

De meerwaarde van eigenwoningbezit

Tijdens de verkiezingen is er volop gesproken over het beperken van de hypotheekrenteaftrek. Deze discussie heeft zich toegespitst op de financiële consequenties voor huishoudens en de besparingen voor de overheidsbegroting. Het stimuleren van eigenwoningbezit kent echter ook consequenties op sociaaleconomisch vlak.

Eigenwoningbezit wordt in veel landen als een groot goed gezien en daarom ook gesubsidieerd. Zo zijn hypotheekrentelasten in landen als de Verenigde Staten en Nederland aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Voor Nederland bedragen de kosten van de subsidie van eigenwoningbezit, netto van de inkomsten uit overdrachtsbelasting, naar schatting veertien miljard euro op jaarbasis (CPB, 2006). Om een indruk van de orde van grootte te geven: dit bedrag is vergelijkbaar met de rijksuitgaven van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (Ministerie van Financiën, 2009).

Maar waarom zou eigenwoningbezit eigenlijk gesubsidieerd moeten worden? Vaak wordt er bij de beantwoording van deze vraag verwezen naar een veelvoud van directe en indirecte positieve effecten van eigenwoningbezit voor de samenleving, zoals een verbeterde buurtveiligheid en stabiliteit. De feitelijke van deze argumenten is nog zeer omstrede en het leeuwendeel van het geleverde bewijs stamt uit de Verenigde Staten waar het eigenwoningbezit aanzienlijk hoger ligt dan in ons land: 69 procent versus 56 procent. Daarom worden hier de zogenaamde positieve externaliteiten binnen een Nederlandse context onderzocht, met de wijken van Rotterdam als laboratorium.

Effecten van woningbezit

Een eenduidige classificatie van de sociaaleconomische effecten van eigenwoningbezit is moeilijk aan te geven. Een direct effect van eigenwoningbezit is de prikkel om een woning te onderhouden. Deze komt voort uit het feit dat de woningbezitter een aanzienlijk financieel belang in de woning heeft, dat deels afhankelijk is van de staat waarin de woning verkeert (Rohe *et al.*, 2001). Bovendien verlaagt het bezitten van een woning de mobiliteit doordat er aanzienlijke kosten gemoeid zijn met aan- en verkoop van een woning. Deze verlaagde mobiliteit wordt geassocieerd met een hogere stabiliteit van woningwaarden en een grotere sociale cohesie in de wijk (Harkness en Newman, 2002). Uiteraard zijn er ook nadelige effecten zoals een beperking van de arbeidsmobiliteit.

Studies uit het verleden hebben ook gekeken naar de impact van eigenwoningbezit op participatie in het buurtleven (DiPasquale en Glaeser, 1999), schoolprestaties van kinderen (Green en White, 1997), de hoeveelheid sociale contacten die men in de buurt onderhoudt (Kleinhans *et al.*, 2007) en buurtveiligheid (Glaeser en Sacerdote, 1999). In het algemeen vindt men een positieve impact.

De meeste indirecte effecten worden voor een groot gedeelte bepaald door zaken die niet of niet direct aan eigenwoningbezit zijn gerelateerd zoals de sociaaleconomische status van huishoudens. Tenzij hiervoor voldoende gecontroleerd wordt, is het aantonen van een causaal verband tussen het bezitten van een woning en een of meerdere indirecte effecten voor de samenleving uiterst problematisch (Haurin *et al.*, 2003). Ter illustratie: zijn buurten veiliger omdat er veel huizenbezitters zijn of worden huizenbezitters aangetrokken door veiligere buurten?

De proef op de som

Om een beeld te krijgen van de meerwaarde van eigenwoningbezit buiten de Amerikaanse context, is gekozen voor een onderzoek in Rotterdam. Voor een periode van acht jaar is nagegaan in hoeverre de verschillen in buurtveiligheid en buurttevredenheid gerelateerd zijn aan de variatie in het eigenwoningbezit tussen de verschillende buurten. In de analyses is rekening gehouden met verschillen in inkomen, sociaaleconomische factoren, zoals werkloosheidspercentage en huishoudsamenstelling, en karakteristieken van de woningmarkt. In tabel 1 zijn de resultaten van een verschilregressie opgenomen. Hierin worden verschillen in buurtveiligheid en buurttevredenheid verklaard aan de hand van verschillen in eigenwoningbezitpercentages, gecontroleerd voor verschillen in socio-economische factoren, woningmarktkenmerken en buurt- en tijdeffecten. De analyse laat zien dat de controlevariabelen een belangrijke rol spelen en dat het percentage eigenwoningbezit in de buurt inderdaad een significante invloed heeft op de veiligheidscore en de buurttevredenheid. Bovendien blijkt dat het veiligheidsniveau in de wijk een significante verklarende factor is voor de buurttevredenheid, maar ook dan blijft het effect van eigenwoningbezit significant.

Afnemende meeropbrengst van eigenwoningbezit

In veel economische relaties spelen schaafeffecten een rol. In de woningmarkt kan worden geanalyseerd of het verhogen van eigenwoningbezit altijd een even

RUBEN COX

Promovendus aan de
Erasmus Universiteit
Rotterdam

DIRK BROUNEN

Hoogleraar aan de Erasmus
Universiteit Rotterdam

PETER NEUTEBOOM

Senior onderzoeker aan
de Erasmus Universiteit
Rotterdam

Tabel 1

Verskil-regressie effecten woningbezit op buurtveiligheid en tevredenheid (t-statistieken staan tussen haken).

	Afhankelijke variabele				
	Veiligheid	Tevredenheid	Veiligheid	Tevredenheid	Tevredenheid
Woningbezit	0,039 (0,042)	0,034 (0,028)	0,204** (2,53)	0,180* (1,84)	0,166* (1,88)
Veiligheid					0,361*** (2,90)
Control variabelen	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja
Buurt/tijd-effecten	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
N	351	291	269	212	201
R ²	0,055	0,076	0,098	0,161	0,353

* Significant op tienprocent-niveau; ** significant op vijfprocent-niveau; *** significant op éénprocent-niveau.

Bron: Centrum voor Onderzoek en Statistiek Rotterdam

grote marginale impact heeft op indirecte effecten of dat deze afnemend zijn naarmate het eigenwoningbezit groter wordt. De relatie kan als volgt gemodelleerd worden:

$$Y = AK^\alpha \quad (1)$$

Hierin stelt Y het niveau van buurttevredenheid en veiligheid voor. Deze variabele wordt verklaard door het eigenwoningbezit K , waarbij A een constante voorstelt. Om het model te schatten kan het door middel van een logaritmische transformatie geschreven worden als:

$$\log(Y) = \log(A) + \alpha \log(K). \quad (2)$$

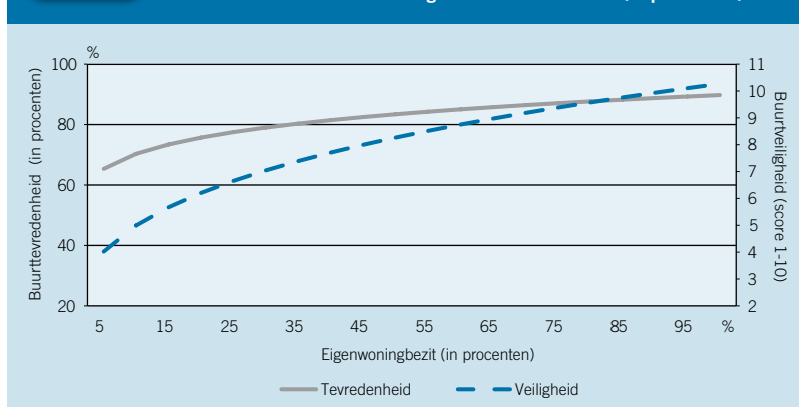
In deze vorm ontstaat een log-lineair regressiemodel waarbij α de regressiecoëfficiënt van de verklarende logaritmische variabele K is. Deze relatie laat afnemende schaaffecten zien als α groter dan 0 en kleiner dan 1 is. De schattingen van dit model zijn opgenomen in tabel 2. Om te voorkomen dat ongecontroleerde factoren de relatie verstoren is in panel B de variabele eigenwoningbezit opgeschoond. De resultaten geven inderdaad blijk van een afnemende relatie tussen indirecte effecten en eigenwoningbezit, figuur 1 toont dit verloop. De marginale stijging in buurtveiligheid en buurttevredenheid wordt kleiner naarmate het percentage eigenwoningbezit hoger is. Ter illustratie: de impact van een stijging van tien procent in eigenwoningbezit is ongeveer vier keer kleiner als het huidige niveau vijftig procent is dan wanneer het tien procent is, op basis van het model in (1) waarbij voor α en A de schattingen uit tabel 2 worden gebruikt.

Conclusies

Het bezitten van een woning heeft verschillende consequenties voor huishoudens en de samenleving. Naast het feit dat eigenwoningbezitters een natuurlijke stimulans hebben om voor onderhoud van de woning zorg te dragen en beperkt

Figuur 1

De afnemende effecten van veiligheid en tevredenheid (in procenten).



Bron: Centrum voor Onderzoek en Statistiek, Rotterdam

Tabel 2

Afnemende effecten van eigenwoningbezit (t-statistieken staan tussen haken).

	Afhankelijke variabele	
	Veiligheid	Tevredenheid
Panel A		
α	0,313*** (0,0398)	0,106*** (0,0296)
Ln(A)	2,329*** (0,0617)	-0,108** (0,0437)
N	567	513
R ²	0,311	0,125
Panel B		
α	0,448*** (0,0292)	0,151*** (0,0195)
Ln(A)	2,546*** (0,047)	-0,029 (0,0305)
N	498	444
R ²	0,351	0,167

* Significant op tienprocent-niveau; ** significant op vijfprocent-niveau; *** significant op éénprocent-niveau.

Bron: Centrum voor Onderzoek en Statistiek Rotterdam

worden in hun mobiliteit, zijn er ook indirecte positieve externaliteiten voor de samenleving als geheel denkbaar. Hier is de relatie tussen eigenwoningbezit op buurniveau en de gepercipieerde veiligheid en tevredenheid onder bewoners in Rotterdam voor de periode 2001–2008 bestudeerd. De resultaten laten zien dat zelfs wanneer er zorgvuldig rekening gehouden wordt met de diverse achtergronden van huishoudens, eigenwoningbezit een positieve bijdrage levert aan de tevredenheid en het gevoel van veiligheid. Dat positieve effect is echter vooral merkbaar in wijken waar het eigenwoningbezit laag was en is gestegen. Het stimuleren van eigenwoningbezit in wijken waar het merendeel al koopt is aanzienlijk minder evident.

LITERATUUR

Centraal Planbureau (2006) Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning. *CPB Document*, 128.

DiPasquale, D. en E. Glaeser (1999) Incentives and social capital: are homeowners better citizens? *Journal of Urban Economics*, 45(2), 354–384.

Glaeser, E. en B. Sacerdote (1999) Why is there more crime in cities? *Journal of Political Economy*, 107(6), 225–258.

Green, R. en M. White (1997) Measuring the benefits of homeownership: effects on children. *Journal of Urban Economics*, 41(3), 441–461.

Haurin, D., R. Dietz en B. Weinberg (2003) The impact of neighborhood homeownership rates: a review of the theoretical and empirical literature. *Journal of Housing Research*, 13(2), 119–151.

Harkness, J. en S. Newman (2002) Homeownership for the poor in distressed neighborhoods: does this make sense? *Housing Policy Debate*, 13(2), 597–630.

Kleinhans, R., H. Priemus en G. Engbersen (2007) Understanding social capital in recently restructured urban neighborhoods: two case studies in Rotterdam. *Urban Studies*, 44(5/6), 1069–1091.

Ministerie van Financiën (2009) *Samenvatting Miljoenennota 2009*. Nota op www.prinsjesdag2009.nl.

Rohe, W., S. van Zandt en G. McCarthy (2001) The social benefits and costs of homeownership: a critical assessment of the research. *Joint Center of Housing Studies of Harvard University working paper series*, 01(12).