

Achtergrond

De koopwoning als ongelijkheidsmotor

Onder invloed van beleid is het eigenwoningbezit in de meeste Europese landen sinds de Tweede Wereldoorlog flink gestegen. Welke sociale groepen hebben hiervan kunnen profiteren? Wie heeft vermogen kunnen opbouwen? Uiteenlopende landen hanteerden andere strategieën met een verschillende verdeling van woonvermogen als gevolg. Wat leert dit over de manier waarop overheden op een zinvolle manier kunnen interveniëren? Welke lessen kunnen getrokken worden op basis van beleid uit andere tijden en plaatsen?



Bornheim. Foto: Barend Wind

In de afgelopen decennia heeft zich in Europa een stille revolutie voltrokken. Terwijl vlak na de Tweede Wereldoorlog meer dan de helft van alle Europeanen in een huurwoning woonde, is een ruime meerderheid van de bewoners op dit moment woonachtig in een koopwoning (Dol & Haffner, 2010). De opkomst van de koopwoning kan deels verklaard worden doordat de middenklasse, onder invloed van de toenemende welvaart, zich wilde bevrijden van het juk van particuliere verhuurders. De groei van het eigenwoningbezit is echter allerminst een spontaan proces geweest. In de eerste plaats is de toename van het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad het gevolg geweest van beleid (Atterhög & Song, 2009). Echter, verschillende Europese landen hebben uiteenlopende beleidsstrategieën gevolgd om dit te bewerkstelligen, ingegeven door verschillende 'ideologieën van eigenwoningbezit' (Ronald, 2008).

Het is voor beleidsmakers verleidelijk om te concluderen dat hun beleid gericht op het stimuleren van het eigenwoningbezit succesvol is geweest. De hoeveelheid eigenaar-bewoners is immers sterk toegenomen. Er zijn twee redenen om het beleid van verschillende landen op dit moment kritisch tegen het licht te houden. Ten eerste lijkt zich een trendbreuk te hebben voorgedaan: het is voor starters en zwakkere sociaal-economische groepen de laatste jaren steeds moeilijker geworden een woning te kopen. Ten tweede bepaalt vermogen in toenemende mate de levenskansen van individuen. Wat te vaak vergeten wordt, is dat een toename van het aantal eigenaar-bewoners zowel tot een daling, als een stijging van de vermogensongelijkheid kan leiden. Niet iedere koopwoning heeft immers dezelfde waardeontwikkeling.

In dit artikel wordt de woonvermogensongelijkheid in 21 Europese landen met elkaar vergeleken. De keuze voor deze landen is gedreven door de beschikbaarheid van statistische gegevens en komen voor in drie grote statistische databestanden, namelijk de Survey of Health And Retirement in Europe (SHARE), de Household Finance and Consumption Survey (HFCS)

en GeoSweden (een longitudinale uitsnede van het Zweedse personen en gebouwen register). De in dit artikel gepresenteerde resultaten zijn de uitkomst van statistische analyses van de bovengenoemde bronnen waarin verschillende mechanismen onder vermogensongelijkheid getoetst worden.

Dit artikel vangt aan met inkadering van het begrip woonvermogensongelijkheid. In het tweede deel wordt de accumulatie van woonvermogen verbonden aan de organisatie van de welvaartsstaat en het volkshuisvestingsregime. Vervolgens worden de resultaten van een overzichtsstudie naar woonvermogensongelijkheid in Europa gepresenteerd. Tenslotte volgen resultaten van studies die internationale verschillen aangaande woonvermogensongelijkheid verklaren aan de hand van een aantal mechanismen.

Woonvermogen accumuleren

Verschiedende wetenschappers hebben zorgen geuit over de toenemende sociaal-economische ongelijkheid, en in het bijzonder de rol van vermogen hierin. In het algemeen is vermogen veel ongelijker verdeeld dan inkomen, aangezien een groot deel van de bevolking helemaal geen vermogen heeft en een klein deel zeer vermogend is door de intergenerationele overdracht van privileges (Appleyard & Rowlingson, 2010). De inkomensverdeling bepaalt de mogelijkheid om vermogen op te bouwen voor de brede middenklasse, maar consumptievoorkeuren en de lengte van de periode waarin vermogen opgebouwd kon worden bepalen of dit daadwerkelijk gebeurt (Semyonov & Lewin-Epstein, 2013). In het geval van renteniers is het verband tussen inkomen en vermogen zelfs andersom: zij ontvangen inkomen in de vorm van rente op hun vermogen. Piketty (2014) heeft beschreven dat de vermogensongelijkheid sinds de jaren tachtig sterk is toegenomen, omdat de herstructurering van de welvaartsstaat heeft geresulteerd in een structureel lager rendement op arbeid dan op kapitaal.

Woonvermogen, een onderdeel van het totale vermogen, is de belangrijkste oorzaak van de toename van

de hoeveelheid kapitaal ten opzichte van het nationale inkomen (Piketty, 2014). Amerikaans onderzoek toont telkens aan dat woonvermogen gelijkjer verdeeld is dan financieel vermogen. Hierdoor zou stimulering van het eigenwoningbezit bijdragen aan een gelijkere vermogensverdeling. De vermogensuitkomsten van verschillende volkshuisvestingsregimes zijn echter nog nooit internationaal-vergelijkend onderzocht.

Woonvermogen wordt meestal geoperationaliseerd als de marktwaarde van de woning, minus de uitstaande hypotheekschuld. Om te begrijpen hoe woonvermogensongelijkheid tot stand komt, is het zinvoller om woonvermogen op een dynamische manier te operationaliseren. Vier dimensies kunnen onderscheiden worden: de koopprijs, de initiële grootte van de hypotheek, de aflossing van de hypotheek en vermogenswinsten/-verliezen. De eerste twee dimensies kunnen gezien worden als de invoer van het accumulatieproces, de laatste twee dimensies bepalen de uitkomst die gedurende een periode wordt gerealiseerd. De bovengenoemde dimensies verklaren waarom verschillende sociale groepen verschillende hoeveelheden woonvermogen opbouwen.

Verschillen op de arbeidsmarkt vertalen zich, via het inkomen, in koopkrachtverschillen op de woningmarkt. Dit bepaalt de prijs die mensen voor een woning kunnen betalen, de grootte van de hypotheek die ze daarvoor nodig hebben, en de tijd waarin ze deze hypotheek kunnen afbetalen. Mensen die op het juiste moment een woning kopen op de juiste locatie, krijgen een bonus van de lokale woningmarktdynamiek, terwijl anderen de rekening betalen voor hun keuzes op de woningmarkt. In andere woorden, de interactie tussen de arbeidsmarktdynamiek en woningmarktdynamiek is van belang om te begrijpen welke sociale groepen meer woonvermogen kunnen opbouwen dan andere sociale groepen. Bovendien zijn de verschillende dimensies van woonvermogen essentieel om internationale verschillen in de omvang van de woonvermogensongelijkheid te verklaren. In Europa kunnen verschillende configuraties van welvaartsstaatarrange-

menten en woonbeleid gevonden worden, met elk hun eigen uitkomst wat betreft de toegang tot een koopwoning voor verschillende sociale groepen, de locatie van deze woning en dientengevolge het rendement dat op deze woning behaald kan worden.

Landen met verschillende welvaartsstaattypen zijn op andere manieren omgesprongen met de uitdaging van mondialisering en de daarmee gepaard gaande verschuiving van een industriële naar een postindustriële economie (tabel 2). De koopwoning heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Grofweg kunnen drie reacties onderscheiden worden. Er zijn landen die de inkomensongelijkheid hebben laten toenemen om concurrerder te zijn op de wereldmarkt, landen die de sociale zekerheid gehandhaafd hebben, maar een flexibele schil van werkgelegenheid hebben gecreëerd om de internationale concurrentie aan te kunnen en landen waar de sociale zekerheid gehandhaafd is en de werkloosheid is toegenomen. In de eerste twee groepen landen, vooral gelegen in Noordwest Europa en de Angelsaksische wereld, is de verantwoordelijkheid voor de eigen bestaanszekerheid steeds meer verschoven van de overheid naar het individu. Overheidsondersteuning in de vorm van 'sociaal investeringsbeleid' heeft een focus op herverdeling binnen de levensloop. Lennartz en Ronald (2017) merken op dat *asset-based* welfare hieraan complementair is. Het is niet voor niets dat vooral in landen die ingezet hebben op sociaal investeringsbeleid woningprijsinflatie is gestimuleerd om stagnerende inkomens te compenseren. De koopwoning is namelijk een bron van vermogen die in het geval van economische tegenslagen kan worden ingezet. Het is de vraag of dit beleid in zijn eigen staart bijt nu de inkomenszekerheid verder wordt teruggedrongen en de toegang tot een koopwoning is verslechterd.

Stimulering koopwoningen

In de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog, gedurende de hoogtijdagen van de welvaartsstaat, waren drie volkshuisvestingsregimes in Europa te onderscheiden (tabel 1). In de eerste plaats waren er landen waar de koopwoning nauwelijks van overheids-

Tabel 1 De expansie van het eigen woningbezit in Europa

1940-1980	1980-Heden	Landen
Huren dominant	Huren dominant door huurregulering	Duisland, Zwitserland, Oostenrijk
	Eigen woningbezit door privatisering	Tsjechië, Polen, Estland
Eigen woningbezit dominant	Eigen woningbezit door familiehelp	Italië, Portugal
	Eigen woningbezit door liberale hypotheekverstrekking	Spanje
	Eigen woningbezit door privatisering	Hongarije, Slovenië
Eigen woningbezit van overheidswege gestimuleerd	Eigen woningbezit door liberale hypotheekverstrekking	Nederland, Zweden, Denemarken
	Eigen woningbezit door overheidsstimulering	België, Frankrijk

wege gestimuleerd werd en de huursector groter was dan de koopsector (Matznetter, 2002). Dit betreft de Duitstalige landen in centraal Europa en de Noord-Europese communistische landen. Ten tweede waren er de landen waar koopwoningen de norm waren, en meestal in eigendom van de familie. Het gaat hier met name om de Mediterrane landen en de indertijd communistische Zuidoost-Europese landen die illegale bouw oogluikend toestonden. Tenslotte waren er Noordwest-Europese landen met grote sociale huursectoren en gesubsidieerd eigenwoningbezit. Vanaf de jaren tachtig is er een veelvoud aan volkshuisvestingsregimes ontstaan door het overwaaien van neoliberale ideeën uit de Verenigde Staten, de mondialisering van productie, het ontstaan van een postindustriële samenleving en de reorganisatie van Europese welvaartsstaten. Als gevolg hiervan zijn twee beleidsstrategieën

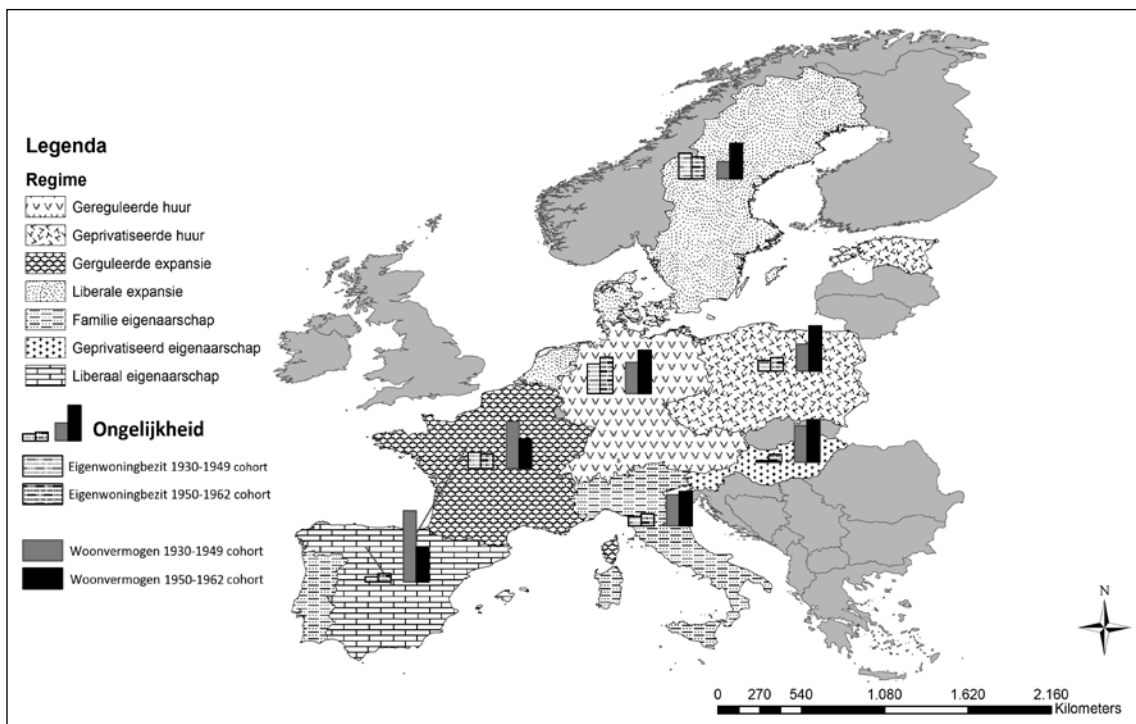
in een aantal landen populair geworden, namelijk liberalisering en privatisering. Figuur 1 geeft grafisch weer waar de verschillende volkshuisvestingsregimes in Europa zich bevinden. Bovendien is per regime te zien hoe groot het verschil tussen de hoogste en laagste inkomensgroepen is wat betreft eigenwoningbezit en woonvermogen. Een groter staafje betekent een hoger ongelijkheidsniveau.

De privatisering van sociale huurwoningen heeft in de postcommunistische landen geresulteerd in universeel eigenwoningbezit. Dit heeft de grootste economische schok en het wegvallen van een collectief sociaal vangnet opgevangen. De liberalisering van de hypotheekmarkt heeft gevolgen gehad voor een subgroep van landen die het eigenwoningbezit voordien van staatswege stimuleerde (Denemarken, Zweden en

Tabel 2 Kenmerken van welvaartsstaten

Welvaartsstaatsregime	Kenmerk	Omgang nieuwe sociale risico's
Sociaal democratisch	Universele regelingen	Toename flexibilisering
Conservatief	Status beschermende sociale verzekeringen	Toename flexibilisering
Liberaal	Middelen-toets voor sociale zekerheid	Toename inkomensongelijkheid
post-communistisch	Rudimentaire sociale zekerheid	Toename werkloosheid/toename inkomensongelijkheid
Mediteraan	Rudimentaire sociale zekerheid	Toename werkloosheid

Figuur 1 Woonvermogensongelijkheid in volkshuisvestingregimes in Europa



Nederland), en voor enkele Mediterrane landen zoals Spanje en Portugal. Marktliberalisering stelt hypotheekverstrekkers in staat grotere risico's te nemen en deze af te wentelen op derde partijen. Dit heeft woningprijzen structureel opgeblazen omdat het huishoudens toestaat met een vergelijkbaar inkomen een duurdere woning te kopen. Bovendien heeft het woningprijscycli volatieler gemaakt (André, 2010; Schwartz, 2012). De liberalisering van de hypotheekmarkt geeft ruimte voor *homeownership-based* en *asset-based* vermogen in welvaartsstaten waar de flexibilisering van de arbeidsmarkt de koopkracht op de woningmarkt onder druk gezet heeft. Een drietal landengroepen heeft de koers nauwelijks gewijzigd. Het gaat om landen met een beperkte stimulering van eigenwoningbezit

(Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk), landen die het eigenwoningbezit van staatswege stimuleren (België en Frankrijk) en landen waar een grote rol voor de familie is weggelegd in de distributie van woningen.

Analyses op basis van het SHARE-databestand bieden inzicht in de ontwikkeling van de woonvermogensongelijkheid in een subset van zestien EU-landen. Door middel van beschrijvende statistiek zijn twee geboortecohorten met elkaar vergeleken, op basis van de aanname dat zij die na 1963 geboren zijn ná de liberaliseringsgolf van de late jaren tachtig hun eerste woning gekocht hebben, terwijl een groot deel van de respondenten die voor 1963 geboren zijn, vóór deze liberaliseringsgolf de eerste koopwoning gekocht heeft.

Een vergelijking van beide cohorten maakt het mogelijk om de langetermijneffecten van het beleid in kaart te brengen. Hieruit (tabel 3) blijkt dat de manier waarop het eigenwoningbezit gestimuleerd is de mate van woonvermogensongelijkheid bepaalt (Wind e.a., 2016).

De resultaten wijzen uit dat een grote rol van de overheid in de toewijzing en financiering van woningen resulteert in een gelijkere verdeling van woonvermogen over verschillende sociale klassen. Dit is het duidelijkst te zien in de voormalig communistische landen waar de woonvermogensverdeling relatief gelijk is in de oudere generaties. Zij hebben hun huurwoning gekocht die is toegewezen op basis van loyaliteit aan het regime in plaats van het arbeidsmarktinkomen. Ook in de Scandinavische landen, waar de bouw van betaalbare koopwoningen lange tijd is gesubsidieerd, heeft dit geresulteerd in een relatief gelijke verdeling van woonvermogen over sociale klassen. Landen met een marktgeleide expansie van eigenwoningbezit via hypothecaire leningen, zoals België en Frankrijk, laten meer ongelijkheid

zien omdat het inkomen zich in een dergelijk systeem direct vertaalt in verschillen in koopkracht op de woningmarkt. In landen waar de familie een bepalende factor is bij de bouw en allocatie van woningen, zoals in Italië, is de woonvermogensongelijkheid tussen sociale klassen kleiner omdat herverdeling plaatsvindt binnen de familie (Wind e.a., 2016).

De woning en de welvaartsstaat

Het vermogen dat huishoudens opbouwen in hun woning kan verbonden worden aan het functioneren van de welvaartsstaat. Wanneer de welvaartsstaat gezien wordt als verstrekker van sociaal vermogen, bestaat er concurrentie tussen de opbouw van woonvermogen, financieel vermogen en sociaal vermogen (De Swaan, 2004). De stimulering van het eigenwoningbezit heeft invloed op de verdeling van deze vormen van vermogen over kopers en huurders met een verschillende achtergrond (tabel 4).

Regressieanalyses op basis van het HFCS-databestand laten zien dat in alle landen kopers meer financieel ver-

Tabel 3 Wat beïnvloed inkomensongelijkheid?

Maatregel	Effect
Subsidies op eigen woningbezit	Verkleint woonvermogensongelijkheid
Familie eigendom	Verkleint woonvermogensongelijkheid
Hypotheekmarkt deregulering	Vergroot woonvermogensongelijkheid
Privatisering van huurwoningen	Vergroot woonvermogensongelijkheid

Tabel 4 Wat verkleint de vermogenskloof tussen huurders en kopers?

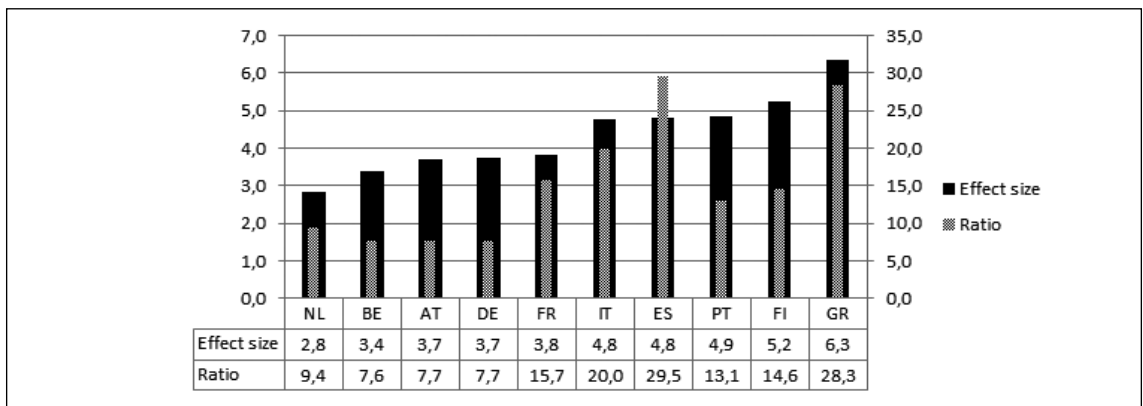
Maatregel	Waar?
Familie eigendom	Mediterrane/post-communistische welvaartsstaten
Grote hypotheekschulden	Liberale/sociaal-democratische welvaartsstaten
Gereguleerde huren	Conservatieve welvaartsstaten
Genereuze welvaartsstaat arrangementen	Sociaal-democratische/conservatieve welvaartsstaten

mogen opbouwen dan huurders, zelfs na controle voor een reeks persoonlijke kenmerken waaronder inkomen (Wind & Dewilde, 2017). Echter, de omvang van de vermogenskloof tussen kopers en huurders verschilt tussen landen op basis van hun woon- en welvaartsstaatbeleid. In figuur 2 is de vermogenskloof tussen huurders en kopers uitgedrukt als (1) de ratio tussen het gemiddelde vermogen van huurders en kopers in een land, en (2) de omvang van het effect van woningeigendom op de opbouw van vermogen, gecontroleerd voor verschillende huishoudenskenmerken. Vier factoren hebben invloed op de omvang van de vermogenskloof. Ten eerste resulteert een grotere omvang van de koopsector in een grotere vermogenskloof. In de mediterrane landen is het eigenwoningbezit bijna universeel. Omdat huishoudens met een laag inkomen veelal via hun familie een woning verwerven, is de link tussen het inkomen en het eigenwoningbezit niet groot. Dit zorgt voor een grote kloof tussen huurders, die nauwelijks geld hebben om te sparen, en kopers die hun familie-woonvermogen kunnen aanboren. Ten tweede is de vermogenskloof tussen kopers en huurders relatief klein in een land met een liberale hypotheekmarkt, zoals Nederland. Dit is onverwacht omdat woningprijzen in de landen die het eigenwoningbezit op een liberale manier hebben gestimuleerd, sneller

gestegen zijn. Echter, in deze landen zijn aflossingsvrije hypotheek lange tijd populair geweest waardoor veel kopers gedurende een groot deel van de levensloop nauwelijks woonvermogen opbouwen. Ten derde stelt een lage huur huurders in staat financieel vermogen op te bouwen. Bovendien verkleinen gereguleerde huren de vermogenswinsten voor de verhuurders. Hierdoor wordt de vermogenskloof tussen huurders en kopers verkleind. Tenslotte kunnen genereuze welvaartsstaatarrangementen verbonden worden aan het reduceren van de vermogenskloof tussen kopers en huurders. In landen als Nederland, België en Oostenrijk, met een vrij uitgebreide welvaartsstaat, staat het stabiele inkomen huurders in staat om te sparen, daarnaast zijn woningeigenaren minder genoodzaakt om woonvermogen op te bouwen als appeltje voor de dorst.

Hoewel de vermogenskloof tussen kopers en huurders in de landen met een liberale stimulering van het eigenwoningbezit relatief klein is, is de kans groot dat het gat snel zal groeien. In tegenstelling tot de Duitstalige landen is het eigenwoningbezit omvangrijk en de woningprijs hoog. Bovendien is de woonvermogensongelijkheid aanzienlijk. Als de overheid in deze landen gecommitteerd blijft aan de stijging van woningprijzen, wordt de koopwoning minder toegan-

Figuur 2 De vermogenskloof tussen huurders en eigenaar-bewoners in 10 EU-landen



kelijk voor starters. De groep die geprofiteerd heeft van de voorgaande prijsstijging en bovendien de hypotheek heeft afbetaald, kan relatief gemakkelijk extra woningen aankopen voor private verhuur. Omdat starters op deze vrije huurmarkt meer kunnen spenderen aan huurlasten dan zij mogen uitgeven aan een hypotheek, worden de woningprijzen verder opgedreven, hetgeen zich vertaalt in woonvermogen én financieel vermogen in de zakken van het welvarende deel van de woningeigenaren. Dit fenomeen doet zich bijvoorbeeld al enkele jaren voor in het Verenigd Koninkrijk.

De stad als spons

In landen waar de hypotheekmarkt geliberaliseerd is en een gedeelte van de huren zijn vrijgegeven, hebben stedelijke woningmarkten gefungeerd als een spons voor internationaal kapitaal (Rolnik, 2013; Fernandez & Aalbers, 2016). Dit wordt ook wel de financialisering van de woning genoemd; de woning wordt een financieel product, dat met de waarde van het onderpand weinig meer van doen heeft. De verruimde financieringsmogelijkheden hebben geresulteerd in hogere woningprijzen, maar ook tot grote woningschulden die door banken verhandeld worden als onderpand. Echter, niet alle stukken van de stedelijke spons hebben zich in gelijke mate volgezogen. De financialisering van de woningvoorraad heeft zich met name voorgedaan in relatief centraal-gelegen buurten. Enerzijds gaat het hierbij om buurten die van oudsher de thuisbasis vormen van de economische en culturele bovenklasse. Anderzijds betreft het gentrificatiewijken waar een kapitaalcrachtigere bevolking de plek overneemt van sociaal-zwakkere zittende bewoners. In veel gevallen heeft de lokale overheid door middel van ruimtelijk ingrijpen getracht dit proces op gang te brengen (Hochstenbach, 2017).

Met behulp van het Zweedse register van personen en gebouwen is getoetst hoe verhuismobiliteit van huishoudens en buurtveranderingen hebben bijgedragen aan het proces van woonvermogensopbouw. Woningprijzen blijken het meest te stijgen in buurten waar hoogopgeleiden zich vestigen en waar migranten

vertrekken. Vaak zijn dit buurten met een tamelijk hoge sociale status voor aanvang van dit proces, waardoor ze niet aan het standaard gentrificatiemodel voldoen. Huishoudens met hoge inkomens boeken daarom relatief grotere vermogenswinsten dan huishoudens met lage inkomens. In de klassieke gentrificatiebuurten is de bevolking vaak meer gemengd geworden. De oude bewoners zijn echter onevenredig vaak huurders, waardoor zij niet van de waardestijging profiteren, terwijl de nieuwe generatie hoogopgeleide kopers wél profiteert van hun investering (Wind & Hedman, 2017). Het is aannemelijk dat dit mechanisme ook in landen als Nederland en België een deel van de woonvermogensongelijkheid verklaart. In de meeste Europese hoofdsteden is de sociaal-ruimtelijke ongelijkheid in de laatste decennia namelijk sterk toegenomen, al lijkt een sterke welvaartsstaat een rem op dit proces te zijn (Arbaci, 2007; Musterd e.a., 2017). Dit is het gevolg van veranderende wooncarrières van huishoudens met verschillende financiële mogelijkheden. De selectief stijgende woningprijzen hebben de keuzevrijheid op de woningmarkt voor huishoudens met gematigde inkomens beperkt. Hierdoor zijn zij meer geclusterd komen te wonen. Aan de andere kant zijn ook huishoudens met hoge inkomens meer bij elkaar in de buurt gaan wonen, omdat hun keuzevrijheid op de woningmarkt is toegenomen. Verhuisbewegingen van verschillende sociale groepen hebben op hun beurt invloed op de woningprijzen in de buurt.

Woonvermogensverdeling

Door de herstructurering van Europese welvaartsstaten, waarbij de eigen verantwoordelijkheid voor het welzijn bij het individu wordt gelegd, is vermogen een steeds belangrijker hulpbron geworden. Sinds het einde van de Tweede Wereldoorlog hebben Europese overheden op verschillende manieren getracht het eigenwoningbezit te stimuleren. Over het algemeen is vermogensopbouw een van de belangrijkste drijfveren voor overheden geweest om het eigenwoningbezit toe te juichen. Dat het aandeel woningeigenaren in de bevolking sterk is toegenomen door overheidsingrijpen is bekend. In dit artikel zijn de gevolgen

van verschillende volkshuisvestingsregimes op de vermogensongelijkheid onderzocht.

De hoogte en de stabiliteit van het huishoudensinkomen is bepalend voor de opbouw van woonvermogen. Het bepaalt de koopkracht op de woningmarkt en stappen in de wooncarrière. Toch blijkt uit dit internationaal vergelijkend onderzoek dat de inkomensverdeling de woonvermogenskloof niet volledig kan voorspellen. Vooral de organisatie van het volkshuisvestingsregime bepaalt hoe woonvermogen is verdeeld over verschillende sociale groepen. Samenvattend zijn er vier mechanismen die invloed uitoefenen op de woonvermogensverdeling.

Ten eerste gaan liberalere hypotheek- en huurmarkten gepaard met een ongelijkere verdeling van woonvermogen onder woningeigenaren. In landen met een dergelijk liberaal woonbeleid zijn de woningprijzen structureel toegenomen en de prijscycli instabieler geworden. Terwijl dit beleid een brede groep toegang geeft tot een koopwoning door middel van ruimhartige hypotheekverstrekking, bouwen lagere sociaaleconomische groepen minder vermogen op door de lage prikkel op de aflossing van de hypotheek. Bovendien maken de stijgende woningprijzen het kopen van een woning voor lagere sociaaleconomische groepen onmogelijk, waardoor ze hun heil zoeken op de huurmarkt. Het zijn echter vooral eigenwoningbezitters met een afbetaalde hypotheek die in deze huurwoningen investeren omdat ze hun woonvermogen kunnen inzetten als onderpand.

Ten tweede is de toegenomen sociaaleconomische en etnische segregatie in Europa een motor onder woonvermogensongelijkheid. Lagere sociaaleconomische groepen hebben een lager rendement op hun koopwoning omdat ze slechts de financiële middelen hebben om te kopen in buurten waar de woningprijzen zich minder dan gemiddeld ontwikkelen. Tegelijkertijd resulteert de ruimtelijke concentratie van huishoudens uit hogere sociaaleconomische groepen in een polarisering van woningprijzen waar zij zelf van profiteren.

Twee mechanismen die de link tussen de arbeidsmarktpositie en woonconsumptie verzwakken dragen juist bij aan een gelijkere verdeling van woonvermogen over verschillende sociaaleconomische groepen. De decommodificatie van koopwoningen door middel van subsidies zorgt ervoor dat huishoudens met verschillende inkomens vergelijkbare woningen kunnen kopen, zonder zich diep in de schulden te hoeven steken. Deze strategie is vooral in de decennia na de Tweede Wereldoorlog in Noordwest-Europa populair geweest. Ten tweede zorgt de grote rol van de familie in de verdeling van woonruimte in de landen rond de Middellandse Zee voor een gelijkere verdeling van woonvermogen onder sociaaleconomische groepen.

Als overheden een vermindering van de woonvermogensongelijkheid nastreven, levert een terugkeer naar oude beleidsinstrumenten waarschijnlijk onvoldoende op. Daarvoor is de wereld te veel veranderd. Het verminderen van inkomensongelijkheid, het vergroten van inkomenszekerheid over de levensloop en het terugdringen van sociaaleconomische segregatie vormt een basis om woonbeleid te voeren dat gericht is op gelijkere kansen op vermogensopbouw in verschillende sociaaleconomische groepen. Vervolgens lijkt beleid bestaande uit de herregulering van de hypotheek- en huurmarkt, en nieuwe strategieën om koopwoningen te decommodificeren, een veelbelovend pad.

Barend Wind (b.j.wind@rug.nl) is als Universitair Docent Sociale Planologie verbonden aan het Departement Planologie van de Rijksuniversiteit Groningen.

Literatuur

- André, C. (2010) *A Bird Eye View of OECD Housing Markets*, OECD Economic Department Working Papers, nr. 746, p. 1-52, OECD publishing, Parijs
- Appleyard, L. & K. Rowlingson (2010) *Home-ownership and the distribution of personal wealth*, Joseph Rowntree Foundation, York
- Atterhög, M. & H.S. Song (2009) 'A survey of policies that may increase access to home ownership for low-income households', *Housing, Theory and Society*, jg. 26, nr. 4, p. 248-270
- Arbaci, S. (2007) 'Ethnic segregation, housing systems and welfare regimes in Europe', *International Journal of Housing Policy*, jg. 7, nr. 4, p. 401-433
- Dol, K. & M. Haffner (2010) *Housing Statistics in the European Union 2010*, OTB, Delft
- Fernandez, R. & M.B. Aalbers (2016) 'Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism', *Competition & Change*, jg. 20, nr. 2, p. 71-88
- Hochstenbach, C. (2017) 'State-led Gentrification and the Changing Geography of Market-oriented Housing Policies', *Housing, Theory and Society*, jg. 34, nr. 4, p. 399-419
- Lennartz, C. & R. Ronald (2017) 'Asset-based Welfare and Social Investment: Competing, Compatible, or Complementary Social Policy Strategies for the New Welfare State?', *Housing, Theory and Society*, jg. 34, nr. 2, p. 201-220
- Matznetter, W. (2002) 'Social housing policy in a conservative welfare state: Austria as an example', *Urban Studies*, jg. 39, nr. 2, p. 265-282
- Musterd, S., S. MarciDczak, M. van Ham & T. Tammaru (2017) 'Socioeconomic segregation in European capital cities. Increasing separation between poor and rich', *Urban Geography*, jg. 38, nr. 7, p. 1062-1083
- Piketty, T. (2014) *Capital in the 21st Century*, Harvard University Press, Harvard
- Rołnik, R. (2013) 'Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights', *International Journal of Urban and Regional Research*, jg. 37, nr. 3, p. 1058-1066
- Ronald, R. (2008) *The Ideology of Homeownership*, Palgrave Mcmillan, New York
- Schwartz, H. (2012) 'Housing, the Welfare State, and the Global Financial Crisis', *Politics & Society*, jg. 40, nr. 1, p. 35-58
- Semyonov, M. & N. Lewin-Epstein (2013) 'Ways to richness: Determination of household wealth in 16 countries', *European Sociological Review*, jg. 29, nr. 6, p. 1134-1148
- Swaan, A. de (2004) *Zorg en de staat Welzijn, onderwijs en gezondheidszorg in Europa en de Verenigde Staten in de nieuwe tijd*, Bram Bakker, Amsterdam
- Wind, B. & C. Dewilde (2017) *Net worth and financial wealth among tenants and homeowners in 14 Eurozone countries with different institutional arrangements*, HOWCOME Working Paper Series, nr. 18, Tilburg University, Tilburg
- Wind, B., P. Lersch & C. Dewilde (2016) 'The distribution of housing wealth in 16 European countries: accounting for institutional differences', *Journal of Housing and the Built Environment*, jg. 32, nr. 4, p. 1-23
- Wind, B. & L. Hedman (2017) 'The uneven distribution of capital gains in times of socio-spatial inequality: Evidence from Swedish housing pathways between 1995 and 2010', *Urban Studies*, Online first