



Europese overheden hebben toenemend woningbezit gebruikt om welvaartsstaat te verschrallen

Rowan Arundel sociaal geograaf

INTERVIEW ROWAN ARUNDEL



Staatssecretaris Heerma 'opent' in 1987 de 20.000ste woning in Almere.

Foto Rob C. Croes / Anefo / Nationaal Archief.

Woningbezit vergroot sociale ongelijkheid

Sociaal geograaf Rowan Arundel rekent af met 'de mythe van massaal woningbezit'. Nu steeds meer huizen gekocht worden om te kunnen verhuren, neemt de sociaal-economische kloof toe.

Door het woningbezit te stimuleren, vergroten overheden de vermogensongelijkheid in Europese samenlevingen. Vermogende huizenbezitters worden steeds rijker door te beleggen in woningen die in waarde stijgen, terwijl vooral jonge mensen niet kunnen kopen en aangewezen zijn op dure huurwoningen. In de meeste landen wordt die ongelijkheid voorlopig alleen maar groter, concludeert sociaal geograaf Rowan Arundel. Vrijdag promoveerde hij aan de Universiteit van Amsterdam op een onderzoek naar het 'massale woningbezit' in Europa.

In de tweede helft van de 20ste eeuw verminderde het stijgende huizenbezit aanvankelijk juist de ongelijkheid tussen arm en rijk doordat mensen met lage inkomens tegen lage prijzen huizen konden kopen die daarna snel in waarde stegen. Maar in de onderzoeken die dat aantoonde is onvoldoende gekeken naar wat er gebeurt met de groepen die het niet lukte een huis aan te schaffen, stelt Arundel. Hij deed dat wel. En wat bleek: voor die 'achterblijvers' pakte het stimulerende woningmarktbeleid een stuk minder gunstig uit.

U zegt dat u de 'mythe van massaal woningbezit' doorprijkt. Wat bedoelt u daarmee?

'Veel Europese overheden huldigden in de afgelopen decennia de 'eigenwoningideologie'. Ze wilden zoveel mogelijk burgers aan een eigen huis

helpen. Die burgers zouden daardoor welvarender en zelfredzamer worden. Voor veel nieuwe huizenbezitters is dat ook zo uitgepakt, maar voor de groep die het niet lukte een eigen huis te bemachtigen, eindigde het verhaal in de meeste landen een stuk minder positief.

'De andere kant van de medaille is namelijk dat overheden het toegenomen woningbezit hebben gebruikt om onderdelen van de welvaartsstaat te verschrallen. Als iedereen een eigen huis heeft, en daarmee een groot vermogen, kan de pensioenvoorziening ook wel wat soberder, is de redenering. Ook in Nederland, met zijn hoge hypotheeken, heeft bijna niemand boven de pensioenleeftijd nog een hypotheek die even hoog of hoger is dan de woningwaarde.

'Bovendien is het door de toenemende onzekerheid op de arbeidsmarkt de laatste twintig jaar voor grote groepen steeds minder gemakkelijk geworden om een hypotheek te krijgen. Voor de crisis werd dat een beetje gemaskeerd door steeds soepelere leenregels, maar nu zien we de gevolgen. Er zijn steeds meer 'boemrangkinderen' die na hun studie weer bij hun ouders gaan wonen en zzp'ers die dure huurwoningen delen.'

In uw proefschrift noemt u Groot-Brittannië vaak als negatief voorbeeld.

'Ja, daar heeft de overheid sinds de jaren tachtig sterk gepropageerd dat iedereen zijn eigen huis zou moeten bezitten. Er was zelfs een 'right to buy' voor sociale huurwoningen; huurders hadden het recht hun huurhuis

te kopen. Nu zie je dat een steeds groter deel van de huizen in het bezit is van een steeds kleiner deel van de bevolking. Veel van de woningen die verkocht worden, komen in handen van mensen die al een huis hebben. Zij gebruiken het als belegging en verhuren het aan mensen die zich geen koophuis kunnen veroorloven. Die huurders zijn vervolgens zoveel geld kwijt aan woonlasten dat ze niet genoeg kunnen sparen om zelf een huis te kunnen kopen. Er zijn signalen dat deze ontwikkeling zich nu ook in Amsterdam voordoet.'

Wat adviseert u beleidsmakers?

'We zien regeringen die, zoals in Groot-Brittannië, de ongelijkheid vergroten via hun woningmarktbeleid. Maar regelgeving kan de maatschappelijke ongelijkheid ook dempen. In Nederland gebeurde dat in het verleden door betaalbare sociale huurwoningen voor grote groepen beschikbaar te maken. De laatste jaren is de toegangsdrempel tot de sociale huursector juist hoger geworden. Daardoor zie je nu dat jongeren die geen financiële hulp krijgen van rijke ouders op dure en onzekere huurcontracten zijn aangewezen.

'Mijn conclusie is dat overheden met hun woningmarktbeleid veel invloed hebben op vermogensongelijkheid. Als ze een grotere sociaal-economische gelijkheid willen bereiken, moeten beleidsmakers er zorg voor dragen dat iedereen, ongeacht zijn inkomen of vermogen, aanspraak kan maken op een goede en betaalbare woning.'

Tjerk Gualthérie van Weezel