

# 7

## Overdracht van woonkwaliteit van ouder op kind

Jeanet Kullberg

7.1	Een gezinshuis	163
7.2	Gelijkenis in woonkwaliteit tussen ouders en kinderen	164
7.3	Socialisatie van woonambities	167
7.4	Financiële solidariteit	171
7.5	Samenvattend	177
	Noten	178
	Literatuur	179

Bijlagen (te vinden via [www.scp.nl](http://www.scp.nl) bij de desbetreffende publicatie)

## Samenvatting

Kinderen van ouders met een koophuis of een huis met een hoge woz-waarde hebben een grotere kans om ook in een koophuis of een duurder huis terecht te komen. Terwijl in het onderwijs de kansen tussen kinderen van verschillende afkomst gelijkjer werden, werden ze op de woningmarkt in de afgelopen 40 jaar ongelijker. Door het gedaalde kindertal en de gestegen welvaart is het voor ouders beter mogelijk geworden hun kinderen te ondersteunen, terwijl de prijsstijgingen van koopwoningen die steun ook wenselijker maken. Financiële hulp bij de aankoop van een huis is een belangrijke factor: ouders met een koophuis geven die twee keer zo vaak als hurende ouders. Toch zijn er meer (welgestelde) ouders die menen dat hun kind geen hulp nodig heeft. Huurders kunnen vaak weinig financiële steun geven.

Kinderen zijn geneigd de ouderlijke status te repliceren, vermoedelijk als resultaat van passieve of actieve socialisatie. Ouders met een koophuis vinden het vaker belangrijk dat hun volwassen kind een huis koopt dan hurende ouders. Dat geldt nog sterker als ook de generatie van de grootouders een koophuis heeft. Er lijkt sprake van een overdraagbare koopmoraal.

De eigen woning neemt een aparte plaats in als het gaat om nalatenschappen. Het vermogen in de woning is een appel voor de dorst tijdens de oude dag en als die niet nodig blijkt, kan het vermogen worden nagelaten aan de kinderen. Toch neemt de interesse in het voortijdig verzilveren van het vermogen in de woning toe onder recentere generaties ouderen. Het vermogen wil men vooral consumptief aanwenden, maar ook voor zorg en om alvast aan kinderen te schenken.

## 7 Overdracht van woonkwaliteit van ouder op kind

### 7.1 Een gezinshuis

Veel mensen wonen in familieverband, meestal in gezinsverband, soms ook met andere verwanten. Het woord *eengezinshuis* geeft de norm voor ons woonverband treffend weer. Individualisering ten spijt, feit is dat de meeste mensen als kind deel hebben uitgemaakt van een gezin en op enig moment een gezin wensen, een gezin hebben, of gehad hebben. De stappen die daartoe gezet worden – uit het ouderlijk huis gaan, samenwonen met een partner, kinderen krijgen en eventueel scheiden – vormen belangrijke markeringpunten in de wooncarrière.

Het beschikken over een zelfstandige woning wordt dikwijls gevoeld als een voorwaarde om een gezin te kunnen stichten. Zo constateren Mulder en Billari (2010: 536) dat in Europese landen waar het lastig is om een eigen huis te bemachtigen, de vruchtbaarheid significant lager ligt. Dat is het geval in Zuid-Europese landen (Spanje, Italië en Griekenland), waar starters zijn aangewezen op koophuizen, terwijl toegang tot de hypotheekmarkt juist lastig is. Jonge mensen verlaten het ouderlijk huis later en krijgen minder kinderen vergeleken met landen waar eigenwoningbezit makkelijker is te realiseren of waar huren een geaccepteerd alternatief is, zoals in Nederland.

Het belang van familiebanden strekt verder dan het kerngezin. In dit hoofdstuk hantieren we de drie in hoofdstuk 1 geschetste thema's: sociale mobiliteit, solidariteit tussen ouders en hun kinderen, en socialisatie. We zijn geïnteresseerd in de overdracht van de woonpositie, ofwel de verworven woonkwaliteit, van ouders op hun zelfstandige kinderen. In hoeverre lijkt de woonsituatie van zelfstandig wonende kinderen op die van hun ouders? Wat is de oorzaak van die gelijkens en in hoeverre vormt deze een bestendiging van sociale verschillen die van ouder op kind worden overgedragen?

Overdracht van woonkwaliteit is een interessant en belangrijk verschijnsel, omdat het een stratificerend karakter heeft. Dat past slecht in het beeld van Nederland als een vrij egalitaire verzorgingsstaat. Steun van meer vermogende ouders aan hun kinderen kan zelfs de kansen op de woningmarkt beïnvloeden van jonge starters die niet door hun ouders worden geholpen. Als ouders met een koophuis hun vermogen inzetten om ook hun kinderen aan een huis te helpen, kan daarvan een prijsverhogend effect op starterswoningen uitgaan, en dat treft degenen die zonder steun voor het eerst een huis willen kopen. De kansen op de woningmarkt zouden dan voor kinderen van huurders en voor die van woningeigenaren steeds meer uiteen gaan lopen, en dat is opmerkelijk in een tijd waarin de maatschappelijke kansen in andere domeinen, zoals het onderwijs, juist meer gelijk zijn geworden (zie hoofdstuk 2).

Hierna volgt een beschrijving van de samenhang tussen woonomstandigheden van ouders en die van kinderen (§ 7.2), met als centrale vraag: is de kans dat kinderen het 'goed doen' op de woningmarkt groter als hun ouders het goed doen? Paragraaf 7.3 gaat in op socialisatie van woonambities, als een van de verklaringen voor overeenkomst in de woonpositie tussen ouders en kinderen. In de enquête Nederland in Generaties

(NiG2010) – uitgevoerd door het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) – zijn enkele vragen opgenomen over verwachtingen van ouders ten aanzien van de ‘woonprestaties’ van hun volwassen kinderen; deze vragen worden in paragraaf 7.3 uitgewerkt. Daarna volgt in paragraaf 7.4 de rol van al dan niet geoormerkte giften of leningen waarmee ouders hun kinderen helpen om een huis te kopen, evenals andere vormen van financiële solidariteit die in het wonen tot uitdrukking komen.

## 7.2 Gelijkenis in woonkwaliteit tussen ouders en kinderen

Als belangrijkste indicator van woonkwaliteit gebruiken we hier het beschikken over een koophuis. Dat is gemiddeld genomen van hogere kwaliteit dan een huurhuis. Daarnaast heeft het eigen huis een toegevoegde waarde, die verband houdt met de status van een eigen huis, de autonomie die het geeft en het vermogen dat kan worden opgebouwd (Elsinga en Hoekstra 2005). Ten slotte bekijken we, gebruikmakend van recent werk van Smits (2010), de onroerendzaakwaarde van de woningen van ouders en hun volwassen kinderen.

### Koophuis: zo ouder, zo kind

Volgens Helderma (2007) groeide in 2004 40% van de zelfstandig wonende, niet-studerende kinderen van wie ten minste één ouder nog in leven is, op in een koophuis. Bijna tweederde van hen woonde inmiddels zelf in een koophuis. Van degenen die in een huurhuis waren opgegroeid, had maar 26% een koophuis. Er is sprake van een vrij sterke relatie tussen het eigenwoningbezit van de ouder(s) en dat van het kind.<sup>1</sup> De woonsituatie van de ouders is een minder belangrijke factor dan de huishoudenssamenstelling en het inkomen van het kind, maar wel een factor die ertoe doet. Gelijkenis in woonkwaliteit tussen ouders en hun kinderen kan verschillende oorzaken hebben (Helderma 2007; Smits 2010). De ruimtelijke nabijheid van ouders en kinderen speelt een rol. Als ze dicht bij elkaar wonen, opereren ze in dezelfde woningmarkt met een vergelijkbare kansenstructuur. Zo is het aantal koopwoningen ongelijk over het land verdeeld, met een forse ondervertegenwoordiging in de steden. Een tweede factor is dat ouders, door in opvoeding en onderwijs van de kinderen te investeren, hun sociaaleconomische positie overdragen op de kinderen, en met een goede sociaaleconomische positie schoppen de kinderen het verder op de woningmarkt. Ten derde zijn er financiële overdrachten van ouders op kinderen. Financiële overdrachten kunnen gezien worden als een vorm van solidariteit. Ouders steunen hun kinderen in de aankoop van een huis, dat ze anders wellicht niet hadden kunnen kopen. Ten slotte speelt bij de overdracht van de woonpositie een specifieke vorm van socialisatie een rol: kinderen ontlenuen vermoedelijk hun woonambities aan het wooncomfort dat hun ouders wisten te bereiken en misschien verwachten ouders van hun kinderen dat ze het minstens even ver schoppen als zij.

Eigenwoningbezit van de ouders vergroot de kans dat ook het kind een woning koopt, ongeacht de sociaaleconomische positie van zowel de ouders als het kind en ook ongeacht het aanbod aan koopwoningen in de gemeenten waar de ouders en de kinderen wonen. Dus bij gelijke sociaaleconomische posities en woningmarktomstandig-

heden hebben kinderen die opgroeiden in een koophuis meer kans om ook zelf later een huis te kopen (Helderman 2007; Smits en Mulder 2008). Giften van ouders aan de kinderen dragen bij aan een vergelijkbare positie. De nabijheid van ouders en kinderen en het feit dat ze zich in dezelfde woningmarkt begeven, dragen ongeveer in dezelfde mate bij aan de gelijkenis als giften van ouders aan hun kinderen. Nadat deze verklaringen zijn uitgebannen resteert nog steeds een flinke overeenkomst tussen ouders en kind, wat woningeigendom betreft. Deels kan dit komen doordat niet alle vormen van financiële steun zijn opgenomen in de verklarende analyses. Zo ontbreekt onder meer informatie over garantstelling voor leningen, terwijl ook onderrapportage van giften mogelijk is (hierop komen we terug in § 7.4). Het overgebleven verschil kan mogelijk aan socialisatie van woonambities worden toegeschreven: kinderen die niet onder willen doen voor hun ouders of ouders die hun kinderen motiveren om een woning te kopen.

#### Kansen voor huurders- en koperskinderen worden ongelijker

Smits en Mulder (2008) keken naar de achtergronden van de eerste aankoop van een huis door kinderen. Behalve de gebruikelijke gebeurtenissen in een huishouden die aanleiding geven om een huis te kopen (trouwen, samenwonen en kinderen krijgen) bekeken zij het verband tussen opgroeien in een koophuis en voor het eerst een huis kopen. Er kon bij het nagaan van die eerste woningaankoop worden teruggeblikt tot 1970: wat veranderde er sinds die tijd voor mensen die voor het eerst een huis kochten? Het belangrijkste verschil is dat vergeleken met de jaren zeventig ongetrouwde stellen en ook alleenstaanden eerder tot de koopmarkt toetreden. Dat is gemakkelijker geworden; kopen is nu minder exclusief voor getrouwde paren.

Er is ook getoetst of de samenhang tussen opgroeien in een koophuis en zelf een huis kopen is toegenomen sinds 1970 en dat is inderdaad het geval. De auteurs spreken zich voorzichtig uit over hoe belangrijk die toename precies is, want per kalenderjaar is slechts sprake van een zeer kleine verandering.<sup>2</sup> Dit neemt niet weg dat over een langere periode bezien toch sprake is van een significante toename. In 2010 is de kans dat koperskinderen net als hun ouders een koophuis hebben flink gestegen in vergelijking met 1970.<sup>3</sup> De kansen op een koopwoning zijn dus voor kinderen die opgroeiden in een huurwoning steeds meer gaan verschillen van de kansen van kinderen die in hun jeugd in een koophuis woonden (Smits en Mulder, 2008). De auteurs concluderen dat er sprake is van licht toegenomen afhankelijkheid van kinderen van de financiële hulp van hun ouders, veroorzaakt door sterke prijsstijging van de huizen, terwijl ouders door welvaartsstijging en afname van het kindertal steeds beter in staat zijn om hun kinderen financieel te steunen.

Ook Tolsma en Wolbers (2010) komen tot een dergelijke bevinding. Zij beschrijven met behulp van de periodieke Familie-enquête Nederlandse Bevolking<sup>4</sup> dat de meeste Nederlanders van 25 tot 80 jaar dezelfde eigendomsvorm van de woning hebben als waarin ze zijn opgegroeid. Kinderen die opgegroeid zijn in een eigen huis, zouden een grotere en bovendien toenemende kans hebben om zelf ook huiseigenaar te worden. Hier vormen overigens niet-westerse allochtonen, die in beide onderzoeken zwak vertegenwoordigd zijn, wellicht een uitzondering. Onder leden van de tweede generatie neemt het eigenwoningbezit snel toe, vooral onder Marokkaanse Nederlanders (Kullberg et al. 2009: 60).

Hier is sprake van een bodemeffect: ten opzichte van de ouders kunnen de kinderen bijna alleen maar vooruit (zie hoofdstuk 2).

### Invloed van omstandigheden in het ouderlijk huis

Voor vrouwen geldt dat de kans op een eigen huis groter is naarmate de vader een hogere sociaaleconomische positie bekleedt (voor de moeder is dit niet bekend). Ook hebben vrouwen minder kans op een eigen huis als de ouders gescheiden zijn. Dat kan ermee te maken hebben dat gescheiden vaders hun kinderen minder bijstaan omdat ze minder betrokken zijn, of omdat er in de vorm van stiefbroers en -zussen na een nieuwe verbintenis van de vader meer kapers op de kust zijn. Een scheiding van de ouders kan zich ook wreken in een meer risico-averse houding van het kind bij het aangaan van verbintenissen zoals een huwelijk, de aankoop van een huis of beide. Dat deze omstandigheden in het ouderlijk huis (inkomen en echtscheiding) zich vooral openbaren in de koopkansen van vrouwen, kan zijn omdat vrouwen afhankelijker zijn van steun van de familie dan mannen en dat vrouwen ook eerder gesteund worden vanwege nauwere relaties met de ouders ten opzichte van mannen.

Zowel mannen als vrouwen hebben meer kans om in een koopwoning terecht te komen als ze opgroeiden in een koophuis, maar dat is in mindere mate het geval naarmate er meer broers en zussen zijn (Blaauboer 2010). Waar financiële overdrachten in het geding zijn, maken vele varkens kennelijk de spoeling dun.

### Gelijkenis in woningwaarde tussen ouders en kind

Wat betreft de overdracht van de woonsituatie van ouders op kinderen onderzochten Smits en Michielin (2010) het effect van de onroerendzaakwaarde van de woning van de ouders op de waarde van de woning van de kinderen. Dit is gebeurd met behulp van het Sociaal Statistisch Bestand van het Centraal Bureau voor de Statistiek, omdat daarin de woningwaarde van ouders en kinderen bekend is, evenals enkele andere relevante kenmerken van ouders en kinderen. Het verklaringsmodel is hetzelfde als van de eerder beschreven onderzoeken naar intergenerationele mobiliteit op de woningmarkt: overdracht van de woonsituatie kan schuilen in dezelfde woningmarkt, overdracht van sociaaleconomische positie, financiële overdrachten en socialisatie.

De waarde van het huis van kinderen blijkt inderdaad samen te hangen met de waarde van het ouderlijk huis. Hoe duurder het huis van de ouders, des te duurder is ook het huis van de kinderen, maar de relatie verzwakt naarmate de fysieke afstand tussen ouders en kind groter is. Kinderen zijn dan in een andere woningmarkt terechtgekomen. De woningwaarde van ouders is een betere indicator voor de woningwaarde van hun kinderen dan het actuele inkomen van de ouders. De waarde van het ouderlijk huis representeert in feite de hele sociaaleconomische geschiedenis van de ouders, ook als zich een eventuele teruggang in inkomen heeft voorgedaan, bijvoorbeeld na pensionering. De woningwaarde geeft in tegenstelling tot het inkomen ook een indicatie van het vermogen waarover ouders beschikken. Kinderen profiteren niet alleen van de actuele sociaaleconomische positie van hun ouders, maar ook van hetgeen die in het verleden bijeen spaarden.

### 7.3 Socialisatie van woonambities

Gelijkenis tussen ouders en kind wat het eigendom van de woning betreft, kan maar ten dele verklaard worden uit gelijkenis in kansenstructuur ofwel het wonen in dezelfde woningmarkt, de opleiding en welstand van ouders en kinderen en uit al dan niet geoormerkte giften. De auteurs die dit rapporteren (Helderman 2007; Blaauboer 2010; Smits en Mulder 2008) veronderstellen dat de rest van de verklaring voor de overeenkomst, een niet gering aandeel, toe te schrijven is aan socialisatie.

Kinderen spiegelen zich aan hun ouders als het om de bereikte levensstandaard gaat en het wonen maakt daarvan deel uit (Helderman 2007). Meer in het algemeen zouden kinderen dezelfde sociaaleconomische status willen bereiken als hun ouders. Het repliceren van de ouderlijke status is een vorm van passieve socialisatie. De kinderen internaliseren als het ware de verworvenheden van hun ouders als standaard.

In het geval van actieve socialisatie ligt het initiatief meer bij de ouders, die eigenwoningbezit als doel in het leven kunnen aanprijzen, wat meer of minder impliciet kan gebeuren. Zo kunnen ze behalve aanmoediging ook concrete adviezen geven, bijvoorbeeld waarop te letten bij de aankoop van een huis en hoe een hypotheek te krijgen.

Hiernaar is, voor zover ons bekend, geen studie gedaan. In focusgroepinterviews met jonge mensen van Turkse en Marokkaanse afkomst kwamen we het wel tegen. Verschillende gespreksdeelnemers gaven aan dat hun ouders niet aanmoedigden om te kopen omdat ze zelf altijd gewend geweest waren om te huren. Het is waarschijnlijk dat kinderen van autochtone huurders eenzelfde ervaring delen.

#### Koopwens voor het eigen kind: sterker onder woningeigenaren en oudere ouders

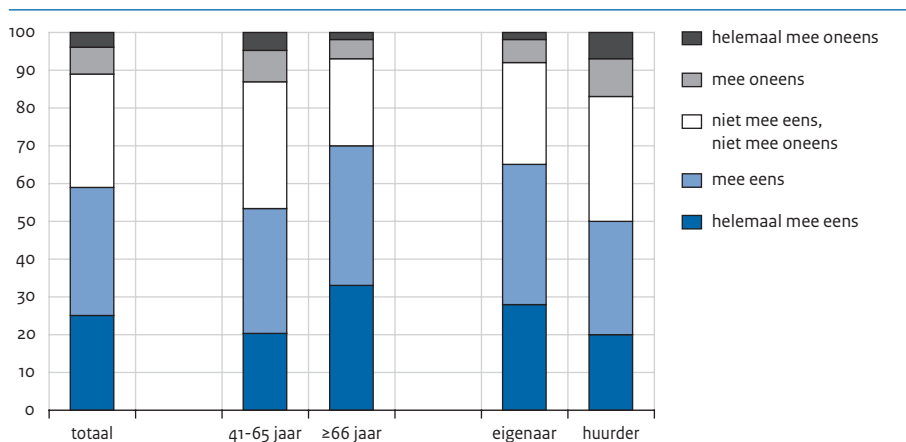
In de SCP-enquête Nederland in Generaties (NiG2010) hebben we respondenten met ten minste één kind van 18 jaar of ouder, enkele vragen gesteld over de verwachtingen die ze ten aanzien van het 'woonniveau' van hun kinderen hebben. De eerste stelling die we voorlegden was: *Ik vind het belangrijk dat mijn (volwassen) kinderen in een koophuis wonen of zullen wonen*. Bijna 60% was het (helemaal) eens met die stelling en ruim 10% was het (helemaal) oneens (figuur 7.1). Oudere respondenten (boven de 65 jaar) zijn het vaker eens met de stelling dan de ouders van 41 tot en met 65 jaar. Ook zijn ouders die zelf een koophuis hebben het vaker eens met de stelling dan ouders die in een huurhuis wonen. Van de 66-plus-ouders heeft ruim de helft een koophuis en van de 41- tot en met 65-jarigen is dat ruim driekwart. Het is dus wel opmerkelijk dat ook oudere respondenten het belang van kopen zo onderkennen. Mogelijk komt dit doordat hun kinderen ouder zijn en al een bepaalde positie op de woningmarkt verworven hebben. Of misschien zijn deze ouders zich meer bewust van hoe vermogen met behulp van een koophuis al betrekkelijk vroeg in de levensloop wordt opgebouwd.

Hoewel woningeigenaren meer belang hechten aan een koophuis voor hun kinderen dan huurders, ziet toch ook de helft van de huurders hun kinderen graag toetreden tot de bezittende klasse, als dat al niet gebeurd is. Kennelijk doen de ambities van hurende ouders voor hun kinderen wel significant, maar toch niet al te veel, onder voor die van woningeigenaren. Dat laat onverlet dat huurders mogelijk minder in staat zijn om hun

kinderen van advies te dienen. Ook is niet bekend hoe nadrukkelijk de diverse ouders hun verlangens voor de kinderen ook uitdragen.

Figuur 7.1

'Ik vind het belangrijk dat mijn (volwassen) kinderen in een koophuis wonen of zullen wonen' (in procenten)<sup>a</sup>



a Antwoord op deze stelling door mensen met ten minste één kind van 18 jaar of ouder, naar leeftijd en woningeigendom van de respondent.

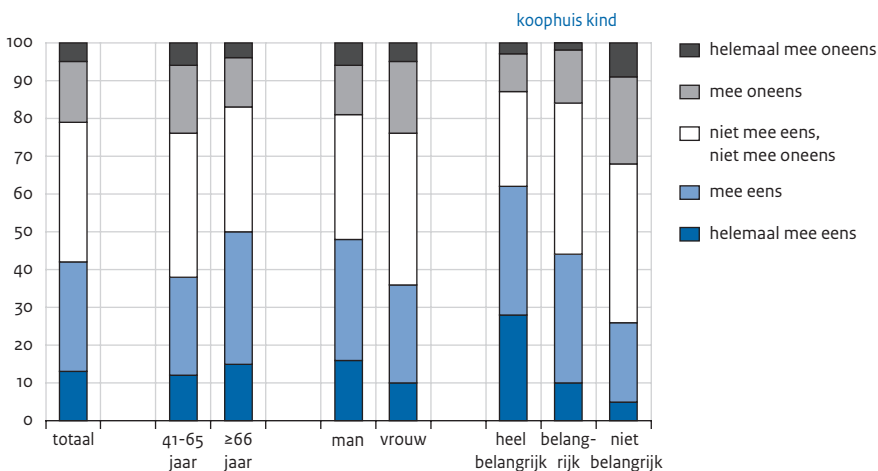
Bron: SCP (NiG'10)

Kijken we naar welke eigenschappen en omstandigheden helpen voorspellen wie het met de stelling het meest eens is, dan blijken zowel de hogere leeftijd als het zelf in eigendom hebben van een woning belangrijk te zijn<sup>5</sup>. Voor degenen die het 'helemaal eens' zijn met de stelling is niet alleen het eigen bezit van een koophuis van belang, maar ook de vraag of hún ouders een koophuis hadden. De woonsituatie van de groot-oudergeneratie (koop- of huurhuis) blijkt dus van invloed op wat de oudergeneratie voor de kleinkindgeneratie belangrijk vindt. Dit alles lijkt te wijzen op een overdraagbare koopmoraal, die aansluit bij de gevonden feitelijke overdracht van eigenwoningbezit van ouder op kind.



Figuur 7.2

'Ik vind dat ouders die dat kunnen, hun kinderen financieel moeten helpen om een huis te kopen'  
(in procenten)<sup>a</sup>



a Antwoord op deze stelling door mensen met ten minste één kind van 18 jaar of ouder, naar leeftijd en geslacht van de respondent en de mening of het belangrijk is dat hun kinderen in een koophuis (zullen) wonen.

Bron: SCP (NiG'10)

### Vaders vinden financiële steun belangrijker dan moeders

Ook is gevraagd of ouders die dat financieel kunnen, hun kinderen zouden moeten helpen om een huis te kopen. Die stelling krijgt minder bijval: ruim 40% is het (helemaal) eens (figuur 7.2). Tussen huurders en woningeigenaren is er geen noemenswaardig verschil. Opmerkelijk is wel het verschil tussen oudere en jongere ouders. Van de ouders boven de 65 vindt de helft dat kinderen zo mogelijk financieel geholpen moeten worden; van de jongere ouders ruim een derde. Dit sluit aan bij de bevindingen van Toussaint en Elsinga (2009), die vonden dat oudere ouders spaarzamer zijn en hun kinderen graag wat nalaten, terwijl dat bij de jongere woningeigenaren minder het geval was. Dat is ook de conclusie in hoofdstuk 11 van dit rapport, over nalatenschappen. Schenkingen aan de kinderen tijdens het leven gaan vaak samen met de wens om ook een erfenis na te laten; ze komen beide voort uit de attitude om kinderen financieel te helpen, en die is bij oude ouders sterker aanwezig dan bij jongere ouders.

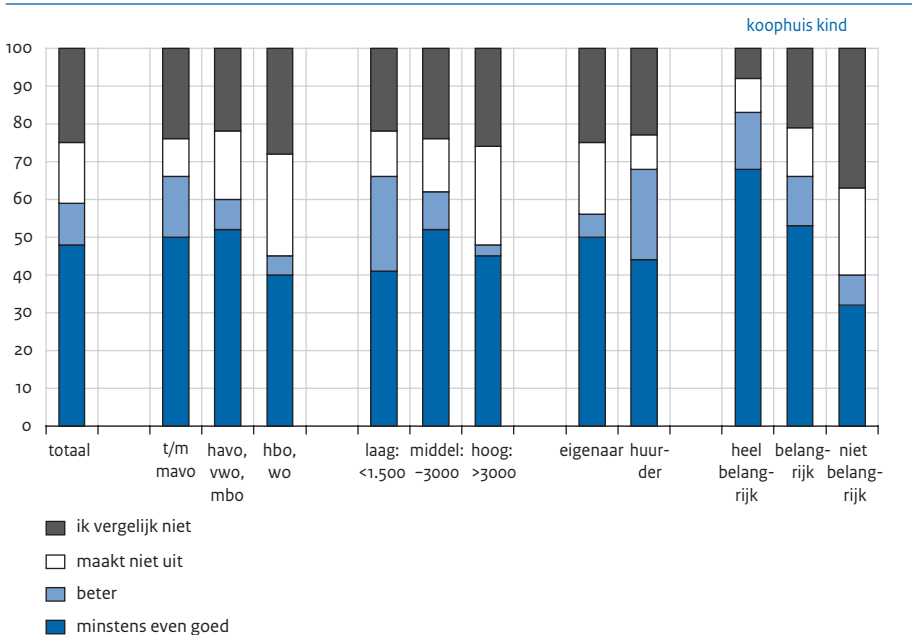
Er is ook een significant verschil tussen mannen en vrouwen; vaders vinden vaker dan moeders dat ouders hun kind financieel zouden moeten steunen bij de aankoop van een huis. Mogelijk zijn zij meer betrokken bij de materiële carrière van hun kinderen, nemen ze de rol op zich van *provider*. Misschien hebben vaders ook beter zicht op de financiële mogelijkheden die er zijn om de kinderen te steunen. Ouders die sterk hechten aan een koophuis voor hun kind, vinden het vaker belangrijk dat ouders hun kind daarbij financieel steunen.<sup>6</sup>

**Vooral mensen met lage inkomens willen dat hun kinderen beter zullen wonen**

Ten slotte is een meer algemene vraag voorgelegd over het niveau van wonen dat men voor de kinderen wenst: *Wanneer u kijkt naar uw eigen woonsituatie en woongeschiedenis, hoe belangrijk vindt u het dan dat uw kind(eren) (later) net zo'n niveau van wonen bereiken als u zelf bereikt hebt (denk aan ruimte in huis, comfort en dergelijke)?* Daarbij kon geantwoord worden dat het belangrijk is dat kinderen minstens even goed zullen wonen als de respondent zelf, dat zij beter zullen wonen, dat het niet zoveel uitmaakt of niet belangrijk is, en ten slotte dat men de woonsituatie van de kinderen niet vergelijkt met de eigen situatie. Bijna de helft van de ouders vindt het belangrijk dat de kinderen minstens even goed wonen en nog eens 10% wil dat ze beter zullen wonen (figuur 7.3). Veel mensen wensen voor hun kind dus minstens hetzelfde als voor zichzelf en de verschillen tussen groepen zijn daarbij niet zo groot. Opvallend is wel het afwijkende antwoordpatroon van respondenten die zeggen een koophuis voor hun kinderen belangrijk te vinden.

**Figuur 7.3**

'Wanneer u kijkt naar uw eigen woonsituatie en woongeschiedenis, hoe belangrijk vindt u het dan dat uw kind(eren) (later) net zo'n niveau van wonen bereiken als u zelf bereikt hebt (denk aan ruimte in huis, comfort en dergelijke)?' (in procenten)<sup>a</sup>



a Antwoord op deze vraag door mensen met ten minste één kind van 18 jaar of ouder, naar opleiding, inkomen en woningeigendom van de respondent en de mening of het belangrijk is dat hun kinderen in een koophuis (zullen) wonen.

Bron: SCP (NiG'10)

Verschillen zijn groter als het gaat om ouders die willen dat de kinderen beter dan zichzelf zullen wonen. Dat is duidelijk vaker het geval bij lageropgeleiden, lagere inkomens en huurders. Nu zijn dit overlappende groepen, maar als deze kenmerken alle ter verklaring worden gebruikt, zijn ze alle drie significant van invloed.<sup>7</sup> Vaders hechten er vergeleken met moeders (als voor andere kenmerken zoals opleiding en inkomen wordt gecorrigeerd) meer aan dat hun kinderen beter zullen wonen dan zichzelf. Ze zijn mogelijk statusgevoeliger.

Hoogopgeleiden lijken minder begaan met de woonsituatie van hun kinderen. Ze geven vaker aan dat het ze niet uitmaakt of de kinderen beter zullen wonen, of dat ze niet vergelijken. Mogelijk vertrouwen ze erop dat het wel in orde komt, of waarderen ze immateriële zaken hoger dan wooncomfort, of beide. Het verlangen dat de kinderen het beter zullen hebben, lijkt vooral te duiden op een geringere tevredenheid van de ouders met hun eigen (woning)situatie.

Huurders tot slot zeggen vaker dat ze voor hun kinderen een even goede of betere woning wensen dan dat ze een koophuis belangrijk vinden. Bij eigenaren is het precies andersom.

#### 7.4 Financiële solidariteit

Financiële solidariteit van ouders jegens hun kinderen kan – als het om de eigen woning gaat – verschillende vormen aannemen. Ze kunnen de kinderen helpen bij de aankoop van een woning, want vooral voor starters op de huizenmarkt is het lastiger geworden om een woning te kopen. Dat de behoefte aan financiële steun groot is, blijkt onder meer uit de aandacht ervoor in de pers. Zo bericht het Financieel Dagblad (Hermanides 2010) over de verschillende mogelijkheden: *Uw kind wil zijn eerste huis kopen, maar dat is niet makkelijk vanwege zijn starters salaris. U kunt hem helpen bij het zoeken en financieren van een woning.* Dit kan op een directe manier gebeuren door geormerkte giften of leningen of door garant te staan voor de hypothecaire lening van een kind. Ook kunnen ouders de overwaarde van hun eigen huis te gelde maken om een schenking aan de kinderen te kunnen doen. Dergelijke overdrachten kunnen de leencapaciteit van kinderen vergroten.

#### Vermogenskloof tussen ouderen en jongeren

In het algemeen neemt het vermogen toe met de leeftijd van de hoofdkostwinner, de persoon binnen een huishouden met het hoogste inkomen. Ouderen tussen 60 en 70 jaar hadden in 2009 het hoogste vermogen; boven die leeftijd nam het weer af. Die oudsten hadden vaak het eigen huis verkocht en wellicht al op een deel van hun vermogen ingeteerd of dit deel overgedragen aan de kinderen. De eigen woning is een belangrijk vermogensbestanddeel (Claessen 2010; zie ook hoofdstuk 11).

Het eigenwoningbezit is het hoogst onder de huishoudens van wie de kostwinner tussen 25 en 65 jaar oud is: 61% tot 65% heeft een koophuis. Daarna loopt het geleidelijk af tot 37% voor de 75-plussers (tabel 7.1). Het is niet zo dat zij en masse hun woning verkopen; het betreft hier ouderen die in hun jongere jaren nog geen woning kochten (zie hoofdstuk 17). Terwijl het woningbezit afneemt bij grotere ouderdom, neemt onder degenen die een koophuis hebben de hypothecaire belasting op hogere leeftijd af. Vaker dan bij

jongere huishoudens is het huis helemaal afgelost en als er nog wel een restschuld is, is die kleiner naarmate de leeftijd toeneemt.

Ook zijn er met het klimmen der jaren vaker andere vermogensbestanddelen, met name bank- en spaartegoeden (bij twee derde van de jongeren tot 25 jaar en bij 95% van de 75-plussers). Het bedrag aan zowel effecten als spaartegoeden neemt toe met de leeftijd. Overigens heeft de kredietcrisis deze bezittingen doen slinken in 2008, zodat ze begin 2009 op het niveau van begin 2007 zijn uitgekomen (Claessen 2010).

Tabel 7.1

Bezit van een eigen huis, de mediane<sup>a</sup> waarde ervan, de hypotheekschuld en het schuldbedrag naar leeftijd van de kostwinner, 1-1-2009 (in procenten en in euro's)

	0-24 jaar	25-49 jaar	50-64 jaar	65-74 jaar	≥ 75 jaar	totaal
% met koophuis	10	61	65	54	37	56
% met hypotheek	10	58	56	37	17	48
waarde koophuis in € <sup>b</sup>	164.000	240.000	273.000	279.000	278.000	255.000
hypotheekschuld in € <sup>b</sup>	160.000	180.000	111.000	68.000	46.000	148.000

a Dit is de middelste waarneming, indien de woningwaarden van alle huishoudens op volgorde gezet worden.

b Alleen mensen met een koophuis, respectievelijk met een hypotheekschuld.

Bron: Claessen (2010: 9) SCP-bewerking

### Waarom starters moeilijk een huis kunnen kopen

De sterke prijsstijging van koophuizen die zich sinds de jaren negentig voltrok en die pas de laatste jaren gestagneerd is, leidde in eerste instantie niet tot navenante betaalbaarheidsproblemen onder huizenkopers. De ontwikkeling van de rente die steeds lager werd, in combinatie met de stijging van de huishoudensinkomens, compenseerde de prijsstijging goeddeels, althans voor het 'gemiddelde' huishouden. De snelle prijsstijging was overigens mede het gevolg van een sterke toename van het aantal anderhalf- en tweeverdieners. Eind jaren negentig tot begin jaren 2000 raakte de balans verstoord door een extra snelle prijsstijging, gevoed door de koophype. Deze ontstond in de loop van de jaren negentig door de lage rentestand en de gestaag stijgende woningprijzen, in combinatie met een sterke ideologische aanprijzing van de eigen woning door de overheid. Wie niet instapte leek zichzelf tekort te doen. De lagere rente en hogere inkomens konden die versnelling in de prijsstijging niet meer compenseren (De Vries 2009).

Terwijl de betaalbaarheid voor de gemiddelde huizenkoper sinds de jaren negentig niet belangrijk minder werd, groeide de kloof tussen starters en doorstromers op de koopmarkt (Aarts 2005). Doorstromers kunnen de gestegen waarde van hun eigen huis inzetten bij de koop van het volgende huis; starters moeten de hele woning financieren. Volgens de betaalbaarheidsindex van de Rabobank (De Jong-Tennekes 2009) is voor starters met een modaal inkomen, die hun gemiddeld geprijsde koophuis in

zijn geheel met vreemd vermogen moeten financieren, sinds eind jaren 1990 zo'n huis moeilijk betaalbaar geworden. Om toch een huis te kunnen kopen waren veel starters al langer aangewezen op twee inkomens, terwijl daarnaast tophypotheeken, aflossingsvrije hypotheeken en kortlopende renteperiodes soelaas moesten bieden, allemaal constructies die de koper kwetsbaar maken.

Ter overbrugging van de voorsprong van doorstromers op starters is steun vanuit het ouderlijk huis voor starters welkom. Verschillende banken hebben daarvoor sinds 2003 de zogenaamde generatiehypotheek op de markt gebracht, maar ook zonder een dergelijke hypotheek zijn diverse vormen van overdracht mogelijk.

### Generatiehypotheek

De generatiehypotheek speelt in op het vermogensverschil tussen ouderen en jongeren. Dit is een hypotheekvorm waarbij ouders (voor een bepaalde tijd) garant staan voor (een deel van) de rente en aflossing van de hypotheek van hun kind. Ook kunnen ze in die hypotheek een bepaald bedrag aan hun kind lenen of schenken. Deze mogelijkheden zijn op zichzelf niet nieuw. Nieuw is dat banken het als concreet product aanbieden.<sup>8</sup> Bij het verstrekken van een generatiehypotheek zetten de ouders een deel van hun vermogen in, binnen de marges van belastingvrije schenkingen zoals de belastingdienst die hanteert. Volgens de meest recente normen mag jaarlijks 5000 euro worden geschonken aan kinderen tot 35 jaar, en één keer 24.000 euro. Wordt met de schenking een woning gekocht door het kind, dan mag eenmalig 50.000 euro belastingvrij worden geschonken. Afgezien van doelgerichte hulp bij de aankoop van een huis kunnen eventuele incidentele of periodieke, niet geoordeelde giften door kinderen worden ingezet om de woonlasten te verlichten of het bestedingsniveau op peil te houden ondanks hoge woonlasten.

### Schenkingen en leningen van ouders

Volgens recent onderzoek van het NIBUD (2010) naar de financiële steun van ouders aan hun volwassen kinderen heeft 12% van de 45-plussers met zelfstandig wonende kinderen een kind geholpen met de aankoop van een woning. Meestal gebeurde dit met een schenking of een lening en in beduidend minder gevallen door garantstelling voor de lening. Daarnaast kwamen combinaties voor, zoals geld lenen aan het kind en de rente belastingvrij aan het kind schenken (tabel 7.2).

Als redenen om hun kind te helpen bij de aankoop van een huis noemden ouders dat het kind zonder hun financiële steun niet had kunnen kopen, dat zij het kind een steuntje in de rug willen geven of dat zij gebruik willen maken van de gunstige fiscale regelingen op dit gebied. Het schenken van geld aan de kinderen bij leven is fiscaal aantrekkelijker dan na overlijden. Bovendien past een eerdere schenking als het om een woningaankoop gaat, beter bij de levensloop en wooncarrière van kinderen. Op de leeftijd waarop hun ouders overlijden beschikken kinderen dikwijls al over een eigen huis.

Tabel 7.2

Financiële steun van ouders bij de aankoop van een huis: omvang, aard en redenen (in procenten)

aandeel dat schenkt:

huurders	7
eigenaren	14
totaal	12 (ofwel 90 personen; n = 756 geënquêteerde ouders)
aard van de steuna	
schenking	31
lening	24
garant staan voor hypotheek	10
combinatie	7
reden om te schenkena	
kind kan anders niet kopen	30
wil steuntje in de rug geven	19
wil gebruikmaken van fiscale regelingen	9
ouderlijke verantwoordelijkheid	3

a Als percentage van de 90 schenkers.

Bron: NIBUD (2010)

Van de respondenten die geen steun zeiden te geven bij de aankoop van een huis door hun kind, en dat betreft verreweg de meesten, gaf bijna de helft aan dat hun kind die steun 'gezien zijn financiële situatie' niet nodig heeft (niet in tabel). Met name ouders met een hoog inkomen en een hogere opleiding en met de beschikking over een koop-huis waren die mening toegedaan. In kwalitatief onderzoek van Toussaint en Elsinga (2009) kwam die visie ook naar voren. Voor de meesten van hun dertig geïnterviewden was het overdragen van vermogen aan de volgende generatie niet zo belangrijk, omdat die welvarender is dan de voorgaande generaties (zie verder H 11 over motieven om al dan niet te schenken).

Ouders die zelf in een koophuis wonen, steunen hun kinderen twee keer zo vaak bij de aankoop van een huis als ouders met een huurhuis. Ouders met een koophuis hebben vaak nog ander vermogen en kunnen wellicht dan schenkingen doen zonder de overwaarde van hun huis te gelde te maken (Kullberg en Ras 2004; Haffner 2005). Ook is hun inkomen beduidend hoger. Ouders met drie of meer kinderen geven minder vaak financiële steun bij de aankoop van een huis door hun kind, wat klopt met de eerdere vaststelling dat meer kinderen de spoeling dun maken. De meerderheid van de respondenten in de NIBUD-enquête zegt hun steun zo gelijk mogelijk over de kinderen te willen verdelen. Afwijken van dit gelijkheidsprincipe gebeurt vooral als een van de kinderen in bijzondere (financiële) omstandigheden verkeert.

### Andere financiële steun van de ouders

Van de door het NIBUD ondervraagde ouders zegt bijna 40% dat ze hun kinderen financieel ondersteunen, meestal onregelmatig. Die groep is dus aanmerkelijk groter dan die van ouders die geormerkt bijdragen aan de aankoop van een huis. Hoe frequent of substantieel de overige schenkingen zijn is niet gevraagd. Ruim een derde van de ouders heeft weleens geld geleend aan een kind voor een ander doel dan een huis kopen, maar in een deel van de gevallen werd dat geld besteed aan de verbouwing of inrichting van een huis.

Ook volgens onderzoek van Helderman en Mulder (2007) overtreft het aantal respondenten dat zegt een schenking te hebben ontvangen van minimaal 5000 euro, het aantal dat een geormerkte gift ten behoeve van woningaankoop ontving (tabel 7.3). Het betreft hier wel een opgave van de kinderen over wat zij van hun ouders ontvingen. In die rapportage door ouders respectievelijk kinderen kan verschil zitten.

Tabel 7.3

Schenkingen die zelfstandig wonende, niet studerende kinderen met tenminste één ouder in leven, zeggen te hebben ontvangen, 2004 (n = 4555; in procenten).

	kind in koophuis (65%)	kind in huurhuis (35%)
geen gift	76,1	89,3
gift ten behoeve van aankoop huis	5,4	1,5
gift van minimaal 5.000 euro	12,2	8,0
combinatie van die twee steunvormen	6,2	1,2
totaal	100	100

Bron: Helderman en Mulder (2008: 91)

### Wat kinderen zeggen te ontvangen

In het NIBUD-onderzoek (2010) zijn ook kinderen ondervraagd, zelfstandig wonenden tot 55 jaar, van wie ten minste één ouder nog in leven was. Van hen gaf maar 5% aan financieel gesteund te zijn bij de aankoop van een huis. Dat is aanzienlijk minder dan de ouders rapporteerden. Dat de kinderen minder steun zeggen te ontvangen dan de ouders zeggen te geven, kan komen doordat de geënquêteerde kinderen ouder zijn dan de kinderen van de geënquêteerde ouders. De schenking kan in het geheugen zijn weggezet. Het zijn overigens niet hun eigen kinderen die ondervraagd zijn. Daarnaast kan een verschil in perceptie spelen wat betreft de giften die verbonden zijn aan de aankoop van een huis. Mogelijk nemen ouders dat ruimer dan kinderen. Het is ook voorstelbaar dat sprake is van onderrapportage door kinderen omdat een aanzienlijk deel van de geënquêteerde kinderen niet wist hoeveel vermogen ze zelf hadden en of het inkomen van hun ouders hoger of lager was dan hun eigen inkomen. Ook schaamte over beperkte financiële zelfstandigheid zou een rol kunnen spelen.

Voor dat laatste vonden Toussaint en Elsinga (2009) aanwijzingen. In een enquête vroegen zij naar de inzet van eigen geld bij de aankoop van een huis en of dat overwaarde van een eerder huis betrof, spaargeld, of geld van familie of vrienden. Onder de jonge

mensen, van wie slechts de helft eigen geld had ingezet, werd spaargeld van familie of vrienden maar door twee van de vijftig respondenten genoemd. In de daaropvolgende mondelinge interviews bleek dat een aantal geïnterviewden geldelijke steun van hun familie eerder als 'eigen geld' had aangemerkt en gerapporteerd, wat het in feite na schenking ook is. Zij leken zich te schamen voor de ontvangen steun.

### Verzilveren van de overwaarde van de woning ...

Een vorm van financiële solidariteit met de kinderen doet zich ook voor onder oudere woningeigenaren als zij voor de keus komen te staan om het in de eigen woning opgebouwde vermogen eventueel te verzilveren en consumptief te besteden. De waardstijging van woningen in de jaren negentig heeft, in combinatie met zorgen over de betaalbaarheid van pensioenen en zorg, de aandacht gevestigd op de mogelijkheid om het vermogen dat vooral ouderen in de eigen woning hebben vergaard, vrij te maken. Van dat geld kunnen kosten van levensonderhoud en zorg worden betaald, maar het kan ook consumptief besteed worden.

In onderzoek naar de woonwensen van 55-plussers in Nederland (Van Iersel et al. 2010) is 'het product verzilverd wonen' voorgelegd. Het betreft een constructie waarbij een woningcorporatie het huis van de eigenaar koopt, waarna deze als huurder in de woning blijft en huur gaat betalen uit het vrijgekomen vermogen. De woningcorporatie doet vanaf dat moment het woningonderhoud. Van de 55-plussers zei ruim een derde hier positief tegenover te staan en nog eens 3% 'zeer positief'. Positief zijn vooral de jongere ouderen (55 tot 65 jaar), daarna zakt het positieve oordeel in met de 77- tot 82-jarigen als dieptepunt, waarna de animo onder hoogbejaarden weer wat oploopt. Terughoudendheid bij het te gelde maken van het eigen huis is dus het sterkst bij het geboortecohort 1924-1929. Dat dit vooroorlogse cohort als het gaat om nalatenschappen aanzienlijk minder hedonistisch is ingesteld dan latere cohorten, komt in hoofdstuk 11 aan de orde. Gevraagd waaraan de 55-plusser het vrijgemaakte vermogen zou willen besteden, wordt 'vaker op vakantie' het meest genoemd (43%), gevolgd door verbeteren van de woning, sparen voor zorg en 'de kinderen alvast een deel van de erfenis geven' (elk ca. 33% van de 55-plussers); ten slotte worden luxebestedingen genoemd, zoals de aankoop van een tweede woning in binnen- of buitenland of andere luxegoederen (ca. 17%). In veel gevallen worden verschillende bestedingen genoemd (Van Iersel et al. 2010). Een op de drie 55-plussers denkt dus bij de besteding van het vermogen in de woning aan de kinderen.

### ... of juist niet verzilveren

Bij de inventarisatie van de vraag naar 'verzilverd wonen' (Van Iersel et al. 2010) zei 68% van de senioren woningeigenaren een dergelijk aanbod 'beslist te zullen afslaan'. De discussie over aanwending van vermogens die in woningeigendom besloten liggen, speelt in verschillende Europese landen. Onderzoek van Elsinga et al. (nog te verschijnen) richtte zich op de vraag hoe woningeigenaren daar in de verschillende landen tegenaan kijken. Hoewel in alle onderzochte landen voorzieningen bestaan om overwaarde in de woning te verzilveren, waren die voorzieningen weinig bekend bij de geïnterviewden en zag men ze vaak niet als geschikte producten. Veel ouderen zien de woningwaarde als een voorziening om achter de hand te houden, als appel voor de



dorst, zoals Haffner (2005) eerder vaststelde in Nederland. Gevraagd naar de wens om een erfenis na te laten gaven de meeste geïnterviewden, zeker die in Nederland aan daar niet zo mee bezig te zijn, zelfs de ouderen niet. Maar als gevraagd werd of ze de waarde van hun woning voor zichzelf wilden verzilveren, gaven ze alsnog aan het belangrijk te vinden hun kinderen wat na te laten. De behoefte de woning na te laten aan de kinderen gaat samen met een verzorgingsmotief. Voor alles wil men de kinderen niet financieel tot last zijn; men wil niet afhankelijk van hen worden door te voortvarend het eigen vermogen te hebben stukgeslagen. ‘Beter te veel dan te weinig gespaard’, werd wel opgemerkt.

Aan dat stukslaan van overwaarde van het huis of vermogen in het algemeen zeiden velen ook geen behoefte te hebben: ‘[...] je hebt al kreeft gegeten, je bent op verschillende continenten geweest, enzovoort. Je bereikt een punt van verzadiging’, aldus een oudere Belgische respondent (Elsinga et al. nog te verschijnen). Bovendien doet men niet graag afstand van de woning en velen denken dat het vrijmaken van vermogen alleen kan door te verhuizen. Ook werd, onder meer in Nederland, het vrijmaken van vermogen wel gezien als ‘opnieuw gaan huren’ en het opgeven van autonomie. Het huis zou van de bank worden en ook bij overlijden toevallen aan de bank in plaats van aan de kinderen. De wens om de waarde van de woning te verzilveren zou wel generatiegebonden zijn. De ouderen zijn in diverse landen, zeker in calvinistische kringen, gesocialiseerd met de boodschap dat schuldenvrij leven op zekere leeftijd een levensdoel is. Dat geldt minder voor jongere mensen. Die stonden in Nederland, net als mensen zonder kinderen, meer open voor het verzilveren van vermogen in de woning. Recentere generaties verwachten vaker dat ze tegen de tijd dat ze met pensioen kunnen hun hypotheek nog niet afbetaald zullen hebben (Toussaint en Elsinga 2009). Dit lijkt erop te wijzen dat ouders financieel geleidelijk aan minder aan hun kinderen gaan denken. Voor de jongste groep moet wel worden aangetekend dat overdracht en nalatenschap sowieso nog ver van hun bed is, terwijl ze nu, als starters op de koopmarkt, geconfronteerd zijn met hoge prijzen en financieringsproblemen. En die nopen weer tot hypotheekvormen waarbij niet gespaard wordt.

## 7.5 Samenvattend

Kinderen lijken op hun ouders als het gaat om wat ze bereiken op de woningmarkt. Dat geldt voor het verwerven van een koophuis en er is ook gelijkenis tussen ouder en kind als het gaat om de waarde van het huis. Tot op zekere hoogte is de verworven woonpositie overdraagbaar. De kloof op de woningmarkt tussen jongvolwassenen met ouders die wel respectievelijk ouders die niet in een koophuis wonen, is de afgelopen decennia bovendien groter geworden. Dit is opmerkelijk, omdat in het onderwijs juist gedurende de afgelopen 50 jaar sprake is geweest van meer gelijke kansen voor kinderen met rijkere respectievelijk armere ouders (hoofdstuk 2). Door het gedaalde kindertal en de gestegen welvaart is het voor ouders beter mogelijk geworden hun kinderen te ondersteunen, terwijl de prijsstijgingen van koopwoningen die steun ook wenselijker maken. Met name in de jaren 1990 zijn de prijsstijgingen zo sterk geweest dat de betaalbaarheid voor starters op de koopmarkt een probleem werd.

De invloed van het ouderlijke koophuis op de kans dat een kind ook eigenaar wordt, houdt stand nadat gecorrigeerd is voor het inkomen en het opleidingsniveau van ouder en kind. De sociaaleconomische positie van kinderen hangt immers samen met die van hun ouders. Die investeren in de opvoeding en het onderwijs van hun kind, dat daardoor beter toegerust is om zelf een goede positie te verwerven. En voor het verwerven van woonkwaliteit is economisch kapitaal een heel belangrijke voorspeller. Een tweede mechanisme heeft te maken met de woningmarkt waarin ouder en kind zich bevinden. Wanneer ouder en kind in hetzelfde gebied wonen, is het woningaanbod vergelijkbaar en lijken de woonomstandigheden van ouder en kind meer op elkaar.

Naast deze mechanismen spelen de overdracht van waarden rondom wonen en financiële overdrachten van ouder op kind een rol. Kinderen zijn geneigd de ouderlijke status te repliceren, vermoedelijk als resultaat van passieve of actieve socialisatie. Ouders met een koophuis vinden het vaker belangrijk dat hun volwassen kind een huis koopt dan hurende ouders. Dat geldt nog sterker als niet alleen de respondent maar ook de generatie van de grootouders een koophuis heeft. Er lijkt sprake van een overdraagbare koopmoraal, al weten we niet hoe sterk die is en op welke manier ouders deze uitdragen naar hun kinderen.

Dat ouders het belangrijk vinden dat hun kind een huis koopt, wil nog niet zeggen dat ze vinden dat het financieel geholpen moet worden bij die aankoop. Het aandeel 45-plusouders dat hun kind met een schenking of lening zegt te hebben geholpen om een huis te kopen, bedraagt maar 12%, waarbij het meest genoemde motief is dat het kind anders het huis niet had kunnen kopen (NIBUD 2010). Veel meer ouders menen juist dat hun kind die steun niet nodig heeft. Ouders met een koophuis steunen hun kinderen wel twee keer vaker dan ouders met een huurhuis. Huurders kunnen vaak weinig financiële steun geven.

Ouders die geen plannen hebben om een erfenis na te laten aan de kinderen, spreken zich vaak terughoudend uit als het gaat om besteding van het vermogen in de eigen woning voor zichzelf. Het vermogen in de woning is een appel voor de dorst en als die niet nodig blijkt voor eigen gebruik, kunnen de kinderen het vermogen erven. Toch neemt de interesse in het benutten van het vermogen in de woning toe onder recentere generaties ouderen.

Of de kloof tussen kinderen die kopen respectievelijk huren in de toekomst verder blijft groeien, zal vermoedelijk vooral afhangen van de ontwikkeling van de woningprijzen. Als die dalen, behalve door opnieuw een economische crisis mogelijk ook door bevolkingskrimp en verkoop van meer corporatiewoningen, zullen de kansen voor jonge starters verbeteren. Tegelijkertijd zal de overwaarde van de woningen van de ouders slinken, waarbij bovendien jongere generaties ouders minder spaarzaam leven en vaker een (deels) aflossingsvrije hypotheek hebben.

## Noten

- 1 In een logistische regressie is de Exp(B) .638 en significant (Helderman 2007: 93).
- 2 Odds ratio van 1,01 voor het jaar ten opzichte van het voorafgaande jaar; matig significant ( $p < .10$ ).
- 3 Odds ratio van 1,5 over een periode van ruim 40 jaar (2010 ten opzichte van 1970).

- 4 Uitgevoerd door de Universiteit van Nijmegen, met metingen in 1992, 1998 en 2003.
- 5 Er is een logistische multinomiale regressievergelijking gemaakt waarin de verschillende kenmerken zijn opgenomen ter verklaring of men het 'helemaal eens' respectievelijk 'eens' was met de stelling. De referentiecategorie bestond uit degenen die het (helemaal) oneens waren, of eens noch oneens (zie § B7.1 in de bijlage, te vinden via [www.scp.nl](http://www.scp.nl) bij het desbetreffende rapport).
- 6 Er is een logistische regressievergelijking gemaakt waarin de verschillende kenmerken zijn opgenomen ter verklaring of men het 'helemaal eens' of 'eens' was met de stelling (deze categorieën zijn samengevoegd). De referentiecategorie bestond uit degenen die het oneens waren of eens noch oneens (zie § B17.2 in de bijlage).
- 7 Net als bij figuur 7.1 werd een logistische multinomiale regressie uitgevoerd, ditmaal naar de vraag of men wil dat de kinderen 'minstens even goed' respectievelijk 'beter' zullen wonen, met degenen met een neutraal antwoord als referentiecategorie (zie § B17.3 in de bijlage).
- 8 De Rabobank, een van de aanbiederende banken, kon desgevraagd echter geen indicatie van het marktaandeel geven, omdat de generatiehypotheek in de administratie niet herkenbaar is.

## Literatuur

- Aarts, J.W.M. (2005). *Zijn koopwoningen te duur?* Geraadpleegd 27 oktober 2010 via [overons.rabobank.com](http://overons.rabobank.com) (Rabobank Themabericht 2005/01).
- Blaauboer, M. (2010). Family background, individual resources and the homeownership of couples and singles. In: *Housing Studies*, jg. 25, nr. 4, p. 441-461.
- Claessen, J. (2010). Vermogensverdeling en vermogenspositie huishoudens. In: *Sociaaleconomische trends*, 2<sup>e</sup> kwartaal 2010, p. 7-12.
- Elsinga, M. en J. Hoekstra (2005). *De betekenis van eigenwoningbezit. Achtergrondstudie bij het advies Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland*. Den Haag: VROM-raad.
- Elsinga, E., A. Jones, D. Quilgars en J. Toussaint (nog te verschijnen). *Households' Perceptions on Old Age and Housing Equity*. (Demographic Change and Housing Wealth). Delft (Technical University).
- Haffner, M.E.A. (2005). *Appel voor de dorst? Vermogen van ouderen op de woningmarkt*. Utrecht: DGVH Nethurpartnership 29.
- Helderman, A.C. (2007) *Continuities in homeownership and residential locations*. Amsterdam (Amsterdam Institute for Metropolitan and International Development Studies).
- Hermanides, E. (2010). Eerste hulp bij de eerste woning. In: *FD Persoonlijk*, 21 augustus 2010.
- Iersel, J. van, K. Leidelmeijer en A. Buys (2010). *Senioren op de woningmarkt. Nieuwe generaties, andere eisen en wonen*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Jong-Tennekes, M. de (2009). *Startersdilemma op de woningmarkt*. Geraadpleegd 27 oktober 2010 via [overons.rabobank.com](http://overons.rabobank.com) (Rabobank Themabericht 2009/22).
- Kullberg, J. en M. Ras (2004). *Met zorg gekozen?* Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Kullberg, J., M. Vervoort en J. Dagevos (2009). *Goede burens kun je niet kopen. Over de woonconcentratie en woonpositie van niet-westerse allochtonen in Nederland*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Mulder, C.H. en F.C. Billari (2010). Homeownership Regimes and Low Fertility. In: *Housing Studies*, jg. 25, nr. 4, p. 527-541.
- NIBUD (2010). *De ouders als financier? Financiële steun van ouders aan hun volwassen kinderen*. Utrecht: Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting.

- Smits, A. (2010). *The role of parents in their adult children's housing and residential locations*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Smits, A. en F. Michielin (2010) Housing Values of Adult Children and their Parents. Is the Quality of Housing Transmitted between Generations? In: *Housing Studies* jg. 25 nr. 4, p. 463-482.
- Smits A. en C.H. Mulder (2008). Family dynamics and first time homeownership. In: *Housing Studies*, jg. 23, nr. 6, p. 917-933.
- Tolsma, J. en M.H.J. Wolbers (2010). *Naar een open samenleving? Recente ontwikkelingen in sociale stijging en daling in Nederland*. Den Haag: Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling
- Toussaint, J. en M. Elsinga (2009). *Households' Perceptions on Old Age and Housing Equity. The case of the Netherlands*. Delft: OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies.
- Vries, P. de (2009). Is de woningprijs van lucht? In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, jg. 15, nr. 6, p. 6-11.