

Van huur naar koop

Een flink deel van de huishoudens die in de jaren tachtig uit een huurwoning verhuisden, is doorgestroomd naar een koopwoning. Beleid om de doorstroming van de huur- naar de koopsector te bevorderen heeft succes gehad.

De belangstelling voor het gebruik van de woningvoorraad is sterk toegenomen. In de *Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig*¹ wordt gesteld dat het volkshuisvestingsbeleid dat tot dan toe werd gevoerd "is gegroeid in een situatie van acute kwantitatieve en kwalitatieve tekorten... en (waarin) uit hoofde van sociaal economisch beleid een laag huurprijsniveau werd gehandhaafd" (blz. 3). Een hoge en planmatige produktie van woningen leidde tot zware subsidieverplichtingen op de begroting van Volkshuisvesting. Omdat er aan het eind van de jaren tachtig minder algemene woningtekorten zijn dan vroeger, en de subsidieverplichtingen zo hoog zijn opgelopen wordt een nieuw beleid uitgestippeld waarin de marktwerking op de woningmarkt wordt versterkt en de lopende subsidieverplichtingen worden gesaneerd. Om dit te bereiken worden (in hoofdlijnen) de volgende maatregelen aangekondigd die intussen in praktijk zijn gebracht:

- verzelfstandiging van de woningcorporaties, ook financieel. Dit voornemen is intussen uitgevoerd in de zogenaamde 'brutering' waarin subsidieverplichtingen van de centrale overheid en leningen aan corporaties tegen elkaar worden uitgeruild;
- een hoog niveau van huurstijgingen. Dit is nodig om de corporaties voldoende inkomsten uit de huren te garanderen zodat ze financieel onafhankelijker van de overheid kunnen functioneren. De huurstijgingen lagen overigens al jaren lang voor het verschijnen van de Nota boven de prijsindex van de gezinsconsumptie;
- stimulering van het eigen-woningbezit door meer nieuwbouw in deze sector (en fiscale aftrek van hypotheeklasten, waarover in de

Nota overigens weinig wordt gezegd). Het aandeel van de koopsector in de nieuwbouw is, mede onder invloed van het beleid in de jaren negentig, opgelopen tot boven de vijftig procent;

- een evenwichtiger verdeling van de woningvoorraad moet tot stand worden gebracht. Hiermee wordt vooral bedoeld dat de goedkopere woningen, vooral bestaande sociale-huurwoningen, bewoond moeten worden door huishoudens met een laag inkomen. Zo moet worden voorkomen dat subsidies voor nieuwbouw terecht komen bij degenen voor wie financiële steun niet nodig is.

Doorstroming

Het onderwerp van de evenwichtige verdeling van de (sociale) woningvoorraad wordt in de Nota breed uitgewerkt. Er woonden volgens de berekeningen en normen in 1988 zo'n 700.000 huishoudens te goedkoop, dat wil zeggen dat hun inkomen hoog is in verhouding tot de huur die ze betalen. Ze verhinderen daarmee de toegang van huishoudens met een laag inkomen tot deze woningen, hetgeen er mede de oorzaak van is dat zo'n groot beroep wordt gedaan op de individuele huursubsidie (950.000 huishoudens in 1992). Deze situatie moet vooral worden verbeterd door de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. Als meer huishoudens met een modaal tot hoger inkomen zouden doorstromen naar een eigen woning, zouden er immers meer sociale huurwoningen in de bestaande voorraad vrijkomen voor hergebruik.

In de discussie over het gebruik van de woningvoorraad wordt er meestal van uit gegaan dat de doorstroming op de woningmarkt van

huur naar koop stagneert. Extra maatregelen, zoals tijdelijke huurcontracten, zouden nodig zijn huurders te dwingen om naar een dure huurwoning of koopwoning te verhuizen. We laten in dit artikel zien dat de doorstroming van de huur- naar de koopsector in de jaren tachtig echter wel degelijk flink is toegenomen. Een combinatie van overheidsmaatregelen, algemene economische omstandigheden en woningmarktomstandigheden is daarvoor verantwoordelijk. We gaan eerst in het kort in op het keuzeproses van huishoudens ten aanzien van huur- en koopwoningen. Dan wordt kort stilgestaan bij de veranderingen op de woningmarkt in de jaren tachtig. Tot slot wordt aangegevoerd hoe gewijzigde omstandigheden in het afgelopen decennium de doorstroming van de huur- naar de koopsector hebben aangewakkerd.

De keuze voor een huurwoning of een eigen huis

De wetenschappelijke literatuur over het verhuisproces en de woningkeuze van huishoudens is goed ontwikkeld². Daardoor is genoegzaam bekend wie wel of niet een huis koopt³. Persoonlijke omstandigheden en veranderingen daarin spelen een dominante rol. In de eerste plaats is de fase in de huishoudenscyclus van belang. Pas als de relatie met een partner een zekere stabiliteit heeft bereikt en als men erover denkt om kinderen te nemen, of die al heeft, koopt men een woning⁴. Daarom stromen hoofdzakelijk paren en gezinnen door van een huurhuis naar een koopwoning. Alleenstaanden, eenoudergezinnen

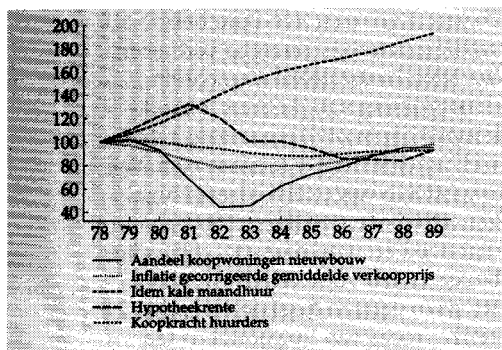
1. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Nota volkshuisvesting in de jaren negentig - van bouwen naar wonen*, SDU, Den Haag, 1989.

2. W.A.V. Clark, M.C. Deurloo en F.M. Dieleman, *Tenure changes in the context of micro level family and macro level economic shifts*, Urban Studies, 1994, blz. 135-152.

3. J.V. Henderson en Y.M. Ioannides, 1989, Owner occupancy: investment vs consumption demand, *Journal of Urban Economics*, 1989, blz. 228-241.

4. P.C.J. Everaers, S. Davies en F.M. Dieleman, *De overgang van een huur- naar een koopwoning: een dynamische analyse van de samenhang van verschillende levenslopen*, Supplement bij de Sociaal-economische maandstatistiek, nr. 6, 1993, blz. 23-37.

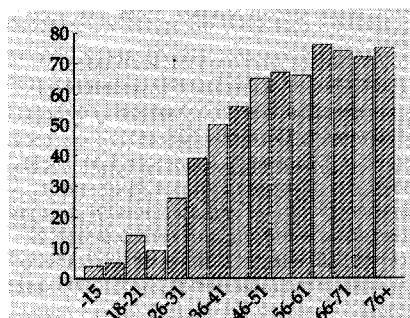
Figuur 1. De ontwikkeling van vijf factoren op de woningmarkt, die de doorstroming van huur naar koop beïnvloeden



en dergelijke nemen nauwelijks aan dit proces deel en blijven in de huursector. In de tweede plaats is natuurlijk het niveau van het inkomen, maar vooral ook de inkomensstabiliteit een voorwaarde voor de overstap van een huur- naar een koopwoning⁵. Veel huishoudens die voor de eerste keer een huis kopen, hebben recent hun inkomen zien stijgen⁶. Het overgrote deel van de 'doorstromers' is tussen de 25 en 40 jaar. Bij huishoudens boven de 60 jaar komt zo'n verhuizing al helemaal niet meer voor. Je zou dus kunnen zeggen, dat men parallel aan de arbeidscarrière een wooncarrière doorloopt.

Omdat de keuze voor huren of kopen zo sterk samenhangt met karakteristieken van het huishouden, spelen overwegingen van woonconsumptie een belangrijke rol in de beslissing om een woning te kopen. De gewenste kwaliteit zoals een eengezinswoning, een grotere en een luxe woning kan dikwijls slechts worden verkregen door de koop van een woning. Maar zelfs als vooral consumptieoverwegingen de drijfveer zijn om een woning te kopen, toch is de koop tevens een belangrijke investering. Een groot deel van de financiële midde-

Figuur 2. Doorstroming van huur naar koop, in % van verhuizende huurders, naar inkomensklasse, 1986-1989



len van een huishouden is met de koop van een woning gemoeid en een aanzienlijk deel van het inkomen gaat zitten in de hypotheekkosten⁷. Daarom wordt de keuze van huishoudens voor een huur- of een koopwoning mede bepaald door woningmarktomsomstandigheden. Daarin ligt voor de overheid de mogelijkheid om de doorstroming van de huur naar de koopsector te bevorderen. Dat heeft de Nederlandse overheid het afgelopen decennium met succes gedaan, zoals we in de volgende paragrafen laten zien.

De woningmarkt

Figuur 1 toont hoezeer de omstandigheden op de Nederlandse woningmarkt zijn veranderd in de periode 1978-1989⁸. De ineenstorting van de koopwoningenmarkt in de periode 1978-1982 heeft tot jarenlange stagnatie van de doorstroming op die markt gezorgd, maar tevens koopwoningen relatief goedkoop gemaakt. In 1978 was de gemiddelde verkoopprijs f 166.000, in 1982 f 129.000 in nominale guldens. Pas in de jaren negentig hebben de gemiddelde prijzen van koopwoningen weer het niveau bereikt van de jaren tachtig. Na 1982, toen de prijzen weer matig gingen stijgen, was het dus relatief gemakkelijk en ook aantrekkelijk om voor de eerste keer een woning te kopen. Ook andere omstandigheden maakten het kopen van een woning aantrekkelijk. De rente op hypotheek bleef na 1982 laag en na 1985 steeg gedurende een reeks van jaren de koopkracht van huurders. Ook de nationale overheid deed een duit in het zakje in drieërlei opzicht.

In de eerste plaats werden de huren flink opgetrokken (figuur 1). De huurverhogingen lagen constant boven de prijsindex van de consumptie. In 1980 waren huurwoningen, naar Europese verhoudingen gezien, in Nederland goedkoop. In 1992 lagen de gemiddelde huren ongeveer op hetzelfde niveau als in veel andere landen. Met het beleid van forse huurverhogingen gaf de overheid huurders een flinke duw in de rug om naar de koopsector door te stromen.

Ten tweede werd door de overheid de bouw van koopwoningen in plaats van huurwoningen gestimuleerd. Het aandeel koopwoningen in de nieuwbouw steeg van 5 procent in 1982 tot boven de 40 procent in

1990⁹. Dat vergemakkelijkt natuurlijk de doorstroming naar deze sector.

En, ten derde, bleven de hypotheeklasten volledig aftrekbaar van de belasting. In 1990 was hiermee een bedrag van 4,5 miljard gulden aan gedorven overheidsinkomsten gemoeid (de huursubsidie kostte in dat jaar f 1,8 miljard¹⁰).

Het ligt voor de hand dat huurders die voor de keuze stonden om in de huursector te blijven of te verhuizen naar de koopsector, op deze gewijzigde omstandigheden gereageerd hebben.

Doorstroming in de jaren '80

Als men de doorstroming van de huur naar de koopsector in de jaren tachtig goed in beeld wil brengen, dan kan men het beste kijken naar het gedrag van de huishoudens, waarvoor de keuze tussen een huur- of een koopwoning een reële keuze is. Zoals al is betoogd stromen alleen tweepersoonshuishoudens en gezinnen, in de leeftijd van 20 tot 60 jaar, door van huur naar koop. Figuur 2 geeft aan dat binnen deze groep, ook voor huurders met een inkomen onder de f 31.000 netto per jaar, het kopen van een woning over het algemeen geen haalbare kaart is. Voor huurders met een inkomen boven de f 61.000 daarentegen is de keuze voor de huursector bij een verhuizing geen reëel alternatief.

5. D.R. Haurin en H.L. Gill, Effects of income variability on the demand for owner-occupied housing, *Journal of Urban Economics*, 1987, blz. 136-150; Ook L. Rosenthal, Income and price elasticities of demand for owner occupied housing in the UK: evidence from pooled cross-sectional and timeseries data, *Applied Economics*, 1989, blz. 761-775.

6. W.A.V. Clark, M.C. Deurloo en F.M. Dieleman, op.cit., 1994.

7. C. Hamnett, *Home ownership, housing wealth, and wealth distribution in Britain*, Paper presented at the Conference Housing Policy as a Strategy for Change, Oslo, 1991.

8. F.M. Dieleman en P.C.J. Everaers, From renting to owning, life course and housing market circumstances, *Housing Studies*, 1994, blz. 11-25.

9. Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, *Thermometer van de Nederlandse koopwoningenmarkt*, Voorburg, 1991.

10. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Kerncijfers Volkshuisvesting*, 1992.

Tabel 1. Partielle regressie coëfficiënten van vijf indicatoren van economische en woningmarkt omstandigheden met het jaarlijkse percentage huurders dat naar een koopwoning verhuist, 1978-1989

| | |
|---|-------|
| Gem. verkoopprijs eigen woningen | -0,30 |
| Gemiddeld huurniveau | 0,54 |
| Hypotheekrente | -0,20 |
| Koopkracht huurders | 0,63 |
| Eigen woningen als % van totale nieuwbouw | 0,30 |
| R ² | 0,94 |

Bron: Woningbehoeftenonderzoek, CBS.

Massaal stromen ze door naar de koopsector. Wil men de invloed van de gewijzigde woningmarktomstandigheden op de doorstroming van huur naar koop goed in beeld krijgen, dan moet men dus kijken naar de middeninkomens (hier gedefinieerd als f 31.000 tot f 61.000). De sterke toename van de doorstroming van huur naar koop, vooral na 1985 wordt goed geïllustreerd door figuur 3. In beeld is gebracht welk deel van de huurders die verhuizen van eerder genoemde (risico)groep een woning koopt. Het dieptepunt is 1981, toen de koopwoningenmarkt in een dal zat. Toch stroomde ook toen nog dertig procent van de verhuizende huurders door naar een koopwoning. Dat percentage sprong naar boven de vijftig in 1986 toen de koopkracht van huurders zich enigszins herstelde. De figuur illustreert ook mooi hoe lokale omstandigheden op de woningmarkt het keuzeproces van huishoudens beïnvloeden. Over de gehele periode ligt het percentage huurders dat doorstroomt naar een koopwoning in de Randstad beduidend lager dan in de rest van Nederland. In de Randstad is het aandeel koopwoningen in de voorraad lager dan elders in het land en zijn (mede daardoor) de prijzen van eigenwoningen hoger. Dit dempt de doorstroming van huur naar koop. Het percentage verhuizende huurders dat een woning koopt in elk jaar van de beschouwde periode, is in verband gebracht met enkele indicatoren van de zich wijzigende omstandigheden (tabel 1). De partiële regressiecoëfficiënten van het gemiddeld huurniveau en de koopkracht-

ontwikkeling van huurders, op het percentage doorstromers zijn het hoogst. Over de periode van 1978-1989 lijken dus vooral de stijgende huurprijzen en de ontwikkeling van de koopkracht het niveau van de doorstroming van huur naar koop te hebben bepaald. Maar ook de veranderingen in het percentage koopwoningen in de nieuwbouw, de prijs van koopwoningen en de rentestand hebben het verwachte effect op het niveau van de doorstroming.

Slotbeschouwing

De doorstroming van de huur naar de koopsector is in de jaren tachtig, anders dan dikwijls wordt gedacht, flink toegenomen. Naar wij verwachten zullen de cijfers van het Woningbehoeftenonderzoek 1993/1994, die in de loop van het volgend jaar bekend worden, een verdere stijging van de doorstroming van huur naar koop laten zien. De huren zijn immers verder opgetrokken, er worden veel koopwoningen gebouwd, de hypotheekrente blijft laag en de prijzen van koopwoningen zijn niet explosief gestegen. Zoals in de analyse is aangetoond, hebben ook in de jaren tachtig deze omstandigheden de doorstroming van de huur naar de koopsector bevorderd.

Het overheidsbeleid dat de doorstroming van de huur naar de koopsector wil bevorderen, heeft aantoonbaar effect gesorteerd al voordat dit beleid expliciet in de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig werd geformuleerd. Het optrekken van de huren en het bouwen van veel koopwoningen hadden al vanaf 1986 het

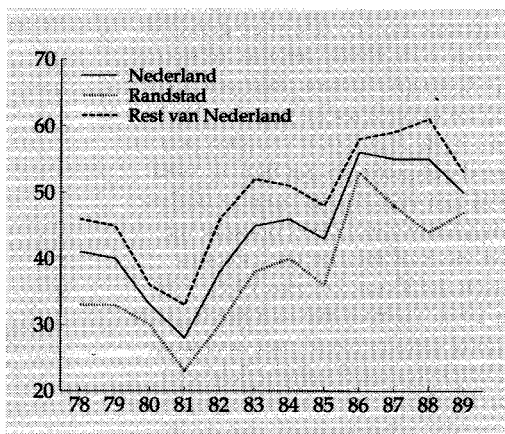
gewenste effect. Maar het beleid werd een handje geholpen door enkele economische omstandigheden zoals de lage hypotheekrente en het lichte koopkrachtherstel van huurders in de jaren na 1985.

Het invoeren van tijdelijke huurcontracten om een verdere verhoging van de doorstroming van huur naar koop te forceren, lijkt op dit moment een overbodige maatregel. Huurders voor wie de keuze voor huren of kopen een werkelijke keuze is, kiezen al massaal voor een eigen huis. De beoogde effecten van de doorstroming, minder scheefheid op de woningmarkt en een afname van de aanspraak op huursubsidie, lijken echter niet te worden gerealiseerd. De aanspraak op huursubsidie blijft toenemen en is dus geen direct gevolg van een gebrekkige doorstroming op de woningmarkt. De slechte afstemming tussen nationaal en lokaal beleid met betrekking tot scheefheid op de woningmarkt en de samenstelling van de huurwoningvoorraad in de groeikernen zijn daarvan de belangrijkste oorzaken¹¹. Een lokaal toewijzingsbeleid waarbij niet alleen het opheffen van het woningtekort maar ook het gebruik van individuele huursubsidie in de gaten wordt gehouden, kan een positieve bijdrage leveren aan de vermindering van de scheefheid.

**Frans Dieleman
Pieter Everaers**

De auteurs zijn verbonden aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Vakgroep Toegepaste Geografie en Ruimtelijke Planning, Universiteit Utrecht. De tweede auteur is tevens werkzaam bij de Divisie Kwartaire sector en Leefsituatie (Divisie III), Sector Persoonsenquête Kwartaire sector, Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Heerlen. Dit artikel is geschreven op persoonlijke titel.

Figuur 3. Doorstroming van huur naar koop, in % van verhuizende huurders (risicogroep), Randstad en de rest van Nederland, 1978-1989



11. F.M. Dieleman, R. van Kempen en A.B.C.M. Hooimajers, Veldtocht tegen de scheefheid: nationale doelstellingen en lokaal beleid, *Beleid en Maatschappij*, 1993, blz. 221-229.