

EMPIRISCHE ANALYSE

Eigenwoningbezit hangt samen met minder steun voor herverdeling

Woningbezitters bouwen individueel vermogen op en hebben vaak minder behoefte om risico's collectief te delen. Is dat terug te zien in minder steun voor herverdeling bij woningbezitters?

STÉFANIE**ANDRÉ**

Universitair docent
aan de Radboud
Universiteit
Nijmegen

In het grootste deel van de twintigste eeuw huurden in Nederland meer mensen een woning dan dat ze er een kochten. Dat veranderde de afgelopen decennia snel. Het eigenwoningbezit nam toe van 29 procent in 1960, tot 44 procent in 1990 en 59 procent in 2012 (Blijie et al., 2013). Deze toename in eigenwoningbezit volgt een Europese trend: in alle Europese landen is het eigenwoningbezit toegenomen ten koste van de huursector.

De redenen voor de toename van het eigenwoningbezit verschillen echter van land tot land. In Nederland werd door het kabinet-Rutte II ingezet op eigenwoningbezit als een manier om mensen zelfredzaam te maken en participatie te bevorderen. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld Zuid-Europese landen, waar eigenwoningbezit een noodzaak is vanwege het ontbreken van een goed functionerende (al dan niet sociale) huursector. Een verschil is bovendien dat de Nederlandse overheid het kopen van een woning meer stimuleert dan in veel andere landen het geval is. Zelfs na de versobering van de hypotheekrenteaftrekgeregeling in 2013 is deze nog steeds de meest genereuze regeling in Europa (EC, 2014).

BELANGEN VAN WONINGBEZITTERS

Eigenwoningbezit kan gevolgen hebben voor de politieke steun voor herverdeling, omdat het bezit van een woning leidt tot andere economische en sociale omstandigheden en belangen (Kemeny, 1981). Zo hebben woningeigenaren in het begin van hun wooncarrière hogere woonlasten, bijvoorbeeld als zij in dertig jaar hun hypotheek afbetalen om daarna hypotheekvrij te wonen. Huurders hebben daarentegen meer gelijkmatige woonlasten gedurende hun leven. Dit zou er in ieder geval tijdens de hypotheekjaren toe kunnen leiden dat woningbezitters meer tegen belastingheffing

zijn dan huurders, omdat ze relatief minder geld overhouden (deze redenering gaat echter alleen op als er vergelijkbare en betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn).

Bovendien steken huiseigenaren het geld dat ze over hebben wellicht liever in hun huis dan in collectieve voorzieningen die met belastinggeld worden betaald. In veel landen wordt het opbouwen van woonvermogen gezien als een manier om jezelf te beschermen tegen inkomensverlies als gevolg van negatieve levensgebeurtenissen als werkloosheid en echtscheiding. Als huiseigenaren hun sociale bescherming al via het woningbezit regelen, kan dit leiden tot minder steun voor herverdeling door de overheid.

De manier waarop het eigen huis gefinancierd is kan dit versterken. Een meer gefinancierde woningmarkt gaat vaak samen met een relatief groter belang dat gehecht wordt aan de kapitaalfunctie van de woning (de woning als product om winst op te maken en vermogen op te bouwen) ten opzichte van de woonfunctie van de koopwoning (de woning als een dak boven je hoofd en een plek om thuis te zijn) (Ronald, 2008). In een meer gefinancierde woningmarkt ligt het dan ook voor de hand dat er minder politieke steun voor herverdeling bij woningbezitters is.

In tijden van toenemende onzekerheid kan woningbezit echter ook voor meer steun voor herverdeling zorgen, omdat er dan een grotere behoefte bestaat aan bescherming (Ansell, 2014). Tijdens de financiële crisis bleek de eigen woning een bron van onzekerheid met afnemende verkoopmogelijkheden en dalende huizenprijzen. Hetzelfde zien we op dit moment in een groot gebied in Groningen waar huizen als gevolg van de aardbevingen onveilig en onverkoopbaar zijn.

DATA EN METHODE

Om de relatie tussen eigenwoningbezit en herverdeling te onderzoeken, gebruikt het onderzoek data voor 24 Europese landen uit de tweede ronde van het *European Social Survey* (N = 43.602). In deze ronde (data over 2004–2005) is aan respondenten gevraagd of zij in een huur- of koophuis woonden. In latere rondes is dat helaas niet meer gebeurd, waardoor de analyse tot deze ronde beperkt bleef.

De European
Research Council
heeft dit onderzoek
financieel gesteund
(Grant Agreement
283615). Delen zijn
eerder gepubliceerd
in André en Dewilde
(2016) en in het
proefschrift van
André (2017).



Voor de analyse in dit artikel is er gebruikgemaakt van de gegevens van niet-studerenden van 25 jaar en ouder. Steun voor herverdeling wordt bepaald aan de hand van de stelling ‘de overheid zou maatregelen moeten nemen om inkomensverschillen te verminderen’, waarop geantwoord kan worden met: ‘helemaal eens’, ‘eens’, ‘niet eens/niet oneens’, ‘oneens’ en ‘helemaal oneens’. De antwoorden op deze vraag worden eerst voor elk afzonderlijk land geanalyseerd aan de hand van een lineaire-regressieanalyse. Daarna wordt er in een multilevelanalyse bekeken welke factoren de verschillende uitkomsten tussen landen kunnen verklaren.

ANALYSE PER LAND

De correlatie tussen woonstatus en herverdelingsattitude is in Nederland het grootst van alle onderzochte landen. Als er in de lineaire-regressieanalyse gecontroleerd wordt voor andere kenmerken van de respondenten, zoals inkomen, opleiding, geslacht, burgerlijke staat, werkloosheid, leeftijd, religie en mate van verstedelijking, daalt de Nederlandse

coëfficiënt van $-0,38$ naar $-0,18$ (zie André (2017) voor meer details over de analyse). Hiermee staat Nederland nog steeds in de top vijf van landen waar woonstatus samen lijkt te gaan met een afnemende steun voor herverdeling.

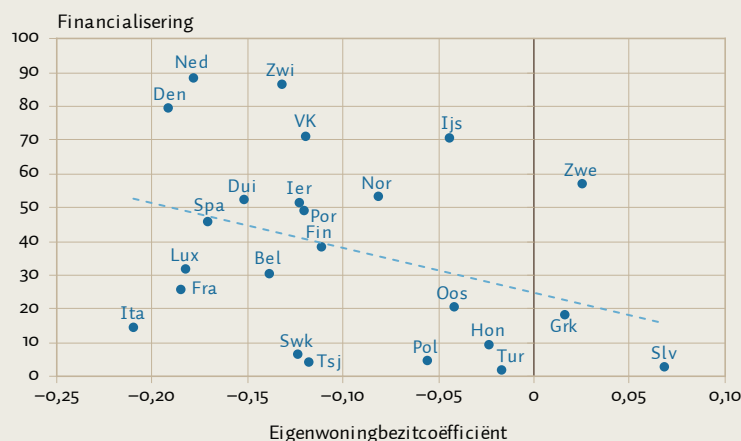
Op een gefinancialiseerde woningmarkt is een woning vaker een product om winst op te maken

Deze bijna-halvering van de coëfficiënt na correctie voor sociaal-economische factoren betekent dat er in Nederland een aanzienlijke selectie in eigenwoningbezit bestaat: eigenwoningbezit is makkelijker toegankelijk voor bepaalde sociaaleconomische groepen. Zo kunnen een stabiel en hoger inkomen, meer financiële kennis, residentiële stabiliteit of een vast contract samenhangen met zowel de kans dat men een huis koopt als de kans dat men minder steun voor herverdeling uitsprekt. Meer dan de helft van de correlatiecoëfficiënt van eigenwoningbezit kan in Nederland worden verklaard door de gemeten kenmerken van de mensen die een huis hebben gekocht. Dit is meer dan in veel andere landen en suggereert dat er een relatief grote sociaal-economische kloof is tussen kopers en huurders in ons land.

De meerderheid van de afzonderlijke regressies in de overige landen is in lijn met de resultaten voor Nederland: na correctie voor sociaal-economische factoren blijkt eigenwoningbezit in 12 van de 24 landen samen te gaan met minder steun voor herverdeling. In de overige landen, voor het merendeel Scandinavische en Oost-Europese, is er echter geen significant verschil tussen huurders en kopers.

Relatie tussen eigenwoningbezitcoëfficiënt en financialisering woningmarkt

FIGUUR 1



Noot: Bij het eigenwoningbeziteffect per land is er gecontroleerd voor individuele kenmerken van respondenten (inkomen, opleiding, geslacht, huwelijkse status, werkloosheid, leeftijd, religiositeit en urbanisatiegraad); Pearson's r: 0,32.

FINANCIALISERING

Er zijn grote verschillen tussen landen in de mate waarin huishoudens lenen op financiële markten om de stap naar eigenwoningbezit te maken (in plaats van eigen vermogen, geld van de familie of het zelf bouwen van een huis met familie). Financialisering kan worden gemeten aan de hand van de ratio tussen de nationale hypotheekschuld en het bruto binnenlands product (bbp). Als de per land gevonden relatie tussen eigenwoningbezit en de steun voor herverdeling (vanaf nu: eigenwoningbezitcoëfficiënt), gecontroleerd voor sociaal-economische factoren, wordt afgezet tegen de financialisering van de woningmarkt in de onderzochte Europese landen, dan blijkt er een verband te zijn (figuur 1): in landen waar de woningmarkt meer gefinancialiseerd is, is de negatieve eigenwoningbezitcoëfficiënt groter. Deze relatie gaat ook op voor Nederland: de relatief grote gevonden negatieve eigenwoningbezitcoëfficiënt gaat samen met een relatief hoge hypotheekschuld op nationaal niveau. Daarnaast had in 2015 32 procent van de Nederlandse eigenaren een hypotheekschuld die hoger was dan de woningwaarde (bron: CBS).

MULTILEVELANALYSE

In lijn met de eerdere analyses, laat een multilevelanalyse, waarin gekeken wordt naar zowel de factoren binnen landen als factoren die verschillen tussen landen, zien dat eigenwoningbezit inderdaad een negatief effect heeft op steun voor herverdeling (tabel 1). De gemiddelde kloof tussen huurders en kopers is 0,125 op een schaal van 1 tot 5. Het interactie-effect laat bovendien zien dat de relatie sterker is in landen waar de woningmarkt meer gefinancialiseerd is.

DUIDING

De toename van het eigenwoningbezit lijkt dus gepaard te gaan met een afname in de steun voor herverdeling, en deze gevonden samenhang is sterker naarmate de woningmarkt meer gefinancialiseerd is. Wel moet bij al deze verklaringen in acht worden genomen dat op basis van de huidige analyse geen uitspraken over causaliteit kunnen worden gedaan. Hoewel er dus nader onderzoek nodig is, suggereren de huidige resultaten dat de stimulering van eigenwoningbezit mogelijk als keerzijde heeft dat de kloof met betrekking tot de steun voor herverdeling tussen kopers en huurders wordt vergroot, in het bijzonder als het eigenwoningbezit wordt gecombineerd met verdere financialisering van de woningmarkt.

Als dit het geval is, dan kan dit zorgen voor maatschappelijke problemen. Ten eerste kan de bereidheid tot het betalen van belastingen afnemen, waardoor de overheid

minder daadkrachtig wordt. Ten tweede kan eigenwoningbezit bestaande economische verschillen vergroten (Wind et al., 2017). De huishoudens met de laagste inkomens zijn, gemiddeld genomen, op een later moment in de woningmarkt gestapt. Zij hebben dus minder mogelijkheden om te profiteren van prijsstijgingen en hebben daarom de grootste kans om in betalingsproblemen te raken (Wind et al., 2017).

Voor het behoud van solidariteit in de samenleving is het daarom van belang een evenwichtig woonbeleid te voeren. Beleid dat doorschiet naar de koopkant kan een grotere kloof in de opvattingen tussen huurders en kopers creëren en uiteindelijk leiden tot afnemende solidariteit.

Multilevelanalyse van steun voor herverdeling op eigenwoningbezit TABEL 1

	Model 1	Model 2
Eigenwoningbezit	-0,125***	-0,125***
Financialisering	-0,005**	-0,004*
Eigenwoningbezit x Financialisering		-0,001***

Noot: Er is gecontroleerd voor individuele kenmerken (inkomen, opleiding, geslacht, huwelijkse status, werkloosheid, leeftijd, religiositeit en urbanisatiegraad) en inkomensongelijkheid (Gini)
*/**/** Significat op respectievelijk tien-, vijf- en eenprocentniveau

LITERATUUR

- André, S. (2017) *The two sides of homeownership: security and insecurity*. Proefschrift, Tilburg University.
- André, S. en C. Dewilde (2016) Home ownership and support for government redistribution. *Comparative European Politics*, 14(3), 319–348.
- André, S., C. Dewilde, R. Luijckx en N. Spierings (2018) Negative equity and party choice in a multiparty system: the Netherlands (2006–2012). *Comparative Politics*, 50(4), 565–592.
- Ansell, B. (2014) The political economy of ownership: housing markets and the welfare state. *American Political Science Review*, 108(02), 383–402.
- Blijie, B., L. Groenemeijer, K. Gopal en R. van Hulle (2013) *Wonen in ongewone tijden: de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Brochure te vinden op www.cbs.nl.
- EC (2014) *Tax reforms in EU member states 2014: tax policy challenges for economic growth and fiscal sustainability*. Brussel: Europese Commissie.
- Kemeny, J. (1981) *The myth of home ownership: private versus public choices in housing tenure*. Londen: Routledge & Kegan Paul.
- Ronald, R. (2008) *The ideology of home ownership: homeowner societies and the role of housing*. Londen: Palgrave MacMillan.
- Wind, B., P. Lersch en C. Dewilde (2017) The distribution of housing wealth in 16 European countries: accounting for institutional differences. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(4), 625–647.

In het kort

- ▶ Huurders zijn relatief vaker voor herverdeling door de overheid dan woningbezitters.
- ▶ Nederland is koploper als het gaat om de kloof tussen huurders en kopers wat betreft opvattingen over herverdeling.
- ▶ De kloof tussen huurders en kopers wordt sterker naarmate de woningmarkt meer gefinancialiseerd is.