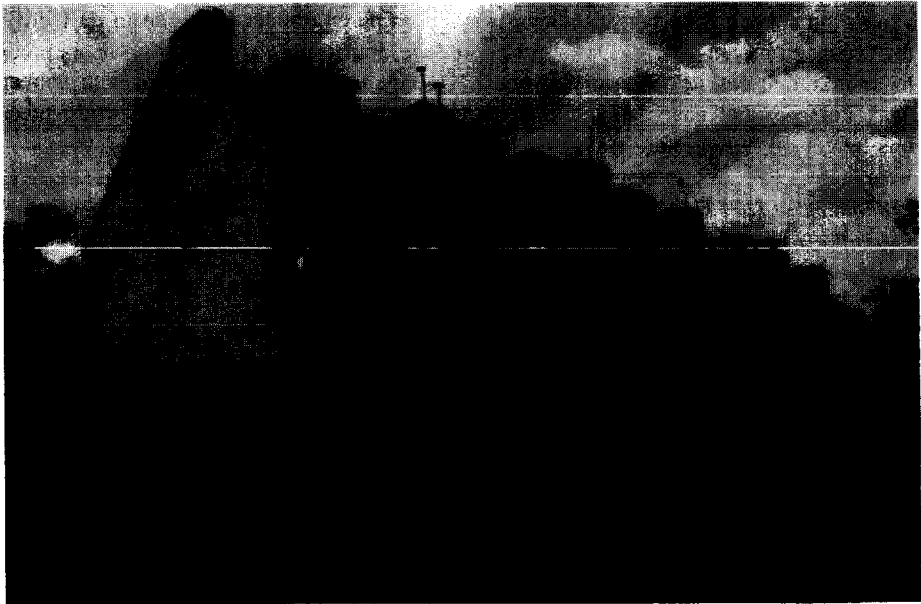
#### *Leyenburg in Den Haag*

Leyenburg is een grote wijk in Den Haag waarvan een gedeelte vooroorlogs en een gedeelte naoorlogs is. De steekproef is getrokken uit de oudere portiekwoningen. Evenals in Ouwe Gouwe in Gouda worden de meeste huurwoningen die vrijkomen te koop aangeboden. In dit deel van de wijk zijn zowel grotere als kleine Verenigingen van Eigenaren actief.

De huur voor een drie- of vierkamerhuurwoning in deze wijk varieert van *f* 300,- tot *f* 600,-. Ook de koopprijzen laten een variatie zien. De respondenten die in 1992 een woning kochten, betaalden tussen *f* 75.000,- en *f* 129.000,-.

Qua bewonerskenmerken lijkt Leyenburg in vele opzichten op Ouwe Gouwe in Gouda. Veel bewoners hebben een laag inkomen, het gemiddelde opleidingsniveau is laag en het aandeel geenverdieners is hoog, vooral onder de huurders. Een verschil met Ouwe Gouwe is het geringe aandeel jongeren tot dertig jaar, zowel onder de

*Ouwe Gouwe in Gouda (boven) en het Boerhaavekwartier in Gouda (beneden)*



eigenaar-bewoners als onder de huurders. De bewoners in deze wijk, vooral de huurders, wonen er bovendien al lang.

Een groot deel van de bewoners heeft niet langer dan drie maanden naar de huidige woning hoeven zoeken. Het merendeel van de bewoners woonde ook voorheen al in Den Haag.

#### *Boerhaavekwartier in Gouda*

Het Boerhaavekwartier is een wijk met etagewoningen die in 1979 gebouwd zijn door een van de sociale verhuurders in Gouda. Deze woningcorporatie bouwde zowel de sociale-huurwoningen als de premiekoopwoningen. Voor alle koopwoningen in deze buurt is één Vereniging van Eigenaren actief. Iedereen die een woning koopt moet lid worden van deze vereniging en een vaste bijdrage storten voor de opstalverzekering en de reservering van het onderhoud.

De huren in deze buurt variëren tussen f 550,- en f 850,-. De prijzen van de koopwoningen lagen in 1992 tussen f 135.000,- en f 180.000,-. Toen de woningen in 1979 werden opgeleverd, zijn zij verkocht voor f 125.000,- en f 150.000,-.

In de wijk woont een groot aandeel huishoudens met een hoog inkomen, vooral de huurders. Er wonen veel alleenstaanden en paren zonder kinderen die gemiddeld hoog opgeleid zijn. Jongeren en ouderen zijn in deze wijk oververtegenwoordigd. Onder de huurders bevinden zich veel eenoudergezinnen. De eigenaar-bewoners in deze wijk hebben meestal niet lang naar de woning hoeven zoeken, maar ook de huurders kregen vaak binnen drie maanden een woning in deze wijk aangeboden. De bewoners in deze wijk zijn relatief vaak nieuwkomers in Gouda.

#### *Seghwaert in Zoetermeer*

Seghwaert is een grote wijk in Zoetermeer die gebouwd werd aan het einde van de jaren zeventig en begin jaren tachtig. De steekproef beperkt zich tot de premiekoop A-woningen die gebouwd werden in 1979 en 1980 en huurwoningen uit dezelfde bouwperiode. Het gaat hierbij om eengezinswoningen met vier en vijf kamers. Alle sociale-huurwoningen en het merendeel van de premiekoopwoningen uit de steekproef werden gebouwd door de leden van de Federatie van sociale verhuurders in Zoetermeer. De projectontwikkelaars bouwden de overige koopwoningen. Destijds werden de koopwoningen voor f 120.000,- tot 140.000,- verkocht. Voor respondenten die in 1992 een woning in deze wijk kochten, bedroeg de koopprijs tussen f 155.000,- en f 190.000,-. De huurprijzen variëren in deze wijk tussen f 550,- en f 900,-.

In Seghwaert wonen veel huishoudens met een hoog inkomen, zowel eigenaar-bewoners als huurders. Het aantal tweeverdieners in de wijk is dan ook relatief groot. Het opleidingsniveau is vooral onder de eigenaar-bewoners in deze woningen relatief hoog. Het grootste deel van de huishoudens bestaat uit paren met kinderen, vooral onder de eigenaar-bewoners. Het aantal huishoudens met een hoofd in de leeftijd van dertig tot vijftig jaar is sterk oververtegenwoordigd, vooral bij de eigenaar-bewoners. Het merendeel van de eigenaar-bewoners heeft minder dan een half jaar naar de woning gezocht. De huurders in deze wijk hebben meer geduld moeten opbrengen. Ongeveer een derde van de bewoners komt van buiten Zoetermeer.



### *Goverwelle in Gouda*

Goverwelle is een grote uitbreidingswijk van Gouda. De steekproef beperkt zich tot de premiekoopwoningen die in 1989 en 1990 werden opgeleverd en huurwoningen uit dezelfde bouwstroom. Bij de huurwoningen gaat het om zowel sociale- als particuliere huurwoningen. De steekproef in deze wijk omvat eengezinswoningen met vier of vijf kamers.

De huren in de geselecteerde woningen variëren tussen f 580,- en f 850,-. Respondenten die in 1989-1990 een woning in deze wijk kochten, betaalden daarvoor tussen f 142.000,- en f 165.000,-.

In de wijk wonen veel huishoudens met een nettohuishoudensinkomen rond modaal, zowel eigenaar-bewoners als huurders. Het opleidingsniveau en het aantal tweeverdieners verschillen duidelijk tussen de eigenaar-bewoners en de huurders. De eigenaar-bewoners zijn vaker tweeverdieners en hun gemiddelde opleiding is hoger. In deze wijk zijn de paren met kinderen sterk oververtegenwoordigd, zowel onder kopers als onder huurders. Jongeren tot dertig jaar zijn in deze wijk oververtegenwoordigd, vooral onder de eigenaar-bewoners. Zowel onder eigenaar-bewoners als onder huurders is de groep in de leeftijd dertig tot veertig jaar sterk vertegenwoordigd.

Ruim de helft van de bewoners heeft de huidige woning binnen drie maanden gevonden, de eigenaar-bewoners moesten iets langer wachten dan de huurders. Bijna de helft van de eigenaar-bewoners is nieuwkomer in Gouda en veelal afkomstig uit de regio.

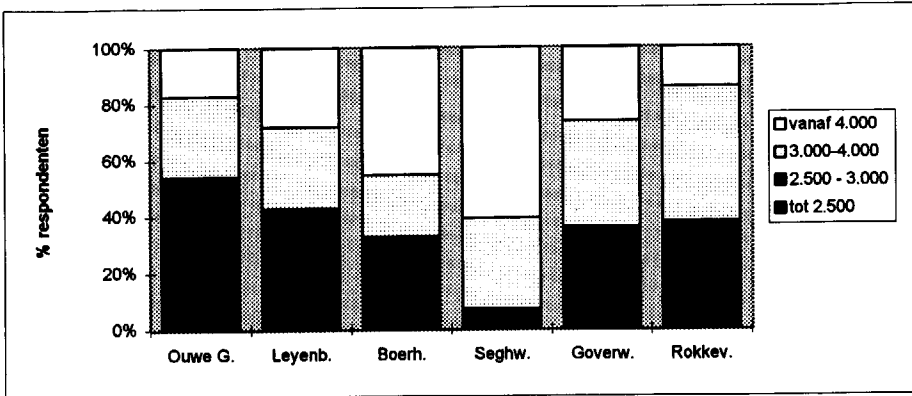
### *Rokkeveen in Zoetermeer*

Rokkeveen is een grote uitbreidingswijk van Zoetermeer. De steekproef beperkt zich tot premiekoopwoningen die in 1989 en 1990 werden opgeleverd en vergelijkbare huurwoningen. Het betreft eengezinswoningen met vier en vijf kamers. De huurwoningen en een deel van de premiekoopwoningen werden gebouwd door een sociale verhuurder. Projectontwikkelaars bouwden de overige koopwoningen. De koopwoningen gingen van de hand voor prijzen tussen f 120.000,- en f 142.000,-. Dit is aanzienlijk goedkoper dan in Goverwelle. De huren in deze wijk variëren tussen f 400,- en f 750,-.

In deze nieuwe wijk zijn, evenals in Goverwelle in Gouda, de huishoudens met een inkomen rond modaal oververtegenwoordigd. Nog sterker dan in Goverwelle zijn de paren met kinderen in deze wijk oververtegenwoordigd. Het aantal jongeren tot dertig jaar is in deze wijk echter ondervertegenwoordigd, zowel bij de eigenaar-bewoners als bij de huurders. Huishoudens met een hoofd in de leeftijd van dertig tot veertig jaar vormen in deze wijk de meerderheid.

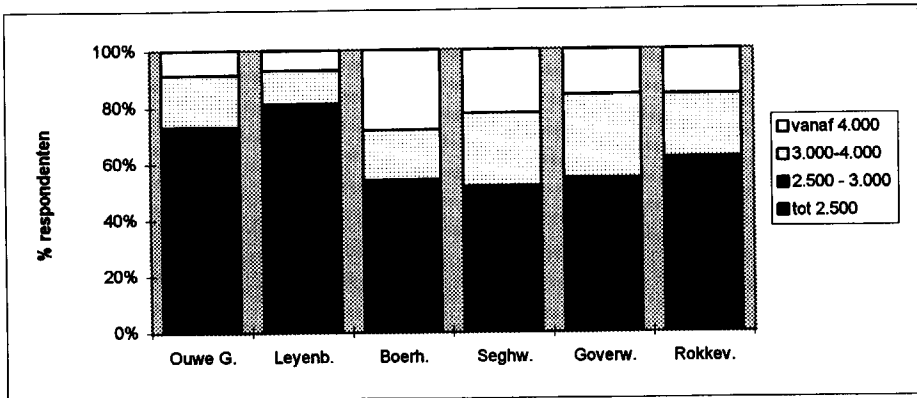
De huurders in deze wijk komen met name uit Zoetermeer, terwijl de eigenaar-bewoners voor meer dan de helft uit andere gemeenten komen. Bewoners van deze wijk hebben enig geduld moeten opbrengen om een woning in deze wijk te bemachtigen. Van de eigenaar-bewoners moest een kwart langer dan twee jaar wachten en van de huurders maar liefst 60%.

**Tabel III.1 De eigenaar-bewoners naar buurt en nettohuishoudensinkomen**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie 1993

**Tabel III.2 De huurders naar buurt en nettohuishoudensinkomen**



Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie 1993



## BIJLAGE IV

### DE RESPONDENTEN NAAR INKOMEN EN EIGENDOMSVERHOUDING

Tabel IV.1 Respondenten naar inkomen, eigendomsverhouding en huishoudenssamenstelling, in % respondenten

Eigendom	Inkomen	Alleenstaande	Paar zonder kinderen	Paar met kinderen	Alleenstaande met kinderen	Aantal respondenten
Huur	laag	42.0	21.8	20.1	16.1	174
Huur	midden	25.4	23.9	49.3	1.5	67
Huur	hoog	5.0	44.0	46.8	4.3	141
Koop	laag	46.6	16.4	32.9	4.1	73
Koop	midden	22.0	18.0	58.0	2.0	100
Koop	hoog	5.4	31.5	61.0	2.0	349
Totaal		19.0	28.3	47.5	5.2	904

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

Tabel IV.2 Respondenten naar inkomen, eigendomsverhouding en leeftijd van het hoofd van het huishouden, in % respondenten

Eigendom	inkomen	tot 30	30-40	40-50	50-60	60 en ouder	aantal respondenten
Huur	laag	14.3	20.0	12.6	9.7	43.4	174
Huur	midden	17.9	32.8	23.9	10.4	15.0	67
Huur	hoog	19.1	31.2	27.7	13.5	8.5	141
Koop	laag	19.2	26.0	11.0	19.2	24.7	73
Koop	midden	21.8	36.6	24.8	9.9	7.0	100
Koop	hoog	16.8	44.7	26.2	8.0	4.2	349
Totaal		17.5	34.6	22.2	10.5	15.2	904

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Tabel IV.3 Respondenten naar inkomen, eigendomsverhouding en opleiding, in % respondenten**

Eigendom	Inkomen	Universiteit, HBO	VWO HAVO MBO	MAVO, LBO	Lagere school	Aantal respon- denten
Huur	laag	7.4	21.1	50.3	21.1	175
Huur	midden	19.4	29.9	47.8	3.0	67
Huur	hoog	31.4	31.4	36.4	0.7	140
Koop	laag	15.5	36.6	38.0	9.9	71
Koop	midden	15.0	40.0	42.0	3.0	100
Koop	hoog	32.1	39.5	26.9	1.4	349
<b>Totaal</b>		<b>23.1</b>	<b>33.8</b>	<b>37.0</b>	<b>6.1</b>	<b>902</b>

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Tabel IV.4 Respondenten naar eigendomsverhouding, inkomen en aantal ver-  
dieners, in % respondenten**

Eigendom	Inkomen	Twee- verdiener	Een- verdiener	Geen verdiener	Aantal respondenten
Huur	laag	4.0	32.0	64.0	175
Huur	midden	23.9	55.2	20.9	67
Huur	hoog	61.0	31.9	7.1	141
Koop	laag	8.2	56.2	35.6	73
Koop	midden	19.8	69.3	10.9	101
Koop	hoog	60.1	36.2	3.7	351
<b>Totaal</b>		<b>38.1</b>	<b>41.4</b>	<b>20.5</b>	<b>908</b>

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Tabel IV.5 Respondenten naar eigendomsverhouding, inkomen en woontuur, in % respondenten**

Eigendom	Inkomen	Tot 3 jaar	3 tot 8 jaar	8 tot 15 jaar	Vanaf 15 jaar	Aantal respondenten
Huur	laag	34.3	21.7	20.0	24.0	175
Huur	midden	43.3	25.4	16.4	14.9	67
Huur	hoog	31.9	43.3	19.1	5.7	141
Koop	laag	27.4	39.7	13.7	19.2	73
Koop	midden	52.5	34.7	9.9	3.0	101
Koop	hoog	37.0	34.8	24.2	4.0	351
<b>Totaal</b>		<b>37.1</b>	<b>33.3</b>	<b>19.6</b>	<b>10.0</b>	<b>908</b>

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

**Tabel IV.6 Tevredenheid met de woning naar interesse om de woning te kopen wanneer de woonlasten ongeveer gelijk blijven, in % respondenten**

Score tevredenheid	Wil kopen	Wil niet kopen	Weet niet
1 zeer tevreden	36.8	27.8	46.2
2 tevreden	46.1	53.3	38.2
3 neutraal	11.8	11.3	15.4
4 ontevreden/ zeer ontevreden	5.4	7.7	0.0

Bron: OTB-enquête woonlasten en woonsituatie, 1993.

Sign.  $\chi^2 = .749$ .



# BIJLAGE V

---

## DE COMPONENTENANALYSE

### V.1 Toelichting op de analyse

#### *Doel*

De principale componentenanalyse (PCA) is een multivariate techniek voor het analyseren van samenhangen binnen een set van variabelen. Deze methode wordt toegepast in hoofdstuk 5 op motieven om te kopen of te huren en op de wijze waarop men de woonsituatie ervaart. Deze gegevens zijn namelijk gemeten aan de hand van meerdere indicatoren. Het doel van de PCA is structuur te ontdekken in de scores voor deze indicatoren om het aantal variabelen te kunnen verminderen.

#### *Voorwaarden*

Voorwaarde voor het toepassen van een PCA is dat de variabelen numeriek zijn. In dit geval gaat het echter om ordinale variabelen (1=zeer onbelangrijk, 5=zeer belangrijk), waarbij de volgorde van de categorieën vastligt. We veronderstellen dat de afstanden tussen de categorieën gelijk zijn en passen de PCA toe.

Een volgende voorwaarde voor het toepassen van een componentenanalyse, het zoeken naar gemeenschappelijke factoren, is dat de partiële correlaties tussen variabelen laag zijn. De partiële correlaties geven de schattingen voor de correlaties tussen de unieke factoren. De Kaiser-Meyer-Olkin-waarde (KMO) is een maat om te beoordelen of de partiële correlaties niet te hoog zijn. Deze maat geeft de verhouding tussen de correlaties en de partiële correlaties voor de variabelen weer. Bij een waarde beneden 0.50 moet van een componentenanalyse worden afgezien (Norusis, 1990). Uit de gevonden waarden van de KMO die vermeld staan bij de afbeeldingen, blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

#### *Analyse in hoofdlijnen*

Vertrekpunt voor de analyses vormt de matrix  $H$  met  $n$  respondenten en  $m$  variabelen. In deze matrix stelt  $h_{ij}$  de score van respondent  $i$  op de variabele  $j$  voor. Het doel van de PCA is de matrix  $H$  te benaderen met een  $n \times p$ -matrix ( $H_p$ ) waarbij  $p < m$  en waarbij de kleinste kwadraten van  $H$  en  $H_p$  elkaar zo goed mogelijk benaderen.  $H_p$  wordt in het algemeen weergegeven als het product  $X^T A$  van de  $n \times p$ -matrix  $X$ , die de componentenscores bevat, en de  $m \times p$ -matrix  $A$ , die de componentladingen



bevat. Het element  $x_{ik}$  van  $X$  omvat de score van respondent  $i$  op component  $k$  en  $a_{jk}$  geeft de correlatie tussen variabele  $j$  en component  $k$  weer. De variabelen kunnen worden weergegeven als vectoren (zie afbeelding 3.1) in de  $p$ -dimensionale Euclidische ruimte. De afbeeldingen zijn telkens tweedimensionaal. De assen representeren de componenten. De cosinus van de hoek van de oorspronkelijke variabelen met een as geeft de correlatie tussen deze variabelen en de desbetreffende principale component (de componentlading). De PCA-oplossing kan worden gevonden door de volgende kleinste kwadratenfunctie te minimaliseren:

$$\sigma(X; A) = \text{tr}(H - X^T A)^T (H - X^T A)$$

Een verdere uitwerking van de oplossing is te vinden in Coolen en Hilkhuysen (1992).

### *Werkwijze*

Bij de bepaling van het aantal componenten is gebruik gemaakt van het eigenwaardecriterium. De componenten met een eigenwaarde groter dan 1 worden geselecteerd. Wanneer een eigenwaarde kleiner is dan 1 is, verklaart de desbetreffende component immers niet meer variantie dan een afzonderlijke variabele.

Om de factoren zo goed mogelijk te kunnen interpreteren is het van belang dat binnen een factor een maximale spreiding van ladingen voorkomt. Dat wil zeggen dat sommige variabelen een hoge en andere juist een lage lading hebben. Daarom is op de initiële oplossing een varimaxrotatie uitgevoerd, waarbij gestreefd wordt naar maximalisatie van de variantie van de gekwadrateerde ladingen voor elke component. Door de rotatie verandert de richting van de factoren, maar de door de gezamenlijke factoren verklaarde variantie blijft gelijk.

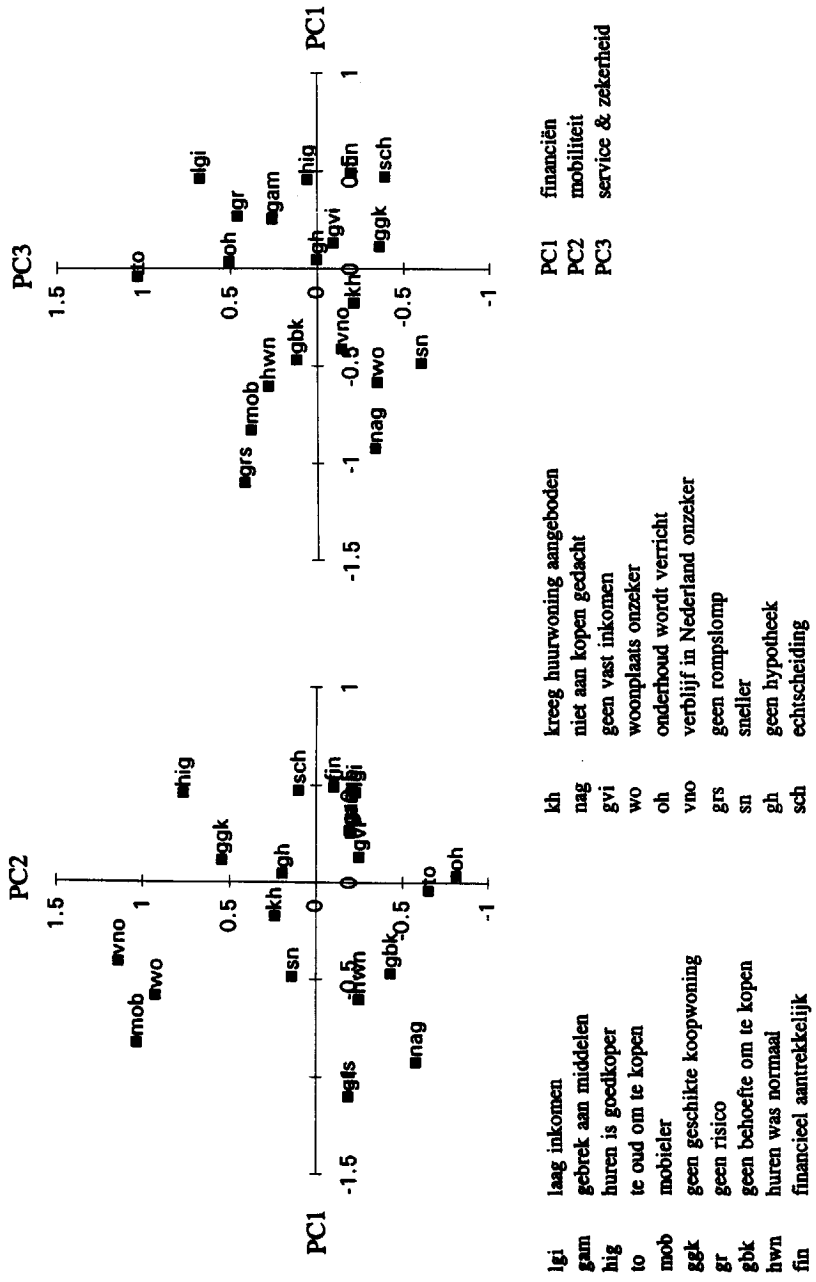
## **V.2 Resultaten van de controlevariabele**

In de afbeeldingen VI.1 en VI.2 zijn de scores voor de controlevariabele uitgezet in de ruimte die wordt beschreven door de componenten. Een aantal zaken dat met de financiën te maken heeft scoort hoog op de eerste component: financiële redenen, kopen is financieel aantrekkelijk, appeltje voor de dorst, huren is weggegooid geld, hoge huren (zie afb VI.1). Het kunnen verbeteren naar eigen inzicht scoort hoog op de component vrijheid. Tenslotte blijkt dat zaken die op de woningmarkt betrekking hebben, hoog scoren op de derde component: kopen gaat sneller, betere huizen op de koopwoningmarkt, had al een koopwoning en geen huurwoning te krijgen.

Bij de huurders scoren de antwoorden die betrekking hebben op financiële overwegingen eveneens hoog op de eerste component: laag inkomen, huren is goedkoper en financieel aantrekkelijk. Op de tweede component (mobiliteit) scoren de volgende categorieën hoog: verblijf in Nederland onzeker, mobieler en woonplaats onzeker. Ten slotte blijkt dat de volgende categorieën hoog scoren voor service en zekerheid: te oud om te kopen, het onderhoud wordt verricht, laag inkomen en geen risico (zie afbeelding V.2). Deze bevindingen ondersteunen de in hoofdstuk 5 gepresenteerde interpretaties van de componenten.



Afbeelding V.2 Controle van de componenten voor de motieven om een woning te huren



## BIJLAGE VI

---

### DE VARIANTIE-ANALYSE

#### VI.1 Toelichting op de analyse

##### *Doel*

Doel van de variantie-analyse is te testen of er een samenhang bestaat tussen variabelen op basis van groepsgemiddelden. De nulhypothese luidt dat er geen verschil is tussen groepen.

##### *Voorwaarden*

Deze analyse vereist een numerieke afhankelijke variabele. De onafhankelijke variabelen kunnen nominaal of ordinaal zijn. De componentscores die als afhankelijke variabele in de variantie-analyse worden betrokken, voldoen aan deze voorwaarde. Voor een aantal ordinale variabelen is een optimale schaling (zie VI.2) uitgevoerd om aan deze voorwaarde te voldoen.

Een andere voorwaarde is dat de observaties normaal verdeeld zijn op de afhankelijke variabele binnen iedere groep. De F-grootheid blijkt echter robuust voor afwijkingen van de normaliteit (Stevens, 1986).

Een volgende voorwaarde is dat varianties voor de groepen gelijk zijn. Wanneer de groepen ongeveer gelijk van omvang zijn, is F robuust voor deze afwijking. Wanneer het aantal observaties in de grootste groep/kleinste groep  $< 1.5$ , kan de F-waarde robuust worden verondersteld (Stevens, 1986). Wanneer echter de omvang van de groepen verschilt en ook de varianties verschillen, is F niet betrouwbaar. In het geval een kleine groepsomvang samengaat gaat met een grote variantie, wordt de F liberaal genoemd. Dit betekent dat men de nulhypothese (alle groepen zijn gelijk) vaak ten onrechte verworpt ofwel dat de actuele  $\alpha$  is groter dan de nominale  $\alpha$ . Wanneer een grote variantie samengaat met een grote groep, noemt men F conservatief. Dit betekent dat de actuele  $\alpha$  kleiner is dan de nominale  $\alpha$ . Dit leidt weer tot een kleiner onderscheidingsvermogen ( $1-\beta$ ), waarbij  $\beta$  de tweede fout aanduidt (de kans dat de nulhypothese ten onrechte wordt aanvaard).

In de desbetreffende tabellen in hoofdstuk 5 wordt aangegeven wanneer de varianties niet homogeen zijn; (c) duidt op een conservatieve F, (l) op een liberale F (zie ook VI.4).

Tenslotte dienen de observaties onafhankelijk te zijn. Afhankelijkheid tussen de observaties leidt ertoe dat de actuele  $\alpha$  groter is dan de nominale  $\alpha$ . Er is sprake van

een gestratificeerde steekproef naar buurt (zie bijlage II). De waarnemingen zijn dus niet onafhankelijk. Bij typische kenmerken van kopen en huren, lijkt het gerechtvaardigd om te veronderstellen dat de buurt hierop geen invloed heeft. Waar het gaat om tevredenheid met de buurt wordt deze veronderstelling echter riskant. Het is niet uitgesloten dat bijvoorbeeld de sfeer in buurten verschilt en dat deze verschillen doorwerken in de scores voor tevredenheid en betrokkenheid. Bij het interpreteren van deze resultaten moeten we dus zeer terughoudend te werk gaan; een gevonden  $\alpha$  van 0.01 kan immers in werkelijkheid veel hoger zijn. Bij de afhankelijke variabelen die betrekking hebben op de tevredenheid met en betrokkenheid bij de buurt is daarom gekozen voor een conservatieve werkwijze bij de analyses; er wordt zoveel mogelijk getracht om te voorkomen dat er ten onrechte een samenhang wordt verondersteld. Samenhangen met een significantieniveau van F van 0.000 worden geacht zeker aanwezig te zijn. Verder wordt een  $\alpha$  van 0.01 gehanteerd.

### *Analyse in hoofdlijnen*

In de variantie-analyse wordt de variabiliteit in de steekproef in verschillende groepen verdeeld: de variantie als gevolg van de verschillende variabelen, de variantie van de interactie-effecten en de restvariantie.

$$TOTALSS = SSA + SSB + SSA * B + SSR$$

waarbij TOTALSS de totale som van de kwadraten voorstelt, SSA, SSB en SSA\*B de som van de kwadraten voor variabele A en B en het interactie effect. SSR tenslotte geeft de residuele som van de kwadraten weer.

De variabiliteit als gevolg van variabele A, kan als som van de kwadraten van een variabele worden weergegeven:

$$SSA = \sum_{i=1}^k N_i (\bar{X}_i - \bar{X})^2$$

waarbij  $\bar{X}_i$  het groepsgemiddelde voorstelt van groep i en  $\bar{X}$  het gemiddelde van de totale steekproef. Vervolgens kan de gemiddelde kwadraatsom (mean square) worden berekend door te delen door het aantal vrijheidsgraden c-1 (c stelt het aantal categorieën van een variabele voor). De residuele som wordt gedeeld door het resterende aantal vrijheidsgraden (n-c-1). Om de nulhypothese (er is geen verschil tussen groepen van variabele A) te testen, wordt F berekend:

$$F = \frac{SSA / c - 1}{SSR / n - c - 1}$$

waarbij c het aantal categorieën van een variabele voorstelt en n het totaal aantal waarnemingen. Wanneer de kans op de gevonden F klein is (significantie < 0.05), verworpt men de hypothese dat er geen verschil is tussen de groepen. Deze toets vindt plaats voor iedere variabele en ieder interactie-effect en voor het geheel van variabelen en interactie-effecten.

### *Non-orthogonale design*

Bij het trekken van de steekproef was het niet mogelijk om alle variabelen onder controle te houden. Dit heeft geresulteerd in een non-orthogonale design. Non-orthogonaal betekent dat wanneer de onafhankelijke variabelen in een kruistabel tegen elkaar worden afgezet, niet alle cellen evenveel waarnemingen bevatten.

De variantie is daardoor niet uniek op te splitsen over de onafhankelijke variabelen. Om het effect van een onafhankelijke variabele te bepalen moeten we enerzijds nagaan of de variabele een toegevoegd effect heeft ten opzichte van andere variabelen. Anderzijds moet worden nagegaan of het desbetreffende effect ook aanwezig is wanneer de andere variabelen niet aanwezig zijn.

We maken gebruik van de methode die Appelbaum en Cramer (1974) voorstellen. We bekijken het effect van een onafhankelijke variabele A voor een model waarin een concurrerende onafhankelijke variabele B wel of niet is opgenomen. Gegeven de mogelijkheid van een effect van B, is er bewijs voor een effect van A als aanvulling op B? Heeft A geen effect als B niet in het model is opgenomen, dan rest de vraag of A wel een effect heeft als B niet in het model is opgenomen. Een toets van A met B in het eerste model noemt men A eliminating B ( $A | B$ ), een toets van A in het tweede model noemt men A ignoring B.

Hierbij wordt rekening gehouden met verstrengelde effecten. Dus een test A eliminating B verwijdert alle verstrengelde effecten (gezamenlijke variantie) van B. Wanneer er geen sprake is van verstrengeling, leveren A eliminating B en A ignoring B hetzelfde op. A ignoring B geeft antwoord op de vraag: Is er bewijs voor een effect van A als er geen B effect is of wanneer dit effect genegeerd wordt? (Appelbaum en Cramer, 1974)).

Volgens O'Brien zijn er situaties waarin A eliminating B significant is en A ignoring B niet significant is, waarbij het toch aannemelijk lijkt om B op te nemen in het model, zelfs als de eliminating-test voor B niet significant is. Het gaat om het geval dat B ervoor zorgt dat A significant wordt (O'Brien, 1976).

### *Werkwijze*

Het volledige model met zowel de hoofd- als de interactie-effecten vormt het startpunt. We beperken ons tot de hoofdeffecten en de tweede orde interactie-effecten omdat de celvulling geen hogere orde interactie-effecten toelaat. Er wordt steeds getoetst tegen de errorterm van dit model. Allereerst wordt bekeken of de eerste orde interactie-effecten significant zijn. De significante effecten worden opgenomen in het voorlopige model. Vervolgens wordt nagegaan of de niet-significante effecten alsnog in het model opgenomen dienen te worden.

We werken een voorbeeld uit waarin sprake is van drie significante interactie-effecten is. Bekend is nu dat er minstens drie interactie-effecten aanwezig zijn en dat er geen zes interactie-effecten in het model worden opgenomen. Het voorlopige model ziet er als volgt uit:

$$Y = \mu + \alpha + \beta + \gamma + \delta + \alpha\beta + \alpha\gamma + \alpha\delta + \text{error}$$

Vervolgens wordt nagegaan of de niet-significante effecten alsnog in het model dienen te worden opgenomen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een interactie-effect bij eerste toetsing niet significant blijkt omdat er sprake is van een overlap (verstrengeling) met een ander interactie-effect.

Er worden drie paren uit de drie niet-significante interactie-effecten geselecteerd. Vervolgens wordt voor elke interactie van een paar de volgende eliminerende testen uitgevoerd:  $\beta\gamma \mid \beta\delta, \gamma\delta, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$  (hoofdeffecten);  $\beta\delta \mid \beta\gamma, \gamma\delta, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$  en  $\gamma\delta \mid \beta\gamma, \beta\delta, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$ . Als twee of drie van de toetsen significant zijn, worden deze twee of drie significante effecten toegevoegd aan het model. Als er een effect significant is, wordt dit effect aan het model toegevoegd. Het kan echter nodig zijn ook een van de overige twee effecten toe te voegen. Wanneer  $\beta\gamma$  significant is, vinden de volgende toetsen plaats:  $\beta\delta \mid \beta\gamma, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$  (hierbij wordt  $\gamma\delta$  genegeerd) en  $\gamma\delta \mid \beta\gamma, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$  (hierbij wordt  $\beta\delta$  genegeerd). Als geen van de effecten significant is, wordt geen van de effecten aan het model toegevoegd. Als een van de twee significant is, wordt het desbetreffende effect aan het model toegevoegd. Wanneer beide effecten significant zijn, is er sprake van een ambigue situatie; op basis van de data kan geen eenduidige uitspraak worden gedaan. Uit het voorgaande is in dat geval immers gebleken dat niet alle zes interactie-effecten in het model nodig zijn. In dit geval moet er een keuze gemaakt worden tussen  $\beta\delta$  en  $\gamma\delta$ .

Wanneer geen van de drie toetsen significant is, ontstaat de meest gecompliceerde situatie. Het is nog steeds mogelijk dat een of twee interactie-effecten aan het model moeten worden toegevoegd. De volgende zes toetsen worden uitgevoerd:  $\beta\gamma \mid \beta\delta, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$  en  $\beta\delta \mid \beta\gamma, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$ ;  $\beta\delta \mid \gamma\delta, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$  en  $\gamma\delta \mid \beta\delta, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$ ;  $\beta\gamma \mid \gamma\delta, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$  en  $\gamma\delta \mid \beta\gamma, \alpha\beta, \alpha\gamma, \alpha\delta, \text{HE}$ . Wanneer een of twee paren significant zijn, worden deze aan het model toegevoegd. Wanneer drie paren significant zijn, dient een keuze te worden gemaakt; in het voorgaande is immers uitgesloten dat alle drie de effecten aan het model worden toegevoegd. Deze situatie heeft zich niet voorgedaan.

Vervolgens moeten we nagaan of de effecten in het uiteindelijk gevonden model nog significant zijn zonder de effecten die eruit gehaald zijn. Het kan voorkomen dat een effect, dat zelf niet significant is en om die reden uit het model gehaald is, zorgde voor de significantie van een ander effect (O'Brien, 1976). Daartoe vindt voor ieder effect een toets plaats waarbij de overige effecten uit het model worden geëlimineerd.

Deze procedure wordt tenslotte ook toegepast voor de hoofdeffecten die niet in de interactie-effecten aanwezig zijn.

## VI.2 De schalingsprocedure

### *Doel*

De onafhankelijke variabelen in de variantie-analyses zijn van een ordinaal meetniveau (van zeer tevreden tot zeer ontevreden). Voor deze variabelen is de volgorde van de antwoordcategoricën bekend, maar niet de numerieke waarde die aan een

categorie kan worden toegekend. Het doel van de optimale schalingsprocedure is aan de onderscheiden categorieën een numerieke waarde toe te kennen, waardoor ze geschikter gemaakt worden voor variantie-analyse. Het idee achter de optimale schaling is deze waarde op een zodanige wijze toe te kennen dat een bepaald criterium geoptimaliseerd wordt; in dit geval de kleinste kwadratenverliesfunctie.

#### *Voorwaarde*

Van de schaling  $S_j$  van een variabele  $x_j$  is een reële functie gedefinieerd op de waarden van deze variabele. Dit kan als volgt worden genoteerd:  $S_j: x_j \rightarrow \mathbb{R}$ . Het meetniveau van een variabele bepaalt de vorm van de toegestane transformatie; voor een ordinale variabele is dat een monotone transformatie. Dit impliceert de volgende restrictie op de schaling:

$$x_{ij} < x_{ik} \rightarrow S_j(x_{ij}) \leq S_j(x_{ik})$$

#### *Analyse in hoofdlijnen*

Uitgangspunt bij de optimale schalingsprocedure is in dit geval de regressievergelijking:

$$y_{m+1} = b_1 x_1 + b_2 x_2 + \dots + b_m x_m + e$$

In de regressie-analyse met optimale schaling dient de volgende functie te worden geminimaliseerd:

$$\sigma(b; Y) = \| y_{m+1} - \sum_{j=1}^n b_j x_j \|^2$$

waarbij  $b$  de  $m \times 1$  vector met regressiecoëfficiënten is en  $Y$  de  $n \times (m+1)$  matrix met de optimaal geschaalde variabelen, dat wil zeggen:  $y_j = S_j(x_j)$  ( $j = 1, \dots, m+1$ ). De optimaal geschaalde variabelen worden uitgedrukt als afwijking ten opzichte van het gemiddelde, terwijl de variantie 1 is.

De regressie- en schalingsparameters worden berekend aan de hand van een iteratief algoritme dat gebaseerd is op het alternating least squares-principe. Een verdere beschrijving van deze methode is te vinden in Gifi (1990), Young (1981) en Young et al. (1976).

### **VI.3 De homogeniteit van de varianties**

Twee variabelen, het inkomen en het eigendomspectief, voldoen niet aan het criterium grootste groep/kleinste groep  $< 1.5$ . Dit betekent dus dat als de varianties van de groepen niet gelijk zijn, de  $\alpha$  voor de F-waarde niet langer betrouwbaar is. We zijn voor de verschillende afhankelijke variabelen nagegaan of er sprake is van heterogeniteit van de varianties. Hierbij werd gebruik gemaakt van de Levene-test. De Levene-grootheid wordt verkregen door voor iedere waarneming het absolute verschil met het celgemiddelde te nemen en vervolgens een one-way variantie-analyse uit te voeren op deze verschillen. Vervolgens is nagegaan of er sprake is van



een liberale dan wel een conservatieve F, door na te gaan of een grote variantie samengaat met een kleine of een grote groepsoomvang (zie VI.1).

Ook voor de analyses met meerdere onafhankelijke variabelen waarbij de grootste groep groter is dan 1.5 maal de kleinste groep, is nagegaan of er sprake is van heterogene varianties. Hierbij is gebruik gemaakt van de r transformatie (O'Brien, 1981). De r wordt, per groep, voor iedere respondent als volgt berekend:

$$r_{ijk} = \frac{(n_{ij} - 1.5)n_{ij}(y_{ijk} - \bar{y}_{ij})^2 - .5s_{ij}^2(n_{ij} - 1)}{(n_{ij} - 1)(n_{ij} - 2)}$$

waarbij  $n_{ij}$  het aantal respondenten per groep voorstelt,  $y_{ijk}$  de score voor de desbetreffende respondent,  $\bar{y}_{ij}$  de gemiddelde score van de groep en  $s_{ij}^2$  de variantie voor de groep.

Vervolgens is de r opgenomen als afhankelijke variabele in een variantie-analyse en is getoetst of de nulhypothese (de varianties zijn gelijk) verworpen kan worden. In dat geval wordt nagegaan of de gevonden F liberaal dan wel conservatief is (zie VI.1).

De tabellen in hoofdstuk 5 geven aan wanneer er sprake is van een liberale dan wel een conservatieve F. Wanneer er sprake is van een liberale F dient voorzichtigheid te worden betracht: de werkelijke  $\alpha$  is immers groter dan de nominale  $\alpha$ . De gehanteerde werkwijze bij de tabellen 5.11, 5.14 en 5.17 is dat variabelen met een significantieniveau  $> 0.005$  buiten beschouwing zijn gelaten. Hoewel hierover geen zekerheid bestaat, veronderstellen we dus dat bij een significantie  $\leq 0.005$  de nulhypothese dat de betreffende groepsgemiddelden gelijk zijn, kan worden verworpen.

## BIJLAGE VII

# DE BEREKENING VAN DE WOONUITGAVEN OP KASBASIS

### VII.1 De data

In het onderhavige onderzoek neemt het huishoudensinkomen een centrale plaats in. Om de kans op partiële nonrespons te minimaliseren is ervoor gekozen de vragen rond inkomen beperkt te houden. Dit heeft een zeer bevredigende respons op de vraag over inkomen opgeleverd van 85%. Nadeel van de beperkte vragen is echter dat er alleen met inkomenscategorieën gewerkt kan worden.

Er is vrij uitgebreid geïnformeerd naar de woonuitgaven. De respons bij de eigenaar-bewoners is voor de meeste onderdelen goed (80-90%). Alleen de renteaftrek is slecht ingevuld (respons 50%). De bekende gegevens worden gebruikt als basis voor het berekenen van de woonlasten. Gezien de beperkingen van deze gegevens dient een aantal veronderstellingen te worden gemaakt. De veronderstellingen en bijschattingen werken we in de volgende paragrafen uit. De uiteindelijk berekende woonuitgaven zullen dus niet altijd overeenkomen met de daadwerkelijke uitgaven van het desbetreffende huishouden.

Bij de huurders was de respons hoog (90%) en zijn er geen bijschattingen gedaan.

### VII.2 Veronderstellingen

*Transactiekosten* (kosten makelaar en notaris, afsluitprovisie hypotheek)

nieuwbouw: 0,04\*koop prijs  
voorraad: 0,10\*koop prijs (incl. overdrachtsbelasting van 6%)

*Marginaal belastingtarief* (globaal, naar inkomen en tariefgroep)

met behulp van de hypotheekgids van 'vereniging eigen huis'

tariefgroep 2		tariefgroep 3	
tot 3.000	38.4	tot 3.000	38.4
3.000 tot 4.000	48.0	3.000-4.000	43.0
3.000 en hoger	50.0	4.000 en hoger	50.0

### VII.3 Berekening van de woonuitgaven

#### *De hypotheeklast*

Wanneer de totale hypotheeklast niet bekend is, wordt de hypotheeklast (rente plus aflossing of premie levensverzekering) bepaald:

bij lineaire hypotheek:

$$S = (TS - EV) - j \cdot \frac{(TS - EV)}{l} \quad (1)$$

S	schuld
TS	totale koopsom inclusief transactiekosten
EV	eigen geld
j	aflossingsjaar
l	looptijd

$$hl = r \cdot S + \frac{TS - EV}{l} \quad (2)$$

hl	hypotheeklast
r	rentepercentage

bij annuïteitenhypotheek:

$$hl = \frac{r}{(1+r)^l - 1} \cdot (1+r)^l \cdot (TS - EV) \quad (3)$$

bij levenhypotheek:

$$hl = r \cdot (TS - EV) + pl \quad (4)$$

pl	premie levensverzekering
----	--------------------------

#### *De rente-af trek*

Vervolgens wordt het rentebedrag bepaald (is niet in de enquête gevraagd) om de rente-af trek te kunnen bepalen wanneer deze niet bekend is.

Bij een lineaire hypotheek is het jaarlijks te betalen bedrag aan aflossing gelijk, de jaarlijks te betalen rente neemt af. De jaarlijks betaalde rente kan als volgt worden berekend:

$$rb = hl - \frac{(TS - EV)}{l} \quad (5)$$

rb	rentebedrag
----	-------------

In geval er sprake is van een annuïteitenhypotheek kan het rentebedrag worden teruggerekend met behulp van de somformule voor een meetkundige reeks die wordt toegepast bij het berekenen van de annuïteit:

$$rb = r \cdot ((1+r)^j - 1) \cdot (TS - EV) - \frac{1 - (1+r)^{j-1}}{1 - (1+r)} \cdot hl \quad (6)$$

Indien er sprake is van een levenhypotheek dient de premie van het totaal bedrag te worden afgetrokken.

$$rb = hl - pl \quad (7)$$

Het rentebedrag wordt vervolgens vermenigvuldigd met het belastingpercentage voor de desbetreffende inkomensgroep om de renteaftrek te bepalen.

$$ra = rb \cdot b \quad (8)$$

ra      renteaftrek  
b      belastingpercentage

#### *Het huurwaardeforfait*

Het huurwaardeforfait kan eenvoudig worden berekend aan de hand van de verkoopwaarde van de woning (referentie in 1993 gekochte woning).

verkoopwaarde	huurwaardeforfait
tot f 100.000,-	f 750,-
f 100.000,- tot f 150.000,-	f 1.740,-
f 150.000,- tot f 200.000,-	f 2.610,-

Dit bedrag wordt vervolgens vermenigvuldigd met het voor de desbetreffende inkomensgroep geldende belastingpercentage.

$$nhw = b \cdot hw \quad (9)$$

nhw    huurwaarde na belastingheffing  
hw    huurwaardeforfait (bedrag uit de tabel)

#### *De premie*

Het aangegeven premiebedrag (voor premiekoopwoning) wordt vervolgens vermenigvuldigd met het belastingpercentage per inkomensgroep

$$np = p \cdot (1 - b) \quad (10)$$

np      subsidiebedrag na belastingheffing  
p      brutosubsidiebedrag

### *De onroerende-zaakbelasting*

De nonrespons voor de onroerende-zaakbelasting (die gerelateerd is aan de waarde van de woning) is bijgeschat door het gemiddelde bedrag voor de desbetreffende buurt te nemen. Alleen het eigenaarsdeel van de onroerende-zaakbelasting wordt meegenomen in de berekeningen. In elk van de drie gemeenten omvat het eigenaarsdeel vijfachtste van het totaal.

### *De opstalverzekering*

Ook de nonrespons voor de premie voor de opstalverzekering is bijgeschat door het gemiddelde bedrag voor de desbetreffende buurt te nemen.

### *De uitgaven voor onderhoud*

Hiervoor is gebruik gemaakt van de gegevens van de 'vereniging eigen huis' (1993) (overzicht van de gemiddelde uitgaven voor onderhoud en verbetering uitgesplitst naar woningtype en bouwjaar).

Deze cijfers zijn vergeleken met de enquêtegegevens over de uitgaven voor onderhoud en verbetering. Beide zijn ordinale variabelen, dus er valt lastig mee te rekenen. De uitgaven zijn geschat door het categoriegemiddelde voor de jaarlijkse uitgaven voor onderhoud te nemen, vermeerderd met de uitgaven voor verbetering van de woning gedeeld door de woonduur. De resultaten komen globaal overeen met de cijfers van de 'vereniging eigen huis'.

### *De totale woonuitgaven op kasbasis van eigenaar-bewoners*

$$Wk=hl-ra+nhw-np+ozb+ov+oh \quad (11)$$

ozb    onroerende-zaakbelasting  
ov     premie opstalverzekering  
oh     onderhoud

### *De woonuitgaven op kasbasis van huurders*

$$Wh=h+sk-ihs \quad (12)$$

Wh    woonuitgaven van huurder  
h     kale huur  
sk    servicekosten  
ihs   individuele huursubsidie

## **BIJLAGE VIII**

# **DE BEREKENING VAN DE GEBRUIKSKOSTEN**

---

### **VIII.1 Werkwijze**

In elk van de zes buurten (zie bijlage III) worden eigenaar-bewoners en huurders geselecteerd met een laag (0.5 x modaal), modaal en hoog inkomen (2 x modaal). In totaal betreft het dus achttien vergelijkingen; achttien eigenaar-bewoners en achttien huurders in vergelijkbare woningen. Er wordt telkens een vergelijking gemaakt tussen de gebruikskosten van een eigenaar-bewoner en de gebruikskosten van een vergelijkbare huurder (qua woning en inkomen). Voor de eigenaar-bewoners is vervolgens de meest voorkomende hypotheekvorm en het bijbehorende bedrag aan eigen geld geselecteerd. Op basis van de enquête en aanvullende gegevens worden reeksen op jaarbasis voor de verschillende uitgavenposten samengesteld. Voorts zijn voor iedere buurt de aankoopprijs en de huidige waarde van de woning vastgesteld.

### **VIII.2 Selectie van de cases**

Tabel VIII.1 geeft een typering van de geselecteerde cases. We hebben voor deze huishoudens de meest voorkomende hypotheekvorm en het meegebrachte eigen geld geselecteerd. Tezamen met de buurtgebonden gegevens zijn deze weergegeven in de tabellen VIII.2 en VIII.3. Deze gegevens vormen het vertrekpunt voor de in hoofdstuk 6 gepresenteerde analyses.

Om de koopprijs van de bestaande woningen te bepalen is het gemiddelde van drie jaren (het aankoopjaar en het jaar ervoor en erna) berekend. Deze aanpak is gekozen vanwege de variatie van de prijzen en het geringe aantal waarnemingen voor bepaalde jaren (zie paragraaf 6.4).

De volgende (meest voorkomende) woningtypes zijn gekozen:

vijfkamereengezinswoning  
vierkameretagewoning

**Tabel VIII.1      Typering van de achttien geselecteerde huishoudens**

Wijk	inkomen	hhtype	verdieners	leeftijd
G, 50	laag	alleenstaande	1	43,7
	midden	alleenstaande	1	37,2
	hoog	paar zonder kinderen	2	36,2
G, 79/80	laag	alleenstaande	0	51,8
	midden	alleenstaande	1	48,2
	hoog	paar zonder kinderen	2	41,1
G, 89/90	laag	paar met kinderen	1	37,3
	midden	paar met kinderen	1	31,0
	hoog	paar met kinderen	2	32,2
D, 50	laag	alleenstaande	1	52,8
	midden	paar met kinderen	1	44,5
	hoog	paar zonder kinderen	2	41,7
Z, 79/80	laag	paar met kinderen	1	50,7
	midden	paar met kinderen	1	40,0
	hoog	paar met kinderen	2	39,3
Z, 89/90	laag	paar met kinderen	1	33,9
	midden	paar met kinderen	1	37,6
	hoog	paar met kinderen	2	37,5

### VIII.3 Samenstelling datareeksen

Bij de samenstelling van de reeksen is geen rekening gehouden met rigoureuze inkomensveranderingen voor zover deze van belang zijn voor de huursubsidie en de fiscale behandeling. We gaan er dus van uit dat iemand die nu huursubsidie ontvangt dat ook in voorgaande jaren kreeg. Voorts veronderstellen we dat een huishouden dat 50% als marginaal belasting tarief heeft, dat ook in voorgaande jaren had.

Tabel VIII.2 De gehanteerde parameters voor de geselecteerde cases

Inkomen	Rokkeveen			Goverwelle			Seghwaert		
	laag	midden	hoog	laag	midden	hoog	laag	midden	hoog
Koopprijs	127.500	127.500	127.500	151.600	151.600	151.600	122.000	122.000	122.000
Woonduur	5	5	5	5	5	5	5	15	15
Verkoopprijs 1993	142.500	142.500	142.500	167.400	167.400	167.400	190.000	190.000	190.000
Transactiekosten	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
Eigen vermogen	15.000	7.500	5.000	35.000	15.000	12.000	2.500	10.000	15.000
Hypotheekrente	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,7/7,6	8,7/7,6
Hypotheekvorm	annuïteit	annuïteit	leven	annuïteit	annuïteit	leven	annuïteit	annuïteit	leven
Belasting %	38.4	38.4	50	38.4	38.4	50	38.4	38.4	50
Huurwaardeforfait	1740	1740	1740	2610	2610	2610	2610	2610	2610
Premie per jaar	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600
Onderhoudsuitgaven per jaar	864	864	864	864	864	864	864	864	864
Onroerende-zaakbelasting per jaar	548	548	548	381	381	381	566	566	566
Premie opstalverzekering per jaar	143	143	143	155	155	155	189	189	189
Huur per maand	737	737	737	657	657	657	854	854	854
Servicekosten per maand	13	13	13	3	3	3	7	7	7
Individuele huursubsidie per maand	224	0	0	213	0	0	230	0	0



Tabel VIII.3 De gehanteerde parameters voor de geselecteerde cases

Inkomen	Ouwe Gouwe			Leyenburg			Boerhaavekwartier		
	laag	midden	hoog	laag	midden	hoog	laag	midden	hoog
Koopprijs	95.000	95.000	95.000	100.000	100.000	100.000	143.000	143.000	143.000
Woonduur	16	16	16	16	16	16	15	15	15
Verkoopprijs 1993	91.000	91.000	91.000	106.000	106.000	106.000	148.000	148.000	148.000
Transactiekosten	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.04	1.04	1.04
Eigen vermogen	20.000	22.000	21.000	10.000	13.000	6.000	63.000	56.000	21.000
Hypotheekvorm	annuïteit	annuïteit	annuïteit	annuïteit	annuïteit	annuïteit	annuïteit	annuïteit	leven
Hypotheekrente	8.1/7.1	8.1/7.1	8.1/7.1	8.1/7.1	8.1/7.1	8.1/7.1	8.7/7.6	8.7/7.6	8.7/7.6
Belasting %	38.4	38.4	50	38.4	38.4	50	38.4	38.4	50
Huurwaardeforfait	750	750	750	1740	1740	1740	2610	2610	2610
Premie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoudsuitgaven	2952	2952	2952	2952	2952	2952	1788	1788	1788
Onroerende-zaakbelasting	256	256	256	297	297	297	297	297	297
Premie opstalverzekering	139	139	139	185	185	185	116	116	116
Huur	479	479	479	545	545	545	859	859	859
Servicekosten	12	12	12	64	64	64	19	19	19
Individuele huursubsidie	40	0	0	53	0	0	307	0	0

### *Waarde woning*

De reeksen voor de waarde van de woning zijn afgeleid van de gemiddelde verkoopprijzen in de desbetreffende jaren. Als uitgangspunt voor de berekeningen wordt een voortschrijdend gemiddelde berekend. Voor ieder jaar berekenen we het gemiddelde van de koopprijs van dat jaar, het voorafgaande en het daaropvolgende jaar om grote fluctuaties te dempen en toevalligheden zoveel mogelijk uit te sluiten.

### *Hypotheeklasten*

De reeksen voor de hypotheeklasten zijn overeenkomstig de hypotheekvorm vastgesteld (zie ook bijlage VII). Wanneer de woonduur vijftien jaar betreft, zoals voor een groot aantal cases het geval is, zijn we ervan uitgegaan dat men de rente voor tien jaar heeft vastgezet. Na deze tien jaar wordt de nieuwe rente vastgezet waarbij het gemiddelde hypotheekrentepercentage op dat moment wordt genomen. De rente-af trek wordt vastgesteld aan de hand van het desbetreffende marginale belastingtarief (zie tabellen VIII.2 en VIII.3).

Bij het berekenen van de gebruikskosten zijn de aflossing voor de lineaire en annuïteitenhypotheek en het spaardeel van een spaarhypotheek buiten beschouwing gebleven. Bij de berekening van het vermogen is de aflossing wel meegenomen. Dit komt ook tot uitdrukking in de restschuld. Voor de leven- en spaarhypotheek is alleen gerekend met de rente.

### *Opportunitykosten*

Uitgangspunt voor de opportunitykosten vormt de waarde van de woning op een bepaald moment, verminderd met de restschuld van de hypotheek. De schuld vermindert ieder jaar met de aflossingen. Op deze wijze kunnen we jaarlijks het eigen vermogen in de woning bepalen.

Er wordt gerekend met een rendement dat gelijk is aan het hypotheekrentepercentage voor belastingheffing. De rentevrijstelling in de inkomstenbelasting is hier buiten beschouwing gelaten, aangezien deze los staat van de kosten van het wonen.

### *Huurwaardeforfait*

Het jaarlijkse huurwaardeforfait is vastgesteld aan de hand van de waarde-ontwikkeling van de woning en de huurwaardetabellen voor de desbetreffende jaren (Elseviërs Belasting-Almanak 1980-1993).

### *Onderhoud en verbetering*

Naast de kosten voor onderhoud zijn ook de kosten voor verbetering (verspreid over de woonduur) opgenomen. Het gaat hier dus om aanvullende investeringen die ook tot uitdrukking komen in de waarde van de woning. Zowel voor de kosten als voor de waarde van de woning is gewerkt met gemiddelden per buurt.

Door ook de aanvullende investeringen (die eigenlijk niet in de gebruikskostenbenadering thuishoren) mee te nemen verandert het niveau van de woondiensten. Dit gaat ten koste van de vergelijkbaarheid met de huurwoning. Er kan overigens zowel sprake zijn van niveauverhoging (meer investeringen in vergelijking met de verhuurder van de vergelijkbare woningen) als van een niveauverlaging. Voor dit probleem

is niet gecorrigeerd. De kosten voor onderhoud en verbetering zijn vanaf 1993 met de inflatie (prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie, CBS) teruggerekend.

#### *Onroerende-zaakbelasting en premie opstalverzekering*

De onroerende-zaakbelasting en de premie voor de opstalverzekering zijn vanaf 1993 teruggerekend naar voorgaande jaren met de inflatie (prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie, CBS).

#### *Premie*

De kooppremie is overeenkomstig de betreffende regeling vastgesteld. Voor het Boerhaavekwartier geldt de premiekoopregeling van 1975 (MG 78-32) voor Seghwaert de premiekoopregeling uit 1979 (MG 79-15) en voor Rokkeveen en Goverwelle de in 1989 gewijzigde premiekoopregeling van 1984 (MG 88-47).

#### *Huur en huursubsidie*

De huur in 1993 is als vertrekpunt genomen. Deze is teruggerekend naar voorgaande jaren met behulp van een huurontwikkelingsreeks waarin gecorrigeerd is voor de kwaliteitsverandering (bron: MVRM, 1994).

Tenslotte is ook voor de individuele huursubsidie het bedrag uit 1993 als vertrekpunt genomen. Deze is teruggerekend met een reeks voor de huursubsidie. Deze reeks is opgebouwd uit de procentuele verandering van het gemiddelde subsidiebedrag voor meerpersoonshuishoudens per jaar (MVRM, 1992). Aangezien voor 1993 geen cijfers voorhanden waren, is uitgegaan van het huurverhogingspercentage.

#### *Servicekosten*

We hebben de servicekosten in 1993 als vertrekpunt genomen. Deze zijn teruggerekend naar voorgaande jaren met de inflatiereeks (prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie, CBS).

#### *Huurwaardevoordeel*

Bij het berekenen van het huurwaardevoordeel is uitgegaan van de werkwijze van het SCP (Pommer, 1994). Dit betekent dat we een lagere afschrijving (1.4%) hanteren dan het ministerie van Financiën (2.65%). Dit laatste bedrag lijkt aan de hoge kant (zie ook Conijn, 1993). Het nettohuurwaardepercentage is constant gehouden op 5.05%.

#### *Rente op vermogen huurder*

Voor de eenvoud is een vast percentage gekozen van 5%, na belastingheffing. In dit geval wordt wel de rentevrijstelling voor de belastingheffing verdisconteerd. Het gaat hier immers om het rendement op een alternatief voor de huurder om vermogen op te bouwen. Het ligt voor de hand om bij het vaststellen van het rendement rekening te houden met de fiscale behandeling van het rendement op dit vermogen.

---

## SUMMARY

### **Rationale and aim of the investigation**

The promotion of home ownership was initiated in the Netherlands in the 1950s when the worst of the postwar housing shortage had been abated. At that time, the policy was supported by the Christian Democrats (especially by the Catholic Party KVP) and the conservative Liberal Party (VVD). These parties championed home ownership on the grounds that it offered advantages to individual households and to society at large. Property ownership was assumed to promote the self-reliance of households and to increase their sense of responsibility. It was also thought to contribute to wholesome family life and to further social stability. Furthermore, home ownership was assumed to increase household savings and to improve housing conditions. The Social Democrats, on the other hand, were initially wary of this policy. They preferred to expand the social rental sector. However, they changed their attitude in the mid-1970s. Since then, they have supported the expansion of home ownership in order to offer low-income households a choice between renting and property ownership. Consequently, the political support for the promotion of home ownership was broadened into a virtual consensus.

The motivation for this investigation is found in the persisting disparity between the presumed advantages of home ownership and its weak incidence among low-income groups. The research objectives are twofold. The more general purpose is to specify the role of the various housing tenures in general from a theoretical perspective. But within this overall goal, the focus is on low-income groups in the Netherlands, a country with a predominance of rental housing.

The starting point for the investigation is the theory of tenure sectors as specified by Saunders. It revolves around the advantages offered by home ownership. The theory is most clearly spelled out in Saunders' frequently cited book "A Nation of Home Owners" (1990). This sociological theory has been elucidated by empirical research results from England. It offers a good vantage point from which to examine the meaning of tenure in the housing market.

An important aspect of the theory is the assumed financial advantage of owning a home as opposed to renting. Homeowners have the opportunity to accumulate assets and to profit from the increase of home values. In addition to this financial advan-

tage, Saunders underlines the so-called ontological security. This includes the security of tenure and the freedom offered by home ownership as well as the possibilities for self-actualization of the homeowner. On this basis, Saunders posits a natural preference for home ownership. Following Weber, he proposes that in addition to the position in the labor market, differences in the options for consumption contribute to the emergence of new social categories or classes. He concludes that the expansion of home ownership in England has created "a home-owning middle mass" and "a renting underclass." Chapter 2 of this study elaborates upon his theory. The various parts of Saunders' theory have been sharply criticized. But as a whole, it has not been subjected to rigorous empirical testing. This study entails an attempt to validate Saunders' theory by applying it to the Netherlands. Our test of his sociological theory employs insights from the fields of human geography, economics, and international comparative housing research.

### Testing the theory

Four hypotheses have been derived from the theory formulated by Saunders. These hypotheses are spelled out below, and each is then confronted with the results of the investigation.

*I. The rate of home ownership is directly related to the possibilities to purchase a dwelling; the preference for home ownership does not vary.*

The rate of home ownership proves to correspond to the possibilities to buy a dwelling at a given point in time at a particular location. This insight emerges from a literature review pertaining to seven northwest European countries, the United States, and Canada. The incidence of home ownership generally rises when the opportunities to purchase housing increase. This, in turn, occurs when subsidies are made available, when legal provisions are introduced, or when a combination of these factors prevails. (The Right to Buy in Britain provides a pertinent example of such a combination.) Furthermore, the literature on fluctuations in the homeowner market in the Netherlands since 1945 points out that the rate of home ownership corresponds to economic and demographic developments. A trend whereby economic growth coincides with favorable income-growth perspectives and a growing share of young households corresponds to a rise in home ownership.

There are some indications that the rate of home ownership also corresponds to trends in preference, which vary according to place and time. This contradicts the hypothesis as stated above. In each country, there remain moderate-income and high-income groups who could afford to purchase housing but live in rental units anyhow. These households appear to prefer renting. Moreover, in countries where the rental sector is relatively large, where it offers quality housing, and where statutory tenure protection is in force, home ownership among low-income households is weaker than would be expected. On the other hand, the rate of home ownership among low-income households is relatively high in countries where ownership has long been stimulated on the basis of ideology. It seems reasonable to expect that the preference

for a house of one's own is stronger in the latter countries than in the former ones. Moreover, a policy aimed to bring home ownership within reach can be expected to stimulate its appeal. The British Right to Buy has facilitated the purchase of social rental dwellings by tenants at a deep discount. Not only did this program bring home ownership within reach, it also made owning a very attractive proposition in a financial sense.

Finally, changes in household demographics prove to be important. In the Netherlands, the increase in the share of singles, of households without wage earnings, and of the elderly coincided with a decrease in the rate of home ownership. Obviously, these household types have only limited possibilities to purchase a home. But the observation that these households have little or no interest in home ownership (even if the expenses are equal to renting) suggests that they would rather rent than own.

*Ila Homeowners choose to live in a dwelling of their own because home ownership is financially attractive and because they appreciate the sense of freedom, security, and control. Renters (are forced to) choose to live in a rental unit because they do not have the option to buy.*

This hypothesis and the subsequent ones were tested on the basis of a survey of 940 occupants of similar rental and owner-occupied dwellings in six neighborhoods located in various places in the Randstad Holland. The results concur with the hypothesis that homeowners choose to own because of the financial advantages, the freedom, and the responsibility it affords them. The financial component is the decisive factor. It refers both the fact that home ownership is cheaper in the end and to the gradual build-up of equity. Given the generous fiscal treatment of home ownership in the Netherlands, this result comes as no surprise.

However, the study did not indicate that security is a motive for home ownership. Instead, another motive was encountered, reflecting the restrictions imposed on access to the housing market. Some of the homeowners have not deliberately chosen to own. The restrictions on the housing market (pertaining to the accessibility of the rental sector) played an independent role, especially among the owners of units in multi-family housing. They opted for an owner-occupier dwelling because it was the most expedient way to secure a place to live. The prevalence of financial motives and housing market restrictions suggests that for many, the preference for ownership is based predominantly on rational-financial grounds. The natural preference to own, which Saunders emphasizes, is at best one of the motives at play in the background. Some of the renters base their choice on the financial restrictions they encounter. Especially families would have preferred to own but could not afford it. Other renters (the majority of the low-income households in the survey) seem to have made a deliberate choice to rent. Young, mobile households (low-income as well as high-income) choose to rent because it offers them ease of residential mobility at low cost. Finally, many households that are affected by financial limitations deliberately choose to rent (they expressed little interest in home ownership). Their primary motives are the security of tenure offered by rental housing and the absence of maintenance tasks.

*I**b** Homeowners have a greater sense of freedom, security, and control than renters. Homeowners are more satisfied with their housing situation, and they are more deeply committed to their neighborhoods than renters.*

In accordance with the hypothesis, homeowners express a greater sense of freedom and responsibility with respect to their dwelling. Nevertheless, some caveats are in order. Responsibility for maintenance may cause some problems, especially for low-income (elderly) households in older multi-family units. Moreover, the survey reveals that higher-income households in particular take advantage of the freedom to improve their dwellings according to their own taste; they do so more than low-income households. Finally, the renters indicate that they feel the freedom of mobility. They sense a greater ease to move in the housing market. Especially for the renters with a high income, this is the main reason to be in the rental sector. It is surprising that this motive was not encountered among the renters studied by Saunders. This discrepancy may result from the significantly higher transaction costs for home ownership in the Netherlands than in England.

In contrast to expectations, homeowners experience less security than renters. This may very well be related to the lack of risk incurred by renters and the benefits they may derive from the individual rent subsidy program. For homeowners, there is no comparable subsidy program in the Netherlands.

In general homeowners are more satisfied with their housing situation than renters are. But contrary to expectations, owners are not more committed to their neighborhoods than renters. The commitment is clearly related to the length of residence. Housing type is also a significant factor. The occupants of single-family houses are not only more satisfied with their housing, they are also more involved in their neighborhood.

*I**II** Home ownership is financially more attractive than renting because homeowners can benefit from the increase in value of their dwelling.*

The financial consequences of buying and renting can be determined in several ways. A mixed picture emerges when the housing expenses are analyzed because of difference in the year of construction and the benefits of pertinent subsidy regimes. In three of the six neighborhoods studied, the housing expenses of the homeowners are higher than those of the renters. But when the occupants are asked to rate their satisfaction with their housing costs, homeowners prove to be significantly more satisfied than renters. Especially those homeowners with small mortgage loans are satisfied.

In addition to housing expenses, the user costs of capital have been calculated. The analysis of the development of the user costs of homeowners over the period of residence reveals a strong correlation with the dynamics of sales prices. In the early 1980s, the costs incurred by homeowners were much higher than those of renters, while the reverse was true during the early 1990s. The purchase of a home clearly entails a risk. In combination with the user costs, the (potentially) accumulated assets vary. This may be beneficial for either the homeowner or for the renter. The outcome depends very much on the type of dwelling (and the applicable subsidy regime) and the time of purchase.

The bottom line is that the ultimate financial outcomes for the occupants are hardly predictable beforehand. In part, this reflects the uncertainty of the dynamics of prices and interest rates. But it also reflects the ways in which these can be calculated. The occupants seem to focus mainly on expenses.

The overall evaluation of the validity of the hypotheses is that none of these corresponds exactly to reality. Four different explanations spring to mind:

- The meaning of tenure and the preference for home ownership depend on the housing context, which is specific to a time and place.
- The priorities of households vary depending on whether they stress (financial) security or freedom (mobility).
- Saunders emphasizes control over the dwelling where he speaks of freedom and security.
- Saunders' method of calculating the financial consequences of tenure choice shows serious deficiencies.

Saunders (1990) argues that the freedom and security experienced in the housing situation are derived from the tenure. This argument is supported by the analysis of the survey results. Saunders links the concepts of freedom and security to essential characteristics of the homeowner sector. He assumes that homeowners experience financial security, referring above all to homeowners whose property is unencumbered. Moreover, he emphasizes ontological security: homeowners enjoy security of tenure; homeowners feel more attached to their dwelling; and they can customize their dwelling by making improvements and embellishments in line with their own tastes and preferences.

The assumption of financial security, however, proves to be ill-founded. It is certainly true that the owners of unencumbered properties feel a high degree of security. However, the majority of the homeowners in the Netherlands have mortgaged their homes. For most, the choice between owning and renting is likely to be a choice between a mortgaged home and a rental dwelling. This implies that the homeowners run the risks of fluctuating interest rates and price changes. Renters are not exposed to these risks. Moreover, in many countries, subsidies reduce the price the tenant has to pay for housing in the social rental sector. Therefore, this form of financial security provides low-income renters with a motive to choose to live in a rental dwelling.

Financial aspects are also decisive for high-income groups. Motives referring to the sense of freedom are secondary. Low-income groups can only derive limited benefits from home ownership. For them, the fiscal advantages are limited; they tend to occupy the less-expensive dwellings, which increase less rapidly in value. On the other hand, renting provides these households with access to rent subsidies.

Freedom proves to be multi-dimensional. Saunders emphasizes control, which is intrinsic to the homeowner sector. But in addition to control, freedom is related to ease of mobility. This characteristic tends to be closely associated with the rental sector. The sense of freedom is also connected to physical characteristics of the dwelling. The occupants of single-family homes experience more freedom than the



occupants of units in a multi-family building. Finally, control also implies responsibility for maintenance, which is not aspired by every resident.

The meaning of buying and renting depends on the context. The financial consequences of the choice are largely determined by the actual fiscal and subsidy policies. This is extremely important, given the prominent role of financial motives in the decision to buy or rent. The financial policy of the government is determined by the extent to which home ownership is ideologically motivated, the form and extent to which it is promoted, and conversely, the extent to which the (social) rental sector is promoted (for a wide array of households). These ideological perspectives do not coincide neatly with the trend to shift the responsibility for housing to the market, respectively with the desire to maintain a social welfare system. In Germany, the ideology of market control does not coincide with the glorification and promotion of the owner-occupier sector. This has resulted in the emergence of a strong private rental sector. In Denmark, deep government involvement in housing goes hand in hand with strong support for home ownership and a vast owner-occupier sector. Finally, the context exerts a major impact on the cost of mobility. In the Netherlands, ease of mobility is an important consideration in the choice to rent a dwelling. This argument is much less valid in England because of the low transaction costs for homeowners there.

In addition to the national context, the local/regional setting is important. Setting in this case denotes the nature of the housing stock and of the allocation regulations. As argued in Chapter 2, the choice between renting and owning is only a partial choice. The outcome may be determined to a larger extent by the choice of a particular type of dwelling, a particular location, or the need to move at a given point in time.

Furthermore, households differ vastly in their need for freedom (mobility), their desire for (financial) security, and the importance they attach to investing in housing or building-up equity. These differences are related to their respective socio-economic positions, their stage in the life cycle, and to personal (possibly culturally determined) preferences. Depending on the context of a particular country, this may result in a preference for either home ownership or renting.

Finally, the implications of these findings for two crucial aspects of Saunders' theory must be reiterated. These aspects are the natural preference for ownership and the existence of housing classes.

Given the importance of the context (especially housing policy) and the decisive role of financial motives for tenure choice, some doubt remains about the importance of the intrinsic characteristics of owner-occupied dwellings, the related ontological advantages, and the natural preference for ownership. At the very least, they appear to be overshadowed by financial aspects.

Saunders proposed that the choice between buying and renting eventually leads to the emergence of housing classes. He calls these a home-owning middle mass and a renting underclass. The latter is considered to be a residual category. Its members are dependent on the government. They are barred from supplementary income through the value increase of the property, and they remain trapped in this situation. The investigation has shown that income is indeed redistributed in the Netherlands

through the working of the housing market. But the mechanism at work here is not the one suggested by Saunders. Both the low-income households in the social rental sector and the high-income households in owner-occupied housing profit most from this redistribution. As far as the dependence on the public sector and the final balance of housing costs is concerned, the rental sector is split in two. It is comprised of renters with the benefits of individual rent subsidy and renters without those benefits. Finally, many households with a high socio-economic position deliberately choose to live in the rental sector in order to retain their options of mobility. In the Netherlands, a renting underclass as defined by Saunders, does not exist.

### **Home ownership on a low budget; an ideal shared by the occupants and the public sector?**

Difficult access to home ownership is inherent to households on a low income. Furthermore, low income groups are restricted to particular parts of the housing stock. Only low-income groups with good prospects for income growth and those who had previously been homeowners were able to purchase a home during the 1980s. Segments of these groups will most likely ascend to the ranks of high-income groups shortly. The majority of the homeowners seem to be very satisfied with their dwellings. They are also able to maintain their dwelling properly. But some homeowners with a low income indicate a preference for a rental dwelling. This is especially prevalent among the elderly and single-parent households. Some of these households, especially the elderly living in multi-family housing, have trouble maintaining their homes.

The home ownership rate among low-income groups lags behind that of high-income groups. During the 1980s, the gap even widened. There are two possible explanations for this disparity. Either low-income groups are barred from the owner-occupied sector, or they do not aspire to become homeowners. The investigation shows that although some low-income households have a clear preference to become homeowners, they are financially unable to realize this preference. Among other groups, financial constraints also play a role, but preferences are also important in their choice to live in rental dwellings.

The investigation reveals that low-income households are clearly differentiated in other respects besides their financial position. The survey suggests three important differences: their financial prospects; their stage in the life cycle; and their (culturally determined) preference for a certain tenure class, which does not follow from the other two explanatory factors. The meaning of home ownership differs for low-income households:

- For many of the low-income homeowners, the ideal to have a house of their own has already been achieved.
- Other low-income homeowners, especially the elderly and single-parent households, would rather exchange their own dwelling for a rental home.
- For young renters, home ownership is an attractive perspective for a later stage in their housing career. The rental dwelling is a deliberately selected interim

option.

- For some, a home of their own is an ideal beyond their reach. This applies especially to families with a low socio-economic position.
- For most of the renters in the survey, home ownership was not a coveted option. This applied especially to singles, to people without an earned income, and to the elderly.

The majority of the respondents with an income below the median did not aspire to home ownership at this particular time.

The thrust of current housing policy in the Netherlands is to allow people to choose freely between buying or renting, especially for low-income groups. This policy goal can be endorsed on the basis of the outcome of this investigation. Both renting and buying offer some advantages (partly determined by the existing fiscal regime and subsidy programs). The right balance is determined by a household's financial position and its stage in the life cycle.

But current policy does not seem to be fully consistent with the principle of free choice. Home ownership, with its intrinsic effect of increasing income differences, is the most attractive proposition for high-income households. Given the effect of income leveling of the rent subsidy program, rental housing is a better choice for the lowest-income groups. Moreover, high-income households are barred from access to affordable dwellings. Their choice is therefore limited to expensive (nonsubsidized) rental dwellings or (fiscally subsidized) owner-occupier dwellings. Access to home ownership is increasingly restricted for the low-income groups. This effect is likely to increase the polarization between the rental and owner-occupier sectors with respect to the income position of their occupants. This is inherent to the combination of the two main goals of housing policy. These are to provide (fiscal) incentives for home ownership, and to focus the policy incentives on the lowest-income groups (in the rental sector).

If the freedom of choice between renting and owning is taken as the central goal of policy, it would seem logical to provide a comparable financial regime for the two sectors. However, present policy is fiscally biased toward home ownership, at least as far as the high-income groups are concerned. Free choice of tenure for low-income groups would require the amelioration of the currently one-sided financial support of rental housing for the lowest-income groups. Programs similar to the rent subsidy regime should be adopted to help homeowners meet their housing costs. But current policy offers little perspective in that regard. Social home ownership has been abolished. And given the limited possibilities to build new social rental housing, the sale of existing units to low-income tenants is not expected to increase substantially.

Home ownership for low-income groups is not an explicit ideal of the national government. Nevertheless, it is seen as desirable. But current housing policy provides hardly any instruments to effectuate these desires.

---

## REEDS VERSCHENEN IN DE SERIE VOLKSHUISVESTINGSBELEID EN BOUWMARKT

1. S.A.A. Backx, 'Analyse van de ontwikkeling van het aandeel woningen in meergezinshuizen'  
1988/80 blz./ISBN 90-6275-439-2/f 26,50
2. I.L. Ooms en O.A. Papa, m.m.v. A. Plaat, 'De lange-termijnontwikkeling van de individuele huursubsidie'  
1989/122 blz./ISBN 90-6275-502-X/f 35,00
3. P.J. Boelhouwer, m.m.v. A. Groen 'De individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing'  
1989/148 blz./ISBN 90-6275-503-8/f 42,40
4. P.J. Boelhouwer, 'De individuele huursubsidie en het woningmarktgedrag van huishoudens'  
1989/148 blz./ISBN 90-6275-504-6/f 42,40
5. J.B.S. Conijn, m.m.v. M. Mantel, 'De markt voor duurdere huurwoningen'  
1989/137 blz./ISBN 90-6275-528-3/f 42,40
6. J.B.S. Conijn, m.m.v. P. de Vries, 'De vrije-sectorwoningen; een historische en ruimtelijke analyse'  
1989/48 blz./ISBN 90-6275-559-3/f 22,50
7. P.J. Boelhouwer en H.M.H. van der Heijden, 'Vrije-sectorwoningbouw: consequenties voor de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de bouwnijverheid'  
1989/122 blz./ISBN 90-6275-563-1/f 35,-
8. S.A.A. Backx en J.B.S. Conijn, 'Het onttrekken van woningen aan de voorraad'  
1990/76 blz./ISBN 90-6275-586-0/f 21,75
9. J.M. Kersloot en P.G.G. Moors, 'Gevolgen van discontinuïteit in de bouw'  
1990/147 blz./ISBN 90-6275-605-0/f 42,40
10. P.J. Boelhouwer, m.m.v. A. Groen, 'Het beroep op individuele huursubsidie per woningmarktgebied'  
1991/138 blz./ISBN 90-6275-609-3/f 40,30
11. O.A. Papa, 'De commerciële huursector in de jaren negentig'  
1990/136 blz./ISBN 90-6275-613-1/f 37,50

12. P.G.G. Moors, 'Duurzaam bouwen en verschuivingen in de toepassing van bouwproducten'  
1991/173 blz./ISBN 90-6275-682-4/f 47,70
13. J.B.S. Conijn, H.C.C.H. Coolen en I.L. Ooms, 'De raming van de woning-behoefte nader bezien'  
1991/104 blz./ISBN 90-6275-689-1/f 30,00
14. Kullberg, J., 'Stille strijd tegen de scheefheid, op zoek naar strategieën voor lage inkomensgroepen om de woonlasten te verlichten'  
1991/289 blz./ISBN 90-6275-737-5/f 63,60
15. Boelhouwer, P.J. m.m.v. P. de Vries, 'Huren in Alkmaar betaalbaar?'  
1992/133 blz./ISBN 90-6275-808-8/f 40,30
16. Menkveld, A.J., 'Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een macro-analyse'  
1992/132 blz./ISBN 90-6275-776-6/f 42,40
17. Kersloot, J.M., 'Prefabricage en samenwerking tussen bouwbedrijven en de toeleveringsindustrie'  
1992/123 blz./ISBN 90-6275-685-9/f 35,-
18. Haffner, M.E.A., 'Eigen woning in de EG: fiscale en overige financiële instrumenten'  
1992/157 blz./ISBN 90-6275-820-7/f 42,40
19. Boelhouwer, P.J., R.A. van den Broeke, H. Priemus, A. Straub en H.L. Swets, 'Evaluatie kopkostensubsidiëring sociale huurwoningen 1986-1990'  
1992/186 blz./ISBN 90-6275-826-6/f 50,40
20. Menkveld, A.J., 'Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een micro-analyse'  
1993/255 blz./ISBN 90-6275-855-X/f 63,60
21. J.B.S Conijn en C.J.M. Lamain, 'Een kwantitatieve analyse van de individuele huursubsidie'  
1994/ blz./ISBN 90-6275-982-3/f 38,-
22. Boelhouwer P.J., 'Wonen in groeikernen: segregatie of stille armoede? De woonuitgavenontwikkeling in de periode 1992-2000'  
1994/147 blz./ISBN 90-6275-990-4/f 42,50