

Voorwoord

De vergelijking van de woonlasten in de koopsector ten opzichte van die in de huursector is de laatste tijd weer in de belangstelling komen te staan. In de huursector zijn de kostprijsverlagende subsidies afgeschaft. Het fiscale beleid in de koopsector is evenwel in hoofdlijnen ongewijzigd gebleven. Vanuit deze veranderende situatie heeft de vergelijking tussen kopen en huren een hernieuwde actualiteit gekregen.

In dit rapport wordt uiteengezet dat de gebruikskostenbenadering een goede invalshoek vormt om de vergelijking tussen kopen en huren op te stellen. Via deze benadering worden de twee rollen die de eigenaar-bewoner van een koopwoning heeft, consequent van elkaar gescheiden, waardoor een goede vergelijkingsbasis met de huurder ontstaat.

Dit rapport is opgesteld in het kader van het DGVH/NETHUR partnershipprogramma. Van de kant van DGVH is de begeleiding verzorgd door de heren ir. W.G. Hulshof en drs. J.H. Mersmann. We danken beiden voor de stimulerende discussies tijdens de uitvoering van dit onderzoek.

Johan Conijn
Marja Elsinga
Delft, juli 1998

1 Inleiding

De laatste tijd is de belangstelling voor een vergelijking van de woonlasten van kopen versus huren weer toegenomen. Wordt de eigenaar-bewoner door het fiscale beleid bevoordeeld boven de huurder, nu in de huursector de kostprijsverlagende subsidies zijn afgeschaft? Zo ja, waardoor ontstaat dit voordeel en welke omvang heeft dit voordeel? Ligt het feitelijke huurniveau in Nederland wellicht nog zo zeer onder het niveau van de kostendeekkende huur, dat dit opweegt tegen het effect van een eventuele fiscale bevoordeling van de eigenaar-bewoner? Het is niet voor het eerst dat dergelijke vragen worden gesteld. In de tweede helft van de jaren zeventig zijn voor het eerst uitgebreide vergelijkende studies naar de woonlasten van kopen en huren uitgevoerd (Van Fulpen en Neuberburg, 1977; Walrecht, 1979). Nadien zijn dergelijke studies met enige regelmaat herhaald, zonder dat overigens deze studies hebben geleid tot consensus. Het maken van een vergelijking van de woonlasten van kopen versus huren blijkt een erg weerbarstige materie te zijn. Belangrijke vraagstukken hierbij zijn hoe de eigenaar-bewoner, die zowel eigenaar als bewoner is, vergelijkbaar gemaakt kan worden met de huurder, die immers alleen bewoner is, en of de vergelijking op kasbasis, dan wel op een andere grondslag, uitgevoerd dient te worden. Hierover wordt uiteenlopend gedacht.

Opmerkelijk is dat in het Nederlandse onderzoek tot voor kort geen aansluiting heeft bestaan met de internationale literatuur waar ook kopen en huren met elkaar worden vergeleken. Twee zaken staan in deze literatuur centraal:

- S** Een consequente scheiding tussen de woning als investeringsgoed en de woondiensten als consumptiegoed. Dit leidt tot een meer specifieke vraagstelling, waarbij aan de orde is of de (netto) prijs van de woondiensten in de koopsector anders is dan die in de huursector.
- S** De bepaling van de (netto) prijs van de woondiensten via de gebruikskostenbenadering. Hierbij wordt met name in de koopsector met ten dele toegerekende kosten gewerkt om de scheiding tussen de eigenaar en de bewoner correct uit te voeren. Pas onlangs is de gebruikskostenbenadering ook in Nederland toegepast (Rouwendaal, Conijn en Lamain, 1994; Elsinga, 1995; Conijn, 1995), maar dit heeft nog niet geleid tot een algemeen aanvaard, en praktisch uitvoerbaar vergelijkingskader.

Op grond van het voorafgaande worden de volgende vragen geformuleerd, die tesamen de probleemstelling van dit onderzoek vormen:

- S** wat wordt onder de gebruikskostenbenadering verstaan en op welke wijze is deze benadering theoretisch te funderen?
- S** wat zijn de voor- en nadelen van de gebruikskostenbenadering voor de vergelijking van kopen versus huren ten opzichte van de nu gangbare vergelijkingsmethoden in Nederland?
- S** op welke wijze kan de gebruikskostenbenadering voor de Nederlandse situatie worden geoperationaliseerd en met name hoe kan deze benadering worden toegepast binnen de context van het Woningbehoeftenonderzoek (WBO) om in dat kader de woonlasten van kopen versus huren met elkaar te vergelijken?

Het onderzoek is verder als volgt uitgewerkt. In het volgende hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de wijze waarop traditioneel in Nederland de woonlasten van eigenaar-bewoners en die van huurders met elkaar worden vergeleken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de gebruikskostenbenadering aan de orde. De nadere operationalisatie van de gebruikskostenbenadering waarbij deze benadering wordt uitgewerkt binnen het kader van het WBO, komt in hoofdstuk 4 aan bod. De uitkomsten die uit deze benadering voortvloeien zijn in hoofdstuk 5 weergegeven. Deze uitkomsten worden daar ook vergeleken met die volgens de traditionele benadering op kasbasis. Vervolgens wordt de vergelijking tussen kopen en huren weergegeven in hoofdstuk 6. Deze rapportage wordt tot slot afgesloten met een samenvatting en aanbevelingen.

2 Woonlastenvergelijking: de huidige praktijk

2.1 Inleiding

In Nederland bestaat al sinds het midden van de jaren zeventig een bepaalde traditie om de woonlasten van kopers en huurders met elkaar te vergelijken. Er is in de loop der jaren een zekere methodiek ontwikkeld die onder meer zijn neerslag gekregen heeft in de zogenaamde woonlastenschema's. Een belangrijk kenmerk van deze schema's is dat er sprake is van een benadering op kasbasis ('out of pocket').

In dit hoofdstuk wordt niet beoogd een uitgebreid overzicht te geven van de diverse woonlastenvergelijkingen uit de afgelopen decennia. Aangezien de methodische invalshoek centraal staat, ligt de nadruk op de toegepaste benaderingen en niet op de uitkomsten van de woonlastenvergelijkingen die in het verleden zijn uitgevoerd. In de volgende paragraaf wordt een overzicht gegeven van de benaderingen die in Nederland worden onderscheiden. Vervolgens zal in vogelvlucht een beeld worden geschetst van de woonlastenvergelijkingen in Nederland. Daarna zal worden uiteengezet op welke wijze momenteel binnen het Woningbehoeftenonderzoek (WBO) de vergelijking van de woonlasten tussen kopers en huurders wordt uitgevoerd. In de volgende hoofdstukken zal dan binnen het WBO een alternatieve benadering worden ontwikkeld voor de bepaling van de woonlasten van de eigenaar-bewoner.

2.2 Enkele benaderingen voor de koopsector

In de Nederlandse literatuur zijn uiteenlopende benaderingen te vinden voor het vaststellen van de woonlasten in de koopsector (zie Conijn, Deudekom en Ooms, 1987; en Mikulic en Everaers, 1994):

- S** woonuitgaven op kasbasis ('out of pocket');
- S** toegerekende woonuitgaven op basis van oorspronkelijke koopsom van de woning (lasten bij 100% financiering met vreemd vermogen);
- S** toegerekende woonuitgaven op basis van huidige verkoopwaarde van de woning in onbewoonde staat ('opportunity costs');
- S** toegerekende economische huurwaarde van de woning (huurequivalentiebenadering);
- S** woonlasten op basis van de toegerekende kostprijs van de woondienst van de woning.

De verschillen tussen deze benaderingen hebben met name betrekking op de wijze waarop rente en aflossing/afschrijving tot de woonlasten worden gerekend. Over het algemeen wordt in Nederland de woonlastenvergelijking op kasbasis uitgevoerd. In de volgende paragraaf wordt dit nader geïllustreerd. De vergelijking op basis van de toegerekende huurwaarde is onlangs beproefd door Mikulic en Everaers (1994). Zoals in het volgende hoofdstuk nog zal worden uiteengezet, is deze benadering niet geschikt voor de probleemstelling die in dit onderzoek aan de orde is. De benadering waarbij de woonlasten

in de koopsector op basis van een toegerekende kostprijs van de woondienst worden vastgesteld, komt overeen met de gebruikskostenbenadering, zoals in het volgende hoofdstuk nog zal blijken. In het verleden is reeds geconstateerd dat deze laatste benadering op theoretische gronden de voorkeur heeft (zie Conijn, Deudekom en Ooms, 1987, p. 32), maar dat praktische problemen de uitwerking in de weg zouden staan. Met dit onderzoek wordt aangegeven hoe deze praktische problemen opgelost zouden kunnen worden.

2.3 Enkele woonlastenvergelijkingen

In het midden van de jaren zeventig zijn de woonlastenvergelijkingen in opkomst geraakt. "Overheid en bewoner, wie betaalt wat?" (Van Fulpen en Neuerburg, 1977) is een typerend voorbeeld van de benadering in deze periode. De verschillende financieringscategorieën die toentertijd in de nieuwbouw bestonden, werden met elkaar vergeleken. Hierbij stond de vraag centraal welk deel van de woonlasten door de overheid en welk deel door bewoner wordt betaald. In het genoemde onderzoek werden onderscheiden woningwetwoningen, premiehuurwoningen en premiekoopwoningen. Centraal stonden de kasstromen die in de loop der tijd uit de drie financieringscategorieën voortvloeiden. Zo werd bij de eigenaar-bewoner aangenomen dat hij de woning met een 30-jarige annuïteit gefinancierd had. De daaruit voortvloeiende rentelasten en aflossingen werden mede tot de woonlasten gerekend. Het feit dat bij de eigenaar-bewoner sprake is van vermogensvorming en bij de huurder niet, werd wel onderkend, maar dit speelde bij de vergelijking geen expliciete rol.

Een vergelijkbare benadering is te vinden in het rapport "Kopen of huren" (IOO, 1979) dat kort daarna verscheen. Ook bij dit onderzoek vormt de benadering op kasbasis het uitgangspunt voor de bepaling van de woonlasten van eigenaar-bewoners en huurders.

In de eerste helft van de jaren tachtig wordt in diverse publicaties uitgebreid aandacht besteed aan diverse te onderscheiden woonlastenbegrippen (IWW, 1982 en Van Fulpen, 1985). Recent is in de Monitoring woonuitgaven (DGVH, 1998) een samenhangend overzicht opgenomen van de diverse begrippen. In deze laatste publicatie worden de totale woonuitgaven onderscheiden in vaste en bijkomende woonuitgaven. De opbouw van de vaste woonuitgaven voor huurders en eigenaar-bewoners komt in de volgende paragraaf aan de orde. De bijkomende woonuitgaven bestaan uit uitgaven voor nutsvoorzieningen (gas, water en electriciteit) en heffingen van overige publiekrechtelijke lichamen. Kenmerkend is evenwel nog steeds dat de woonuitgaven op kasbasis worden benaderd. De woonuitgaven in de koopsector worden dan ook sterk bepaald door de financieringsvorm van de lening en de daarmee samenhangende rente- en aflossingsverplichtingen.

In de jaren negentig wordt de vermogensontwikkeling van eigenaar-bewoners en huurders bij de vergelijking betrokken (zie o.a. NEI, 1996). Naast de traditionele berekening van de woonlasten op kasbasis, wordt ook aandacht besteed aan de vermogensontwikkeling die bij beide eigendomsvormen zou kunnen ontstaan. Op zichzelf is dit een belangrijke uitbreiding ten opzichte van de eerdere studies, waarin dit aspect onvoldoende tot

zijn recht kwam. Echter, de woonlasten op kasbasis worden gepresenteerd naast de vermogenspositie, die na verloop ontstaat. Van een bevredigende integratie van beide aspecten is geen sprake.

Een vergelijking tussen huren en kopen op basis van de gebruikskosten is in Nederland voor het eerst uitgevoerd door Elsinga (1995). Met deze benadering wordt de vergelijking op kasbasis losgelaten. In het vervolg van dit onderzoek zal deze benadering verder worden uitgewerkt.

2.4 Woonlastenvergelijking binnen het Woningbehoeftenonderzoek

Het Woningbehoeftenonderzoek (WBO) is het bestand waarop in het kader van dit onderzoek de gebruikskostenbenadering zal worden uitgewerkt. Het is om deze reden dat uitgebreider zal worden beschreven hoe momenteel de woonlasten op het WBO worden bepaald.

Voor het vaststellen van de woonlasten op het WBO wordt vanoudsher uitgegaan van de uitgaven op kasbasis. Recent is weliswaar voor het WBO een alternatieve benadering uitgewerkt waarbij de huurwaardebenadering is gevolgd (Mikulic en Everaers, 1994), maar deze benadering heeft nog geen wijde verspreiding gekregen. In het volgende hoofdstuk zal de huurwaardebenadering nog nader aan de orde komen. Daar zal ook worden beargumenteerd dat de huurwaardebenadering van dit onderzoek niet geschikt is.

In schema 2.1 is weergegeven hoe de vaste woonuitgaven van de huurder worden bepaald op het WBO (Conijn en Lamain, 1994; DGVH, 1998). Het uitgangspunt vormt de kale huur, die de prijs weergeeft die de huurder voor het enkele beschikkingsrecht over de woning betaalt. Voorzover er subsidiabele servicekosten zijn worden deze eraan toegevoegd, hetgeen tot de basishuur leidt. Na aftrek van de individuele huursubsidie, en voorheen ook de huurgewenningsbijdrage, resulteren de netto woonuitgaven van de huurder.

Schema 2.1

De vaste woonuitgaven van de huurder

	kale huur
+	subsidiabele servicekosten
=	basishuur
-	individuele huursubsidie en/of huur-
-	gewenningsbijdrage
=	netto woonuitgaven van de huurder

De vaste woonuitgaven van de eigenaar-bewoner worden op het WBO vastgesteld overeenkomstig schema 2.2. De bruto woonuitgaven bestaan uit de bruto uitgaven op kasbasis voor de hypotheek (rente, aflossing, levensverzekeringspremie), plus uitgaven voor opstalverzekering, eigenaarsgedeelte van de onroerend-zaakbelasting, erfpachtcanon, minus een eventuele rijksbijdrage. Het verschil tussen de bruto en de netto woonuitgaven van de eigenaar-bewoner ontstaat op grond van het fiscale effect van de eigen woningen. Met name de aftrekbaarheid van de rentelasten, de belastbaarheid van het huurwaardeforfait en de belastbare rijksbijdragen zijn verantwoordelijk voor dit fiscale effect.

Schema 2.2

De vaste woonuitgaven van de eigenaar-bewoner

	bruto uitgaven voor de hypotheek (rente, aflossing, levensverzekeringspremie)
+	opstalverzekering
+	onroerend-zaakbelasting (eigenaarsdeel)
+	erfpachtcanon
-	rijksbijdrage
=	bruto woonuitgaven van de eigenaar-bewoner
+/-	fiscale effect van de eigen woning
=	netto woonuitgaven van de eigenaar-bewoner

2.5 Tot slot

De vergelijking van de woonlasten tussen eigenaar-bewoners en huurders vindt in Nederland traditioneel plaats op basis van kasuitgaven ('out of pocket' benadering). Dit is in de meeste onderzoeken het geval en dit gebeurt ook op het WBO. Dit leidt ertoe dat de woonlasten van de eigenaar-bewoner sterk worden bepaald door de financieringslasten die uit de hypotheek voortvloeien. De hoogte en de vorm van de hypotheek spelen hierbij een belangrijke rol. Eigenaar-bewoners kunnen bij een gelijke woonsituatie zeer uiteenlopende woonlasten hebben, hetgeen is afhankelijk van de hypotheek die op de woning rust.

In de huursector worden de woonlasten van de (netto) prijs die de huurder voor de woonconsumptie betaalt. De financieringsvorm van de verhuurder speelt hierbij geen directe rol. Sommige verhuurders financieren de huurwoningen met vreemd geld, andere doen dat met eigen middelen. Dit is echter niet doorslaggevend voor de hoogte van de huurprijs. Ook als de verhuurder de woning (deels) met eigen middelen heeft gefinancierd, zal hij als 'opportunity costs' toegerekende rentelasten over het eigen vermogen in rekening willen brengen. Als eigenaar-bewoners worden vergeleken met huurders zou het consequent zijn om ook bij de eigenaar-bewoners niet uitsluitend naar de kasuitgaven van de hypotheek te kijken, maar ook de 'opportunity costs' van het eigen vermogen erbij te betrekken.

In het volgende hoofdstuk zal worden uiteengezet dat de gebruikskosten daarvoor de geëigende benadering vormen, waarmee een bruikbare vergelijkingsbasis tussen eigenaar-bewoners en huurders kan worden gevonden.

3 De gebruikskosten als vergelijkingsgrondslag

3.1 Inleiding

Voor het uitvoeren van een vergelijking tussen eigenaar-bewoners en huurders is het vaststellen van een adequate vergelijkingsbasis wezenlijk. Op basis waarvan worden eigenaar-bewoners en huurders met elkaar vergeleken? De woningen kunnen met elkaar worden vergeleken. Er zijn vele aspecten op basis waarvan de woning van eigenaar-bewoners met die van huurders kan worden vergeleken, onder meer de kwaliteitskenmerken van de woning en de waarde van de woning. Een andere invalshoek is een vergelijking op basis van de woondiensten die de woning levert. De woonconsumptie vloeit voort uit het gebruik van deze woondiensten. De omvang van de woonconsumptie in de koopsector kan worden afgezet tegen die in de huursector. In de context van dit onderzoek staat de woonconsumptie centraal en dan meer in het bijzonder de (netto) prijs die de eigenaar-bewoner, respectievelijk de huurder voor de woonconsumptie betaalt. Wat is de (netto) prijs die de eigenaar-bewoner voor zijn woonconsumptie betaalt en wat is de (netto) prijs voor de huurder?

Er zijn verschillende oorzaken waardoor de prijs van de woonconsumptie in de koopsector niet gelijk hoeft te zijn aan die in de huursector. In de eerste plaats zijn de woningen verschillend waardoor de woondiensten die in beide eigendomssectoren worden geconsumeerd niet gelijk zijn. Dit kan leiden tot een uiteenlopende prijs. In de tweede plaats hoeft ook bij gelijke woonconsumptie de prijs niet gelijk te zijn. Onder andere de marktsituatie waaronder het prijsvormingsproces, en de beheersituatie, zijn verschillend en ook die factoren kunnen tot prijsverschillen aanleiding geven. In de derde plaats speelt het overheidsbeleid een belangrijke rol bij de totstandkoming van de prijs van de woonconsumptie. Mede door een overheidsbeleid dat onderscheid maakt tussen beide eigendomssectoren, kan de netto prijs van de woonconsumptie eveneens uiteenlopen.

In de huursector wordt de prijs die de huurder betaalt voor zijn woonconsumptie in principe rechtstreeks waargenomen. Er is een overeenkomst met de verhuurder met daarin de prijs voor de te leveren woondiensten. In voorkomende gevallen wordt deze prijs door de overheid verlaagd via de individuele huursubsidie. De netto huurprijs is hetgeen de huurder dan voor zijn woonconsumptie betaalt. In de koopsector daarentegen worden de woondiensten van de woning niet expliciet geprijsd. Er is in deze sector geen markt voor woondiensten. Dit leidt ertoe dat niet zonder meer bekend is wat de eigenaar-bewoner voor zijn woonconsumptie betaalt. Wanneer men de (netto) prijs van de woonconsumptie in beide eigendomssectoren met elkaar wenst te vergelijken, dienen een aantal problemen te worden opgelost die voortvloeien uit het feit dat in de koopsector de woondiensten niet op een markt worden geprijsd.

In dit hoofdstuk zal worden uiteengezet dat de gebruikskosten een bruikbare benadering vormen om de (netto) prijs van de woonconsumptie in de koopsector te bepalen. De opbouw van dit hoofdstuk is verder als volgt. In de volgende paragraaf zal aan de orde komen dat de eigenaar-bewoner van een koopwoning, onderscheiden moet worden in een eigenaar en een bewoner. De eigenaar van de koopwoning komt overeen met de ver-

huurder in de huursector; de bewoner van de koopwoning met de huurder. Vervolgens zal de toegerekende huurwaarde van de koopwoning worden besproken. Deze huurwaarde is een alternatieve methode om de woonconsumptie in de koopsector te bepalen, maar is minder geschikt in het kader van dit onderzoek. De gebruikskosten vormen daarentegen wel een bruikbare benadering. In dit hoofdstuk zullen de achtergronden en de toepassingsmogelijkheden van de gebruikskosten worden uiteengezet.

3.2 De eigenaar en de bewoner

Het is niet mogelijk de eigenaar-bewoner op een zinvolle wijze te vergelijken met de huurder zonder bij de eigenaar-bewoner de twee rollen die worden vervuld te onderscheiden en vervolgens ook te scheiden. De eigenaar-bewoner is tegelijk eigenaar en bewoner. De eigenaar vervult de rol die de verhuurder heeft in de huursector. Hij heeft de woning verworven en daarmee een investering verricht. De investering brengt kosten met zich mee, zoals (toegerekende) rentelasten, onderhoud, afschrijvingen en dergelijke. Tegenover deze kosten staan opbrengsten. De opbrengsten bestaan uit de (fictieve) prijs van de woondiensten, die de eigenaar wordt geacht te ontvangen, en uit de prijsstijging van de woning.

De bewoner in de koopsector is te vergelijken met de huurder. Hij consumeert de woondiensten. De prijs die de bewoner voor de woonconsumptie aan de eigenaar betaalt, is een denkbeeldige prijs. Daarin ligt ook het problematische aspect van een vergelijking tussen de (eigenaar-)bewoner en de huurder. Aan de woonconsumptie in de koopsector dient een prijs te worden toegekend om een vergelijking mogelijk te maken met de huursector.

Het onderscheiden en vervolgens scheiden van de twee rollen die de eigenaar-bewoner in zich verenigd is een noodzakelijke voorwaarde voor het maken van een vergelijking van de prijs van de woonconsumptie in de koopsector ten opzichte van die in de huursector. De wijze waarop dit kan gebeuren, komt verderop aan de orde. Het feit dat dit dient te gebeuren is overigens niet uniek. Onderkend kan worden dat de eigenaar-bewoner zowel investeringsbeslissingen als ook consumptieve beslissingen neemt. In feite gaat het erom beide typen beslissingen te onderscheiden en afzonderlijk te waarderen. In het kader van de probleemstelling van dit onderzoek is een specifieke toepassing van dit onderscheid aan de orde.

3.3 De toegerekende huurwaarde

De waardering van de woonconsumptie in de koopsector kan plaatsvinden op basis van een toegerekende huurwaarde. In deze paragraaf zal worden uiteengezet wat de toegerekende huurwaarde is, hoe ze wordt vastgesteld en op welke wijze ze wordt toegepast in Nederland. Overigens zal ook worden aangegeven waarom de toegerekende huurwaarde minder geschikt is voor de hier beoogde vergelijking tussen eigenaar-bewoner en huurder.

De toegerekende huurwaarde in de koopsector komt overeen met de waarde van de woonconsumptie op basis van een vergelijking met de prijs van de woonconsumptie in de huursector. Men spreekt ook wel over de huurequivalentie-benadering. Het huurniveau in de huursector wordt gebruikt om aan vergelijkbare koopwoningen hetzelfde huurniveau toe te kennen als in de huursector. Op deze wijze wordt langs indirecte weg de waarde van de woondiensten en daarmee de woonconsumptie in de koopsector bepaald. Zo wordt een substituut gevonden voor een prijs die er niet is.

De toegerekende huurwaarde kan in principe op verschillende manieren worden vastgesteld. De eigenaar-bewoner kan gevraagd worden een schatting te maken, zoals in de Verenigde Staten gebeurt. In Nederland wordt de toegerekende huurwaarde vastgesteld via makelaars. Dit gebeurt in opdracht van het CBS in het kader van het Budgetonderzoek. De makelaars dienen hierbij uit te gaan van de huur die in vrije onderhandeling voor de woning zou kunnen worden gerealiseerd. De toegerekende huurwaarde speelt in Nederland een belangrijke rol, met name bij de statistische waarneming door het CBS. Sinds jaar en dag wordt de omvang van de woonconsumptie in de koopsector bepaald op basis van deze toegerekende huurwaarde (zie onder meer Hoven, 1988). Daarnaast gebruikt het CBS de toegerekende huurwaarde van de koopwoningen ook om het inkomen van de eigenaar-bewoner uit de eigen woning te bepalen (zie Bruinooge en Van de Donk, 1993; Van de Donk, 1994; en Sierman, 1997). Het inkomen uit de eigen woning wordt gerealiseerd via de productie van woondiensten. De toegerekende huurwaarde wordt in dit verband gebruikt als maatstaf voor het bruto inkomen uit de eigen woning. Wanneer deze toegerekende huurwaarde wordt verminderd met de kosten van beheer en financiering, resulteert het netto inkomen. De toegerekende huurwaarde wordt derhalve zowel gebruikt voor het bepalen van de woonconsumptie van eigenaar-bewoner in zijn hoedanigheid als bewoner, als ook voor het bepalen van het inkomen van de eigenaar-bewoner in zijn hoedanigheid als eigenaar van de koopwoning. Aldus worden beide rollen van de eigenaar-bewoner door het CBS bij de statistische waarneming onderscheiden.

Hoewel de toegerekende huurwaarde zeer goed gebruikt kan worden voor de bepaling van de omvang van de woonconsumptie en het inkomen uit de eigen woning, zoals door het CBS gebeurt, is het toch minder geschikt als maatstaf voor de (netto) prijs van de woonconsumptie zoals in het kader van dit onderzoek wordt beoogd. Via de toegerekende huurwaarde wordt de koopwoning op fictieve wijze benaderd als ware het een huurwoning. Verschillen die er zijn in de omvang en wijze van subsidiëring, respectievelijk het effect van het fiscale beleid, komen op deze wijze niet tot uiting in de netto prijs van de woonconsumptie in de koopsector. Ook van de uiteenlopende marktomstandigheden in de koop-, respectievelijk de huursector wordt bij de toegerekende huurwaarde geabstraheerd. Dit leidt ertoe dat met de toegerekende huurwaarde geen goed beeld gevormd kan worden van de prijsverschillen van de woonconsumptie die er in de koopsector ten opzichte van de huursector kunnen zijn. Hiermee beantwoordt de toegerekende huurwaarde niet aan het doel dat in dit onderzoek centraal staat.

3.4 De gebruikskosten

De gebruikskosten van een koopwoning vormen een alternatieve benadering om de prijs van de woonconsumptie in de koopsector te bepalen. In deze paragraaf zal worden bevestigd dat de gebruikskosten, in tegenstelling tot de toegerekende huurwaarde, wel bruikbaar zijn. Eerst zal nader worden uiteengezet wat onder de gebruikskosten wordt verstaan en welke toepassingen dit begrip kent. Vervolgens zal worden uiteengezet op welke wijze de gebruikskosten kunnen worden gebruikt voor de vergelijking met de huursector.

Het begrip gebruikskosten van een koopwoning kan worden beschouwd als een specifieke toepassing van het algemene geval van gebruikskosten ('user costs') van kapitaalgoederen. Kapitaalgoederen leveren jaarlijks kapitaaldiensten, en de gebruikskosten zijn de toegerekende prijs voor deze diensten. In de neo-klassieke investeringstheorie komt deze benadering al van oudsher voor en worden de gebruikskosten ook wel omschreven als "the implicit rental value of capital service" (Jorgenson, 1967, p. 143-144). Gebruikskosten kunnen worden gedefinieerd als de (toegerekende) kosten van de kapitaaldiensten die een kapitaalgoed levert. Via de gebruikskosten kunnen ook de woondiensten van een woning van een toegerekende prijs worden voorzien. In de 'housing economics' kennen de gebruikskosten dan ook velerlei toepassingen, die verderop nog aan de orde komen.

Het begrip gebruikskosten kan, mede afhankelijk van het kader waarin het wordt toegepast, op verschillende manieren worden geoperationaliseerd. In het vervolg van dit onderzoek zal aan de orde komen hoe de gebruikskosten in de Nederlandse context geoperationaliseerd kunnen worden ten behoeve van een vergelijking van de koopsector met de huursector. De basisvorm van de gebruikskosten bestaat uit de volgende componenten:

- + de (toegerekende) rentelasten over het totale in de woning geïnvesteerde vermogen
- + de beheerkosten van de woning, zoals zakelijke lasten, onderhoud en afschrijvingen
- de prijsstijging van de woning.

De gebruikskosten zijn in feite de kosten die de eigenaar van de woning heeft ten behoeve van de levering van de woondiensten aan de bewoner. De rentelasten kunnen betrekking hebben op vreemd en eigen vermogen. Bij een verdere uitwerking van de gebruikskosten kan een onderscheid worden gemaakt tussen eigen en vreemd vermogen. Echter ook over het eigen vermogen worden bij de gebruikskostenbenadering rentelasten toegerekend, de zogenaamde 'opportunity costs'. Kenmerkend is ook dat het geïnvesteerde vermogen gelijk is aan de prijs (waarde) van de woning. Als de prijs van de woning verandert, verandert tevens het in de woning geïnvesteerde vermogen. De prijsstijging van de woning vormt een negatieve post bij de gebruikskosten omdat ze wordt beschouwd als een opbrengst voor de eigenaar, die hij naast de opbrengst van de woondiensten ontvangt. Bij een prijsdaling geldt uiteraard het omgekeerde. Verder vormen de aflossingen op een lening bij de gebruikskostenbenadering geen kosten. Via de aflossingen verandert immers niet de waarde van de woning, evenmin het in de woning geïnvesteerde vermogen. Alleen de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen ondergaat een wijziging. Daarentegen zijn de economische afschrijvingen wél kosten omdat daarmee de waardedaling van de woning als gevolg van het ouder worden van de woning in reke-

ning wordt gebracht. Met de gebruikskosten worden de rol van eigenaar en die van bewoner consequent van elkaar gescheiden.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen bruto gebruikskosten en netto gebruikskosten. Beide begrippen zullen in het navolgende worden uiteengezet.

3.4.1 Bruto gebruikskosten als kostprijsuur

De bruto gebruikskosten kunnen worden beschouwd als de kostprijs van de woondiensten. Aan de woondiensten wordt een fictieve prijs toegekend die gelijk is aan de kostprijs van de woondiensten. Met deze kostprijs wordt de eigenaar adequaat gecompenseerd voor de kosten die hij maakt ten behoeve van de levering van de woondiensten. Bij de bewoner wordt daarmee ook de kostprijs van de woondiensten die hij consumeert, in rekening gebracht.

Uitgaande van de interpretatie van de bruto gebruikskosten als toegerekende kostprijs van de woondiensten, is het van belang om te bezien hoe dit kostprijsbegrip zich verhoudt tot de kostprijs in de huursector. De dynamische-kostprijsuur wordt over het algemeen gezien als de kostprijs van de woondiensten in de huursector. Deze kostprijsuur wordt ook wel aangeduid als 'economic rent' (Hills, 1991). Bruto gebruikskosten en dynamische-kostprijsuur zijn onder gelijke veronderstellingen identieke begrippen (Conijn, 1995). In bijlage 1 is aangetoond dat de dynamische-kostprijsuur een specifieke toepassing is van de gebruikskosten in de huursector. Dit feit geeft een verdere ondersteuning aan de toepassing van de gebruikskosten ten behoeve van de vergelijking van de (eigenaar-)bewoner met de huurder. Er is met de gebruikskosten immers in principe een gelijk startpunt voor de vergelijking gevonden.

3.4.2 Netto gebruikskosten als netto prijs

Het begrip netto gebruikskosten wordt hier gebruikt voor de netto prijs die de (eigenaar)bewoner betaalt voor zijn woonconsumptie. Deze netto prijs wordt bepaald op basis van de bruto gebruikskosten. Marktomstandigheden, subsidiebeleid en het fiscale beleid zijn de belangrijkste factoren waardoor de netto prijs niet gelijk is aan de bruto gebruikskosten, de kostprijs van de woondiensten. Door met deze factoren rekening te houden kan, uitgaande van de bruto gebruikskosten, de netto prijs van de woonconsumptie worden vastgesteld. In het volgende hoofdstuk zal worden uiteengezet hoe de netto prijs van de woonconsumptie in de koopsector kan worden bepaald binnen de context van het Woningbehoefteonderzoek.

3.5 Toepassingen van de gebruikskosten

Het begrip gebruikskosten kent, met name in buitenlandse literatuur, velerlei toepassingen. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van enkele toepassingen van het begrip gebruikskosten (ontleend aan Conijn, 1995).

Een belangrijke toepassing van het begrip gebruikskosten heeft betrekking op de vraag in welke mate de prijs van de woonconsumptie wordt beïnvloed door de overheid en de vraag of die verschillend is voor de koop-, respectievelijk de huursector. De gebruikskosten zoals die in een situatie zonder overheidsinvloed zouden zijn, en zoals ze mede als gevolg van het overheidsbeleid feitelijk zijn, worden met elkaar vergeleken. Het verschil tussen beide geeft aan in welke mate door het overheidsbeleid de prijs van de woonconsumptie is veranderd. Deze weg wordt ook in dit onderzoek bewandeld en zal in het volgende hoofdstuk verder worden uitgewerkt.

Wanneer op basis van de gebruikskosten de netto prijs van de woonconsumptie wordt bepaald, kan deze netto prijs worden gehanteerd als prijsvariabele ten behoeve van econometrische analyses. De toepassing van een dergelijke prijsvariabele is wijd verspreid. Analyses, waarbij de keuze tussen kopen of huren mede wordt verklaard aan de hand van de gebruikskosten van de eigenaar-bewoner en die van de huurder zijn hiervan een voorbeeld (zie bijv. Tolley en Diamond, 1977). Ook bij het bepalen van de prijselasticiteit van de vraag naar woonconsumptie zijn de gebruikskosten de geeigende prijsvariabele. In Nederland zijn de gebruikskosten van de eigenaar-bewoner voor dit doel gebruikt in Rouwendal, Conijn en Lamain (1994).

Een ander toepassingsgebied van de gebruikskosten heeft betrekking op het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie, waarvan het prijsindexcijfer van de woonconsumptie deel uitmaakt. De gebruikskosten vormen één van de alternatieven om het prijsindexcijfer voor de woonconsumptie in de koopsector te bepalen. McFayden en Hobart (1978) behoren tot de eersten die een prijsindexcijfer van de woonconsumptie in de koopsector hebben bepaald op basis van de gebruikskosten. Nadien hebben vele anderen de gebruikskosten als mogelijkheid in de beschouwing betrokken, om toch bij de bepaling van het prijsindexcijfer de voorkeur te geven aan de huurequivalentiebenadering op basis van de toegerekende huurwaarde, zoals ook in Nederland het geval is (Hoven, 1988).

Een laatste voorbeeld van de toepassing van het begrip gebruikskosten heeft betrekking op het feit dat gebruikskosten ook als referentiehuis gebruikt kunnen worden. Wanneer mede als gevolg van allerlei vormen van overheidsingrijpen de prijsvorming in de huursector sterk is beïnvloed, kunnen de gebruikskosten als ijkpunt dienen, waarmee het (toegerekende) huurniveau wordt weergegeven dat betrekking heeft op een evenwichtige marktsituatie zonder overheidsingrijpen. Het begrip 'economic rent' zoals gehanteerd door Grey, Hepworth en Odling-Smee (1981) en door Hills (1991) vervult deze functie. Beide publicaties hanteren de gebruikskosten als een analytisch begrip om daarmee de al of niet gewenste omvang van de subsidiëring in de koop- en huursector te kunnen bepalen. De dynamische-kostprijs huur is ook vanuit deze achtergrond ontwikkeld (Floor, 1971). Bij Floor is de dynamische-kostprijs huur de marktprijs voor de woondiensten onder evenwichtige marktomstandigheden zonder overheidsingrijpen. 'Economic rent' zoals gebruikt door de genoemde auteurs is dan ook identiek aan de dynamische-kostprijs huur.

3.6 Tot slot

In dit hoofdstuk is uiteengezet dat een goede vergelijking van de eigenaar-bewoner met de huurder alleen mogelijk is wanneer de eigenaar en de bewoner van een koopwoning van elkaar worden gescheiden. De vergelijking heeft immers betrekking op de (netto) prijs die voor de woonconsumptie wordt betaald door enerzijds de (eigenaar-) bewoner en anderzijds de huurder. De rol van de eigenaar en die van de bewoner kunnen van elkaar worden gescheiden als aan de woondiensten van de koopwoningen een prijs wordt toegerekend, zoals dat ook in de huursector gebeurt. Er zijn hiervoor twee benaderingen beschikbaar, te weten de toegerekende huurwaarde en de gebruikskosten. De toegerekende huurwaarde is minder geschikt in het kader van dit onderzoek. De toegerekende huurwaarde wordt ontleend aan het prijsniveau van de vergelijkbare huurwoningen waardoor de invloed van een verschillend subsidiebeleid en van het fiscale beleid niet tot uiting komt.

De gebruikskosten vormen daarentegen wel een goede vergelijkingsgrondslag. De gebruikskosten sluiten aan bij de wijze waarop in de neo-klassieke investeringstheorie de toegerekende kostprijs van diensten van een kapitaalgoed wordt bepaald. De toepassing bij de woondiensten die worden geleverd door de woning, ligt voor de hand. Verder zijn de gebruikskosten en de dynamische-kostprijsuur in feite identieke begrippen. Dit leidt ertoe dat er voor de vergelijking een gelijk startpunt is gevonden. In het volgende hoofdstuk zal nader worden uitgewerkt hoe bij de operationalisering van de gebruikskosten rekening kan worden gehouden met het subsidiebeleid en het fiscale beleid in de koopsector.

4 Operationalisatie van de gebruikskosten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft weer hoe de gebruikskosten van eigenaar-bewoners kunnen worden berekend aan de hand van het Woningbehoeftenonderzoek (WBO) van het CBS. De componenten van de gebruikskosten worden toegelicht evenals de wijze waarop deze kunnen worden vastgesteld. Omdat niet alle benodigde gegevens in het WBO zijn opgenomen, moet een beroep worden gedaan op enkele andere bronnen.

4.2 De samenstelling van de gebruikskosten

De gebruikskosten zijn de kosten die worden toegerekend aan de bewoner van een koopwoning. In dit onderzoek gaan we uit van de lasten van de eigenaar-bewoner die vergelijkbaar zijn met de netto-lasten van de huurder. Het gaat om de volgende componenten (zie ook bijlage 2):

A. De kosten van vermogen

- de rente over vreemd vermogen
- de rente over eigen vermogen

B. De kosten van beheer

- de kosten van eigenaarsonderhoud
- opstalverzekering
- het eigenaarsdeel van de OZB
- transactiekosten

C. De waardeverandering van de woning

- de zuivere prijsverandering van de woning
- afschrijving op de woning

D. De effecten van overheidsbeleid

- de hypotheekrente-aftrek voor de inkomstenbelasting
- de inkomstenbelasting over het huurwaardeforfait
- de (belastbare) rijksbijdrage voor sociale-koopwoningen

E. Overig

- erfpacht

Tabel 4.1

Vergelijking van de gebruikskosten en de woonuitgaven

Woonuitgaven =	Gebruikskosten =
+ Rente hypotheek	+ Rente hypotheek
	+ Rente eigen vermogen
- Fiscaal effect (renteafrek - huurwaar- deforfait)	- Fiscaal effect
+ Aflossing/premie	
+ Beheer	+ Beheer
	+ Waardestijging van de woning
+ Overig	+ Overig

Tabel 4.1 geeft een overzicht van de samenstelling van de gebruikskosten en vergelijkt deze met de samenstelling van de woonuitgaven op kasbasis. Deze tabel laat zien dat er een aantal verschillen bestaat. De kosten van het eigen vermogen vormen onderdeel van de gebruikskosten, maar niet van de woonuitgaven. Het gaat hier immers om kosten, de gedeelde rente-inkomsten uit dit vermogen, die niet gepaard gaan met uitgaven. De posten aflossing (lineaire en annuïteitenhypotheek) en spaar- of levensverzekeringspremie (voor spaar- resp. levenhypotheek) ontbreken bij de gebruikskosten. Het gaat in dit geval om uitgaven waar geen kosten tegenover staan, de desbetreffende uitgaven impliceren een vervanging van vreemd vermogen door eigen vermogen.

Tenslotte is de post waardeverandering van de woning nieuw in het overzicht. Deze waardeverandering bestaat uit de afschrijving als gevolg van veroudering en de zuivere prijsverandering. De zuivere prijsverandering is het prijsverschil in de tijd voor identieke woningen. Een waardestijging van de woning vormt een negatieve post bij de bepaling van de gebruikskosten en uiteraard vormt een waardevermindering een positieve post.

4.3 Uitwerking van de variabelen

Vervolgens worden genoemde kostenposten verder uitgewerkt. In bijlage 2 is een gedetailleerd overzicht te vinden van de gebruikte variabelen.

A De kosten van vermogen

De kosten van vermogen bestaan uit hypotheekrente (rente over vreemd vermogen) en de opportunity kosten (rente over eigen vermogen).

De rente over het vreemd vermogen kan eenvoudig worden vastgesteld. Bij het bepalen van de hypotheekrente gaan we uit van het hypotheekrentepercentage en de hypotheeksom zoals vermeld in het WBO.

Om de rente over het eigen vermogen te kunnen bepalen, hebben we twee gegevens nodig: het rentepercentage voor het eigen vermogen en de omvang van het eigen vermogen. Voor het rentepercentage houden we de rente op staatsobligaties zoals bijgehouden door het CBS aan. De omvang van het eigen vermogen wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de woningen en de uitstaande hypotheeksom te berekenen.

B De kosten van beheer

De beheerkosten omvatten de kosten van het onderhoud, de opstalverzekering, het eigenaarsdeel van de OZB en de transactiekosten.

Bij het bepalen van de onderhoudskosten vormden de resultaten van het onderzoek Analyse van bewoners en beheerders van gerenoveerde woningen (Companen, 1997) het vertrekpunt. Dit onderzoek geeft een goed inzicht in de jaarlijkse kosten van onderhoud, herstel en verfraaiing van de woning. De posten onderhoud en herstel, conform de definitie van de gebruikskosten, zijn in de analyse betrokken. Onder onderhoud verstaat men werkzaamheden als schilderwerk, onderhoud aan CV of warmwaterinstallatie en reparaties aan kozijnen. Bij herstel gaat het om werkzaamheden als: vervanging van dak, kozijnen, binnenmuren, sanitair, keuken, CV, warmwaterinstallatie en elektra. Voor de analyses is het gemiddelde onderhoudsbedrag in 1995 (= f 4.100,-) als vertrekpunt genomen. Aan de hand van de BDB-index voor onderhoud is dit bedrag berekend voor de voorgaande jaren. Daarmee hebben we voor verschillende WBO's een gemiddeld bedrag berekend. Deze bedragen zijn vervolgens aan de hand van een aantal variabelen die samenhangen met de onderhoudskosten (bouwjaar, renovatie, type en prijsklasse) gedifferentieerd (zie bijlage 2).

Om de gebruikskosten te kunnen bepalen hebben we het eigenaarsdeel van de onroerende-zaakbelasting (OZB) nodig, het gebruikersdeel wordt immers ook door de huurder betaald en kan daarom bij een vergelijking buiten beschouwing blijven. Het WBO bevat de totale omvang van de OZB. We zijn er bij de berekeningen van uitgegaan dat het eigenaarsdeel 3/5 van de totale OZB omvat. Voor de opstalverzekering is een premie van 0,06% van de waarde van de woning aangehouden ('vereniging eigen huis', 1998).

De transactiekosten zijn berekend als percentage van de aankoopwaarde: 7,5% voor een nieuwbouwwoning, 10% voor een bestaande woning ('vereniging eigen huis', 1998). De aankoopwaarde is berekend door de geschatte verkoopwaarde te defleren met de gemiddelde koopprijsstijging naar het jaar van aankoop. Deze kosten zijn gespreid over de gemiddelde woonduur per woningtype; deze varieert van 10 jaar voor een meergezinswoning tot 17 jaar voor een vrijstaande woning.

In het overzicht is geen premie voor een overlijdensrisicoverzekering opgenomen. Het afsluiten van zo'n verzekering is weliswaar voorwaarde voor de meeste hypotheek, maar omdat het hier gaat om kosten waar een ander product dan woondiensten tegenover staat, is besloten de overlijdensrisicoverzekering buiten beschouwing te laten.

C De waardeverandering van de woning

De gebruikskosten kennen twee componenten die betrekking hebben op de waardeverandering van de woning: de afschrijving vanwege de veroudering van de woning en de zuivere prijsverandering.

Tabel 4.2

Overzicht gemiddelde jaarlijkse prijsstijging per provincie 1989-1993

Provincie	Gemiddelde jaarlijkse prijsstijging gecorrigeerd voor kwaliteitsverandering
Groningen	4,58
Friesland	5,98
Drenthe	4,07
Overijssel	5,72
Gelderland	5,66
Utrecht	5,26
Noord-Holland	5,22
Zuid-Holland	5,14
Zeeland	4,88
Noord-Brabant	5,40
Limburg	5,38
Flevoland	3,72

Bron: Conijn, De Vries en Stauttner, 1998.

In de praktijk is het echter moeilijk om de verschillende componenten van de waardeontwikkeling te onderscheiden. Wanneer kooprijzen in de tijd worden vergeleken, hebben we niet alleen te maken met een prijsstijging, maar ook met een kwaliteitsverandering (door verbetering of toevoeging van nieuwbouw). Zoals in de bijlage omschreven, gaan we uit van de prijsontwikkeling volgens het uitwisselingssysteem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Deze ontwikkeling wordt gezuiverd voor kwaliteitsveranderingen en er wordt per provincie een gemiddelde zuivere prijsontwikkeling bepaald. Hiertoe heeft een hedonische prijschatting plaatsgevonden (zie Conijn, De Vries en Stauttner, 1998 en ook bijlage 2).

Om te voorkomen dat uitschieters in de prijsontwikkeling in een bepaald jaar te veel nadruk krijgen, is een gemiddelde prijsstijging voor de vijf voorafgaande jaren berekend. De in tabel 4.2 weergegeven percentages worden gebruikt bij de analyses.

Tenslotte wordt de post afschrijving toegevoegd. Hiervoor hanteren we een percentage van 0,83 zoals berekend door Conijn (1995).

D De effecten van overheidsbeleid

De hypotheekrenteaf trek in het kader van de inkomstenbelasting wordt toegevoegd als aftrekpost. De inkomsten uit de eigen woning worden belast ofwel het huurwaardeforfait vormt een kostenpost voor de eigenaar-bewoner. Het netto-effect van de rente-aftrek en het huurwaardeforfait zijn weergegeven als fiscaal effect in het WBO.

De ontvangen rijksbijdrage voor sociale-koopwoningen is te vinden als variabele in het WBO.

E Overig

De eventueel betaalde erfpacht kan eveneens rechtstreeks uit het WBO worden afgeleid.

5 De gebruikskosten van eigenaar-bewoners

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt de resultaten van de analyses uitgaande van de in hoofdstuk 4 gemaakte aannames. Er wordt een overzicht gegeven van de gebruikskosten van eigenaar-bewoners voor de jaren 1993, 1989 en 1985 uitgaande van de WBO's voor de desbetreffende jaren. Hierbij wordt telkens een uitsplitsing gemaakt naar inkomensdeciël¹. Een uitsplitsing naar inkomen is interessant om dat het effect van overheidsbeleid (fiscale behandeling eigen woning en rijksbijdragen voor sociale-koopwoningen) samenhangt met het inkomen.

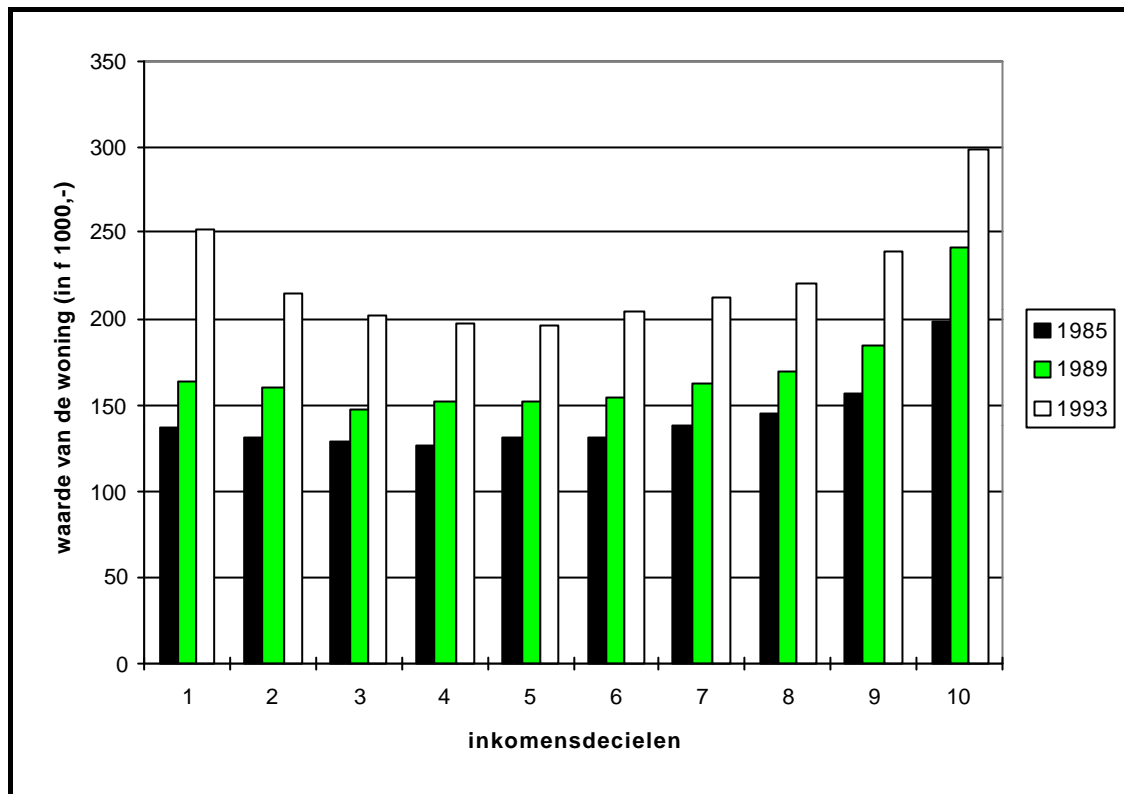
We moeten er echter rekening mee houden dat ook de hoeveelheid geconsumeerde woondiensten samenhangt met het inkomen. Naarmate het inkomen hoger is, neemt over het algemeen ook de kwaliteit van de woning toe. Wanneer we de prijs van de woning als indicatie voor de kwaliteit hanteren, zien we in afbeelding 5.1 dat deze veronderstelling klopt behalve voor de twee laagste inkomensdecielen. Deze decielen omvatten relatief veel (oudere) huishoudens met een lager inkomen die in het verleden vermogen hebben opgebouwd.

Tenslotte vindt er een vergelijking plaats tussen de gebruikskosten en de woonuitgaven op kasbasis.

Afbeelding 5.1

¹ De inkomensdecielen zijn vastgesteld op basis van alle zelfstandige huishoudens (zowel kopers als huurders)

De waarde van de koopwoning naar inkomensdeciël, 1985, 1989 en 1993



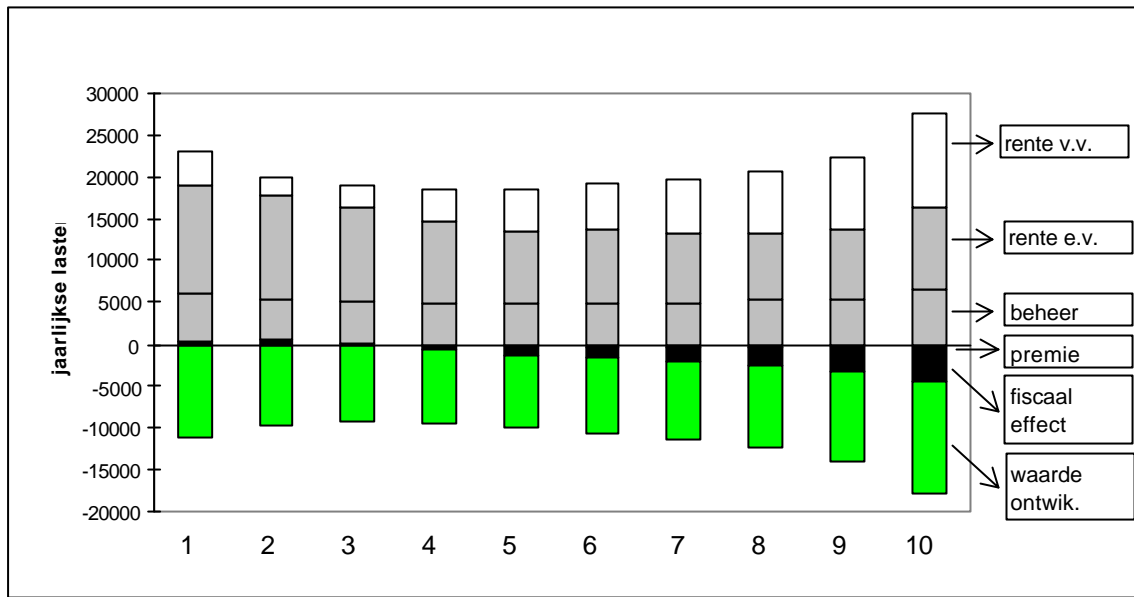
5.2 De samenstelling van de gebruikskosten

De gebruikskosten bestaan uit de kosten van vermogen en de kosten van beheer. Deze posten staan in afbeelding 5.2 weergegeven aan de bovenzijde van de x-as. We zien hier dat het eigen vermogen in de laagste inkomensdecielen relatief hoog is. We hebben hier dus te maken met huishoudens die geen hypotheek meer hebben of al een groot deel van de hypotheek hebben afgelost. Het vreemd vermogen dat is geïnvesteerd in de woning is hoger naarmate het inkomen hoger is. We zien dan ook aan de onderzijde dat de fiscale aftrekpost voor de hoogste inkomens, met het hoogste marginale belastingtarief, het hoogst is. Bij de laagste inkomens is deze post klein maar positief; ofwel het te betalen huurwaardeforfait is kennelijk hoger dan de renteaftrek. Ook de premies (rijksbijdragen) vormen een aftrekpost die qua omvang in 1993 zeer bescheiden is, maar relatief het hoogst voor middengroepen. Tot slot zien we de waardevermindering van de woningen terug aan de onderzijde van de x-as, dus als opbrengst.

Afbeelding 5.3 geeft een soortgelijk overzicht voor 1989. Het meest opvallende verschil met afbeelding 5.2 is de geringere prijsstijging (3,5% tegen 5,3% in 1993). Een heel ander beeld zien we echter in afbeelding 5.4 die de situatie voor 1985 weergeeft. De waardeontwikkeling is hier terug te vinden aan de bovenzijde van de x-as als kostenpost. In de periode 1981-1985 zijn de prijzen van koopwoningen namelijk aanmerkelijk gedaald, gemiddeld 4,6% per jaar.

Afbeelding 5.2

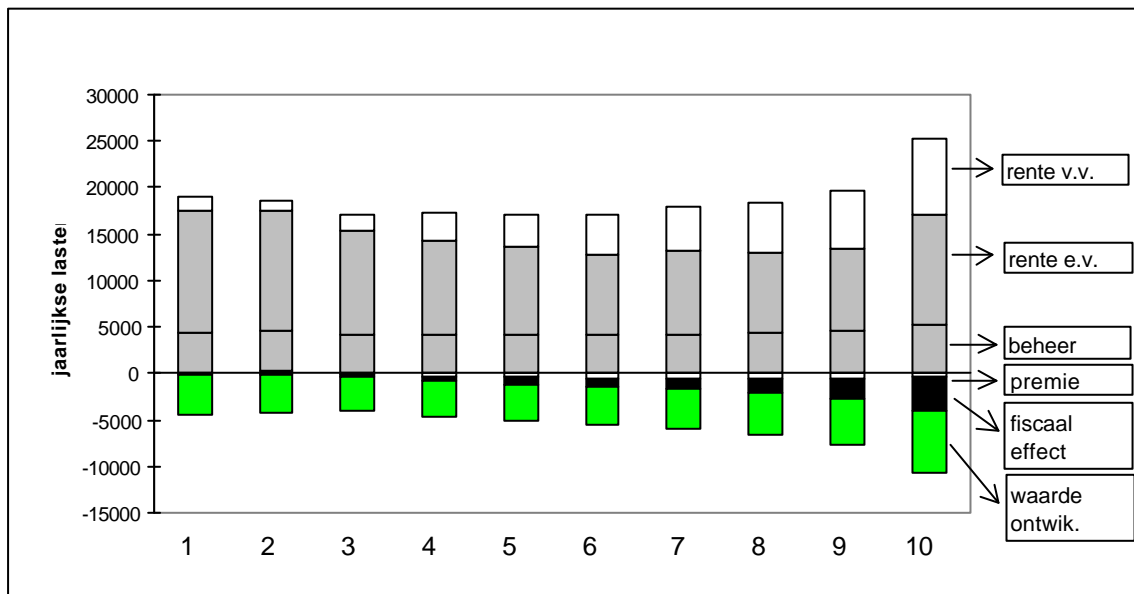
De samenstelling van de gebruikskosten naar inkomens deciel, 1993



Bron: WBO 1993.

Afbeelding 5.3

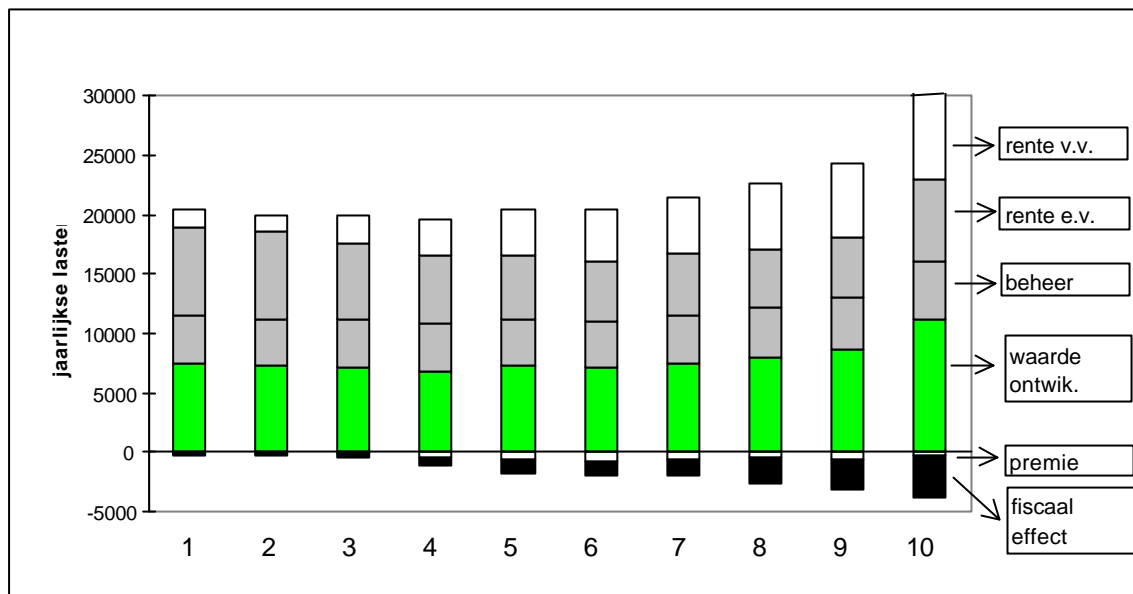
De samenstelling van de gebruikskosten naar inkomensdecieel, 1989



Bron: WBO 1989.

Afbeelding 5.4

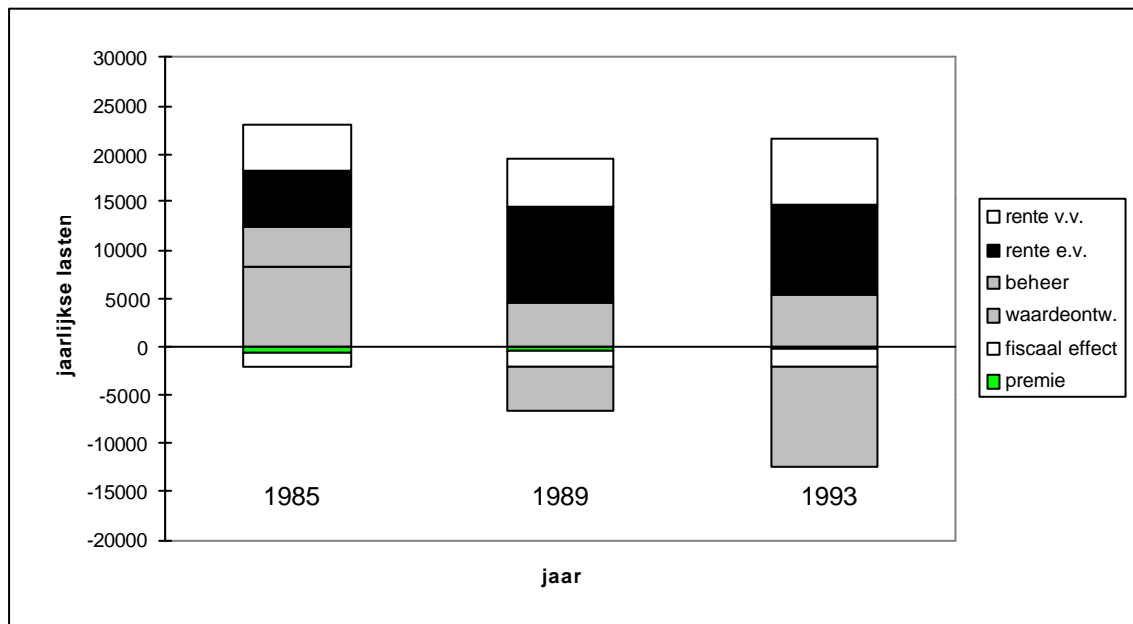
De samenstelling van de gebruikskosten per woning naar inkomens deciel, 1985



Bron: WBO 1985.

Afbeelding 5.5

De samenstelling van de gebruikskosten per woning, 1985, 1989 en 1993



Bron: WBO 1985, WBO 1989, WBO 1993.

De verandering van de samenstelling van de gebruikskosten in de tijd wordt samengevat in afbeelding 5.5. Het effect van de waardeontwikkeling springt meteen in het oog: van een negatieve ontwikkeling begin jaren 80 (-4,6%) naar een positieve (3,5%) en een behoorlijke prijsstijging (5,3%) begin jaren negentig. Daarmee samenhangend zien we een toename van het eigen vermogen in de woning. Immers: het eigen vermogen van de wo-

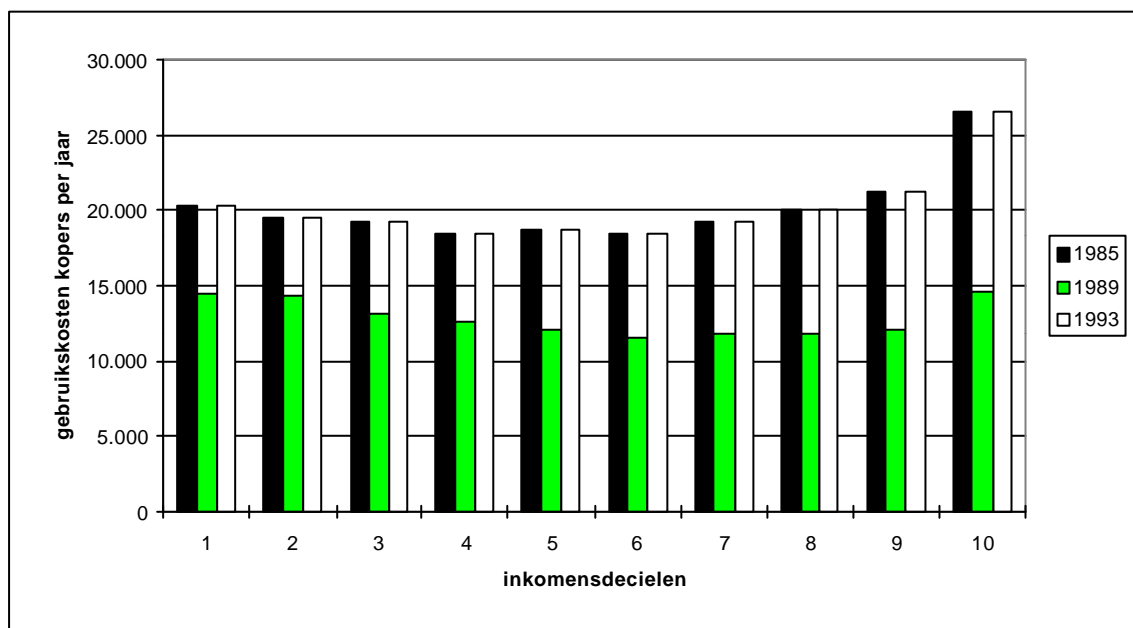
ning wordt bepaald door de waarde van de woning te verminderen met de hypotheekschuld. Waardestijging leidt dus automatisch tot een stijging van het eigen vermogen. Afbeelding 5.5 laat verder zien dat het bedrag aan vreemd vermogen in 1993 hoger is dan in de voorgaande jaren. Dit is terug te voeren op het gunstige hypotheekrentepercentage in combinatie met de gestegen kooprijzen en de verruimde financieringsmogelijkheden.

Een overzicht van de ontwikkeling van de hoogte van de gebruikskosten is te vinden in afbeelding 5.6. Hieruit blijkt dat er in de periode 1985-1993 sprake is van een enorme afname van de gebruikskosten: voor de laagste decielen is sprake van bijna een halvering en voor de hoogste decielen bedragen de gebruikskosten in deze periode nog maar een derde van die in 1985.

In tijden van prijsstijging zijn de gebruikskosten hoger naarmate het inkomen lager is. Bij prijsdaling zijn de gebruikskosten voor de hoogste inkomens juist het hoogst. De prijsdaling heeft immers het meeste effect bij de duurste woningen die vaak door de hoogste inkomens bewoond worden. Overigens laat afbeelding 5.6 zien dat de gebruikskosten voor de middengroepen het laagst zijn. Vermoedelijk heeft dit te maken met de waarde van de woning, we zagen immers een vergelijkbaar patroon in afbeelding 5.1.

Afbeelding 5.6

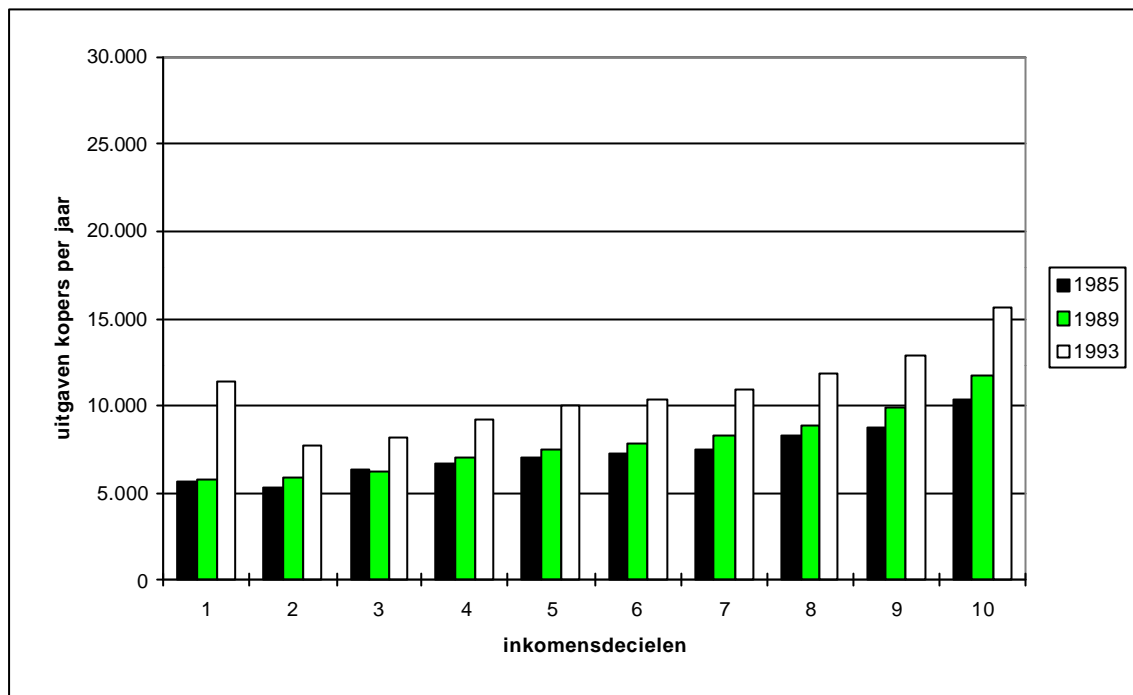
De ontwikkeling van de gebruikskosten naar inkomensdeciël, 1985, 1989 en 1993



Bron: WBO 1985, WBO 1989, WBO 1993.

Afbeelding 5.7

Ontwikkeling woonuitgaven naar inkomensdeciel, 1985, 1989 en 1993



Bron: WBO 1985, WBO 1989, WBO 1993.

5.3 Een vergelijking van de gebruikskosten met de woonuitgaven

Afbeelding 5.7 geeft een overzicht van de woonuitgaven in de periode 1985-1993. Hieruit blijkt dat er in de periode 1985-1993 sprake is van een toename van de woonuitgaven voor alle inkomensdecielen. De samenhang tussen inkomen en woonuitgaven blijft echter gehandhaafd: hoe hoger het inkomen, des te hoger de woonuitgaven. De hoogste inkomens hebben over het algemeen duurere woningen en financieren de woning met relatief veel vreemd vermogen. Dit laatste hangt ongetwijfeld samen met de hypotheekrenteaftrek voor vreemd vermogen.

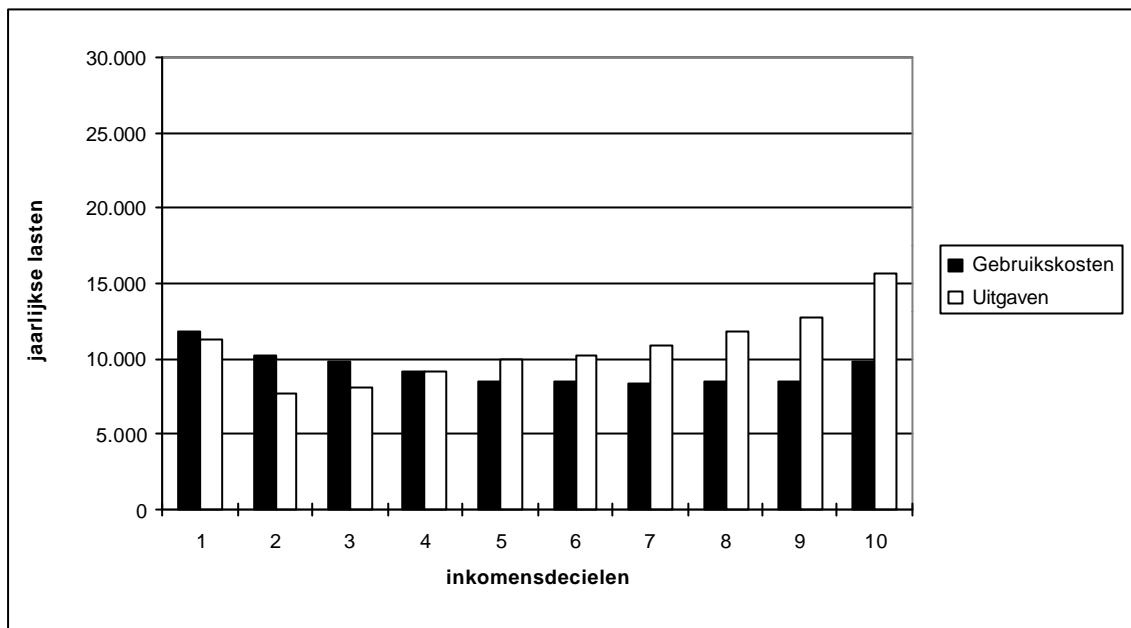
De afbeeldingen 5.8 en 5.9 laten nogmaals de gebruikskosten en woonuitgaven voor de jaren 1985 en 1993 zien. In 1993 zijn de gebruikskosten voor de meeste inkomensgroepen lager dan de woonuitgaven. In 1985 waren de gebruikskosten aanmerkelijk hoger dan de woonuitgaven.

Afbeelding 5.8 laat zien dat in tijden van prijsstijging de gebruikskosten lager zijn naar mate het inkomen hoger is. De sterke waardeverhoging bij de hoogste inkomens en het grootste fiscale effect vormen hiervoor de oorzaak. De woonuitgaven zijn juist hoger naarmate het inkomen hoger is. In het geval van prijsdaling zijn de gebruikskosten voor de hoogste inkomens juist hoger zoals afbeelding 5.9 laat zien.

Het voorgaande laat zien dat de ontwikkeling van de gebruikskosten een veel grilliger beeld geeft dan de ontwikkeling van de woonuitgaven. Dit is het resultaat van de waardeontwikkeling van de woning die zowel positief als negatief kan zijn. Hieruit kunnen we afleiden dat de eigenaar-bewoner vermogensrisico loopt. Dit aspect blijft bij de woonuitgaven geheel buiten beschouwing.

Afbeelding 5.8

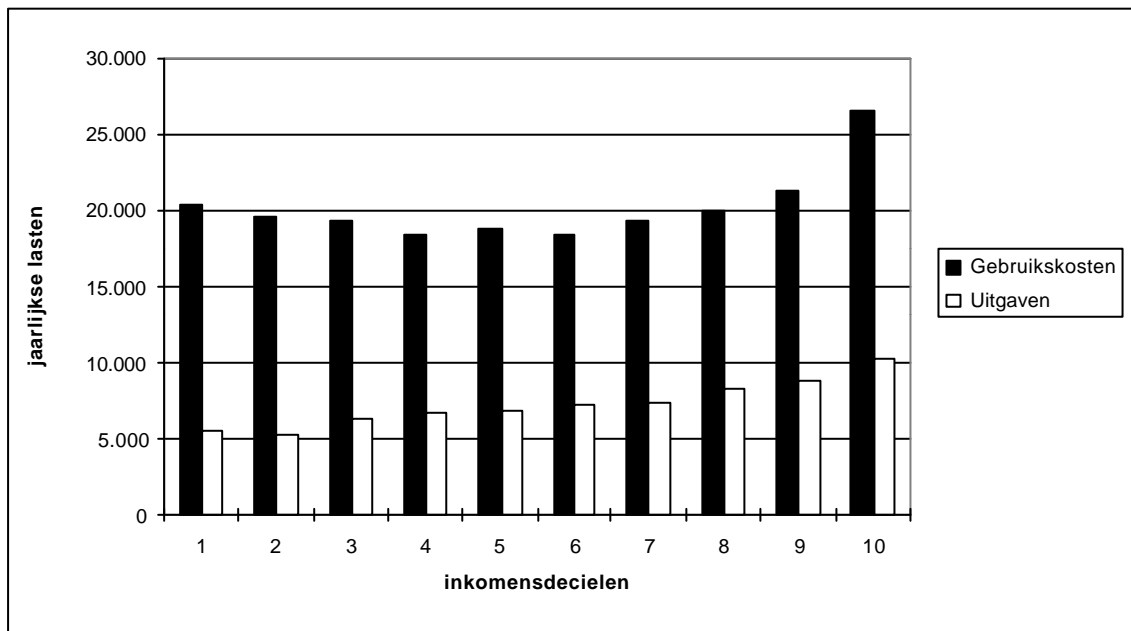
Vergelijking van de gebruikskosten en de woonuitgaven naar inkomensdeciël, 1993



Bron: WBO 1993.

Afbeelding 5.9

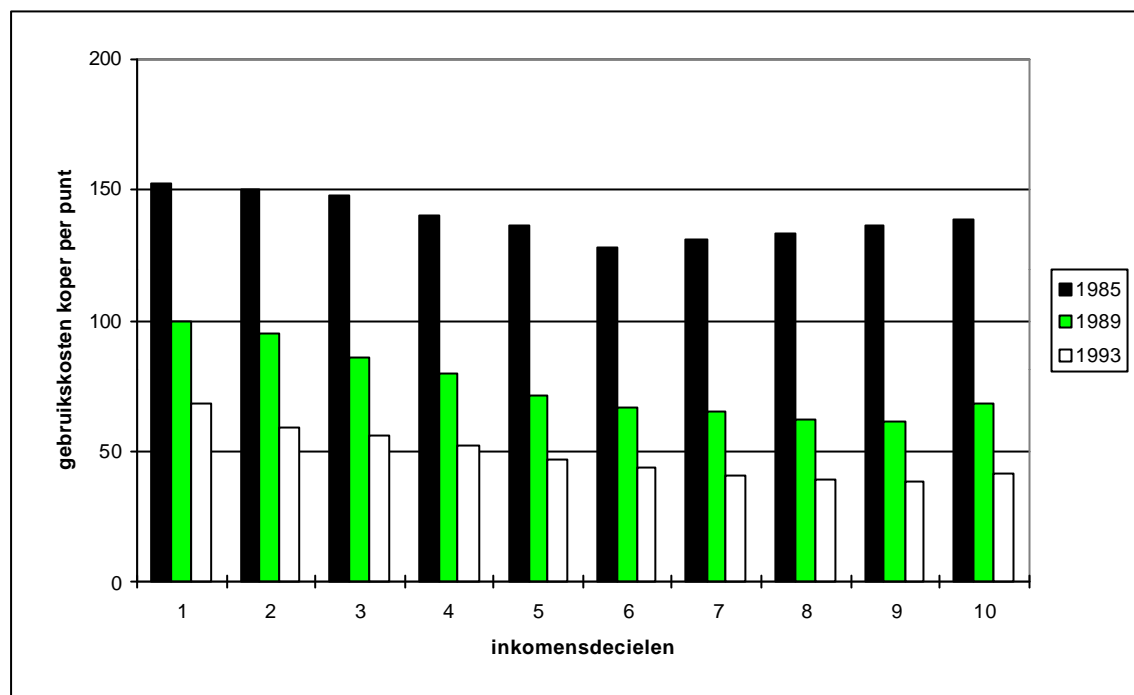
Vergelijking van de gebruikskosten en de woonuitgaven naar inkomensdeciël, 1985



Bron: WBO 1985.

Afbeelding 5.10

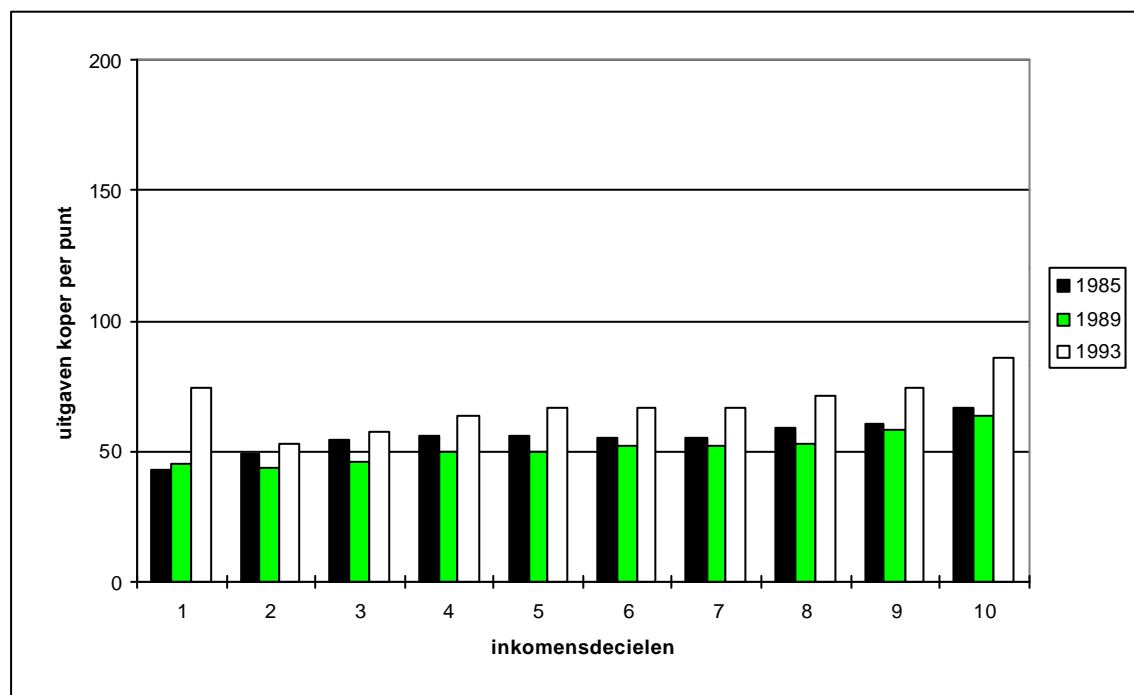
De gebruikskosten per fictief woningwaarderingpunt, 1985, 1989, 1993



Bron: WBO 1985, WBO 1989, WBO 1993.

Afbeelding 5.11

De woonuitgaven per fictief woningwaarderingpunt, 1985, 1989, 1993



Bron: WBO 1985, WBO 1989, WBO 1993.

5.4 De prijs in relatie tot de kwaliteit van de woning

Zoals in paragraaf 5.1 reeds werd vermeld, hangt de hoogte van de gebruikskosten, maar ook die van de woonuitgaven nauw samen met de kwaliteit van de woning. In deze paragraaf doen we een poging om de prijs per kwaliteitseenheid te bepalen. Hiermee krijgen we immers inzicht in wie uiteindelijk het voordeligst uit is.

Als maatstaf voor de kwaliteit (de geleverde woondiensten) hanteren we fictieve woningwaarderingpunten zoals deze gelden voor de huursector. Aan de hand van een aantal woningkenmerken zijn fictieve punten voor de koopsector berekend (zie ook bijlage 3). Deze bijschatting van punten kent een aantal haken en ogen, maar het is wel de beste indicator voor kwaliteit in zowel de huur- als de koopsector die voor handen is.

In afbeelding 5.10 zien we een duidelijke samenhang tussen het inkomen en de gebruikskosten: hoe hoger het inkomen, des te lager de gebruikskosten per woningwaarderingpunt. Bij de woonuitgaven is sprake van een omgekeerd verband: hoe hoger het inkomen, hoe hoger de woonuitgaven (afbeelding 5.11). Dit heeft onder andere te maken met een relatief hoge hypotheek voor hoge-inkomensgroepen. Hier zien we duidelijk het effect van de fiscale behandeling van de eigenaar-bewoner. De gebruikskosten zijn het meest voordelig voor de hoogste inkomensgroepen vanwege hun hogere belastingtarief en het relatief hoge aandeel vreemd vermogen in de woning.

5.5 Conclusies

Er is een groot verschil tussen (toegerekende) gebruikskosten en woonuitgaven. De gebruikskosten geven een goed inzicht in de effecten van de waardeverandering van de woning en daarmee in het vermogensrisico dat een eigenaar-bewoner loopt. Dit effect blijft bij de woonuitgaven geheel buiten beschouwing.

In de periode 1985 tot 1993 zien we dat de woonuitgaven geleidelijk oplopen. De gebruikskosten laten een geheel ander beeld zien. Deze dalen fors als gevolg van de waardestijging van de woningen.

Een uitsplitsing van gebruikskosten en woonuitgaven naar inkomen geeft ons inzicht in twee effecten: het effect van kwaliteit en het effect van overheidsbeleid. De hoogste inkomens beschikken over het algemeen over de woningen van de hoogste kwaliteit. Het overheidsbeleid omvat met name de fiscale behandeling van de eigenaar-bewoner. De betekenis van de premiekoopregelingen is in 1993 relatief gering.

Om te kunnen nagaan wie het meest of minst voordelig uit is, hebben we de gebruikskosten per kwaliteitseenheid bepaald. De bijgeschatte woningwaarderingpunten (zoals deze gelden in de huursector) zijn gebruikt als maatstaf voor de kwaliteit. Hieruit blijkt dat de laagste inkomens uiteindelijk de hoogste gebruikskosten per kwaliteitseenheid hebben. Hun woonuitgaven zijn juist het laagst per kwaliteitseenheid.

6 De netto gebruikskosten van koop- en huurwoningen vergeleken

6.1 Inleiding

De gebruikskosten vormen, zoals uiteengezet in hoofdstuk 3, een geschikte basis om de woonlasten in de koop- en huursector te vergelijken. Deze vergelijking willen we in dit hoofdstuk dan ook maken. Daartoe wordt allereerst de ontwikkeling van de woonlasten in de huursector geschetst. Vervolgens maken we de vergelijking tussen de koop- en de huursector op basis van de gebruikskosten per kwaliteitseenheid in 1993.

6.2 De woonuitgaven en gebruikskosten in de huursector

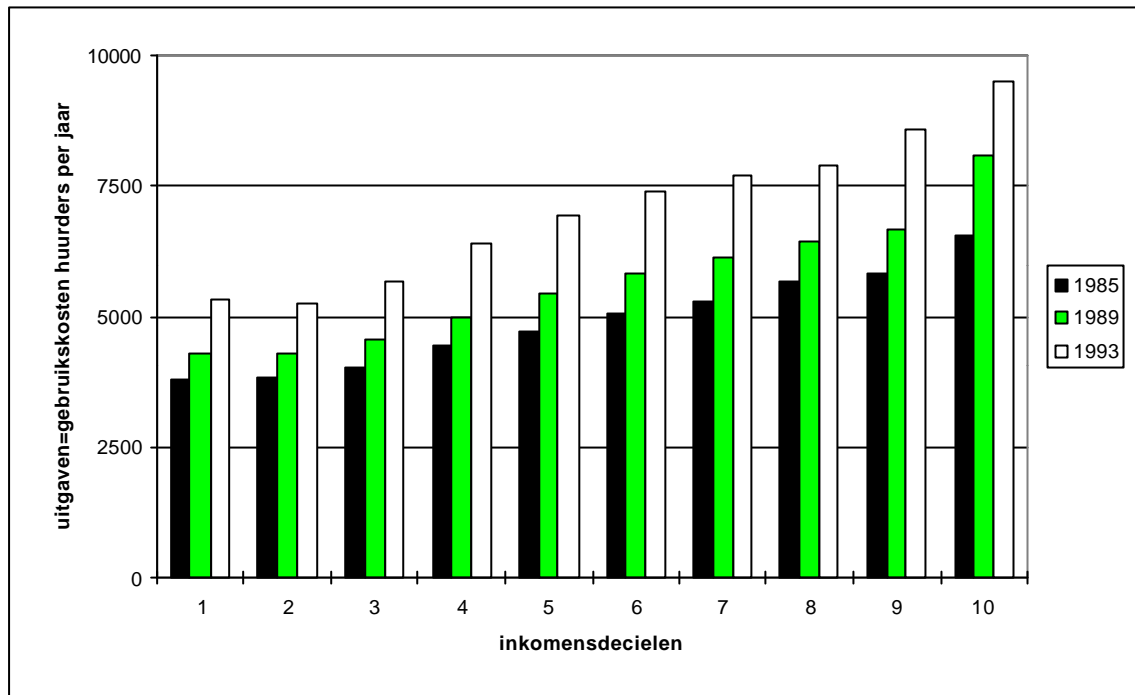
Voor de huurders zijn de gebruikskosten gelijk aan de woonuitgaven. De woonuitgaven bestaan uit de huur plus de subsidiabele servicekosten minus de eventueel ontvangen individuele huursubsidie. Verder is ook rekening gehouden met een bedrag aan onderhoud dat de huurder voor eigen rekening neemt. Dit bedrag voor onderhoud is, zoals ook bij de eigenaar-bewoners het geval is, ontleend aan het onderzoek Analyse van bewoners en beheerders van gerenoveerde woningen (Companen, 1997). Toevoeging van deze onderhoudskosten aan de woonlasten is nodig terwille van een goede vergelijking met de eigenaar-bewoner.

Afbeelding 6.1 geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woonuitgaven van de huurder in de periode 1985-1993. We zien dat de woonuitgaven hoger zijn naarmate het inkomen hoger is. Dit heeft enerzijds te maken met de huursubsidie, er wordt meer huursubsidie ontvangen naarmate het inkomen lager is. Anderzijds zal er ook sprake zijn van een kwaliteitseffect: de hogere woonuitgaven van de hoogste inkomensgroepen worden mede veroorzaakt door een hogere kwaliteit. In afbeelding 6.2 zijn daarom de jaarhuren per woningwaarderingpunt weergegeven. Hieruit blijkt duidelijk dat de hoge inkomensgroepen in 1993 de hoogste prijs per punt betalen. Dit is ongetwijfeld het effect van de huursubsidie die alleen aan de lagere inkomensgroepen ten goede komt. In voorgaande jaren is dit effect minder duidelijk zichtbaar.

Verder zien we in de afbeeldingen 6.1 en 6.2 dat er tussen 1989 en 1993 een relatief grote stijging van de woonuitgaven van de huurders heeft plaatsgevonden. Dit is het effect van de trendmatige huurverhogingen van 5,5% van begin jaren negentig, terwijl in de voorgaande jaren de huren met 2 tot 3% stegen. Dit geldt zowel voor de hoge als voor de lage inkomensgroepen.

Afbeelding 6.1

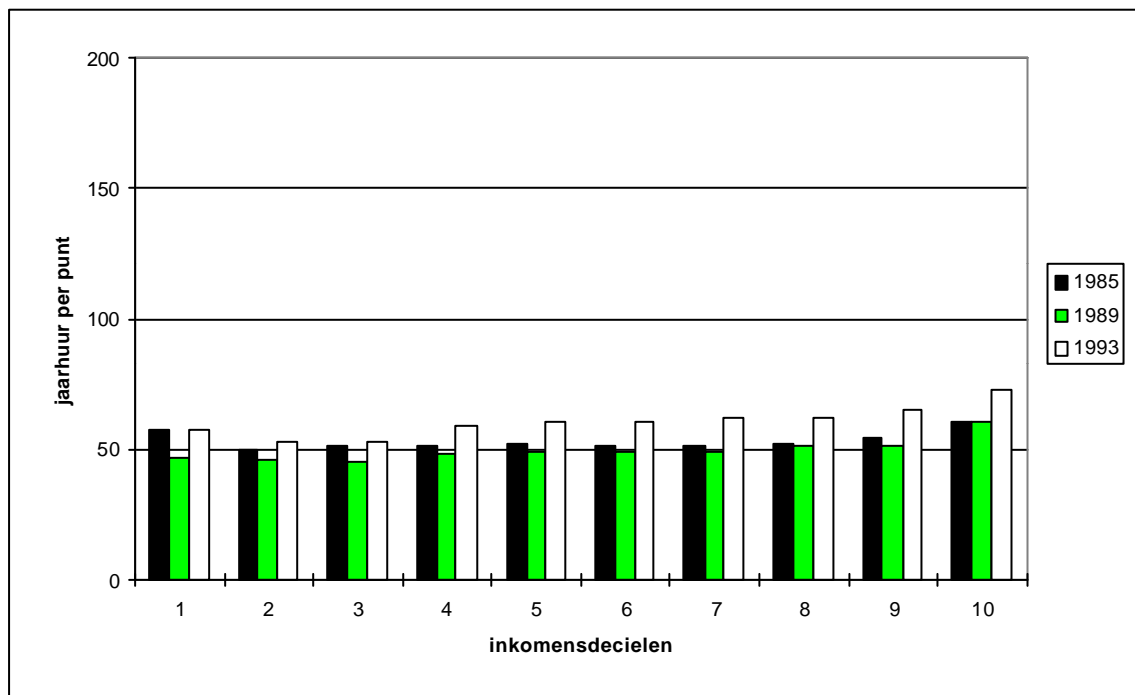
De woonuitgaven (=gebruikskosten) van huurders naar inkomensdeciël, 1985, 1989, 19-93



Bron: WBO 1985, WBO 1989, WBO 1993.

Afbeelding 6.2

De woonuitgaven per woningwaarderingpunt van huurders naar inkomensdeciël, 1985, 1989, 1993



Bron: WBO 1985, WBO 1989, WBO 1993.

6.3 De koop- en huursector vergeleken

In het vorige hoofdstuk zagen we reeds de grote verschillen tussen gebruikskosten en woonuitgaven voor de eigenaar-bewoners. In deze paragraaf worden de gebruikskosten van eigenaar-bewoners afgezet tegen die van huurders. Om het effect van kwaliteitsverschillen uit te schakelen is niet gezocht naar kwalitatief vergelijkbare woningen in de koop- en in de huursector, maar zijn wederom de woningwaarderingspunten gebruikt. De gebruikskosten per (fictief) woningwaarderingspunt voor zowel de huur- als de koopsector zijn weergegeven in afbeelding 6.3.

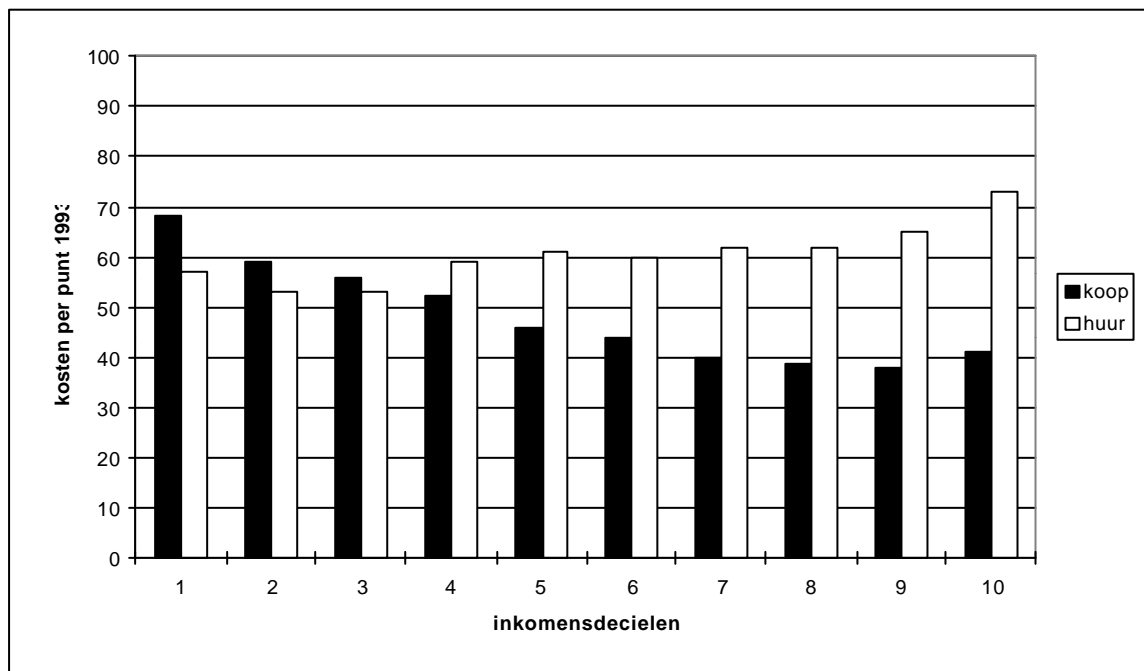
In 1993 krijgen de drie laagste inkomensdecielen het meeste waar voor hun geld in de huursector, terwijl vanaf het vierde deciel de eigenaar-bewoners juist de laagste gebruikskosten per kwaliteitseenheid hebben. De effecten van de huursubsidie zorgen voor relatief lage gebruikskosten per punt bij de laagste inkomensgroepen. De relatief lage gebruikskosten van de hoogste inkomensgroepen hebben te maken met het overheidsbeleid. Het fiscale effect is doorgaans groter naarmate het inkomen hoger is vanwege het oplopende marginale belasting tarief en de duurdere woningen gecombineerd met een relatief hoge hypotheek.

Overigens kunnen we uit de afbeeldingen 5.10 en 6.2 afleiden dat dit beeld er voor 1985 geheel anders uitziet. In dat jaar kent de huurwoning voor alle inkomensdecielen de laagste gebruikskosten. De belangrijkste verklaring hiervoor is de waardedaling in de voorafgaande periode (zie ook paragraaf 5.2).

Afbeelding 6.4 geeft ter vergelijking de woonuitgaven per punt voor de huur- en de koopsector. Dit geeft een geheel ander beeld. De woonuitgaven per punt in de koopsector zijn altijd hoger dan die in de huursector.

Afbeelding 6.3

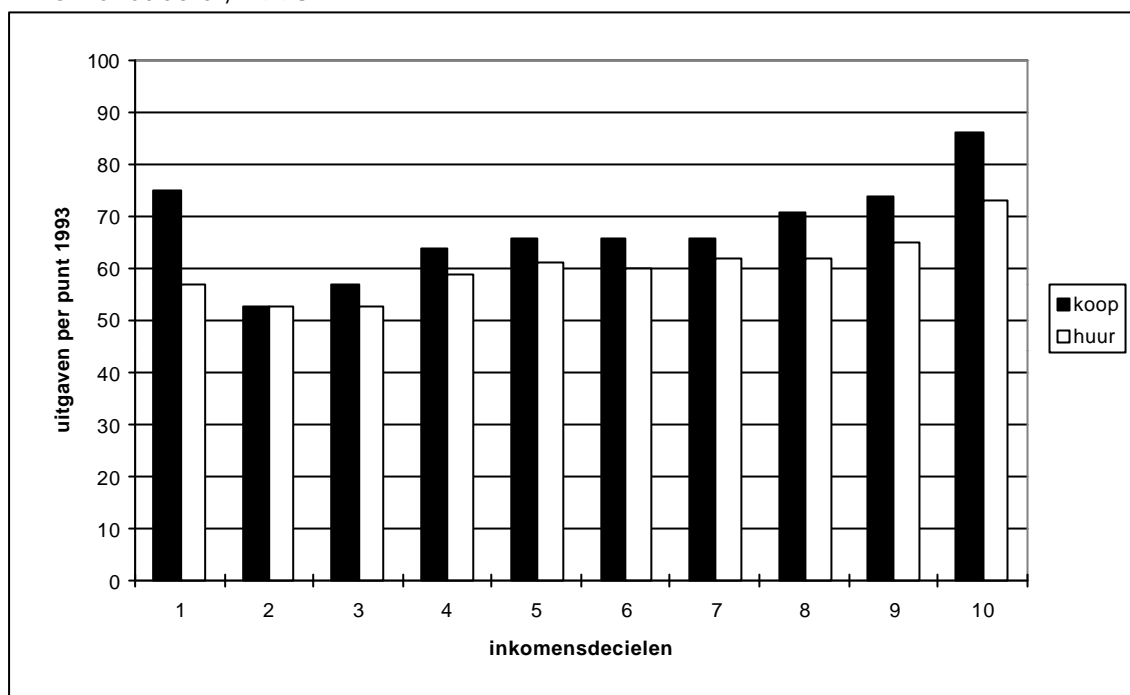
De gebruikskosten per woningwaarderingspunt voor kopers en huurders naar inkomensdeciel, 1993



Bron: WBO 1993.

Afbeelding 6.4

De woonuitgaven per woningwaarderingspunt voor kopers en huurders naar inkomensdeciël, 1993



Bron: WBO 1993.

6.4 Conclusies

De vergelijking van kopen en huren op basis van gebruikskosten geeft een geheel ander beeld dan een vergelijking op basis van woonuitgaven.

De woonuitgaven laten zien dat de eigenaar-bewoner in 1993, het laatste WBO, ongeacht zijn inkomen meer betaalt voor het wonen bij een gelijke kwaliteit. Dit geeft ten onrechte het beeld dat kopen duurder is dan huren. Zoals eerder geconstateerd is een vergelijking op basis van woonuitgaven geen juiste; er worden appels met peren vergeleken. Een koopwoning biedt immers een mogelijkheid om vermogen op te bouwen en te profiteren van de waardestijgingen van koopwoningen.

In de gebruikskosten is dit effect meegerekend en de gebruikskosten vormen dan ook een goede basis om een vergelijking te maken tussen de woonlasten in de koop- en de huursector. Berekening van de gebruikskosten voor kopers en huurders laat zien dat er grote verschillen bestaan naar inkomen. Dit effect is in belangrijke mate het gevolg van overheidsbeleid.

De laagste inkomensgroepen krijgen een substantiële bijdrage in hun woonlasten in de vorm van huursubsidie. Dit zorgt ervoor dat de laagste inkomens in de huursector per kwaliteitseenheid aanmerkelijk lagere woonlasten hebben dan de hogere inkomens.

De overheidsinvloed op de koopsector is tweeledig. De subsidies voor de koopsector zijn van beperkte betekenis, en zijn met name terug te vinden bij de middeninkomensgroepen. Het belangrijkste effect is echter het fiscale effect. Aan dit effect en de mate waarin dit als subsidie zou kunnen worden beschouwd, is menige discussie gewijd. We laten het hier bij de constatering dat er sprake is van een onbalans bij de belasting van de inkom-

sten (het huurwaardeforfait) en de aftrekmogelijkheden voor de kosten die leidt tot een voordeel van de eigenaar-bewoner. Het voordeel voor de eigenaar-bewoner is groter naarmate het inkomen en daarmee het marginale belastingtarief hoger is. Verder is het effect groter naarmate het aandeel vreemd vermogen in de woning groter is. Aangezien het aandeel vreemd vermogen bij de hogere inkomens hoger is dan bij de lage inkomens, is het voordeel voor de hoogste inkomensgroepen het grootst.

Voor 1993 zien we dat er een omslagpunt ligt tussen het derde en vierde inkomensdeciël. In de eerste drie decielen hebben de huurders per kwaliteitseenheid de laagste kosten. In de hoogste decielen zijn juist de kopers beter af.

7 Samenvatting en aanbevelingen

7.1 Inleiding

In Nederland bestaat een langjarige traditie van woonlastenvergelijkingen tussen kopen en huren. De vraag die hierbij centraal staat is wat duurder is voor de woonconsument: kopen of huren. De beantwoording van deze vraag is niet alleen van belang voor de woonconsument, maar ook voor de overheid, die via diverse vormen van beleid invloed uitoefent op de hoogte van de woonlasten in de koop- en in de huursector.

De laatste jaren is de belangstelling voor een vergelijking tussen kopen en huren toegenomen. In de huursector zijn de kostprijsverlagende subsidies afgeschaft, terwijl in de koopsector het fiscale beleid in hoofdlijnen ongewijzigd is gebleven. Door deze ontwikkeling en is de positie van de huursector ten opzichte van de koopsector gewijzigd. Door middel van een woonlastenvergelijking kan dit zichtbaar worden gemaakt.

7.2 Verschillende woonlastenbegrippen

Over het algemeen worden in Nederland de woonlastenvergelijkingen op kasbasis uitgevoerd. Dit leidt ertoe dat de woonlasten van de eigenaar-bewoners onder meer bestaan uit rentebetalingen en aflossingen. De hoogte van deze betalingen is erg afhankelijk van de wijze waarop de woning is gefinancierd en de mate waarin eigen middelen in de woning zijn gestoken. Een eigenaar-bewoner die zijn woning volledig met eigen middelen heeft gefinancierd, zou volgens deze benadering nagenoeg geen woonlasten hebben. Dit is geen bevredigend resultaat omdat de 'opportunity costs' van het eigen vermogen dan buiten beschouwing blijven. Voor een goede vergelijking tussen kopen en huren is het noodzakelijk de twee rollen die de eigenaar-bewoner heeft, van elkaar te scheiden. Er is een eigenaar die een investering heeft gedaan in een woning en als zodanig is te vergelijken met de verhuurder. Daarnaast is er een bewoner die de woondiensten consumeert, en in feite de rol van huurder vervult. Een consequente scheiding tussen de woning als investeringsgoed en de woondiensten als consumptiegoed leidt tot de meer specifieke vraagstelling of de (netto) prijs van de woondiensten in de koopsector anders is dan die in de huursector.

In de koopsector wordt de prijs van de woondiensten niet waargenomen omdat deze woondiensten niet op een markt worden geprijsd. Voor een vergelijking met de huursector is het nodig met een toegerekende prijs te werken. Er zijn hiervoor twee mogelijkheden:

S de huurequivalentiebenadering

S de gebruikskostenbenadering

Via de huurequivalentiebenadering wordt de prijs van de woondiensten in de koopsector ontleend aan de prijs van vergelijkbare woondiensten in de huursector. Op deze wijze wordt de koopwoning benaderd als ware het een huurwoning. Hiermee blijft echter buiten beschouwing dat er allerlei factoren zijn, zoals het fiscale beleid in de koopsector, waardoor de (netto) prijs van een woondienst wordt beïnvloed. De huurequivalentiebenadering is derhalve geen goede methode om de (netto) prijs van de woondiensten in de

koopsector te bepalen. Deze benadering is daarentegen wel geschikt om de omvang van de woonconsumptie in de koopsector vergelijkbaar te maken met die in de huursector.

Op basis van gebruikskostenbenadering is het wel mogelijk om de (netto) prijs van de woondiensten in de koopsector op een bevredigende manier vast te stellen en vervolgens te vergelijken met die in de huursector. Deze benadering wordt in de internationale literatuur ook veelvuldig toegepast. Pas onlangs heeft de gebruikskostenbenadering ook in Nederland enige verbreiding gekregen. Belangrijke kenmerken van de gebruikskosten zijn:

- S** er zijn toegerekende rentelasten over het totale in de woning geïnvesteerde vermogen;
- S** de prijsstijging van de woning wordt beschouwd als een opbrengst voor de eigenaar; bij een prijsdaling geldt uiteraard het omgekeerde.

De bruto gebruikskosten kunnen worden beschouwd als de kostprijs van de woondienst in de koopsector. Voor de vergelijking met de huursector is het van belang dat de bruto gebruikskosten en de dynamische-kostprijsuur in feite identieke begrippen zijn zodat er een gelijk startpunt voor de vergelijking tussen de koop- en de huursector is. Door rekening te houden met het effect van het fiscale beleid en eventuele subsidies kunnen de netto gebruikskosten worden berekend, waarmee de netto prijs van de woondiensten in de koopsector is bepaald. Deze netto gebruikskosten kunnen worden gebruikt voor de woonlastenvergelijking met de huursector.

Tabel 7.1

Overzicht van de verschillende woonlastenbegrippen en hun toepas-singsmogelijkheden

Woonlastenbegrip	Toepassingsmogelijkheid	Geschiktheid voor vergelijking kopen en huren
Kasuitgaven	Directe consequenties voor het budget van de consument	Is afhankelijk van de omvang van het eigen vermogen in de woning De effecten van waardeontwikkeling blijven buiten beschouwing
Huurequivalentie	Vergelijking omvang van de woonconsumptie	Geen inzicht in de effecten van overheidsbeleid (subsidie en fiscaal effect) De effecten van waardeontwikkeling blijven buiten beschouwing
Gebruikskosten	Toerekening netto kosten. Geschikt voor vergelijking kopen huren.	Komt tegemoet aan genoemde bezwaren van de kasuitgaven en de huurequivalentiemethode

7.3 Werkwijze

De gebruikskostenbenadering is vervolgens geoperationaliseerd op basis van de gegevens die op het Woningbehoefteonderzoek (WBO) beschikbaar zijn. Overigens zijn niet alle benodigde gegevens op het WBO beschikbaar zodat deels van andere gegevensbronnen gebruik is gemaakt. Voor de toegerekende rentelasten over het eigen vermogen is het rendement op staatsleningen gehanteerd. Voorts is de waardeverandering van de koopwoning ontleend aan de prijsontwikkeling volgens het uitwisselingssysteem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De hoogte van de afschrijvingen ten slotte is ontleend aan eerder verricht onderzoek. De aldus geoperationaliseerde gebruikskosten zijn vervolgens uitgewerkt op de WBO's uit de jaren 1993, 1989 en 1985.

7.4 Resultaten

Er is in de koopsector een groot verschil in de hoogte van de netto gebruikskosten en die van de netto kasuitgaven. In dit verschil komt met name de invloed van de waardeverandering van de woning en de toegerekende rente over het eigen vermogen tot uiting. Verder blijkt dat de netto gebruikskosten in de periode 1985 tot 1993 door de waardeverandering van de koopwoningen fors zijn gedaald, terwijl de kasuitgaven in deze periode een stijgend verloop laten zien. De hoogte van de netto gebruikskosten, respectievelijk de kasuitgaven is mede het gevolg van de uiteenlopende kwaliteit van de woning. Om hiervoor te corrigeren is gebruik gemaakt van de woningwaarderingpunten als kwaliteitsmaatstaf. Het blijkt dat de laagste inkomens in de koopsector uiteindelijk de hoogste netto gebruikskosten per kwaliteitspunt hebben, terwijl bij een vergelijking op kasbasis (ten onrechte) het tegengestelde beeld ontstaat.

Tot slot van dit onderzoek zijn de netto gebruikskosten in de koopsector vergeleken met de netto kosten in de huursector, waarbij opgemerkt dient te worden dat in de huursector de kosten en de uitgaven van de huurder aan elkaar gelijk zijn. Hierbij is van belang te vermelden dat zowel bij de eigenaar-bewoner als bij de huurder rekening is gehouden met de onderhoudskosten. Bij de huurder alleen voor het deel dat hij voor zijn rekening neemt. Vervolgens zijn de woningwaarderingpunten wederom gebruikt om voor uiteenlopende kwaliteit te corrigeren. Uit de analyse komt naar voren dat in 1993 voor de drie laagste inkomensdecielen de netto kosten per punt in de huursector het laagst zijn. Voor de andere inkomensdecielen zijn de netto kosten per punt in de koopsector het laagst. De relatief lage netto kosten van de hoogste inkomensdecielen hangen samen met het overheidsbeleid. Met name het effect van het fiscale beleid is groter naarmate het inkomen hoger is. Wanneer de koop- en de huursector op basis van de netto kasuitgaven worden vergeleken ontstaat een geheel ander beeld. De netto kasuitgaven per punt zijn in de koopsector voor alle inkomensdecielen hoger dan in de huursector.

7.5 Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat een woonlastenvergelijking tussen de koop- en de huursector sterk wordt beïnvloed door de grondslag waarop de vergelijking wordt uitgevoerd. Een vergelijking op basis van de netto gebruikskosten geeft een geheel ander beeld dan een vergelijking op basis van de netto kasuitgaven. Aangezien de gebruikskostenbenadering theoretisch verankerd is, in tegenstelling tot de benadering op basis van de kasuitgaven, verdient het de voorkeur om de woonlastenvergelijking op basis van de gebruikskostenbenadering uit te voeren. Deze benadering komt namelijk tegemoet aan bezwaren van andere woonlastenbegrippen die afhankelijk zijn van het ingebrachte eigen vermogen of geen rekening houden met de effecten van het overheidsbeleid. De gebruikskosten schetsen een beter beeld van de netto prijs van de woonconsumptie in beide eigendomssectoren. Het verdient dan ook aanbeveling om in de toekomst de gebruikskostenbenadering toe te passen.

Literatuur

- BRUINOOGHE, G. EN P.L.J. VAN DE DONK (1993), Inkomen per definitie. Supplement bij de Sociaal-economische maandstatistiek, no. 5, Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage.
- COMPANEN (1997), Analyse bewoners en beheerders gerenoveerde woningen, Companen, Arnhem.
- CONIJN, J.B.S. (1982), Evaluatie van de dynamische kostprijshuur, EIB, Amsterdam.
- CONIJN, J.B.S. (1995), Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- CONIJN, J.B.S., P.F.H. VAN DEUDEKOM EN I.L. OOMS (1987), De verdeling van de individuele woonuitgaven 1982-1994; de koopsector, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- CONIJN, J.B.S. EN C.J.M. LAMAIN (1994), Individuele woonuitgaven in de huur- en koopsector, DGVH, 's-Gravenhage.
- CONIJN, J.B.S., P. DE VRIES EN T.J. STAUTTENER (1998), Prijsvorming nieuwe en bestaande koopwoningen, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- DGVH (1998), Monitoring woonuitgaven, DGVH, 's-Gravenhage.
- DONK, P. VAN DE (1994), Huurwaarde als inkomen in natura: een ramingsmethode, Supplement bij de Sociaal-economische maandstatistiek, no. 5, Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage.
- ELSINGA, M.G. (1995), Een eigen huis voor een smalle beurs: het ideaal voor bewoners en overheid?, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- FLOOR, J.W.G. (1971), Beschouwingen over de bevordering van de volkshuisvesting, Stenfort Kroese, Leiden.
- FULPEN, J.A. VAN (1985), Volkshuisvesting in demografisch en economisch perspectief, Sociaal en Cultureel Planbureau, 's-Gravenhage.
- FULPEN, J.A. VAN EN F. NEUERBURG (1977), Overheid en bewoner, wie betaalt wat?, Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, Hoevelaken.
- GREY, A., N.P. HEPWORTH, J. ODLING-SMEE (1981), Housing rents, costs and subsidies, 2^e druk, Chartered Institute of Public Finance and Accountancy, London.
- HILLS, J. (1991), Unravelling housing finance. Subsidies, benefits and taxation, Clarendon Press, London.
- HOVEN, L. (1998), Woningdiensten in de prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie: een nieuwe berekeningswijze, Maandstatistiek van de prijzen, nr. 1, pp. 9-13.
- IOO (1979), Kopen of huren; deel 1: individuele keuze en maatschappelijke gevolgen, Ministerie van VRO, 's-Gravenhage.
- IWW (1982), Over woonlasten, Rapport van de Interdepartementale Werkgroep Woonlasten, 's-Gravenhage.
- JORGENSON, D.W. (1967), The theory of investment behavior. In: R. Ferber (ed): Determinants of investment behavior, pp. 129-175, National Bureau of Economic Research, New York.
- MCFAYDEN, S.M. EN R.J. HOBART (1978), An alternative measurement in housing costs and the Consumer Price Index, Canadian Journal of Economics, 11, pp. 105-112.
- MIKULIC, B. EN P. EVERAERS (1994), Woonuitgaven in de koop- en de huursector: een vergelijking op basis van het Woningbehoefteonderzoek 1989/1990, Supplement bij de Sociaal-economische maandstatistiek, no. 5, pp. 20-29.

NEI (1996), Woonlastenontwikkeling van huurders en eigenaar-bewoners, NEI, Rotterdam.

ROUWENDAL, J., J.B.S. CONIJN EN C.J.M. LAMAIN (1994), De invloed van inkomstenbelasting en individuele huursubsidies op de woonwensen van Nederlandse huishoudens, OTB, ongepubliceerd.

TOLLEY, G.S. EN D.B. DIAMOND (1977), Homeownership, rental housing and tax incentives, HUD, Washington.

SIERMAN, C.L.J. (1997), Huurwaarde eigen woning 1995, Sociaal-economische maandstatistiek, no. 9, pp. 23-25.

Bijlage 1 Dynamische-kostprijsuur en gebruikskosten

In deze bijlage zal worden uiteengezet dat de dynamische-kostprijsuur, zoals deze in Nederland als onderdeel van het subsidiebeleid heeft bestaan, een specifieke toepassing van de gebruikskosten is. Onder gelijke veronderstellingen zijn beide begrippen identiek (zie ook Conijn, 1995, p. 37 e.v.).

De dynamische-kostprijsuur wordt bepaald door de contante waarde van opbrengsten en kosten aan elkaar gelijk te stellen. De formule, waaraan de dynamische-kostprijsuur ten grondslag ligt kan als volgt worden geschreven (zie ook Conijn, 1982):

$$WON_t = DKP_t \sum_{t=1}^n \frac{(1+h)^{t-1}}{(1+i)^t} - VAR_t \sum_{t=1}^n \frac{(1+v)^{t-1}}{(1+i)^t} - CON \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+i)^t}$$

waarbij:

- WON_t: de bedrijfswaarde van de woning aan het begin van het jaar t
- DKP_t: de dynamische-kostprijsuur in jaar t
- VAR_t: de variabele exploitatielasten in jaar t
- CON: de constante exploitatielasten
- h: de jaarlijkse huurstijging
- v: de jaarlijkse lastenstijging
- i: de discontovoet, resp. de rendementsfactor
- n: de exploitatieduur in jaren

De formule brengt tot uitdrukking dat de bedrijfswaarde van de woning gelijk is aan de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen. Deze formule kan op twee manieren geïnterpreteerd worden. Als voor de bedrijfswaarde van de woning de stichtingskosten bij aanvang van de exploitatie wordt gelezen, kan met de formule de dynamische-kostprijsuur worden bepaald, waarvoor geldt dat er op basis van de gemaakte veronderstellingen sprake is van een rendabele exploitatie. Als daarentegen voor de dynamische-kostprijsuur het feitelijke huurniveau van de woning wordt genomen, leidt de formule tot de bepaling van de daarbij behorende bedrijfswaarde van de woning. Op basis hiervan valt eenvoudig in te zien dat bij aanvang van de exploitatie de bedrijfswaarde van de woning gelijk is aan de stichtingskosten, indien het feitelijke huurniveau gelijk wordt gesteld aan de dynamische-kostprijsuur.

De bedrijfswaarde van de woning verandert jaarlijks. Uitgaande van de eerste formule kan de bedrijfswaarde van de woning een jaar later als volgt worden weergegeven:

$$WON_{t+1} = DKP_{t+1} \sum_{t=1}^n \frac{(1+h)^t}{(1+i)^{t+1}} - VAR_{t+1} \sum_{t=1}^n \frac{(1+v)^t}{(1+i)^{t+1}} - CON \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+i)^{t+1}}$$

Uit beide formules kan worden afgeleid dat de verandering van de bedrijfswaarde in de loop der tijd gelijk is aan de netto kasstroom per jaar minus de toegerekende rentelasten op basis van de bedrijfswaarde en de gehanteerde rendementsfactor:

$$WON_t - WON_{t+1} = DKP_t - iWON_t - VAR_t - CON$$

Voor de verdere uitwerking van deze laatste formule is een definitie van afschrijvingen van belang. Onder de economische afschrijvingen wordt verstaan de waardedaling van de woning als gevolg van het ouder worden van de woning met correctie voor de zuivere prijsstijging (Conijn, 1995). Dit leidt tot de volgende formule:

$$AFS_t = WON_t(1 + p) - WON_{t+1}$$

waarbij:

AFS_t : de afschrijvingen in jaar t

p : de zuivere prijsstijging van de woning in jaar t

De waardeverandering wordt derhalve in twee componenten onderscheiden. Op grond van de zuivere prijsstijging zou een zekere waardestijging van de woning verwacht mogen worden. In de mate dat de waardestijging minder is, is er sprake van afschrijvingen.

Wanneer de laatste twee vergelijkingen tesamen worden genomen, kan de volgende formule worden afgeleid:

$$DKP_t = iWON_t + VAR_t + CON_t + AFS_t - pWON_t$$

De dynamische-kostprijsuur in enig jaar blijkt derhalve gelijk te zijn aan de gehanteerde rendementsfactor maal de bedrijfswaarde van de woning, plus de variabele lasten, de constante lasten en de afschrijvingen, minus de zuivere waardestijging van de woning. Deze formule is identiek aan de formule voor de gebruikskosten zodat hiermee bewezen is dat de dynamische-kostprijsuur een specifieke toepassing is van de gebruikskosten.

Bijlage 2 De definitie van de variabelen

1 De netto gebruikskosten voor de eigenaar-bewoner

De netto gebruikskosten van de eigenaar-bewoner:

$$r * H + i * (W - H) + OH + OZB + OPV + T + ERF - FE - PR + a - w$$

Kosten vermogen

r rentepercentage hypotheek

H hypotheeksom

W waarde van de woning

i rente op eigen vermogen

Hiervoor is gebruik gemaakt van het rendement op staatsobligaties zoals vermeld in de conjunctuurberichten van het CBS. Dit rendement wordt vaak beschouwd als de verwachte rente op 'risicovrije' belegging.

Kosten beheer

OH onderhoud:

- I. Vertrekpunt is het onderzoek Bewoners en beheerders gerenoveerde woningen (Companen, 1997). Hierbij werd in 1995 per woning gemiddeld f 4.100,- uitgegeven voor onderhoud en herstel. Dit gemiddelde bedrag rekenen we aan de hand van de BDB-index onderhoud (Misset Bouwmarkt) terug naar voorgaande jaren.
- II. Dit gemiddelde is gedifferentieerd aan de hand van de variabele onderhoud (ONDERH) in het WBO 1994. Het gemiddelde bedrag (GEMOH) voor onderhoud in het WBO wordt berekend en vervolgens wordt de differentiatiefactor vastgesteld: $1 + ((\text{ONDERH} - \text{GEMOH}) / \text{GEMOH})$. Deze factor wordt vermenigvuldigd met het gemiddelde bedrag dat bij stap 1 is berekend voor 1994.
- III. In de andere WBO's is geen variabele onderhoud beschikbaar en is een alternatieve methode toegepast om het gemiddelde te differentiëren. Aan de hand van de variabelen bouwjaar, renovatie, type en prijsklasse worden 48 klassen onderscheiden in het WBO 1993. Per klasse wordt een afwijking van het algemene gemiddelde (= 1) bepaald. Deze factor wordt weer vermenigvuldigd met het onder stap 1 berekende gemiddelde voor 1989 respectievelijk 1985.

OZB eigenaarsdeel onroerende-zaakbelasting (3/5 van de totale OZB)

OPV opstalverzekering ($0,0006 * W$)

T transactiekosten (vereniging eigen huis)

$0,075$ (nieuwbouw) / $0,10$ (bestaand) * AANKOOP / GEMWD

GEMWD = gemiddelde woonduur naar woningtype

AANKOOP = W geïndexeerd met de jaarlijkse prijsstijging (volgens de NVM)

Waardeverandering

- a afschrijving ($0,0083 * W$)
- w De prijsontwikkeling van de NVM vormt het vertrekpunt. Deze prijsontwikkeling wordt bepaald door kwaliteits- en door prijsverandering. Voor de analyse is de zuivere prijsverandering van belang. De NVM-reeks is daarom gecorrigeerd voor kwaliteitsveranderingen. Hiertoe is een regressie-analyse uitgevoerd met de prijs als afhankelijke variabele en kenmerken van de woning (grootte, leeftijd, type) en de tijd als onafhankelijke variabele. Hieruit kunnen we een reeks afleiden die gezuiverd is voor kwaliteitsveranderingen. Kortom een reeks die alleen de prijsontwikkeling in de tijd voor identieke woningen weergeeft: de zuivere prijsstijging (z). Per provincie zijn de stijgingspercentages bepaald en toegepast in de analyses ($z * W$). Bij de analyses wordt uitgegaan van de gemiddelde prijsstijging over de vijf voorafgaande jaren.

Effecten van overheidsbeleid

FE fiscaal effect (renteaf trek-belaste huurwaarde)

PR premie (rijksbijdrage) voor een sociale koopwoning

Overig

ERF erfpacht

2 De netto woonuitgaven voor de eigenaar-bewoner

De netto woonuitgaven van de eigenaar-bewoner:

$$r * H + AFL + OH + OZB + OPV + T + ERF - FE - PR + a - w$$

AFL aflossing of premie voor spaar- of levenhypotheek

Zoals in hoofdstuk 4 omschreven verschillen de woonuitgaven van de gebruikskosten op een aantal onderdelen. Zo ontbreken bij de woonuitgaven de kosten van het eigen vermogen en de effecten van de waardeontwikkeling van de woning.

Ten opzichte van de gebruikskosten kennen de woonuitgaven een nieuwe post te weten de aflossing en of de premie voor de hypotheek.. Voor het overige is uitgegaan van de in paragraaf 1 beschreven veronderstellingen.

3 De netto gebruikskosten, respectievelijk de netto woonuitgaven voor de huurder

Voor de huurder zijn de netto woonuitgaven gelijk aan de netto gebruikskosten. In formulevorm:

$$H + OH - HS$$

H basishuur, gelijk aan kale huur plus subsidiabele servicekosten

OH onderhoud

Ook bij de huurders is gebruik gemaakt van het onderzoek Bewoners en beheerders gerenoveerde woningen (Companen, 1997). Het gemiddelde bedrag in 1995 was f 300,-. Verder is dezelfde werkwijze toegepast als bij de eigenaar-bewoners (zie paragraaf 1).

HS individuele huursubsidie

Bijlage 3 Schatting van het aantal kwaliteitspunten van woningen in het WBO

In het WBO is het aantal kwaliteitspunten van woningen niet bekend. Het betreft echter een belangrijk gegeven als maatstaf voor de kwaliteit van woningen. In principe kunnen de kwaliteitspunten op twee manieren worden bepaald. Bij de eerste methode wordt uitgegaan van het woningwaarderingstelsel. In dit stelsel worden punten aan een woning toegekend op grond van een groot aantal kenmerken van die woning, en van de woonomgeving. Het probleem met deze benadering is echter dat het WBO minder detail in de woningkenmerken bevat, dan voor de berekening van het puntenaantal nodig is. Bovendien ontbreekt informatie over de woonomgeving helemaal.

Een tweede manier om het puntenaantal te bepalen gaat uit van een verklaring van het puntenaantal, opgesteld met behulp van het zogenaamde Partners-bestand uit 1981. Met behulp van een variantie-analyse (ANOVA) is een vergelijking geschat met het puntenaantal als afhankelijke variabele, en een aantal woningkenmerken, die alle in het WBO beschikbaar zijn, als onafhankelijke variabelen. Aangezien het echter gaat om een schatting met een inmiddels gedateerd bestand, zullen de hiermee berekende puntenaantallen gecorrigeerd moeten worden met behulp van meer recente informatie. Met name van de variabele bouwjaar van de woning, een van de verklarende variabelen in de vergelijking, kan niet worden verwacht dat deze het puntenaantal op dezelfde wijze beïnvloedt als in 1981.

Gekozen is voor de tweede schattingswijze, waarbij een correctie wordt uitgevoerd met behulp van informatie uit de Huurenquête.

Met behulp van de op het uit 1981 daterende Partners-bestand geschatte vergelijking, is voor alle woningen een puntenaantal berekend. Uit de vergelijking is echter de variabele BOUWJAAR verwijderd, aangezien niet verwacht mag worden dat het effect van deze variabele in 1989 gelijk is aan dat in 1981. Bovendien zijn geen effecten bekend voor bouwjaren na 1980.

Voor de correctie van de met de gewijzigde vergelijking berekende puntenaantallen is gebruik gemaakt van informatie uit de Huurenquête. Hieruit is voor huurwoningen het gemiddelde puntenaantal bekend, onderscheiden naar bouwperiode, naar type verhuurder en naar woningtype.

Een vergelijking van de gemiddelden uit de Huurenquête met de gemiddelden zoals deze na de correctie in het bestand worden aangetroffen, leert dat de verschillen gering zijn. Het gemiddelde aantal kwaliteitspunten naar bouwperiode en naar woningtypen komt zeer goed overeen met de gemiddelden uit de Huurenquête. Bij deze schattingsprocedure is ook voor de koopwoningen het puntenaantal vastgesteld. Voorzover dit controleerbaar is, lijkt de hiervoor beschreven schatting van het aantal kwaliteitspunten van woningen in het WBO adequaat.

In de reeks DGVH/NETHUR Partnership verscheen eerder:

1. P.P.J. van Buuren, F.M. Dieleman, H. Hansman, R.B. Jobse, F.J. van Ommeren & J.H. van Tour
Prestatie-afspraken: Ervaringen en juridische contouren
Utrecht, 1997, ISBN 90-5405-036-5

2. Rinus Deurloo, Sako Musterd, Wim Ostendorf
'Pockets of poverty' Een methodische studie naar het vóórkomen van ruimtelijke concentraties van armoede in steden in Nederland en enkele kanttekeningen bij probleemanalyse
Amsterdam, 1997, ISBN 90-5405-037-3