

Papiermolen 5 Postbus 140 3990 DC Houten

tel: 030 693 60 00 fax: 030 693 60 01 KvK nr. 31042832

E: info@atrive.nl I: www.atrive.nl

Maatschappelijke en individuele effecten van huren en kopen

Een inventarisatie van noties

VROM/WWI

Directie Kennis en Verkenningen

drs.ing. M. van Noordenne

Datum 11 januari 2010

Projectnummer 80586

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Huren en kopen	6
2.1	Gebruiksgoed of investeringsgoed	6
2.2	Overige verschillen	9
2.3	Resumé	12
3	Kwantitatieve verkenning huren en kopen	13
3.1	Verschillen huren-kopen in de praktijk	13
3.2	Conclusies	15
4	Huren en kopen in het rijksbeleid	17
4.1	Positie rijksoverheid	17
4.2	Conclusies	23
5	Effecten van huren en kopen	24
5.1	Inventarisatie van noties	24
5.2	Individuele effecten	24
5.3	Maatschappelijke effecten	28
6	Samenvatting noties	41
7	Is er een kloof?	44
8	Conclusies en aanbevelingen	51
8.1	Conclusies	51
8.2	Context	52
8.3	Aanbevelingen	54
	Epiloog	61
	Bijlage 1 Gegevens WoON 2006	66
	Verschillen huurders-eigenaren	66
	Verschillen huurwoningen-koopwoningen	71
	Verschillen huurwoningmarkt-koopwoningmarkt	74
	Bijlage 2 Literatuurlijst	78

1 Inleiding

Vraagstelling

Ten behoeve van het woonbeleid is het Ministerie van WWI op zoek naar meer inzicht in de maatschappelijke effecten van huren en kopen (door particulieren). Het Ministerie heeft Atrivé gevraagd een verkenning te plegen naar bestaande noties met betrekking tot de maatschappelijke effecten van huren en kopen. En op grond van die bevindingen conclusies te trekken en zo mogelijk aanbevelingen te doen die relevant zijn voor het woonbeleid op dit punt.

Het thema is in meerdere opzichten actueel, niet in de laatste plaats als gevolg van de kredietcrisis en economische crisis. Al langer is echter duidelijk dat de woningmarkt onvoldoende functioneert, onder andere door de gebrekkige aansluiting tussen de huur- en de koopmarkt. Een oplossingsrichting die de laatste jaren veelvuldig wordt bepleit is meer eigendomsneutraliteit in het woonbeleid. Het Ministerie van WWI vraagt zich af in hoeverre er, vanuit het streven naar maatschappelijke ontwikkeling van mensen, sprake is van een 'kloof' tussen huren en kopen en in hoeverre je die moet willen dichten. Zijn huren en kopen wel vergelijkbare 'producten'? Wat zijn de voor- en nadelen? En voor wie?

Tegen deze achtergrond heeft het Ministerie van WWI de volgende vragen geformuleerd.

1. Wat zijn de maatschappelijke effecten van het eigenwoningbezit? Hierover bestaan al veel noties, die ordening behoeven. Wat zijn de effecten voor zowel huishoudens (bijv. vermogensvorming) als voor de buurt/leefomgeving? Is er meer stabiliteit, minder verloop? Zorgen eigenaar-bewoners beter voor hun omgeving? Etc.
2. Wat zijn de verschillen tussen de maatschappelijke effecten van huren en van kopen?
Gedacht wordt vooral aan:
 - financiële effecten (lasten en lastenverloop, vermogensvorming, vermogensrisico, etc.)
 - effecten qua woonsituatie (kwaliteit van woning en buurt, etc.)
 - effecten voor de maatschappelijke ontwikkeling die hier weer uit voortvloeien (financiële zelfstandigheid, arbeidsparticipatie, etc.).
3. Wat is op basis van voorgaande te zeggen over de maatschappelijke voor- en nadelen van huren en van kopen? Zo biedt kopen kansen op financiële zelfstandigheid en vermogensopbouw, maar brengt het ook risico's met zich mee.
4. Wat valt, reflecterend, te zeggen over de vermeende kloof tussen de huur- en de koopsector? Is deze niet inherent aan de verschillen tussen huren en kopen, of niet? In hoeverre is de woningmarkt überhaupt als één markt te beschouwen, of gaat het eigenlijk om twee verschillende markten die in maatschappelijk opzicht elk hun eigen dynamiek en voor- en nadelen hebben?

5. Wat zijn, indien de kloof bestaat, op basis van voorgaande, de maatschappelijke effecten van die kloof tussen huren en kopen? In hoeverre is, vanuit een maatschappelijke optiek, het dichten van de kloof mogelijk en verantwoord? Wat zijn, vanuit een maatschappelijke optiek, vervolgens verantwoorde manieren om huren en kopen dichterbij elkaar te brengen en het eigenwoningbezit beter bereikbaar te maken?

Opbouw van de notitie

Bovenstaande vraagstelling is als volgt uitgewerkt.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de intrinsieke, meer kwalitatieve kenmerken van huren en kopen, en de verschillende functies die huren en kopen kunnen hebben.

In hoofdstuk 3 volgt een meer kwantitatieve verkenning van huren en kopen. Beschreven worden de verschillen tussen huurders en kopers, de verschillen tussen huur- en koopwoningen, en de verschillen tussen de huur- en koopwoningmarkt, zoals die te destilleren zijn uit WoON 2006. Een uitgebreidere beschrijving is te vinden in bijlage 1.

In hoofdstuk 4 wordt kort ingegaan op de wijze waarop huren en kopen in het rijksbeleid zijn behandeld in de afgelopen 100 jaar.

In hoofdstuk 5 worden de noties over de effecten van huren en kopen beschreven vanuit allerhande literatuur. Enerzijds vanuit het persoonlijke, individuele perspectief van mensen, anderzijds vanuit het maatschappelijke, collectieve perspectief.

In hoofdstuk 6 worden de gevonden noties bondig samengevat.

In hoofdstuk 7 wordt de vraag beantwoord: is er een kloof?

In hoofdstuk 8 worden worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

In de epiloog worden de bevindingen gespiegeld aan de standpunten van zes politieke partijen (CDA, PvdA, SP, VVD, Groen Links en Christen Unie) over het belang en de effecten van huren en eigenwoningbezit.

Onderzoeksverantwoording

Op voorhand zij aangegeven dat deze notitie niet het resultaat is van een langdurig wetenschappelijk onderzoek. En, dat met een zekere grenzende waarschijnlijkheid, niet alle relevante onderzoeken/literatuur gevonden c.q. verwerkt is. Bovendien is de relativisering op zijn plaats dat veel resultaten uit wel geciteerd onderzoek tijd- en plaatsgebonden zijn, en gerelateerd aan een specifieke context, zoals land, cultuur, getalsmatige verhoudingen, prijspeil, fiscale regime, etc. Ook binnen een land zijn er grote verschillen. De vraag naar het maatschappelijke effect van eigenwoningbezit heeft een ande-

re 'lading' in Amsterdam-West dan in Dwingelo. Niettemin zijn in deze notitie bevindingen uit verschillende landen en contexten 'ongewogen' naast elkaar geplaatst. Wel is het huidige Nederland het referentiekader bij de beoordeling van die verschillen.

Het is daarnaast goed te beseffen dat het besproken rijksbeleid de uitkomst is van een politiek proces, de afgelopen decennia laverend tussen meer overheidssturing en meer marktwerking. Toekomstige beleidskeuzen zullen uiteraard ook politiek gemotiveerd zijn. Voorts zal de lezer bekend zijn met de (veronder)stelling dat niet alle (wetenschappelijk) onderzoek waardenvrij is. Tenslotte is ook de auteur een product van zijn herkomst en ervaringen. Ervaringsdeskundigheid vooral opgedaan in de context van eigenwoningbezit, als adviseur veelal werkzaam voor woningverhurende organisaties, maar daar vooral weer sprekend met eigenwoningbezitters. Mocht dat nog een vraag zijn, het gestelde nodigt zeker uit tot debat en meer onderzoek, en vooral niet tot het sluiten van het (en dit) boek over dit onderwerp.

2 Huren en kopen

2.1 Gebruiksgoed of investeringsgoed

Verschillen tussen huren en kopen zijn velerlei. Een huurder woont in een woning die niet van hemzelf is. Een koper woont in een woning waarvan hij ook eigenaar is¹. Voor de huurder is de woning een gebruiksgoed, voor de eigenaar zowel een gebruiksgoed als een investeringsgoed (per definitie). Voordat overige verschillen aan de orde komen, wordt ingezoomd op dit belangrijke onderscheid.

Om eigenaar te kunnen worden, dient men allereerst te beschikken over investeringsmiddelen in de zin van eigen vermogen of aan te trekken vreemd vermogen, veelal in de vorm van een hypotheek (lening op basis van onderpand). In de meeste gevallen zal een voldoende inkomen, naast voldoende onderpandwaarde, voorwaarde zijn om een hypothecaire lening te kunnen afsluiten. Hierin ligt een belangrijke drempel om eigenaar te kunnen worden. De financier heeft, als het goed is, een belangrijke rol bij het bepalen van de hoogte van die drempel, waarbij rekening gehouden moet worden met de (financiële) risico's die een woningeigenaar loopt.

Het investeringskarakter van de eigen woning brengt met zich mee dat rendement en risico belangrijke aspecten zijn. Voor beide is de waardeontwikkeling van de woning relevant. Positieve waardeontwikkeling betekent positief rendement, en andersom. Risico's voor de eigenaar liggen in belangrijke mate bij een negatieve waardeontwikkeling. Dit wordt het vermogensrisico genoemd. Er zijn veel aspecten die invloed hebben op de waardeontwikkeling, zoals verhouding vraag-aanbod, ligging en locatie, economische situatie, fiscaliteit, etc. Andere risico's die een eigenaar loopt, zijn het onderhoudsrisico, het betaalbaarheidsrisico, het restschuldrisico, etc. Ook huurders hebben een betaalbaarheidsrisico. Veel huurders zullen bij een inkomensdaling kunnen terugvallen op het vangnet van de huurtoeslag. Voor eigenaren kan het restschuldrisico weggenomen worden door financiering met NHG².

Voor een deel is huren of kopen dus *geen* kwestie van keuze, namelijk bij onvoldoende inkomen. De vraag waar de inkomensgrens om te kunnen kopen ligt, is uiteraard (vooral) afhankelijk van de woningprijs.

Het bruto minimumloon voor een werknemer van 23 jaar of ouder bedraagt in 2009 bijna € 1.500 per maand, bij een volledige werkweek, en inclusief vakantiegeld. Met dit minimumloon kan een woning worden gefinancierd van € 63.750 k.k. (zie tabel 1). Echter, met Koopsubsidie is met het minimumloon ook een woning tot maximaal € 81.800 k.k. te financieren. De maandelijkse subsidie is dan circa € 75.

¹ Met de begrippen koper, eigenaar, eigenwoningbezitter en eigenaar-bewoner zij steeds bedoeld: de eigenaar-bewoner.

² Lenen met NHG kan bij woningen tot een kostengrens (hypotheekbedrag) van € 265.000. Per 1 juli 2009 is deze grens (tijdelijk) verhoogd naar € 350.000 (maximale koopsom bestaande woning € 312.500, nieuwbouwwoning € 324.074).

Ook met behulp van een Starterslening van circa € 19.500 kan een woning van € 81.800 k.k. gekocht worden.

Tabel 1: Minimaal benodigd inkomen en woningaanbod (gemiddeld) naar (vraag)prijsklasse, juli 2009

Koopsom k.k.	Benodigd inkomen	Koopsubsidie p/m	Starterslening
63.750	1.500		
81.800	1.500	75	19.500
Vraagprijs k.k.	Aanbod op Funda	Aanbod op Funda	
	Eengezinswoningen	Appartementen	Totaal
50.000-75.000	275	475	750
75.000-100.000	1.150	2.150	3.300
100.000-150.000	7.200	11.000	18.200

Worden de hypotheekhoogtes doorvertaald naar maandlasten (excl. Koopsubsidie) dan geldt voor woningen met een koopsom tot € 134.000 (bestaande woning), resp. € 139.000 (nieuwbouwwoning) dat de maandlast nog vergelijkbaar is met een sociale huurprijs³.

Tabel 2: Netto maandlasten, aankoopprijs en maximale hypotheek bij bestaande en nieuwbouwwoning (NHG, 5,6%), bij volledige financiering

Bruto jaarincome (incl. vak.geld)	21.600	26.500	31.500	36.800	41.500
Bruto maandinkomen	1.665	2.045	2.430	2.840	3.200
Maximale hypotheek (o.b.v. NHG)	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000
Aankoopprijs bestaande woning	89.500	111.500	134.000	156.000	178.500
Netto maandlasten bestaande bouw	420	525	630	735	840
Aankoopprijs nieuwbouwwoning	92.500	115.500	139.000	162.000	185.000
Netto maandlasten nieuwbouw	430	540	645	755	860

Uit tabel 1 blijkt dat het beschikbare aanbod pas in de (vraag)prijs categorie boven € 100.000 enig volume krijgt. Dit houdt uiteraard verband met de totale voorraadopbouw (zie tabel 3). Het segment woningen met een WOZ-waarde tussen € 100.000 en € 150.000 is al ruim drie maal zo groot als het aantal woningen in het segment onder € 100.000.

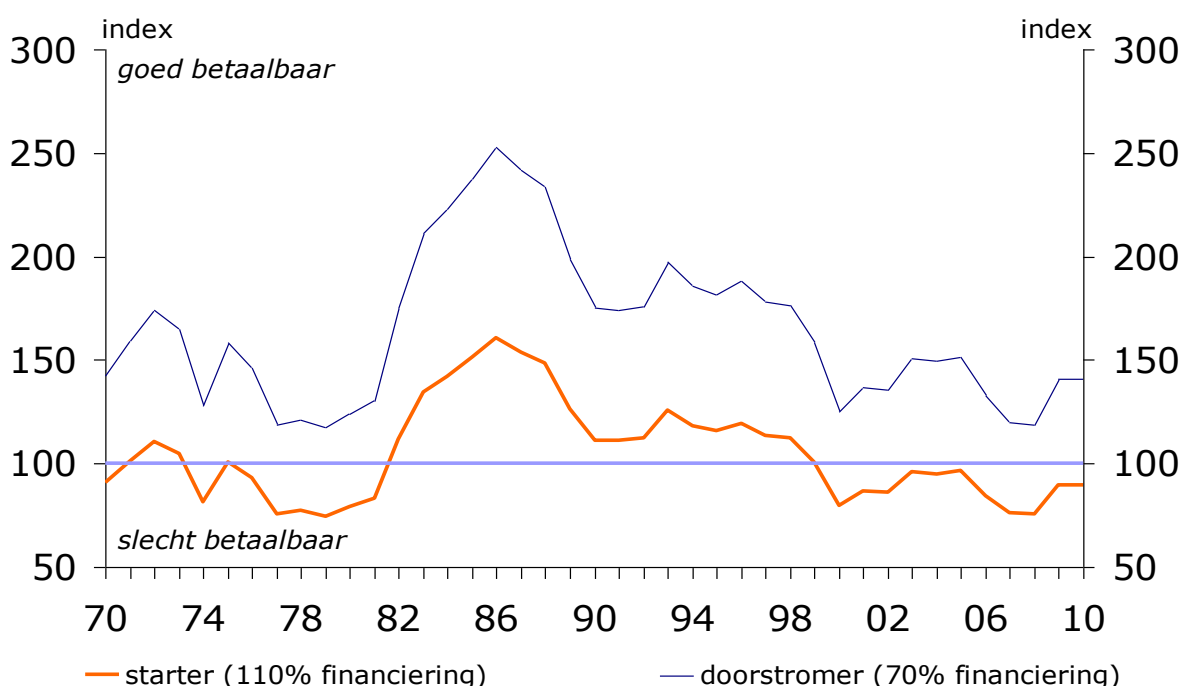
Tabel 3: Aantallen woningen naar WOZ-waarde, per 1-1-2008

WOZ-waarde	1-1-2008	% totale voorraad
< 50.000	36.383	0,53%
50.000-100.000	368.341	5,32%
100.000-150.000	1.356.258	19,60%

³ Op 1-1-2009 bedroeg de maximale huurprijs van een sociale huurwoning € 631,73.

Duidelijk is dat bij een laag inkomen de keus uit koopwoningen klein is (zie tabel 1). En nagenoeg beperkt blijft tot de bestaande voorraad. De keus wordt groter naarmate het inkomen hoger is. Dit geldt voor de huidige intreders op de woningmarkt, maar gold ook voor vorige generaties intreders, de huidige eigenwoningbezitters. Zij hadden wel te maken met andere omstandigheden. De woningprijzen waren lager, maar ook de inkomens. Ook de rente en de hypotheekmogelijkheden spelen een rol. Vanaf 1978 is de hypotheekrente geleidelijk aan gehalveerd. In de jaren '90 zijn de hypotheekvoorwaarden aanmerkelijk verruimd, onder andere doordat ook een tweede inkomen volledig mee kon tellen voor de leencapaciteit. Bovendien was er een behoorlijke reële inkomensstijging. Er is echter een positief verband tussen de leenmogelijkheden en de woningprijzen. In de jaren '90 zijn de woningprijzen dan ook fors (mee)gestegen, veel meer dan de reële inkomensstijging. Per saldo is vanaf midden jaren '80 de betaalbaarheid van koopwoningen voor een gemiddeld gezinshuishouden verslechterd volgens de Rabobank Betaalbaarheidsindex⁴. Als gevolg van de in 2008 uitgebroken kredietcrisis is de dalende trend gestuit en is de betaalbaarheid voor zowel starters en doorstromers sinds eind 2008 verbeterd.

Figuur 1: Rabobank Betaalbaarheidsindex starters-doorstromers (bron: CPB, Kadaster, Reuters EcoWin, Rabobank)



⁴ Zie Kwartaalbericht Woningmarkt, Rabobank, mei 2009, pag. 10. De index geldt voor een gezinshuishouden met een gemiddeld inkomen, bij de aanschaf van een gemiddeld geprijsde woning. Bij een indexwaarde van 100 bedragen de bruto maandlasten 30% van het bruto inkomen. Is de indexwaarde hoger dan 100, dan bedragen de bruto maandlasten minder dan 30% van het bruto inkomen en vice versa.

2.2 Overige verschillen

Huren en kopen verschillen ook op een aantal andere aspecten. In onderstaande tabel 4 een weergave van de belangrijkste verschillen.

Tabel 4: Verschillen tussen huren en kopen

	Huren	Kopen
Flexibiliteit	Groot Door de korte opzegtermijn van een huurcontract is de huurder zeer flexibel bij verhuizen.	Klein Een koper zal zijn eigen woning moeten verkopen bij een verhuizing ⁵ .
Transactiekosten	Laag	Hoog Verhuizen naar een (andere) koopwoning betekent naast overdrachtsbelasting (6% van de koopsom) ook makelaarskosten (eventueel), notariële kosten en financieringskosten.
Zeggenschap	Kleiner Voor belangrijke veranderingen in en aan de woning zal de huurder toestemming van de verhuurder nodig hebben. De verhuurder bepaalt wanneer en hoe het groot onderhoud aan de woning wordt uitgevoerd.	Groter Bij monumentenpanden kan de zeggenschap beperkt(er) zijn.
Woonlasten- (ontwikkeling)	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse huurverhoging (onzeker) • Geen opstalverzekering • Geen onroerende zaak belasting • Geen onderhoudslasten (casco) • Eventueel huurtoeslag 	<ul style="list-style-type: none"> • Gedurende rentevaste periode geen stijging in maandelijkse hypotheeklasten.⁶ Door inflatie worden lasten gedurende de looptijd relatief lager. • Wel eigenwoningforfait • Wel opstalverzekering • Wel onroerende zaak belasting • Wel waterschapsbelasting • Eventueel rioolheffing • Eventueel Koopsubsidie
Onderhoud	Weinig Alleen binnenonderhoud is voor rekening van de huurder.	Veel Alle onderhoud is voor rekening van de eigenaar.
Vermogens- ontwikkeling	Geen In elk geval niet via de woning, wel eventueel door (bijv.) te sparen.	Afhankelijk van waardeontwikkeling woning, aflossing van en opbouw binnen de hypotheek (spaar- en/of beleggingsdeel).

⁵ Bij een aantal door woningcorporaties toegepaste koopvarianten koopt de corporatie de woning bij verhuizing terug.

⁶ Een deel van de woningeigenaren heeft geen hypotheek(lasten) (meer), en dan ook geen eigenwoningforfait.

Risico	Klein Huurders lopen geen financieel en onderhoudsrisico.	Groot Financieel risico kan groot zijn, maar is in het verleden in de praktijk klein gebleken.
Status	Minder Cultureel bepaald, en afhankelijk van prijssegment. In Nederland geeft een (gemiddelde) huurwoning minder status dan een (gemiddelde) eigen woning.	Meer Cultureel bepaald, en deels afhankelijk van locatie/prijssegment. In Nederland geeft een (gemiddelde) eigen woning meer status dan een (gemiddelde) huurwoning.

Deze verschillen kunnen wel aangeduid worden als verschillende *kenmerken* van huren en kopen. Daarnaast kan ook onderscheid gemaakt worden in de verschillende *functies* van huren en kopen. Te onderscheiden zijn:

- Huren als enige betaalbare woonmogelijkheid
- Huren als eerste stap op de wooncarrièreladder
- Huren uit gewoonte; soms generatieoverstijgend (“iedereen bij ons in de familie huurt”)
- Huren als tijdelijke oplossing of overbrugging van een periode
- Huren als gemakproduct; wonen zonder zorgen
- Huren met zorg; er is weinig te koop in ‘zorgwoningen’⁷
- Kopen als enige (snelle) entreemogelijkheid op de woningmarkt
- Kopen als goedkoopste (maandlast) en/of profijtelijkste (vermogensvorming) alternatief
- Kopen, omdat dat de meeste kans biedt op het kunnen maken van wooncarrière
- Kopen, omdat de gewenste woonkwaliteit (woning, woonomgeving) niet te huren is
- Kopen om de vrijheid/status van eigen bezit.

Juist vanwege deze verschillende functies maken mensen vaak een bewuste keuze, die past bij de persoonlijke wensen (op dat moment), en/of bij de persoonlijke of overige omstandigheden (van dat moment).

Elsinga en Hoekstra (2004) wijzen daarnaast op de verschillen in regelgeving op juridisch en financieel terrein. Die aspecten bepalen ook mede de context waarin mensen kiezen voor huren of kopen, en de beeldvorming over kopen en huren. In Nederland bestaat een sterke huurbescherming en huurprijsregulering voor een brede doelgroep, waardoor de huursector een serieus alternatief was en is voor middeninkomensgroepen. Eventuele beperking van de doelgroep, invoering van markthuren, en initiatieven als Huur op Maat kunnen belangrijke gevolgen hebben voor de betekenis van de sociale huursector. En daarmee dus ook voor de relatieve betekenis van een koopwoning, in het bijzonder voor middengroepen. Wat betreft de financiële regelgeving wijzen Elsinga en Hoekstra op de inkomstenbelasting en de overdrachtsbelasting voor de koopsector. De situering van de woning in box I (in-

⁷ Los daarvan wensen veel ouderen een huurwoning, omdat ze hun koopwoning willen ‘verzilveren’.

komen uit werk en woning), in combinatie met de renteaftrek tegen maximaal 52%, maakt de eigen woning extra aantrekkelijk als investeringsgoed⁸. De overdrachtsbelasting vormt een kostenpost en een rem op de reeds lage mobiliteit. In de huursector is de huurtoeslag een belangrijke regeling voor huishoudens met lage inkomens (zie ook tabel 5).

Tabel 5: Invloed van de regelgeving op de betekenis van kopen en huren in Nederland voor de bewoners

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

Bron: Elsinga en Hoekstra (2004)

Samen bepalen kenmerken, functies, regelgeving en context in belangrijke mate de keuze van mensen om te huren of te kopen.

Zoals al opgemerkt, dient het besef van de verschillende *functies* van huren of kopen gepaard te gaan met het inzicht dat een keuze geen keuze voor het leven is, maar situatie-, periode- en plaatsgebonden. Zonder wetenschappelijk bewijs te overleggen, kan aangenomen worden dat de 'situatie' van mensen sterk gerelateerd is aan leeftijd/levensfase en inkomen. Ofwel, leeftijd/levensfase en inkomen zijn twee belangrijke indicatoren die bepalen of mensen kiezen voor huren of kopen. Die indicatoren versterken elkaar bovendien, wat kan worden geïllustreerd aan de hand van het begrip wooncarrière. Veel huishoudens starten hun wooncarrière in een huurwoning, mede vanwege een veelal (nog) laag inkomen. Er wordt doorgestroomd naar een grotere woning, veelal een grondgebonden huur- of koopwoning. En vaak meer dan één keer. Een deel van de woningeigenaren verhuist op latere leeftijd naar een huurwoning. Soms voor een lange laatste levensfase, soms slechts heel kortdurend, naar bijvoorbeeld een zorgwoning, verzorgings- of verpleeghuisappartement. Daarnaast zijn er mogelijkheden waardoor de huurder of de eigenaar zonder te verhuizen van huurder eigenaar wordt, of andersom. Denk aan de verkoop van huurwoningen aan zittende huurders door sociale en commerciële verhuurders, en aan concepten als Verzilverd Wonen: bewoner-eigenaar verkoopt zijn woning aan een corporatie en gaat huren.

⁸ Hierbij is geen rekening gehouden met het eigenwoningforfait. Bij een woning met een WOZ-waarde van € 200.000, een hypotheek van € 200.000, hypotheekrente van 5%, een forfaitpercentage van 0,55 en aftrek tegen 52% is sprake van netto 46,3% belastingvoordeel.

2.3 Resumé

Huren en kopen zijn intrinsiek verschillende 'producten'. Een belangrijk verschil is het gebruikskarakter van huren tegenover het gebruiks- én investeringskarakter van kopen. Of iemand kiest voor huren of eigendom is een kwestie van willen en (daarna) kunnen. Het 'willen' hangt af van de voor die persoon op dat moment relevante kenmerken van huren en kopen, de functie die huren of kopen op dat moment voor de betrokkene vertegenwoordigt, de mate waarin de regelgeving 'profijtelijk' is, en de gewenste beleving (context, imago). Het 'kunnen' hangt vooral af van de regelgeving (bijv. kunnen reageren op een vrijkomende sociale huurwoning) en de financiële mogelijkheden. Is er te weinig inkomen om de gewenste woonkwaliteit te kunnen inkopen, dan ligt de optie huren voor de hand. Is er voldoende inkomen om te kopen dan ligt de optie kopen voor de hand, mede door het beperkte aanbod duurdere huurwoningen.

3 Kwantitatieve verkenning huren en kopen

3.1 Verschillen huren-kopen in de praktijk

Alvorens in te gaan op de effecten van huren en kopen worden in dit hoofdstuk eerst de meer feitelijke, kwantitatieve verschillen tussen huren en kopen verder uitgewerkt, en wel met betrekking tot de volgende aspecten:

- verschillen huurders-eigenaren (bijvoorbeeld inkomens)
- verschillen huurwoningen-koopwoningen (bijvoorbeeld grootte)
- verschillen huurwoningmarkt-koopwoningmarkt (bijvoorbeeld toegankelijkheid).

Tenslotte is een vergelijking gemaakt tussen huurders en eigenaar-bewoners als het gaat om leefbaarheid, tevredenheid en sociale cohesie. De gepresenteerde gegevens komen voornamelijk uit het WoON-onderzoek 2006 (zie bijlage 1 voor een uitgebreidere toelichting).

Van belang is aan te geven dat de verschillen een momentopname betreffen, en dat daarmee niet volledig recht wordt gedaan aan de dynamische werkelijkheid. Dat geldt voor het onderscheid tussen huurders en kopers, en in mindere mate tussen huurwoningen en koopwoningen. Een huurder kan een koper worden, en omgekeerd. Een huurwoning kan een koopwoning worden en omgekeerd. Tevens mag de feitelijke, positieve correlatie tussen inkomen (en vermogen) en de bewoonde kwaliteit van woning en woonomgeving geen verbazing wekken. Meer middelen bieden nu eenmaal meer mogelijkheden⁹. Verklarende waarde hebben de gepresenteerde cijfers (derhalve) niet. Wel kleuren ze de context van de vraagstelling in.

Tabel 6: Verschillen tussen huren en kopen, naar diverse aspecten (bron: WoON 2006)

Aspect	Huur	Koop
jongeren (< 25)	meer	minder
ouderen (> 65)	meer	minder
Alleenstaanden	meer	minder
2-p huishouden zonder kind(eren)	minder	meer
2-p huishouden met kind(eren)	minder	meer
Eenoudergezinnen	meer	minder
gemiddelde woontijd (jaren)	12,4	14,1
gemiddeld bruto jaarinkomen	28.000	56.000
gemiddeld vermogen	13.000	57.000
Verhuisgeneigdheid	29%	15%
verhuisredenen woning	36%	37%
verhuisredenen woonomgeving	19%	24%
verhuisredenen gezondheid/zorg	11%	6%
verhuisredenen overlast	9%	4%
allochtone afkomst	26%	10%

⁹ Nog los van de effecten van het fiscale stelsel en het woningbouwbeleid van overheden en marktpartijen op de voorkeuren en keuzen van woonconsumenten.

opleiding lager t/m vmbo	55%	28%
opleiding hoger (hbo+wo)	18%	38%
betaald werk	47%	73%
veel huurwoningen	(grote) stad	
veel koopwoningen		platteland
veel koopwoningen		forenzengemeenten
veel koopwoningen		rand van de stad
Meergezinswoningen	56%	13%
(half)vrijstaand	5%	44%
< 70 m ²	48%	10%
> 150 m ²	5%	36%
verkoopwaarde (gemiddeld)	150.000	
verkoopwaarde koop (bestaand)		236.000
verkoopwaarde koop (nieuwbouw)		276.000
Starters	50% 23-31 jaar	50% 25-29 jaar
. gemid. bruto jaarinkomen (alle starters)	15.300	29.400
Doorstromers	50% 30-58 jaar	50% 32-47 jaar
. gemid. bruto jaarinkomen (alle doorstromers)	18.600	35.500
gemiddelde woonlast (maand)	542	669
gemiddelde woonquote	36%	25%
gemiddelde woonquote naar inkomen:		
. bruto jaarinkomen tot 10.000	60%	57%
. 10.000 tot 15.000	40%	44%
. 15.000 tot 20.000	33%	36%
. 20.000 tot 25.000	29%	31%
. 25.000 tot 30.000	26%	28%
. 30.000 tot 35.000	24%	24%
. 35.000 en hoger	19%	20%
tevredenheid voorzieningen	80%	90%
GSB-indicator overlast (schaal 1-10)	2,1	1,4
GSB-indicator verloedering (schaal 1-10)	3,4	3,0
ervaren sociale cohesie (schaal 1-10)	6,3	7,1

Huurders en eigenaar-bewoners verschillen in veel opzichten van elkaar. De inkomenssituatie, huishoudensamenstelling, verhuisgeneigdheid, etnische afkomst, opleidingsniveau en werksituatie laten gemiddeld andere beelden zien bij huurders dan bij eigenaar-bewoners.

Huurwoningen zijn kleiner en goedkoper dan koopwoningen. Ook zijn huurwoningen vaker gestapeld. Opvallend is dat slechts een klein deel van de huurwoningen voldoet aan de woonwensen van een huishouden met een brede beurs.

Grote en duurdere huurwoningen (boven de liberalisatiegrens) zijn er niet veel. Opvallend is dat ondanks het kleine aanbod, de vraag nog kleiner is.

Ook de koopwoningmarkt en de huurwoningmarkt laten verschillen zien. De toegankelijkheid, keuzevrijheid en woonlasten (uitgedrukt in woonquote) komen alle gunstiger uit voor koopwoningen.

Tenslotte is er een verschil in de ervaren overlast en verloedering (wordt door huurders als erger ervaren) en de sociale cohesie (sterker bij eigenaar-bewoners).

De benoemde verschillen tussen huurders en kopers lijken de laatste decennia redelijk constant. Vijfentwintig jaar geleden kwam de Ravo¹⁰ tot vergelijkbare verschillen. Hij wees toen op de volgende 'logische' verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners:

- Als gevolg van een hogere opleiding, vaker werk en een betere baan is het gemiddelde inkomen van eigenaar-bewoners hoger dan het gemiddelde inkomen van huurders
- Een eigenaar-bewoner is vaker een huishouden met kinderen, heeft daarvoor een grotere, duurdere woning nodig, een hoger inkomen, en dus vaak een hogere leeftijd
- De huurwoning is relatief vaak het startpunt en eindpunt van de wooncarrière; er zijn nog geen kinderen of ze zijn niet meer thuis, dus de woning is/kan kleiner en goedkoper.

3.2 Conclusies

Voorzichtigheid is geboden bij het trekken van conclusies. Het feit dat huurders vaker verhuisc geneigd zijn dan eigenaar-bewoners lijkt wellicht te duiden op een mindere tevredenheid van een huurder met zijn woning of woonomgeving. Niet vergeten mag echter worden dat huurwoningen nu eenmaal ook de functie vervullen van tijdelijk dak boven het hoofd, de keuze voor huren juist vaak geschiedt, omdat flexibiliteit (snel kunnen verhuizen) gewenst is, een huurwoning veel vaker dan een koopwoning de eerste stap in de wooncarrière is, etc.

Ook kan en mag niet beweerd worden dat bovengenoemde verschillen worden veroorzaakt door het al dan niet eigenaar of huurder zijn. In veel gevallen ligt het voor de hand dat de relatie juist andersom ligt: omdat iemand geen betaald werk heeft, kan hij geen woning kopen en is daarom huurder. En niet: iemand heeft geen betaald werk, omdat hij huurt. Of de relatie is alleen indirect: doordat iemand hoog opgeleid is, heeft hij een hoog inkomen, en kan daarom een woning kopen.

De kwantitatieve verschillen zijn (deels) een logisch gevolg van de intrinsieke verschillen tussen huren en kopen: dus van de kenmerken en functies van huren en kopen en de keuzes die mensen op basis daarvan maken, gegeven hun mogelijkheden.

Met het toenemen van de financiële mogelijkheden lijkt op basis van deze kwantitatieve benadering kopen wel als aantrekkelijker optie uit de bus te komen dan huren: meer keuze, meer kwaliteit, betere buurten. Belangrijke verklarende factor daarbij is, zoals gezegd, de inkomens- en vermogenspositie. Om te kunnen kopen moet je nou eenmaal (doorgaans) een lening afsluiten en daar horen inkomenseisen bij. Met een gemiddeld grotere portemonnee is het ook logisch dat je meer keuze hebt, je voor meer kwaliteit kunt kiezen en je in een betere buurt kunt wonen. Koopwoningen zijn groter, hebben

¹⁰ Raad voor de volkshuisvesting (1984), Advies over de nota eigenwoningbezit.

gemiddeld een hogere kwaliteit, zijn daardoor duurder en 'vragen' dus een hoger inkomen. Duurdere huurwoningen met eenzelfde kwaliteit zijn er slechts weinig. Logisch is dan ook dat in buurten of wijken met overwegend huurwoningen meer huishoudens wonen met een laag opleidingsniveau, zonder werk, van allochtone afkomst, met een laag inkomen en laag vermogen, en dat huishoudens er dichter op elkaar wonen dan in buurten of wijken met overwegend koopwoningen. Dit betekent dat de voorraadopbouw van een buurt of wijk (op haar beurt) weer van invloed is op het type bewoners dat instroomt, en of het predikaat 'betere buurt' opgeld doet.

Benadrukt wordt tot slot dat huren en kopen niet 'gerankt' kunnen worden op een schaal van slecht naar beter, want het zijn (intrinsiek) verschillende categorieën. Een peer is niet beter dan een appel.

4 Huren en kopen in het rijksbeleid

4.1 Positie rijksoverheid

Huren en kopen worden beleidsmatig als verschillende producten beschouwd: huren is een basisgoed dat voor iedereen beschikbaar en dus betaalbaar moet zijn voor iedereen die niet zelfstandig in woonruimte kan voorzien. Daarmee is het huren een nadrukkelijker 'zorg der overheid', een 'bemoeigoed'. Terwijl kopen meer gaat om bezits- en vermogensvorming met de daarbij behorende (persoonlijke) risico's. Waarbij de 'zorg der overheid' zich meer uit in het scheppen van voorwaarden. Hoewel partijpolitieke opvattingen zowel vroeger als nu tot verschillen in beleid(saccenten) leiden, is er anderzijds ook behoorlijke eensgezindheid. Zeker als het gaat om de kernthema's: beschikbaarheid (woningnood is eensgezind gepareerd), betaalbaarheid (belang van huurtoeslag wordt breed gedragen) en kwaliteit (voor iedereen minimaal een zekere basiskwaliteit). Uiteraard moet de rijksoverheid in de sociaal-democratische visie meer 'zorgen voor', en ligt het accent in de christen-democratische en de liberale visie meer op 'zorgen dat'. Beide laatste stromingen hechten ook van oudsher meer prioriteit aan het stimuleren van bezitsvorming. De christen-democraten motiveren dat vanuit een appèl op eigen en met anderen gedeelde (maatschappelijke) verantwoordelijkheid, de liberalen vertrekken vanuit vrijheid en zelfstandigheid van het individu. Voor de sociaal-democraten gaat het vooral om gelijkheid en spreiding van kansen. Waar alledrie in het wonen groot belang hechten aan keuzevrijheid, leidt dat vooralsnog alleen bij de sociaal-democraten tot een keuze voor eigendomsneutraliteit. Voor de christen-democraten en de liberalen is bevordering van het eigenwoningbezit nog immer een uitgangspunt (zie ook de Epiloog).

In het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid is bevordering van het eigenwoningbezit, in het bijzonder voor huishoudens met een bescheiden inkomen, vanaf de jaren '50 een belangrijke doelstelling geweest, dit in tegenstelling tot bevordering van het huren. Anderzijds was en is volkshuisvestingsbeleid toch vooral beleid inzake het huren, en is de grondwettelijke opdracht met betrekking tot het voorzien in woonruimte voornamelijk ingevuld door de overheidsgestuurde bouw van sociale huurwoningen. Zeker na 1945. Het beheer van die woningen door verhuurders, in eerste instantie gemeentelijke woningbedrijven, later ook 'toegelaten' instellingen, en de constante context van woningtekort heeft ongetwijfeld mede bepaald dat volkshuisvestingsbeleid, zeker tot de jaren '90, vooral huur(woning)beleid is geweest. Logisch, gezien het feit dat de zorg van de rijksoverheid in eerste instantie uitgaat naar diegenen die tot op een zeker basisniveau ondersteuning nodig hebben. Ofwel, het startpunt in het volkshuisvestingsbeleid was huren: tenminste iedereen een dak boven het hoofd, een redelijke kwaliteit en betaalbaar. 'Sober en doelmatig' was daarbij het ministeriële adagium. De bevordering van het eigenwoningbezit was in dat licht vooral een *nevendoelstelling*. De beoogde keuzevrijheid die in veel rijksnota's voorkwam, was vooral de vrijheid om ook te kunnen *kopen*.

Huren is in de rijksnota's echter geenszins als een ongelijkwaardig alternatief weggezet. Ook niet als een tijdelijke oplossing op weg naar een koopwoning. Of naar de duurdere huursector. Waar bevoor-

ring van het eigenwoningbezit een lange geschiedenis kent, is expliciete bevordering van de middeldure en dure huursector slechts op enkele momenten zichtbaar geworden (enkele subsidieregelingen). Ten aanzien van het huren wordt hier de stelling betrokken dat in het volkshuisvestingsbeleid de *beschikbaarheid en betaalbaarheid* van een huurwoning centraal stond, en veel minder of niet de intrinsieke kwaliteit van huren.

Vóór de Tweede Wereldoorlog werd bevordering van het eigenwoningbezit niet als overheidstaak gezien (Van der Schaar, 1987). Eigenwoningbezit voor de arbeiders werd volgens Van der Schaar weinig bepleit. *“... het inkomen en de bestaanszekerheid waren te gering, het vermogensrisico te groot. De kans dat gedwongen verkoop aan huisjesmelkers na enige tijd tot verslechtering van de huisvesting zou leiden, was niet denkbeeldig. Bij deze groep zou het woningbezit bovendien de mobiliteit belemmeren en daarmee de mogelijkheden verminderen om ander werk te vinden. De schaarse voorstanders van eigen woningbezit voor de valide arbeiders hanteerden argumenten als: het zou de trek naar de steden tegengaan en het rustieke landleven bevorderen. Binding aan huis en plaatsje zou het verantwoordelijkheidsgevoel, het gezinsleven en de maatschappelijke integratie bevorderen (Hegge, 1925).”*

De discussie over de wenselijkheid van bevordering van het eigenwoningbezit, met name ook voor huishoudens met lagere inkomens, gaat ook na de Tweede Wereldoorlog verder, hetgeen mag blijken uit: *“...het volgende citaat¹¹ van Tweede Kamerlid Ten Hagen bij de behandeling van de begroting van Wederopbouw en Volkshuisvesting voor 1953: ‘Zonder het bezit van een eigen woning door minder draagkrachtigen als minder gewenst te verwerpen, meen ik toch ernstig te moeten waarschuwen tegen een ondoordachte stimulering hiervan. (...) Men stelt soms dat de eigen woning zo bij uitstek geschikt is voor de ontplooiing van de persoonlijkheid en van het verantwoordelijkheidsbesef. Dit zijn grote woorden. Als men alles met enige werkelijkheidszin bekijkt, blijft er weinig van over.’”*

Hét argument van de voorstanders van bezitspreiding in het algemeen blijft de maatschappelijke integratie. Maar steeds meer wordt de nadruk ook gelegd op de individuele voordelen van de eigen woning, zoals meer mogelijkheden tot zelfontplooiing, een grotere privacy, meer beschikkingsrecht over de eigen woonsituatie en vermogensvorming. Van der Schaar verklaart deze argumentatie door de stijgende welvaart en een toenemende vraag naar kwalitatief goede woningen. Anderzijds wijst hij op stromingen die de nadruk leggen op het feit dat toenemend eigenwoningbezit de politieke sturingsmogelijkheden belemmert. Het leidt de facto tot liberalisatie van het volkshuisvestingsbeleid. Daardoor krijgt een steeds kleiner deel van het electoraat belang bij de huurregulering en subsidiëring van sociale huurwoningen. De politieke steun daarvoor neemt dan af.

De welvaartsgroei in de jaren '60 en begin '70 leidt er mede toe dat in de Nota Huur- en subsidiebeleid uit 1974 het bevorderen van de vrije keuze 'kopen of huren' voorop wordt gesteld (Van der Schaar, 1987). Belemmeringen voor die vrije keuze moesten zoveel mogelijk door overheidsbeleid worden weggenomen. De subsidiëring wordt daarom gericht op vergroting van de toegankelijkheid van de

¹¹ Empowerment in de volkshuisvesting, Bobbe en Reimerink, 2006.

koopsector voor met name de lagere inkomensgroepen. Daarbij past ook een budgettair evenwichtige behandeling door de overheid. Van der Schaar is van mening dat partijpolitiek c.q. de politieke kleur van het kabinet weliswaar het beleidsaccent bepaalt, maar dat de marktverhoudingen veelal een grotere invloed hebben dan politieke doelstellingen. Als bewijs hiervoor kan gelden dat de versnelling in het marktaandeel van koopwoningen in de jaren '70 en '90 samenviel met grote groepen jonge woningzoekenden, stijgende inkomens en dalende rente. In beide periodes ontstonden bovendien ruimere mogelijkheden voor hypotheekverstrekking als gevolg van respectievelijk uitbreiding van de garantiestructuur en het volledig meetellen van het tweede inkomen.

De groei van het eigenwoningbezit als gevolg van verkopen door corporaties is altijd heel bescheiden geweest. In de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' uit 1989 stond verkoop van huurwoningen niet hoog op de agenda, en het motief van meer keuzevrijheid speelde daarbij een ondergeschikte rol. Wel werd het corporaties gemakkelijker gemaakt sociale huurwoningen te verkopen. Enerzijds om het woningbezit onder lagere inkomensgroepen te bevorderen. Anderzijds, omdat het de (financiële) verzelfstandiging van de sociale verhuurders ten dienste stond. Een prettige bijkomstigheid was dat door de objectsubsidies de verkoop van huurwoningen tot 1995 veelal positieve gevolgen had voor de staatskas. Randvoorwaarde was wel dat de verkoop niet ten koste mocht gaan van de hoofdtaak van de sociale verhuurders¹².

In de 'liberale' jaren '90 was huren 'uit', kopen 'in'. Staatssecretaris Remkes (VVD) stelde in 1996 dat corporaties in 10 jaar zeker 500.000 huurwoningen zouden moeten kunnen verkopen. De groeiende welvaart en de verkleining van de doelgroep boden mogelijkheden voor meer marktwerking en het beperken van de (financiële) rijksoverheidsbetrokkenheid bij de woningvoorziening. Nieuwbouwprogramma's bevatten voornamelijk koopwoningen, corporaties werden geacht geen sociale huurwoningen meer te bouwen.

In de Nota Wonen: Mensen, wensen, wonen uit 2000 stond de wens van de burger centraal. Volkshuisvestingsbeleid werd wonenbeleid en moest tegemoet komen aan de wensen van burgers op het punt van (meer) zeggenschap en (meer) keuzevrijheid. De hypotheekrenteaf trek werd verdedigd met de stelling dat de keuzevrijheid van de burger op de woningmarkt gebaat is bij een zo groot mogelijke duidelijkheid en zekerheid¹³. De marktaandelen van huren en kopen dienen vooral een gevolg te zijn van consumentenvoorkeuren, en geen taakstellend overheidsdoel. Minder duidelijk was deze nota over de gelijkwaardigheid van huren en kopen. In deze en eerdere nota's wordt namelijk wel expliciet gewezen op de positieve effecten van eigenwoningbezit. Die worden vooral gevonden in de grotere verantwoordelijkheid voor de woning en de omgeving, en de meer vermeende dan aangetoonde grotere participatie in de sociale omgeving. Aangezien de bevordering van huren geen beleidsdoel is (geweest), wordt op de voordelen van huren veel minder expliciet ingegaan. Ten slotte wordt in meerdere nota's enerzijds zorg uitgesproken over de toegang tot de koopmarkt voor huishoudens met lage-

¹² Nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig', p. 210 e.v., VROM, 1989.

¹³ Nota Wonen: Mensen, wensen, wonen, p. 90, VROM, 2000.

re inkomens. Anderzijds is er zorg voor de financiële risico's voor deze kwetsbare groep, zoals het vermogensrisico, betaalbaarheidsrisico en onderhoudsrisico.

Zeggenschap

Het bevorderen van eigenwoningbezit is in het rijksbeleid ook altijd gekoppeld aan het streven bewoners meer zeggenschap te laten hebben. Ondanks de verschillen op dit punt tussen huren en kopen is er, zeker de laatste 10 jaar, toenadering te bespeuren. Aanpassingen in het huurrecht hebben de zeggenschap en daarmee ook de keuzevrijheid van huurders sterk bevorderd, met name ten aanzien van het aanbrengen van veranderingen in de woning. De veelvuldiger toepassing van koopvarianten door corporaties maakte eigenaarschap en dus grotere zeggenschap bereikbaar, want betaalbaar voor de eigen huurders/klanten¹⁴.

Zeggenschap is ook na 2000 als thema op de beleidsagenda gebleven. Het kreeg in de Nota Wonen: Mensen, wensen, wonen een nieuwe impuls door de doelstelling om 30% van de nieuwbouw in (collectief) particulier opdrachtgeverschap te realiseren. De sterke positie van de ontwikkelaars en particuliere bouwers op de grond- en bouwmarkt gaf en geeft deze doelstelling een utopische klank mee. In de huidige commerciële bouwwereld staat de klant of consument weliswaar meer en meer 'centraal', maar, inderdaad, als klant of consument, ofwel als afnemer. Niettemin zet de ontwikkeling van het consumentgericht bouwen en het (collectief) particulier opdrachtgeverschap vooral op het platteland en in enkele gemeenten, waaronder in het bijzonder Almere, de voorzichtige opmars voort.

Bijzondere eigendomsvormen

In de Nota Wonen:Mensen, wensen, wonen wordt (voor het eerst) extra gewicht toegekend aan de zogenoemde 'tussenvormen' die de risico's in het bijzonder voor de lagere inkomensgroepen beogen te beperken¹⁵. Voorgenomen wordt om mogelijkheden voor een vloeiende overgang van huur naar koop te ontwikkelen¹⁶. Het ontstaan van de bijzondere eigendomsvormen dateert van eind jaren '70. *"De stichting 'Huis in eigen hand' publiceert over diverse buitenlandse coöperatieve beheervormen en cascobouw. In Rotterdam wordt het zogeheten Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) geïntroduceerd. Het Bouwfonds komt met de 'bezitwoning' op de markt, woningbouwvereniging Het Oosten ontwikkelt Koophuur. Bij de laatste twee producten worden de voordelen van de koop- en huurwoning samengebracht. Krakers en mensen uit de verschillende alternatieve bewegingen starten – soms ondersteund door corporatie en Woonbond - projecten voor woongroepen en 'Centraal Wonen', waarbij sprake is van veel collectieve woonruimte en voorzieningen in eigen beheer."*¹⁷ De ontwikkelde huurkoop-constructies met elementen van huur én eigendom (mengvormen, zoals Koophuur) hebben het in de praktijk niet gered. Deels doordat de fiscale regelgeving uiteindelijk taaier bleek dan de volks-

¹⁴ Terzijde: de structurele roep van de Woonbond om meer zeggenschap voor huurders over de eigen leefsituatie heeft nog niet geleid tot de doelstelling om verantwoord eigenwoningbezit voor huurders te stimuleren.

¹⁵ Nota Wonen: Mensen, wensen, wonen, p. 294, VROM, 2000.

¹⁶ Idem, p. 274.

¹⁷ Empowerment in de volkshuisvesting, Bobbe en Reimerink, 2006.

huisvestelijke wens. “Alleen MGE heeft, met name onder de naam *Koopgarant*, een vaste plaats in de volkshuisvesting van de 21^e eeuw verworven.”¹⁸

In 2005 zette de Europese Commissie verkoop van huurwoningen op de agenda door te stellen dat in Nederland misschien wel 1 miljoen sociale huurwoningen ten onrechte dat predikaat hadden, en versneld zouden moeten worden afgestoten. Terugkijkend kan gesteld worden dat als vanaf 1996 deze grote aantallen woningen inderdaad waren verkocht, honderdduizenden huishoudens zelfredzaam waren geworden op de woningmarkt.

In werkelijkheid schommelden de aantallen verkochte huurwoningen door sociale verhuurders in de periode 1985-1995 tussen de 2.000 en 10.000 per jaar (gemiddeld 0,2% van hun bezit per jaar). In de periode 1999-2006 verkochten de corporaties gemiddeld ruim 13.500 huurwoningen per jaar (circa 0,55% van hun bezit per jaar). Alle commerciële verhuurders verkochten in die periode gemiddeld ruim 11.000 huurwoningen per jaar; relatief gezien drie keer zoveel als de corporaties (circa 1,7% van hun bezit per jaar)¹⁹. De corporaties verkopen vooral om investeringsmiddelen te genereren. Een beperkt aantal corporaties heeft een aanzienlijk aandeel in de verkopen in de periode 1999-2006. De commerciële verhuurders verkopen primair uit rendementsoverwegingen, ofwel het lage verhuurrendement. Het aantal verkopen overtreft al vele jaren de toevoegingen.

Verkoopbeleid corporaties

Het verkoopbeleid van sociale verhuurders loopt sterk uiteen. De meeste corporaties verkochten de afgelopen jaren heel weinig woningen, Veel corporaties zijn van mening dat verkoop niet mag leiden tot een kleiner en slechter aanbod voor huurders, door verkoop van vooral de betere woningen. Voor andere corporaties weegt het instandhouden van de betaalbare huurwoningvoorraad zwaarder. De grotere corporaties, vooral die met een herstructureringsopgave, verkopen het meest. Daarnaast is eind jaren '90 door een aantal corporaties veel verkocht ter bestrijding van de opgetreden leegstand.

Verkoop geschiedt in de meeste gevallen om inkomsten te genereren voor investeringen ter uitbreiding of vernieuwing van het corporatiebezit. Een aantal corporaties zoals Woonbron in Rotterdam en Woonstede in Ede, verkoopt veel woningen in het kader van het Te Woon-concept (zie onder). Bij hen krijgen veel huishoudens de vrije keuze tussen huur en koop, met als gevolg dat een deel van de huurders de overstap maakt naar koop.

Naar schatting zijn circa 200 corporaties actief met koopvarianten²⁰. Meest toegepast wordt *Koopgarant*²¹, waarbij in ruil voor een korting op de marktwaarde, veelal 20 tot 30%, de corporatie meedeelt in de waardeontwikkeling. Verder geldt een aanbiedingsplicht voor de koper en een terugkoopplicht voor de corporatie. Vergelijkbare vormen zijn *Slimmer Kopen*, *Kopen met Korting*, etc. *Sociale Koop* wordt

¹⁸ Idem.

¹⁹ Van huur- naar koopwoning. Effecten van verkoop van huurwoningen, Rigo (2008).

²⁰ Atlas Koopvarianten. Gids voor betaalbaar kopen, SEV, 2006.

²¹ Medio 2009 hebben 150 corporaties een *Koopgarant*licentie van Stichting OpMaat. Ultimo 2008 hadden de licentiehouders 76.000 woningen gelabeld en waren bijna 11.000 woningen met *Koopgarant* verkocht.

als experiment op een aantal plekken toegepast. Hierbij kan een koper reeds bij de betaling van circa 35% van de marktwaarde eigenaar worden.

Te Woon

In Nederland is 'bottom-up' een ontwikkeling gaande met betrekking tot het eigendomsneutraal aanbieden van woningen door woningcorporaties. Motief voor deze corporaties is de principiële stellingname dat huren of kopen ondergeschikt is aan wonen. Onder het label 'Te Woon' zijn huurders of nieuwe klanten vrij in de keuze van de contractvorm: huur of koop²². Veelal worden meerdere contractvarianten aangeboden, zowel bij huur als koop. Verkochte woningen (veelal met Koopgarant) worden weer teruggekocht door de corporatie, waardoor de gelabelde woningen binnen de zogenoemde kernvoorraad blijven. Centraal staat het vergroten van keuzemogelijkheden, al wordt de keuze voor Te Woon met meerdere motieven onderbouwd. De beoogde effecten zijn onder te verdelen in effecten voor de betrokken persoon, voor de buurt of wijk c.q. de maatschappij, maar ook voor de corporatie als organisatie. Bij de beoogde effecten voor de persoon wordt genoemd:

- Meer keuzemogelijkheden
- Meer zeggenschap
- Empowering²³
- Vergroting arbeidsparticipatie²⁴
- Grotere zelfredzaamheid op de woningmarkt (door vermogensgroei).

Bij de beoogde effecten voor de maatschappij wordt genoemd:

- Wijziging differentiatie huur-koop in buurten en wijken (meer koop)
- Aanbod sociale koopwoningen vergroten
- Doorstroming huur-koop bevorderen c.q. betaalbaarheidsgat tussen huren-kopen dichten
- Koopstarters meer kansen bieden
- Investeringsmiddelen genereren (inactieve vermogen beschikbaar krijgen voor maatschappelijk nuttige inzet elders).

Bij de beoogde effecten voor de organisatie wordt genoemd:

- Grotere klantgerichtheid, stap naar klantgestuurd werken
- Verbreding productenpalet
- Benadrukken dat de corporatie doet in wonen en huisvesting bieden in plaats van alleen verhuren.

Inmiddels werken ruim 25 corporaties met het Te Woon-concept. Geestelijk vader Woonbron heeft begin 2009 reeds een derde (circa 17.000 woningen) van haar woningbezit Te Woon gelabeld. Woonstede in Ede ruim 60% (circa 5.700 woningen).

²² Medio 2009 zijn een kleine 25 corporaties als deelnemer aangesloten bij Stichting OpMaat.

²³ B&A, in opdracht van Woonbron, 2002.

²⁴ Idem.

4.2 Conclusies

Het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid is sinds de Tweede Wereldoorlog gekenmerkt door een dominante factor: de woningnood. Het belang van voldoende woningen oversteeg in veel opzichten partijpolitieke verschillen. De relatief grote sociale huursector in vergelijking met veel buitenland is niet alleen een verworvenheid van de sociaal-democraten. Nederland als geheel heeft egalitaire trekken. Ondanks de forse toename van de welvaart sinds midden jaren '60 is het eigenwoningbezit pas in 2000 in aantallen het huren voorbijgegaan. Keuzevrijheid en zeggenschap zijn de laatste twee decennia belangrijke thema's in het rijksbeleid geworden. Net als vergroting van de toegankelijkheid van de koopsector voor met name de lagere inkomensgroepen, bijvoorbeeld door verkoop van huurwoningen. Harde taakstellingen werden hier niet aan gekoppeld. Na 2000 heeft een aantal woningcorporaties nadrukkelijk invulling gegeven aan bevordering van het eigenwoningbezit vanuit de visie van keuzevrijheid. Vooral door het introduceren van 'tussenproducten' i.c. koopproducten met een prijs die aansluiting zocht tussen het lage prijsniveau in de huursector en het hoge prijsniveau in de koopsector. De laatste tijd ook vooral ten behoeve van starters op de (koop)woningmarkt. In de huidige crisistijd is een toename van de verkoop van huurwoningen door woningcorporaties niet zozeer een wens als wel een noodzakelijke voorwaarde om te kunnen blijven investeren, en heeft dus vooral een financiële achtergrond. Het rijksoverheidsbeleid kent op dit moment weinig richting. Met betrekking tot de sociale huursector is de richting die 'Europa' voor staat duidelijk. Kleiner. Nederland stopt volgens Europa teveel geld in de sociale huursector c.q. werkt op een te grote schaal onder de (kost)prijs. Wellicht is de verkoopnoodzaak bij veel woningcorporaties in zekere zin een bevestiging daarvan, ofwel, dat Nederland zich zo'n grote onrendabele sociale huursector niet meer kan veroorloven.

5 Effecten van huren en kopen

5.1 Inventarisatie van noties

In dit hoofdstuk worden noties over de effecten van huren en kopen beschreven, zoals die zijn aangetroffen in literatuur. Enerzijds vanuit het persoonlijke, individuele perspectief van mensen (par. 5.2), anderzijds vanuit het meer collectieve, maatschappelijke perspectief (par. 5.3). Een belangrijk onderdeel wordt daarbij gevormd door het vraagstuk van de (vermeende) 'maatschappelijke kloof' tussen huren en kopen, waarin die tot uiting komt, en tot welke effecten die leidt. Daarbij ligt het accent niet op de betaalbaarheid, maar op het gebied van maatschappelijke effecten.

In veel literatuur ontbreekt onderbouwing van meningen en stellingen en/of wordt verwezen naar een beperkt aantal onderzoeken. In een relatief klein aantal publicaties ligt onderzoek aan de basis van de conclusies. Opvallend is tevens dat het onderwerp in het merendeel van de aangetroffen literatuur zich primair richt op de koopsector, het kopen c.q. het eigenaarschap. En minder op de individuele en maatschappelijke effecten van huren.

5.2 Individuele effecten

Pas c.s.²⁵ concluderen op basis van eigen onderzoek onder huurders en kopers dat de (individuele) effecten die aan huren en kopen worden toegeschreven, vaak overschat worden. Voor zover huren en kopen tot bepaalde consequenties leidt voor de bewoners, dienen deze effecten vooral 'dicht bij huis' te worden gezocht, in gedrag en beleving. Voor kopers zijn die effecten:

- Beheersvrijheid met betrekking tot de woning
- Verantwoordelijkheid voor het onderhoud en het kunnen aanbrengen van veranderingen
- Zich gebonden voelen aan de woning (ook in negatieve zin)
- Zich kunnen identificeren
- Zich verbonden voelen met de woonomgeving
- Andere omgang met geld (o.a. grotere spaarzin).

Belangrijkste motieven voor kopers zijn dan ook zeggenschap en zelfbeheer. Kopen levert een gunstige voedingsbodem voor bewonersparticipatie. Al met al levert kopen een 'actiever woonbeeld' op. Huurders gaan niet gebukt onder een negatieve beleving van de beperktere beheersvrijheid. Voor bijna de helft van de huurders is dat juist een bewuste keuze. Huurders stellen vaak minder eisen, zijn sneller tevreden. Huurders voelen zich safer, met name door het overheidsinstrumentarium. Naast zekerheid is flexibiliteit een kernwoord in de beleving van huurders. Er is (begin jaren '80) ook vaak on-

²⁵ B. Pas, J. Pouwels, J. Kropman (1983), 'Huren en kopen, achtergronden en consequenties: een verkennende studie', ITS, Nijmegen.

wetendheid over de (koop)mogelijkheden. Tenslotte merken de auteurs op dat de keuze voor huren en kopen ook beïnvloed wordt door de verkrijgingskans.

Eigenwoningbezit betekent investeren, in de Nederlandse context met vreemd vermogen, ofwel hypothecaire leningen. Kopers kunnen vermogen opbouwen via de woning, maar ook vermogen verliezen. Dit vermogensrisico is vooral voor huishoudens met lagere inkomens een reden om in de huursector te blijven. Hierdoor vermindert de mobiliteit tussen huur- en koopwoningen (Elsinga, 1995). Doordat huishoudens met lagere inkomens minder mogelijkheden hebben een huis te kopen, wordt de huursector steeds meer alleen door de lagere inkomens gebruikt. Het aandeel huishoudens met een huurwoning neemt sterk af naarmate het huishoudensinkomen hoger is (CBS, 2002, p. 92).

De invloed van het wegvallen van duurzaam inkomen (door relatiebreuk, scheiding of werkloosheid), rentestijging en prijsdaling kan groot zijn. Direct, en vanuit het individuele huishouden bezien, doordat betalingsproblemen kunnen optreden, mogelijk met gedwongen verkoop en restschuldproblematiek tot gevolg. De voorbeelden uit Groot-Brittannië laten zien dat de kans op deze problemen toeneemt naarmate huishoudens met lagere inkomens vaker eigenaar-bewoner worden.

Deze voorbeelden maken duidelijk dat huren en kopen verschillende risicoprofielen hebben, vooral voor het individu. Kopen is investeren. Naast rendement in de zin van vermogensgroei en –winst, is er ook sprake van financieel risico, mogelijk leidend tot vermogensverlies of zelfs gedwongen verkoop met een restschuld. Huren heeft daarentegen meer een vangnetkarakter. Als gebruiksgoed niet gekoppeld aan financieel rendement of financiële risico's. Huren laat ruimte om op andere wijzen vermogen op te bouwen.

Ten aanzien van de situatie in Groot-Brittannië wijzen Doling en Stafford²⁶ op de differentiatie die is opgetreden in het profiel van de eigenaar-bewoner. Vele huishoudens met lagere inkomens zijn sinds de jaren '80 huiseigenaar geworden en een deel van hen is in de problemen geraakt, met alle gevolgen van dien. Voor henzelf (schulden, slechte gezondheid), de woning (onderhoudsachterstand, slechte kwaliteit) en de buurt (verloedering). Kernpunt is dat het beeld van de eigenaar, behorend tot de betere klasse, genietend van de voordelen van het eigenwoningbezit, is 'verstoord'. Het eigenwoningbezit is niet voor iedereen de gedroomde status, en voor de maatschappij geen probleemloze sector (meer). Er zal volgens Doling en Stafford (nieuw) beleid moeten komen.

Elsinga en Hoekstra (Delft, 2004) schetsen in 'De betekenis van eigenwoningbezit', achtergrondstudie bij het VROM-raadadvies 'Op eigen kracht' de eigenwoningbezitter als *“een investeerder die verantwoordelijk is voor zijn bezit en risico loopt over deze investering. De vermogensopbouw, de vrijheid en onafhankelijkheid, de financiële betrokkenheid bij de buurt en de lage mobiliteit die hiermee gepaard gaan, zorgen voor zowel individuele als voor maatschappelijke voordelen van eigen woningbezit. Deze kenmerken van de eigen woning zorgen ervoor dat eigenaar-bewoners tevredener zijn dan huur-*

²⁶ Doling, Stafford (1989), *Home ownership. The diversity of experience.*

ders, dat zij een groter zelfvertrouwen hebben, betere maatschappelijke kansen hebben, meer betrokken zijn bij de buurt en dat buurten met veel eigen woningbezit stabiel zijn. In de Verenigde Staten staat een eigen woning dan ook gelijk aan de 'American Dream'. In de op Engeland gebaseerde theorie van Saunders wordt gesproken van een natuurlijke voorkeur voor eigenwoningbezit. Opmerkelijk is dat theorievorming over de voordelen van eigenwoningbezit met name plaatsvindt in Angelsaksische landen."

De onderzoekers citeren auteurs die aangeven dat in Angelsaksische landen de eigen woning wordt geïdealiseerd, omdat een goed alternatief voor een koopwoning ontbreekt. *"Kemeny (1995) formuleert de hypothese dat een unitary rental market, waarbij sprake is van concurrentie tussen de commerciële en de sociale huursector, een aantrekkelijk alternatief kan zijn voor een koopwoning. Een unitary rental market produceert woningen van een goede kwaliteit doordat woekerwinsten bij commerciële verhuurders worden voorkomen en doordat de sociale huursector geen marginaal vangnet is. Dit verklaart volgens hem waarom in Nederland, Duitsland, Zwitserland en Zweden een overheersende voorkeur voor een koopwoning ontbreekt. Behring en Helbrecht (2002) benadrukken dat in welvarende landen met een goed functionerend systeem van sociale zekerheid de huursector een goed alternatief is voor een koopwoning en aan mensen een basiszekerheid kan bieden. De eigen woning is in deze landen vooral een eigendomsvorm die de mogelijkheid biedt om uitdrukking te geven aan de individuele woonvoorkeuren."* In (welvarende) landen met een minder goed functionerend systeem van sociale zekerheid zou het hebben van een eigen woning dus wellicht als een belangrijke basiszekerheid fungeren, en een maatlat zijn voor maatschappelijk succes.

Elsinga en Hoekstra hebben onderzoeken gevonden waarin wordt ingegaan op de vraag of er sprake is van een 'natuurlijke voorkeur' voor eigenwoningbezit. Een kernvraag daarbij is welke van de twee als 'normaal' wordt beschouwd. Dat is deels een individuele zaak, waarbij vele achtergrondvariabelen van invloed (kunnen) zijn, zoals de woonhistorie in de directe c.q. eigen sociale omgeving, de inkomenssituatie, prijsniveau, etc. Deels spelen daarbij de heersende opvattingen in de betreffende maatschappij en maatschappelijke geledingen een rol. In meerdere documenten is wat dat laatste betreft, gevonden dat impliciet uitgegaan wordt van een 'eindperspectief' als eigenaar-bewoner. Bijvoorbeeld: *"huren is aantrekkelijk voor starters die zich nog niet willen settelen."*²⁷. Elsinga en Hoekstra melden dat Engelse onderzoekers concluderen *"dat er in Engeland sprake is van een 'normalisering' van eigenwoningbezit en dat hiermee de huurders als 'outgroup' worden gedefinieerd.....Uit een onderzoek in de Verenigde Staten blijkt dat het belang van de eigendomsverhouding van een woning overschat zou kunnen worden. De eigendomsverhouding blijkt nauwelijks van belang bij de voorkeur van bewoners als alle andere woning- en buurtkenmerken constant gehouden worden. Dat wil dus zeggen dat de voorkeur voor een koopwoning vooral is gebaseerd op de gemiddelde hogere kwaliteit van woningen in de koopsector."*

²⁷ Discussienota Goed Wonen (PvdA, 2005).

Elsinga en Hoekstra presenteren een tabel met voor- en nadelen van eigenwoningbezit voor individuen, en geven per aspect aan of bewijs geleverd is voor de betreffende stelling (zo ja, dan is het voordeel/effect vetgedrukt).

Tabel 7: Voor- en nadelen van eigenwoningbezit voor individuen (Elsinga en Hoekstra, 2004)

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

Een eigen huis, een beter leven? Deze vraag stelden OTB-onderzoekers in een onderzoek van de SEV naar de empowermenteffecten van het (kunnen) kopen van een sociale huurwoning²⁸. Empowerment is daarin ontleed in drie dimensies:

- keuzevrijheid, zowel in de zin van kunnen kiezen tussen huren en kopen, als zeggenschap over onderhoud en aanpassingen aan de woning
- sociale stijging, is gedefinieerd als (economische) positieverbetering
- emancipatiegraad is de mate van zeggenschap en controle die mensen zeggen te hebben in verschillende facetten van het leven.

Bewoners blijken niet geëmancipeerder te worden door een eigen huis. Het zijn vaak al krachtige huurders die kopen als ze daartoe de kans krijgen. Er is dus geen oorzakelijk verband. In het SEV-onderzoek is op drie manieren onderzocht of mensen die een huis kopen ook emanciperen.

²⁸ Elsinga, 2008.

Ten eerste is gevraagd of mensen keuzevrijheid ervaren in hun leven? Daarin is geen verschil tussen huurders en kopers. Mensen emanciperen niet door te kopen, het zijn geëmancipeerde mensen die kopen.

Ten tweede is gekeken of mensen door te kopen harder gaan werken en in andere sociale netwerken terechtkomen. Dat blijkt niet het geval te zijn.

Als laatste is gekeken of mensen een beter positief zelfbeeld hadden nadat ze hun woning gekocht hadden. Dat is ook niet het geval, integendeel. Huurders hebben een positiever zelfbeeld dan recente kopers. Een verklaring is dat de kopers van een sociale huurwoning zich gaan vergelijken met andere kopers. Dan merken ze dat ze een relatief goedkope woning hebben en nog steeds in een relatief slechte wijk zitten.

De hoofdconclusie is dat het verkopen van woningen niet voldoende is om mensen te empoweren. Het bleek dat juist de reeds meer 'empowerde' mensen tot koop overgaan. Wel geldt voor kopers én voor huurders dat wanneer ze zelf kunnen beslissen, ze dat zeer waarderen en dat het ze een gevoel van controle over het leven geeft.

Empowermenteffecten die wel zijn aangetroffen, zijn:

- kopers gaan er financieel op vooruit, zowel in hun beleving als in een rekenkundige analyse (zij het onder de voorwaarde van waardeestijging conform inflatie)
- kopers ervaren meer vrijheid en veiligheid in de woning
- de keuzevrijheid bij huurders is toegenomen, omdat zij door het aanbod het gevoel hebben voor een huurwoning te hebben gekozen.

5.3 Maatschappelijke effecten

In de literatuur is gestuit op een veelheid aan maatschappelijke effecten. Echter, er is meer onderzoek naar de effecten van eigenwoningbezit dan naar de effecten van huren. In sommige gevallen is geen, in andere gevallen wel empirisch bewijs geleverd voor een verband tussen het eigenwoningbezit en het maatschappelijke effect. In een aantal gevallen is ook een oorzakelijk verband aangetoond. De mate waarin uitspraken algemene geldigheid hebben (verdienen), hangt verder af van de omvang, het al dan niet incidentele karakter en de tijd- en plaatsgebondenheid van het onderzoek.

Tevens speelt de context een belangrijke rol. In een land met bijna volledig eigenwoningbezit is het maatschappelijke effect van huren moeilijker zichtbaar te maken, want ook nauwelijks meetbaar. Ingaan op de maatschappelijke effecten van huren en kopen vergt een enkele opmerking vooraf:

- Huren en kopen an sich hebben geen bijzondere maatschappelijke effecten. Effecten doen zich voor in een specifieke context: institutioneel, wettelijk, geografisch, economisch, demografisch, etc. En in relatie tot gevoerd beleid.
- Aangezien deze notitie geen greenfield-exercitie is, is de huidige Nederlandse (beleids)context het referentiekader.

Betrokkenheid bij de buurt

De VROM-raad (2004, p. 33) meldt in zijn advies 'Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland' ten aanzien van de maatschappelijke betrokkenheid van eigenaar-bewoners dat zij beter zijn geïntegreerd in sociale en politieke netwerken, wat verklaard kan worden door de langere woonduur en het financiële belang bij het aantrekkelijk houden van de buurt. Mogelijk is er een grotere betrokkenheid van eigenaar-bewoners bij de buurt zelf. Over dit aspect, het al dan niet hebben van meer contacten in de buurt dan huurders, of een grotere tevredenheid, zijn volgens de raad wel verbanden aangetroffen met de eigendomsvorm, maar niet noodzakelijkerwijs oorzakelijke verbanden.

Op grond van het WBO 2002 wordt in de WBO-publicatie 'Leefbaarheid van wijken' (VROM, 2004) geconcludeerd dat eigenaar-bewoners meer geneigd zijn zich actief in te zetten voor de buurt dan huurders, zowel in goede als in slechte wijken. Leidelmeijer (Rigo) heeft in opdracht van VROM nader onderzoek gepleegd naar dit verband. In de notitie 'Eigenwoningbezit en leefbaarheid' (2005) wordt de veronderstelling dat eigenwoningbezit een positieve bijdrage zou kunnen leveren aan de buurt vooral gerelateerd aan de gedachte dat eigenwoningbezitters meer gericht zouden zijn op de buurt. Die gerichtheid is daarbij onderscheiden in vier vormen:

- Emotionele gerichtheid (thuis voelen in, gehecht zijn aan de buurt)
- Functionele gerichtheid (gebruik maken van voorzieningen)
- Sociale gerichtheid (contact met burens en buurtbewoners)
- Actiegerichtheid (gevoel van medeverantwoordelijkheid, actief inzetten voor de buurt).

De verschillen tussen eigenaar-bewoners en huurders zijn het grootst bij de emotionele en sociale gerichtheid. Eigenwoningbezitters zijn meer gehecht aan hun buurt (+19%), voelen zich er meer thuis (+15%) en hebben vaker (veel) contacten met burens/buurtbewoners dan huurders (+24%/+32%). De verschillen zijn het grootst bij de actiegerichtheid. Eigenwoningbezitters voelen zich meer medeverantwoordelijk voor leefbaarheid in de buurt (+21%), willen zich actief inzetten voor de buurt (+50%) en voelen zich actief betrokken bij de buurt (+48%).

Het onderzoek leidt tot de volgende conclusies met betrekking tot de vraag of eigenwoningbezit de leefbaarheid ten goede komt:

- Eigenwoningbezitters zijn meer dan huurders gericht op hun buurt
- Eigenwoningbezitters zijn ook meer dan huurders bereid zich in te zetten voor hun buurt
- Naarmate men langer ergens woont, neemt de emotionele binding toe. Eigenwoningbezitters wonen niet alleen langer op een plek, ze zijn ook eerder emotioneel gebonden
- Meer eigenwoningbezitters hebben contact met burens en buurtgenoten.

Verder is geconstateerd dat bewoners zich vooral inzetten in betere wijken en in wijken die vooruit gaan. Hoewel een actieve inzet in de slechte(re) wijken niet vanzelfsprekend is, mag er het meest verwacht worden van de eigenwoningbezitters in deze wijken.

Wel wordt het voorbehoud gemaakt dat er op grond van alleen de grotere gerichtheid op de buurt en de grotere bereidheid zich in te zetten nog geen inzicht is in de daadwerkelijke actieve (grotere) inzet van eigenwoningbezitters. Intenties en gedrag zijn niet hetzelfde. Leidelmeijer acht het plausibel toch uit te gaan van die (grotere) inzet. Hij verwacht dat om die reden een positieve impuls uitgaat op de leefbaarheid in slechte wijken van stimulering van het eigenwoningbezit.

In de WBO-publicatie 'Leefbaarheid van wijken' (VROM, 2004) kwam verder naar voren dat *“huurders hun woonomgeving altijd negatiever beoordelen dan eigenaar-bewoners, ongeacht de hoogte van hun inkomen en hun etnische achtergrond. Wanneer deze persoonlijke kenmerken in samenhang worden bekeken, is de groep allochtone huurders het meest negatief over de buurt. Daartegenover staat de groep autochtone eigenaar-bewoners die de woonomgeving juist het meest positief beoordelen. Opmerkelijk is dat er eigenlijk geen verschillen zijn tussen de lage inkomens enerzijds en de midden- en hoge inkomens anderzijds. Dit geeft - zeker in relatie tot het grote verschil tussen eigenaar-bewoners en huurders - aan dat het niet zozeer gaat om de financiële mogelijkheden en de hoogte van het inkomen op zich, maar vooral om het feit of men met die mogelijkheden een optimale woonsituatie weet te creëren.”*

De kans dat je als huurder in een probleemwijk woont, is twee maal zo groot als voor een eigenaar-bewoner (p. 30). Het zijn verder de mensen die een relatief positief oordeel over de wijk hebben, die ook bereid zijn zich actief in te zetten voor de wijk. De indruk bestaat dat positieve impulsen - in het bijzonder in de slechtere wijken - vooral zullen moeten komen van allochtonen, mensen die relatief kort in de wijk wonen, in de leeftijdsgroep tussen de 35 en 55 jaar en die eigenaar-bewoner zijn (p. 56). Wanneer bewoners negatief zijn over hun woonomgeving is de kans 6,8 keer zo groot dat ze willen verhuizen ten opzichte van bewoners die positief oordelen over hun buurt. Ook een negatief oordeel over de woning vergroot de kans aanzienlijk dat bewoners willen verhuizen. De woning weegt iets minder zwaar dan de woonomgeving. Ook persoonlijke kenmerken beïnvloeden de verhuisplannen. Daarbij weegt leeftijd het zwaarst: hoe jonger, hoe meer verhuisgeneigd. De eigendomssituatie heeft ook een sterk effect op verhuisgeneigdheid: de kans dat huurders willen verhuizen is 2,5 keer zo groot als voor kopers (p. 62). *“Zo zien we vooral een hoge verhuisgeneigdheid bij hoge inkomens die in een huurhuis wonen. Het ligt in de rede dat voor die groep een grotere discrepantie bestaat tussen wat ze kunnen realiseren en wat ze hebben gerealiseerd qua woonsituatie; ergo een grote verhuisgeneigdheid (p. 62). Huurders in probleemwijken hebben bijna 2,5 maal zoveel kans dat ze verhuisgeneigd zijn.”*

In een achtergrondstudie bij het VROM-raadadvies 'Op eigen kracht' presenteren Elsinga en Hoekstra (2004) onderstaande tabel met voor- en nadelen van eigenwoningbezit voor de maatschappij, en geven per aspect aan of bewijs geleverd is voor de betreffende stelling (zo ja, dan is het voordeel/effect vetgedrukt). Zij richten zich in hoofdzaak op direct aan het wonen te relateren effecten.

Tabel 8: Voor- en nadelen van eigenwoningbezit voor de maatschappij (Elsinga en Hoekstra, 2004)

Voordelen	Empirisch bewijs	Verklaring
-----------	------------------	------------

Stabiliteit buurten	Ja, micro in Verenigde Staten, Engeland, Duitsland en Nederland	<ul style="list-style-type: none"> - drempel om te verhuizen - instroom minder mobiele groepen
Betrokkenheid: politieke en sociale Netwerken	Ja, micro in Verenigde Staten, Duitsland en Engeland	<ul style="list-style-type: none"> - woontuur - financieel belang in de buurt
Betrokkenheid bij de buurt: Contacten buurtbewoners	Nee, micro in Verenigde Staten, Engeland en Nederland	<ul style="list-style-type: none"> - woontuur - financieel belang in de buurt
Minder sociaal ongewenst gedrag	Ja, micro in Verenigde Staten	<ul style="list-style-type: none"> - vaardigheden financiën en onderhoud - financieel belang bij de buurt - langere woontuur Mogelijke interveniërende variabelen: <ul style="list-style-type: none"> - kwaliteit buurt en school - sociale omgeving
Vermindert de druk op de overheid voor oudedagsvoorzieningen	Ja, macro in Europa	<ul style="list-style-type: none"> - geringe staatsvoorzieningen stimuleren individuele vermogensopbouw - het vermogen in eigen woningen maakt overheidsvoorzieningen minder noodzakelijk
Vereenvoudigt toegang tot de koopsector voor kinderen	Ja, micro in Nederland	<ul style="list-style-type: none"> - vermogensopbouw maakt financiële steun aan kinderen mogelijk
Nadelen		
NIMBY-gedrag	Nee, hypothese niet getoetst	<ul style="list-style-type: none"> - eigenaar-bewoners beschermen hun buurt tegen voor hen ongewenste, maar maatschappelijk noodzakelijke ontwikkelingen
Bijdrage aan verpaupering Buurten	Ja, casestudie Groot-Brittannië	<ul style="list-style-type: none"> - eigenaar-bewoners zitten gevangen in de buurt - eigenaar-bewoners kunnen zich geen investeringen permitteren
Ontmoedigt arbeidsparticipatie	Ja, macro Nee, micro	<ul style="list-style-type: none"> - eigenaar-bewoners zijn minder mobiel en minder geneigd te verhuizen voor werk
Bevordert vervroegde uittreding uit het arbeidsproces	Ja, macro in Europa	<ul style="list-style-type: none"> - vermogensopbouw vermindert afhankelijkheid van arbeidsmarkt

De onderzoekers concluderen dat het hebben van een eigen woning voor- en nadelen heeft voor de maatschappij. Buurten met veel koopwoningen zijn stabiel. Mensen verhuizen minder snel vanwege de hoge kosten en er treedt een selectieve instroom op van minder mobiele groepen. Verder vermindert het eigenwoningbezit de druk op de overheid voor de oudedagsvoorziening; het vermogen in eigen woningen maakt overheidsvoorzieningen immers minder noodzakelijk. Ook vereenvoudigt het de toegang tot de koopsector voor de kinderen; en vermogensopbouw van ouders maakt financiële steun aan kinderen mogelijk.

Niet aangetoond is dat eigenaar-bewoners (meer dan huurders) hun buurt beschermen tegen voor hen ongewenste, maar maatschappelijk noodzakelijke ontwikkelingen²⁹. De grote drempel om te ver-

²⁹ Als voorbeeld kan de vestiging van een asielzoekerscentrum of opvanghuis voor verslaafden in de buurt gelden.

huizen vanwege hoge kosten, leidt weliswaar tot stabiele buurten, maar dit is nadelig voor degenen die in minder aantrekkelijke buurten wonen; zeker voor kwetsbare groepen in kwetsbare buurten. Dit kan ertoe leiden dat huishoudens met een koopwoning geen investeringen of onderhoud kunnen plegen of 'gevangen' zitten in een buurt die verpaupert. Eigenaar-bewoners zijn mogelijk minder mobiel en minder geneigd te verhuizen voor hun werk. Het eigenwoningbezit bevordert bovendien een vroegde uittreding uit het arbeidsproces; de vermogensopbouw vermindert immers de afhankelijkheid van de arbeidsmarkt. Hoewel enkele onderzoeken tot deze uitkomst leiden, is de vraag of (tegelijker-tijd) het omgekeerde ook niet het geval kan zijn. Gesteld zou kunnen worden dat eigenaar-bewoners geen vangnet hebben in de vorm van de huurtoeslag, waardoor ze juist gestimuleerd worden om te blijven werken, zodat ze hun hypotheek kunnen blijven betalen. Sterker nog, in het Nederlandse, progressieve belastingstelsel levert meer arbeidsparticipatie (of in ieder geval een hoger inkomen) meer hypotheekrenteaftrek op.

Het is volgens de onderzoekers de vraag of de voordelen voor de maatschappij er ook zijn als huishoudens die liever een huurwoning willen, worden gestimuleerd om een woning te kopen. In de achtergrondstudie zijn daarvoor geen overtuigende bewijzen gevonden. Integendeel, het blijkt dat de koopwoning voor met name kwetsbare groepen in een slechtere buurt nadelig kan uitpakken. Het kan leiden tot betaalbaarheidsproblemen die een negatief effect hebben op het welzijn en de gezondheid van de mensen.

Het SCP verwijst in haar studie 'Uitgerekend wonen' (SCP, 2006) naar diverse reeds eerder aangehaalde bronnen waar het gaat om de (vermeende) maatschappelijke effecten van eigenwoningbezit. Eigenaren hebben in het algemeen meer zeggenschap over en voelen zich meer verantwoordelijk voor de woning dan huurders, en zouden meer betrokken zijn bij hun buurt. Daarnaast is vermogensvorming een motief van de overheid (zie bijv. Van der Schaar, 1991, p. 378; VROM-raad, 2004, p. 33). Ook zou het eigenwoningbezit bijdragen aan de versterking van de steden, doordat bij een groter aanbod van koopwoningen de huishoudens met midden- en hogere inkomens minder snel de stad zullen verlaten. Dit alles bevordert het instandhouden van de kwaliteit van de woning en een goede leefomgeving, en geeft de overheid zodoende directe fysieke motieven om het eigenwoningbezit te stimuleren. Door de aanwezigheid van fiscaal aantrekkelijke koopwoningen hoopt de overheid ook relatief goedkopere huurwoningen vrij te maken voor minder kapitaalkrachtige huishoudens (VROM, 2000, p. 88-89).

Het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA constateert in de studie '*Woningmarkt in beweging. Naar een woningmarkt die werkt*' (2008), dat de financiële ondersteuning van huren en kopen verschillende doelen dient. De huurtoeslag heeft tot doel de betaalbaarheid van een basiskwaliteitsniveau te waarborgen voor huishoudens met de laagste inkomens. De hypotheekrenteaftrek heeft tot doel het eigenwoningbezit te stimuleren. Die twee instrumenten kun je, met andere woorden, niet tegen elkaar uitruilen. Het WI heeft voldoende positieve effecten voor individu en maatschappij gevonden om als overheid het eigenwoningbezit te blijven stimuleren.

Individuele voordelen van eigenwoningbezit zijn volgens het WI:

- de (grotere) zeggenschap
- autonomie, via het eigendomsrecht (het eigen bezit)
- uitdrukking van zelfredzaamheid (op de woningmarkt)
- bron van vermogensopbouw, en daarmee onderdeel van pensioenvoorziening.

Individuele nadelen zijn:

- de financiële risico's
- noodzaak van investeringen
- de hoge transactiekosten, met name de overdrachtsbelasting (6%).

Maatschappelijke voordelen zijn:

- eigenaar-bewoners hebben een hogere betrokkenheid bij de buurt, verrichten meer inspanningen om sociaal ongewenst gedrag te beperken
- buurten met veel eigenaar-bewoners kennen een hogere stabiliteit
- woningen en tuinen van eigenaar-bewoners worden veelal beter onderhouden
- eigenaar-bewoners zijn beter geïntegreerd in sociale en politieke netwerken, doen meer aan vrijwilligerswerk, en brengen bij verkiezingen vaker hun stem uit
- eigenwoningbezit zorgt voor spreiding van bezit in de samenleving.

Maatschappelijke nadelen zijn:

- minder flexibele arbeidsmarkt; eigenwoningbezitters zoeken enerzijds harder naar een nieuwe baan, anderzijds zijn ze minder geneigd te verhuizen
- meer Not In My Back Yard-, ofwel NIMBY-gedrag door het belang bij de waarde van de woning.

Gezien de positieve individuele en maatschappelijke effecten zou het eigenwoningbezit gestimuleerd mogen worden. Dit laat onverlet dat de preferenties van mensen uiteraard leidend dienen te zijn bij de keuze die mensen zelf maken. Stimulering van het eigenwoningbezit is niet bedoeld om mensen een andere keuze te laten maken dan ze eigenlijk zouden willen, maar om te zorgen dat de potentiële positieve externe effecten van wonen voor mensen worden benut. De hypotheekrenteaftrek dient volgens het WI dus ook gehandhaafd te blijven als nuttig instrument. De fiscale behandeling van de eigen woning stimuleert mensen om een woning te kopen of om een grotere woning te kopen en draagt bij aan bezitsvorming. Wel gaat er van de huidige opzet geen stimulans uit tot sparen, aflossen c.q. het inzetten van eigen vermogen. Met name door het grote verschil tussen het maximale aftrektaarf (52%) en het tarief van de vermogensbelasting (30%). Om het fiscaal gestuurde maximaal lenen tegen te gaan, stelt men (onderzoek naar) een vlaktaks voor van circa 37%.

Hof e.a. (2006) verwijzen naar onderzoek door Glaeser en Shapiro (2002) waaruit bleek dat eigenaar-bewoners meer aan huis- en tuinonderhoud doen.

De VROM-raad (1999) is ten aanzien van het bevorderen van kopen door lagere inkomensgroepen bezorgd over de onderhoudsrisico's, en ziet daarin een bedreiging in de zin van het ontstaan van nieuwe stadsvernieuwingssituaties.

Uit onderzoek naar de effecten van de verkoop van circa 200.000 sociale en particuliere huurwoningen in de periode 1999-2007 blijkt echter dat niets wijst op verloedering³⁰. Er is juist een sterke verbetering geconstateerd van die woningen nadat ze verkocht zijn. Corporaties en beleggers noemen verschillende positieve effecten:

- verkoop van huurwoningen leidt tot een grotere betrokkenheid van de kopers met de wijk
- zelfwerkzaamheid van eigenaar-bewoners zorgt voor waardevermeerdering van de woningen. Dit heeft een positief effect op de omliggende woningen
- verkoop leidt tot een grotere woningdifferentiatie
- huishoudens met middeninkomens blijven eerder in de buurt of worden door het aanbod van koopwoningen aangetrokken.

De kopers van huurwoningen zijn (zeer) tevreden met hun woning. Ze beoordelen de huidige kwaliteit als goed. Bij aankoop was het oordeel over de kwaliteit minder positief. Vooral inpandig zijn de woningen aangepast aan de eigen wensen. In circa één op de twintig gevallen is de (huidige) kwaliteit als (zeer) slecht omschreven. Oorzaak is het niet beschikken over geld voor onderhoud/verbetering. Over de buurt zijn de kopers minder positief dan over de eigen woning. De beoordeling van woning en buurt wijkt niet af van die van alle woningeigenaren in Nederland.

Verloedering vindt volgens de geïnterviewden een oorzaak in onevenwichtigheden op de woningmarkt en sociale problemen. Huurwoningen zijn ondergewaardeerd, waardoor sommige exploitanten op andere wijzen (extra) inkomsten genereren. Koopwoningen zijn overgewaardeerd, waardoor handel zeer lonend kan zijn, maar (nood)kopers meer en meer de middelen voor noodzakelijk onderhoud missen. Beleggers kunnen door het huurprijsbeleid onvoldoende rendement halen uit verbeteringen. Daardoor worden woningen verkocht waarin in de toekomst moet worden geïnvesteerd. Met name in de grote steden zijn gemeente en corporaties actief bezig om misstanden aan te pakken en in de toekomst te voorkomen. Zorgpunten zijn:

- slecht functionerende VvE's in de particuliere voorraad
- kamergewijze verhuur van verkochte panden
- te grote concentratie van sociaal zwakkeren in een klein gebied.

Wellicht dat de problematiek in de grote steden reden is om op zoek te gaan naar maatschappelijk verantwoorde manieren om het kopen te bevorderen, aldus de auteurs. Bijvoorbeeld door corporaties koopwoningen met korting aan te laten bieden, gekoppeld aan een terugkooprecht of –plicht. Te den-

³⁰ Rigo (2008), Van huur- naar koopwoning. Effecten van verkoop van huurwoningen, i.o.v. het ministerie van VROM/WWI. In dit onderzoek zijn 20.000 schriftelijke enquêtes uitgezet onder eigenaar-bewoners van voormalige huurwoningen, en 11 interviews gehouden met verhuurders en gemeenten.

ken valt ook aan een rol van corporaties bij het onderhoud van verkochte woningen, zowel bij eengezinswoningen als bij appartementen/VvE-beheer.

Een onderzoek onder kopers van een voormalige huurwoning met korting geeft een (eerste) indicatie dat doorstroming naar een reguliere koopwoning geen probleem is³¹. Die stap is volgens de resultaten uit dit onderzoek vooral mogelijk door het gestegen inkomen en niet of nauwelijks door vermogensopbouw via de woning.

Economische effecten

Maatschappelijke effecten van huren en kopen hebben veelal ook een economische dimensie. De economische effecten zijn bijna niet los te koppelen van de beleidsinput. Het gaat in deze notitie echter niet om de maatschappelijke effecten van het bijvoorbeeld het huurbeleid of de faciliteiten ter bevordering van het eigenwoningbezit. Om te illustreren hoe lastig het is zicht te krijgen op de eigenstandige economische effecten van huren en kopen, volgen hieronder noties waarin gepoogd wordt duidelijkheid te verkrijgen over de economische effecten van enkele beleidsinterventies op de huur- en koopmarkt³².

Met betrekking tot huren is een bekende notie dat onnodig veel maatschappelijk kapitaal vast zit in de (te grote) Nederlandse sociale huurwoningvoorraad. Vrijmaken van dat kapitaal kan meer of andere maatschappelijke investeringen mogelijk maken. Dat kapitaal kan enerzijds vrijgemaakt worden door verkoop. Immers, een deel van de betreffende bewoners kan zelf toegang krijgen tot de kapitaal- c.q. de hypotheekmarkt. Dit aantal bewoners kan nog toenemen bij de inzet van koopvarianten. Door het verlenen van een (terug te betalen) korting of andere constructies kan de koopsom aanzienlijk verlaagd worden. Maatschappelijk effect dat beoogd wordt, is een groter koopwoningaanbod in het (lagere) middensegment, waardoor doorstroming en vermogensopbouw bevorderd wordt, en een deel van de (ex-)huurders (meer) zelfredzaam wordt op de woningmarkt. Anderzijds zou die betreffende groep huurders een meer marktconforme huurprijs kunnen betalen. In het SEV-experiment Huur op Maat is het uitgangspunt bij nieuwe verhuringen de marktconforme huurprijs, met een afslag als het inkomen ontoereikend is³³. Zowel de woning kopen als een marktconforme huur betalen, zal bij veel bewoners leiden tot hogere woonlasten. Kopers worden daarbij door de hypotheekrenteaftrek gecompenseerd. De woonlastenquote van huurders met een (laag) middeninkomen zal mogelijk relatief verslechteren, met eventuele wijziging van de woonvoorkeur naar kopen tot gevolg. Voor woningcorporaties zullen de financiële effecten van beide instrumenten positief (kunnen) zijn, maar meer of minder positief naar gelang de markt- en voorraadsituatie verschilt.

³¹ Wooncarrière van koopstarters, Jet Derksen, november 2009.

³² Niet beschreven worden relevante economische effecten van grondbeleid en ruimtelijke ordeningsbeleid. Ook de situatie op de relatief kleine particuliere/commerciële verhuurmarkt blijft onbesproken.

³³ Het genereren van meer inkomsten is overigens geen doel van dit experiment. Het maatschappelijke effect is gericht op het waarborgen of verbeteren van de betaalbaarheid en keuzevrijheid voor huishoudens met lage inkomens.

Een ander economisch effect van het huidige huurbeleid is de notie dat het betaalbaar houden van het huren tot een groter besteedbaar inkomen bij huurders leidt dan anders het geval zou zijn geweest, met alle economische effecten van dien. Het gevoerde huurbeleid heeft in de loop van de tijd belangrijke effecten (gehad) voor de loonkosten en daarmee voor de bedrijvigheid en de concurrentiepositie van het Nederlandse bedrijfsleven en dus voor de economie. De lonen konden in Nederland immers laag blijven, mede doordat met een breed huurtoeslag- en huurprijsbeleid de woonuitgaven voor huurders 'laag' werden gehouden. Het waarborgen van betaalbare huren via huurtoeslag en huurbeleid was ook een 'voorwaarde' voor de latere hervorming/versobering van de sociale zekerheid. Het blijft overigens de vraag welk effect het meest gunstig zou zijn geweest voor de koopkracht, lagere huren of een hoger bruto inkomen³⁴.

Hiernaast staan opvattingen, zoals van het CPB³⁵, dat stelt dat de generiek lage huren c.q. het woninghuurbeleid leidt tot maatschappelijke kosten die de maatschappelijke baten met ongeveer € 1.000 per huurwoning per jaar overtreffen (bijna € 2,5 mld per jaar). Liberalisering van het huurbeleid zou volgens het CPB ook leiden tot het beter functioneren van de (huur)woningmarkt: *"De prijs van een woningdienst is in een (nieuw) vrije-marktevenwicht bijna twee maal zo hoog als in de huidige situatie. Ondanks dat woont de gemiddelde huurder in een woning die groter en/of op een betere locatie staat dan nu het geval is. Dit komt doordat bij de hogere prijzen het aanbod van woningdiensten 10 à 15% groter is dan nu. De door het woninghuurbeleid verlaagde prijs van wonen is tegelijkertijd een rem op het aanbod. Het weghalen van de belemmeringen op de vrije prijsvorming betekent dat het aantrekkelijker wordt om woningen te gaan verhuren. Hierdoor zijn in het vrije-marktevenwicht problemen met wachtlijsten, scheefwonen en een gebrek aan doorstroming niet aan de orde en woont iedereen zoals hij wil wonen"*.

Het bouwen en betaalbaar houden van huurwoningen wordt mede mogelijk gemaakt door de bijdrage (via hogere grondprijzen) van kopers van nieuwbouwwoningen aan tekorten op de gemeentelijke (grond)exploitatie of de verhuurexploitatie van de corporatie. Hieruit vloeien negatieve koopkrachteffecten voort voor de betreffende kopers/eigenaren.

Waar huurders worden beschermd tegen hoge woonquotes door het bouwbeleid, het huurbeleid en de huurtoeslag, worden eigenaren gesubsidieerd via de hypotheekrenteaftrek. De vraag welke groep meer wordt bevoordeeld, huurders of eigenaren, is lastiger te beantwoorden.

Ook de notie dat het (woon)consumptiepatroon wordt beïnvloed door de huidige 'subsiëring' is een medaille met twee kanten. Wees het CPB op de effecten in de huursector, volgens Van Ewijk c.s.³⁶ is een belangrijk maatschappelijk effect van de huidige hypotheekrenteaftrek, dat het leidt tot een inefficiënt consumptiepatroon. De woonlasten voor eigenwoningbezitters worden kunstmatig verlaagd en

³⁴ Mogelijk had een keuze voor hogere lonen boven lagere woonlasten geleid tot een minder gunstige arbeidsmarkt, waardoor het voordeel vooral aan werkenden zou zijn toegefallen.

³⁵ Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt, CPB, 2008.

³⁶ Van Ewijk c.s. (2006), Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaftrek.

verstoren de keuze tussen woondiensten en andere vormen van consumptie. Van Ewijk c.s. concluderen dat dit geleid heeft tot hogere belastingtarieven als gevolg van de belastingderving die de overheid lijdt. Dit heeft een negatief effect op de werking van de arbeidsmarkt, want het leidt tot relatief hoge loonkosten en daardoor minder werkgelegenheid. Een globale berekening geeft een jaarlijks welvaartsverlies aan dat ligt tussen de € 800 miljoen en € 2 miljard.

Een belangrijk eigenstandig economisch aspect van eigenwoningbezit is de waardeopbouw, die een positief effect kan hebben op zaken als bestedingen en pensioenopbouw³⁷. Anderzijds wijst de huidige economische recessie ons ook op de risico's die daarmee gepaard gaan. De kredietcrisis en de economische crisis tonen aan dat de (individuele) vermogensproblematiek op de koopwoningmarkt al snel maatschappelijke c.q. economische effecten heeft. Doordat de eigen woning meer en meer fungeert als 'creditcard' (liquide maken van overwaarde) en 'appeltje voor de dorst' (pensioen of pensioenaanvulling) leidt waardedaling direct of indirect tot lagere bestedingen. Met de waardedaling daalt het vertrouwen mee, en daarmee de investeringsbereidheid, zowel bij particulieren als bedrijven. De woningmarkt, de woningbouwmarkt, maar ook de rest van de economie remmen af, en versterken een aanwezige negatieve spiraal. Het zou de moeite waard zijn om in het toekomstige beleid naar manieren te zoeken om deze risico's beter te kunnen beperken.

De VROM-raad wijst in zijn advies '*Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland*' (2004, p. 40 e.v.) ook op deze relatie tussen de koopwoningmarkt en de economie. De raad spreekt over een hefboom-effect (leverage) in het systeem: mechanismen van acceleratie die de fluctuaties vergroten. De verschillen tussen 'goede' en 'slechte' tijden worden uitvergroot³⁸.

Een risico met een grote maatschappelijke reikwijdte is gelegen in de hypothecaire kredietverlening an sich. Het zal duidelijk zijn dat naarmate een hoger percentage van de woningwaarde is beleend, en naarmate de woonquote van kopers hoger is, de kans dat zich problemen voordoen wordt vergroot en de gevolgen ernstiger zijn. De wijze waarop bankinstellingen, in het bijzonder in de Verenigde Staten na 2000, hiermee zijn omgegaan, is oorzaak geworden van de in 2008 uitgebroken wereldwijde kredietcrisis. De ongekende maatschappelijke gevolgen geven beleidsmakers en toezichthouders de dure plicht deze crisis tot een uniek, eenmalig incident te maken.

Het maatschappelijk effect van een toenemend aantal gedwongen verkopen, is dat het de onrust en onzekerheid vergroot. De VROM-raad (2004, p. 46) spreekt over factoren op de woning- en hypotheekmarkt die leiden tot instabiliteit. In Nederland beperkt NHG het aantal gedwongen verkopen, en ook de gevolgen als verkoop onvermijdelijk is. In het bijzonder in het lagere en middensegment van de koopmarkt. Zolang het waarborgfonds groot genoeg is, zullen de achtervangers (rijk en gemeenten)

³⁷ Ook op dit punt kan de vraag gesteld worden hoe 'eigenstandig' dit effect is. Waardegroei wordt op z'n minst ook beïnvloed door het Nederlandse ruimtelijke ordeningsbeleid, waarin schaarste een belangrijke rol speelt.

³⁸ Ook in zijn advies '*Wonen, beleid en legitimiteit*' (1999) sprak de VROM-raad in relatie tot de fiscale facilitering van eigenaren zijn bezorgheid uit over de risico's van onevenwichtige prijsvorming op de koopmarkt, onveilige kredietverlening, olopende renteontwikkeling.

daar geen nadeel van ondervinden. Wel kan er een noodzaak zijn de provisie te verhogen of de normen (de financieringslastpercentages) aan te passen. Beide maatregelen hebben tot gevolg dat de drempel om te kopen wordt verhoogd.

Tenslotte zijn maatschappelijke effecten te benoemen die samenhangen met ruimtelijke concentraties. Met name in de sociale huursector is in veel gemeenten in bepaalde wijken sprake van grote concentraties. In combinatie met stringente woningtoewijzing en selectieve migratieprocessen is de bevolkingssamenstelling er veelal eenzijdig in de zin van een concentraties van meer kansarme huishoudens. Dit gaat gepaard met een cumulatie van sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke problematiek. Overigens in de ene wijk meer zichtbaar dan in de andere. Het maatschappelijke effect is een zekere stigmatisering van het huren, te meer naarmate problemen manifest zijn. Ruimtelijke concentraties van eigendomswoningen gaan in de regel niet gepaard met (cumulatieve) problematiek.

Effect op overheidsdoelstellingen

Tot slot van dit onderdeel over de maatschappelijke effecten wordt ingegaan op de studie 'Kopen of Huren' van het Instituut voor Onderzoek naar Overheidsuitgaven (IOO, 1979). In deze studie zijn maatschappelijke effecten in beeld gebracht door te kijken naar de invloed van huren of kopen op tien politieke c.q. overheidsdoelstellingen. Hieronder worden de meest relevante, nog actuele aspecten aangestipt.

1. Inkomensverdeling (doel: nivellering)

Huren werkt in de richting van verkleining van inkomensverschillen, kopen werkt neutraal tot lichtelijk denivellerend.

2. Woonlast (vier doelstellingen)

- Bevordering aanschaf woonvoorzieningen tegen aanvaardbare prijzen

Conclusie is dat verschillen in prijzen vooral uit overheidsoptreden voortvloeien, in de huursector sterker dan in de koopsector³⁹.

- Stimulering bereidheid om groter deel inkomen te besteden aan betere woonvoorzieningen

Er zijn aanwijzingen (harde onderbouwing ontbreekt) dat kopers bereid zijn meer te betalen voor een betere woonvoorziening dan huurders.

- Woonlasten moeten in aanvaardbare verhouding tot het inkomen staan of worden gebracht

Voorzover deze doelstelling door huren beter wordt bereikt dan door kopen, is dit terug te voeren op overheidsbeleid.

- Streven naar een strakker verband tussen prijs en kwaliteit van woonvoorzieningen

Voorzover deze doelstelling door huren beter wordt bereikt dan door kopen, is dit terug te voeren op overheidsbeleid⁴⁰.

³⁹ "De beheersingspolitiek na de Tweede Wereldoorlog is zelfs zodanig geweest dat de kloof tussen de huren van bestaande woningen en die van nieuwbouw onaanvaardbaar groot dreigde te worden, en er – overigens niet alleen vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, maar ook vanuit dat van woonruimteverdeling – gesubsidieerd moest worden.", p. 124.

3. Suburbanisatie (doel: tegengaan)

Op grond van meerdere onderzoeken is geconcludeerd dat de grote belangstelling voor eigenwoning-bezit, althans in het verleden, niet als belangrijkste oorzaak van suburbanisatie kan worden aangewezen (p. 128). Voorkeur voor een huur- of een koopwoning is niet van doorslaggevende betekenis voor de keuze van de woonplaats.

4. Werkgelegenheid (doel: bevordering)

De werkgelegenheid inzake het bouwen van woningen ondergaat geen aantoonbare invloed van de beslissing of de woning gehuurd dan wel gekocht wordt. Wel is geconstateerd dat de nieuwbouw van huurwoningen projecten met grotere aantallen woningen behelst dan de bouw van koopwoningen. Het EIB stelde eerder al dat 'het verband tussen productiviteit en objectgrootte veel minder groot is dan wordt aangenomen.' (EIB, 1972, pag. 31).

5. Woonruimteverdeling (doel: rechtvaardige verdeling)

Voorzover in de huursector de woonruimte op meer aanvaardbare manier wordt verdeeld dan in de koopsector, is dit vooral een gevolg van overheidsbeleid en niet van de keuze tussen huren en kopen.

6. Vermogensverdeling (doel: nivellering)

Gebrek aan gegevens leidde tot een pleidooi voor meer onderzoek aangezien 'een juist inzicht in de werkelijke omvang van vermogensaanwas c.q. vermogensverlies bij de verschillende categorieën, en aan wie deze toevalt (verhuurders, overheid, huurders en eigenaar-bewoners) van cruciaal belang is om te kunnen komen tot een juiste maatschappelijke waardering van de beslissing te huren dan wel te kopen.

7. Verhuismobiliteit (doel: betere spreiding van bevolking, werkgelegenheid en welzijnsvoorzieningen over het land)

De verhuismobiliteit verschilt weliswaar tussen huurders en kopers, maar een maatschappelijke waardering daarvan vergde nader onderzoek.

8. Betrokkenheid van bewoners (doel: meer initiatief en participatie van bewoners(groepen) bij planvoorbereiding en beheer)

Het verschil tussen huren en kopen wordt vooral veroorzaakt door de dubbelfunctie van de koper, als eigenaar én bewoner. Dit verschil tussen huren en kopen manifesteert zich het duidelijkst tijdens de bewoning. Bij de totstandkoming van woningen is dit minder, terwijl wat de woonomgeving betreft er nauwelijks verschil hoeft te zijn.

9. Kwaliteit van de woningvoorraad (doel: bevorderen behoud kwaliteit)

⁴⁰ "Vastgesteld is dat de praktijk van de laatste jaren aangetoond heeft dat zowel bij huren als bij kopen het verband tussen prijs en kwaliteit grondig is verstoord.", p. 126.

Een onderzoek uit 1978 toonde aan dat woningen van eigenaar-bewoners het best zijn onderhouden. Voor sanering en reconstructie lijkt eigenwoningbezit vanuit maatschappelijk oogpunt nadelig ten opzichte van verhuurde woningen. De verschillen in onderhoud en verbetering zijn voor het merendeel toe te schrijven aan de keuze tussen kopen en *verhuren*, en in mindere mate aan de keuze tussen kopen en huren. Nader onderzoek werd bepleit om antwoord te kunnen geven op de vraag of de beslissing te huren of te kopen verschil uitmaakt voor de kwaliteit van de *woonomgeving*.

10. Prijsontwikkeling (doel: inflatiebestrijding)

Door de prijsregulering door de overheid ten aanzien van de meeste huurwoningen en het vrij zijn van de koopprijzen van eigen woningen is het niet doenlijk aan te geven of en zo ja welke invloed de keuze tussen huren en kopen heeft op de prijsstijgingen van woningen.

Kredietcrisis

De kredietcrisis is in de Verenigde Staten ontstaan op de (koop)woning(financierings)markt. De in 2008 ook in Nederland manifest geworden kredietcrisis heeft het besef doen toenemen van de negatieve (maatschappelijke) effecten van onevenwichtigheden op de nauw aan elkaar verbonden financiële en vastgoedmarkten. Onevenwichtige groei vergroot het risico op een scherpe terugslag of crisis. De crisis op de woningmarkt uit zich op dit moment in de stagnatie van de koopwoningmarkt. De financiële gevolgen voor met name de rijksoverheid en de lokale overheden zijn fors te noemen. De schade voor de overheden benadert mogelijk de 10 miljard euro (Fakton, 2009). Het gaat hierbij voor een belangrijk deel om het niet realiseren van verwachte inkomsten, waardoor gaten vallen in begrotingen. Dit financiële effect staat in principe los van huren of kopen. Het programmeren van alleen huurwoningen zou 'tekorten' al veel eerder zichtbaar hebben gemaakt. Wat de crisis op de woning(bouw)markt wel duidelijk heeft gemaakt, is de afhankelijkheid van een goed werkende financiële markt, en het daaraan gerelateerde vertrouwen. De vastgoedmarkt en in het bijzonder ook de woningmarkt zijn gebouwd op vertrouwen. Het voorkomen, maar ook het corrigeren van 'bubbels' (overmoed) vraagt durf en stuurmanskunst.

6 Samenvatting noties

Hieronder volgt een overzicht van alle gevonden noties over individuele en maatschappelijke effecten van huren en kopen, waaraan onderzoeksresultaten ten grondslag liggen. In een aantal gevallen gaat het daarbij om onderzoek in het buitenland.

Individuele effecten van huren

Met betrekking tot de effecten voor het individu, konden de volgende noties worden opgetekend over huren:

- Flexibiliteit, waardoor de huurder ongebondenheid en vrijheid ervaart
- Geen financiële, instandhoudings- en onderhoudsrisico's, waardoor de huurder een bepaalde zekerheid heeft
- De verhuurder neemt de bewoner een aantal werkzaamheden uit handen, waardoor de huurder gemak ervaart
- In het algemeen is de huurder behoorlijk tevreden over de woning en de verhuurder. Ofwel, huren geeft de huurder een gevoel van tevredenheid.

Individuele effecten van kopen

Met betrekking tot de effecten voor het individu, konden de volgende noties worden opgetekend over kopen:

- Het hebben van eigen bezit geeft de koper een gevoel van vrijheid en onafhankelijkheid
- Kopers ervaren meer vrijheid en veiligheid in de woning
- Een eigen woning biedt meer mogelijkheden hem aan te passen aan eigen wensen, hetgeen kopers een grotere woonsatisfactie geeft
- Kopers kunnen kiezen uit een groter aanbod, met een grotere kans dat aan alle woonwensen voldaan wordt
- Koopwoningen staan in veel gevallen in betere buurten, waardoor (sommige) kopers hun status-behoefte gehonoreerd zien
- Kopers scoren een hoge tevredenheid over de woning, hoger dan huurders, mede op grond van de grootte van de woning en de woningkwaliteit
- Kopers ervaren financieel voordeel, en realiseren dat ook op basis van rekenkundige analyse (op voorwaarde van waardeinstijging conform inflatie)
- Door sparen, beleggen en/of aflossen wordt vermogen opgebouwd; de mate waarin daarvan sprake is bij een beleggingshypotheek is met meer onzekerheid omgeven dan bij een spaarhypotheek. Daarnaast is vermogensgroei mede afhankelijk van de waardeontwikkeling van de woning
- Kopen vereenvoudigt de toegang tot de koopsector voor de kinderen van kopers
- Het hebben van bezit brengt financiële risico's met zich mee; stijging van rente, verlies van werk, of een scheiding kan betekenen dat de koper noodgedwongen zijn huis moet verkopen en eventueel met een restschuld blijft zitten

- Het financiële risico hangt wel in belangrijke mate ook samen met de wijze van financiering; een variabele rente brengt meer risico met zich mee dan een lange rentevastperiode. Financiering met NHG beperkt het restschuldrisico.
- Kopers kunnen het gevoel hebben gevangen te zitten in de woning, bijvoorbeeld wanneer verkoop niet (snel) lukt
- Kopen kan een negatief effect hebben op welzijn en gezondheid bij financiële problemen van de koper.

Maatschappelijke effecten van huren

Het maatschappelijk effect van huren hangt sterk samen met de maatschappelijke betekenis:

- Huren is laagdrempelig voor het individu, dus een bruikbare vorm om huisvesting te bieden aan vele 'soorten' huishoudens, in elk geval al degenen die niet op een andere wijze kunnen of willen wonen
- Huren 'faciliteert' idealiter de gewenste dynamiek op de woningmarkt: snel en tegen beperkte kosten kunnen verhuizen; dit vermogen neemt af naarmate de woningmarkt meer schaarse kent
- In Nederland zit (te) veel maatschappelijk kapitaal vast in sociale huurwoningen, dat bij vrijmaking meer maatschappelijke rendement zou kunnen opleveren
- Het rijkshuurbeleid (en het beleid ter bevordering van het eigenwoningbezit) beïnvloedt het keuzeproces van burgers, met een diversiteit aan economische effecten
- Huurtoeslag is een belangrijk maatschappelijk vangnet voor huurders, waardoor iedereen een betaalbaar dak boven zijn hoofd kan hebben.
- Huurtoeslag is een open einde-systeem, waarbij de rijksoverheid financieel risico loopt: toename van het absolute aantal gebruikers, daling huishoudensinkomens, stijging huren
- Het feit dat de bouw van (sociale) huurwoningen meer gestuurd kon/kan worden, heeft er toe geleid dat (sociale) huurwoningen soms in grote concentraties gebouwd zijn. In combinatie met stringente woningtoewijzing en selectieve migratieprocessen is in sommige wijken een ontwikkeling gaande waarbij de goedkope en betaalbare huurwoningen steeds meer bewoond worden door huishoudens met lagere inkomens c.q. een zwakkere maatschappelijke positie.
- Een economisch effect van het rijkshuurbeleid, dat in veel perioden gericht was op lage huurstijgingen, is dat het heeft geleid tot een groter besteedbaar inkomen bij huurders dan anders het geval zou zijn geweest
- Hiernaast staan opvattingen, zoals van het CPB⁴¹, dat stelt dat de generiek lage huren c.q. het woninghuurbeleid leidt tot maatschappelijke kosten die de maatschappelijke baten met ongeveer € 1.000 per huurwoning per jaar overtreffen (bijna € 2,5 mld per jaar). Liberalisering van het huurbeleid zou volgens het CPB ook leiden tot het beter functioneren van de (huur)woningmarkt.

Maatschappelijke effecten van kopen

Met betrekking tot de maatschappelijke effecten van kopen, konden de volgende noties worden opgetekend:

⁴¹ Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt, CPB, 2008. Overigens is veel kritiek losgekomen op de aannames door het CPB, onder andere ten aanzien van de hoogte van de markthuren (in een aantal regio's).

- Buurten zijn stabieler doordat kopers gemiddeld een langere woontijd hebben dan huurders, en door selectieve instroom van minder mobiele groepen met hogere inkomens
- Kopers investeren mee in de gebouwde omgeving, krijgen (ook) een financieel belang bij waardeontwikkeling en – behoud. Door grotere deelname in sociale en politieke netwerken proberen kopers (op lokaal niveau) hun belangen te behartigen
- Eigenwoningbezitters vertonen minder sociaal ongewenst gedrag
- Eigenwoningbezit vermindert de druk op de overheid voor ouderdomsvoorzieningen
- Eigenwoningbezitters zijn meer gehecht aan hun buurt, voelen zich er meer thuis en hebben vaker (veel) contacten met buren/buurtbewoners dan huurders
- Eigenwoningbezitters voelen zich meer medeverantwoordelijk voor leefbaarheid in de buurt, voelen zich vaker actief betrokken bij de buurt, en zijn meer geneigd zich actief in te zetten voor de buurt
- Eigenwoningbezit, in het bijzonder de bewoning ervan door huishoudens met midden- en hogere inkomens, draagt bij aan versterking van de steden
- Eigenwoningbezit stimuleert de opbouw van vermogen, wat een positief effect kan hebben op de bestedingen
- Hypotheekrenteaftrek is een open einde-systeem, waarbij de rijksoverheid financieel risico loopt: toename van de hypotheeksom, (duurzame) rentestijging
- Eigenwoningbezitters lopen financieel risico, wat kan leiden tot een individueel schuldprobleem; de maatschappelijke kosten zijn evenwel beperkt. Een deel van de schuldsanering wordt betaald door en uit het Waarborgfonds Eigen Woningen, dat in belangrijke mate door de bijdragen van alle afnemers van Nationale Hypotheek Garantie is gevormd
- Bij lage rente en overvloedige liquiditeit in het monetaire stelsel, in combinatie met onvoldoende toezicht op krediet- en hypotheekverstrekking, loopt het financieel systeem grote risico's, zoals in 2007 in de Verenigde Staten en later in de rest van de wereld is gebleken
- De gevolgen van het wegvallen van vertrouwen zijn ook in Nederland zichtbaar geworden in het stagneren van de (koop)woning(bouw)markt, met grote negatieve financieel-economische gevolgen van dien.

7 Is er een kloof?

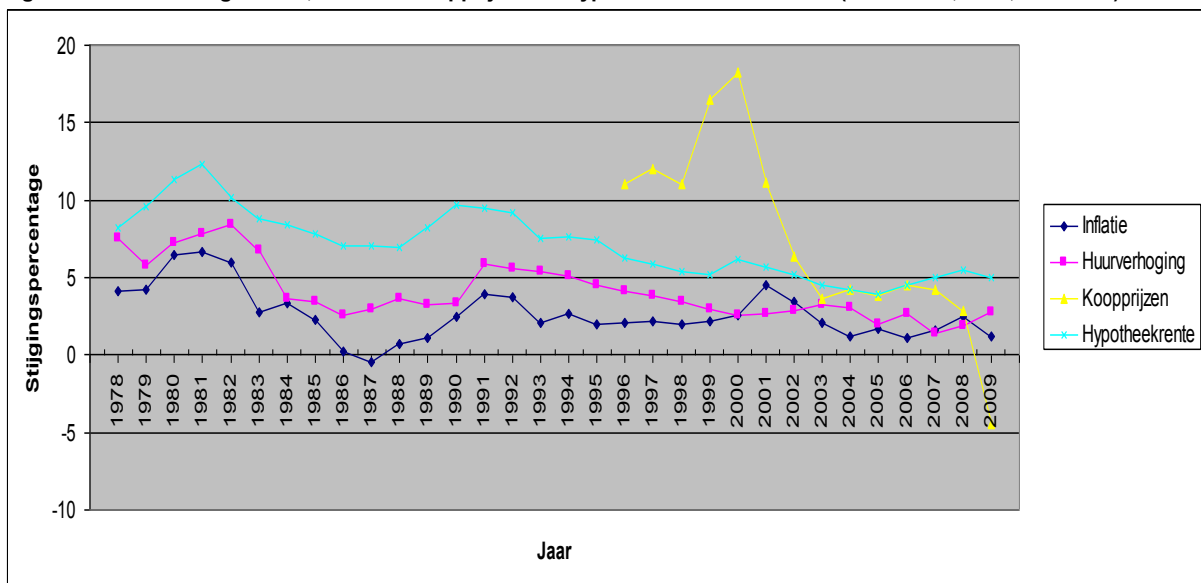
De tweede hoofdvraag die beantwoord dient te worden, luidt: is er sprake van een kloof tussen huren en kopen, en zo ja, hoe zou die op een verantwoorde manier te dichten zijn?

Als definitie van 'de kloof' is aangehouden: het verschil in prijsniveau tussen de huur- en de koopsector⁴². Volgens Conijn en Schilder is sprake van een dubbele kloof. Enerzijds gezien vanuit gebruikersperspectief: de gebruikskosten vergeleken tussen huren en kopen. Anderzijds gezien vanuit investeringsperspectief: de prijs of de waarde van huur- en koopwoningen. De twee perspectieven komen bij elkaar voor de eigenaar-bewoner die te maken krijgt met de financiering (de investering) en een resulterende maandlast c.q. de gebruikskosten.

Voordat ingezoomd wordt op oorzaken en oplossingen volgen hieronder enkele feiten.

Bezien we de prijsontwikkeling op de woningmarkt tussen 1978 en 2009 dan valt op dat de huurprijzen in nagenoeg deze gehele periode boven-inflatoir zijn gestegen (zie figuur 2).

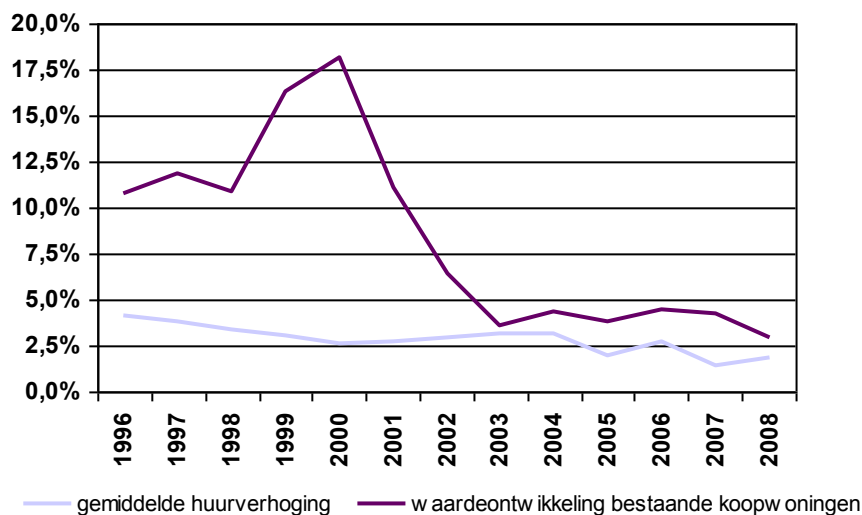
Figuur 2: Ontwikkeling inflatie, huur- en kooprijzen en hypotheekrente 1978-2009 (bron: CBS, DNB, Kadaster)



De kooprijzontwikkeling, sinds 1995 gemeten door het Kadaster, was exceptioneel, vooral in de jaren vóór 2003. De prijzen van koopwoningen zijn in de periode 1996 t/m 2008, ook beduidend harder gestegen dan de huren van huurwoningen (zie figuren 3 en 4 en tabel 9),

⁴² Conijn, 2009.

Figuur 3: Ontwikkeling huurverhoging en waarde bestaande koopwoningen 1995-2008 (bron: Kwartaalbericht woningmarkt 2009, Rabo Vastgoedgroep)



Over de gehele periode 1996 t/m 2009 stegen de koopprijzen van jaar op jaar bijna drie keer zo hard als de huurprijzen. In de vijf jaar tussen 2004 en 2008 bedroeg het verschil (bijna) een factor 2,5. De daling van de koopwoningprijzen in 2009 betekent dat de huur- en koopprijzontwikkeling in de periode 2005 t/m 2009 per saldo gelijk is geweest (zie tabel 9).

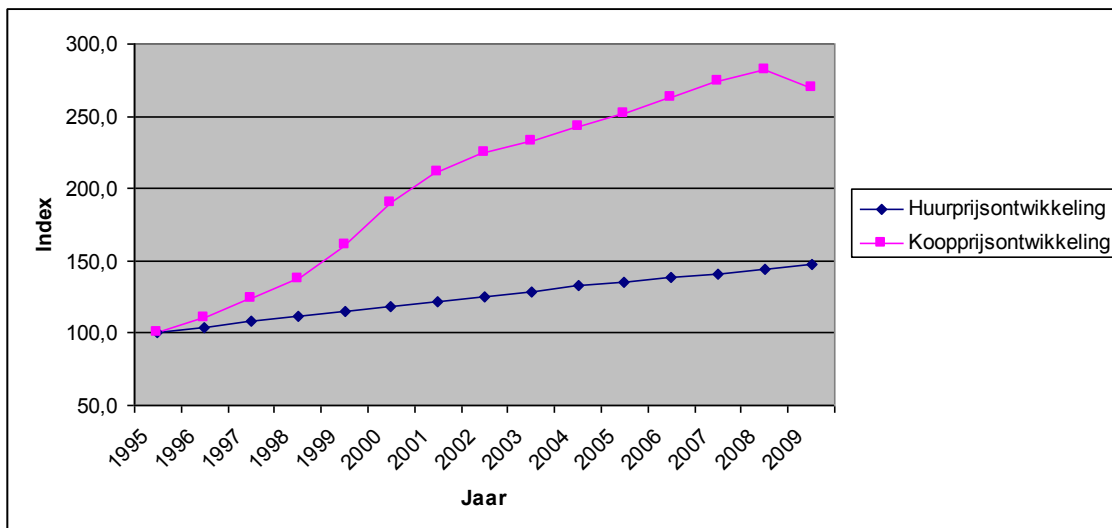
Tabel 9: Huur- en koopprijzontwikkeling, gemiddeld per jaar, in de afgelopen 14 jaar (bron: CBS, Kadaster)

	Periode	Huurprijsontwikkeling	Koopprijsontwikkeling
Afgelopen 5 jaar	2004 t/m 2008	1,62%	3,92%
Afgelopen 5 jaar	2005 t/m 2009 ⁴³	2,16%	2,20%
Afgelopen 10 jaar	1999 t/m 2008	2,55%	7,54%
Afgelopen 10 jaar	2000 t/m 2009	2,53%	5,45%
Afgelopen 13 jaar	1996 t/m 2008	2,83%	8,42%
Afgelopen 14 jaar	1996 t/m 2009	2,83%	7,50%

Het waren de jaren waarin het marktaandeel van de koopwoningen hard steeg. De voorkeur voor koopwoningen was mede debet aan de prijsontwikkeling. De prijsontwikkeling in de huursector bleef politiek c.q. overheidsgestuurd. Na de brutering in 1995 stond het overheidsbelang bij de huurontwikkeling in het teken van beperking van inflatie en van het beslag op de huursubsidie/huurtoeslag.

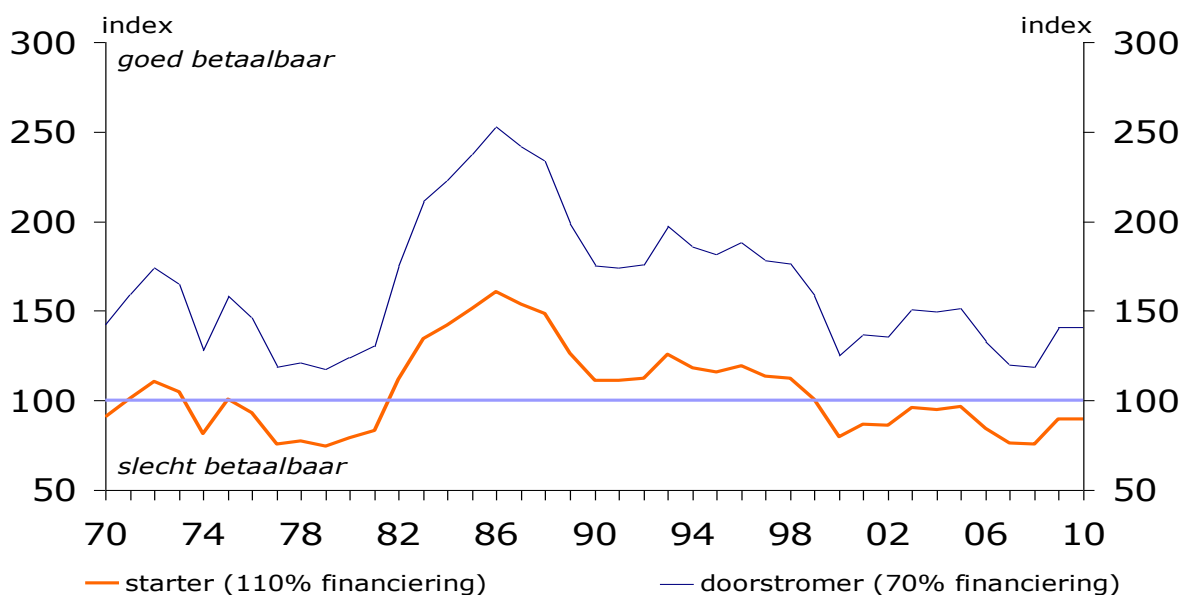
Figuur 4: Index huur- en koopprijzontwikkeling 1995-2009 (1995 = 100) (bron: CBS, Kadaster)

⁴³ Schatting koopprijzdaling 2009: -4,4%.



De prijs van de koopwoning is ook harder gestegen dan de inkomens, met duidelijke gevolgen voor de betaalbaarheid. Vanaf een top in 1986 is de betaalbaarheid van koopwoningen, zowel voor starters als doorstromers structureel verslechterd (zie figuur 5). Ondanks de structureel dalende trend van de hypotheekrente (zie figuur 2).

Figuur 5: Rabobank Betaalbaarheidsindex starters-doorstromers (bron: CPB, Kadaster, Reuters EcoWin, Rabobank)⁴⁴



De inkomensontwikkeling is daarnaast verschillend geweest voor verschillende inkomensgroepen. In de periode 1982-1998, bijvoorbeeld, bleef de groei van de huishoudinkomens van de laagste twee in-

⁴⁴ Kwartaalbericht woningmarkt, mei 2009, Rabobank.

komensgroepen (10% en 25%) duidelijk achter bij de inkomensgroei die de twee hoogste inkomensgroepen doormaakten (35% en 41%)⁴⁵.

Ook tussen (startende) huurders en kopers zijn de inkomensverschillen toegenomen. Een vergelijking tussen 1985 en 2006⁴⁶ geeft aan dat:

- het gemiddelde netto maandinkomen van de startende huurder is gedaald van € 1.221 naar € 1.164
- het gemiddelde netto maandinkomen van de startende koper is gestegen van € 1.782 naar € 2.373
- het verschil tussen het netto maandinkomen van de startende huurder en de startende koper is gestegen van € 561 naar € 1.209 euro, ruim een verdubbeling
- de netto woonquote van zowel startende huurders als kopers tussen 1985 en 2006 met ruim 10 procentpunten gestegen is (voor startende huurders van 14,4% naar 24,8%, voor startende kopers van 13,0% naar 23,1%)
- de gemiddelde startende koper zowel in 1985 als in 2006 3 jaar ouder is dan de gemiddelde startende huurder⁴⁷.

In bovenstaande gemiddelden is mogelijk al zichtbaar dat het voor (startende) huurders moeilijker is geworden de koopmarkt te betreden. De betaalbaarheid is in elk geval voor beide groepen verslechterd. Het feit dat de netto woonquote van startende kopers bijna even hard is gestegen als die van startende huurders, bij een veel sterkere toename van het inkomen, geeft aan dat in 2006 relatief veel meer inkomen benodigd is dan in 1985 om de stap naar de koopmarkt te zetten.

Er is dus een betaalbaarheidskloof of doorstromingsdrempel. Met name in de meest gespannen woningmarktgebieden, het diepst in het middensegment. Hij uit zich in het onbereikbaar zijn van een modale (eengezins)koopwoning voor een huishouden met een modaal inkomen. Op dit moment zijn er circa twee miljoen huishoudens met een middeninkomen⁴⁸, waarvoor:

- doorstroming naar een middeldure huurwoning geen reële optie is (die zijn er 'niet')
- de bestaande koopmarkt in de gewenste prijsklasse relatief weinig kwalitatief aanbod heeft dat meerwaarde biedt boven de huidige, vaak sociale huurwoning, en
- de nieuwbouwkopmarkt veelal niet betaalbaar is⁴⁹.

De noodzakelijke relativering van het bovenstaande is dat de betaalbaarheidskloof een sterke regionale component heeft. Onderzoek⁵⁰ geeft aan dat anno 2009 in 40% van de gemeenten de betaal-

⁴⁵ Boelhouwer e.a. (2001).

⁴⁶ Neuteboom e.a. (2006).

⁴⁷ Daarnaast zijn er verschillen in huishoudenstype tussen (startende) huurders en kopers toegenomen. In 1985 was 39% van de startende huurders een huishouden met kinderen, tegen 65 % bij de startende kopers. In 2006 was 17% van de startende huurders een huishouden met kinderen, tegen 54 % bij de startende kopers.

⁴⁸ Bruto jaarinkomen van € 30.000 tot € 45.000 à € 50.000, ofwel 1 tot ruim 1,5 keer modaal.

⁴⁹ Onvoldoende nieuwbouw van goedkopere koopwoningen kan er toe leiden dat huishoudens met een midden of lager inkomen niet meer terecht kunnen in een nieuwbouwkopwoning c.q. in nieuwbouwwijken.

⁵⁰ Rabo Vastgoedgroep (2009), Woning & Markt 2009, pag. 25.

baarheidsindex lager dan 100 is⁵¹. Gebieden waar dat niet voor geldt, en waar de betaalbaarheid voor kopers met een gemiddeld inkomen geen of in mindere mate een probleem is, zijn grote delen van de drie noordelijke provincies, Flevoland, de Achterhoek, de Zuidvleugel van de Randstad, Zeeland en Limburg.

Oorzaken voor de kloof zijn divers. Ze wordt onder meer in verband gebracht met:

- de omvangrijke subsidiëring van woondiensten, in het bijzonder de prijsdempende werking van de huurregulering en de prijsopdrijvende werking van de fiscale behandeling van de eigen woning⁵²
- de (te) ruime financieringsmogelijkheden
- de overdrachtsbelasting
- de schaarste aan bouwgrond c.q. de sterk gestegen grondprijzen, met name voor koopwoningen.

Samengevat hebben de oorzaken te maken met zaken die een echte werking van de woning- en grondmarkt als markt in de weg staan.

Gevolgen van de kloof zijn eveneens divers. Noties die genoemd worden, zijn:

- gebrek aan voldoende passende woningen, met name voor starters en huishoudens met een (la-ger) middeninkomen
- beperkte(re) doorstroming van huur naar koop
- minder verhuisbewegingen
- instandhouding goedkope scheefheid in de sociale huursector
- scheefgegroeide prijs-kwaliteitverhouding in en tussen de beide sectoren
- welvaartsverlies.

Samengevat heeft de kloof geleid tot een onevenwichtige voorraadopbouw. Het ontbreken van voldoende en kwalitatief gewenste woning(typ)en in bepaalde (prijs)segmenten beperkt de doorstroming c.q. het maken van wooncarrière (in de wijk). In de metafoor van de woonladder sprekend, zou er idealiter op elke trede (prijsklasse) voldoende passend aanbod in zowel huur als koop moeten zijn. Meer in het algemeen ondergraaft de betaalbaarheids- of doorstromingskloof in de meer gespannen woningmarkten (rijks)beleid gericht op het bieden van keuzevrijheid, dat daardoor ongeloofwaardig wordt.

Maatschappelijke kloof?

Relevant is de vraag of de betaalbaarheidskloof op den duur leidt tot een scherpe tweedeling in de maatschappij. Sommigen refereren aan een scheiding tussen de 'haves' en de 'have nots', waarbij het (gaan) behoren tot de 'haves' steeds onbereikbaar wordt voor de 'have nots'. Het gevaar ligt hierbij op de loer dat de begrippen 'huren' en 'have nots' gaan samenvallen (net als 'kopen' en 'haves'). Het

⁵¹ Een indexwaarde lager dan 100 geeft aan dat de gemiddelde woning voor een huishouden met een gemiddeld inkomen niet betaalbaar is zonder inbreng van eigen vermogen. Een hoge of lage indexwaarde betekent wel in het algemeen, maar niet per definitie een goede of slechte betaalbaarheid, door het samenspel van gemiddelde woningwaarde en gemiddeld inkomen.

⁵² Al wordt er door anderen op gewezen dat de hypotheekrenteaftrek an sich niet de oorzaak is van de verstoringen op de woningmarkt, en het afschaffen ervan de woningmarkt niet vlot trekt.

risico hierop is des te groter naarmate ruimtelijke concentratie een vorm aanneemt waarbij 'haves' en 'have nots' elkaar pas buiten de 'eigen' wijk tegenkomen. Veelal zal daar in de mindere wijk een proces van jarenlange sociaal-economische downgrading aan vooraf gaan: selectieve migratie, vermindering en verloedering van het voorzieningenaanbod, 'verzwarting' van scholen⁵³ e.d. Gecombineerd met een uitgangspositie die in dit opzicht risicovol genoemd kan worden, namelijk een overmaat aan goedkope huurwoningen, is niet ondenkbaar dat een dergelijke tweedeling in een aantal wijken van de grotere steden zonder maatregelen een realistisch perspectief wordt.

Onmiskenbaar zijn er huishoudens voor wie het kopen van een woning financieel onhaalbaar zal blijven, bijvoorbeeld door een combinatie van structureel laag inkomen, wonen in c.q. gebonden zijn aan een dure woningmarktregio en/of het langdurig hebben van schulden. Het zal ook waar zijn dat sommige huishoudens een familietraditie kennen waarin huren mogelijk al meerdere generaties de norm is, mede bepaald door de inkomenssituatie. Ook zullen niet alle huishoudens met lagere inkomens tot aankoop verleid kunnen worden met instrumenten als de Koopsubsidie, de Starterslening of de door menige woningcorporatie aangeboden koopvarianten. Mogelijk wel kunnen kopen, betekent nog niet altijd ook willen kopen. Net als dat kopen voor lagere inkomens toegankelijk(er) moet worden, moet (marktconform) huren voor hogere inkomens mogelijk blijven. Daarmee kan een belangrijke bijdrage geleverd worden aan het voorkomen van stigmatisering van huren.

In het verstreken eerste decennium van de 21^e eeuw is duidelijk geworden dat dit beeld een regionale component heeft. Dit leidt op z'n minst tot de conclusie dat de diepte van de kloof sterk kan verschillen, afhankelijk van de regio c.q. locatie. Dat maakt op voorhand dat er spanning staat op generiek beleid. Daarmee krijgt werken aan deze toch al complexe problematiek een extra moeilijkheidsgraad c.q. uitdaging.

Resumé

Resumerend, er is wel degelijk een kloof tussen huren en kopen. Aantoonbaar waar het de betaalbaarheidskloof betreft, die het diepst is in de gebieden met woningschaarste. Het niet kunnen kopen, hoeft overigens niet per definitie negatief geïdentificeerd te worden. Een zekere drempel is zelfs wenselijk. Het overbruggen van de kloof op sommige plaatsen evenzeer. In het bijzonder waar de kloof een gezonde en gewenste doorstroming op de woningmarkt blokkeert. Deelmarkten zullen er altijd zijn, wel is noodzakelijk dat deze op elkaar aansluiten, liefst elkaar 'overlappen'. Zodanig dat huurders en starters met een middeninkomen (tussen 1 en 1,5 maal modaal) een betaalbare koopwoning kunnen bemachtigen. Nu woningcorporaties door de staatssteunafspraken met de Europese Commissie slechts maximaal 10% van haar vrijkomende huurwoningen (maximale huurprijs per 1 juli 2009 € 647) mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.000 zijn deze huishoudens nog sterker aangewezen op betaalbare koopwoningen met een prijs tussen € 125.000 en € 200.000. Voor de aanwezigheid van een *maatschappelijke kloof* is (nog) geen bewijs geleverd. Wel is het risico op het

⁵³ Tot op heden is een 'verzwarting' van scholen gevolg en oorzaak van selectieve migratieprocessen, en betekent feitelijk een verlaging van het gemiddelde niveau.

ontstaan ervan niet weg, en zal veel afhangen van de (prijs)ontwikkeling op de huur- en koopmarkt de komende jaren.

8 Conclusies en aanbevelingen

8.1 Conclusies

In dit onderzoek stonden twee vragen centraal. De eerste vraag die is beantwoord, luidt: wat zijn de individuele en maatschappelijke effecten van huren en kopen?

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- uit alle verzamelde noties blijkt dat zowel huren als kopen gunstige individuele en maatschappelijke effecten heeft
- kopen c.q. eigenwoningbezit heeft per saldo meer positieve individuele en maatschappelijke effecten. Harde conclusies over de causaliteit zijn niettemin vaak moeilijk te trekken (niet alles van waarde is meetbaar). Gebleken is ook dat de intrinsieke kwaliteiten en effecten vooral betekenis krijgen in een specifieke context (zie ook paragraaf 8.2)
- huren kan maatschappelijke ongewenste effecten krijgen in de context van grote concentraties goedkope huurwoningen en processen die duiden op sociaal-economische downgrading
- huren en kopen zijn verschillende 'producten' met verschillende kenmerken, functies, risico's, etc. Als zodanig zijn ze niet te vergelijken of te 'ranken'. Een peer is niet beter dan een appel
- ook beleidsmatig zijn er verschillen. Huren heeft mede de functie van vangnet, waardoor, met behulp van huurtoeslag, iedereen een kwalitatief goede en betaalbare woning moet kunnen bewonen. Kopen wordt in het beleid beschouwd als een middel tot bezitsvorming, bezitspreiding, en als instrument om vorm te geven aan de eigen verantwoordelijkheid voor het wonen (zie kader)
- kopen heeft meer positieve maatschappelijke effecten dan huren, maar heeft aan de andere kant ook meer risico's. De kredietcrisis laat een keerzijde van kopen/eigenwoningbezit zien, én de stabiliserende kracht van huren.

Wonen als zorg van de overheid

De Grondwet spreekt in (eigendoms)neutrale termen over het wonen: bevordering van voldoende woonelegenheden is voorwerp van zorg der overheid. In de uitwerking lag de nadruk op het voorzien in voldoende *huurwoningen* voor diegenen die niet op eigen kracht aan woonruimte kunnen komen, vooral degenen met lage inkomens. Het bevorderen van huren is nooit als zodanig, vanwege de intrinsieke kwaliteit van huren, tot beleid verheven. In de context van huren wordt vooral gesproken over de bevordering van de *bouw* van betaalbare huurwoningen. Beschikbaarheid en betaalbaarheid stonden voorop, uitgaand van een genormeerde basiskwaliteit. Kortom, huren werd beleidsmatig meer als een basisvoorziening en vangnet gezien.

De bouw van koopwoningen werd, vooral na de Tweede Wereldoorlog, evenzeer bevorderd vanuit de noodzaak te werken aan het woningtekort. Maar daarnaast kwam en komt de intrinsieke kwaliteit van

kopen veel nadrukkelijker bovendrijven. Doelstellingen ten aanzien van het bouwen van koopwoningen werden niet zelden mede verwoord als bevordering van het *eigenwoningbezit*⁵⁴! In herstructureringsplannen vanaf de jaren '90 is het toevoegen van koopwoningen in wijken vooral ook beargumen-beargumenteerd vanuit de intrinsieke kwaliteit van kopen c.q. eigenwoningbezit. Niet vanwege een mindere kwaliteit van huren, wel vanwege de te grote kwantiteit van huren. Daarnaast is de bouw van koopwoningen vrijwel altijd nodig om plannen financieel haalbaar te maken.

De tweede vraag die is beantwoord, luidt: is er sprake van een kloof tussen huren en kopen, en zo ja, hoe zou die op een verantwoorde manier te dichten zijn?

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- ja, er is op dit moment een betaalbaarheidskloof tussen huren en kopen in de meest gespannen woningmarkten
- die kloof is vooral voelbaar in het (lagere) middensegment van de woningmarkt (woningen tussen € 125.000 en € 225.000, voor starters en doorstromers vanuit een (sociale) huurwoning met een inkomen van 1 tot 1,5 keer modaal
- de kloof heeft tot gevolg dat veel huishoudens 'te goedkoop' wonen, veel (van die) huishoudens niet kunnen doorstromen naar de gewenste woning, starters de koopmarkt niet kunnen betreden, en veel huishoudens geneigd zijn te kiezen voor meer risicovolle financiering bij de aankoop van een woning.

Op de vraag hoe de kloof op een verantwoorde manier te dichten zou zijn, volgen in paragraaf 8.3 enkele aanbevelingen. In paragraaf 8.2 volgt een nadere toelichting op het belang van de context voor de effecten van huren of kopen/eigenwoningbezit.

8.2 Context

Een algemene conclusie die zich opdringt uit het voorgaande is dat de individuele en maatschappelijke effecten van huren of kopen een relatie hebben met de (ruimtelijke) context. Hieronder wordt deze stelling nader toegelicht.

Voor het effect van kopen/eigenwoningbezit lijkt de meest invloedrijke context (gebrek aan) schaarste, Zowel kwantitatief, in de zin van aantallen, als kwalitatief, in de zin van onvoldoende woningen met een bepaalde kwaliteit. De schaarste aan bouwgrond maakt hier onderdeel van uit. In de gespannen woningmarkten leidt schaarste tot hoge prijzen, in de ontspannen woningmarkten leidt gebrek aan schaarste tot lagere prijzen, lange verkooptijden en uiteindelijk, in combinatie met demografische

⁵⁴ Wellicht ten overvloede wordt erop gewezen dat bij het vergelijken van de effecten van huren en kopen, beseft dient te worden dat met kopen feitelijk bedoeld wordt het hebben van eigenwoningbezit. Eigenwoningbezit kan echter ook tot stand komen door zelfbouw. Bij 'kopen' zou er dus onderscheid gemaakt kunnen worden tussen het kopen van grond en het kopen van grond én woning.

krimp, wellicht ook onverkoopbaarheid. Het goed functioneren van de woningmarkt c.q. (werken aan) evenwicht op de woningmarkt is dus van cruciaal belang.

Hoewel de Nederlandse samenleving in vergelijking met veel buitenland een relatief genivelleerd en egalitair karakter heeft, en er zeker van ruimtelijke spreiding van welvaart en inkomens sprake is, is daar wellicht het minst van zichtbaar in veel stadswijken. Vooral door de eenzijdige voorraadopbouw, meer specifiek, de grote concentraties laaggeprijsde sociale huurwoningen met een matige kwaliteit. De gemiddelde welvaartsgroei is daar achtergebleven ten opzichte van andere wijken. De relatieve positie van die wijken is gaandeweg verslechterd. Het is dan ook niet verwonderlijk dat bij een selectie met onder meer het gemiddeld inkomen de 40 Vogelaarwijken in beeld komen⁵⁵.

Een interessante vraag is of wijken met een grote, eenzijdige voorraad goedkope huurwoningen sneller afglijden dan wijken met een grote, eenzijdige voorraad goedkope koopwoningen. Het lijkt erop dat in Engeland bewijs gevonden kan worden voor de stelling dat afglijden niet primair met huren of kopen van doen heeft, maar met sociale en sociaal-economische aspecten. Deze stelling vindt ondersteuning in het gegeven dat grootschalige herstructurering relatief veel vaker nodig is, of in elk geval plaats heeft in de door corporaties beheerde (na-oorlogse) wijken waar de sociale en sociaal-economische problematiek leidend is. Niet toevallig zijn dit ook de wijken met grote concentraties sociale huurwoningen. Een vergelijking tussen Amsterdam en Rotterdam lijkt deze conclusie eveneens te ondersteunen. Immers, het is opvallend dat Amsterdam vele wijken kent met een grote, eenzijdige voorraad sociale huurwoningen, maar niet al die wijken dezelfde 'positie' hebben. In tegenstelling tot Rotterdam, waar relatief minder huurwoningen staan, maar veel meer wijken een slechte positie hebben, zoals ook tot uiting komt in het grote aantal Vogelaarwijken. Een verklaring voor dit verschil zou gelegen kunnen zijn in de gemiddeld betere sociaal-economische positie van de Amsterdamer ten opzichte van de Rotterdammer. Dat verschil heeft veel te maken met het type werkgelegenheid, en wordt ook beïnvloed door migratieprocessen. Latten c.s.⁵⁶ hebben voor de jaren 1999-2003 berekend dat de bevolkingsinstroom in Amsterdam voor het belangrijkste deel bestond uit westerse allochtonen en jonge autochtonen, en in Rotterdam uit niet-westerse allochtonen. Het selectieve karakter komt vooral tot uitdrukking in de verschillen in inkomens tussen vestigers en vertrekkers. Per saldo 'verdween' door migratie € 148 miljoen inkomen uit Amsterdam, en verloor Rotterdam ruim € 252 miljoen inkomen.

⁵⁵ De definitieve selectie van de 40 wijken is bekend gemaakt in de brief aan de TK van 31 mei 2007 (TK2006-2007, 30995, nr.5). De onderbouwing van deze selectie is opgenomen in de brieven aan de TK van 22 maart, 24 april en 21 mei 2007 (TK 2006-2007, 30995, nrs. 1, 2 en 3). De geselecteerde 40 wijken scoren op een aantal belangrijke kenmerken aanzienlijk slechter dan andere wijken in Nederland. Het gemiddelde huishoudinkomen ligt met € 22.000 ruim 25% lager dan het Nederlands gemiddelde (€ 30.000), het aandeel werkenden in de wijkbevolking ligt met 53% substantieel lager (landelijk 64%), het aandeel woningen in de voorraad met een lage kwaliteit is 2,5 maal zo hoog, en ook de sociale en fysieke kwaliteit is er aanzienlijk slechter; de overlastindexen die deze slechte kwaliteit uitdrukken liggen respectievelijk 21 en 13 punten boven het Nederlands gemiddelde.

⁵⁶ Latten, J., B. Hamers & H. Nicolaas (2006), Selectieve verhuisstromen zetten grote steden onder druk, Christen Democratische Verkenningen, Lente 2006, Den Haag.

Zowel in dorpen als steden zullen er altijd buurten onderin de hiërarchie zijn, met relatief veel bewoners aan de onderkant van de maatschappelijke ladder. Van oudsher hebben steden een grotere doorgangshuisfunctie. Veel nieuwkomers zoeken vooral goedkope woonruimte (huur, maar ook koop) en vinden dat in de mindere woonmilieus. In de loop van de tijd neemt de kwaliteit van de woningen en de buurt af. Verhuur en aankoop van woningen in de particuliere sfeer (ring om het centrum, centrumranden) krijgt een meer speculatief karakter. Ook in de buitenwijken, waar sociale verhuurders veel en eenzijdig goedkoop bezit hebben, is meetbaar dat de inkomenspositie van de nieuwkomers het gemiddelde inkomens- c.q. welvaartsniveau verlagen.

In wijken met overwegend (sociale) huurwoningen lijkt het risico groter dat de wijk alleen al door het verstrijken van de tijd (relatief) 'slechter' wordt. En dat dat risico groter is naarmate de wijk grootschaliger is, in kortere tijd is gebouwd, en de woningen qua bouw- en woontechnische kwaliteit relatief minder goed zijn. Het beschermde, niet-marktconforme karakter van de (sociale) huursector bepaalt dat er een beperkte prijsontwikkeling is, terwijl de prijsontwikkeling van de koopwoningen wel de markt volgt en vooral bij schaarste fors hoger kan zijn. In het koopsegment is dus steeds meer inkomen nodig om een vrijkomende woning te kunnen betrekken. In het huursegment wordt er daarentegen op grond van het (gemeentelijk) beleid strikt toegezien op een 'passende' toewijzing: heb je een te hoog inkomen, dan krijg je er geen huurwoning. Ofwel, instromende huurders hebben gemiddeld het laagste inkomen. Lager dan de zittende huurders, lager dan de vertrekkende huurders en lager dan de instromende kopers, waarbij het verschil met de instromende kopers met de tijd het meest toeneemt.

Een dergelijk proces draagt bij aan de marginalisering van huren. Het ontbreken van substantiële aantallen middeldure en duurdere huurwoningen versterkt de beeldvorming. Huren an sich leidt niet tot de genoemde ongewenste effecten. Kernprobleem is de eenzijdigheid van veel ruimtelijk geconcentreerde, laaggeprijsde, sociale huurwoningen die 'de kat op het spek bindt' c.q. vroeger of later leidt tot een in sociaal-economisch en sociaal-maatschappelijk opzicht negatieve spiraal.

8.3 Aanbevelingen

Onderstaande aanbevelingen richten zich op keuzes waar de overheid voor staat in het toekomstig woonbeleid, en waar een relatie gelegd kan worden naar huren of kopen c.q. eigenwoningbezit. Op basis van de in dit onderzoek gevonden noties vragen de volgende onderwerpen specifieke aandacht:

- Benutten van de positieve individuele en maatschappelijke effecten van huren en kopen
- Dichten van de betaalbaarheidskloof c.q. verlagen van de doorstromingsdrempel
- Beperken van de risico's van eigenwoningbezit.

Hierboven, en verweven met de genoemde onderwerpen, hangt het thema van de woningmarkt als markt. In de discussie over de vraagondersteuning en overige overheidsinterventies op die markt speelt de vraag naar de eigenlijke doelen van het woonbeleid.

De aanbevelingen zijn verdeeld over vier clusters:

- a) Doelen woonbeleid
- b) Woonconsument centraal: keuzevrijheid en eigen verantwoordelijkheid
- c) Een evenwichtige woningmarkt
- d) Beperken risico's eigenwoningbezit

- a) Doelen woonbeleid

Aanbeveling 1: Woondoelen centraal

Het voeren van succesvol woonbeleid is gebaat bij het formuleren en realiseren van volkshuisvestings- of woondoelen die niet of minder gestuurd worden door het inkomensbeleid, de huidige fiscaliteit of het economisch belang van rijk, gemeenten en bouwwereld.

Als via het woonbeleid ook een bijdrage geleverd moet worden aan inflatie- en inkomenspolitieke doelstellingen treedt een vermenging op, die op zijn minst expliciet gemaakt zou moeten worden. Huur zal overigens in het budget van huishoudens de komende jaren relatief aan belang inboeten. De kosten voor energie, zorg en wellicht ook mobiliteit zullen naar verwachting in absolute en relatieve zin toenemen. Er is dan ook minder reden om het huurbeleid (zo) nadrukkelijk als instrument in het inkomensbeleid te zien.

Aanbeveling 2: Van bouwen naar wonen

Bouwbeleid is (nog) geen woonbeleid. Het wederopbouwdenken mag (wel) na 65 jaar met pensioen. Doelstellingen van het nieuwe woonbeleid dienen primair een kwalitatief karakter te hebben. Sturen op (alleen) voldoende woongelegenheid is niet effectief in een situatie waarin vooral sprake is van een kwalitatieve mismatch en/of een onevenwichtige voorraadopbouw. Transitie van koop- naar (meer) huurwoningen of andersom zijn bovendien lokaal/regionaal bepaald.

- b) Woonconsument centraal: keuzevrijheid en eigen verantwoordelijkheid

Aanbeveling 3: Keuzevrijheid centraal

De rijksoverheid zou geen generiek voorkeursbeleid moeten hanteren voor of huren of eigenwoningbezit. Individuele en maatschappelijke voordelen zijn steeds meer afhankelijk van tijd en plaats c.q. context. Wonen speelt zich af op lokaal niveau, in het bijzonder ook op het niveau van het individuele huishouden, en is sterk gerelateerd aan levensfase en levensstijl. Uitgangspunt zou moeten zijn de keuze voor huren of kopen zoveel mogelijk te laten bij de burger. Keuzevrijheid centraal. Niet in de zin van een vrijbrief zonder kaders, wel als centraal uitgangspunt bij de vormgeving van woonbeleid. Burgers hebben naar tijd en plaats verschillende voorkeuren, en dienen zelf te (kunnen) kiezen op basis van de verschillende kenmerken en functies van huren en kopen. Dat laat onverlet dat de grotere individuele en maatschappelijke voordelen van eigenwoningbezit vragen om goede investeringscondities voor met name aankomende en beginnende eigenaar-bewoners. Bij noodzakelijke (budgettaire) keuzes mag van diegenen die reeds het langst of het meest hebben kunnen genieten van de fiscaal gunstige vermogensopbouw via de eigen woning een bijdrage gevraagd worden.

Aanbeveling 4: Eigen verantwoordelijkheid stimuleren

Wonen is weliswaar een zorg van de overheid, maar dat laat onverlet dat wonen primair een zaak is van burgers, niet van de overheid. Op het huidige Nederlandse welvaartsniveau mogen burgers meer gestimuleerd worden eigen verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen woonsituatie. Burgers zullen dan wel meer ruimte moeten krijgen, en moeten nemen, om terug te kunnen keren naar de rol van woonproducent of co-producent. Een dergelijke draai biedt de beste perspectieven op het verkleinen/voorkomen van mismatch tussen vraag en aanbod.

c) Een evenwichtige woningmarkt

Aanbeveling 5: Meer keuzemogelijkheden in het middensegment van de woningmarkt

Centraal staat het in balans brengen van de (prijs-/kwaliteit)verhoudingen tussen huren en kopen c.q. het verkopen van de uit elkaar gegroeide deelmarkten⁵⁷. Dat vraagt een realistischer huurontwikkeling en een gematigder prijsontwikkeling in de koopsector. De kansen daarop zijn aanwezig c.q. dienen gegrepen te worden (zie ook aanbevelingen 10, 11 en 12). Dat vraagt een focus op het middensegment, zijnde de draaischijf van de woningmarkt. Problemen met toegankelijkheid of doorstroming spelen zich af in of aan de randen van het middensegment. Het beleid dient concreet gericht te zijn op het stimuleren van aanbod in de meest gewilde prijsklassen/woningtypen c.q. op het stimuleren dat ontbrekende treden worden toegevoegd aan de woonladder. Van belang is dat keuzemogelijkheden verruimen in de betaalbare koopsfeer en in de middeldure en duurdere huursfeer (maandlasten tussen € 600 en € 900).

Woonvisies van gemeenten dienen een analyse van het woningmarktfunctioneren te bevatten en beleid en maatregelen om het functioneren van de woningmarkt te verbeteren (zie ook aanbevelingen 10, 11 en 12). Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het aftoppen van grondprijzen, het bevorderen van concurrentie⁵⁸, het inbouwen van flexibiliteit, bijvoorbeeld in de uitwisseling tussen huren en kopen, etc.⁵⁹

Rijksbetrokkenheid betreft ondersteuning c.q. het bieden van een vangnet in het lage segment (huurtoeslag), meer ruimte voor huurdifferentiatie, ondersteuning van intreders en beginners op de koopmarkt, stimuleren dat gemeenten meer ruimte geven aan burgers, adequate investeringscondities voor particulieren en bedrijven,

Aanbeveling 6: Laat woonvoorkeuren bepalend zijn

Overheidssturing ten aanzien van de bouw van huur- of koopwoningen zou slechts aan de orde moeten zijn om onevenwichtige voorraadopbouw te corrigeren. Een keuze om de laatste miljoen nieuwe

⁵⁷ De parallel met de Wiedervereinigung van West- en Oost-Duitsland dringt zich op: gelijke behandeling, gelijke kansen, geen stigma's.

⁵⁸ In feite het beperken van al te nadelige schaarste-effecten.

⁵⁹ Bij alle aandacht voor het onderste en het middensegment lijkt de aandacht voor het topsegment er bij in te schieten en (b)lijkt de groeiende groep miljonairs een 'vergeten' doelgroep (zie opinie d.d. 02-12-08 op www.ruimtevolk.nl).

woningen vooral in de stad bij te bouwen kent risico's. Onder meer het risico dat de nadruk teveel komt te liggen op de bouw van (koop)appartementen. Met als gevolg een naar woningtypen bezien onevenwichtige voorraadopbouw in relatie tot de dominante woningvoorkeur. Een beleid waarin keuzes van mensen te zeer afgedwongen worden, zal gedoemd zijn te mislukken. Onmiskenbaar legt deze aanbeveling druk op de (ruimtelijke ordenings)ambitie van het primair bouwen in de stad. Het maakt die opgave financieel gesproken niet gemakkelijker. De steden overvoeren met koopappartementen zet zo mogelijk nog grotere vraagtekens bij de financiële haalbaarheid.

Aanbeveling 7: Geleidelijke herschikking van beschikbare middelen

De overheid zou het aan wonen bestede budget kunnen herstructureren door geld vrij te maken uit generieke regelingen (met name hypotheekrenteaftrek) en de middelen specifiek naar tijd en plaats kunnen inzetten. Voorbeeld: een miljard euro per jaar vrijmaken door beperking van de hypotheekrenteaftrek, te beginnen bij degenen die er reeds het langst en het meest van hebben kunnen profiteren, ten gunste van toetreders en locatiesubsidies in binnensteden teneinde op die locaties meer grondgebonden woningbouw mogelijk te maken.

Aanbeveling 8: Meer flexibiliteit en maatwerk

Of je (relatief) veel of weinig aan wonen wilt uitgeven, of je wilt huren of kopen, of je zelf het onderhoud pleegt of dat liever uitbesteedt, of je zelf wilt bouwen of wilt laten bouwen, er zou meer keuze moeten zijn, ook min of meer los van de hoogte van het inkomen. Dat vraagt flexibiliteit en maatwerk van beleidsmakers en aanbieders. Van burgers wordt gevraagd die ruimte te eisen. Zelf kiezen, is evenwel niet vanzelfsprekend. Het moet deels weer worden aangeleerd, zoals onder meer blijkt uit menig project met (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

De woningmarkt is een inflexibele markt. Generieke spelregels, inflexibele contractvormen, dominante (markt)partijen en schaarste zijn de norm. De woningmarkt is gebaat bij meer flexibiliteit, zodat beter kan worden ingespeeld op wisselende economische en demografische omstandigheden. Het zal duidelijk zijn dat woningcorporaties hierin een centrale rol moeten kunnen vervullen. Te meer daar die flexibiliteit het meest gewenst en het meest realistisch vorm te geven is met woningen van woningcorporaties c.q. woningen in het middensegment met een marktwaarde tot circa € 250.000.

Ook in relatie tot nieuwbouw is meer flexibiliteit en maatwerk nodig en mogelijk, ook voor huishoudens met lagere inkomens. In dat kader spreken de projecten met collectief particulier opdrachtgeverschap tot de verbeelding, zowel met huur- als koopwoningen. Ook met betrekking tot keuzemogelijkheden in de zin van huur of koop zijn bij nieuwbouw de eerder besproken instrumenten voorhanden en toepasbaar.

Aanbeveling 9: Stimuleren eigenwoningbezit in wijken met veel goedkope huurwoningen.

Met name in wijken met vele goedkope huurwoningen, waaronder de Vogelaar-wijken, ligt het grootste risico op negatieve maatschappelijke effecten door het onvermijdelijke proces (vroeger of later) van selectieve migratie c.q. downgrading. Om te komen tot een meer evenwichtige voorraadopbouw en een meer evenwichtige bevolkingmix is een kwalitatieve strategie met een combinatie van maatregelen nodig (zie ook aanbevelingen 10, 11, 12). De opgave in de Vogelaarwijken moet met voortvarend-

heid uitgevoerd kunnen blijven worden, gericht op verbetering van de sociale, psychologische en sociaal-economische weerbaarheid van de zittende en nieuwe bewoners⁶⁰. In het bijzonder ligt er een taak in het stimuleren van het eigenwoningbezit in deze wijken met een (zeer) eenzijdige voorraadopbouw. Betere menging van koop- en huurwoningen heeft een gunstig effect op de stabiliteit. Met een grotere diversiteit qua eigendoms categorie, type en prijs ontstaan meer keuzemogelijkheden, waardoor ook het maken van wooncarrière binnen de buurt mogelijk wordt. Bevordering van het eigenwoningbezit (in die gebieden) zou gericht moeten zijn op de intreders én doorstromers uit de wijk zelf. Het zal duidelijk zijn dat woningcorporaties hierin een grote rol (kunnen) hebben. Goede ervaringen met het bieden van verantwoorde kooparrangementen, al dan niet in combinatie met herstructurering, zijn voorhanden.

Aanbeveling 10: Huur op Maat

Het bepalen van de huurprijs op basis van de woningkwaliteit, in combinatie met persoonsgebonden afslagen, biedt betere waarborgen voor een minder door overheidsinterventie gestuurd keuzeproces. Door toepassing van Huur op Maat⁶¹ kunnen huishoudens met lage(re) inkomens ook terecht in buurten en wijken met duurdere huurwoningen. Huishoudens met hogere inkomens kunnen ook terecht in buurten en wijken waar veel huishoudens met lagere inkomens wonen, mits ze voor de betreffende woning een hogere prijs betalen c.q. de geldende markthuurprijs.

Aanbeveling 11: Koopvarianten en financieringsconstructies toepassen

Op het punt van het stimuleren van eigenwoningbezit kunnen woningcorporaties meerdere koopvarianten en financieringsconstructies (w.o. Startersleningen en Koopsubsidie) toepassen die de betaalbaarheid van een koopwoning vergroten c.q. de koopprijs verlagen. Zonder dat sprake is van weglek van maatschappelijk kapitaal kunnen met de huidige instrumenten sociale huurwoningen verantwoord te koop worden aangeboden vanaf 50% van de marktwaarde. De opbrengsten kunnen ingezet worden om elders (meer) maatschappelijk rendement te genereren.

Aanbeveling 12: Te Woon-concept toepassen

Met betrekking tot de voorraadsamenstelling is een flexibele uitwisseling tussen huren en kopen (op woningniveau) nuttig en nodig⁶². Juist, omdat huren of kopen geen keuzes voor het leven zijn. Corporaties kunnen bijvoorbeeld grote delen van hun bezit zowel te huur als te koop aanbieden (Te Woon),

⁶⁰ Sociale stijging dient daarbij geen dogma te zijn, veeleer gaat het erom dat er op vele vlakken meer balans komt, in het bijzonder ook tussen de draagkracht en draaglast van bewoners. Noodzakelijke maatregelen en aanpakken daarvoor zijn onder meer verzameld in de VROM-brochure Buurtbewoners in balans (2009).

⁶¹ De vrijkomende woning heeft een markthuurprijs. Afhankelijk van het inkomen van de nieuwe kandidaat wordt eventueel een afslag op de huur toegekend, tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. De kandidaat houdt, aanvullend, recht op huurtoeslag.

⁶² In de discussie over bevordering van het eigenwoningbezit komt regelmatig ook de vraag naar boven of het natuurlijk plafond voor eigenwoningbezit nog niet in zicht is. Het antwoord daarop is moeilijk te geven. Ontwikkelingen als toenemende vergrijzing, instroom van buitenlandse werknemers, en de krimp in menige (perifere) regio doen naar verwachting de vraag naar huren toenemen. Die vraag naar huren zal (nog) groter zijn naarmate het economisch minder gaat. In een oplopende conjunctuur zal de vraag naar kopen evenwel weer toenemen. Meer flexibiliteit in de uitwisseling tussen huren en kopen is een antwoord waarmee 'organisch' kan worden meebewogen op deze wisseling in woonvoorkeuren, met name door woningcorporaties.

onder de voorwaarde van terugkoop van de verkochte woningen. Of particuliere woningen van ouder wordende eigenaren aankopen en hen een huurcontract aanbieden. Door woningen zowel bij huur als bij koop te prijzen op basis van hun kwaliteit (zoals in het SEV-experiment Huur op Maat) krijgen huurders met (lagere en hogere) middeninkomens een realistischer afweging te maken bij de keuze huren of kopen.

Aanbeveling 13: In krimpgebieden kiezen voor een integrale strategie

In krimpgebieden met een eenzijdige voorraadopbouw zal naast een kwalitatieve strategie (bijv. op niveau houden van de openbare ruimte) vooral ook een kwantitatieve strategie moeten worden toegepast. Immers, hier zal een nieuw kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod moeten ontstaan. Per saldo dient het aanbod c.q. de voorraad mee te krimpen. Alle partijen, waaronder ook particuliere woningeigenaren, ontwikkelaars en wellicht ook hypotheekverstrekkers, zouden financieel bij moeten dragen (aan een krimpfonds)⁶³. Een deel van de OZB-inkomsten van gemeenten zou bijvoorbeeld in een krimpfonds gestort kunnen worden. Als het noodzakelijk is om woningen uit de markt te nemen, is een evenwichtige benadering van door de eigenaar zelf bewoonde en verhuurde woningen gewenst. Overigens is het goed te beseffen dat ook in krimpgebieden een situatie in tien jaar sterk kan wijzigen⁶⁴. Ganzedijk heeft geleerd dat alleen aandacht voor de vertrekkers niet productief is, en dat duurzame leefbaarheid van een gebied staat of valt met de (blijvende) bewoners.

d) Beperken risico's eigenwoningbezit

Aanbeveling 14: Bewaak het vertrouwen

De grote onderlinge verwevenheid tussen financiële markten, de vastgoedmarkt en de woningmarkt legt een zware hypotheek bij de rijksoverheid op het voorkomen en tegengaan van onevenwichtigheden c.q. het wegvallen van vertrouwen. Dat noodzaakt onder meer tot effectievere (normerende) regelgeving en adequater toezicht op en handhaving van kredietverleningsregels.

Aanbeveling 15: Financiering met meer eigen vermogen bevorderen

Hoe hoger het verschil tussen de waarde van de woning en de hoogte van de hypotheekschuld (loan to value), en hoe lager de verhouding tussen de hypotheekschuld en het inkomen (loan to income), hoe minder risicovol de investering in de eigen woning is. En hoe meer kans ook dat negatieve ontwikkelingen (inkomensterugval, rentestijging, waardevermindering) kunnen worden opgevangen. Voor het kunnen kopen, is een zekere (inkomens)drempel wenselijk en noodzakelijk, om de risico's te kunnen opvangen. Financiering met (meer) eigen vermogen zou bevorderd c.q. fiscaal gestimuleerd kunnen worden via een systeem van bouwsparen en door ouders eenmalig een bedrag belastingvrij te laten schenken aan de kinderen.

⁶³ Als voorbeeld: het toestaan van de bouw van één exclusieve villa zou het uit de markt nemen van één of meer (particuliere) woningen kunnen bekostigen.

⁶⁴ Het uitkomen van het (meest) positieve economische scenario voor het Eemshavengebied/Noord-Nederland (Energy Valley, agribusiness, logistiek) zou de vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt van Noord-Groningen belangrijk kunnen beïnvloeden.

Door bouwsparen hoeft minder geleend te worden bij de koop van een woning, wordt het risico voor een financier of borgsteller (WEW) lager, wordt de rentelast voor de koper lager, en daarmee ook het renterisico, is het resterende maandbudget hoger, en is er meer geld voor onderhoud beschikbaar. Een deel van het bouwsparsaldo zou bestemd kunnen worden voor onderhoudsuitgaven. Een lagere loan to value en loan tot income wordt ook bereikt door het toepassen van koopvarianten met korting.

Aanbeveling 16: Prikkel tot aflossen creëren

Om risico's c.q. restschuldproblematiek te beperken, zou in het systeem van hypotheekrenteaf trek een prikkel tot aflossen kunnen worden ingebouwd (bijv. aftrekbedrag neemt met 2% per jaar af). Te denken valt eventueel ook aan een verplicht spaar- of aflossingsdeel. Ook een (variabel) maximum 'loan to value' is denkbaar. Maatregelen als deze passen bij een situatie waarin waarde stijging van de woning minder zeker is. Voorkomen moet worden dat door eventuele stapeling van maatregelen financiering voor bepaalde groepen te zeer wordt belemmerd.

Aanbeveling 17: Focus op waardebehoud

Het woonbeleid van de overheid dient meer rekening te houden met c.q. gericht te zijn op waardebehoud van gedane en toekomstige investeringen. Belangrijke randvoorwaarden daarvoor zijn een stabiel financieel systeem met voldoende checks and balances, een kwalitatieve woningmarktstrategie, consumentenbescherming en fiscale 'rust' (zekerheid). Een mogelijke maatregel in dit kader is de fiscale stimulans op het (reeds) hebben van woningbezit te beperken ten gunste van het investeren in onderhoud, kwaliteitsbehoud, en energiebesparende maatregelen. Een verhoging van het eigenwoningforfait of beperking van het aftrektarief zou aangevuld kunnen worden met een fiscale investeringsaftrek, eventueel in combinatie met laag btw-tarief.

Epiloog

In deze epiloog worden de standpunten van de zes grootste⁶⁵ politieke partijen beschreven met betrekking tot huren en eigenwoningbezit. Via de websites en verkiezingsprogramma's is inzicht verkregen in de standpunten van CDA, PvdA, SP, VVD, GroenLinks en ChristenUnie.

Concluderend kan gesteld worden dat diverse partijen positieve maatschappelijke effecten aan eigen woningbezit toeschrijven. Meer aandacht en verantwoordelijkheid voor de wijk en omgeving (CDA, PvdA), keuzevrijheid en zeggenschap (PvdA, GroenLinks), vermogensvorming (PvdA), leefbaarheid en integratie in achterstandswijken (VVD).

Daarnaast wordt het belang van divers samengestelde wijken vaker benadrukt (CDA, PvdA, ChristenUnie, SP, GroenLinks). Met divers wordt dan bedoeld op goedkoop en duur en huur en koop door elkaar heen. Partijen zetten daarom in op een betere spreiding van (sociale) huur en koop binnen steden en in het landelijke gebied door toewijzing, nieuwbouw en verkoop.

Nadelen van kopen komen bijna niet naar voren. Alleen de SP geeft aan zich zorgen te maken over de negatieve effecten voor buurten wanneer huishoudens te weinig geld hebben voor het onderhoud van hun woning. Voor- en nadelen van huren komen in het geheel niet aan de orde.

Wanneer partijen spreken over de kloof tussen de huur- en de koopsector, wordt hier doorgaans de 'betaalbaarheidskloof' mee bedoeld. De standpunten over hypotheekrenteaftrek en liberalisering van de huurmarkt lopen uiteen.

Een korte weergave van de standpunten per partij:

CDA

Het CDA wil het eigen woningbezit blijven bevorderen, onder andere, omdat het kopen van een woning meer aandacht voor de wijk en de omgeving genereert. De hypotheekrenteaftrek helpt daarbij en die wil het CDA dan ook intact houden. **Het CDA wil verder sociale koop en maatschappelijk gebonden eigendom bevorderen.** Het CDA nam eerder het initiatief om te komen tot een fonds waardoor starters makkelijker kunnen lenen.

Het CDA staat een integrale benadering van de woningmarkt voor en zal eenzijdige ingrepen op de koop- of huurmarkt voorkomen.

Het CDA wil **de kloof tussen eenzijdig goedkope en eenzijdig dure gebieden in stad en regio** beslechten door verruiming van het huurbeleid, stimulering van de woningbouwproductie en investeren

⁶⁵ Op basis van de zetelverdeling in de Tweede Kamer in 2009.

in betaalbare huren. Van oudsher is goedkope bouw geconcentreerd in de stad. Deze wordt met name bewoond door mensen met een laag inkomen, waaronder veel allochtonen die de Nederlandse taal en cultuur nog niet goed kennen. Het CDA denkt dat allochtonen het snelst de Nederlandse taal en cultuur leren kennen wanneer ze in **wijken wonen die gemengd zijn**, dat wil zeggen wijken waar naast allochtonen ook veel mensen wonen die wél vertrouwd zijn met de Nederlandse taal en cultuur. Voor deze laatste groep moeten er dan natuurlijk wel aantrekkelijke (doorgaans wat duurdere) woningen beschikbaar zijn. Dit zal wel ten koste gaan van het aantal goedkope woningen in de stad, maar dat kan worden gecompenseerd door in andere (omliggende) gemeenten zonnig goedkope woningen bij te bouwen. **Dan krijg je ook een goede spreiding van mensen met een laag inkomen over de regio.** De samenstelling van verschillende wijken wordt evenwichtiger en dat **voorkomt segregatie.**

PvdA

Huren en kopen vervullen volgens de PvdA belangrijke rol in onze samenleving. Huren is voor lage inkomens aantrekkelijk door de huurtoeslag, voor starters 'die zich nog niet willen settelen', ouderen die verantwoordelijkheid voor onderhoud willen uitbesteden, of die vermogen in de koopwoning willen vrijspelen, en voor huishoudens die zich niet willen binden aan een vaste plek, bijvoorbeeld, omdat ze regelmatig van baan veranderen.

Kopen komt tegemoet aan de behoefte '**baas over eigen huis**' te kunnen zijn, kopers kunnen hun woonsituatie volledig naar eigen inzicht en smaak inrichten. Eigenwoningbezit is tevens een vorm van sparen en **kan bijdragen aan vermogensvorming**. Daarnaast **kan het burgers meer verantwoordelijkheid over hun woning en woonomgeving geven.**

Huishoudens moeten zelf in staat worden gesteld te kiezen, keuzevrijheid in het wonen is een groot goed. Keuze bepaald door woonwensen, niet door inkomen of overheidsbeleid. Laat onverlet dat keuzevrijheid voor hogere inkomens altijd groter zal zijn dan die van lagere inkomens.

De PvdA wil dat starters aan de bak komen en zet daarvoor de instrumenten hypotheekrenteaftrek, huurtoeslag en startersbeleid zo in dat iedereen een eerlijke kans op een mooie woning heeft.

De PvdA benadrukt het toenemen van de tweedeling in de maatschappij. Tussen arm en rijk en tussen verschillende bevolkingsgroepen. Het maakt voor je toekomstkansen nogal uit in welke buurt je wordt geboren. Een grote groep mensen heeft problemen de eindjes aan elkaar te knopen: de huren en de kosten van energie en zorg zijn flink gestegen in de afgelopen jaren.

De PvdA is tegen liberalisering van de huursector. Voor de middeninkomens moeten meer huurwoningen komen. De huurprijzen mogen best iets boven de huurtoeslaggrens liggen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat deze woningen direct in het geliberaliseerde deel worden aangeboden. Dan blijven ze immers onbetaalbaar voor de mensen met een middeninkomen. De kloof tussen de huur- en koopsector moet kleiner worden door een voldoende groot aanbod van betaalbare koopwoningen.

ChristenUnie

De ChristenUnie wil niet verder bezuinigen op de huurtoeslag. **De huursector moet toegankelijk en betaalbaar blijven voor uitkeringsgerechtigden, alleenstaanden en kostwinnersgezinnen.** Er is geen ruimte voor liberalisering van de sociale huursector, zolang het woningtekort nog niet is opgelost, huurders door de hoge huizenprijzen niet kunnen doorstromen naar de koopsector en de huur- en woonlastenquotes onverminderd hoog zijn

Eenzijdige samenstelling van wijken dient voorkomen te worden door revitalisatie van bestaande wijken en een divers aanbod van huurprijsniveaus.

De zeggenschap van de eigenaar over zijn nieuwbouwwoning (zowel koop als huur) moet worden vergroot.

De ChristenUnie wil dat de hypotheekrenteaftrek blijft bestaan, maar vindt de huidige regeling niet rechtvaardig – hoge inkomens worden sterk bevoordeeld – en niet houdbaar. Ook beantwoordt de hypotheekrenteaftrek onvoldoende meer aan haar oorspronkelijke doelstelling: bevordering van het eigen woningbezit.

De voorraad sociale huurwoningen moet op peil blijven. Het aanbod van koop- en huurwoningen moet zoveel mogelijk aansluiten op de vraag, waarbij er wordt ingezet op **een betere spreiding van (sociale) huur en koop binnen de steden.**

SP

De SP wil dat huurders en kopers gelijkwaardiger worden behandeld. Op dit moment geldt bij huurwoningen: hoe hoger je inkomen en hoe duurder je huis, des te minder huurtoeslag je ontvangt. Bij koopwoningen is het precies omgekeerd: hoe hoger het inkomen en hoe duurder het huis, des te meer hypotheekrenteaftrek.

De SP is voor een terughoudend beleid bij het verkopen van sociale huurwoningen. **Verkoop zou alleen moeten plaatsvinden in wijken waar het aandeel sociale huur nu erg hoog is.** Bij verkoop zou bij voorkeur sprake moeten zijn van beschermde koopvormen, waardoor de woonlasten voor de koper lager zijn, maar anderzijds de woning op termijn behouden blijft voor de sociale voorraad. Een aantrekkelijke constructie is bijvoorbeeld verkopen met korting, en winstdeling bij doorverkoop.

De SP wil de huurtoeslag veiligstellen en de toeslageregels verruimen **om een evenwichtiger spreiding van bevolkingsgroepen in wijken en buurten te bevorderen en de kans op een fatsoenlijke woning voor mensen met de laagste inkomens te vergroten.** De hypotheekrenteaftrek moet betrouwbaar zijn en blijven bestaan, maar wel tot een maximum.

De SP wil dat de beslissing om te huren of te kopen niet langer wordt beïnvloed door financiële prikkels van de overheid. De hypotheekrenteaftrek (voor nieuwe kopers) en huurtoeslag worden vervangen door een woontoeslag die gebaseerd is op inkomen, omvang van het huishouden en eventuele

handicap. Daardoor wordt een einde gemaakt aan de ongelijke behandeling van huurders en kopers, die er nu voor zorgt dat de hoogste inkomens met de duurste woning de grootste overheidsbijdrage ontvangen.

Tenslotte maakt de SP zich zorgen over de effecten van verkoop van huurwoningen. Corporaties verkopen vaak woningen aan huishoudens die het net kunnen betalen. Hypotheekrente betalen lukt dan net, maar voor onderhoud is geen geld. Hierdoor ontstaat onderhoudsachterstand. Welk effect heeft dat?

VVD

De VVD is voor bevordering van het eigen woningbezit en de hypotheekrenteaftrek is daar een goed instrument voor. Het is een verstandige vermogensopbouw. Daarnaast ziet de VVD het bevorderen van eigen woningbezit en het niet toewijzen van een woning via sociaal-economische criteria als instrumenten om **de leefbaarheid en integratie in achterstandswijken te verbeteren**.

De VVD is voorstander van een geleidelijke liberalisering van de ontwrichte huurmarkt om deze weer op gang te krijgen. Dit zal geleidelijk aan moeten gebeuren, maar is wel hoogstnoodzakelijk. Op deze wijze komt er meer aanbod van huurwoningen, wordt het scheefwonen tegengegaan en zal de doorstroming van een huur- naar een koopwoning weer realiseerbaar worden.

De VVD vindt dat een deel van de voorraad sociale huurwoningen verkocht moet worden en het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen beperkt moet worden. De voorraad sociale huurwoningen is in Nederland veel te groot, waardoor met name in (grote) steden een tekort is aan huurwoningen in de commerciële sector en aan betaalbare koopwoningen. Verkoop een belangrijk deel van deze woningen en zorg zo dat er meer betaalbare koopwoningen beschikbaar komen! Zo wordt de schaarste aan betaalbare koopwoningen verminderd en het gat tussen huur en koop ook kleiner gemaakt. Bijkomend voordeel is dat in de (grote) steden voorkomen wordt dat de middenklasse en de jongeren de stad uitgejaagd worden met alle gevolgen van dien voor de draagkracht in de steden en de leefbaarheid van diezelfde steden.

Deregulering van de huurprijzen heeft tevens als groot voordeel dat **mensen de prikkel krijgen om door te stromen naar een andere huurwoning of een koopwoning**.

GroenLinks

GroenLinks legt de nadruk op het **verschil in zeggenschap tussen huurders en kopers**. Iedereen moet baas in eigen huis zijn. Ook huurders. GroenLinks pleit voor een wettelijk recht voor huurders om hun woning te kopen, te verbouwen of te laten opknappen.

Door huurders **het recht te geven hun woning met korting te kopen**, kunnen zij ook profiteren van de hypotheekrenteaftrek. Huurders die gebruik maken van dat kooprecht-met-korting zijn wel verplicht

om bij verhuizing hun woning terug te verkopen aan de corporatie. Op deze manier ontstaat een grote sociale koopsector met honderdduizenden extra betaalbare woningen.

GroenLinks wil de hypotheekrenteaftrek vervangen door een hypotheekrentesubsidie waar niet langer de hoogste inkomens het meest van profiteren. In zijn huidige vorm is de aftrek niet alleen financieel onhoudbaar, maar ook onrechtvaardig. Nu profiteren vooral mensen met hoge inkomens en dure huizen. De huidige regeling resulteert in een ongelijke behandeling van eigenwoningbezitters ten opzichte van huurders. Huizenbezitters profiteren veel meer van de hypotheekrenteaftrek dan huurders van de huurtoeslag.

GroenLinks benadrukt het belang van samen wonen in de buurt. Steden moeten meer doen om witte en zwarte wijken tegen te gaan. Het is belangrijk dat gemeenten harde afspraken maken met woningcorporaties over het bouwen van voldoende betaalbare huurwoningen, zodat mensen, arm en rijk, jong en oud, meer te kiezen krijgen. **In grote steden moeten goedkope huizen in 'dure wijken' worden gebouwd.**

Bronvermelding:

www.cda.nl

www.pvda.nl

www.sp.nl

www.christenunie.nl

www.groenlinks.nl

www.vvd.nl

www.anderewoningmarkt.nl

Projectgroep Wonen PvdA (2005), *Goed Wonen*, Amsterdam.

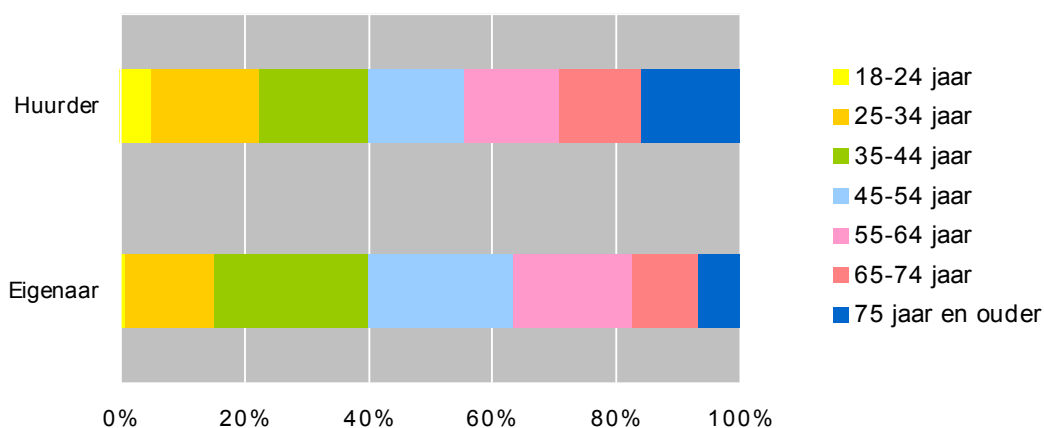
SP (200), Kamervragen KVR 28648 en KVR 30137, Den Haag.

Bijlage 1 Gegevens WoON 2006

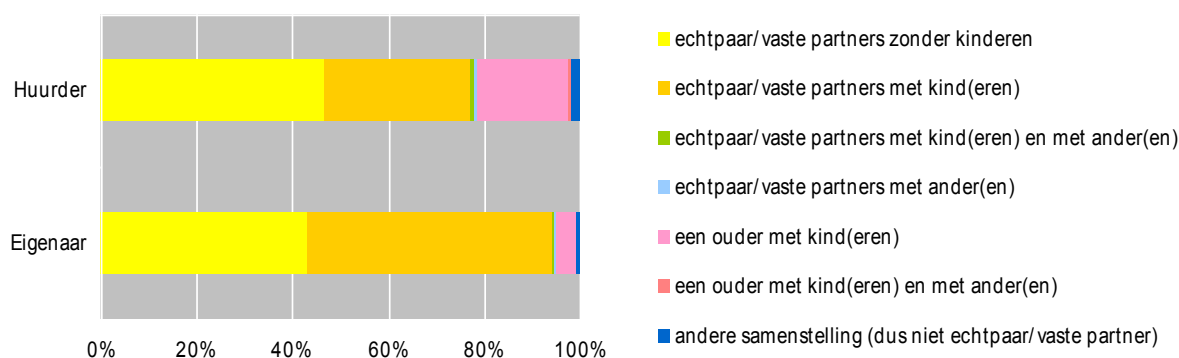
Verschillen huurders-eigenaren

Leeftijd en huishoudensamenstelling

Huur- en koopwoningen zijn niet evenredig verdeeld onder alle type huishoudens. Huishoudens die veel huren zijn jongeren (tot 25 jaar), alleenstaanden (van alle leeftijden) en ouderen (65 jaar en ouder). Ook eenoudergezinnen wonen vaker in een huurwoning. Stellen, met of zonder kinderen en in alle leeftijdsklassen, wonen vaker in een koopwoning.



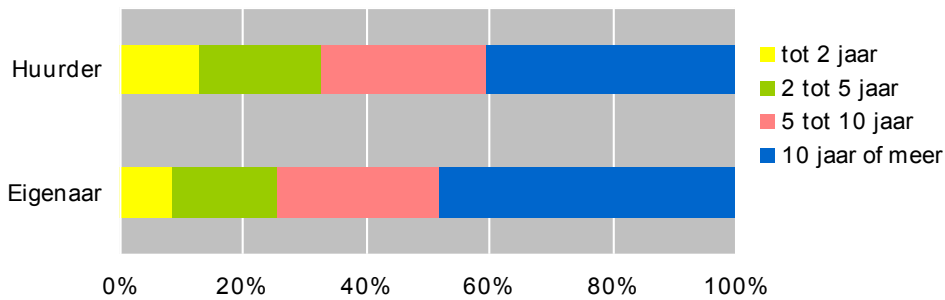
Figuur 1: Leeftijd huishouden naar huur en koop (bron: WoON 2006)



Figuur 2: Type huishoudens (percentages) naar huur en koop (bron: WoON 2006)

Woongduur

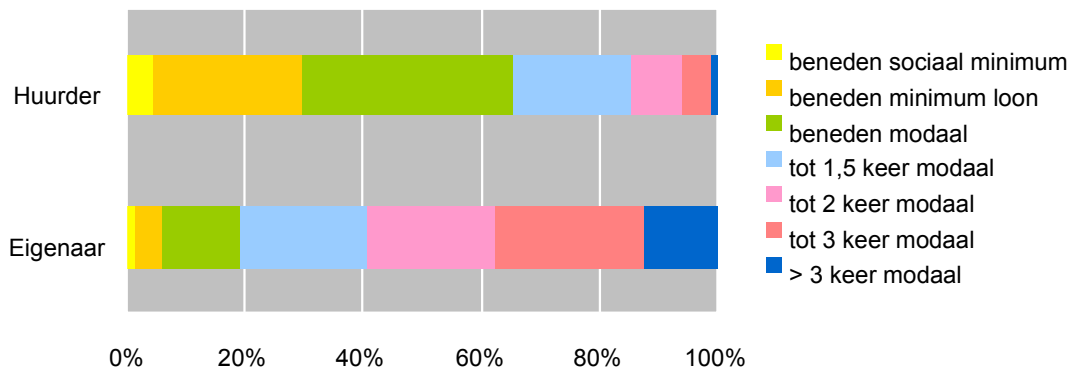
Huurders wonen gemiddeld korter in hun woning: gemiddeld 12,4 jaar tegenover 14,1 jaar bij eigenaren.



Figuur 3: Woongduur naar huur en koop (bron: WoON 2006)

Inkomen

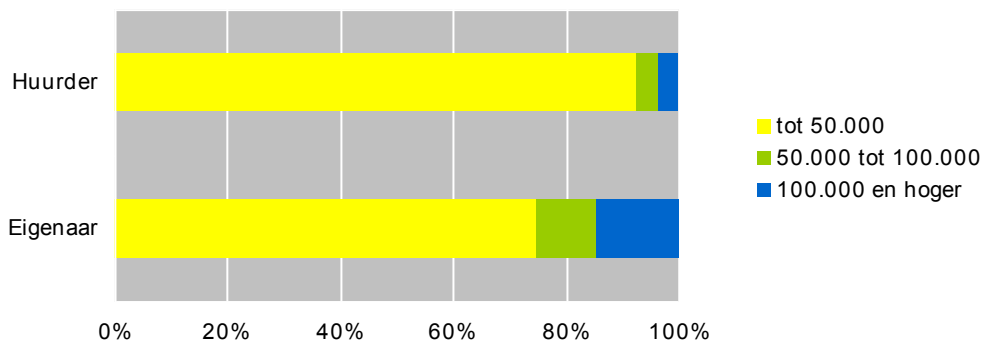
Huurders hebben een gemiddeld bruto huishoudeninkomen van bijna € 28.000,-, eigenaren ruim € 56.000,-.



Figuur 4: Hoogte bruto huishoudeninkomen naar huur en koop (bron: WoON 2006)

Vermogen

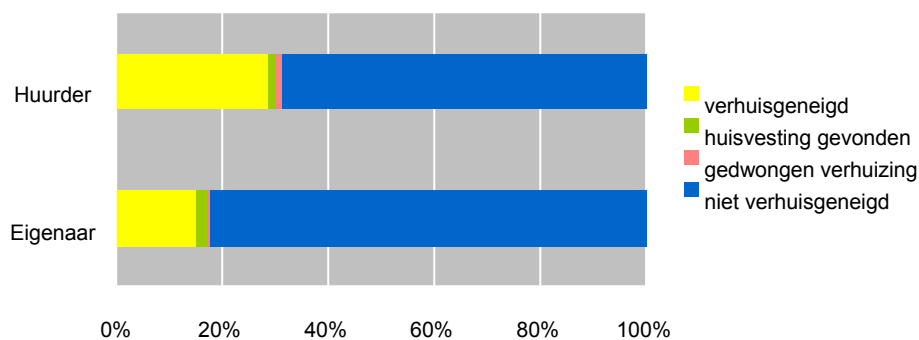
Huurders zijn gemiddeld minder vermogend dan eigenaar-bewoners. Oudere huurders hebben soms wel een substantieel vermogen opgebouwd, maar minder dan het vermogen van oudere eigenaar-bewoners. Het gemiddelde vermogen van een huurder is bijna € 13.000,-, van een eigenaar ruim € 57.000,-.



Figuur 5: Vermogen (exclusief eigen woning) naar huur en koop (bron: WoON 2006)

Verhuisceneidheid

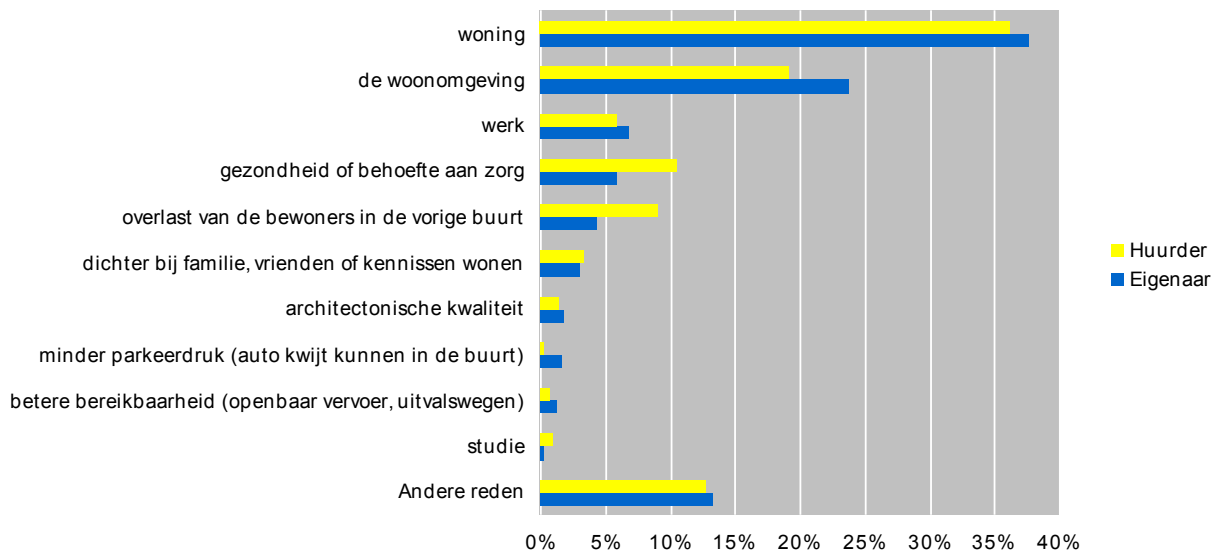
Huurders zijn vaker verhuisceneid dan eigenaar-bewoners: respectievelijk 29% en 15% van de huishoudens heeft verhuiscplannen.



Figuur 6: Verhuisceneidheid naar huur en koop (percentages) (bron: WoON 2006)

Verhuiscedenen

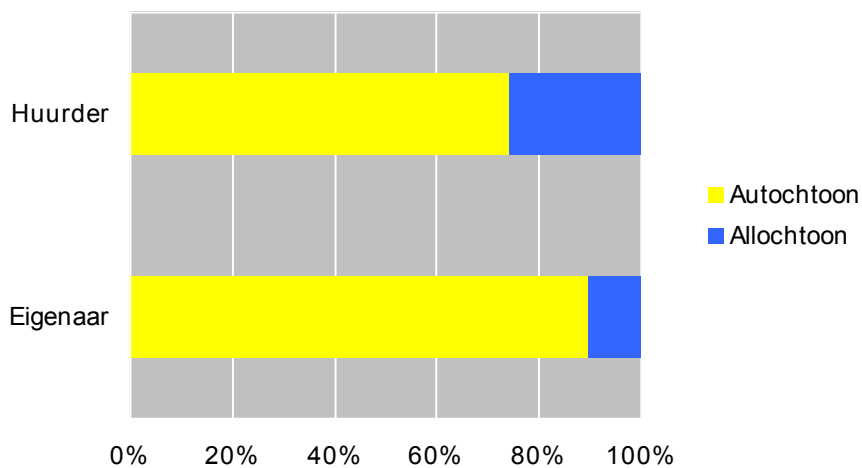
Zowel bij huurders als bij eigenaar-bewoners zijn de woning en de woonomgeving de belangrijkste verhuiscedenen. Samenhangend met het leeftijdsverschil is dat gezondheid of behoefte aan zorg voor huurders bijna twee keer zo vaak een verhuiscreden is dan voor eigenaren. Hetzelfde geldt voor de verhuiscreden overlast in de buurt.



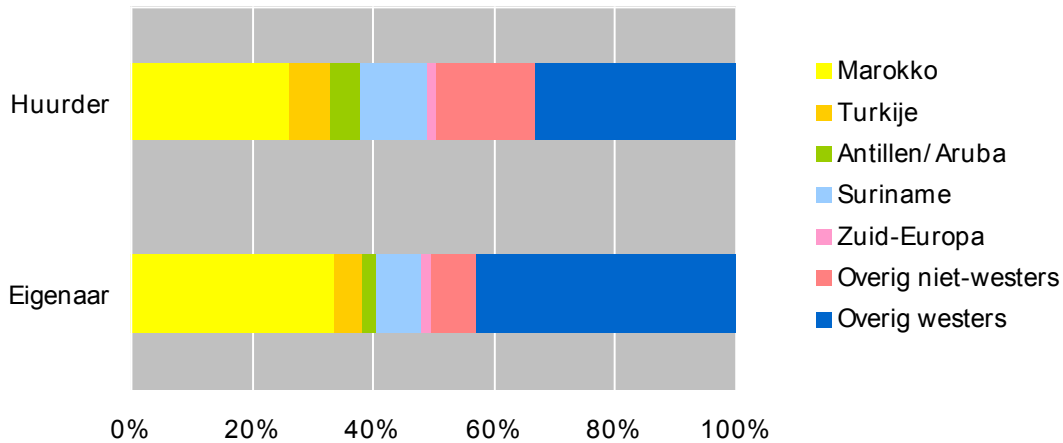
Figuur 7: Verhuisredenen verhuiscandidate naar huur en koop (percentages) (bron: WoON 2006)

Etnische afkomst

26% van de huurders is van allochtone afkomst. Voor eigenaar bewoners is dit 10%.



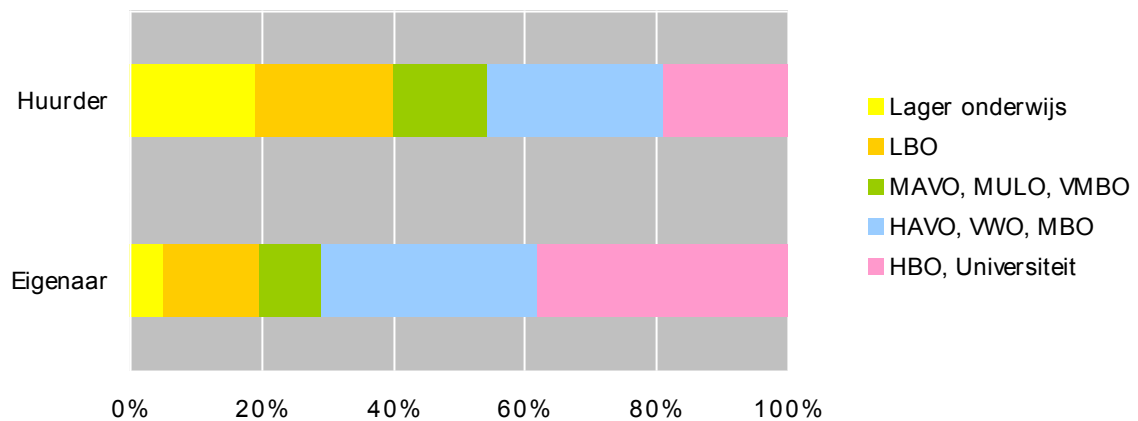
Figuur 7: Etnische afkomst naar huur en koop (bron: WoON 2006)



Figuur 8: Afkomst allochtone huishoudens naar huur en koop (bron: WoON 2006)

Opleidingsniveau

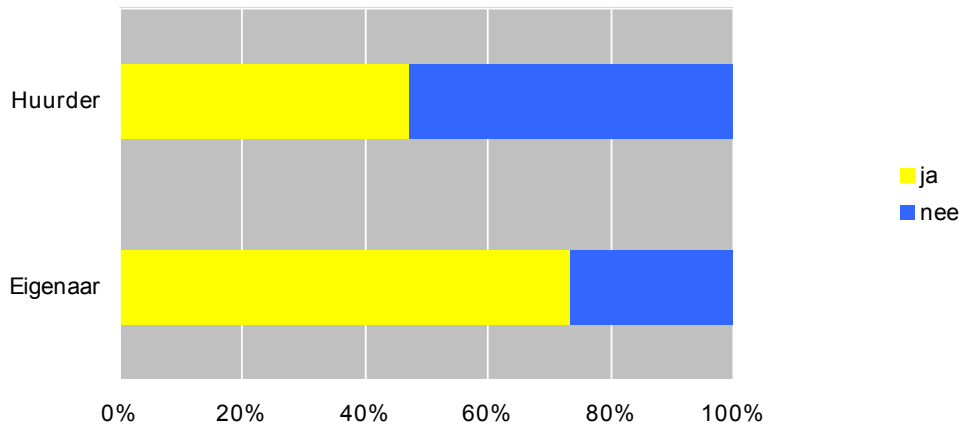
Onderstaande figuur laat zien dat eigenaar-bewoners gemiddeld hoger opgeleid zijn dan huurders.



Figuur 9: Opleidingsniveau hoofd huishouden naar huur en koop (bron: WoON 2006)

Werksituatie

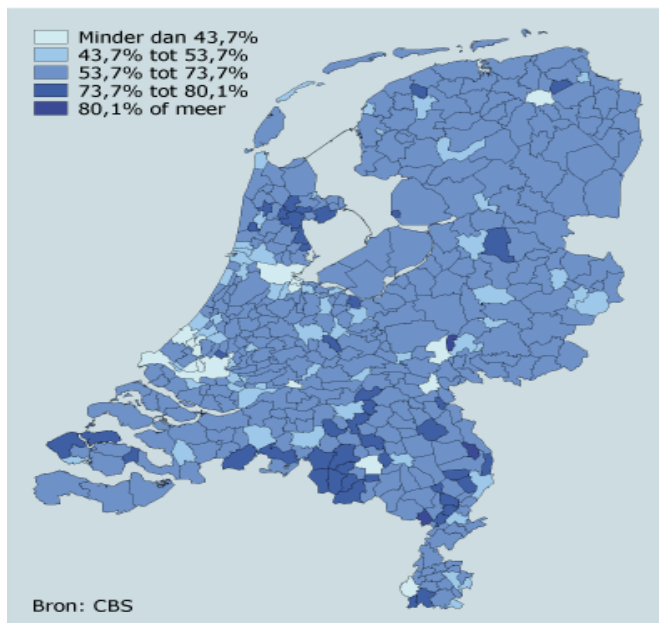
73% van de eigenaar bewoners (hoofd huishouden) heeft betaald werk (vanaf 1 uur per week), bij huurders is dit 47%.



Figuur 10: Werksituatie (betaald werk) hoofd huishouden naar huur en koop (bron: WoON 2006)

Verschillen huurwoningen-koopwoningen

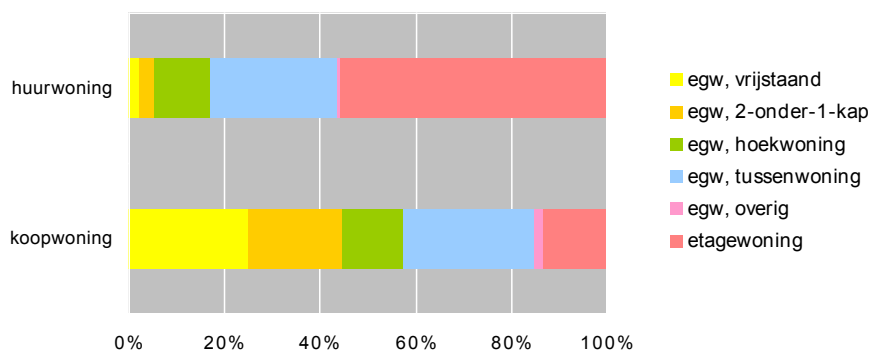
In 2006 bestond bijna 56% van de voorraad woningen in Nederland uit koopwoningen. Koopwoningen komen relatief veel voor op het platteland, in forenzengemeenten en aan de rand van de stad. Huurwoningen komen vooral voor in steden. Amsterdam had in 2005 met 80% het hoogste aandeel huurwoningen. Daarna komen Rotterdam, Delft en Groningen (Bron: CBS).



Figuur 11: Aandeel koopwoningen per gemeente (bron: WoON 2006)

Type

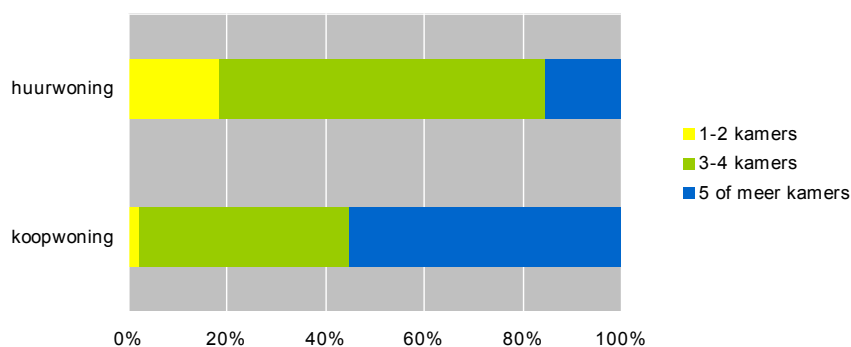
De voorraad koopwoningen bestaat voor 13% uit etagewoningen. Bij huurwoningen is dit 56%. Meer dan de helft van de huurwoningen is dus gestapeld. Vrijstaande eengezinswoningen en twee-onder-1-kap-woningen komen als huurwoning slechts in zeer beperkte mate voor: respectievelijk 2% en 3% van de voorraad.



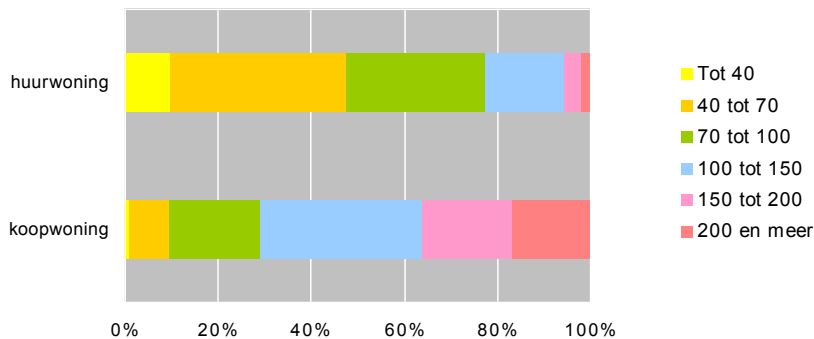
Figuur 12: Huur- en koopwoningen naar type (bron: WoON 2006)

Grootte

In gemiddelde grootte (kamers en woonoppervlakte) verschillen huurwoningen van koopwoningen. Huurwoningen zijn in 48% van de gevallen kleiner dan 70 m². Bij koopwoningen is 10% kleiner dan 70m². Dit hangt uiteraard samen met het type woning. Etagewoningen zijn gemiddeld kleiner dan eengezinswoningen. Grote huurwoningen (met een woonoppervlakte van meer dan 150m²) komen bijna niet voor: dit is slechts 5% van de voorraad. Bij koopwoningen is dit 36%.



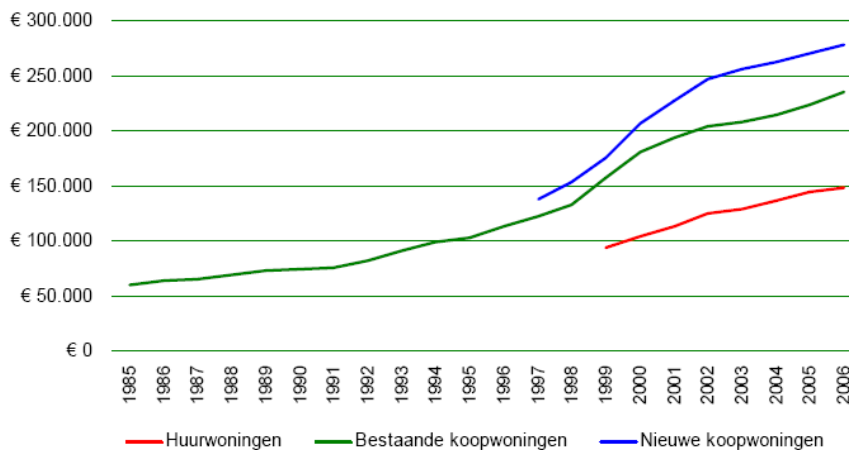
Figuur 13: Huur- en koopwoningen naar aantal kamers (incl. woonkamer) (bron: WoON 2006)



Figuur 14: Huur- en koopwoningen naar woonoppervlakte in m² (exclusief buitenruimte) (bron: WoON 2006)

Marktw waarde

Marktw aarden van huur- en koopwoningen zijn lastig te vergelijken, omdat deze voor huurwoningen niet worden bepaald en geregistreerd. De marktw aarde wordt pas duidelijk wanneer de huurwoning wordt verkocht. In een onderzoek door Rigo zijn de verkoopprijzen van huur- en koopwoningen met elkaar vergeleken. Hieruit blijkt dat de prijzen van verkochte huurwoningen ruim 35% lager liggen dan van bestaande koopwoningen. Dit wordt veroorzaakt door verschil in grootte, kwaliteit en ligging van de woningen.



Figuur 15: Transactieprijs bestaande koopwoningen (bron: NVM) en nieuwe koopwoningen (bron: Monitor Nieuwe Woningen) ten opzichte van verkoopprijzen huurwoningen (bron: Kadaster) (Rigo, 2008)

Geschied voor wonen met zorg

Het aantal nulredenwoningen is in de koop vrijwel even groot als in de huur. Wel is er een verschil in de specifieke bestemming van een woning voor ouderen of gehandicapten. Dat kom je in de koopsector vrijwel niet tegen.

Verschillen huurwoningmarkt-koopwoningmarkt

Beschikbaarheid

De omloopsnelheid, de frequentie waarmee een woning beschikbaar komt voor nieuwe bewoners, ligt bij huurwoningen hoger dan bij koopwoningen. Zowel in de huur- als in de koopsector is de vraag groter dan het aanbod. Er is sprake van krapte op de woningmarkt. In de koopwoningmarkt is deze krapte in alle prijssegmenten aan de orde, in de huursector in nagenoeg alle sectoren, behalve bij de goedkoopste huurappartementen (onder de kwaliteitskortingsgrens) en bij de duurste huurwoningen (boven de liberalisatiegrens). Uit deze woningen willen meer mensen weg dan er naar op zoek zijn. Opvallend is de geringe vraag naar de betere (duurdere) huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

In de periode 2002 tot 2006 is de huurmarkt als geheel verruimd: het verschil tussen vraag en aanbod is verkleind. In de koopmarkt is juist de vraag harder gestegen dan het aanbod, vooral in het segment tot € 200.000,-.

Starten op de huur- of koopwoningmarkt

Driekwart van de starters is jonger dan 30 jaar. De start in de koopsector is sterk geconcentreerd in de leeftijd tussen de 25 en 29 jaar. In de huursector is de spreiding iets groter. Daar is een kwart van de starters jonger dan 23 jaar. Starters die kopen, zijn wel beduidend koopkrachtiger dan starters in de huursector.

Figuur 16: Starters en doorstromers naar leeftijd waarop de huur- of koopwoning betrokken wordt (bron: WoON 2006)

	Starters		Doorstromers	
	Koop	Huur	Koop	Huur
Leeftijd*)	25-29 jaar	23-31 jaar	32-47 jaar	30-58 jaar
Inkomen	€ 29.400	€ 15.300	€ 35.500	€ 18.600

*) Leesvoorbeeld: Van alle doorstromers die een koopwoning betrekken, valt 50% in de categorie 32-47 jaar, 25% is jonger dan 32 jaar en 25% is ouder dan 47 jaar.

Doorstromen

Het aantal doorstromers binnen de koopsector liep tussen 2002 en 2006 iets terug. Daar staat tegenover dat iets meer mensen de stap van een huur- naar een koopwoning maakten. Het aantal verhuisbewegingen binnen de huursector bleef stabiel. De doorstroming van koop naar huur is beperkt van omvang. Wie eenmaal een eigen huis heeft, gaat niet snel meer huren. Deze stroom wordt sinds 1998 steeds kleiner.

Keuzevrijheid

Er is een duidelijk verschil tussen de keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt en op de huurwoningmarkt. Een koper zoekt via bijvoorbeeld Funda of via de makelaar in een groot aanbod van koopwoningen en brengt een bod uit op de woning die hem het meest bevalt. Iemand die een huurwoning

zoekt is gebonden aan de lokale woonruimteverdeling en heeft geluk als er überhaupt een woning beschikbaar is. Daarnaast is bijvoorbeeld de mogelijkheid van het bouwen van een eigen huurwoning niet aanwezig, en zit er ook een duidelijk verschil in de zeggenschap (en keuzemogelijkheden) bij het onderhoud van een woning.

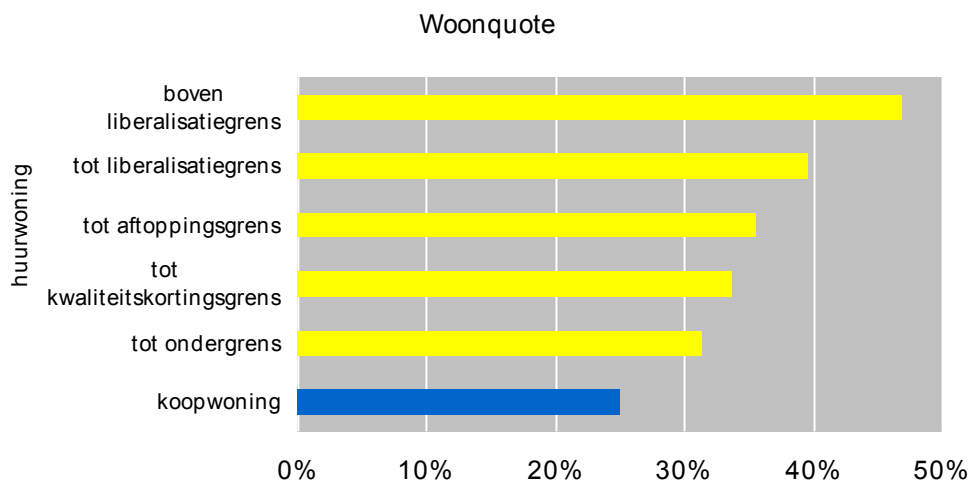
Woonlasten

De kosten voor wonen worden in Nederland voor zowel huurders als kopers laag gehouden. Voor huurders in de vorm van huurtoeslag en het reguleren van de huren (lager dan de marktwaarde), voor kopers in de vorm van hypotheekrenteaftrek. Huurders waren in 2006 per maand gemiddeld € 542,- kwijt aan de huur en bijkomende kosten. De gemiddelde woonlastenquote bedraagt 36%. Voor kopers lag dit op € 669,- en 25%. De maandelijkse kosten liggen dus hoger, maar door een gemiddeld hoger inkomen, ligt de woonquote voor kopers lager. In onderstaande tabel worden de woonquotes van huurders en eigenaar-bewoners met elkaar vergeleken per inkomensklasse. De woonquote van huurders ligt in alle klassen (met uitzondering van de klasse tot € 10.000,-) hoger, maar het verschil bedraagt maximaal 4,1 procent.

Inkomen huishouden	Woonquote	
	Eigenaar	Huurder
tot 10.000	59,9%	57,1%
10.000 tot 15.000	40,0%	44,1%
15.000 tot 20.000	33,3%	36,1%
20.000 tot 25.000	29,4%	31,3%
25.000 tot 30.000	26,0%	27,5%
30.000 tot 35.000	24,2%	24,3%
35.000 en hoger	19,3%	19,8%
Totaal	25,0%	36,3%

Figuur 17: Woonquote eigenaar en huurder (bron: WoON 2006)

Uit onderstaande figuur is op te maken dat de gemiddelde woonquote het hoogst is bij de duurste huurwoningen (boven de liberalisatiegrens): 47%.



Figuur 18: Woonquote naar huur- of koopwoning (bron: WoON 2006)

Overlast en verloedering, sociale cohesie

Over de woonomgeving in het algemeen zijn eigenaar-bewoners meer tevreden dan huurders. Dat geldt ook voor het groen in de buurt en de aanwezigheid van crèches, basisscholen en voorzieningen voor jongeren. Over de aanwezigheid van OV-haltes zijn huurders juist meer tevreden. De verschillen zijn niet groot.

Figuur 19: Aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is met voorzieningen in de woonomgeving en met de woonomgeving in het algemeen, naar eigenaren en huurders (bron: WoON 2006)

	Eigenaren	Huurders
Woonomgeving (algemeen)	90%	80%
Parkeergelegenheid	68%	68%
Groen	83%	79%
Nabijheid halte openbaar vervoer	64%	71%
Winkelvoorzieningen	84%	84%
Crèches*)	85%	79%
Basisscholen**)	90%	86%
Speelvoorzieningen**)	65%	57%
Voorzieningen voor jongeren 12-18 jaar	53%	49%

*) Alleen ouders van kinderen < 4 jr

**): Alleen ouders van kinderen < 12 jr

Vervuiling, vernieling en overlast

Huurders hebben vaker last van alle vormen van vervuiling, vernieling en overlast, met uitzondering van verkeersoverlast. Hier hebben eigenaren en huurders in gelijke mate last van.

	Eigenaren	Huurders
Bekladding van muren en gebouwen	2%	6%
Vernieling van telefooncellen, bus- of tramhokje	6%	9%
Rommel op straat	7%	17%
Hondenpoep op straat	18%	25%
Overlast door directe burens	3%	8%
Overlast door omwonenden	3%	8%
Overlast door jongeren	5%	11%
Vormen van geluidsoverlast	9%	14%
Vormen van stank, stof of vuil	5%	9%
Last van het verkeer	12%	12%

Figuur 20: Aandeel inwoners dat vaak last heeft van vervuiling, vernieling en overlast, naar eigenaren en huurders (bron: WoON 2006)

Overlast en verloedering zijn vertaald naar een GSB-indicator (ontwikkeld in het Grote Steden Beleid). De indicator verloedering is samengesteld op basis van de volgende vragen over buurtproblemen: bekladding van muren en/of gebouwen, rommel op straat, hondenpoep op straat en vernieling van telefooncellen en/of bushokjes. De indicator overlast is samengesteld op basis van de volgende vragen over buurtproblemen: geluidsoverlast, overlast van groepen jongeren en overlast door omwonenden. De indicatoren kunnen een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval negatief te waarderen. De GSB-indicator overlast is voor huurders 2,1 en voor eigenaar-bewoners 1,4. Voor de GSB-indicator verloedering is dit respectievelijk 3,4 en 3,0. Huurders ervaren dus meer hinder van overlast en verloedering in hun woonomgeving dan eigenaar-bewoners.

Sociale cohesie is in het WoON-onderzoek gemeten aan de hand van vier stellingen: 'mensen in deze buurt kennen elkaar nauwelijks', 'in deze buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om', 'ik woon in een gezellige buurt met veel saamhorigheid' en 'ik voel me thuis in deze buurt'. De meningen over deze stellingen zijn vertaald in één (rapport)cijfer op een schaal van nul tot tien. Huurders ervaren een lagere sociale cohesie dan eigenaar-bewoners: rapportcijfers van respectievelijk 6,3 en 7,1.

Bijlage 2 Literatuurlijst

Behring, K. en I. Helbrecht (2002), *Wohneigentum in Europa*, Ludwigsburg.

Boelhouwer, P.J., M.E.A. Haffner, P. Neuteboom, P. de Vries (2001), *Koopprijontwikkeling en de fiscale behandeling van het eigen huis*, OTB, Delft.

Brounen, D. (2006), *Starters in het nauw*. In: Christen Democratische Verkenningen (2006), Den Haag.

Christen Democratische Verkenningen (2006), *De vergeten woningmarkt*, Den Haag.

Conijn, J. en F. Schilder (2009), *De dubbele kloof tussen koop en huur: omvang, oorzaken en consequenties*, ASRE research paper 10, Amsterdam.

Conijn, J. (2008), *Subsidiëring van de woonconsumptie: een zinloos schip van bijleg*. In: Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde, Amsterdam.

Delfgaauw, J.G.M. (1952), *De voorkeur voor het eigen huis*, CPB, overdrukken no. 16, Den Haag.

Derksen, J. (2009), *Wooncarrière van koopstarters. Een onderzoek naar de wooncarrière van (oud-) bewoners van Koopgarantwoningen*, TU Delft.

Doling, J. en B. Stafford (1989), *Home ownership. The diversity of experience*, Aldershot, England.

EIB (1972), *Woningbouw en werkgelegenheid*, Amsterdam.

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

Elsinga, M.G. en J. Hoekstra (2004), *De betekenis van eigenwoningbezit*, achtergrondstudie bij het VROM-raad advies Op eigen kracht. Woningbezit in Nederland, Den Haag.

Elsinga, M.G., M. Haffner en H. van der Heijden (2008), *Idealen van woonbeleid. Legitimatie en financiering*, SEV/De Vernieuwde Stad, Rotterdam.

Elsinga, M.G., T. Blokland, G. van Bortel, C. Klaufus, R. Kleinhans, S. Zijlstra (2008), *Een eigen huis, een beter leven?*, SEV, Rotterdam.

Ewijk, C. van, Jacobs, B. en R.A. de Mooij (2006), *Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaftrek*. In: ESB, juni 2006, Den Haag.

Ewijk, C. van, M.A. Koning, M.H.C. Lever en R.A. de Mooij (2006), *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, Bijzondere publicatie 62, CPB, Den Haag.

Fakton (2009), *Wat te doen aan dalende grondopbrengsten gemeenten? Analyse en oplossingsrichtingen voor lopende grondexploitaties*, Rotterdam.

Fulpen, van, Harrewijn, Neuerburg (1976), *Kopen of huren: een vergelijking*, EUR, Rotterdam.

Glaeser, E.L. en J.M. Shapiro (2002), *The Benefits of the Home Mortgage Interest Deduction*, NBER Working Paper 9284, Cambridge, USA.

Hof, B., C. Koopmans en C. Teulings (2006), *Een nieuw fundament. Borging publieke belangen op de woningmarkt*, SEO, Amsterdam.

ING (2008), *Kopen en huren in Nederland*, Amsterdam.

Instituut voor Onderzoek van Overheidsuitgaven (1979), *Kopen en huren, deel 1*, Den Haag.

Kemeny, J. (1981), *The myth of homeownership; private versus public choices in housing tenure*, London, England.

Kenniscentrum voor Ordeningsvraagstukken (2005), *Wonen in het groene veld*, Den Haag.

Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde (2008), *Agenda voor de woningmarkt. Preadvies 2008*, Amsterdam.

Latten, J., B. Hamers & H. Nicolaas (2006), *Selectieve verhuisstromen zetten grote steden onder druk*, Christen Democratische Verkenningen, Lente 2006, Den Haag.

Leuvensteijn, M. van (2004), *Is home-ownership an impediment to the labour market?*, CPB Report 2000/4, Den Haag.

Leuvensteijn, M. van, en J. van Ommeren (2003), *New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility*, CPB Discussion Paper 18, Den Haag.

Mulder, K. (2009), *Buurtbewoners in balans*, VROM, Den Haag.

Neuteboom, P. en D. Brounen (2006), *Toegankelijkheid van de koopwoningmarkt. De WEC-voorjaarsstudie 2006*, Woningmarkt Expertise Centrum, Rotterdam.

Noordenne, M. van en M.B.J. Vos (2006), *Atlas Koopvarianten. Gids voor betaalbaar kopen*, SEV, Rotterdam.

Oswald, A.J. (1999), *The housing market and Europe's unemployment: a non-technical paper*, Mimeo, University of Warwick, Coventry.

Pas, B., J. Pouwels en J. Kropman (1983), *Huren en kopen. Achtergronden en consequenties: een verkennende studie*, ITS, Nijmegen.

Projectgroep Wonen PvdA (2005), *Goed Wonen*, Amsterdam.

RAVO (1984), *Advies inzake de nota eigenwoningbezit*, Den Haag.

Rigo (2005), *Eigenwoningbezit en leefbaarheid; een positieve impuls*, in opdracht van het ministerie van VROM, Amsterdam.

Rigo (2008), *Van huur- naar koopwoning. Effecten van verkoop van huurwoningen*, in opdracht van het ministerie van VROM/WWI, Amsterdam.

SCP (2006), *Uitgerekend wonen. Een model voor de vraag van huishoudens naar wonen en de gevolgen van beleidswijzigingen*, Den Haag.

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (2003), *De geschiedenis van de hypotheekgarantie in Nederland*, Zoetermeer.

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (2005), *50 jaar stimulering eigenwoningbezit, hoe nu verder?*, Zoetermeer.

Vermeeren, T. (1978), *Volkshuisvesting en eigenwoningbezit. Hoekstenen van een beleid* (afstudeerverslag Faculteit Bouwkunde), Eindhoven.

VROM (1989), *Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig*, Den Haag.

VROM (1997), *Woonverkenningen, Wonen in 2030*, Den Haag.

VROM (2000), *Nota Wonen: Mensen, wensen, wonen. Wonen in de 21^e eeuw*, Den Haag.

VROM (2004), *Leefbaarheid van wijken*, Den Haag.

VROM (2006), *Wonen op een rijtje, de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006*, Den Haag.

VROM-raad (2004), *Op eigen kracht. Woningbezit in Nederland*, Advies 044, Den Haag.

VROM-raad (2007), *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*, Advies 064, Den Haag.

Werkgroep Eigenwoningbezit (1956), *Eigenwoningbezit*, Den Haag.

Wetenschappelijk Instituut voor het CDA (2008), *De woningmarkt in beweging. Naar een markt die werkt*, Den Haag.

Woonbron (2005), *Evaluatie Te Woon*, Rotterdam.

WSW (2009), *Tendrapportage woningcorporaties 2008-2013*, Huizen.