

Betaalbaarheid van het wonen Gebruikskosten in Vlaanderen en Nederland

Oktober 2008

Marietta Haffner

Kristof Heylen

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.

De bijdrage van Marietta Haffner aan deze Nederlandstalige tekst op basis van de Engelstalige tekst Haffner & Heylen (2008a) is totstandgekomen met de financiële steun van de Nederlandse overheid via het Habiforum-programma Vernieuwend Ruimtegebruik en van de Technische Universiteit Delft via het Delft Centre for Sustainable Urban Areas.

Abstract

In deze bijdrage worden de recentste gegevens over langetermijnbetaalbaarheid in twee 'landen', Vlaanderen en Nederland, van 2005/6 weergegeven. Het gebruikskostenconcept voor wonen staat centraal. Aangegeven wordt wat het gebruikskostenconcept in theorie en in de praktijk kan betekenen om de betaalbaarheid van het wonen van huishoudens in beeld te brengen. Om het concept van de gebruiks- of ook woonkosten een plaats te geven, wordt het op conceptueel niveau vergeleken met het concept woonuitgaven: wat zijn uitgaven, wat zijn kosten?

Betaalbaarheid gemeten aan de hand van woonuitgaven noemen we betaalbaarheid op korte termijn. Het gaat om de kasstromen die huishoudens besteden aan wonen en die op een bepaald moment in verband worden gebracht met het huishoudinkomen om een uitspraak te kunnen doen of wonen al dan niet betaalbaar geacht kan worden voor de huishoudens in kwestie. Met betaalbaarheid op deze manier gemeten worden woonuitgaven als indicator gebruikt voor de financiële toegankelijkheid van een woning op het moment dat er gemeten wordt (zie verder Haffner & Heylen, 2008a en 2008b; Heylen & Haffner, 2008).

Betaalbaarheid op lange termijn geeft aan of wonen op lange termijn betaalbaar is. Het gaat daarbij om de kostprijs die bewoners al dan niet fictief betalen voor de consumptie van de woondiensten die een woning levert. De eigenaar van de woning berekent de kostprijs voor de woondienst. De kostprijs houdt rekening met alle kosten die gemaakt moeten worden bij de exploitatie van de woning (voor o.a. onderhoud) inclusief een (gewenst) rendement op het vermogen van de eigen woning. Bij het rendement wordt ook rekening gehouden met de verwachte waardeverandering van de woning (het indirecte rendement). In het geval van een huurwoning moet de brutohuur gezien worden als de kostprijs van de woondienst, waarop de huursubsidie nog in mindering gebracht moet worden om de kostprijs van de woondienst voor de huurder te berekenen. In het geval van een eigenaar-bewoner, gaat het om een toegerekende huur of kostprijs.

Met het gebruikskostenconcept worden dus de kosten van wonen (op de lange termijn) in beeld gebracht. In de eigendomssector wijkt het beeld over de betaalbaarheid dat voortkomt uit een kortetermijnbenadering af van hetgeen de langetermijnbenadering aangeeft. Voor eigenaar-bewoners is daarom niet alleen de financiering van de eigen woning van belang, maar ook het vermogen dat is belichaamd in de eigen woning. Dit in tegenstelling tot de huurders.

De uitkomsten van de langetermijnberekeningen die in deze tekst worden weergegeven, tonen dat de rente- of interestkosten op eigen geld en vreemd vermogen (hypothecaire lening), samen met de berekende, verwachte prijsstijging van huizen, grotendeels het niveau bepalen van de langetermijnbetaalbaarheid in Vlaanderen en Nederland. Voor beide 'landen' ziet men dat voor elk quintiel van equivalent besteedbare huishoudinkomens, de berekende

verwachte waardeverandering van de woningen de andere kostcomponenten overtreft. De gebruikskosten zijn dan negatief waardoor het wonen in de eigen woning een rendement oplevert. Dit staat in tegenstelling tot de huursector waar de huishoudens, die doorgaans over een lager inkomen beschikken, met kosten te maken krijgen.

Sleutelbegrippen: Betaalbaarheid, Gebruikskosten, Nederland, Vlaanderen, Wonen, Woonkosten

1 Inleiding

Betaalbaarheid van het wonen wordt vaak aan de hand van het woonuitgavenconcept in beeld gebracht (Heylen et al., 2007; Ministerie van VROM, 2004). Hierbij gaat het om kasstromen die huishoudens besteden aan wonen en die in verband worden gebracht met het huishoudinkomen om een uitspraak te kunnen doen of wonen al dan niet betaalbaar geacht kan worden voor de huishoudens in kwestie. Betaalbaarheid op deze manier gemeten, aan de hand van woonuitgaven, wordt veelal als indicator gebruikt voor de financiële toegankelijkheid van een woning op het moment dat er gemeten wordt.

Als men deze indicator toespitst op huishoudens die recent zijn verhuisd, zijn woonuitgaven een geschikt concept om de financiële toegankelijkheid van een woning op moment van verhuizing te bepalen. Men geeft immers de kasstromen weer die nodig zijn om de financiering van de woning in kwestie mogelijk te maken bij het vigerende woonbeleid en de woningmarktomstandigheden. Als het concept betaalbaarheid met kasstromen wordt geoperationaliseerd, kan het ook worden aangeduid als betaalbaarheid op korte termijn (Haffner & Heylen, 2008a en 2008b; Heylen & Haffner, 2008).

Naast het kortetermijnconcept van betaalbaarheid, kan men een langetermijnconcept onderscheiden. Dit concept kan middels *gebruikskosten* of *woonkosten* vorm gegeven worden (Haffner & Heylen, 2008a). Voor Vlaanderen zijn de gebruikskosten eerder toegepast in de studie van Doms et al. (2001); in Nederland waren Conijn (1995), Elsinga (1995), Elsinga & Conijn (2001) en Haffner (1999) de eersten. Het concept van de gebruikskosten – de definitie, de toepassingen en de voordelen ervan in vergelijking met het concept van de kasstromen – is de focus van deze tekst. De vraag die hier centraal staat, luidt: wat kan het gebruikskostenconcept – theoretisch en in de praktijk – betekenen om de betaalbaarheid van het wonen van huishoudens in beeld te brengen in vergelijking met het woonuitgavenconcept?

De theorie brengen we in de volgende paragraaf in beeld. Het gebruikskostenconcept wordt vergeleken met het woonuitgavenconcept. De componenten van beide concepten passeren de revue, evenals de toepassingen ervan. Aangezien we elders uitwerking hebben gegeven aan een vergelijking van de woonuitgaven tussen Vlaanderen en Nederland (Haffner & Heylen, 2008a en 2008b; Heylen & Haffner, 2008), komen in deze tekst alleen de uitkomsten van de gebruikskostenberekeningen aan de orde. Conclusies zijn te vinden in de slotparagraaf van deze bijdrage. Deze gaan in op de verschillen tussen het korte- en langetermijnconcept, evenals de uitkomsten volgens het langetermijnconcept.

2 Concepten van betaalbaarheid

Het concept 'betaalbaarheid van wonen' is een lastig te interpreteren begrip (Wilcox, 1999). Het betekent verschillende zaken voor verschillende mensen (Quigley & Raphael, 2004: 191/2):

“[it] jumbles together in a single term a number of disparate issues: the distribution of income, the ability of households to borrow, public policies affecting housing markets, conditions affecting the supply of new or refurbished housing, and the choices that people make about how much housing to consume relative to other goods.”

Ook al heeft betaalbaarheid 'alleen' betrekking op de woonconsumptie van individuele huishoudens, toch wordt het concept op verschillende manieren gedefinieerd. Als men de woning echter benadert als een investeringsgoed, kan al een deel van de verwarring worden verklaard. In de (neo-)klassieke economie is een woning een investeringsgoed dat een stroom aan diensten voortbrengt (Hall & Jorgenson, 1967), meer bepaald huisvestings- of

woondiensten, in het geval van wonen. Daarmee kunnen investeringsaspecten van een woning worden onderscheiden van consumptieve aspecten, zoals tabel 1 toont.

Tabel 1 Consumptieve versus investeringsaspecten van een woning

Karakteristiek	Investering	Consumptie
Product/dienst	investeringsgoed	huisvestings- of woondienst
Grootheid	voorraad	stroom
Doel	rendement op investering	bevrediging van behoeften
Waarde	ruil	gebruik

Bronnen: Haffner (1999) gebaseerd op Linneman & Voith (1991), Muth & Goodman (1989), Charles (1977); eigen bewerking.

Een reëel¹ kapitaal- of investeringsgoed is een voorraadgrootheid die een potentiële stroom van kapitaaldiensten of prestaties herbergt. De prestaties hebben een ruilwaarde, evenals het investeringsgoed zelf. De investeerder verkrijgt inkomen uit de investering al dan niet door het ter beschikking stellen van de prestaties of het investeringsgoed zelf met als doel rendement op de investering te behalen. Wanneer een woning als investeringsgoed wordt beschouwd, gaat het bij de prestaties om woondiensten die voor de consument behoeftebevrediging als doel hebben. De woondiensten die geconsumeerd worden, kennen een gebruikswaarde.

Zo beschouwd hebben twee partijen te maken met een woning (zie ook Elsinga & Conijn, 2001). Enerzijds is er de investeerder of de aanbieder van de woondiensten die tegelijkertijd optreedt als vrager van de woning. Anderzijds is er de gebruiker of consument van de woondienst. Bij de eigen woning vallen beide rollen samen: de eigenaar en de bewoner worden aangeduid als de eigenaar-bewoner.

De eigenaar van de woning in de eigendomssector en in de huursector (de verhuurder) verricht een investering door een woning te kopen. Deze koop wordt gefinancierd met vreemd vermogen (hypotheek of lening) al dan niet in combinatie met eigen vermogen. Daaruit ontstaan vermogenkosten, de rente of interest over het vreemd en/of eigen vermogen. Verder heeft de eigenaar-investeerder nog andere kosten, zoals onderhoudskosten, afschrijvingskosten, verzekeringskosten en belastingen.

Doel van de investeerder is om aan het einde van de rit rendement te hebben behaald op het geïnvesteerd eigen vermogen in de woning. Bij de investeerder-*verhuurder* ontstaat het rendement als het verschil tussen de opbrengsten uit verhuur en alle kostenposten. Blijft over het rendement uit eigen vermogen, het directe rendement uit de exploitatie van de woning. Analoog hieraan ontstaat voor de investeerder-*eigenaar* het directe rendement uit het in mindering brengen van de kostenposten op de opbrengsten die worden toegerekend aan het fictief verhuren van de woning. Bij verkoop van vastgoed is het mogelijk indirect rendement te behalen, als de woning in waarde is gestegen.

De bewoner van de huurwoning (huurder) krijgt een huur doorberekend waarvan de verhuurder aanneemt dat de kosten worden afgedekt en er rendement wordt behaald. Voor de huurder gaat het hier om een uitgave die tegelijkertijd de kostprijs van de woondienst weergeeft. Analoog hieraan krijgt de bewoner van een eigendoms woning een fictieve huur toegerekend. Deze toegerekende huur is eveneens te beschouwen als de kostprijs van de woondienst.

¹ In tegenstelling tot financieel kapitaal, zoals aandelen, die direct inkomen 'in geld' kunnen produceren, in casu dividend.

Deze kosten voor woondiensten zijn de zogenaamde gebruikskosten van kapitaal, in dit geval voor huisvesting (e.g. Conijn, 1995; Hall and Jorgenson, 1967; Van Order and Villani, 1982; Hendershott 1988; Poterba, 1984). De gebruikskosten voor huren (huurprijs) kunnen worden vergeleken met de gebruikskosten voor huiseigendom. In beide gevallen worden de consumptiekosten voor huisvestingsdiensten vergeleken. Het gebruikskostenconcept maakt dus een vergelijking mogelijk van de kostprijs van één eenheid huisvestingsdiensten met de kostprijs van een andere eenheid huisvestingsdiensten, ongeacht of deze eenheden in de huur- of de eigendomsector worden aangetroffen.

Als we het meer traditionele woonuitgavenconcept uit het Vlaamse/Nederlandse betaalbaarheidsonderzoek leggen naast het gebruikskostenconcept, wordt duidelijk dat er in de huursector wat de componenten van de begrippen betreft geen verschillen zijn tussen woonuitgaven en gebruiks- of woonkosten. Zoals hiervoor aangegeven, komt de uitgave voor de woonconsumptie, de huurprijs, voor de bewoner overeen met de kostprijs die de bewoner verschuldigd is voor de woonconsumptie, de huurprijs. In de eigendomssector is dit echter niet het geval. In feite worden hier de financieringsuitgaven van de eigenaar van de woning berekend: meestal alleen de uitgaven voor de hypotheek (rente en aflossing of spaarpremie) inclusief het fiscaal effect in de inkomstenbelasting.

Zo worden in de woonuitgavenanalyses de uitgaven van de huurder vergeleken met de uitgaven die de eigenaar(-bewoner) moet maken om toegang te verkrijgen of te blijven betalen voor de eigendomswoning. Zie tabel 2. Als het doel van de vergelijking is om te bepalen hoeveel financiële middelen of kasstromen (in relatie tot het inkomen) nodig zijn om in een woning te kunnen wonen, heeft een vergelijking van de uitgaven in de twee verschillende rollen in de twee sectoren een functie. Zoals Hancock (1993) aangeeft kan een dergelijke vergelijking als een vergelijking van de betaalbaarheid op korte termijn worden beschouwd. Hancock (1993) zet de kortetermijnbetaalbaarheid af tegen de langetermijnbetaalbaarheid, de capaciteit om de woonkosten op termijn te kunnen betalen.

Tabel 2 De woonuitgavencomponenten in relatie tot het inkomen van huurder en eigenaar-bewoner

Huurder	Eigenaar-bewoner
Brutohuur	Bruto woonuitgaven*
- Huursubsidie	- Fiscaal effect inkomstenbelasting
= Nettohuur	= Netto woonuitgaven

*) Bruto woonuitgaven bevatten niet alleen de hypotheeklasten, maar ook eigenaarskosten zoals het eigenaarsdeel van de onderhoudskosten en van de belasting op onroerend goed.

De concepten van korte- en langetermijnbetaalbaarheid kunnen ook geplaatst worden in de vaak aangehaalde definitie van betaalbaarheid 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.”

Deze definitie omvat drie elementen van betaalbaarheid:

- een kwaliteitsstandaard voor huisvesting,
- een prijs of huurkost en
- een standaard of norm voor een redelijke prijs of huurkost die in verhouding staat tot het huishoudinkomen.

Een standaard voor kwaliteit en een redelijke prijs of huurkost blijken vooral noodzakelijk vanuit een beleidsstandpunt, waarbij men een bepaalde prijs-kwaliteitsstandaard voor huisvesting wil nastreven en men deze redelijk betaalbaar wil houden. In bepaalde definities behoren kwaliteitsstandaarden tot de huisvestingsbehoeften van huishoudens en maakt men een onderscheid met de betaalbaarheid ervan (Gabriel et al., 2005; Whitehead, 1991).

Men kan beide betaalbaarheidsconcepten ten opzichte van de redelijkheidsstandaard bekijken door gebruik te maken van het concept van de opportuniteitskosten, de 'verloren' interest van het geïnvesteerde eigen vermogen. Whitehead (1991: 873) omschrijft betaalbaarheid als "the opportunity cost of housing *vis-à-vis* other goods and services." (Zie ook Stone, 2006b). De opportuniteitskosten voor huisvesting hebben in dat geval betrekking op "what has to be foregone in order to obtain housing and whether that which is foregone is reasonable or excessive in some sense." (Hancock, 1993: 129).

In het geval van kasstromen/liquiditeit² kan men de uitgaven aan wonen als een 'opportuniteitskost' beschouwen. Immers betaalbaarheid gaat dan over het gebruiken van het huidige huishoudinkomen of het huishoudinkomen dat moet worden opgegeven voor andere gebruiken door voor huisvesting te betalen.

In het geval van gebruikskosten, zijn deze de opportuniteitskosten: "To an economist housing "rent," ... is the opportunity cost of using housing capital for one period" (Quigley & Raphael, 2004: 195). Aangezien het gebruikskostenconcept een langetermijnconcept is, kan het permanente inkomen nuttiger zijn om de kosten uit te drukken die werden opgegeven voor de consumptie van huisvestingsdiensten dan het huidige inkomen. Het permanente inkomen is het verwachte inkomen over de gehele levenscyclus van een consument dat wordt meegenomen bij de bepaling van de verdeling van de consumptie – consumption smoothing – over de levenscyclus (Friedman, 1957; zie ook Davies & Shorrocks, 1999).

Betekenis van korte- versus langetermijnbetaalbaarheid

Uit het voorgaande blijkt dat er verschillende methoden zijn om betaalbaarheid van het wonen in beeld te brengen. De keuze van de methode zal moeten afhangen van het doel dat men voor ogen heeft. Met het uitgavenconcept wordt de financiële toegankelijkheid van een woning in beeld gebracht, gerelateerd aan het inkomen op een bepaald moment. Dit is een kortetermijnbenadering van betaalbaarheid.

Met het gebruikskostenconcept worden de kosten van de woonconsumptie op de lange termijn in beeld gebracht. Met name in de eigendomssector wijkt het beeld over de betaalbaarheid dat voortkomt uit een kortetermijnbenadering af van hetgeen de langetermijnbenadering aangeeft.³ Voor eigenaar-bewoners is daarom niet alleen de financiering van de eigen woning van belang, maar ook het vermogen dat is belichaamd in de eigen woning. Met andere woorden, eigenaar-bewoners kunnen in principe vermogen opbouwen via hun woning, evenals verhuurders, maar huurders niet.

Als gevolg van onder meer huurregulering, zal ook de huurprijs als uitgavenpost in de praktijk afwijken van de huurprijs als kostenpost. In theorie en in een evenwichtssituatie op de woningmarkt zal dat niet het geval zijn. We abstraheren dan ook in het vervolg van een dergelijk verschil.

² Om de relatie te leggen met het inkomen wordt bij de woonuitgaven veel gebruik gemaakt van de ratiomethode (Hulchansky, 1995) of de methode van het resterend of residueel inkomen (Stone, 2006a,b). Voor de voor- en nadelen van beide methoden verwijzen we naar Haffner & Heylen (2008) en Heylen & Haffner (2008).

³

Uit de literatuur blijkt dat als woningprijzen flink stijgen, het vermogensaspect relevant wordt (zie Hamnett et al., 1991). Het gaat dan om een algehele bewustwording dat er in toenemende mate vermogen aanwezig is in de eigen woning (Haffner, 2005). Dit vermogen kan bewust worden ingezet, bijvoorbeeld voor de oude dag, maar beïnvloedt ook het gedrag van consumenten door bijvoorbeeld meer of minder te gaan consumeren bij veranderingen in het vermogen (bestedingseffecten; zie bijvoorbeeld Alessie & Kapteyn, 2002). Ook zijn er zogenaamde speculatieve of psychologische effecten te onderkennen op de korte termijn bij veranderingen in huisprijzen (Boelhouwer et al., 2004). Als prijzen stijgen, zullen potentiële kopers zo snel mogelijk willen reageren, terwijl het omgekeerde geldt, als prijzen dalen: men wacht af.

3 Operationalisering van gebruikskostenconcept

Berekening van gebruikskosten

De componenten van de gebruikskosten die we berekenen, zijn te vinden in tabel 3. Voor de huursector zijn de gebruikskosten gedefinieerd als het verschil tussen de brutohuur en de huursubsidie in Vlaanderen of de huurtoeslag in Nederland.

Tabel 3 De componenten van de gebruikskosten voor huurder en eigenaar-bewoner*

Huurder	Eigenaar-bewoner
Brutohuur	Hypotheekrente
- Huursubsidie	- Fiscaal effect inkomstenbelasting voor hypotheekrente
= Nettohuur	+ Rente op eigen vermogen
	- Fiscaal effect inkomstenbelasting voor eigenvermogenrente
	+ Rente en fiscaal effect op transactiekosten
	+ Exploitatiekosten
	+/- Verwachte waardeverandering van woning (ex post berekend)
= Gebruikskosten	= Gebruikskosten

*) Zie Bijlage A voor de veronderstellingen voor de gebruikskostenberekeningen voor de eigenaar-bewoner.

Bij bewoning door de eigenaar zijn de elementen van de gebruikskosten de vermogenskosten voor vreemd en eigen vermogen na verrekening van de inkomstenbelasting, de beheers- of exploitatiekosten en wat wij de verwachte waardeverandering van de woning noemen. Wij hebben waarden gebruikt voor het relevante jaar (2005) of berekende schattingen, zoals toegelicht in Bijlage A. De meeste gegevens, veronderstellingen en berekeningen zijn vrij duidelijk. Minder duidelijk is misschien de berekening van de transactiekosten en van de verwachte waardeverandering van de woning. Wij zullen deze hier nader toelichten.

De transactiekosten bij aankoop van een bestaande woning⁴ – registratierechten in Vlaanderen en overdrachtsbelasting in Nederland, zie volgende paragraaf – kunnen worden beschouwd als kosten die op de woonduur drukken. Aangezien de gemiddelde woonduur van huishoudens niet te berekenen is voor Vlaanderen, is er voor de berekeningen gekozen voor een andere methode. We veronderstellen dat de eenmalige transactiekosten bij de verwerving van de woning worden gefinancierd met het eigen vermogen. Bij de opportunitetskosten van het eigen vermogen, die we gelijk hebben gesteld aan de

⁴ De aankoopkosten voor een nieuwe woning – de BTW – worden niet apart berekend, omdat deze in de stichtingskosten en later de verkoopprijs worden doorberekend aan de koper en dus deel uitmaken van de verkoopprijs.

rentekosten voor een tienjarige staatsobligatie⁵, worden de opportuniteitskosten van de transactiekosten opgeteld, rekening houdend met het fiscaal effect.

De rationeel verwachte waardeverandering van een woning moet worden beschouwd als de zogenaamde specifieke of zuivere prijswijziging. De specifieke prijswijziging is de inflatoire component van de waardewijziging (Conijn, 1995; Wigren, 1996). Het is de verwachte prijswijziging van een woning met een dienstenpakket van constante kwaliteit. – Ter verduidelijking, onderhoudskosten worden bij de exploitatiekosten ingedeeld, omdat deze enkel dienen om het kapitaalgoed in stand te houden zonder dat deze leiden tot een kwaliteitsverhoging (Conijn, 1995). – Volgens de vermogensvermeerderingstheorie in de Amerikaanse literatuur wordt aangenomen dat een verandering in de waarde van een woning leidt tot een verandering in de economische beschikkingsmacht, het potentiële inkomen, van de eigenaar (Goode, 1977).

Waardeveranderingen die een weerspiegeling zijn van kwaliteitsveranderingen in de woning, zoals als gevolg van investeringen, worden idealiter uitgesloten uit de in de berekeningen te betrekken waardeverandering, aangezien deze worden beschouwd als een nieuwe investering in de woning om de kwantiteit van de huisvestingsdiensten te verhogen. Voor de Vlaamse gegevens hebben wij deze correctie niet gedaan, aangezien er geen kwaliteitsverbeteringen werden waargenomen. Voor de Nederlandse gegevens werd de zogenaamde repeat sales index gebruikt. Deze is gebaseerd op herhaalde verkopen van woningen om de specifieke prijswijziging te benaderen.

Om een beschouwing op langere termijn te verkrijgen, werd een gemiddelde van de prijswijzigingen voor de laatste vijf jaar als voorbeeld berekend. Dit als ex post benadering van de verwachte verandering, die niet hoeft overeen te komen met een rationele verwachting (Diamond, 1980). De periode van vijf jaar kan misschien als te kort worden beschouwd voor het doel van de berekening van de langetermijnbetaalbaarheid, dus het berekenen van een structurele waarde. Maar het geeft een indicatie van het vermogenseffect, het vermogensrisico dat de eigenaar van de woning loopt. Als de waardeverandering van de woning structureel of op lange termijn minder is dan hier berekend (zie Boelhouwer, 2000; Eichholtz, 1997), dan zullen de gebruikskosten hoger zijn dan hier wordt berekend. Het argument om met langetermijngemiddelden te werken kan overigens ook opgaan voor andere variabelen. Zo zullen de gebruikte rentevoeten vanuit historisch perspectief relatief laag zijn. Deze tegengestelde effecten zullen elkaar in onze berekeningen iets opheffen.

Ten slotte is het belangrijk om te vermelden dat onze berekeningen in nominale termen werden uitgevoerd; de rentevoeten en de verwachte waardeverandering werden niet gecorrigeerd voor een algemene prijsinflatie. Indien deze gecorrigeerd zouden zijn, zouden de effecten gecompenseerd worden in de gebruikte formule. De kosten voor de woonconsumptie zijn echter gevoelig voor inflatie, indien ze in de analyses worden opgenomen, en indien nominale interestbetalingen aftrekbaar zijn in de inkomsten- of personenbelasting. De gebruikskosten blijken lager te zijn bij een hogere inflatie en omgekeerd (zie Quigley & Raphael, 2004).

⁵ De keuze voor een staatsobligatie is gemaakt vanuit de overweging dat dit het minimale rendement is dat zou kunnen worden behaald bij een alternatieve aanwending van het eigen vermogen, te weten een aanwending in een relatief zekere belegging. De keuze voor tienjarig komt voort uit het gebruik om zelden hypothecaire leningen met een variabele rentevoet af te sluiten, maar met langere rentevaste perioden.

Data

Voor Vlaanderen werd de Woonsurvey 2005 gebruikt voor de berekening van de langetermijnbetaalbaarheid. Deze survey werd uitgevoerd door het *Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid* en omvat 5.216 Vlaamse 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, een onderzoek van het Ministerie van VROM. De peildatum is 1 januari 2006. In het WoON 2006 worden de inkomensdata van de belastingsadministratie van 2005 gekoppeld aan de data uit het onderzoek. Voor de WoON 2006 werden meer dan 60.000 huishoudens ondervraagd. De steekproef is zodanig gewogen en opgehoogd dat de uitkomsten voor alle Nederlandse huishoudens gelden. Op basis van de oorspronkelijke gegevens hebben wij ons minimumaantal noodzakelijke waarnemingen op 50 per cel gesteld, ook voor de Vlaamse Woonsurvey, om de statistische betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van de resultaten te vrijwaren.

De analyse van de langetermijnbetaalbaarheid werd uitgevoerd voor de huishoudens die in de periode van 10 jaar vóór het onderzoek verhuisd zijn. Dit omdat de Vlaamse Woonsurvey 2005 geen informatie bevat over woningprijzen voor de groep die vóór 1995 is verhuisd (omwille van eventuele vertekeningen). In deze analyse zijn alle eigenaar-bewoners opgenomen, omdat bij de gebruikskosten het verschil tussen eigenaarschap met of zonder hypotheek niet relevant is. Immers de kosten van het eigen vermogen worden ook als component beschouwd van de gebruikskosten, en niet alleen de hypotheekrente.

4 Woningmarkt en woonbeleid

Een vergelijking tussen Vlaanderen en Nederland op vlak van betaalbaarheid is interessant, aangezien het 'landen' zijn met gelijkaardige signalen in verband met betaalbaarheidsproblemen, maar met een verschillende woningmarkt en ook een verschillend woonbeleid. Vlaanderen is waarschijnlijk hét land in Noordwest-Europa, met de mogelijke uitzondering van Duitsland, dat de kleinste sociale huursector heeft, terwijl Nederland de grootste sociale huurwoningsector heeft (Department of the Environment, Heritage and Local Government (Ierland), 2004). Tabel 4 toont deze verschillen: minder dan 6% voor Vlaanderen in 2005, meer dan 35% voor Nederland. De tegenhanger van de omvang van de sociale huursector is het marktaandeel van de eigendomssector dat meer dan 74% bedraagt in Vlaanderen en bijna 56% in Nederland. Daarnaast bevindt zich bijna 19% van de Vlaamse huishoudens zich op de private huurmarkt; in Nederland gaat het om negen procent private verhuurders. De verhouding tussen eigenaar-bewoners met en zonder een hypotheek is ook verschillend tussen de twee 'landen': nog 45% van de Vlaamse eigenaar-bewoners heeft een hypothecaire lening lopen in vergelijking met het dubbele percentage (bijna 90%) voor de Nederlandse eigenaar-bewoners.

Tabel 4 Omvang woningmarktsectoren (in %) in Vlaanderen (2005) en Nederland (2006)

Eigendomsvorm	Vlaanderen		Nederland	
Huurder totaal	24,1		44,2	
<i>Sociale huurder</i>		5,6		35,2
<i>Private huurder</i>		18,5		9,0
Eigenaar-bewoner totaal	74,4		55,8	
<i>Met hypotheek</i>		33,6		48,5
<i>Zonder hypotheek</i>		40,9		7,3
Gratis bewoner	1,5			
Totaal huishoudens	100,0		100,0	

Bronnen: Woonsurvey 2005/Steunpunt Ruimte en Wonen en WoON 2006/Onderzoeksinstituut OTB

Eigendomssector

De soorten hypothecaire leningen die worden gebruikt om de eigen woning te financieren verschillen ook bij de twee 'landen'. In Vlaanderen gaat het meestal om annuïteiten- of lineaire leningen, terwijl in Nederland andere vormen van hypothecaire leningen domineren, zoals spaar- of beleggingshypotheken en de aflossingsvrije leningen. Voor deze leningstypen wordt het volle bedrag aan interest betaald gedurende de leningstermijn, maar wordt er niet afgelost. Voor de spaar- of beleggingshypotheken wordt maandelijks op een spaar- of beleggingsrekening gestort om het af te lossen bedrag bij elkaar te sparen/beleggen. Deze leningstypen zijn populair geworden als gevolg van de wijze waarop eigen woningen worden behandeld in de inkomstenbelasting, vaak ook in een reactie op de situatie op de woningmarkt. Voorbeelden hiervan zijn de aflossingsvrije leningen in Nederland die de laatste jaren bijzonder populair zijn geworden als reactie op de kooprijfstijgingen. De prijzen voor woningen stegen met bijna 30% in de periode van eind 2000 tot eind 2005 (Kadaster, <http://www.kadaster.nl>), terwijl de huishoudinkomens dit niet konden bijbenen (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 vrijstaande eengezinswoning.

In Vlaanderen ligt de gemiddelde woningprijs 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 euro in 2000, tot 147.500 euro 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 kwam 29% van de verkochte woningen uit de categorie appartementen, 55,6% was 'middelgrote' woningen en 15,4% was 'grote' woningen (Stadim, 2007).⁶

Hoewel de huizenprijzen in beide 'landen' sterk gestegen zijn, doken alleen in Nederland 'exotische' hypotheektypen op, omwille van de invloed van het systeem van inkomstenbelasting: spaar- of beleggingshypotheken en aflossingsvrije leningen zijn in Nederland aantrekkelijk.⁷ Het maximale bedrag aan hypotheekrente is (na inachtnaam van

⁶ We mogen niet vergeten dat de geografische verschillen in prijsverhogingen in beide 'landen' aanzienlijk zijn.

⁷ Huisvestingstoelag in de Nederlandse eigendomssector heeft doorgaans een verwaarloosbare invloed (Ministerie van VROM, 2006).

de belasting van de toegerekende huur, het eigenwoningforfait⁸) volledig aftrekbaar in de inkomstenbelasting tegen marginale belastingtarieven.

Dit is niet het geval in de Belgische federale wetgeving op de personenbelasting; daarom kiest men daar eerder voor het aflossen van de hypotheek. Eigenaar-bewoners met een hypotheek komen in aanmerking voor een vermindering van hun personenbelasting voor hun hypotheekbetalingen. Eerst wordt de aftrekbare som berekend; vervolgens wordt deze som afgetrokken van het jaarlijks belastbare inkomen. In het fiscale systeem dat van kracht was van 1989 tot 2005, bestond het aftrekbare bedrag uit drie delen: de gewone en de bijkomende interestaftrek en de kapitaalafrek. Het niveau van deze drie onderdelen was afhankelijk van verschillende voorwaarden – waarbij de grootte van het hypotheekbedrag en de samenstelling van het huishouden de belangrijkste factoren waren – en was gebonden aan bepaalde maxima. Bovendien werd het fiscale effect in België beperkt in de tijd.

Huursector

In de huursector worden in het woonbeleid in beide 'landen' verschillende instrumenten ingezet (Elsinga et al., 2007):

- impliciete (Nederland) en expliciete (Vlaanderen) subsidie voor de woning,
- impliciete huursubsidie via de berekening van huren op basis van inkomen (Vlaanderen) versus expliciete huursubsidie of huurtoeslag (Vlaanderen en Nederland) en
- sterkere (Nederland) versus zwakkere (Vlaanderen) huurprijsregulering.

In de Vlaamse sociale huursector bouwen en renoveren de huisvestingsmaatschappijen sociale woningen met behulp van subsidies in de vorm van (goedkope) leningen tegen lage rente, uitgegeven door de VMSW, een autonome instelling die van de Vlaamse overheid de bevoegdheid heeft gekregen om huisvestingsmaatschappijen te financieren. Door de verlaagde rentevoet ligt de sociale huurprijs lager dan de markthuursprijs. De huurprijsbepaling kan worden gezien als een impliciete huursubsidie (Kemp, 1997). Het huurprijsniveau is gekoppeld aan het huishoudinkomen en de samenstelling van het huishouden enerzijds en aan de eigenlijke bouwkost anderzijds. De betaalbaarheid wordt bijkomend gewaarborgd door een huurprijsplafond (1/60^e van het jaarlijks belastbare huishoudinkomen). De passendheids- of toelatingscriteria – inkomensgrenzen – zijn selectief. In 2005 kwam ongeveer 12% van de Vlaamse huishoudens in aanmerking voor sociale huisvesting. Van alle huurders op de private markt heeft 39% van de huishoudens recht op sociale huisvesting in 2005. Vanaf 2008 is het systeem voor de sociale huurprijsbepaling gewijzigd om het voor de huurders transparanter te maken (Heylen et al., 2007). Maar de link met betaalbaarheid en woningkwaliteit blijft bestaan.

Naast een differentiële huurprijsbepaling is er ook een expliciete, maar selectieve huursubsidie beschikbaar in de Vlaamse huursector. In 2005 kwamen alleen de huishoudens met een laag inkomen die van een huurwoning van lage kwaliteit verhuisden naar een andere huurwoning die in goede staat verkeerde in aanmerking. De Woonurvey verduidelijkt dat in 2005 slechts twee procent van de huurders deze huursubsidie ontving, met een gemiddelde van 120 euro per maand per begunstigde.

In Nederland worden de objectsubsidies en de huurtoeslag anders vorm gegeven dan in Vlaanderen: de objectsubsidies zijn tegenwoordig een 'impliciete' bijdrage van de sociale verhuurder en de huurtoeslag is een expliciete bijdrage van de nationale overheid. Voor de objectsubsidies was 1995 een belangrijk jaar voor de woningcorporaties, de Nederlandse sociale verhuurders. Op dat ogenblik werden de financiële banden met de centrale overheid verbroken, wat betekende dat de overheid geen tijdelijke objectsubsidies meer toekende (zie

⁸ Vergelijkbaar met het Belgisch kadastraal inkomen.

ook Ouwehand & Van Daalen, 2002). Nochtans zijn de woningcorporaties in staat om de sociale huurprijs onder de kostprijs huur te zetten. Dit gaat langs de weg van de onrendabele investeringen van deze organisaties zonder winst oogmerk. Op die manier worden sociale huurders impliciet gesubsidieerd door de woningcorporaties.

In Nederland kreeg één op drie huurders in 2006 een huurtoeslag (Ministerie van VROM, 2007). Dit kwam neer op een gemiddelde van 148 euro per maand per ontvanger. Om het niveau van de toeslag te bepalen wordt rekening gehouden met het huishoudinkomen en de samenstelling van het huishouden evenals met de huurprijs (maximaal 615,01 euro per maand in 2006).

Een laatste beleidsinstrument voor wonen in de huursector is de huurprijsregulering. In Vlaanderen geldt de nationale huurwetgeving voor lopende contracten in de private huursector; in Nederland voor nieuwe en lopende contracten met een huurprijsniveau onder een bepaald maximum, zowel in de sociale als private huursector.

In Vlaanderen is de Huurwet een van de overblijvende beleidsbevoegdheden van de Federale Overheid, afgezien van het fiscaal beleid op het gebied van huisvesting. Het overige huisvestingsbeleid wordt bepaald door de drie Gewesten. De Huurwet wordt beschouwd als een liberale wet, aangezien hij gekenmerkt wordt door een sterke bescherming van het recht van eigendom, een contractuele vrijheid en een veronderstelde gelijkheid van partijen (Winters et al., 2007). In België bestaat er geen systeem van huurprijsregulering voor nieuwe contracten in de private huursector. De contracten voor huidige huurders worden gereguleerd op basis van de inflatie (gezondheidsindex) voor de duur van het contract (maximaal negen jaar).

In Nederland zijn het woningwaarderingssysteem en de jaarlijkse huuraanpassingen belangrijke instrumenten voor de regulering van de huurprijzen. De jaarlijkse huuraanpassingen worden beslist door het Parlement en zijn van toepassing voor het gereguleerde gedeelte van de huurmarkt, dat 95% van de totale huursector uitmaakt. Het woningwaarderingssysteem is een puntensysteem voor de waardering van de kwaliteit van de woningen in de gereguleerde huursector. Het puntenaantal bepaalt de maximumhuurprijs voor een woning bij de aanvang van de huurovereenkomst en is gebaseerd op relevante kenmerken van de woning en de woonomgeving.

5 Uitkomsten

Tabel 5 toont de jaarlijkse gebruikskosten voor wonen in Vlaanderen en in Nederland voor huishoudens die gedurende de laatste tien jaar zijn verhuisd (vóór het jaar van het onderzoek). De resultaten worden weergegeven naar eigendomstitel en naar equivalent inkomen⁹. Figuur 1 en 2 tonen de jaarlijkse gebruikskosten voor eigenaar-bewoners in Vlaanderen (2005) en Nederland (2006) per inkomensquintiel. In de quintielen zijn de eigenaar-bewoners en de huurders elk geordend van lage (quintiel 1) naar hoge equivalente inkomens (quintiel 5). Elke groep bevat 20% van de huishoudens. De gebruikskosten zijn onderverdeeld naar de kostencomponenten (positief) en de opbrengstcomponenten (negatief).

⁹ Met de equivalente inkomens, die grotendeels zijn berekend met de OESO equivalentie schaal (op de precieze leeftijd van de kinderen na), worden de besteedbare huishoudinkomens gecorrigeerd voor huishoudsamenstelling. Doel is om de inkomens vergelijkbaar te maken voor huishoudens van verschillende samenstelling. Permanente inkomens van huishoudens zijn onbekend. Vandaar dat we de huidige inkomens gebruiken (als benadering).

De gebruikskosten voor de eigenaar-bewoner in Vlaanderen in 2005, rekening houdend met alle gebruikskostencomponenten, blijken een opbrengst te leveren: bewoning door de eigenaar geeft gemiddeld een jaarlijkse opbrengst van 7.637 euro (Tabel 5). Deze opbrengst verschilt niet wezenlijk tussen de vier laagste inkomensquintielen. In het vijfde quintiel is deze opbrengst opmerkelijk lager (gemiddeld 1.103 euro). De gebruikskosten worden voor 2005 'negatief' door de sterke invloed van de verwachte waardeverandering. De gemiddelde opbrengst uit de verwachte waardeverandering voor eigenaar-bewoners is 19.703 euro (zie Figuur 1). Wanneer de verwachte waardeverandering buiten beschouwing wordt gelaten, bedragen de jaarlijkse gebruikskosten voor de eigenaar-bewoner in Vlaanderen gemiddeld 12.066, wat een kost betekent van 1.006 euro per maand. Deze kosten liggen aanzienlijk hoger dan de gemiddelde gebruikskosten in de Vlaamse huursector (4.936 euro per jaar).

Tabel 5 Gemiddelde gebruikskosten per jaar (euro) naar sector en quintielen van equivalent besteedbaar huishoudinkomen, voor huishoudens die de jongste tien jaar zijn verhuisd, Vlaanderen/Nederland, 2005/2006

	Totaal	Quintielen van equivalente inkomens				
		1	2	3	4	5
Vlaanderen						
Eigenaar-bewoner, incl. verwachte waardeverandering	-7637	-8863	-9819	-9036	-9469	-1103
Eigenaar-bewoner, excl. verwachte waardeverandering	12066	9914	11025	12630	11597	15190
Huurder	4936	3705	4478	5164	5133	6064
<i>Private huurder</i>	5328	4438	5217	5184	5475	6187
<i>Sociale huurder</i>	2998	-	-	-	-	-
Nederland						
Eigenaar-bewoner, incl. verwachte waardeverandering	-4128	-3093	-3292	-3431	-3504	-5660
Eigenaar-bewoner, excl. verwachte waardeverandering	12290	13315	10962	10968	11373	14293
Huurder	4437	3387	4325	4889	5504	7107
<i>Private huurder</i>	5653	4148	4843	5360	6382	8602
<i>Sociale huurder</i>	4092	3251	4216	4735	5094	5519

Bronnen: Woonsurvey 2005, Stadim (2007) en WoON 2006/Onderzoeksinstituut OTB

Om de verwachte waardeverandering te berekenen, hebben wij de huidige waarde van de woning vermenigvuldigd met de gemiddelde jaarlijkse stijging van de woningprijzen in de vijf jaar vóór het jaar van het onderzoek (2005). Voor Vlaanderen is deze stijging gedifferentieerd volgens provincie en woningtype. De gemiddelde jaarlijkse stijging is 8,2%. De verwachte waardeverandering staat op twee tegengestelde manieren in verband met het huishoudinkomen. Ten eerste bewonen huishoudens met een hoger inkomen doorgaans duurdere woningen dan huishoudens met een lager inkomen, wat bijdraagt tot een grotere waardeverandering. Hoe meer waarde men heeft, hoe groter de absolute waardeverandering kan zijn. Omwille van dit effect, verhoogt de verwachte waardeverandering van het eerste tot het derde inkomensquintiel in Vlaanderen (Figuur 1). Anderzijds is de gemiddelde jaarlijkse prijsstijging voor grote woningen in Vlaanderen in de periode van vijf jaar (1,1%) veel minder uitgesproken dan de prijsstijging voor middelgrote woningen (10,7%) of appartementen (9,3%). Logischerwijze bezitten huishoudens met een hoger inkomen relatief meer grote woningen dan huishoudens met een lager inkomen. Daarom ligt de verwachte waardeverandering in het vijfde inkomensquintiel, zoals aangegeven in Figuur 1, onder het

gemiddelde, wat tot gevolg heeft dat de 'opbrengst' voor de gebruiker aanzienlijk lager is in het vijfde quintiel dan in de andere quintielen.

Als geen rekening wordt gehouden met de verwachte waardeverandering van de woning, zijn de gebruikskosten voor 2005 aanzienlijk hoger in de quintielen met hogere inkomens van Vlaamse eigenaar-bewoners dan in de quintielen met huishoudens met lagere inkomens. Dit komt hoofdzakelijk omdat – zoals vermeld - hogere inkomens doorgaans in duurdere woningen wonen, wat hogere vermogenskosten oplevert. Bovendien zijn bij de Vlaamse huiseigenaars met een hoger inkomen ook de beheerskosten hoger. Deze trends zijn te zien in Figuur 1. Voor Vlaanderen omvatten de beheerskosten de onderhoudskosten, de onroerendgoedbelasting en de afschrijvingskosten.

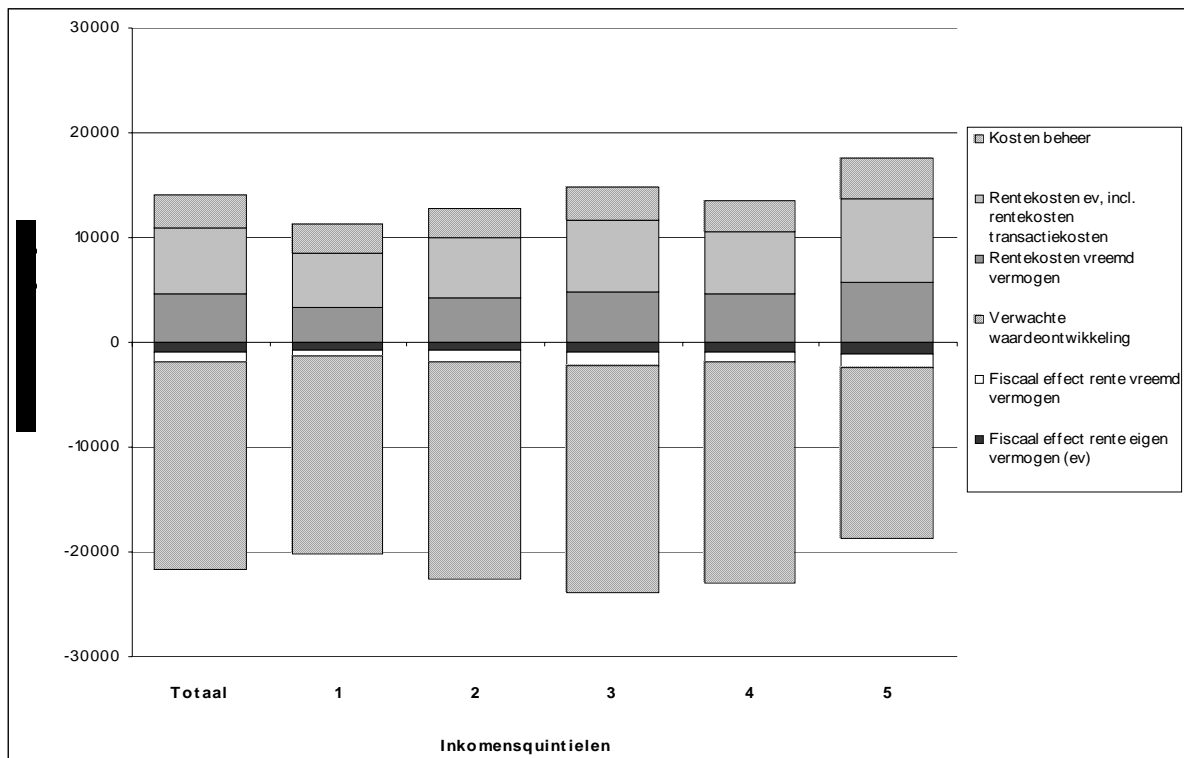
Daarnaast variëren de gebruikskosten in de Vlaamse (private) huursector sterk met de quintielen van equivalente inkomens. Het verschil inzake gebruikskosten tussen de private en de sociale huursector is aanzienlijk.

Voor de Nederlandse eigenaar-bewoners zijn de totale gebruikskosten per jaar, met uitsluiting van de berekende verwachte waardeverandering van de woning (Tabel 5), doorgaans wat hoger (meer dan 200 euro) dan het Vlaamse totaal. De gebruikskosten met inbegrip van de verwachte waardeverandering zijn doorgaans ook negatief en komen neer op een opbrengst, als gevolg van in een eigen huis te wonen.

Bijgevolg overtreft de gemiddelde berekende verwachte waardeverandering in beide landen het totaal van de overige componenten van de gebruikskosten, zoals de rentekosten op het in de eigen woning geïnvesteerde vermogen en de kosten van beheer. Voor Nederland werd de gemiddelde verwachte waardeverandering geschat als de waardeverandering over de vijf jaar vóór het onderzoek, berekend voor de twaalf provincies en twee woningtypen. De gemiddelden voor de meergezinswoning varieerden van 4,3% in Flevoland (de jongste provincie) tot bijna 12% in het noorden van Nederland (Groningen en Friesland); voor de eengezinswoning bedroeg de bandbreedte 3,9% in het zuiden (Limburg) tot bijna tien procent, ook in het zuiden (Zeeland). De groei in de woningprijzen is geleidelijk gedaald naar het einde toe van de periode en de mutaties voor de appartementen in Flevoland zijn tijdens het laatste jaar zelfs lichtjes negatief geworden (-1,2%). Dit staat in tegenstelling tot de doorgaande stijging van de woningprijzen in Vlaanderen.

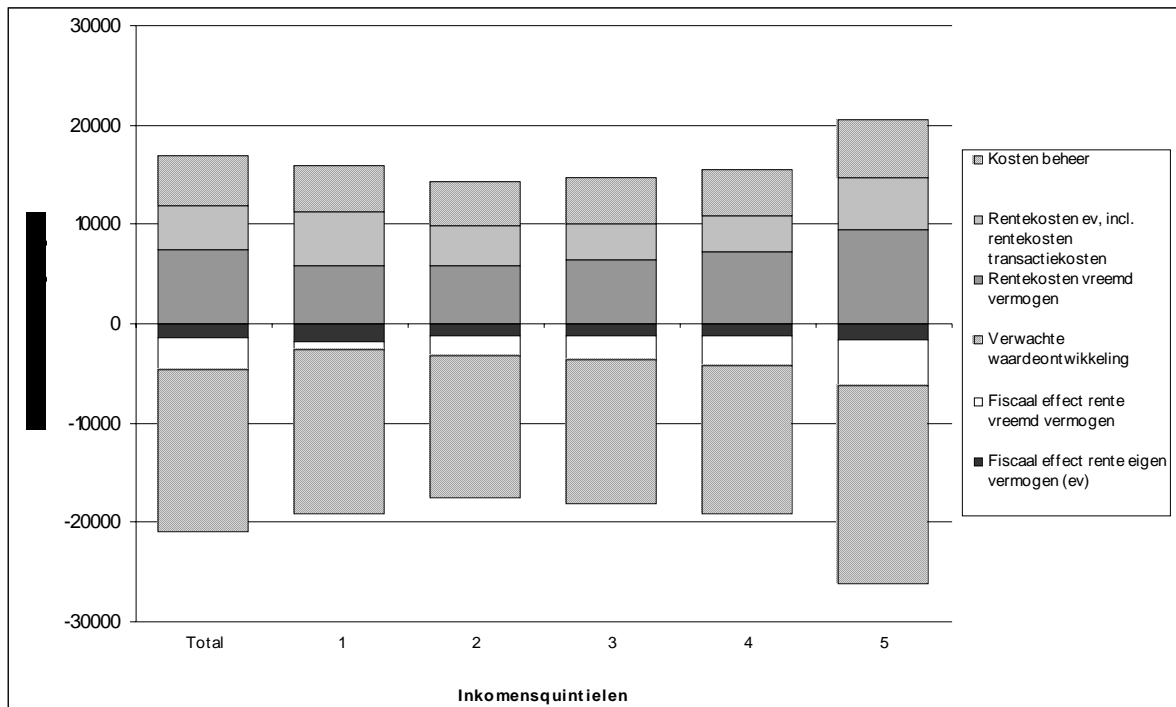
De opbrengst bij bewoning door de eigenaar neemt in absolute termen toe vanaf het tweede quintiel van equivalente inkomens. Dit staat in tegenstelling tot de Vlaamse gebruikskosten, die fluctueren met het inkomen. Het meest opmerkelijke verschil vinden we voor het vijfde quintiel, met in absolute termen voor Nederland het hoogste gemiddelde van de verwachte waardeverandering, zoals we konden verwachten. Voor Vlaanderen is de waardeverandering in het vijfde quintiel het kleinst, zoals eerder uitgelegd.

Figuur 1 Samenstelling van gebruikskosten van Vlaamse eigenaar-bewoners die de jongste tien jaar zijn verhuisd naar quintiel van equivalent besteedbaar huishoudinkomen, 2005



Bron: Woonsurvey 2005

Figuur 2 Samenstelling van gebruikskosten van Nederlandse eigenaar-bewoners die de jongste tien jaar zijn verhuisd naar quintiel van equivalent besteedbaar huishoudinkomen, 2006



Bron: WoON 2006/Onderzoeksinstituut OTB

Net zoals in Vlaanderen verdienen Nederlandse eigenaar-bewoners in feite een opbrengst door in hun eigen huis te wonen, terwijl huurders een huur betalen, die lager is voor sociale huurders dan voor private huurders. Blijkbaar levert de combinatie van verschillende huurprijzen, mogelijke objectsubsidies en huursubsidie lagere gemiddelde gebruikskosten in Vlaanderen (2.998 euro) dan in Nederland (4.092 euro). De jaarlijkse gebruikskosten voor de private huurder zijn ook lager in Vlaanderen (5.328 euro) dan in Nederland (5.653 euro).

Figuur 2 toont de componenten van de langetermijnbetaalbaarheid voor eigenaar-bewoners in Nederland naar quintielen van equivalent inkomen. Zoals uit Tabel 5 kon worden afgeleid, kunnen alweer het prominente effect en de verdeling van de verwachte stijging van de woningwaarden worden waargenomen. De componenten van de gebruikskosten die ook belangrijk zijn, zijn de rentekosten op het eigen vermogen van de eigenaar en op het vreemd vermogen. De Nederlandse rentekosten op vreemd vermogen zijn doorgaans hoger dan in Vlaanderen (vergelijk met Figuur 1); de hypotheekbedragen liggen vermoedelijk gemiddeld hoger omwille van de hogere woningprijzen. Hetzelfde geldt voor de fiscale behandeling van de hypotheek voor de eigen woning, het gemiddelde fiscale effect dat de gebruikskosten verlaagt. Voor de rentekosten op het eigen vermogen van de eigenaar (met inbegrip van de transactiekosten) is de situatie omgekeerd. Ten slotte komen de beheerskosten, die voor Nederland bestaan uit de onderhoudskosten, de onroerendgoedbelasting, de afschrijvingskosten, de kosten voor de erfpacht en de opstalverzekering¹⁰, doorgaans neer op meer dan 40% van de gebruikskosten, met uitsluiting van de berekende verwachte waardeverandering van de woning.

De uitzondering op de Nederlandse 'regel' dat het bedrag van de hypotheekrente meestal hoger is dan de opportuniteitskosten van het eigen vermogen van de eigenaar ligt in het eerste quintiel. Dit zijn de huishoudens die voor langere tijd eigenaar-bewoner geweest zijn en die een deel van hun hypotheek hebben afgelost. Hun marginale-belastingtarief, dat van belang is voor de aftrek van de hypotheekrente, is over het algemeen ook lager dan in de andere quintielen. Voor de rentekosten op het eigen vermogen is er geen verschil tussen de quintielen aangezien het om een proportioneel belastingtarief gaat van 30%.

De resultaten tonen zo dat in beide landen voor elk inkomensquintiel de berekende verwachte waardeverandering van de woning – in feite het vermogensrisico dat de eigenaar-bewoner loopt – de andere componenten overtreft. De gebruikskosten vallen negatief uit, waardoor het wonen in de eigen woning een opbrengst oplevert. Daarmee is aangetoond wat het belang van de vermogensontwikkeling in de eigen woning is bij de bepaling van de langetermijnbetaalbaarheid.

6 Conclusies

Betaalbaarheid van het wonen wordt vaak aan de hand van het woonuitgavenconcept in beeld gebracht. Hierbij gaat het om kasstromen die huishoudens besteden aan wonen en die op een bepaald moment in verband worden gebracht met het huishoudinkomen om een uitspraak te kunnen doen of wonen al dan niet betaalbaar geacht kan worden voor de huishoudens in kwestie. Betaalbaarheid op deze manier gemeten, aan de hand van woonuitgaven, kan veelal als indicator gebruikt worden voor de financiële toegankelijkheid van een woning op het moment dat er gemeten wordt. Het concept wordt dan ook wel aangeduid als betaalbaarheid op korte termijn.

Betaalbaarheid van het wonen kan echter ook op een andere manier – op de lange termijn – met behulp van het concept van de *gebruiks- of woonkosten* in beeld worden gebracht. Dit is het onderwerp van deze tekst: het concept van de gebruikskosten en meer bepaald de

¹⁰ Nederlands equivalent vna de woningverzekering in België.

definitie, de toepassingen en de voordelen ervan in vergelijking met het concept van de kasstromen. De vraag die hier centraal staat luidt: wat kan het gebruikskostenconcept in theorie en in de praktijk betekenen om de betaalbaarheid van het wonen van huishoudens in beeld te brengen in vergelijking met het woonuitgavenconcept?

Met name in de eigendomssector wijkt het beeld over de betaalbaarheid dat voortkomt uit een kortetermijnbenadering zowel in theorie als in de praktijk af van hetgeen de langetermijnbenadering met behulp van het gebruikskostenconcept aangeeft. In de huursector is er geen verschil in theorie in een evenwichtssituatie, maar kan er een verschil optreden in de praktijk als gevolg van onder meer huurregulering.

In het gebruikskostenconcept zijn de opportuniteitskosten van het eigen vermogen van de eigenaar en de verwachte waardeverandering van het huis opgenomen. Voor eigenaar-bewoners is daarom niet alleen de financiering van de eigen woning van belang, zoals weergegeven door het uitgavenconcept (korte termijn), maar ook het vermogen dat is belichaamd in de eigen woning. Met andere woorden, eigenaar-bewoners kunnen in principe vermogen opbouwen, evenals verhuurders, maar huurders niet. Afhankelijk van het doel van de bepaling betaalbaarheid, zal het geschikte concept gekozen moeten worden.

De uitkomsten van de langetermijnberekeningen die in deze tekst worden weergegeven¹¹, benadrukken het belang van het vermogen in de eigen woning; ze tonen dat de rentekosten voor eigen vermogen en vreemd vermogen samen met de berekende verwachte waardeverandering van woningen – het vermogensrisico dat een eigenaar loopt – grotendeels het niveau bepalen van de langetermijnbetaalbaarheid in Vlaanderen en in Nederland. In beide 'landen' overtreft voor elk quintiel van equivalent inkomens de berekende verwachte waardeverandering van de woning de andere kostencomponenten, waarbij de gebruikskosten negatief uitvallen en het wonen in de eigen woning een opbrengst oplevert. Dit staat in tegenstelling tot de huursector waar de huishoudens, doorgaans met lagere inkomens, kosten moeten maken om te wonen.

Literatuur

- Alessie, Rob, & Arie Kapteyn, 2002, Huizenprijzen en besparingen, in: Alessie, R.J.M. P.J.A. van Els & L.H. Hoogduin (red.) *De rol van vermogen in de economie*, Amsterdam, Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde, preadviezen.
- Boelhouwer, Peter, J., 2000, Development of House prices in the Netherlands: an international perspective, *Journal of Housing and the Built Environment*, 15, No. 1, pp. 11-28.
- Boelhouwer, Peter, Marietta Haffner, Peter Neuteboom & Paul de Vries, 2004, House Prices and Income Tax in the Netherlands: An International Perspective, *Housing Studies*, 19, No. 3, pp. 415-432.
- Charles, S., 1977, *Housing Economics*, London, The Macmillan Press Ltd.
- Conijn, J.B.S., 1995, *Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting*, Delft, Delftse Universitaire Pers, reeks Volkshuisvestingsbeleid en bouwmarkt, 25.
- Davies, James B., and Anthony F. Shorrocks, 1999, The Distribution of wealth, pp. 605-675 in: Atkinson, A.B. en F. Bourguignon (eds.) *Handbook of Income Distribution: Volume 1*, Amsterdam, Elsevier Science B.V.
- Department of the Environment, Heritage and Local Government (Ireland), 2004, *Regular National Report on Housing Developments in European Countries*.

¹¹ Voor de uitkomsten over de kortetermijnbetaalbaarheid verwijzen we naar Haffner & Heylen (2008) en Heylen & Haffner (2008).

- Diamond, Douglas B., Jr., 1980, Taxes, Inflation, Speculation and the Cost of Homeownership, *AREUEA Journal*, 8, No. 3, pp. 281-298.
- 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.
- Eichholtz, P.M.A., 1997, *Het risico van een eigen huis*, Amsterdam, Vossiuspers AUP.
- Elsinga, M., 1995, Een eigen huis voor een smalle beurs: het ideaal voor bewoner en overheid? Delft, Delftse Universitaire Pers.
- Elsinga, M.G. & J.B.S. Conijn, m.m.v. A.A.A. Mariën, 2001, *Woonuitgaven en woonkosten van huishoudens*, Delft, DUP Science.
- Elsinga, Marja, Marietta Haffner, Joris Hoekstra, Pieter Vandenbroucke, Erik Buyst & Sien Winters, 2007, *Beleid voor de private huursector: een vergelijking van zes landen*. Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO-Woonbeleid, http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b2660_onderzoeksrapportprivate_huurmarkt_-_internat._vgl.112818.pdf.
- Freeman, A., Kiddle, C. & 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.
- Friedman, M., 1957, *The Theory of the Consumption Function*, Princeton, Princeton University Press.
- Gabriel, Michelle, Keith Jacobs, Kathy Arthurson & Terry Burke with Judith Yates, 2005, *Conceptualising and measuring the housing affordability problem*, Melbourne, Australian Housing and Urban Research Institute, Research Paper 1 in National Research Venture 3.
- Goode, Richard, 1977, The economic definition of income, in Joseph A. Pechman (ed.), *Comprehensive Income Taxation*, Washington, D.C., The Brookings Institution, pp. 1-30, Studies of Government Finance Series.
- Hancock, K.E., 1993, 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability', *Urban Studies*, 30, No. 1, pp. 127-145.
- 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., 2005, *Appel voor de dorst? Vermogen van ouderen op de woningmarkt*, Utrecht: DGW/NETHUR-partnership, no. 29.
- Haffner, M.E.A., & Heylen K., 2008a, *Affordability of housing. Flanders and the Netherlands compared in the short-term and long-term*, paper gepresenteerd op het ENHR-congres, Dublin, 6-9 juni.
- Haffner M.E.A. & Heylen K., 2008b, *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.
- Hall, Robert E., & Dale W. Jorgenson, 1967, Tax policy and investment behavior, *The American Economic Review*, 57, pp. 391-414.
- Hamnett, Chris, Michael Harmer & Peter Williams, 1991, *Safe as Houses. Housing Inheritance in Britain*, London, Paul Chapman Publishing Ltd.
- Hendershott, P.H., 1988, Home ownership and real house prices: Sources of change, 1965-1985, *Housing Finance Review*, 7, pp. 1-18.
- Heylen K., M. Le Roy, S. Vanden Broucke, B. Vandekerckhove & S. Winters, 2007, *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonenquête 2005 en de Uitwendige Woningsschouwning 2005*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Brussel.
- Heylen K. & Haffner M.E.A., 2008, *Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland 2005/2006*, Steunpunt Ruimte en Wonen. Brussel: Ministerie van de

- Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed – afdeling Woonbeleid.
- Hulchanski, David J., 1995, The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio, *Housing Studies*, 10, No. 4, pp. 471-491.
- Kemp, Peter A., 1997, *A comparative study of housing allowances*, London, Stationery Office.
- Linneman, Peter, & Richard Voith, 1991, Housing price functions and ownership capitalization rates, *Journal of Urban Economics*, 30, No. 1, pp. 100-111.
- Maclennan, D. & R. Williams, 1990, *Affordable Housing in Britain and the United States*, York, Joseph Rowntree Foundation.
- Ministerie van VROM, 2004, *Betaalbaarheid van het wonen*, Den Haag.
- Ministerie van VROM, 2006, *Verslag van de werking van de Huursubsidiewet en de Wet bevordering eigenwoningbezit*, Den Haag.
- Ministerie van VROM, 2007, *Cijfers over Wonen 2006. Feiten over mensen, wensen, wonen*, Den Haag.
- Muth, R.F., en A.C. Goodman, 1989, *The Economics of Housing Markets*, London, Harwood Academic Publishers, a volume in the Regional and Urban Economics section, ed.: R. Arnott, series: Fundamentals of Pure and Applied Economics, eds. in chief: J. Lesbourne, H. Sonnenschein.
- Ouwehand, André & Gelske Van Dalen, 2002, *Dutch housing associations. A model for social housing*, Delft, DUP Satellite.
- Poterba, James M., 1984, Tax subsidies to owner-occupied housing: An asset-market approach, *Quarterly Journal of Economics*, 99, Nov., pp. 729-752.
- Quigley, John M., & Steven Raphael, 2004, Is Housing Unaffordable: Why Isn't It More Affordable? *Journal of Economic Perspectives*, 18, No. 1, pp. 191-214.
- Stadim, 2007, *Average House Prices 1990-2005*, Study Department of the Flemish Government, Brussel [<http://aps.vlaanderen.be>].
- Stone, Michael E., 2006a, What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach, *Housing Policy Debate*, 17, No. 1, pp. 151-184.
- Stone, Michael E., 2006b, A Housing Affordability Standard for the UK, *Housing Studies*, 21, No. 4, pp. 453-476.
- Van Order, R., & K. Villani, 1982, "Alternative measures of housing costs", in C.F. Sirmans (ed.), *Research in Real Estate: A Research Annual, Volume I*, pp. 87-103, Greenwich, Connecticut, Jai Press Inc.
- Whitehead, Christine, M.E., 1991, From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives, *Urban Studies*, 28, No. 6, pp. 871-887.
- Wigren, R., 1996, *Factor prices, quality and efficiency: An analysis of construction cost increases in Sweden*, paper presented at the international housing research conference 'Housing and European Integration', Helsingør, Denemarken, 26-31 August.
- Wilcox, S., 1999, *The Vexed Question of Affordability*, Edinburgh, Scottish Homes.
- Winters Sien, Marja Elsinga, Marietta Haffner, Kristof Heylen, Katrien Tratsaert, Gelske Van Daalen & Benediekt van Damme, 2007, *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel? Samenvatting*, Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed - Woonbeleid, [http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b2256_samenvattingonderzoek_nieuw_sociaal_huurstelsel95722.pdf]

Bijlage A Aannamen langetermijnbetaalbaarheid, eigendomsector

Variabele	Vlaanderen 2005	Nederland 2006
Rente vreemd vermogen	Berekend a.d.h.v. volgende gegevens uit de Woonsurvey: huidige rentevoet lening, looptijd lening en geleend bedrag. Aannames: vaste rentevoet en vaste annuïteit of vaste kapitaalaflossing	Beschikbaar in WoON 2006
Fiscaal effect vreemd vermogen	Gewone en bijkomende renteaftrek en kapitaalaftek berekend a.d.h.v. volgende gegevens uit de Woonsurvey: kapitaalaflossing, rente, geleende som, jaar van leningafsluiting, kadastraal inkomen, netto belastbaar inkomen, aantal kinderen, huishoudtype	Variabele beschikbaar in WoON 2006 o.b.v. saldo af te trekken rente hypotheek en te belasten eigenwoningforfait
Eigen vermogen	Berekend als waarde van de woning minus vreemd vermogen.	Door bewoner geschatte huidige waarde van de woning minus resterende hypotheeksom
Belasting bij aankoop bestaande woning	Registratierechten: 12,5% en 6% (bescheiden woning, gedefinieerd door kadastraal inkomen) van de aankoopprijs vóór 2002; 10% en 5% (bescheiden woning) vanaf 2002	Overdrachtsbelasting: 6% van aankoopprijs (alleen bestaande woning)
Aankoopprijs of prijs bouwproject	Beschikbaar in Woonsurvey 2005	Beschikbaar in WoON 2006
Resterende hypotheeksom	Berekend a.d.h.v. volgende gegevens uit de Woonsurvey: huidige rentevoet lening, looptijd lening en geleend bedrag. Aannames: vaste rentevoet, vaste annuïteit of vaste kapitaalaflossing	Beschikbaar in WoON 2006
Rente eigen vermogen	3,40 % (Lineaire obligatie of OLO op tien jaar, gemiddelde voor 2005) (Nationale Bank van België)	3,37% (2005; effectief rendement 10-jarige staatsobligatie) (OECD, Main Economic Indicators, 2007)
Fiscaal effect eigen vermogen	Roerende voorheffing op rente obligaties=15%	Benaderd met het Box 3 tarief in de inkomstenbelasting=30%
Waardeontwikkeling	Gemiddelde ontwikkeling laatste vijf jaar (2001 t/m 2005), opgedeeld naar woningtype (appartement, kleine of middelgrote woning, grote woning) en provincie (bron Stadim). Gemiddelde is 8,2%.	Gemiddelde ontwikkeling laatste vijf jaar (december 2000 tot december 2005) o.b.v. repeat sales index (Kadaster) berekend naar woningtype en provincie. Voor eengezinswoningen loopt de bandbreedte voor de provincies van 3,9% tot bijna 10%; en voor meergezinswoningen van 4,3% tot bijna 12%.
Beheerskosten:		
Afschrijvingen	0,85% van de waarde van de woning (Conijn, 1995)	0,85% van de waarde van de woning (Conijn, 1995)
Opstalverzekering	Geen gegevens beschikbaar	Variabele beschikbaar in WoON 2006
Erfpacht	Geen gegevens beschikbaar	Variabele beschikbaar in WoON 2006
Eigenaarsdeel onderhoud	Onderhoudskosten eigenaarsdeel zijn geschat o.b.v. PSBH 2001, rekening houdend met aantal woonvertrekken en geïndexeerd. Onderhoud door eigenaar berekend als: (gem. onderhoudsuitgaven eigenaars – gem. onderhoudsuitgaven huurders) / gem. onderhoudsuitgaven eigenaars. Ratio = 0,58	De Vlaamse ratio van 0,58 wordt losgelaten op het berekende gemiddelde van onderhoud van eigenaar-bewoners in het WoON 2006 om het aandeel van de eigenaar in het onderhoud te bepalen
Eigenaarsdeel belasting op onroerende zaken	Berekend o.b.v. Woonsurvey 2005	Beschikbaar in WoON 2006