

## ONDERZOEKSARTIKELEN

# Ongelijk woonvermogen: hoe de stimulering van het eigenwoningbezit uitpakt in Nederland, Duitsland en Zweden

Barend Wind

*De groei van het eigenwoningbezit is een van de meest uitgesproken sociale veranderingen in de laatste decennia. Vooral leden van de lagere en middenklasse hebben in toenemende mate de stap van een huur- naar een koopwoning kunnen zetten als gevolg van fiscale voordelen en woonbeleid dat het eigenwoningbezit stimuleerde. De toename van het eigenwoningbezit heeft nieuwe sociale groepen de mogelijkheid gegeven om vermogen op te bouwen. Nu vermogensongelijkheid hoog op de politieke agenda is komen te staan, is het verrassend dat de verdeling van woonvermogen over verschillende sociale klassen nooit is onderzocht. Dit artikel maakt een vergelijking tussen Nederland, Duitsland en Zweden om in kaart te brengen welke vormen van beleid resulteren in een relatief gelijke verdeling van woonvermogen, en welke vormen van beleid juist leiden tot een relatief ongelijke woonvermogensverdeling.*

*Trefwoorden: woonvermogen, ongelijkheid, sociale klasse, verzorgingsstaat, woonbeleid*

### Introductie

De decennia na de Tweede Wereldoorlog waren een positieve uitzondering op de 'gouden regel' dat het rendement op vermogen groter is dan het rendement op arbeid, concludeert Piketty (2014) op basis van gegevens over een aantal westerse landen. De vernietiging van vermogen tijdens de oorlog werkte sterk nivellerend, en progressieve belastingen en vermogensheffingen hielden deze situatie enkele decennia in stand. Vanaf de jaren tachtig van de twintigste eeuw begon dit beeld te kantelen door de liberalisering van de financiële markt, gecombineerd met belastingverlagingen en bezuinigingen op de verzorgingsstaat (Piketty en Zucman 2014).

Wanneer verschillende 'dragers van kapitaal' afzonderlijk worden bestudeerd, blijkt de snelle groei van de hoeveelheid kapitaal in verhouding tot het nationaal inkomen vooral het gevolg te zijn van een toename van de woningwaarde in West-Europa. De meeste Europese landen hebben woonbeleid gevoerd dat eigenwoningbezit bevoordeelt ten opzichte van huren. Hierdoor hebben steeds meer huishoudens in de lagere en middenklasse de mogelijkheid gekregen om woonvermogen (woningwaarde minus hypotheeklening) op te bouwen (Dol en Haffner

2010; Donner 2000). Het is echter onduidelijk hoeveel woonvermogen verschillende sociale klassen daadwerkelijk opgebouwd hebben. Bovendien is er nauwelijks onderzoek gedaan naar het effect van woonbeleid op de vermogensverdeling in een land (een positieve uitzondering vormen Haffner en Heylen (2011) met hun *user-costs-of-housing*-benadering). Wanneer de grootste groei van de 'factor kapitaal' ten opzichte van de 'factor arbeid' voortkomt uit de woningmarkt, is het mogelijk dat de woningmarkt een belangrijkere motor is achter vermogensongelijkheid dan de financiële markt.

In dit artikel staat de verdeling van woonvermogen over verschillende sociale klassen in Nederland, Duitsland en Zweden centraal. De vergelijking van deze drie landen laat zien wat de gevolgen zijn van een verschillende overheidsbehandeling van de koopwoning. Eigenwoningbezit speelt namelijk een verschillende rol in de politieke economie van deze drie landen. In Duitsland wordt de koopwoning tot op de dag van vandaag nauwelijks bevoordeeld boven de (private) huurwoning (Voigtländer 2009), met als resultaat dat daar een sterke huurmarkt bestaat naast de koopmarkt. Zowel Nederland als Zweden hebben een lange traditie van overheidssteun voor eigenwoningbezit, bijvoorbeeld in de vorm van hypotheekrenteaftrek (Elsinga 1995). Directe subsidies voor eigenwoningbezit in Zweden hebben geresulteerd in een snelle stijging van het percentage eigenwoningbezitters tussen 1950 en 1970 (Bengtsson et al. 2013). In Nederland bleef het aantal eigenwoningbezitters in Nederland in die periode beperkt omdat de overheid sterk inzette op de bouw van sociale huurwoningen voor brede sociale groepen (Boelhouwer 2002). Vanaf de jaren tachtig zijn Zweden en Nederland overgestapt van een overheidsgestuurd model van woningproductie naar een gefinancierd model. Dit betekent een grotere rol van de financiële sector in de productie en allocatie van woningen, en een belangrijkere rol van vastgoed in het financiële systeem. Vooral in Nederland hebben de lagere en middenklasse sinds de jaren negentig hierdoor de stap naar een koopwoning gemaakt.

Het eerste gedeelte van dit artikel is een conceptuele verdieping van het begrip woonvermogen, waarbij vier dimensies onderscheiden worden. Vervolgens wordt ingegaan op de verschillen in het woonbeleid in Nederland, Duitsland en Zweden sinds de Tweede Wereldoorlog. Verschillende vormen van beleid versterken of verzwakken namelijk de rol van de afzonderlijke dimensies van woonvermogen in de totstandkoming van ongelijkheid. Op basis van de SHARE (Survey of Health And Retirement in Europe) wordt in het tweede gedeelte een overzicht gegeven van woonvermogensongelijkheid tussen sociale klassen. Ook wordt de ontwikkeling van de woonvermogensongelijkheid door de tijd heen beschreven aan de hand van een vergelijking tussen de situatie in 2004 en 2013 (de eerste en laatste beschikbare wave van deze survey), en een vergelijking van een geboortecohort dat de eerste woning heeft gekocht voor aanvang van de introductie van een gefinancierd woonregime in Nederland en Zweden, en zij die daarna de woningmarkt betraden.

## Van inkomen naar woonvermogen

Ongelijkheden tussen sociale klassen worden traditioneel gemeten aan de hand van verschillen op de arbeidsmarkt: beroepsprestige (Erikson et al. 1979) en (groeierende) niveaus van inkomensongelijkheid (Alderson et al. 2005). Onderzoek naar vermogen heeft per definitie een andere theoretische basis, omdat vermogensongelijkheid niet alleen de huidige situatie weerspiegelt, maar langetermijnongelijkheid. Vermogen wordt namelijk opgebouwd over de levensloop (Spilerman 2000). Woonvermogen vormt hierop geen uitzondering.

Marxistisch georiënteerde auteurs stellen dat de woningconsumptie van individuen puur een afspiegeling is van hun arbeidsmarktpositie en inkomen (Edel 1982; Forrest en Williams 1984). Men concludeert, in andere bewoordingen, dat de arbeidsmarkt, en niet de woningmarkt de belangrijkste motor is achter woonvermogensongelijkheid tussen sociale klassen. Op basis van de woningmarktsituatie in het Verenigd Koninkrijk in de jaren tachtig vond het idee opgang dat de woningmarkt een steeds belangrijkere motor achter klassenongelijkheid zou worden. De stijgende woningprijzen zouden ervoor zorgen dat de hogere klassen, die zich een eigen woning konden veroorloven, hun positie konden verbeteren, terwijl de lagere sociale klassen, die over het algemeen geen woningeigenaar zijn, steeds moeilijker de stap zouden kunnen maken naar een koopwoning. Bovendien zou deze vorm van ongelijkheid via erfenissen een intergenerationeel karakter krijgen. *Housing classes* zouden belangrijker worden dan sociale klassen, werd voorspeld (Pahl 1975; Saunders 1984; Thorns 1981). Het debat rond het ontstaan van housing classes stierf aan het einde van de jaren tachtig een zachte dood omdat men onvoldoende data voorhanden had om een van beide stellingnames te onderbouwen, en te weinig oog had voor ontwikkelingen *binnen* de koopsector. De stijging van het aantal eigenwoningbezitters heeft er namelijk toe geleid dat de groep mensen in een koopwoning veel heterogener is geworden. Als de woningmarkt, naast de arbeidsmarkt, een motor is achter economische ongelijkheid, is het noodzakelijk om ongelijkheid tussen eigenwoningbezitters in ogenschouw te nemen, door ongelijkheid in woonvermogen te belichten.

## Dimensies van woonvermogen

Het begrip woonvermogen kan conceptueel opgedeeld worden in vier dimensies. De accumulatie van woonvermogen begint 1) met de beslissing om *eigenaar* te worden: alleen kopers hebben immers de mogelijkheid om woonvermogen op te bouwen. De groep kopers kan verder gedifferentieerd worden naar aanleiding van 2) de *aanschafprijs* van hun woning. Zij die een duurdere woning kopen, hebben een grotere kans om meer woonvermogen op te bouwen. Eventuele 3) *hypothecaire leningen* verminderen de hoeveelheid woonvermogen. De woningmarktdynamiek leidt vervolgens tot 4) *woningwinsten of -verliezen*. Tezamen vormen deze dimensies het totale woonvermogen van een huishouden. Woonvermogensongelijkheid tussen sociale klassen kan het gevolg zijn van een of meerdere van deze dimensies, naargelang de marktomstandigheden en het woonbeleid.

Aan de hand van deze vier dimensies kunnen we verschillende ongelijkheid-genererende mechanismen van woningbeleid onderscheiden (samengevat in tabel 1). Ten eerste: via beleid dat eigenwoningbezit stimuleert ten opzichte van huren, beïnvloedt de overheid eigendomsongelijkheid (dimensie eigendom). Zowel objectsubsidies voor de bouw van koopwoningen, fiscale voordelen voor eigenwoningbezitters, als subsidies voor lagere en middenklassehuishoudens om een koopwoning te verwerven, kunnen de sociale exclusiviteit van het eigenwoningbezit verminderen en de lagere en middenklasse toegang geven tot een middel om vermogen op te bouwen (Atterhög en Song 2009). Woningbeleid dat huurders financieel steunt, remt juist de uitbreiding van het eigenwoningbezit. In de laatste decennia is het eigenwoningbezit in Europa gegroeid, vooral onder de lagere en middenklasse (Angelini et al. 2013).

Ten tweede kunnen eigenwoningbezitters uit verschillende sociale klassen gedifferentieerd worden op basis van de aanschafprijs van hun woning. Aangezien het inkomen uit arbeid voor de meeste huishoudens hun koopkracht op de woningmarkt bepaalt, is het aannemelijk dat huishoudens uit de hogere klassen meer woonvermogen opbouwen. Ongelijkheid in de aanschafprijs tussen verschillende sociale klassen kan bovendien voortkomen uit het moment waarop verschillende sociale klassen toegang krijgen tot hypothecaire leningen in de woningprijconjunctuur.

Ten derde kan verschillend gebruik van hypothecaire leningen door verschillende sociale klassen bijdragen aan de ongelijkheid in woonvermogen. In Nederland en Zweden is de toegang tot hypotheek de laatste decennia versoepeld, waardoor vooral de lagere en middenklassen de stap naar een koopwoning konden maken. Dit heeft de eigendomsongelijkheid (eerste dimensie) verkleind. Echter, wanneer aflossingseisen worden versoepeld (zoals het geval is bij aflossingsvrije hypotheek, etc.), draagt een uitbreiding van het eigenwoningbezit niet noodzakelijkerwijs bij aan de vermogensopbouw onder de lagere en middenklasse (Aalbers 2008; Schwartz en Seabrooke 2008). Van de prijsopdrijving die de liberalisering van de hypotheekmarkt teweeg heeft gebracht, plukt de generatie die woningbezitter was voor deze ommezwaai de vruchten, terwijl de jongere generatie een grotere hypotheek nodig heeft om een vergelijkbare woning te kopen (OECD 2014).

Ten slotte beïnvloeden woningwinsten de woonvermogensongelijkheid tussen sociale klassen. Woningwinsten zijn het verschil tussen de aanschafprijs en de marktwaarde op een zeker tijdstip. Woningwinsten zijn het resultaat van het moment waarop de woning is gekocht, en de locatie van deze woning. Huishoudens van hogere en lagere klassen kopen waarschijnlijk op verschillende momenten in de woningprijconjunctuur. Pas wanneer de woningmarkt oververhit raakt, wordt het voor banken interessant hypothecaire leningen te verstrekken aan huishoudens uit de lagere klassen die een groter financieel risico met zich meebrengen. Banken zoeken op dat moment namelijk naar een investeringsbestemming voor het surplus dat in de economie wordt gegenereerd. Door een woning te kopen op een moment waarop de woningprijzen reeds zijn opgeblazen, wordt de kans op verlies groter (Shlay 2006; Smith et al. 2009). Huishoudens uit verschillende sociale klassen kopen verschillende woningen op verschillende locaties. Wanneer steden sociaaleconomisch gesegregeerd zijn, is het aannemelijk dat de

**Tabel 1** *Woonvermogen opgesplitst in vier dimensies, die afzonderlijk worden beïnvloed door beleid*

<b>Dimensie</b>	<b>Ongelijkheidgenererend mechanisme</b>
Eigendom	Overheidssteun voor het eigenwoningbezit
Aanschafprijs	Inkomensongelijkheid en koopkracht op de woningmarkt
Hypotheeklening	Versoepelde aflossingseisen en prijsopdrijving
Woningwinst	Woningprijsconjunctuur en sociaaleconomische segregatie

ongelijke woningprijsontwikkeling tussen buurten zich vertaalt in ongelijkheid in woonvermogen tussen verschillende sociale klassen. Brits en Australisch onderzoek laat zien dat hogere klassen, door hun locatiekeuze, beter in staat zijn woningwinsten te genereren (Hamnett 1999).

Samenvattend kan gesteld worden dat woonvermogen tot stand komt in een interactie tussen overheidsingrijpen en marktkrachten op de woningmarkt. Het zijn echter verschillende vormen van (woon)beleid die inwerken op de vier dimensies van woonvermogen. In landen met een verschillende beleidsfocus zijn andere dimensies van woonvermogen de belangrijkste motor achter woonvermogensongelijkheid. Zo is het mogelijk dat huishoudens in de lagere klasse minder woonvermogen hebben dan middenklassehuishoudens omdat ze aanvankelijk minder voor hun woning betaald hebben, omdat ze een grotere hypothecaire lening hebben genomen, of omdat ze minder winst hebben gemaakt op hun woning.

### Veranderend woonbeleid

Het woonbeleid is aan verandering onderhevig. Dit heeft ertoe geleid dat verschillende geboortecohorten een andere woningmarkt betraden op het moment dat zij hun (eerste) woning kochten. Als een gevolg hiervan is het aannemelijk dat de ongelijkheid in woonvermogen tussen verschillende sociale klassen meeverandert over de tijd, en weerspiegeld wordt in de huidige positie van verschillende geboortecohorten. In het vervolg wordt dieper ingegaan op de veranderende beleidscontext in de drie landen die centraal staan in dit artikel: Duitsland, Nederland en Zweden. Tabel 2 geeft een samenvatting van de belangrijkste karakteristieken van het woonregime in de drie landen.

#### *Duitsland*

Op Zwitserland na, heeft Duitsland in Europa het laagste percentage eigenwoningbezit (52,6% in 2013) (Eurostat 2013). Het land wordt vaak een van Europa's laatste *rental societies* genoemd, door de grote (private) huursector. Eigenwoningbezit is meer vertegenwoordigd in de minder verstedelijkte gebieden (Kurz 2004). Vanaf de jaren negentig is het aantal koopwoningen flink toegenomen (zie figuur 1). De omvang van de koopsector kan verklaard worden door een lange traditie van eigendomsneutraal woonbeleid en een conservatief financieel systeem. De

staat subsidieert nieuwbouw nauwelijks, en het belastingstelsel bevoordeelt eigenwoningbezitters niet met royale aftrekposten (Voigtländer 2009). Er is geen hypotheekrenteaftrek mogelijk en woningwinsten worden verhoudingsgewijs flink belast (zie tabel 2). Bovendien is de huurregulering van oudsher strikt, waardoor huurwoningen over het algemeen betaalbaar zijn. De Duitse huurmarkt kan omschreven worden als *unitary*, wat betekent dat zowel hogere als lagere klassen gebruikmaken van deze sector, waardoor huurwoningen niet gestigmatiseerd zijn (Hoekstra 2009). Duitslands conservatieve hypotheekstelsel wordt gekenmerkt door lage *loan-to-value*- en *loan-to-income-ratio's* (zie tabel 2). Met andere woorden: Duitsers kunnen relatief minder lenen dan Nederlanders, moeten hun lening in kortere tijd aflossen en hebben een hogere verplichte eigen inleg (twintig tot dertig procent) (Schwartz en Seabrooke 2008). De grootste verdienste van dit hypotheekstelsel is de inflatievolgende ontwikkeling van de woningprijzen. Het is voor Europese begrippen uniek dat de reële woningprijzen sinds 1970 vrijwel constant gebleven zijn (zie figuur 2). Omdat woningwinsten beperkt zijn, voelen de meeste huishoudens niet de noodzaak om vroeg in de levensloop te kopen. *Bauspar*-regelingen maken het in deze levensfase mogelijk om op een fiscaal aantrekkelijke manier voor een koopwoning te sparen (Donner 2000). Concluderend kan gesteld worden dat het Duitse woonregime resulteert in een statische woningmarkt, waarin mensen, wanneer ze eindelijk de stap maken naar eigenwoningbezit, niet of nauwelijks meer verhuizen (Van der Heijden et al. 2011).

De inrichting van het Duitse woonregime bepaalt welke rol de verschillende dimensies spelen in de totstandkoming van woonvermogensongelijkheid. Woningwinsten zouden bijvoorbeeld beperkt moeten zijn, door de stabiele woningprijzontwikkeling. Bovendien lijkt de rol van hypotheekleningen beperkt, door het conservatieve hypotheekstelsel. De nationale hypotheekschuld was in 2013 een van de laagste in Europa en bedroeg 44% van het bruto nationaal product (bnp) (EMF 2013). We gaan er daarom van uit dat ongelijkheid in woonvermogen vooral veroorzaakt wordt door de dimensies 'eigendom' en 'aanschafprijs'. We verwachten dat de eigendomsongelijkheid bovendien beperkt blijft omdat zowel hogere als lagere sociale klassen in een huurhuis wonen. Het valt te verwachten dat ongelijkheid in woonvermogen desalniettemin aanzienlijk is, omdat inkomensongelijkheid zich vertaalt in ongelijkheid in de aanschafprijs. De strikte hypotheekreguleringen beperken de mogelijkheden voor de lagere sociale klassen om een woning te financieren met een hypotheek. Veel woningeigenaren in deze klassen zullen hun woning via familiesteun hebben verworven (giften, erfenissen, etc.) (Mulder en Wagner 1998).

### Nederland

Nederland is de laatste twintig jaar van een *rental society* veranderd in een land waar een meerderheid van de inwoners woont in een koopwoning. In de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog zette de Rijksoverheid in op het snel bouwen van een grote hoeveelheid sociale huurwoningen, die door woningbouwverenigingen voor een maatschappelijk verantwoorde prijs aan zowel de arbeiders- als de middenklasse werden verhuurd (Van der Schaar 1987). Door de menging van woningtypen en sociale klassen, kreeg de sociale woningbouw geen stigma



(Elsinga et al. 2008). De Rijksoverheid stimuleerde het eigenwoningbezit door de hypotheekrenteaftrek, maar de strenge hypotheekeisen (grote eigen inleg en hoog inkomen) en aantrekkelijk geprijsde huurwoningen zorgden ervoor dat hiervan maar beperkt gebruik werd gemaakt (Haffner 2002). Vanaf de jaren tachtig heeft Nederland zich ontwikkeld van een staatsgestuurd naar een gefinancierd woonregime, waarbij de financiële markt een essentiële rol heeft gekregen in de financiering en allocatie van koopwoningen. De liberalisering van de hypotheekmarkt zorgde ervoor dat hypotheekverstrekkers hypotheekleningen als financiële producten konden verhandelen en veel huishoudens met een beperkt inkomen de stap konden zetten naar een koopwoning (zie figuur 1). Tabel 2 laat zien dat de Nederlandse hypotheekschuld tussen 1994 en 2013 spectaculair gestegen is. Sinds de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (Kabinet Lubbers II 1988) werd meer nadruk gelegd op de uitbreiding van het eigenwoningbezit. Nieuwe ontwikkelingen werden vooral gedragen door marktpartijen en bevatten vooral eengezinswoningen in de koopsector (Cammen en Klerk 2003). Vanaf de jaren negentig werd het gebruikelijk dat mensen 120% van de waarde van hun woning konden lenen (vaak in de vorm van een aflossingsvrije hypotheek), speculerend op 'gegarandeerde' prijsstijgingen (Neuteboom 2008; Schwartz en Seabrooke 2008). In combinatie met de genereuze hypotheekrenteaftrek en een gunstige fiscale behandeling van de koopwoning (zie tabel 2) leidde de toegang van nieuwe groepen tot eigenwoningbezit tot enorme prijsstijgingen. Tussen 1970 en 2007 zijn de inflatiegecorrigeerde woningprijzen meer dan verdrievoudigd (figuur 2). In de nasleep van de economische crisis die begon in 2007, zijn de woningprijzen flink gedaald, maar nog altijd ruim twee keer zo hoog als in de periode tussen 1970 en 1985. De Nederlandse woningmarkt wordt – in tegenstelling tot de Duitse – 'dynamisch' genoemd, omdat het gebruikelijk is dat mensen gedurende hun levensloop meerdere koopwoningen bewonen en een 'wooncarrière' maken (Van der Heijden et al. 2011).

Door de gefinancierde stimulering van het eigenwoningbezit in Nederland en de daarmee gepaard gaande opmars van hypotheekleningen en prijschommelingen, kunnen alle dimensies van woonvermogen een rol spelen in de verklaring van woonvermogensongelijkheid. Het valt te verwachten dat de eigendomsongelijkheid is afgenomen, omdat het eigenwoningbezit is gegroeid, in het bijzonder onder de lagere en middenklasse. Het is aannemelijk dat de woonvermogensongelijkheid onder eigenwoningbezitters juist is toegenomen omdat de nieuwe toetreders tot de eigenwoningbezit sector goedkopere woningen hebben gekocht, en hun woningen met grotere leningen hebben gefinancierd. Bovendien valt het te verwachten dat de lagere en middenklasse toegang kregen tot eigenwoningbezit toen de woningmarkt al oververhit begon te raken (Smith et al. 2009). Als zij 'instappen' op het moment dat woningprijzen reeds zijn gestegen, hebben ze de keuze tussen een goedkopere woning, of een grotere lening. In het laatste geval zou vooral een toename van de woningleningen in deze groep de oorzaak zijn achter toenemende ongelijkheid. De grote schommeling in de woningprijzen laat ruimte open voor het idee dat verschillende sociale klassen een verschillende hoeveelheid woningwinst hebben kunnen genereren. Al met al kan verwacht worden

dat de woonvermogensongelijkheid onder woningeigenaren is toegenomen in Nederland.

### *Zweden*

Zweden is sinds de Tweede Wereldoorlog gekenmerkt door een grote koopsector, gecombineerd met een algemeen toegankelijke, niet-gestigmatiseerde huursector. Als onderdeel van de inclusieve sociaaldemocratische verzorgingsstaat werd tot halverwege de jaren zeventig een enorm aantal portiekflats en eengezinswoningen gebouwd. De eengezinswoningen waren veelal (gesubsidieerde) koopwoningen, de appartementen werden verhuurd door de gemeentelijke woningbedrijven of door de coöperatieve sector (Bengtsson et al. 2013). Figuur 1 laat duidelijk zien dat Zweden op een veel eerder moment in de geschiedenis eigenwoningbezit heeft gestimuleerd dan Nederland en Duitsland. In de jaren zestig was het eigenwoningbezit in Zweden al bijna vijftig procent (coöperatieve sector meegerekend), terwijl maar dertig procent van alle Nederlanders in een koopwoning woonde. Door de sterke rol van de staat in de productie en financiering van koopwoningen bleef dit type woningen betaalbaar voor de lagere en middenklasse. Bovendien bleef de omvang van de hypotheekleningen in deze periode beperkt. Vanaf de jaren tachtig is de rol van de staat en gemeenten in de woningbouwproductie sterk afgenomen. De 'keuzevrijheidsrevolutie' in de Zweedse verzorgingsstaat was het antwoord op de grote Scandinavische economische crisis van de jaren negentig. De markt werd geacht maatschappelijke doelen te verwezenlijken voor de geëmancipeerde consument (Ruonavaara 2008). Net als in Nederland werd een gefinancierd woonregime geïntroduceerd waarbij de hypotheekmarkt werd geliberaliseerd (zie tabel 2: hoge L2V-ratio's en lange looptijden). De versoepelde hypotheekcriteria zouden ervoor zorgen dat de lagere en middenklasse zich zouden kunnen redden op een woningmarkt met minder staatsbemoeienis. Vooral door het veelvuldige gebruik van aflossingsvrije hypotheekleningen, bedroeg de nationale hypotheekschuld van Zweden in 2013 ruim tachtig procent van het bnp (zie tabel 2). De verhoogde leencapaciteit heeft ook in Zweden tot een enorme stijging van de woningprijzen geleid. Tussen 1970 en 2012 zijn de reële woningprijzen bijna verdubbeld (Christophers 2013). Opvallend genoeg heeft Zweden door een sterk tekort aan woningen en urbanisatie, geen sterke prijsdaling meegemaakt sinds de economische crisis van 2007 (zie figuur 2) (Holmqvist en Turner 2014). De meer marktgerichte benadering van de overheid in de bouwproductie en het toegenomen speculatieve gedrag onder de bevolking hebben geleid tot gepolariseerde steden (Baeten 2012; Hedin et al. 2012).

Het is aannemelijk dat alle vier dimensies van woonvermogen een rol spelen in de verklaring van woonvermogensongelijkheid in Zweden. Het valt te verwachten dat de eigendomsongelijkheid beperkt is, en nauwelijks is toe- of afgenomen, omdat eigenwoningbezit al decennialang is gestimuleerd. Bovendien speelt de aanschafprijs van de woning voor de oudere generatie waarschijnlijk een kleine rol, omdat zij vooral in eigenwoningbezit terechtgekomen is door de gesubsidieerde en homogene nieuwbouwwoningen. De stijgende woningprijzen maken het voor jongere cohorten duurder om een woning te kopen. Aangezien het eigenwoningbezit niet is afgenomen, lijkt het erop dat zij 1) goedkopere woningen hebben



**Tabel 2** *Behandeling van het eigenwoningbezit door de overheid en de markt in Duitsland, Zweden en Nederland*

Land	L2V-ratio (2005-2010)	Looptijd hypotheek (2005-2010)	Hypotheekschuld GDP 1994	Hypotheekschuld GDP 2013	Hypotheek-renteaf-trek	Woning-winstbelasting
Duitsland	70-80%	20-30 jaar	44%	44%	Nee	50% van winst als inkomen
Zweden	85-95%	30-45 jaar	46%	81%	Tot 30%	66% van winst op 30%
Nederland	95-100%	30 jaar	55%	105%	Ja	Nee

Noot: Lage loan-to-value-ratio's (L2V) en korte looptijden van een hypotheek zijn indicatoren van een conservatief hypotheekstelsel. De groei van de hypotheekschulden tussen 1994 en 2013 geeft aan in hoeverre het hypotheekstelsel in die periode is geliberaliseerd. Een generieuzere hypotheekrenteaftrek en een lagere woningwinstbelasting geven aan in hoeverre de overheid het eigenwoningbezit fiscaal ondersteunt.

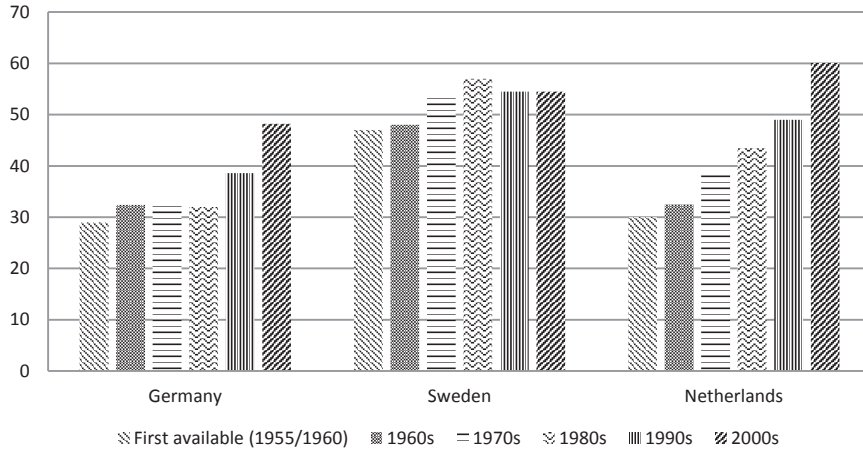
Bronnen: EMF (2013); Hilbers et al. (2008); Suarez en Vassallo (2004).

gekocht, of 2) grotere hypotheekleningen hebben afgesloten. Het valt te verwachten dat de omvang van de hypothecaire leningen in het bijzonder onder de lagere sociale klassen is toegenomen. Het ligt daarom voor de hand dat de woonvermogensongelijkheid in Zweden is toegenomen als een gevolg van de deregulering van de hypotheekmarkt. De sterk gestegen woningprijzen, en de sterke sociaaleconomische en etnische segregatie houden de mogelijkheid open dat sommige sociale klassen meer winst op de woningmarkt hebben gemaakt dan andere.

## Data en methoden

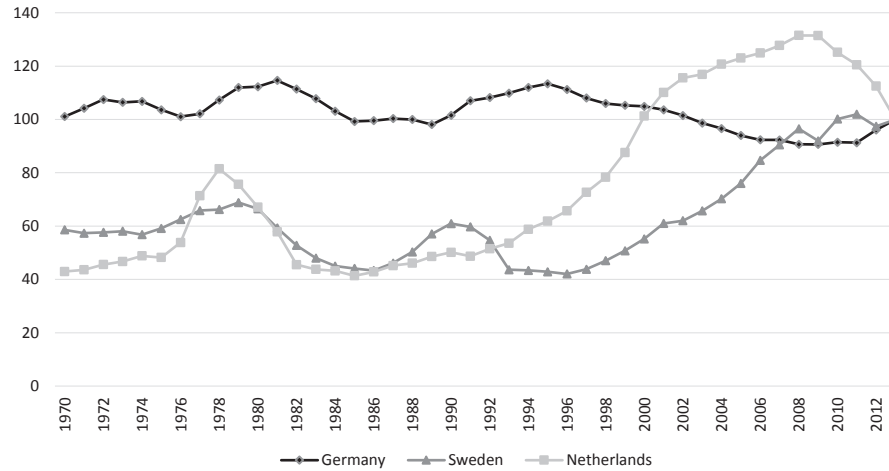
De analyse van woonvermogensongelijkheid tussen verschillende sociale klassen is gebaseerd op de eerste en vijfde wave van de Survey of Health And Retirement in Europe (SHARE 2004, 2013). Het betreft een internationaal vergelijkbaar (twaalf tot vijftien landen) longitudinaal databestand waarin vijftigplussers bevraagd zijn over hun leefsituatie, gezondheid en levensloop. In dit artikel worden alleen data uit Nederland, Duitsland en Zweden gebruikt. Deze landen verschillen van elkaar wat betreft de stimulering van het eigenwoningbezit en de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Het gebruik van SHARE-data in de analyse van woonvermogensongelijkheid heeft drie grote voordelen. Ten eerste is het een van de weinige internationaal-vergelijkende databestanden met informatie over vermogen. Ten tweede is het aantal respondenten in de verschillende waves relatief hoog (wave 1 – Nederland: 2.979; Duitsland: 3.008; Zweden: 3.053, wave 5 – Nederland: 4.213; Duitsland: 5.719; Zweden: 4.713). Ten slotte maakt een vergelijking tussen verschillende waves het mogelijk om ontwikkelingen door de tijd te meten.

### Eigenwoningbezit in Duitsland, Zweden en Nederland



**Figuur 1** De ontwikkeling van het eigenwoningbezit in Duitsland, Zweden en Nederland (Bronnen: Dol and Haffner, 2010; Atterhög en Song, 2009; Oswald 1999)

### Woningprijzen in Duitsland, Zweden en Nederland



**Figuur 2** De ontwikkeling van reële woningprijzen in Duitsland, Zweden en Nederland (Bron: OECD, 2014; geïndiceerd voor 2012)

#### Beschrijving van de steekproef

De ontwikkeling van woonvermogensongelijkheid wordt in kaart gebracht door 1) resultaten uit de eerste en de vijfde wave van de SHARE te vergelijken, en door 2) de resultaten van twee geboortecohorten uit de vijfde wave met elkaar te vergelijken. Voor zowel de eerste als de vijfde wave van de SHARE bestaat de kernsteekproef uit personen die ouder dan 50 zijn, en de leden van hun huishoudens (gebo-

ren voor 1954 in wave 1, geboren voor 1963 in wave 5). Om uitspraken te kunnen doen over de eerste dimensie van woonvermogen, eigendomsstatus, is gebruikgemaakt van de complete steekproef. Voor de overige analyses (naar de dimensies aanschafprijs, hypothecaire leningen en woningwinst) is de steekproef beperkt tot eigenwoningbezitters. De dimensie 'woningwinst' kan alleen onderzocht worden door huishoudens te volgen door de tijd. Om de invloed van woningprijsonwikkelingen op de woonvermogensongelijkheid in kaart te brengen, wordt een afzonderlijke analyse gepresenteerd op basis van alle woningeigenaren uit wave 1, die opnieuw geïnterviewd zijn in wave 5 en in de tussentijd niet zijn verhuisd. Het betreft een beperkt aantal huishoudens: 246 in Duitsland, 565 in Zweden en 392 in Nederland.

### *Variabelen*

Vier variabelen representeren de dimensies van woonvermogen. Ten eerste wordt onderscheiden of een respondent woont in een koop- of huurwoning (leden van coöperatieven worden gezien als kopers, terwijl sociale, private en onderhuurders worden beschouwd als huurders). Netto woonvermogen wordt gemeten aan de hand van de evaluatie van de respondent van de marktwaarde van de woning minus de hoogte van de hypothecaire lening. Eerder onderzoek bewijst de kwaliteit van een dergelijke, subjectieve, strategie (Ansell 2013; Mulder, Dewilde, Van Duijn en Smits 2015). Woningbezitters die geen inschatting hebben gemaakt van de woningwaarde, ontvangen een missende waarde. Het netto woonvermogen is gemeten als percentage van het nationale gemiddelde woonvermogen. Uitschieters (de bovenste 0,2% van de woonvermogensverdeling in ieder land) zijn afgevlakt door middel van *topcoding*. De hypothecaire schuld is gemeten als percentage van de marktwaarde van de woning. De woningwinst van de woning is het percentuele verschil tussen de opgegeven woningwaarde in de eerste wave (2004) en de vijfde wave (2013). Huishoudens waarvan de woningwaarde in 2013 minder dan 25% of meer dan 400% van de waarde in 2004 bedroeg, ontvangen een missende waarde omdat deze waarnemingen niet als betrouwbaar kunnen worden gezien.

Sociale klasse is op twee manieren gemeten. In de analyses die gebruikmaken van de eerste wave van de SHARE, wordt een beroepenclassificatie van Erikson et al. (1979) gebruikt, die is versimpeld op basis van Hansen et al. (2009). Deze indeling maakt onderscheid in een lage klasse (routinefuncties in dienstensector, zelfstandigen zonder personeel, (on)geschoolde handarbeiders en landarbeiders), middenklasse (lagere managers, zelfstandigen met personeel en opzichters) en bovenklasse (hogere managers). In de analyses die gebruikmaken van de eerste wave van de SHARE wordt een iets andere klassenindeling gebruikt, omdat informatie over het aantal werknemers dat iemand moet overzien niet bekend is. Een ISCO88-beroepenindeling is versimpeld in vier klassen. Laaggeschoolde arbeid, fabrieksarbeiders, landarbeiders en winkelbedienden zijn geclassificeerd als laag; vaklui, ambtenaren en technische beroepsgroepen als midden, en senior beleidsmakers, managers en professionals als hoog. Zelfstandigen (met en zonder personeel) worden als aparte klasse opgenomen. In beide operationalisering wordt de sociale klasse van de partner met de hoogste status gebruikt als huishoudens-

kenmerk omdat waarschijnlijk het inkomen van deze partner bepalend is voor de koopkracht op de woningmarkt. Door de grove indeling in drie of vier klassen hebben veranderingen in de beroepshierarchie nauwelijks impact.

In de analyse wordt onderscheid gemaakt tussen twee cohorten: zij die geboren zijn in de periode tot en met 1949, en zij die geboren zijn tussen 1950 en 1963. De onder- en bovengrens zijn bepaald door de steekproefselectie, maar de scheidslijn tussen beide cohorten is gebaseerd op de woningmarktomstandigheden van beide cohorten toen ze de woningmarkt voor het eerst betraden. Wanneer we ervan uitgaan dat de meeste personen hun eerste woning kopen voor of rond hun 35ste levensjaar (Gyourko en Linneman 1997), kunnen we concluderen dat een overgrote meerderheid van de Zweedse en Nederlandse respondenten uit het jongere cohort hun woning hebben gekocht toen de liberalisering van de hypotheekmarkt in volle gang was, terwijl het oudere cohort heeft gekocht in tijden van een overheidgestuurde, niet-gefinancierde stimulering van eigenwoningbezit. In Duitsland zijn de verschillen waarschijnlijk minder groot door de kleinere veranderingen in beleid. Respondenten zijn toegewezen aan het cohort van de oudste partner.

In verschillende analyses zijn de gebruikelijke controlevariabelen opgenomen, waarvan verondersteld wordt dat zij de positie op de woningmarkt beïnvloeden, zoals stedelijkheid (stad/buitenwijk versus provinciestad en platteland) en type woning (meergezinswoning versus eengezinswoning).

### *Methoden*

De verhouding tussen huur- en koopwoningen, het netto woonvermogen en de omvang van de hypothecaire leningen van verschillende sociale klassen worden in kaart gebracht met beschrijvende statistiek. Ten eerste worden deze gegevens gepresenteerd voor 2004 en 2013. Vervolgens worden dezelfde beschrijvende statistiek weergegeven voor zowel het oudere als het jongere cohort in 2013. Op deze manier kan achterhaald worden in hoeverre het oudere cohort op een later moment in de levensloop woningbezitter is geworden, en wat de gevolgen zijn voor de accumulatie van woonvermogen. Resultaten worden afzonderlijk en grafisch weergegeven voor Nederland, Duitsland en Zweden. In deze grafische weergave is gekozen voor een significantieniveau van 10 procent om de analyse gevoeliger te maken voor mogelijke ontwikkelingen door de tijd heen. Ten slotte worden drie afzonderlijke OLS-regressieanalyses gepresenteerd voor de drie landen, die de rol van sociale klasse in de accumulatie van woningwinst (of verlies) in kaart brengen.

## **Resultaten**

### *Eigendom*

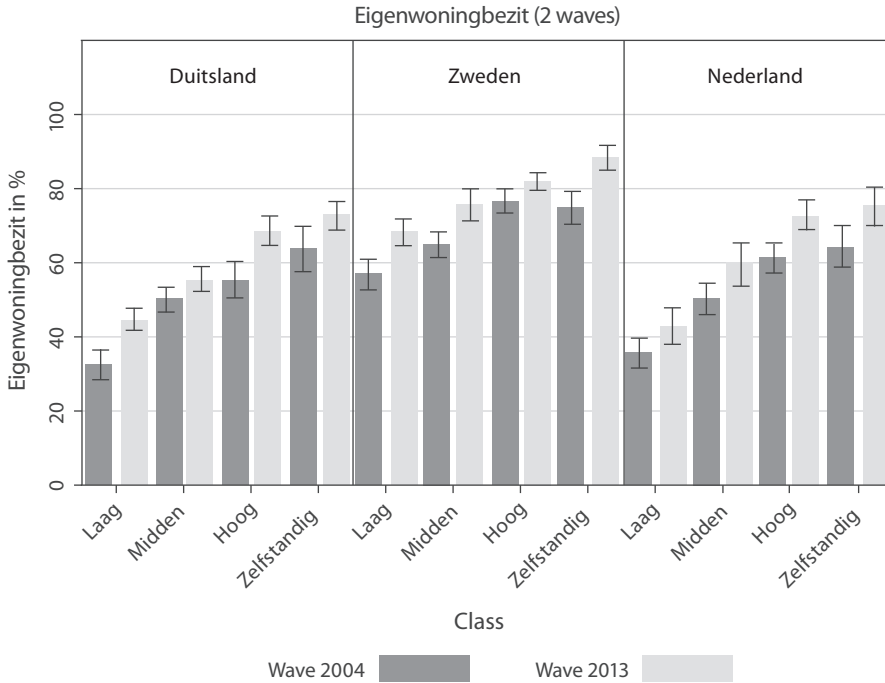
In zowel de eerste wave (2004) als de vijfde wave (2013) is eigenwoningbezit meer prevalent in Zweden dan in Nederland en Duitsland. In het jongere cohort woont 68% van alle Zweedse huishoudens in de laagste klasse in een koopwoning, tegenover 44% en 42% van de huishoudens in de laagste klasse in Duitsland en Neder-

land (figuur 4). Deze bevindingen bevestigen de bestaande kennis over de verspreiding van eigenwoningbezit in de drie landen. Het hogere aantal koopwoningen in Zweden is een duidelijke uitkomst van decennialang 'eigendomsneutraal' woonbeleid, waarbij zowel de huur- als de koopsector op een niet-gefinancierde manier zijn gestimuleerd. In Nederland en Duitsland daarentegen, woont een meerderheid van de lagere en middenklasse huishoudens in een huurwoning. In het laatste decennium is het eigenwoningbezit flink toegenomen in Nederland en Duitsland, en in mindere mate in Zweden (zie figuur 1). Dat figuur 3 vergelijkbare resultaten laat zien, bevestigt de kwaliteit van de steekproef. Uit figuur 3 valt op te maken dat in de meeste sociale klassen het percentage huishoudens met een koopwoning significant is toegenomen met een paar procentpunten. Uit deze figuur is echter niet af te leiden of deze stijging is veroorzaakt door 1) een groter aandeel eigenwoningbezitters in het jongste cohort in de 2013-steekproef (geen onderdeel van de 2004-steekproef), of 2) een toename van huishoudens die op latere leeftijd de stap naar eigenwoningbezit hebben gemaakt. Op basis van figuur 4 kan geconcludeerd worden dat het jongere en het oudere cohort alleen in Nederland significant van elkaar verschillen. Van de huishoudens in de laagste sociale klasse woont 36% in een koophuis in het 1900-1949-geboortecohort, tegen ruim 52% in het 1950-1963-geboortecohort (zie appendix voor een gedetailleerd overzicht). Met andere woorden, het zijn vooral de jongere huishoudens in de lagere inkomenscategorieën die door de soepele hypotheekcriteria en de krappe huurmarkt zijn verleid om de stap naar een koopwoning te maken. In de andere landen moest de stijging van het eigenwoningbezit deels op het conto geschreven worden van het oudere cohort, dat op latere leeftijd heeft gekocht. Al met al kan geconcludeerd worden dat Zweden het land is met de kleinste eigendomsongelijkheid door de sterke niet-gefinancierde uitbreiding van het eigenwoningbezit na de Tweede Wereldoorlog, terwijl de eigendomsongelijkheid in Nederland is afgenomen door de gefinancierde uitbreiding van het eigenwoningbezit sinds de jaren negentig.

#### *Netto woonvermogen*

Wanneer het oudste cohort in Duitsland, Nederland en Zweden vergeleken wordt op basis van figuur 5, blijkt het woonvermogen gelijkverdeeld te zijn in Zweden en Nederland dan in Duitsland. In Duitsland hebben huishoudens in de hoogste beroepsklasse ruim 133% van het gemiddelde woonvermogen (per huishouden) in het land, in Nederland en Zweden is dat maar 113% en 101% (zie appendix voor een gedetailleerd overzicht). De gesubsidieerde en gelijke toegang tot eigenwoningbezit na de Tweede Wereldoorlog lijkt de belangrijkste reden te zijn voor de tamelijk gelijke verdeling in Zweden en Nederland. Een belangrijk verschil tussen Nederland en Zweden is dat in Nederland een veel kleiner gedeelte van dit oudere cohort de stap naar eigenwoningbezit gemaakt heeft. In Duitsland reflecteert de ongelijkheid in woonvermogen veel sterker dan in Nederland en Zweden de inkomensongelijkheid, omdat koopwoningen minder gesubsidieerd zijn in periode dat dit cohort de woningmarkt betrad.

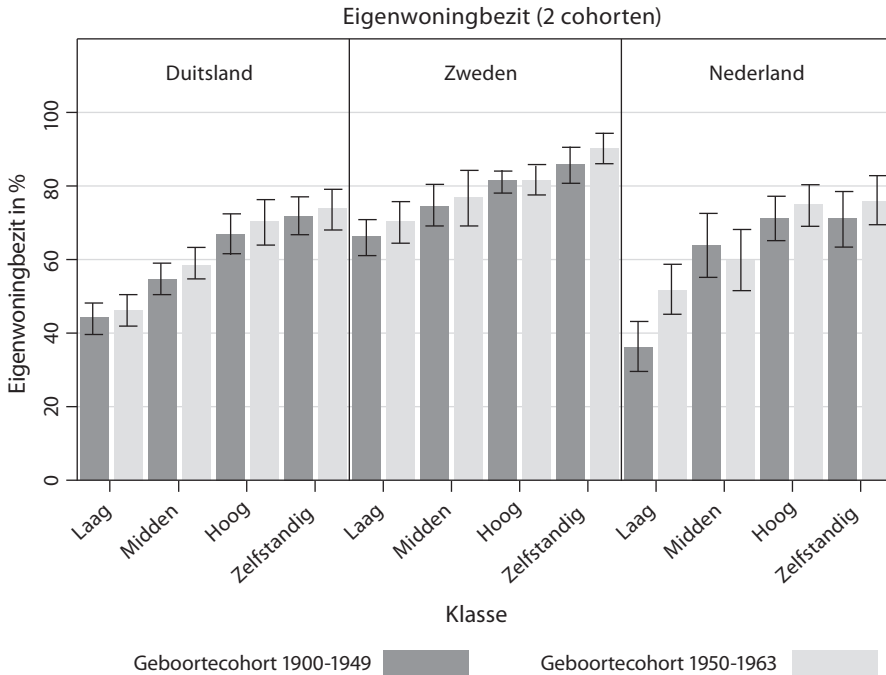
Wanneer het oudere cohort vergeleken wordt met het jongere cohort, worden de gevolgen van veranderingen in het woonbeleid in de laatste twintig jaar waar-



**Figuur 3** *Eigenwoningbezit van sociale klassen in Duitsland, Zweden en Nederland in 2004 en 2013 (Bron: SHARE, waves 1, 2, 4, 5)*

neembaar. In Duitsland is de verdeling van het woonvermogen gelijk geworden, terwijl deze verdeling in Nederland en Zweden juist ongelijker is geworden. Hoewel de grote betrouwbaarheidsintervallen voor de Zweedse resultaten het beeld vertroebelen, ligt het voor de hand dat een vergelijkbaar patroon waarneembaar is als in Nederland. In Nederland hebben de lagere en middenklasse flink verloren wat betreft netto woonvermogen. Het woonvermogen van de laagste klasse is met 39 procentpunt gedaald tot 71% van het nationale gemiddelde, terwijl het woonvermogen van de middenklasse met 28 procentpunt is gedaald tot 80% van het nationale gemiddelde. In Duitsland zijn het juist de jongere huishoudens in de midden- en hogere klasse die woonvermogen verliezen ten opzichte van hun oudere tegenpolen. Onder de hoogste klasse in het 1950-1963-cohort is het gemiddelde woonvermogen met 100% van het nationale gemiddelde, ruim 33 procentpunt lager dan onder het 1900-1949-geboortecohort. Het is opvallend dat het woonvermogen relatief is gedaald in het jongere cohort ten opzichte van het oudere cohort binnen sociale klassen waar het eigenwoningbezit is toegenomen. In Duitsland is dit het geval voor de hogere klassen, terwijl dit het geval is voor de lagere klassen in Nederland en Zweden. Dit duidt erop dat het woonvermogen binnen een sociale klasse daalt wanneer het eigenwoningbezit minder exclusief wordt.



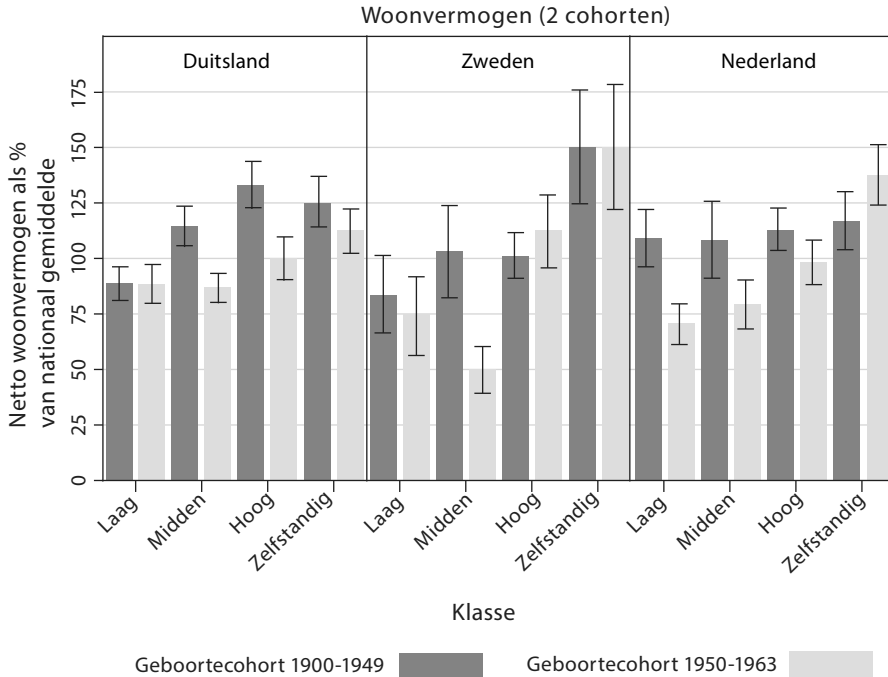


**Figuur 4** Twee geboortecohorten (Bron: SHARE, waves 1, 2, 4, 5)

Concluderend kan gesteld worden dat de staatsgeleide woningbouwproductie en een niet-gefinancierde stimulering van eigenwoningbezit in Nederland en Zweden samengaan met een tamelijk gelijke verdeling van woonvermogen. De gefinancierde stimulering van het eigenwoningbezit in deze landen sinds de jaren tachtig heeft geresulteerd in een grotere woonvermogensongelijkheid tussen sociale klassen.

#### *Hypotheekleningen*

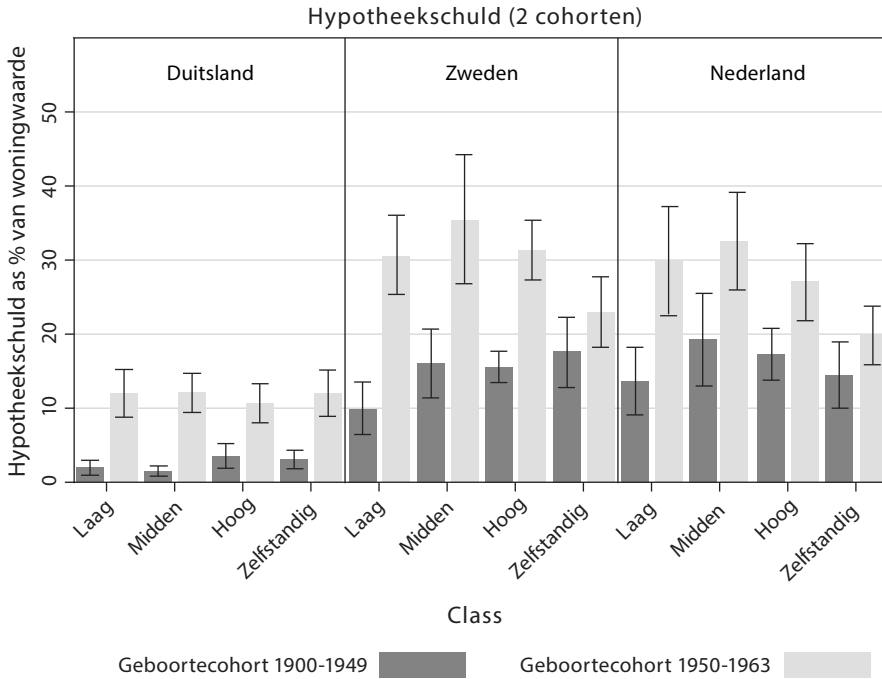
Door de gedereguleerde hypotheekmarkt en de uitgebreide fiscale voordelen voor hypothecaire leningen behoren Nederland en Zweden tot de Europese koplopers wat betreft de hypotheekschuld/bnp-ratio (Schwartz 2012). Dit verschil met Duitsland wordt weerspiegeld in figuur 6. In het oudste cohort heeft geen van de sociale klassen in Duitsland een hypotheek van meer dan 3% van de woningwaarde. In Zweden en Nederland hebben de middenklassehuishoudens de grootste hypothecaire leningen, met respectievelijk 16% en 19% van de woningwaarde (zie appendix). In de periode waarin het oudere cohort de woningmarkt betrad, was de deregulering van de hypotheekmarkt nog niet op gang gekomen. Wel is de looptijd van Nederlandse en Zweedse hypotheekleningen traditioneel langer dan van Duitse (hetgeen resulteert in grotere hypothecaire leningen op een later moment in de levensloop). Bij latere stappen in hun wooncarrière is het goed mogelijk dat ook het oudere cohort gebruikgemaakt heeft van geavanceerde hypotheekproductie.



**Figuur 5** *Woonvermogen van sociale klassen in Duitsland, Zweden en Nederland voor het geboortecohort 1900-1949 en 1950-1963 (Bron: SHARE, waves 1, 2, 4, 5)*

ten om een grotere woning te kunnen bekostigen. Dit lijkt de belangrijkste reden achter de grotere hypothecaire leningen in Nederland en Zweden in vergelijking tot Duitsland in het oudere cohort.

In alle drie de landen zijn de hypothecaire leningen flink in omvang toegenomen, zo kan geconcludeerd worden uit de cohortvergelijking in figuur 6. In Duitsland ligt de gemiddelde hypothecaire lening van alle sociale klassen in het 1950-1963-geboortecohort tussen de 10% en 12% van de woningwaarde. Door de gemiddeld hoge leeftijd waarop Duitsers hun eerste koopwoning betrekken, is het waarschijnlijk dat de grotere hypothecaire leningen onder het jongere geboortecohort zijn toe te schrijven aan een verschil in afbetaling. In Nederland en Zweden zijn de verschillen tussen het oudere en het jongere cohort groter, en duidelijker toe te schrijven aan de deregulering van de hypotheekmarkt. Vooral binnen de lagere en middenklasse zijn de hypotheekleningen qua grootte toegenomen. In Zweden bedraagt de gemiddelde hypotheeklening van een huishouden in de laagste klasse in het 1950-1963-geboortecohort 31% van de woningwaarde (21% hoger dan van het 1900-1949-cohort). In de middenklasse is de hypothecaire lening ruim 36% van de woningwaarde. In Nederland is de toename van hypotheekleningen vergelijkbaar met Zweden. In beide landen heeft een combinatie van gemakkelijke hypotheekverstrekking en een gunstige fiscale behandeling van de koopwoning



**Figuur 6** *Hypothecaire leningen van sociale klassen in Duitsland, Zweden en Nederland voor het geboortecohort 1900-1949 en 1950-1963 (Bron: SHARE, waves 1, 2, 4, 5)*

een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt gehad. Tegelijkertijd is een hoge hypotheek voor de jongere generatie de enige aantrekkelijke route naar eigenwoningbezit geworden.

Alles tezamen genomen, is de omvang van de hypothecaire leningen enorm toegenomen door de introductie van een gefinancierd woonregime, gebaseerd op een geliberaliseerde hypotheekmarkt. De omvang van de hypothecaire lening is hierdoor in Nederland en Zweden een belangrijkere dimensie van woonvermogensongelijkheid geworden (vooral omdat de toename zich bevindt in de lagere en middenklasse).

#### *Woningwinst*

In Nederland en Zweden bestaat meer ruimte voor het opbouwen van woningwinst en -verlies dan in Duitsland omdat de woningprijzen de afgelopen decennia meer volatiel zijn geweest onder invloed van de introductie van een meer gefinancierd woonregime. Tabel 3 laat zien dat de relatieve woningprijsontwikkeling (percentuele stijging of daling tussen 2004 en 2013) van de verschillende sociale klassen in Duitsland niet significant van elkaar verschilt, terwijl dit in Nederland en Zweden wel het geval is. In Nederland, waar woningprijzen in 2013 lager zijn

**Tabel 3** *OLS-Regressieanalyses die het effect van beroepsklasse op de woningprijsontwikkeling tussen 2004 en 2013 in kaart brengen voor Duitsland, Zweden en Nederland*

	Duitsland	Zweden	Nederland
Beroepsklasse (ref = routinematig werk)	-	-	-
Middenmanagement	-0,07	0,07	-0,05
Hogere management	-0,06	<b>0,17**</b>	<b>-0,10**</b>
Stedelijkheid (ref = dorp / kleine stad)	-	-	-
Grote stad	0,04	-0,09	-0,02
Woningtype (ref = huis)	-	-	-
Appartement	0,12	<b>-0,46***</b>	0,05
Geboortjaar	-0,08	0	0
Constant	1,037***	1,969***	0,915***
R-kwadraat	0,02	0,1	0,02
DF-residual	192	375	332
BIC	288	788,5	217

\*  $p < .1$ , \*\*  $p < .05$ , \*\*\*  $p < .01$

Bron: SHARE, waves 1, 2, 4, 5

dan in 2004 als gevolg van de economische crisis, hebben woningen van de hoogste klasse relatief gezien meer waarde verloren dan de woningen van de laagste klasse. In tabel 3 is duidelijk te zien dat de woningen van personen in het hogere management 10 procentpunt meer in waarde zijn gedaald dan de woningen van mensen die routinematig werk verrichten. Het is aannemelijk dat de vraag naar kleine en goedkopere woningen in de nasleep van de crisis het eerst is aangetrokken, waarvan de lagere klassen – die een grotere kans hebben om in dergelijke woningen te wonen – hebben geprofiteerd. Tabel 3 wijst erop dat in Zweden de woningen van mensen die werkzaam zijn in het hogere management, 17 procentpunt meer in waarde gestegen zijn dan de woningen van zij die routinematig werk verrichten. In tegenstelling tot Nederland zijn woningprijzen in Zweden tussen 2004 en 2013 flink gestegen. Vooral de duurdere, grondgebonden huizen zijn in prijs gestegen ten opzichte van appartementen, zo laat tabel 3 zien. Op deze manier geeft de woningmarkt de hoogste sociale klassen een ‘bonus’ omdat zij oververtegenwoordigd zijn in dit type woning.

Al met al kan geconcludeerd worden dat de woningmarktdynamiek de woonvermogensongelijkheid heeft vergroot in Zweden, terwijl deze in Nederland juist geleid heeft tot een meer gelijke woonvermogensverdeling. Binnen een gefinancierd woonregime is er meer ruimte voor prijschommelingen, waardoor het moment van aankoop in de woningprijsconjunctuur belangrijker wordt.

## Conclusie

De stimulering van het eigenwoningbezit is in veel Europese landen gebaseerd op het idee dat woningeigenaren vermogen opbouwen en minder een beroep hoeven te doen op sociale zekerheid. In dit artikel wordt in kaart gebracht hoe de verdeling van woonvermogen over sociale klassen verschilt tussen landen die het eigenwoningbezit op een andere manier hebben gestimuleerd. Overheidsbeleid kan vier dimensies van woonvermogen afzonderlijk beïnvloeden: 1) eigendom (koop/huur), 2) de aanschafprijs, 3) de hypothecaire lening, en 4) woningwinst. Het ligt voor de hand dat de eigendomsongelijkheid (dimensie 1) in de meeste landen is afgenomen onder invloed van de stimulering van het eigenwoningbezit. De invloed van beleid op de overige drie dimensies is zelden onderzocht.

In dit artikel staat de woonvermogensongelijkheid tussen sociale klassen in twee cohorten (1900-1949 en 1950-1963) centraal. Nederland, Duitsland en Zweden worden met elkaar vergeleken om het effect van verschillende beleidskeuzes in kaart te brengen. In Duitsland is het eigenwoningbezit laag en zijn woningprijzen stabiel als gevolg van eigendomsneutraal woonbeleid en een conservatief hypotheekstelsel. In Zweden is het eigenwoningbezit sinds de Tweede Wereldoorlog op een niet-gefinancierde manier gestimuleerd, terwijl Nederland in die periode vooral inzet op de bouw van huurwoningen. In zowel Nederland als Zweden is het eigenwoningbezit vanaf de jaren tachtig van de twintigste eeuw op een gefinancierde wijze gestimuleerd. De deregulering van de hypotheekmarkt heeft vooral lage en middenklassehuishoudens toegang gegeven tot een koopwoning, maar heeft ook geleid tot opgeblazen en volatiele woningprijzen.

Een vergelijking van percentage eigenwoningbezitters onder verschillende sociale klassen in Nederland, Duitsland en Zweden laat zien dat de eigendomsongelijkheid het kleinst is in Zweden, waar relatief veel huishoudens uit de lagere sociale klassen in een koopwoning wonen en huurwoningen ook aantrekkelijk zijn voor de hogere klasse. Een vergelijking tussen het oudere en het jongere cohort toont aan dat de eigendomsongelijkheid vooral in Nederland is afgenomen. In Nederland hebben de lagere en de middenklasse de stap naar een koopwoning gemaakt door de gemakkelijkere toegang tot hypotheekleningen, fiscale voordelen, en een verkleinde toegang tot betaalbare huurwoningen.

Onder het oudere cohort is het netto woonvermogen gelijk verdeeld over verschillende sociale klassen in Nederland en Zweden, als resultaat van het gesubsidieerde eigenwoningbezit in deze landen in de decennia na de Tweede Wereldoorlog. In Duitsland wordt de koopkracht op de woningmarkt meer door het inkomen bepaald, en weerspiegelt de woonvermogensongelijkheid de inkomensstructuur. In zowel Nederland als Zweden is de verdeling van het woonvermogen ongelijker in het jongere geboortecohort dan in het oudere geboortecohort. Dit lijkt vooral het resultaat van de enorm hoge hypotheekleningen onder de lagere en middenklasse in deze landen (tot 40 procent van de woningwaarde). Het afsluiten van een grote lening lijkt in deze landen, door de gestegen woningprijzen, de enige mogelijkheid om een koopwoning te verwerven.

Wanneer de woningwinst, opgebouwd tussen 2004 en 2013, in ogenschouw wordt genomen, heeft dit een nivellerend effect in Nederland, maar een ongelijk-

heidvergroterend effect in Zweden. Dit verschil lijkt vooral verklaard te kunnen worden door de verschillende woningprijsontwikkelingen in beide landen. In Zweden zijn de prijzen in de gehele periode gestegen, terwijl in Nederland de economische crisis een negatief effect heeft gehad op de woningprijzen.

Al met al kan geconcludeerd worden dat een toename van het eigenwoningbezit zowel tot een vergroting als een verkleining van de woonvermogensongelijkheid kan leiden, afhankelijk van het woonbeleid en de omstandigheden op de woningmarkt. De gesubsidieerde en niet-gefinancierde bouw van koopwoningen in Zweden in de decennia na de Tweede Wereldoorlog is een duidelijk voorbeeld van een strategie die een lage eigendomsongelijkheid combineert met een lage mate van woonvermogensongelijkheid door een uniforme woningvoorraad en kleine hypothecaire leningen. De huidige situatie in Nederland – zonder bouwsubsidies, maar met een voordelige fiscale behandeling van de eigen woning en gemakkelijke hypotheekverstrekking – is een voorbeeld van een strategie waarbij de uitbreiding van het eigenwoningbezit gepaard gaat met grotere vermogensongelijkheid. Of een dergelijke vorm van gefinancierde stimulering van het eigenwoningbezit leidt tot groeiende woonvermogensongelijkheid tussen sociale klassen, is afhankelijk van de (lokale) woningprijsconjunctuur en het tijdstip waarop verschillende sociale klassen kopen, in wat voor woningtypen zij terechtkomen en in hoeverre zij ruimtelijk gescheiden van elkaar leven. In het geval van Nederland is de vermogensongelijkheid groter in het geboortecohort dat geboren is na 1950 dan in het geboortecohort dat geboren is voor 1950, door een combinatie van deze factoren.

Het huidige onderzoek is een stap vooruit in het debat over de toenemende vermogensongelijkheid in Europa. Het laat zien dat de woningmarkt een belangrijke motor is achter vermogensongelijkheid. Bovendien wijzen de resultaten erop dat woonbeleid een sterke invloed heeft op de verdeling van woonvermogen over sociale klassen. Helaas wordt woonbeleid in de politieke voorstellen om vermogensongelijkheid terug te dringen vaak over het hoofd gezien. Om de sociale gevolgen van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt nog nauwkeuriger in beeld te brengen is het zaak drie tekortkomingen van deze studie te overwinnen. Ten eerste is het belangrijk om in toekomstige analyses een jongere populatie in ogenschouw te nemen. In deze groep zijn de grootste gevolgen van de vermarkting van de volkshuisvesting en de liberalisering van de hypotheekmarkt waarneembaar. Ten tweede is de ruimtelijke aard van de woningmarkt buiten beeld gebleven. Verhuisbewegingen tussen buurten met een verschillende prijsontwikkeling zijn echter een belangrijke oorzaak achter woonvermogensongelijkheid, vooral nu zowel Zweedse als Nederlandse steden verder dreigen te polariseren. Ten slotte is het alleen mogelijk te oordelen over de ernst van woonvermogensongelijkheid wanneer een vergelijking gemaakt wordt met de opbouw van spaargeld bij zowel huurders als kopers.



## Erkenning

Dit onderzoek is uitgevoerd binnen het HOWCOME-project (geleid door Dr. Caroline Dewilde), dat zich richt op de toename van het eigenwoningbezit en sociaaleconomische ongelijkheid in Europa (zie: [www.tilburguniversity.edu/howcome](http://www.tilburguniversity.edu/howcome)). Het onderzoek is gefinancierd door de European Research Council (Grant Agreement No. 283615). Dit artikel gebruikt data van SHARE Wave 5 release 1.0.0, 31 maart 2015 (DOI: 10.6103/SHARE.w5.100) of SHARE Wave 4 release 1.1.1, 28 maart 2013 (DOI: 10.6103/SHARE.w4.111) of SHARE Waves 1 en 2 release 2.6.0, 29 november 2013 (DOI: 10.6103/SHARE.w1.260 en 10.6103/SHARE.w2.260) of SHARELIFE release 1.0.0, 24 november 2010 (DOI: 10.6103/SHARE.w3.100). De SHARE-dataverzameling is gefinancierd door de Europese Commissie binnen het 5<sup>th</sup> Framework Programme (project QLK6-CT-2001-00360 binnen het thematische programma Quality of Life), door het 6<sup>th</sup> Framework Programme (projects SHARE-I3, RII-CT-2006-062193, COMPARE, CIT5-CT-2005-028857, and SHARELIFE, CIT4-CT-2006-028812) en door het 7<sup>th</sup> Framework Programme (SHARE-PREP, N° 211909, SHARE-LEAP, N° 227822 and SHARE M4, N° 261982). Aanvullende financiering van het U.S. National Institute on Aging (U01 AG09740-13S2, P01 AG005842, P01 AG08291, P30 AG12815, R21 AG025169, Y1-AG-4553-01, IAG BSR06-11 and OCHA 04-064) en het Duitse Ministerie van Onderwijs en Onderzoek, en andere nationale bronnen (zie [www.share-project.org](http://www.share-project.org) voor een volledige lijst van financiers).

## Literatuur

- Aalbers, M. (2008) The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition en change*, 12(2): 148-166.
- Alderson, A. S., J. Beckfield en F. Nielsen (2005) Exactly how has income inequality changed? Patterns of distributional change in core societies. *International Journal of Comparative Sociology*, 46(5-6): 405-423.
- Angelini, V., A. LaFerrère en G. Weber (2013) Home-ownership in Europe: How did it happen? *Advances in Life Course Research*, 18(1): 83-90.
- Ansell, B. (2013) The Political Economy of Ownership: Housing Markets and the Welfare State. Op 20 november 2015 ontleend aan [www.polisci.umn.edu/~ansell/papers/Ansell%20Political%20Economy%20of%20Ownership](http://www.polisci.umn.edu/~ansell/papers/Ansell%20Political%20Economy%20of%20Ownership).
- Atterhög, M. en H.S. Song (2009) A Survey of Policies that may Increase Access to Home Ownership for Low-Income Households. *Housing, Theory and society*, 26(4): 248-270.
- Baeten, G. (2012) Normalising neoliberal planning: the case of Malmö, Sweden. In: T. Tasan-Kok en G. Baeten (red.) *Contradictions of Neoliberal Planning*. London: Springer, 21-42.
- Bengtsson, B., E. Annaniassen, L. Jensen, H. Ruonavaara en J.R. Sveinsson (2013) *Varför så olika?: Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*. Egalite: Malmö.
- Boelhouwer, P. (2002) Trends in Dutch housing policy and the shifting position of the social rented sector. *Urban studies*, 39(2): 219-235.
- Cammen, H. en L.A. Klerk (2003) *Ruimtelijke ordening: van grachtengordel tot Vinex-wijk*. Houten: Het Spectrum.

- Christophers, B. (2013) A monstrous hybrid: the political economy of housing in early twenty-first century Sweden. *New Political Economy*, 18(6): 885-911.
- Dol, K. en M. Haffner (2010) *Housing Statistics in the European Union*. Delft: OTB Research Institute for the Built Environment.
- Donner, C. (2000) *Housing policies in the European Union. Theory and practice*. Wenen: uitgegeven in eigen beheer.
- Edel, M. (1982) Home ownership and working class unity. *International Journal of Urban and Regional Research*, 6(2): 205-222.
- Elsinga, M. (1995) *Een eigen huis voor een smalle beurs: het ideaal voor bewoner en overheid?* Delft: TU Delft.
- Elsinga, M., M. Haffner en H. van der Heijden (2008) Threats to the Dutch unitary rental market. *European Journal of Housing Policy*, 8(1): 21-37.
- EMF (2013) Hypostat 2013: A review of Europe's mortgage and housing markets. Op 20 november 2015 ontleend aan [www.hypo.org/DocShareNoFrame/docs/2/NMHDBJGACLNMMGLHMPMKDDIPDW69DBYW6TE4Q/EMF/Docs/DLS/2013-00113.pdf](http://www.hypo.org/DocShareNoFrame/docs/2/NMHDBJGACLNMMGLHMPMKDDIPDW69DBYW6TE4Q/EMF/Docs/DLS/2013-00113.pdf).
- Erikson, R., J.H. Goldthorpe en L. Portocarero (1979) Intergenerational class mobility in three Western European societies: England, France and Sweden. *British Journal of Sociology*, 415-441.
- Eurostat (2013) Housing statistics. Op 6 maart 2014 ontleend aan [epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Housing\\_statistics](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics).
- Forrest, R. en P. Williams (1984) Commodification and housing: emerging issues and contradictions. *Environment and Planning A*, 16(9): 1163-1180.
- Gyourko, J. en P. Linneman (1997) The changing influences of education, income, family structure, and race on homeownership by age over time. *Journal of Housing Research*, 8: 1-26.
- Haffner, M.E. (2002) Dutch personal income tax reform 2001: An exceptional position for owner-occupied housing. *Housing studies*, 17(3): 521-534.
- Hamnett, C. (1999) *Winners and Losers: The Housing Market in Modern Britain*. London: UCL Press.
- Hansen, M.N., M. Flemmen, P.L. Andersen, A.L. Ellingsæter, C. Thun, K. Fangen en W. Pedersen (2009) *The Oslo register data class scheme*. Oslo: ORDC.
- Hedin, K., E. Clark, E. Lundholm en G. Malmberg (2012) Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, 102(2): 443-463.
- Heijden, H. van der, K. Dol en M. Oxley (2011) Western European housing systems and the impact of the international financial crisis. *Journal of housing and the built environment*, 26(3): 295-313.
- Hilbers, P.L.C., A. Banerji, H. Shi en A.W. Hoffmaister (2008) *House price developments in Europe: a comparison*. Washington: International Monetary Fund.
- Hoekstra, J. (2009) Two types of rental system? An exploratory empirical test of Kemeny's rental system typology. *Urban studies*, 46(1): 45-62.
- Holmqvist, E. en L. Turner (2014) Swedish welfare state and housing markets: under economic and political pressure. *Journal of housing and the built environment*, 29(2): 237-254.
- Kurz, K. (2004) Labour Market Position, Intergenerational Transfers and Home-ownership: A Longitudinal Analysis for West German Birth Cohorts. *European Sociological Review*, 20(2): 141-159.

- Mulder, C., C. Dewilde, M. van Duijn en A. Smits (2015) The association between parents' and adult children's homeownership: a comparative analysis. *European Journal of Population*, 31: 495-527.
- Mulder, C. en M. Wagner (1998) First-time home-ownership in the family life course: A West German-Dutch comparison. *Urban studies*, 35(4): 687-713.
- Neuteboom, P. (2008) *On the Rationality of Borrowers' Behaviour: Comparing Risk Attitudes of Homeowners*. Amsterdam: IOS Press.
- OECD (2014) Economic outlook, analysis and forecasts: Focus on house prices. Op 20 november 2015 ontleend aan [www.oecd.org/eco/outlook/focusonhouseprices.htm](http://www.oecd.org/eco/outlook/focusonhouseprices.htm).
- Oswald, A. (1999) *The housing market and Europe's unemployment: a non-technical paper*. Paper gepresenteerd op conferentie Homeownership and the labour Market in Europe.
- Pahl, R.E. (1975) *Whose City? and further essays on urban society*. Harmondsworth: Penguin Books.
- Piketty, T. (2014) *Capital in the twenty-first century*. Cambridge: Harvard University Press.
- Piketty, T. en G. Zucman (2014) Capital is back: Wealth-income ratios in rich countries, 1700-2010. *The Quarterly Journal of Economics*: 1255-1310.
- Ruonavaara, H. (2008) *Homeownership and the Nordic Housing Policies in the 'Retrenchment Phase'*. Paper gepresenteerd op ENHR Working Group Conference 'Building on Home Ownership: Housing Policies and Social Strategies', Amsterdam.
- Saunders, P. (1984) Beyond housing classes: the sociological significance of private property rights in means of consumption. *International Journal of Urban and Regional Research*, 8(2): 202-227.
- Schaar, J. van der (1987) *De non-profit huursektor: woningbeheer en-exploitatie*. Delft: Delft University Press.
- Schwartz, H. (2012) Housing, the Welfare State, and the Global Financial Crisis What is the Connection? *Politics en Society*, 40(1): 35-58.
- Schwartz, H. en L. Seabrooke (2008) Varieties of residential capitalism in the international political economy: Old welfare states and the new politics of housing. *Comparative European Politics*, 6(3): 237-261.
- Shlay, A.B. (2006) Low-income homeownership: American dream or delusion? *Urban studies*, 43(3): 511-531.
- Smith, S.J., B.A. Searle en N. Cook (2009) Rethinking the risks of home ownership. *Journal of Social Policy*, 38(1): 83-102.
- Spilerman, S. (2000) Wealth and stratification processes. *Annual Review of Sociology*, 26(1): 497-524.
- Suarez, J.L. en A. Vassallo (2004) *European mortgage market: An overview 1992-2003*. Working paper.
- Thorns, D.C. (1981) The implications of differential rates of capital gain from owner occupation for the formation and development of housing classes. *International Journal of Urban and Regional Research*, 5(2): 205-217.
- Voigtländer, M. (2009) Why is the German homeownership rate so low? *Housing studies*, 24(3): 355-372.

## Bijlage

**Tabel 4** *Eigenwoningbezit, woonvermogen en woningsschulden van sociale klassen in het 1900-1949 en 1950-1963 geboortecohort in Duitsland, Zweden en Nederland (Bron: SHARE, waves 1, 2, 4, 5)*

Be- roeps- klasse	Cohort 1900-1949		Cohort 1950-1963		Cohort 1900-1949		Cohort 1950-1963		Cohort 1900-1949		Cohort 1950-1963											
	Eigenwoningbezit (10% betrouwbaar- heidsinterval)	48%	Eigenwoningbezit (10% betrouwbaar- heidsinterval)	51%	Woonvermogen (10% betrouwbaar- heidsinterval)	81%	Woonvermogen (10% betrouwbaar- heidsinterval)	89%	Woonvermogen (10% betrouwbaar- heidsinterval)	97%	Woonvermogen (10% betrouwbaar- heidsinterval)	80%	Hypotheekleningen (10% betrouwbaar- heidsinterval)	98%	Hypotheekleningen (10% betrouwbaar- heidsinterval)	1%	2%	3%	9%	12%	15%	
Duits- land	39%	44%	48%	42%	46%	51%	81%	89%	97%	80%	89%	98%	1%	2%	3%	9%	12%	15%				
Laag	39%	44%	48%	42%	46%	51%	81%	89%	97%	80%	89%	98%	1%	2%	3%	9%	12%	15%				
Mid- den	50%	55%	59%	55%	59%	63%	106%	115%	124%	81%	87%	94%	1%	1%	2%	9%	12%	15%				
Hoog	62%	67%	73%	65%	70%	76%	123%	133%	144%	91%	100%	110%	2%	3%	5%	8%	10%	13%				
Zelf- stan- dig	67%	72%	77%	68%	74%	79%	114%	126%	137%	103%	113%	122%	2%	3%	4%	9%	12%	15%				
Zwe- den	61%	66%	71%	65%	70%	76%	66%	84%	101%	56%	74%	92%	6%	10%	13%	25%	31%	36%				
Laag	61%	66%	71%	65%	70%	76%	66%	84%	101%	56%	74%	92%	6%	10%	13%	25%	31%	36%				
Mid- den	69%	75%	81%	70%	77%	84%	82%	103%	125%	39%	50%	60%	11%	16%	21%	27%	36%	45%				
Hoog	78%	82%	85%	78%	82%	86%	91%	101%	112%	96%	112%	129%	13%	15%	18%	27%	31%	36%				
Zelf- stan- dig	81%	86%	91%	86%	91%	95%	125%	151%	177%	122%	151%	179%	13%	17%	22%	18%	23%	28%				

**Tabel 4** *Eigenwoningbezit, woonvermogen en woningsschulden van sociale klassen in het 1900-1949 en 1950-1963 geboortecohort in Duitsland, Zweden en Nederland (Bron: SHARE, waves 1, 2, 4, 5) (vervolg)*

	Cohort 1900-1949		Cohort 1950-1963		Cohort 1900-1949		Cohort 1950-1963											
Be- roeps- klasse	Eigenwoningbezit (10% betrouwbaar- heidsinterval)	Eigenwoningbezit (10% betrouwbaar- heidsinterval)	Eigenwoningbezit (10% betrouwbaar- heidsinterval)	Eigenwoningbezit (10% betrouwbaar- heidsinterval)	Woonvermogen (10% betrouwbaar- heidsinterval)	Woonvermogen (10% betrouwbaar- heidsinterval)	Hypotheekleningen (10% betrouwbaar- heidsinterval)	Hypotheekleningen (10% betrouwbaar- heidsinterval)										
Neder- land	29%	36%	43%	45%	52%	59%	97%	110%	122%	62%	71%	80%	9%	13%	18%	23%	30%	38%
Mid- den	55%	64%	72%	52%	60%	68%	91%	108%	125%	68%	80%	91%	13%	19%	26%	26%	33%	39%
Hoog	65%	71%	78%	69%	75%	81%	104%	113%	123%	88%	98%	108%	14%	17%	21%	22%	27%	32%
Zelf- stan- dig	63%	71%	79%	70%	76%	83%	104%	117%	131%	125%	138%	152%	10%	14%	19%	16%	20%	24%