



Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland 2005/2006

Oktober 2008

Kristof Heylen

Marietta Haffner

Verantwoordelijke uitgever:

Deze paper kwam tot stand met de steun van de Vlaamse Gemeenschap, Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. In deze tekst komt de mening van de auteur naar voor en niet die van de Vlaamse Gemeenschap. De Vlaamse Gemeenschap kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de meegedeelde gegevens.

Dankwoord

We willen Cor Lamain van het Onderzoeksinstituut OTB danken voor het uitvoeren van de analyses voor Nederland. De analyses voor Vlaanderen gebeurden onder leiding van Sien Winters van het Hiva.

Abstract

De betaalbaarheid van wonen staat de jongste jaren hoog op de agenda, in zowel Vlaanderen als Nederland. Geregeld duiken er berichten op in de media over stijgende woning- en huurprijzen. De vraag is echter in welke mate deze recente evoluties een weerslag hebben op de betaalbaarheid van wonen.

Het doel van onze studie is om de betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen en Nederland anno 2005/6 in beeld te brengen. Betaalbaarheid van wonen definiëren we als de relatie tussen woonuitgaven op kasbasis - die de financiële toegankelijkheid tot een woning bepalen - en het inkomen van het betreffende huishouden. We opteerden voor de methode van het resterend of residueel inkomen om deze relatie in kaart te brengen. Bij de analyse maken we een onderscheid naar de verschillende woningmarktsectoren en naar verschillende inkomensgroepen. Voor 2005/6 brengen we de betaalbaarheid in beeld voor de recent verhuisde huishoudens. We willen immers evalueren hoe het beleid en de woningmarktomstandigheden de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de huidige woningmarkt beïnvloeden.

Één van de voornaamste conclusies is dat het resterend inkomen gemiddeld lager uitvalt in de huursectoren (privaat en sociaal) dan in de eigendomssector. Deze kloof blijkt groter te zijn in Vlaanderen dan in Nederland. Verder komt in beide 'landen' de betaalbaarheid sterker in het gedrang in de sociale dan in de private huursector, ondanks de gemiddeld lagere huur voor een sociale woning.

Een opmerkelijk resultaat is dat – ondanks een fiscaal voordeel dat gemiddeld ongeveer driemaal hoger ligt in Nederland dan in Vlaanderen – de netto woonuitgaven voor eigenaars met hypotheek gemiddeld niet verschillen tussen beide 'landen'. De grotere fiscale aftrekmogelijkheid in Nederland lijkt dus eerder een prijsopdrijvend effect in te houden dan een daling van de woonuitgaven. De gemiddeld hogere woningprijzen in Nederland worden daarnaast ook verklaard door het woningtekort anno 2005.

Ook stelden we vast dat het fiscale voordeel van een hypothecaire lening toeneemt naarmate het equivalent inkomen stijgt, als gevolg van bepaalde kenmerken van het systeem van hypotheekafrek. In Vlaanderen kent deze relatie een plafond, in Nederland niet. De huursubsidie – die een veel grotere reikwijdte heeft in Nederland dan in Vlaanderen - neemt daarentegen gemiddeld af met het inkomen in beide 'landen'.

Tot slot stelden we vast dat in elke woningmarktsector de inkomensongelijkheid toeneemt wanneer de woonuitgaven worden afgetrokken van het besteedbaar inkomen, dus met de stap van besteedbaar naar residueel inkomen, zowel in Vlaanderen als Nederland. De inkomensongelijkheid stijgt dus via de woningmarkt.

Sleutelbegrippen: Betaalbaarheid, Nederland, Resterend inkomen, Vlaanderen, Wonen

1 Inleiding

Nederland en Vlaanderen, hoewel buuren van elkaar, zijn duidelijk verschillend van elkaar op vlak van woonbeleid en wonen. Het meest duidelijke verschilpunt vinden we in de verdeling van de woningmarktsectoren. Vlaanderen heeft in de vorige eeuw een grote eigendomssector opgebouwd. In de Europese context is de private huursector er middelgroot en de sociale huursector klein. In Nederland echter is de eigendomssector weliswaar de grootste sector op de woningmarkt, maar deze heeft in Europese context een gemiddelde omvang. De Nederlandse sociale huursector is de grootste waar ook ter wereld, terwijl de private huursector klein te noemen is.

In zowel Vlaanderen als Nederland zijn de prijzen van koopwoningen en bouwgronden sterk gestegen in de periode 1995-2005, terwijl in Vlaanderen ook de gemiddelde huurprijs in reële prijzen fors is toegenomen sinds midden jaren '90 (zie o.a. Heylen et al, 2007). In de media blijven deze evoluties niet onbelicht; de betaalbaarheid van wonen staat dan ook hoog op de agenda in Vlaanderen en Nederland.

Deze prijsstijgingen hebben uiteraard hun repercussies op vlak van betaalbaarheid. Voor beide 'landen' leren we uit vroeger onderzoek dat het aandeel van het huishoudinkomen dat besteed wordt aan wonen - de woonquote - duidelijk gegroeid is tijdens de jongste jaren (Heylen et al, 2007; Ministerie van VROM, 2007). De woonquote is de meest gehanteerde indicator inzake betaalbaarheid maar zal in deze studie niet aan bod komen. We schuiven immers de conceptueel sterkere methode van het 'resterend inkomen' naar voor om de betaalbaarheid in kaart te brengen.

In deze studie wordt de situatie op vlak betaalbaarheid anno 2005/6 vergeleken tussen Vlaanderen en Nederland, op het moment van verhuizen. Het doel is immers om na te gaan in welke mate wonen betaalbaar of toegankelijk is binnen de woningmarkt - en beleidscontext anno 2005/6. Om dit te bewerkstelligen starten we in paragraaf 2 met de conceptualisering van het begrip betaalbaarheid en van de wijze waarop wij dat in deze tekst operationaliseren. In paragraaf 3 volgt een introductie van het woonbeleid in beide 'landen' om de componenten van betaalbaarheid te kunnen plaatsen. In paragraaf 4 staat de analyse van de betaalbaarheid anno 2005/6 centraal, alvorens we de belangrijkste conclusies op een rij zetten.

De gepresenteerde resultaten zijn eveneens terug te vinden in het meer uitgebreide rapport 'Betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen en Nederland' van het Steunpunt Ruimte en Wonen (Haffner & Heylen, 2008a).

2 Betaalbaarheid geconceptualiseerd en geoperationaliseerd

De definities van 'betaalbaarheid van wonen' die we aantreffen in de literatuur zijn zeer uiteenlopend, maar houden niettemin één duidelijke gelijkenis in: ze houden een verwijzing in naar de relatie tussen de woonuitgaven en het huishoudinkomen. Een vaak aangehaalde definitie van betaalbaarheid is deze van Maclennan & Williams (1990; Whitehead, 1991; Hancock, 1993: 129; Freeman et al, 2000):

"Affordability' is concerned with securing some given standard of housing (or different standards) at a price or a rent which does not impose, in the eyes of some third party (usually government) an unreasonable burden on household incomes."

De definitie houdt in dat de definiëring van betaalbaarheid niet beperkt mag blijven tot de relatie tussen inkomen en woonuitgaven, maar dat er ook minimumstandaarden dienen te worden opgesteld voor de woningen zelf (kwaliteit en grootte). Voor een deel van de gezinnen met een te kleine of kwalitatief ontoereikende woning is deze situatie immers geen vrije keuze maar een noodzaak. Ondanks de aandacht die gevestigd wordt op het kwaliteitselement van betaalbaarheid, wordt dit in de meeste studies (vooralsnog) buiten beschouwing gelaten. Ook in onze studie gaan we hier vooralsnog niet op in.

Zoals we betaalbaarheid in deze studie definiëren, heeft het begrip betrekking op de korte termijn. We kijken immers naar de woonuitgaven oftewel de kasstromen die huishoudens maken om hun woning te kunnen betrekken. Voor de huursector analyseren we de huurprijs; voor de eigendomssector bekijken we de afbetaling van de hypothecaire lening. Naast een kortetermijnanalyse van betaalbaarheid kan men echter ook een langetermijnbenadering voorop stellen, waarbij de gebruikskost van wonen centraal staat (Hancock, 1993; Haffner & Heylen, 2008b). Bij deze benadering worden alle kosten en inkomsten gerelateerd aan wonen in acht genomen, waaronder de 'verloren' interest van het geïnvesteerde eigen vermogen (opportunitetskost) en de waarde-evolutie van de woning. Voor een analyse van de gebruikskost in Vlaanderen en Nederland en een methodologische uiteenzetting van de 'langetermijnbenadering' van betaalbaarheid verwijzen we naar een studie van Haffner & Heylen (2008b).

Om de betaalbaarheid van het wonen – op korte termijn – te meten zijn er verschillende benaderingen te vinden in de literatuur (Elsinga & Conijn, 2001; Haffner, 1999, 2000). In wat volgt worden de meest courante methoden toegelicht. We argumenteren daarbij onze voorkeur voor de methode van het 'resterend inkomen'.

Betaalbaarheidsindicatoren

De woonuitgaven - de uitgaven op kasbasis die een bewoner maakt - vormen het vertrekpunt om de betaalbaarheid op korte termijn in kaart te brengen. Stone (2006) wijst erop dat de meting van betaalbaarheid twee te onderscheiden concepten inhoudt: de indicator zelf – die de spanning tussen de woonuitgaven en het inkomen uitdrukt – en de norm of standaard om deze indicator te beoordelen. Indien de indicator voor een bepaald gezin onder deze norm valt, dan is wonen voor het gezin in kwestie niet of moeilijk betaalbaar.

In de literatuur zijn er twee indicatoren die vaak worden gehanteerd: de woonquote en het residueel of resterend inkomen. Bij de woonquote – ook wel ratio-methode (ratio approach) genoemd – gaat het om het aandeel van het inkomen dat opgaat aan woonuitgaven, uitgedrukt als percentage. Het resterend inkomen is het inkomen dat overblijft na aftrek van de woonuitgaven.

De woonquote is een veelgebruikte methode, onder meer omdat deze intuïtief aanspreekt en de benodigde variabelen (woonuitgaven en inkomen) vaak standaard beschikbaar zijn. Geen voordelen zonder nadelen echter. Als belangrijk kritiekpunt op de ratio-methode geldt dat de internationaal gehanteerde standaarden bij de woonquote (20 tot 30%) willekeurig zijn vastgesteld (rule of thumb) en dat er voor de woonquote geen theoretische of logische grondslag bestaat (Gabriel et al, 2005; Hancock, 1993; Hulchanski, 1995; Stone, 2006). De standaarden worden bovendien voor alle huishoudens toegepast en zijn niet opgesteld in functie van de huishoudsamenstelling of het inkomensniveau. Het belangrijkste nadeel van de woonquote is dat deze geen rekening houdt met het absolute niveau van de consumptie van woondiensten en andere goederen en diensten. Een hoge woonquote wijst in het geval van

hoge inkomens immers niet steeds op betaalbaarheidsproblemen. Een lage ratio voor huishoudens met een laag inkomen betekent niet automatisch dat deze huishoudens voldoende inkomen overhouden om aan armoede te ontsnappen.

Met het resterend inkomen als indicator kunnen de woonuitgaven eenduidiger naar inkomensniveau en huishoudsamenstelling worden geëvalueerd. Het belangrijkste voordeel van het resterend inkomen als betaalbaarheidsindicator is dat er een verband wordt gelegd tussen de woonuitgaven en het inkomen dat resteert voor andere consumptiedoelinden. Daarenboven bestaan er - in tegenstelling tot voor de woonquote - betekenisvolle normen of drempels om het resterend inkomen te evalueren (Stone, 2006). Deze standaarden kunnen afkomstig zijn van overheidsbeleid of van onderzoek naar minimumbudgetten. Bij de methode van de minimumbudgetten (Bradshaw & Yu, 1993; Van de Bosch, 1997) worden minimumbedragen vastgesteld die toelaten menswaardig te kunnen participeren in de samenleving, rekening houdend met de huishoudsamenstelling.

Een ander argument om stil te staan bij de methode van het resterend inkomen is dat woonuitgaven van een andere aard zijn dan uitgaven voor bijvoorbeeld voeding of kleding (Freeman et al, 2000; De Decker & Van Dam, 2005). Het is immers minder gemakkelijk – of op korte termijn zelfs geheel onmogelijk - om te snoeien in de vaste woonuitgaven dan in de meeste andere huishouduitgaven (voor kleding of luxeproducten). De woonuitgaven maken een claim op een vast deel van het beschikbare inkomen, wat het interessant maakt om de inkomens na aftrek van deze uitgaven te analyseren. Zo hebben Van Dam et al (2001) aangetoond dat het percentage armen in Vlaanderen hoger ligt wanneer de resterende inkomens worden beschouwd, dan wanneer het volledig beschikbare inkomen tegenover de relatieve armoedegrens¹ wordt afgesteld (8,8% versus 6,9%). Deze resultaten liggen ook in lijn met de wet van Schwabe die stelt dat het aandeel van het inkomen dat aan woonuitgaven wordt besteed groter wordt naarmate de inkomens dalen (Hulchanski, 1995). Indien de woonuitgaven een constant aandeel van het inkomen zouden vormen – onafhankelijk van de hoogte van de inkomens - zou er geen effect bestaan op de relatieve armoede.

Vanwege de genoemde voordelen van de methode van het resterend inkomen en de geschetste nadelen van de ratio-methode gebruiken we hier het resterend inkomen als indicator van betaalbaarheid. In deze studie vergelijken we de gemiddelde resterende inkomens naar huisvestingssector en inkomensgroep. De omvang van de groepen met betaalbaarheidsproblemen zal niet geanalyseerd worden. Hiervoor doen we idealiter beroep op normen opgesteld met de minimumbudgetmethode, die vooralsnog niet voorhanden zijn voor Vlaanderen. We doen enkel uitspraak over de verschillen tussen de 'gemiddelde betaalbaarheid' voor bepaalde groepen.

Operationalisering resterend inkomen

Tabel 1 laat zien wat de verschillende componenten zijn van het resterend inkomen: de woonuitgaven, de zichtbare overheidstussenkomst inzake wonen en het besteedbaar huishoudinkomen. In de huursector staan de bruto woonuitgaven gelijk met de huurprijs. Een eventuele huursubsidie wordt in mindering gebracht om de nettohuur te berekenen. In de eigendomssector bestaan de netto woonuitgaven uit de hypotheeklasten: de rentebetalingen inclusief fiscaal effect, aflossingen van en/of spaarpremies voor de hypotheecaire lening. Om zoveel mogelijk rekening te houden met de kostenposten die een verhuurder in de huurprijs doorrekent aan de huurder, worden deze kostenposten ook bij de eigenaar-bewoner in rekening gebracht om de bruto woonuitgaven te verkrijgen. Men denke hier aan posten als de

¹ Relatieve armoedegrens: 50% van het mediaan beschikbaar equivalent netto inkomen.

opstalverzekering² (Nederland), het deel van het onderhoud dat de eigenaar toekomt (eigenarenonderhoud), de erfpacht (Nederland), de onroerende voorheffing (Vlaanderen) en het deel van de onroerendezaakbelasting³ dat de eigenaar toekomt (Nederland).

Tabel 1 Samenstelling van het resterend inkomen, voor huurders en eigenaar-bewoners¹

Huurder	Eigenaar-bewoner
Bruto woonuitgaven= huurprijs	Bruto woonuitgaven
- Huursubsidie of huurtoeslag	- Fiscaal effect inkomstenbelasting ²
= Nettohuur	= Netto woonuitgaven
Besteedbaar inkomen	Besteedbaar inkomen
- Nettohuur	- Netto woonuitgaven
= Resterend inkomen	= Resterend inkomen

Zie Bijlage 1 en 2 voor een uitwerking van de posten.

- 1) De invullingen van het begrip bruto woonuitgaven en het begrip netto woonuitgaven komen niet overeen met de definities zoals deze gebruikelijk zijn in het woonuitgavenonderzoek in Nederland. Deze verschillen komen tot stand doordat we in de bruto woonuitgaven zo veel mogelijk de kostenposten voor de eigenaren (eigenarenonderhoud bijvoorbeeld) meerekenen. De definitie van besteedbaar inkomen is gelijk aan de gebruikelijke definitie.
- 2) We beschouwen in deze analyses de verlaging van de bruto woonuitgaven als fiscaal voordeel of als fiscale steun voor eigenaar-bewoners. Dat laat onverlet dat er ook andere invullingen van het begrip steun/voordeel/subsidie denkbaar zijn (Haffner, 1999).

De uitgaven voor nutsvoorzieningen blijven in deze studie buiten beschouwing. Het resterend inkomen wordt berekend door de nettohuur of woonuitgaven in mindering te brengen op het besteedbaar huishoudinkomen.

Hoewel we voor beide sectoren zo veel mogelijk gelijke woonuitgavenposten in beeld brengen, mag er niet uit het oog worden verloren dat het niet om gelijke grootheden gaat (Haffner, 1999, 2000). Uitspraken over 'duur' versus 'goedkoop' wonen, zijn dan ook niet mogelijk. Zoals hiervoor aangegeven is dit enerzijds het gevolg van het gebruik van het concept resterend inkomen. Anderzijds is dit het gevolg van onze gehanteerde definitie van woonuitgaven, waarbij buiten beschouwing wordt gelaten dat een eigenaar-bewoner mogelijk vermogen opbouwt in de eigen woning (de verwachte waardeverandering van de woning). Daarnaast geldt dat het in de woning geïnvesteerde eigen vermogen economisch gezien tot rendement leidt (opportunitetskost). Bij de berekening van de woonuitgaven blijft het rendement buiten beschouwing. Als rekening gehouden wordt met de genoemde posten en als de woonconsumptie op de prijs (goedkoop/duur) vergeleken kan worden, is er sprake van het berekenen van de effectieve kost van het wonen (de gebruikskostenbenadering; zie hoger).

Tot slot merken we op dat een vergelijking van het gemiddeld resterend inkomen tussen twee woningmarktsectoren iets leert over de verhouding tussen inkomens en woonuitgaven en dus geen vergelijking inhoudt van de woonuitgaven. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat een lage sociale huur moeilijker betaalbaar is dan een hoge huur op de private markt. Daar doen wij geen uitspraken over.

² Nederlands equivalent van de woningverzekering in België.

³ Eigenarendeel OZB: vergelijkbaar met de Belgische onroerende voorheffing. De OZB werd tot 1 januari 2006 bij zowel de gebruiker als de eigenaar van de woning geheven.

Aanpak

Voor Vlaanderen wordt de Woonsurvey gebruikt om de betaalbaarheid anno 2005 in kaart te brengen. Deze survey werd uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid bij een steekproef van 5.216 huishoudens. Er werd een weegfactor gebruikt die corrigeert voor de ondervertegenwoordiging van huishoudens wonend in appartementen en in bepaalde arrondissementen. Voor Nederland maken we gebruik van het WoON (WoonOnderzoek Nederland) 2006. Nieuw in het WoON 2006 is dat de inkomensgegevens van de belastingdienst voor 2005 gekoppeld zijn aan de surveygegevens. Voor het WoON 2006 zijn ruim 60.000 huishoudens geïnterviewd. De steekproef is zodanig gewogen en opgehoogd dat de uitkomsten voor alle Nederlandse huishoudens gelden.

Het resterend inkomen kan in principe op elk moment in de lopende woonduur van een huishouden in beeld worden gebracht, bijvoorbeeld voor huishoudens die hun hypotheek al lang hebben afgelost, maar ook voor huishoudens die recent zijn verhuisd. Aangezien we hier de huidige betaalbaarheid van een woning, of ook wel aangeduid als de financiële toegankelijkheid, centraal stellen op het moment van verhuizing, moeten, om deze helder in beeld te brengen, idealiter de woonuitgaven van een groep zo recent mogelijk verhuisden (naar verschillende kenmerken) berekend worden. Dit zijn immers de huishoudens die met de omstandigheden op de woningmarkt en het vigerende woonbeleid te maken hebben.⁴ Huishoudens die na een meer of minder lange woonduur hun hypotheek hebben afgelost, zijn hier dan ook niet relevant voor de bepaling van de betaalbaarheid van eigenaarschap. Hun woonuitgaven bestaan immers alleen nog uit de lokale belasting en de eigenarenkosten (zie tabel 1) en niet uit uitgaven voor de hypotheek. Omdat de groep recent verhuisden, bijvoorbeeld in het laatste jaar, een te kleine groep vormt om analyses uit te voeren, hanteren we voor de analyse van de situatie anno 2005/2006 daarom de groep die de jongste vijf jaar is verhuisd, zowel voor Nederland als voor Vlaanderen.

De operationalisering van het fiscaal effect voor eigenaar-bewoners (via de inkomensbelasting) gebeurt verschillend voor Nederland en Vlaanderen. Voor Nederland geldt dat het fiscaal effect – de negatieve belasting over het saldo van de renteaftrek en het eigenwoningforfait (zie volgende paragraaf) – als variabele in het bestand beschikbaar is.

In Vlaanderen dienen eigenaar-bewoners bijna 2 jaar te wachten op de terugtrekking van een deel van de afbetaalde som (kapitaalaf trek) en de betaalde interest (gewone en bijkomende interestaf trek) via de inkomensbelasting. Daarom brengen we voor Vlaanderen het fiscale effect enkel in rekening voor de huishoudens die minstens 2 jaar voor de bevraging zijn verhuisd. Op basis van informatie uit de Woonsurvey 2005 werd het fiscale voordeel voor de Vlaamse eigenaar-bewoners berekend. Hiervoor hebben we het fiscaal stelsel toegepast dat van kracht was tot 2005, waarbij het belastingvoordeel uit verschillende mogelijke componenten bestaat en gerelateerd is aan de ontleende som. Vanaf 2005 werd dit systeem vervangen door een forfaitaire aftrek: de woonbonus.

⁴ We staan in deze analyses niet stil bij het verschil in mogelijkheden tussen starters en doorstromers op de woningmarkt. Met name bij het verwerven van een eigen woning zullen er verschillen optreden voor starters (meest zonder vermogen) en doorstromers (meest met vermogen opgebouwd in de vorige woning).

3 Relevant beleid voor betaalbaarheid

Alvorens we het relevante beleid voor betaalbaarheid op de woningmarkt de revue laten passeren, staat allereerst een overzicht van de omvang van de eigendomssectoren in Vlaanderen en Nederland centraal. Tabel 2 toont dat het gezegde dat Vlamingen met een baksteen in hun maag zijn geboren opgeld doet. In 2005 is bijna drie op de vier Vlaamse huishoudens eigenaar-bewoner. Het betreft een duidelijk stijgende trend; in 1991 was 69% eigenaar-bewoner, in 2001 was dit aandeel toegenomen tot 73%. Daarnaast bevindt 18,5% van de Vlaamse huishoudens zich op de private huurmarkt en 5,6% zich in de – naar Europese maatstaven – kleine sociale huursector. In vergelijking met 2001 groeit de sociale huursector en verkleint de private huurmarkt in relatieve termen. Tot slot zien we dat van alle eigenaar-bewoners in Vlaanderen ruim 45% een hypotheek heeft lopen in 2005.

Ook in Nederland is in 2006 de eigendomssector met een marktaandeel van bijna 56% (54% in 2002) tot grootste sector gegroeid. Het merendeel van de eigenaar-bewoners (bijna 87%) financiert de woning in 2002 en 2006 met een hypotheek (zie bijvoorbeeld Elsinga et al, 2007). Op de huurwoningenmarkt domineren de sociale verhuurders, de woningcorporaties. Hun aandeel is afgenomen van bijna 37% in 2002 naar ruim 35% in 2006. Dit zijn private, door de overheid toegelaten instellingen met een sociale doelstelling: het voorzien van betaalbare huisvesting voor huishoudens die daarin niet zelfstandig kunnen voorzien. De private huursector die de woningmarkt in de eerste helft van de vorige eeuw domineerde is in beide beschouwde jaren met een marktaandeel van 9% de kleinste sector op de woningmarkt geworden. In deze sector zijn enerzijds kleine private verhuurders met goedkope woningen actief, en anderzijds institutionele beleggers met woningen in het dure segment.

Tabel 2 Omvang woningmarktsectoren (in %) in Vlaanderen (2001/2005) en Nederland (2002/2006)

Eigendomsvorm	Vlaanderen				Nederland			
	2001		2005		2002		2006	
Huurder totaal	25		24,1		45,8		44,2	
<i>Sociale huur</i>		5		5,6		36,8		35,2
<i>Private huur</i>		20		18,5		9,0		9,0
Eigenaar-bewoner totaal	73		74,4		54,2		55,8	
<i>Met hypotheek</i>		-		33,6		46,9		48,5
<i>Zonder hypotheek</i>		-		40,9		7,3		7,3
Gratis bewoner	1,6		1,5					
Totaal huishoudens	100,0		100,0		100,0		100,0	

Bronnen: Socio-economische Enquête 2001, Woonsurvey 2005/Steunpunt Ruimte en Wonen, WBO 2002 en WoON 2006/Onderzoeksinstituut OTB

In Nederland stegen de prijzen voor huizen met bijna 30% in de periode van eind 2000 tot eind 2005 (Kadaster, <http://www.kadaster.nl>), terwijl de huishoudinkomens dit niet konden bijhouden (Ministerie van VROM, 2007). De gemiddelde prijs voor woningen bedroeg bijna 223.000 euro; dit ging van 165.000 euro voor een appartement tot 370.000 euro voor een alleenstaande eengezinswoning.

In Vlaanderen ligt de gemiddelde huizenprijs van 162.400 euro in 2005 lager dan in Nederland. Maar ook hier stegen de prijzen voor huizen doorgaans sneller dan de inkomens. De prijzen voor kleine en middelgrote woningen stegen zelfs sterker in de periode 2000-2005. In 2000 was de gemiddelde prijs 89.500 euro; in 2005 was dit al 139.600 euro. Ook de prijzen voor appartementen kenden een sterke stijging, met een gemiddelde van 93.000 in 2000, tot zelfs 147.500 in 2005. In tegenstelling hiermee is de gemiddelde prijs voor grote woningen in 2005 (272.300 euro) niet veel hoger dan in 2000 (262.700 euro). In 2005 kwamen 29% van de verkochte woningen uit de categorie appartementen, 55,6% waren 'middelgrote' woningen en 15,4% waren 'grote' woningen (Stadim, 2007).⁵

De betaalbaarheid van het wonen wordt niet alleen bepaald door de prijs van het wonen maar in grote mate ook door het overheidsbeleid. Per land beschrijven we de specifieke instrumenten van het woonbeleid die relevant zijn voor de ontwikkeling van de betaalbaarheid van het wonen in de afgelopen jaren.

Vlaanderen

Het huisvestingsbeleid in België - dat zijn oorsprong vindt einde 19^e eeuw - is steeds in hoofdzaak gericht geweest op het stimuleren van eigendomsverwerving (Goossens, 1983; Deschamps, 1997). Met de overheveling van (het grootste deel) van de huisvestingsbevoegdheid van het federale naar het Vlaamse niveau tijdens de jaren '90, vond er echter een verschuiving plaats op vlak van beleidsklemtonen ten voordele van de huursector. Met de huisvestingsfiscaliteit heeft de federale overheid evenwel nog een belangrijk instrument in handen wat de subsidiëring van wonen betreft (Winters et al, 2007). De impact van het fiscale voordeel – via de personenbelasting - blijkt immers veel groter dan dat van andere (Vlaamse) steunmaatregelen. Zo heeft De Decker (2000) berekend dat anno 1995 80% van het totale budget aan tegemoetkomingen in het kader van woonbeleid op rekening komt van het fiscale voordeel.

Wanneer de lening voor de financiering van de eigen woning aangegaan is vóór 2005 geldt het 'oude' fiscale stelsel dat van kracht is vanaf 1 januari 1989 (De Decker, 2000). Het fiscale voordeel dat men via dit stelsel kan bekomen bestaat mogelijk uit meerdere delen, is afhankelijk van bepaalde voorwaarden en begrensd naar boven toe met enkele 'plafonds'. In vergelijking met het fiscale stelsel dat van kracht werd vanaf inkomstenjaar 2005 – waarbij de woonbonus een forfaitair bedrag is – is het 'oude' systeem vrij gecompliceerd. De drie hoofdcomponenten van het oude systeem zijn de gewone en bijkomende interestaftrek en de kapitaalaftrek. Voor de gewone interestaftrek zijn er relatief weinig voorwaarden; voor de bijkomende interestaftrek en de kapitaalaftrek zijn de voorwaarden echter strikter. Voor de bijkomende interestaftrek geldt dat de lening minimum over 10 jaar dient te lopen en daarenboven dient aangegaan te zijn voor de bouw of de aankoop van een nieuwe enige woning (die onder het stelsel van de BTW valt). Om van de kapitaalaftrek te kunnen genieten, moet de lening eveneens gewaarborgd zijn door een hypotheek en een minimumduur hebben van 10 jaar. Algemeen gesteld, is het fiscale voordeel positief gerelateerd aan de hoogte van de ontleende som. Maar er zijn maximumgrenzen ingebouwd, gerelateerd aan de ontleende, het netto belastbaar inkomen of het kadastraal inkomen (De Meyer, 2007). De Woonsurvey wijst uit dat de hypothecaire lening de belangrijkste financieringsbron is bij het verwerven van een woning in Vlaanderen tijdens de periode 1995-

⁵ We mogen niet vergeten dat de geografische verschillen in prijsverhogingen in beide 'landen' aanzienlijk zijn.

2005. Het gemiddeld ingebrachte bedrag van alle leningen bedraagt 101.751 euro; voor de eigen middelen is dat 89.902 euro (Heylen et al, 2007).

Naast de huisvestingsfiscaliteit behoort ook de huurwetgeving nog steeds tot de federale bevoegdheden. In tegenstelling tot in Nederland bestaat er in België geen systeem van huurprijsregulering voor de private markt. Wel stipuleert de huurwet dat binnen een lopend huurcontract de huurprijs alleen mag aangepast worden aan de evolutie van de gezondheidsindex. Elke huurovereenkomst geldt voor negen jaar, tenzij beide partijen schriftelijk instemmen met een duur van drie jaar of minder (Federale Overheidsdienst Justitie, 2008).

De sociale huursector is een Vlaamse bevoegdheid anno 2005. Berekeningen op basis van de Woonsurvey 2005 wijzen uit dat in 2005 11,6% van alle Vlaamse huishoudens in aanmerking komt voor een sociale huurwoning bij één van de 98 sociale huisvestingsmaatschappijen. (Heylen et al, 2007). Bij de huidige huurprijsberekening in de sociale huisvesting wordt er zowel een link gelegd met de kwaliteit als met de betaalbaarheid van de woning. De huurprijs van een sociale woning ligt voor lage inkomens aanzienlijk lager dan de markthuur; er is dus sprake van een subsidie. De sociale huisvestingsmaatschappijen dienen het verschil met de markthuur te financieren met het financiële voordeel dat ze halen uit een systeem van goedkope leningen voor bouw en renovatie (Winters et al, 2007).

Voorts bestaat er in Vlaanderen anno 2005 een selectief systeem van huursubsidies. Enkel huishoudens met een laag inkomen én die verhuizen van een ongezonde/overbevolkte woning naar een goede woning, komen hiervoor in aanmerking (Keulen, 2006). De verhuisvoorwaarde buiten beschouwing gelaten, komt 16% van de private huurders in aanmerking voor de subsidie. Deze doelgroep van 16% wordt echter nog sterk ingeperkt door de verhuisvoorwaarde. Uit de Woonsurvey blijkt dat slechts 2% van de huurders effectief van de huursubsidie geniet. In de loop van 2007 werd de doelgroep voor de huursubsidie verruimd met huishoudens die huren bij een sociaal verhuurkantoor (in combinatie met een laag inkomen) (Heylen et al, 2007).

Nederland

Al met de Woningwet 1901 kwam er overheidsbemoeienis met de woningmarkt (Elsinga et al, 2007). De woningtekorten als gevolg van de tweede wereldoorlog hebben het overheidsingrijpen in de naoorlogse periode geïntensiveerd. Met subsidies aan de lokale overheden en de woningcorporaties werd de productie van sociale huurwoningen gestuurd. De prominente rol van de centrale overheid duurde voort tot in de jaren tachtig toen een decentralisatie van bevoegdheden en verantwoordelijkheden plaatsvond. Wat betreft het woonbeleid is de rol van de centrale overheid kleiner geworden.

Het jaar 1995 is belangrijk voor de sociale huursector, omdat toen de financiële banden met de centrale overheid werden doorsneden; er kwam een einde aan de periodieke exploitatiesubsidies (objectsubsidies; Winters et al, 2007, Ouwehand & van Daalen, 2002). Corporaties kunnen met onrendabele investeringen de huurprijs nog steeds (ook zonder subsidies) vaststellen onder de kostprijs. Dit leidt tot een impliciete subsidie voor de bewoner.

De overheid kan de betaalbaarheid van het wonen beïnvloeden met de inkomensafhankelijke huurtoeslag, de fiscale behandeling van de eigen woning en het huurbeleid. Om met de huurprijzen te beginnen, zijn het woningwaarderingstelsel en de jaarlijkse huuraanpassing belangrijke instrumenten (Winters et al, 2007; Haffner & Elsinga, 2007).

Jaarlijkse huurverhogingen worden bepaald aan de hand van een beslissing in het parlement. Deze gelden voor het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad met een huurprijs tot 615,01 euro in 2006. Het gereguleerde deel maakt 95% van de huursector uit.

Het woningwaarderingstelsel is een puntenstelsel waarmee de kwaliteit van woningen in de gereguleerde huursector in beeld wordt gebracht. De punten bepalen hoe hoog maximaal de huurprijs van een woning vastgesteld mag worden bij aanvang van een huurcontract. Het puntenaantal voor een woning wordt bepaald deels op basis van kenmerken van de woning (oppervlakte bijvoorbeeld) en de woonomgeving (zoals nabijheid van winkels).

De toenmalige (individuele) huursubsidie, thans huurtoeslag, werd in 1975 geïntroduceerd voor de gehele huursector (Elsinga et al, 2007). Betaalbaarheid was het hoofddoel van de regeling. In 1997 kwam daar nog het doel van het tegengaan van de segregatie bij. Anno 2006 ontvangt een op de drie huurders huurtoeslag (Ministerie van VROM, 2007: 145). Bij de vaststelling van de huurtoeslag zijn het inkomen, de huurprijs (maximaal 615,01 euro per maand in 2006) en de huishoudsamenstelling van belang. Anno 2006 ontvangt een op de drie huurders huurtoeslag Gemiddeld voor alle ontvangers komt dat neer op 148 euro in de maand (Ministerie van VROM, 2007).

De financiering van koopwoningen bestaat grotendeels uit een hypothecaire lening met een looptijd van 30 jaar en met een voor een bepaalde periode vastgelegde rentevoet (zie ook Neuteboom, 2002). De laatste jaren zijn hypotheekvormen populair geworden, waarin gedurende de looptijd van de lening niet wordt afgelost, hooguit gespaard op een aparte spaar- of beleggingsrekening (spaarhypotheek, beleggingshypotheek, aflossingsvrije hypotheek). Hypotheken mogen ook worden afgesloten tot 125% van de executiewaarde⁶ van de woning. Het type hypotheekvormen 'zonder aflossing' wordt in feite fiscaal gestimuleerd, omdat 30 jaar lang de over de hypotheeksom betaalde rente in de inkomstenbelasting aftrekbaar is (Haffner, 2002, 2006). Daar staat een geringe belasting van het eigenwoningforfait⁷ van minder dan 1% van de getaxeerde waarde van de woning (marktwaarde in onbewoonde staat) tegenover. Sinds 2005 is het zogenoemde eigenwoningforfait gemaximeerd tot het bedrag aan af te trekken rente. Dit betekent dat als de hypotheek is afgelost, er ook geen belasting over het eigenwoningforfait meer verschuldigd is.

4 Betaalbaarheid van het wonen 2005/6

4.1 Betaalbaarheid van woningmarktsectoren

Tabel 3 toont de resultaten van de betaalbaarheidsanalyse voor de verschillende woningmarktsectoren in Vlaanderen en Nederland. We stellen vast dat in de Vlaamse huursector anno 2005 de gemiddelde nettohuur van de recent verhuisden amper verschilt van de brutohuur. Gemiddeld ontvangt een huurder in Vlaanderen slechts 2 euro huursubsidie. Zoals reeds vermeld is de reikwijdte van de huursubsidiesysteem in Vlaanderen zeer beperkt. Het gemiddelde bedrag voor degenen die er wel van genieten in 2005, bedraagt 121 euro volgens de Woonsurvey.

De gemiddelde nettohuur voor de recent verhuisde sociale huurders bedraagt 258 euro, wat aanzienlijk lager is dan in de private huursector (453 euro). De verhouding tussen de twee bedraagt 57%. Vergelijken we het aantal woonvertrekken – inclusief keukens en badkamers –

⁶ Waarde van de woning die de bank hanteert bij het bepalen van de hoogte van de hypotheek. De executiewaarde is de prijs die de woning bij gedwongen verkoop naar verwachting zal opbrengen.

⁷ Vergelijkbaar met het Belgisch kadastraal inkomen.

dan bestaat er geen significant verschil tussen de twee huursectoren. Het verschil in huurprijs wordt dus niet (gedeeltelijk) verklaard door verschillen in de grootte van de woning, waarvoor het aantal woonvertrekken een benadering biedt. Voor een groot deel wordt de huurprijs dus verklaard door de subsidie waar de sociale huurders van kunnen genieten.

Omdat het inkomen van de huurders op de private markt gemiddeld hoger ligt, valt het resterend inkomen van de sociale huurders evenwel significant lager uit. Een gezin in de sociale huursector houdt maandelijks gemiddeld beschouwd 1177 euro over na betaling van de brutohuur, tegenover 1432 euro in de private huursector.

Het fiscale voordeel van eigenaars met een hypotheek in Vlaanderen loopt op tot 84 euro per maand. Zoals vermeld werd voor de gezinnen die in de periode 2004-2005 eigenaar zijn geworden het fiscale voordeel niet meegeteld. Indien we dit wel doen, zou het gemiddelde fiscale effect 98 euro per maand bedragen.

De gemiddelde netto woonuitgaven voor Vlaamse eigenaars met afbetalingslast (746 euro) liggen aanzienlijk hoger dan de gemiddelde nettohuur in Vlaanderen (421 euro). Nochtans houden eigenaars met hypotheek een pak meer over van hun inkomen na betaling van de netto woonuitgaven. Het besteedbaar inkomen van de eigenaars met hypotheek ligt dan ook gemiddeld beschouwd aanzienlijk hoger.

Tabel 3 Betaalbaarheid volgens eigendomsstatuut en type huurder, voor huishoudens verhuurd tijdens vijf jongste jaren, gemiddelden in euro per maand, Vlaanderen/Nederland, 2005/2006

	Bruto woon- uitgaven	Huursubsidie/ fiscaal effect	Netto woon- uitgaven	Resterend inkomen	Aantal kamers
Vlaanderen					
Huurder	423 ¹	-2 ¹	421 ¹	1393 ¹	5,2 ¹
<i>Privaat</i>	453 ²	-1	452 ²	1432 ²	5,2
<i>Sociaal</i>	258	-2	256	1177	4,8
Eigenaar met hypotheek	830	-84	746	2603	7,1
Nederland					
Huurder	421 ¹	-47 ¹	374 ¹	1257 ¹	5,2 ¹
<i>Privaat</i>	501 ²	-19 ²	482 ²	1445 ²	5,2
<i>Sociaal</i>	394	-56	338	1195	5,2
Eigenaar met hypotheek	1074	-308	766	2361	6,5

¹: gemiddelde voor huursector verschilt significant van gemiddelde voor eigendomssector, T-test ($\alpha=0,05$)

²: gemiddelde voor private huursector verschilt significant van gemiddelde voor sociale huursector, T-test ($\alpha=0,05$)

Bron: Woonsurvey 2005; WoON 2006/OTB Onderzoeksinstituut

Voor een aantal punten liggen de resultaten voor Nederland op 1 januari 2006 in dezelfde lijn als voor Vlaanderen (Tabel 3). Zo ligt de gemiddelde huurprijs aanzienlijk lager dan de gemiddelde afbetalingslast maar valt het resterend inkomen gemiddeld veel hoger uit voor eigenaars met hypotheek dan voor huurders. Wonen is dus zowel in Vlaanderen als Nederland beter betaalbaar voor eigenaars met hypotheek dan voor huurders, als gevolg van het sterkere inkomensprofiel van de afbetalende eigenaars. De kloof tussen de beide huursectoren en de

eigendomssector inzake resterend inkomen is echter groter in Vlaanderen dan in Nederland, zowel in absolute als relatieve termen. De inkomensverschillen die hieraan ten grondslag liggen, worden mee veroorzaakt door bepaalde beleidsverschillen, zoals het verschil in inkomensgrenzen voor de sociale huursector. Doordat de Vlaamse sociale huursector selectiever is dan de Nederlandse, liggen de inkomens er gemiddeld lager.

Verder ligt ook in Nederland de nettohuur significant lager in de sociale dan in de private huursector, al is deze kloof kleiner dan in Vlaanderen. De verhouding gemiddelde sociale/private nettohuur komt neer op 70,1%. Opnieuw kan deze kloof niet verklaard worden door een verschil in woninggrootte. Sociale en private huurwoningen tellen in Nederland immers gemiddeld evenveel kamers. Wél is het mogelijk dat bepaalde kwaliteitsverschillen (deels) een verklaring bieden voor het verschil in gemiddelde huurprijs. Omwille van de hogere inkomens van de private huurders blijkt wonen ook in Nederland beter betaalbaar voor private dan voor sociale huurders. Het gemiddeld resterend inkomen binnen de private huursector bedraagt 1445 euro, tegenover 1195 euro voor de sociale huursector.

Maar er zijn ook duidelijk verschilpunten tussen Vlaanderen en Nederland. De gemiddelde netto sociale huur in Vlaanderen (256 euro) ligt opmerkelijk laag in vergelijking met Nederland (421 euro). Als we de verhouding sociale/private huur als maat nemen voor de grootte van de overheidssubsidie, dan stellen we vast dat de gemiddelde sociale huurder in Vlaanderen dus sterker wordt gesubsidieerd dan in Nederland⁸. We mogen uiteraard niet uit het oog verliezen dat de sociale huisvesting in Vlaanderen zeer beperkt en selectief is in vergelijking met in Nederland. In Vlaanderen vertegenwoordigt de sociale huursector 5,6% van de woningmarkt; in Nederland is dit 35,2%.

Andere verschilpunten tussen beide 'landen' betreffen het fiscale effect en – daaraan gerelateerd - de bruto woonuitgaven. Waar in Vlaanderen het maandelijks fiscale voordeel beperkt blijft tot gemiddeld 84 euro, loopt dit bedrag in Nederland op tot 308 euro. Dit hogere fiscaal effect wordt in Nederland echter gecompenseerd met een gemiddeld veel hogere afbetalingslast dan in Vlaanderen (1074 versus 830 euro), wat maakt dat de netto woonuitgaven gemiddeld beschouwd van dezelfde grootteorde zijn. Een hoger fiscaal voordeel blijkt dus geen garantie te zijn voor lagere woonuitgaven. Kandidaat-eigenaars zijn door deze overheidssteun immers in staat grotere bedragen te lenen voor hun woningverwerving, wat mogelijk een prijsopdrijvend effect inhoudt. Hogere woningprijzen maken vervolgens een hogere afbetalingslast noodzakelijk. De gemiddelde woningprijs ligt alleszins hoger in Nederland dan in Vlaanderen (zie hoger). De 'hoge' Nederlandse woningprijs wordt mede veroorzaakt door het aanhoudende woningtekort op de woningmarkt (<http://www.vrom.nl>).

Tot slot is de invloed van het huursubsidiestelsel veel groter in Nederland dan in Vlaanderen, met een gemiddelde toeslag van 19 euro in de private en 56 euro in sociale huursector. Het verschil wordt met name veroorzaakt door het verschil in aantal ontvangers, gezien de gemiddelde bedragen per maand die hiervoor zijn genoemd: 121 euro per Vlaamse ontvanger en 148 euro per Nederlandse ontvanger.

Bovenvermelde resultaten houden geen rekening met mogelijke verschillen inzake huishoudsamenstelling tussen de verschillende sectoren. Zo ligt bijvoorbeeld het aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen onder de recent verhuisden hoger in de sociale dan in de

⁸ Indien we ervan uitgaan dat er geen kwaliteitsverschil bestaat tussen de sociale huursectoren in Vlaanderen en Nederland. We beschikken niet over de nodige informatie om dit te achterhalen. Het gemiddeld aantal kamers is alleszins gelijk.

private huursector in Vlaanderen (62% versus 53%), wat uiteraard een invloed heeft op de hoogte van het besteedbaar inkomen.

4.2 Betaalbaarheid van woningmarktsectoren naar inkomenstertielen

Om de verschillen naar huishoudsamenstelling te neutraliseren en om inzicht te krijgen in de betaalbaarheid naar inkomensgroepen, gaan we in deze paragraaf over naar de analyse van de componenten van het resterend inkomen naar tertielen van equivalente inkomens. Hierbij worden zowel huurders als afbetalende eigenaars ingedeeld in drie gelijke groepen (elk 33% van de sector) volgens de hoogte van het equivalent inkomen. De gezinnen met de 33% laagste equivalente inkomens worden ondergebracht in het eerste tertiel, terwijl de 33% hoogste equivalente inkomens het derde tertiel vormen. De overige gezinnen behoren tot het tweede tertiel.

Tabel 4 toont de resultaten voor Vlaanderen. Zoals verwacht kon worden, nemen de brutohuur en afbetalingslast gemiddeld toe met het inkomen. In beide gevallen ligt het gemiddelde in het derde tertiel ongeveer 40% hoger dan in het eerste tertiel. Logischerwijze ligt ook het gemiddeld inkomen het hoogst in het derde tertiel, zowel in de huur- als de eigendomssector. Als gevolg van de inkomensgrenzen die gehanteerd worden voor de huursubsidie, daalt de inbreng van de huursubsidie naarmate het (equivalent) inkomen stijgt.

Het gemiddelde fiscale effect daarentegen ligt hoger in het tweede dan in het eerste tertiel, als gevolg van bepaalde kenmerken van het Belgische systeem van kapitaal- en interestaftrek. Zoals vermeld, is het bedrag van fiscale aftrek positief gerelateerd aan de hoogte van de ontleende som. Het zijn dan ook de hogere inkomens – die gemiddeld duurdere woningen kopen/bouwen – die meer kunnen genieten van het systeem. Omdat er ook enkele plafonds zijn ingebouwd in het systeem, valt het gemiddelde voordeel niet hoger uit in het derde dan in het tweede tertiel, ondanks de hogere bruto woonuitgaven in het hoogste tertiel.

Indien we de ratio van het gemiddelde inkomen in het eerste tot het derde tertiel als een rudimentaire maat van inkomensongelijkheid beschouwen, dan zien we dat deze ongelijkheid toeneemt na aftrek van de netto woonuitgaven. Bekijken we de huursector, dan bedraagt deze ratio 2,3 voor het inkomen en 2,8 voor het resterend inkomen. In het geval van de eigendomssector (met hypotheek) neemt deze ongelijksheidsratio toe van 2,0 naar 2,2 bij de stap van besteedbaar naar resterend inkomen. De inkomensongelijkheid is ook duidelijk groter op de huurmarkt dan in de eigendomssector, zowel vóór als na aftrek van de woonuitgaven.

Tabel 4 Betaalbaarheid volgens eigendomsstatuut en tertielen van equivalent inkomen, voor huishoudens verhuurd tijdens vijf jongste jaren, gemiddelden in euro per maand, Vlaanderen, 2005

	Bruto woon- uitgaven	Huur- subsidie/ fiscaal effect	Netto woon- uitgaven	Inkomen	Resterend inkomen
Huurders					
1	358	-4	354	1125	771
2	418	-1	417	1645	1237
3	488	0	488	2617	2129
<i>Ratio 3/1</i>	<i>1,4</i>	<i>-</i>	<i>1,4</i>	<i>2,3</i>	<i>2,8</i>
Eigenaars met hypotheek					
1	699	-60	639	2325	1686
2	769	-92	677	3111	2434
3	1011	-98	913	4540	3627
<i>Ratio 3/1</i>	<i>1,4</i>	<i>1,6</i>	<i>1,4</i>	<i>2,0</i>	<i>2,2</i>

Bron: Woonsurvey 2005

Tabel 5 is de Nederlandse tegenhanger van bovenstaande tabel voor Vlaanderen, met de resultaten opgedeeld naar tertielen van equivalent inkomen. In grote lijnen liggen de resultaten voor Nederland in dezelfde lijn. Ook in Nederland stijgen de netto en bruto woonuitgaven gemiddeld met het inkomenstertiel, voor zowel de recent verhuisde huurders als eigenaars met hypotheek. Net zoals in Vlaanderen neemt de huursubsidie af naarmate het inkomen stijgt, van gemiddeld 91 euro in het eerste naar gemiddeld 5 euro in het derde tertiel. Ook neemt de inkomensongelijkheid – uitgedrukt als de ratio derde/eerste tertiel - toe na aftrek van de woonuitgaven, voor zowel huurders als eigenaars. Bovendien blijkt deze ongelijkheid eveneens groter voor huurders dan voor afbetalende eigenaars.

Een verschilpunt met de Vlaamse situatie is dat het fiscale voordeel niet alleen stijgt tussen het eerste en het tweede tertiel, maar nog significant hoger ligt in het derde tertiel. In tegenstelling tot in België kent het Nederlandse systeem geen ingebouwde plafonds wat de fiscale aftrek betreft.

Zoals vermeld stijgt de inkomensongelijkheid (de tertiel-ratio) na aftrek van de netto woonuitgaven. In absolute termen blijkt deze stijging het grootst voor de Vlaamse huursector (+0,5) en het kleinst voor de Vlaamse eigenaars met hypotheek (+0,2). Voor Nederlandse eigenaars met hypotheek bedraagt de toename van de ratio 0,4, tegenover 0,3 voor de Nederlandse huursector.

De tertiel-ratio van het resterend inkomen voor de huurders blijkt identiek in beide 'landen' (2,8), wat er op wijst dat na betaling van de woonuitgaven de inkomensongelijkheid op de huurmarkt in Nederland en Vlaanderen van dezelfde grootteorde is. Op de eigendomsmarkt blijkt deze ratio - en dus de ongelijkheid - groter in Nederland dan in Vlaanderen (2,5 versus 2,2). Deze grotere ongelijkheid in Nederland is het gevolg van het fiscaal effect dat in Nederland sterker samenhangt met het inkomen (ratio 2,4 versus 1,6). Wat de bruto woonuitgaven en het inkomen betreft, verschilt de tertiel-ratio immers niet tussen Vlaamse en Nederlandse eigenaars.

Tabel 5 Betaalbaarheid volgens eigendomsstatuut en tertielen van equivalent inkomen, voor huishoudens verhuisd tijdens vijf jongste jaren, gemiddelden in euro per maand, Nederland, 2006

	Bruto woon- uitgaven	Huur- subsidie*/ fiscaal effect	Netto woon- uitgaven	Inkomen	Resterend inkomen
Huurders					
1	370	-91	279	974	695
2	407	-44	362	1518	1156
3	485	-5	480	2401	1921
<i>Ratio 3/1</i>	<i>1,3</i>	<i>0,1</i>	<i>1,7</i>	<i>2,5</i>	<i>2,8</i>
Eigenaars met hypotheek					
1	901	-191	710	2129	1419
2	1024	-282	742	2862	2120
3	1297	-450	847	4390	3543
<i>Ratio 3/1</i>	<i>1,4</i>	<i>2,4</i>	<i>1,2</i>	<i>2,1</i>	<i>2,5</i>

*) De ontvangen huursubsidie is gebaseerd op het inkomen in de referentieperiode. Dit inkomen is mogelijk niet hetzelfde als op het ogenblik van de survey.

Bron: WoON 2006/ OTB Onderzoeksinstituut

5 Conclusies

De betaalbaarheid van wonen staat de laatste jaren hoog op de agenda, vooral deze van de media, in zowel Vlaanderen als Nederland. Starters op de woningmarkt worden verondersteld problemen te kennen op vlak van betaalbaarheid als gevolg van de enorme prijsstijging van koopwoningen, bouwgronden en bouwmaterialen.

Het doel van deze tekst is het om de betaalbaarheid in Vlaanderen en Nederland anno 2005/6 in beeld te brengen. We definiëren betaalbaarheid (financiële toegankelijkheid tot een woning) als de relatie tussen de woonuitgaven op kasbasis die een huishouden maakt inzake wonen en het inkomen van het betreffende huishouden. In onze studie doen we uitsluitend beroep op het resterend of residueel inkomen om de betaalbaarheid van wonen te meten. Bij de analyses naar inkomensgroepen hebben we gebruik gemaakt van tertielen van equivalente inkomens. Op deze manier werden de groepen gecorrigeerd voor systematische verschillen naar huishoudsamenstelling.

De betaalbaarheidsanalyse werd uitgevoerd op basis van de woonuitgaven of kasstromen van de huishoudens. Dergelijke aanpak geeft echter slechts een gedeeltelijk beeld van de financiële kant van het wonen. Zo komen de effecten van 'impliciete' subsidies, zoals huurregulering, objectsubsidies, inkomenshuren en kostprijsverlagende onrendabele investeringen weliswaar tot uitdrukking in de uitgaven en het resterend inkomen, maar geeft de analyse geen uitsluitsel over welke groep in welke mate van de voordelen geniet. Het feit dat de huursubsidie/huurtoeslag en het fiscale effect wel expliciet in de woonuitgaven worden meegenomen, kan dan niet als indicatie van 'het' volledig voordeel voor een bepaalde groep in een bepaalde sector beschouwd worden. Woonuitgaven geven ook in een ander opzicht een partieel beeld: vermogenseffecten voor eigenaar-bewoners blijven buiten de analyse. Vermogenseffecten ontstaan als kooprijzen stijgen en/of eigenaar-bewoners hun hypotheek aflossen. Eigenaar-bewoners bouwen vermogen op, terwijl huurders dat niet kunnen via hun woning.

Een belangrijke conclusie is dat zowel in Vlaanderen als Nederland wonen – gemiddeld genomen - veel beter betaalbaar is voor recent verhuisde eigenaars met hypotheek dan voor huurders, ondanks de hogere woonuitgaven van eigenaars. Daarnaast blijkt dat – niettegenstaande een gemiddeld hogere huur – de betaalbaarheid van het wonen minder in het gedrang komt voor private dan voor sociale huurders.

De resultaten tonen verder dat het verschil inzake betaalbaarheid tussen de huursectoren enerzijds en de eigendomssector anderzijds groter is in Vlaanderen dan in Nederland. Dit is hoofdzakelijk een gevolg van de grotere inkomensverschillen tussen eigenaars en sociale/private huurders in Vlaanderen, welke zijn gerelateerd aan bepaalde beleidsverschillen (zoals inkomensgrenzen in de sociale huisvesting) en de verschillende relatieve omvang van de sectoren binnen de ‘landen’.

Een andere vaststelling is dat – ondanks een fiscaal voordeel dat driemaal hoger ligt in Nederland – de gemiddelde netto woonuitgaven voor afbetalende eigenaars niet verschillen tussen Vlaanderen en Nederland. De grote fiscale aftrekmogelijkheid in Nederland lijkt dus in de eerste plaats een prijsopdrijvend effect met zich mee te brengen en geen daling van de woonuitgaven. Het prijsopdrijvende effect van instrumenten die de woonuitgaven verminderen, is geen onbekend fenomeen. Maar dit is niet de enige relatie die op de woningmarkt te onderkennen is. Het bestaande woningtekort leidt immers ook tot een zekere prijsopdrijving in Nederland.

We stellen vast dat anno 2005/6 in zowel Vlaanderen als Nederland de huursubsidie (logischerwijze) afneemt met het inkomen, terwijl het fiscale voordeel bij eigenaars stijgt met het inkomen. In Vlaanderen kent deze laatste samenhang een plafond, in Nederland niet. Sinds 2005 is er in Vlaanderen echter een forfaitaire aftrek in voege, waarbij de verschillen naar inkomensgroepen minder uitgesproken zullen zijn.

Tot slot zien we dat de woonuitgaven stijgen met het inkomen in elke sector in beide ‘landen’, maar dat deze stijging meer uitgesproken is dan voor het besteedbaar inkomen. Indien we de verhouding van het gemiddelde inkomen in het eerste tot het derde tertiel als (rudimentaire) maat nemen voor inkomensongelijkheid, betekent dit dat de inkomensongelijkheid toeneemt na aftrek van de woonuitgaven. Anders gesteld, stijgt de inkomensongelijkheid via de woningmarkt, in zowel Vlaanderen als Nederland voor zowel de huur- als de eigendomssector.

Literatuur

- Bradshaw, J. (1993), *Budget standards for the United Kingdom*. Aldershot: Avebury.
- Bruggeman, A., Hradisky, M. & V. Périllieux (2005), Aandelen- en woningprijzen en monetair beleid, *Economisch Tijdschrift*, nr. 3, pp 71-86.
- Cantillon, B., N. Van Mechelen, I. Marx & K. Van den Bosch (2004), *De evolutie van de bodembescherming in 15 Europese landen van 1992 tot 2001*, CSB Bericht, Universiteit Antwerpen.
- Dam, R., Van, Veerle G. & I. Pannecoucke (2002), Housing tenure, housing costs and poverty in Flanders (Belgium), *Journal of Housing and the Built Environment*, 18, no. 1, pp. 1-23.
- De Decker, P. (2000), Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?, *Ruimte & Planning*, 20, nr. 1, pp. 8-35.
- De Decker, P, K. Heylen & I. Pannecoucke (2008), Wat huishoudens overhouden na het betalen van hun woonuitgaven, 1985-2005, *Ruimte en Planning*, Jg. 28(2), pp. 8-27.
- De Decker, P. & R. Van Dam (2005), De huisvestingsval. Of wat huishoudens overhouden na betaling van de woonkosten, in De Decker P., Goossens L. & I. Pannecoucke (red.), *Wonen aan de Onderkant*, Garant, Antwerpen – Apeldoorn, pp. 93-112.
- De Decker, P. (2007), Is wonen niet altijd te duur?, *Ruimte en Planning*, Jg. 27(1), pp. 3-9.
- De Meyer, J. (2007), *Belasting- & Beleggingsgids 2007*. Kapellen: Uitgeverij Pelckmans.
- Deschamps, L. (1997), Het sociale huisvestingsbeleid vanaf WO II tot heden. Van missie tot resultaten: de basisgegevens, in: Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (ed.), *Bouwstenen voor sociaal woonbeleid*, Brussel: Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, pp. 253-294.
- Doms, K., B. van Damme, S. Winters, V. Bilsen & E. Buyst (2001), *Op zoek naar eigendom. Een onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaar van woningen*, Leuven: Katholieke Universiteit Leuven, Hoger instituut voor de arbeid.
- Elsinga, M.G. & J.B.S. Conijn, m.m.v. A.A.A. Mariën (2001), *Woonuitgaven en woonkosten van huishoudens*, Delft: DUP Science.
- Elsinga M., Haffner M., Hoekstra J., Vandenbroucke P., Buyst E., Winters S. (2007), *Beleid voor de private huursector: een vergelijking van zes landen*, Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- Federale Overheidsdienst Justitie (2008), De Huurwet, 9^{de} editie - augustus 2007 [<http://www.just.fgov.be>]
- Freeman, A., C. Kiddle & C. Whitehead (2000), Defining affordability, In S. Monk & C. Whitehead (ed.), *Restructuring housing systems: from social to affordable housing?*, York: Joseph Rowntree Foundation, pp. 100-105.
- Gabriel, M., Jacobs K., Arthurson K. & T. Burke with J. Yates (2005), *Conceptualising and measuring the housing affordability problem*, Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Goossens, L. (1982), De slinger van de selectiviteit. De onzekere lotgevallen van de doelgroepen van het woonbeleid in België, in Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (ed.), *Bouwstenen voor sociaal woonbeleid*, Brussel: Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, pp. 253-294.
- Haffner, M.E.A. (1999), Kosten en uitgaven van eigenaar-bewoners. Een fiscaal-economische vergelijking tussen West-Europese landen, Delft: Delft University Press, Volkshuisvestingsbeleid en woningmarkt 29.
- Haffner, M.E.A. (2000), Costs and fiscal subsidies in owner occupation: Method and outcomes, *Journal of Housing and the Built Environment*, 15, no. 1, pp. 53-69.
- Haffner, M.E.A. (2002), Dutch Personal Income Tax Reform 2001: An Exceptional Position for Owner-occupied Housing, *Housing Studies*, 17, no. 3, pp. 521-534.

- Haffner, M.E.A. (2006), Fabels over de hypotheekrenteaftrek. Een kijkje over de grens, *Real Estate Magazine*, 48, nr. 3, pp. 14-17.
- Haffner, M.E.A. & M. Elsinga (2007), Huurprijnsomkadering in de private huursector in Nederland en Duitsland, *Ruimte en Planning*, 27, nr. 4, pp. 18-29.
- Haffner M.E.A. & Heylen K., (2008a) *Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland*, Steunpunt Ruimte en Wonen. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed – afdeling Woonbeleid.
- Haffner, M. & K. Heylen, (2008b), *Betaalbaarheid van het wonen. Gebruikskosten in Vlaanderen en Nederland*. Steunpunt Ruimte en Wonen. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed – afdeling Woonbeleid.
- Hancock, K.E. (1993), 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability', *Urban Studies*, 30, no. 1, pp. 127-145.
- Heylen K., Le Roy ,M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove B. & S. Winters S. (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonenquête 2005 en de Uitwendige Woningsschouwning 2005*, Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- Hulchanski, David J. (1995), The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio, *Housing Studies*, 10 (4), pp. 471-491.
- Keulen, M. (2006), *Vlaams Woonbeleid, Beleidsbrief 2006-2007*, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.
- Le Roy, M., Vandorpe L., Debusschere E., Heylen K. & B. Vandekerckhove (2008), *Onderzoek naar woningmarktsegmenten*, Steunpunt Ruimte en Wonen, in opdracht van Ministerie Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO, afdeling Woonbeleid.
- Ministerie van VROM (2007), *Cijfers over Wonen 2006. Feiten over mensen, wensen, wonen*, Den Haag.
- Nationale Bank van België (2008), *Belgostat, MIR rentetarieven en RIR (1993-2003)* [www.nbb.be].
- Neuteboom, P. (2002), *Een internationale vergelijking van de kosten en risico's van hypotheek*, Utrecht: DGW/Nethur partnership.
- Ouwehand, A. & G. Van Dalen (2002), *Dutch housing associations. A model for social housing*, Delft: DUP Satellite.
- Quigley, J.M., & S. Raphael (2004), Is Housing Unaffordable: Why Isn't It More Affordable? *Journal of Economic Perspectives*, 18 (1), pp. 191-214.
- RIGO Research en Advies BV (2007), *Wonen op een rijtje. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006*, Amsterdam.
- Stadim (2007) *Gemiddelde woningprijzen 1990-2005*, Studiedienst van de Vlaamse regering [http://aps.vlaanderen.be].
- Stone, M.E. (2006), What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach, *Housing Policy Debate*, 17 (1), pp. 151-184.
- Van den Bosch, K. (1997), Wat heeft een gezin nodig om rond te komen? Budgetnormen voor drie typegezinnen, *CSB Bericht*, UFSIA.
- Winters, S., F. Heremans, M. Elsinga, A. Marchal, B. Vandekerckhove & G. van Steen (2004), *Op weg naar een Vlaamse huursubsidie?* Leuven: Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.
- Winters S., Elsinga M., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G., Van Damme B. (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel? Samenvatting*, Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Bijlage 1 Posten betaalbaarheid voor Vlaanderen (VL) en Nederland (NL)*

Woonuitgaven huurder	Woonuitgaven eigenaar-bewoner
Huurprijs = naakte huur (VL)/ kale huur (NL)	Bruto woonuitgaven voor de hypotheek (rente, aflossing, premie levensverzekering)
Inclusief opstalverzekering (NL)	+ Opstalverzekering (NL)
Inclusief onroerende voorheffing (VL) / onroerendezaakbelasting eigenarendeel (NL)	+ Onroerende voorheffing (VL) / onroerendezaakbelasting eigenarendeel (NL)
Inclusief eigenarenonderhoud	+ Eigenarenonderhoud (NL en VL)
Inclusief erfpacht (NL)	+ Erfpacht (NL)
+ Subsidiabele servicekosten (NL)	
= Huurprijs (VL) / huurprijs (NL)	= Bruto woonuitgaven eigenaar-bewoner
- Huursubsidie (VL) / huurtoeslag (NL)	- Fiscaal effect inkomstenbelasting voor vreemd vermogen
= Nettohuur	= Netto woonuitgaven eigenaar-bewoner
Besteedbaar huishoudinkomen huurder	Besteedbaar huishoudinkomen eigenaar- bewoner
Resterend inkomen na aftrek van netto huur	Resterend inkomen na aftrek van netto woonuitgaven

*) Indien geen land genoemd wordt, geldt de post voor beide landen.

Bijlage 2 Aannamen betaalbaarheid

Posten		Vlaanderen 2005 bedragen uit Woonsurvey 2005		Nederland 2006 bedragen uit WoON 2006
	HUUR	KOOP/BOUW	HUUR	KOOP/BOUW
Bruto woonuitgaven/ huurprijs	Huurprijs (incl. impliciet: deel v/h onderhoud dat de eigenaar toekomt, onroerende voorheffing)	Bruto woonuitgaven (incl. eigenaren-deel onderhoud, onroerende voorheffing)	Huurprijs incl. impliciet: eigenarendeel onderhoud, eigenarendeel OZB, opstalverzekering)	Bruto woonuitgaven (incl. eigenarendeel onderhoud, eigenarendeel OZB, opstalverzekering)
+/- Fiscaal effect / huursubsidie of huurtoeslag	Huursubsidie	Fiscaal effect vreemd vermogen: systeem tot 2005: gewone en bijkomende interestaftrek, kapitaalaftrek	Huurtoeslag	Fiscaal effect vreemd vermogen: o.b.v. renteaftrek en eigenwoningforfait; bedragen uit WoON 2006
= Netto woonuitgaven/ nettohuur	Berekend	Berekend	Berekend	Berekend
Besteedbaar huishoudinkomen	2005: netto huishoudinkomen, inclusief vervangingsinkomens, aanvullende inkomens (kinderbijslag), inkomsten uit roerende goederen, vakantiegeld; exclusief inkomsten uit roerende goederen. Berekend a.d.h.v Woonsurvey		Netto besteedbaar huishoudinkomen, inclusief o.a. inkomen uit winst uit onderneming, uit uitkeringen en sociale verzekeringen, evenals kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziekenfondspremie (werkgever + werknemer) /zorgtoeslag, gratificaties; het netto besteedbaar huishoudinkomen per maand is het door de Belastingdienst geregistreerde jaarinkomen gedeeld door 12.	
Resterend inkomen = besteedbaar huishoudinkomen minus nettohuur of woonuitgaven	Berekend		Berekend	