

De hoogte en verdeling van de woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners

DRS. B.M. VELDMAN*

Vorig najaar werd in ESB ingegaan op achtergronden, dataverzameling en historische ontwikkeling van de woonuitgaven van huurders 1). In dit artikel strekt de aandacht zich ook uit naar de woonuitgaven van eigenaren-bewoners. Aan de orde komt o.a. de inkomensverdeling voor en na aftrek van de woonuitgaven, zowel ex- als inclusief de fiscale faciliteiten voor eigenaren-bewoners en de individuele huursubsidie. Op deze wijze krijgt men een indruk van het effect van deze beleidsinstrumenten op de verdeling van het besteedbare inkomen. Het blijkt dat zowel bij huurders als bij eigenaren-bewoners de inkomensongelijkheid na aftrek van de woonuitgaven kleiner is dan voor aftrek. In de eerste plaats wordt dit veroorzaakt door de verdeling van de inkomens over de woningvoorraad. In de huursector kan daarnaast de individuele huursubsidie voor dat effect verantwoordelijk worden gesteld.

Inleiding

Dat de stagnatie van de wereldeconomie in de jaren zeventig van grote invloed is geweest op het functioneren van de Nederlandse economie behoeft geen betoog. Nog steeds is de gevoeligheid van de binnenlandse economie voor buitenlandse ontwikkelingen erg groot. Duidelijk komt dit naar voren in de berekeningen van het Centraal Planbureau (CPB). Gegeven deze externe omstandigheden richt de binnenlandse economische politiek zich onder andere op het terugdringen van het financieringsstekort van de overheid, het verminderen van de werkloosheid en het verbeteren van de concurrentiepositie van de Nederlandse bedrijven ten opzichte van het buitenland.

In deze situatie staan de inkomens van grote bevolkingsgroepen (ontvangers van uitkeringen, ambtenaren, maar ook werknemers in het bedrijfsleven) onder druk. Het is dan ook niet toevallig dat sinds 1975 koopkrachtplaatjes in de Macro Economische Verkenning van het CPB worden opgenomen. Naast de ontwikkeling van nominale en reële inkomens zijn in dit verband de bestedingsmogelijkheden van gezinshuishoudingen van belang, aangezien de inkomensmatiging in relatie tot de prijsontwikkeling de mogelijkheden van particuliere consumptie direct beïnvloedt. Deze particuliere consumptie bestaat uit verschillende soorten goederen, waarop niet in gelijke mate worden bezuinigd.

Uitgaven die samenhangen met het bewonen van een woning zijn het belangrijkste voorbeeld van niet gemakkelijk aan te passen consumptie. Deze inflexibiliteit op korte termijn wordt veroorzaakt door het feit dat bewoners niet gemakkelijk van woning willen of kunnen veranderen. Dat hangt onder andere weer samen met de statische aard van het aanbod van woningen (geografisch gefixeerd), met de woon-werkafstand, de afstand tot school, familie, kennissen, en ook met een tekort aan woningen met een passende prijs.

Bepaalde uitgaven die samenhangen met het bewonen van een woning kennen wel een zekere flexibiliteit. Zo kunnen bij voorbeeld de uitgaven voor gas en elektriciteit worden teruggebracht door het isoleren van woningen, maar ook door het bewuster omgaan met energie. Door gerichte zelfwerkzaamheid van de bewoner kunnen de onderhoudskosten van de woning worden verminderd. Echter, de periodieke woonuitgaven voor het verkrijgen van het beschikkingsrecht over een woning, waarvan de huur- en hypotheekuitgaven de belangrijkste zijn, liggen voor

langere tijd vast. Deze woonuitgaven, uitgedrukt in lopende prijzen, zijn de afgelopen twee decennia sterk gestegen onder invloed van bouwkosten- en rentestijgingen, de wettelijke trendmatige huurverhoging, de huurharmonisatie, en de kwaliteitsstijging van de woningvoorraad ten gevolge van nieuwbouw en verbetering van woningen.

De hoogte van de huur- en hypotheekuitgaven

Als in het vervolg gesproken wordt over woonuitgaven, dan wordt bedoeld de woonuitgaven op kasbasis 2). Deze woonuitgaven op kasbasis worden onder andere bepaald uit de Woningbehoefteonderzoeken (WBO) 1977 en 1981, die door het Centraal Bureau van de Statistiek in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne werden gehouden onder meer dan 50.000 huishoudens in Nederland. Voordeel van deze onderzoeken is het feit dat een onderverdeling kan plaatsvinden naar bewoners- en woningkenmerken. Dit is niet mogelijk bij de particuliere consumptie van woondiensten uit de Nationale Rekeningen. Deze worden op transactiebasis geregistreerd. Hierdoor is een analyse van de beleidsinstrumenten, die in de huursector wezenlijk anders zijn dan in de koopsector, niet mogelijk.

Toch is een blik op de cijfers uit de Nationale Rekeningen interessant, aangezien het verloop over een langere periode kan worden geschetst, een vergelijking met andere consumptiegoederen kan plaatsvinden, en onderscheid kan worden gemaakt naar volume- en prijsveranderingen. In tabel 1 zijn naast de consumptie van woondiensten ook de totale consumptie en die van voedingsmiddelen en gas en elektriciteit opgenomen. De bedragen zijn zowel in lopende prijzen als in prijzen van 1980.

In tabel 2 wordt de stijging per jaar in procentpunten gegeven voor alle relevante grootheden. Gedurende de periode 1960-1982

* De auteur is medewerker op de afdeling Sociaal-Economisch Onderzoek van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne. Het artikel is geschreven op persoonlijke titel.

1) J. Walrecht, De ontwikkeling van huren en inkomens sinds 1978, ESB, 21 november 1984.

2) De officiële term voor huur- en hypotheekuitgaven is woonuitgaven uit hoofde van het beschikkingsrecht over de woning. Uitgaven voor gas en elektriciteit, en gemeentelijke heffingen blijven bij de analyse op kasbasis buiten beschouwing.

Tabel 1. De totale consumptie en enige consumptiesoorten in lopende prijzen en constante prijzen (1980 = 100)

Jaar	Consumptie totaal		Consumptie van voedingsmiddelen		Consumptie van woondiensten		Consumptie van gas en elektriciteit	
	lopende prijzen	prijzen 1980	lopende prijzen	prijzen 1980	lopende prijzen	prijzen 1980	lopende prijzen	prijzen 1980
1960	24.169	74.100	8.930	23.900	1.616	5.600	637	2.100
1965	39.950	101.900	13.692	29.300	2.503	7.000	1.030	3.000
1970	64.992	127.900	18.500	32.400	4.421	10.000	2.168	5.600
1975	119.790	156.000	29.280	36.900	9.340	13.900	5.070	8.500
1976	134.870	161.900	31.940	36.900	10.910	14.400	6.220	9.000
1977	161.640	183.500	34.810	37.800	14.050	17.200	6.530	9.000
1978	175.290	191.800	36.100	39.200	15.640	18.100	7.330	9.200
1979	188.140	198.900	37.720	40.000	17.360	18.700	8.680	10.200
1980	201.010	201.010	39.730	39.730	19.150	19.200	10.000	10.000
1981	209.450	196.300	41.520	39.300	21.270	19.900	11.640	9.400
1982	217.880	193.200	43.200	38.700	23.690	20.700	12.350	8.700

Bron: Nationale Rekeningen.

Tabel 2. Stijgingspercentage van de particuliere consumptie, gemiddeld per jaar.

Periode	Consumptie totaal		Consumptie van voedingsmiddelen		Consumptie van woondiensten		Consumptie van gas en elektriciteit	
	lopende prijzen	prijzen 1980	lopende prijzen	prijzen 1980	lopende prijzen	prijzen 1980	lopende prijzen	prijzen 1980
1960-1982	35	7	17	3	59	12	80	14
1977-1982	6	1	4	0,4	11	3	15	-0,5

Bron: Nationale Rekeningen.

valt op dat de consumptie van gas en elektriciteit zowel in lopende prijzen als in prijzen van 1980 het sterkst gestegen is. Hierna stijgt de consumptie van woondiensten het snelst. De beide categorieën te zamen zijn derhalve een groter deel gaan vormen van de totale consumptie. In 1960 besloegen woondiensten en gas en elektriciteit te zamen 9,3 % van de totale consumptie; in 1982 16,5 %. In prijzen van 1980 luiden de percentages 10,4 voor 1960 en 15,2 voor 1982. De stijging van het aandeel van woondiensten is het gevolg van het jarenlang uitvoeren van omvangrijke nieuwbouw- en verbeteringsprogramma's, die voor het grootste deel door de overheid gefinancierd en gesubsidieerd werden. De gemiddelde woninggrootte en kwaliteit namen ten gevolge van de gestegen stichtingskosten snel toe.

Indien alleen de cijfers betrekking hebbend op de periode 1978-1982 nader worden beschouwd, is de invloed van de economische recessie duidelijk te zien. De stijgingspercentages per jaar liggen ver onder die van de totale periode 1960-1982. In lopende prijzen stijgt de consumptie van gas en elektriciteit nog steeds het meest, maar dit wordt geheel veroorzaakt door de stijging van de energieprijzen. Immers, de consumptie van gezinshuishoudingen in prijzen van 1980 is in de periode 1978-1982 licht gedaald. Hieruit blijkt dat de gezinshuishoudingen bewuster met energie omgaan. In constante prijzen stijgen de woondiensten het snelst. Hiermee komt het effect van de nieuwbouw en verbetering van woningen tot uitdrukking.

Indien de stijging van de consumptie van woondiensten naast die van gas en elektriciteit wordt gezet, dringt zich de conclusie op dat indien er een woonuitgavenproblematiek ontstaan is in de jaren 1978-1982, deze veroorzaakt wordt door de stijging van de prijs van gas en elektriciteit.

De hoogte van de woonuitgaven op kasbasis

Indien de huur- en hypotheekuitgaven op kasbasis uit de Woningbehoefteonderzoeken worden bepaald, kan de samenhang tussen woonuitgaven en beleidsinstrumenten op het volkshuvestingsgebied worden onderzocht. Vanwege verschillen in de beleidsinstrumenten dient een onderscheid te worden gemaakt naar bewoners van huur- en koopwoningen. De kasuitgaven van een bewoner van een huurwoning worden verkregen door op de kostprijs huur objectsubsidies in mindering te brengen. De zo verkregen kale huur, die is gebaseerd op de kwaliteit van de woning, wordt vermeerderd met enige servicekosten (onder andere die voor een huismeester en galerijverlichting) ter bepaling van de basishuur. Op deze huur is de verstrekking van individuele huursubsidie gebaseerd. De basishuur vermindert met

individuele huursubsidie levert ten slotte de netto huur, zijnde de kasuitgaven van een huurder.

In de koopsector hangen de bruto woonuitgaven van de eigenaar-bewoner af van het soort lening dat is afgesloten, de looptijd van die lening en het eventueel eigen vermogen. Deze bruto woonuitgaven worden verminderd met een eventuele overheids-subsidie en gecorrigeerd voor het fiscale effect ten gevolge van hypotheekrente-af trek, huurwaardeforfait en de eventueel verstrekte subsidies. De resultaten staan in tabel 3 en 4. De netto woonuitgaven van de eigenaar-bewoner zijn niet uit het WBO 1977 te bepalen. De cijfers op 1 januari 1984 zijn verkregen uit de eerste meting van het panel-onderzoek *Wonen in Nederland 3*). Onder het besteedbaar inkomen in de tabellen 3 en 4, en ook in het vervolg van dit artikel, wordt verstaan het netto besteedbaar inkomen van de hoofdkostwinner en van echtgenote/eventuele partner te zamen.

In de huursector zijn de netto woonuitgaven tussen 1 januari 1982 en 1 april 1984 met 18,6 % gestegen. Deze stijging werd voornamelijk veroorzaakt door de volgende vier factoren:

- nieuwbouw en verbetering van woningen;
- de wettelijke trendmatige huurverhoging;
- de huurverhoging ten gevolge van de huurharmonisatie;
- veranderingen in de individuele-huursubsidieregeling.

De rentestand, de bouwkosten en de exploitatiekosten (hieronder worden verstaan onder andere verzekeringen en reservering voor onderhoud) van nieuwbouwwoningen bepalen het niveau van de aanvangshuren. Ten einde het huurniveau van de woningvoorraad in overeenstemming te houden met deze aanvangshuren wordt de huur van woningen met een jaarlijks vast te stellen percentage verhoogd. Dit percentage is ingevolge het laatste regeerakkoord gebaseerd op de ontwikkeling van de bouwkosten, van de exploitatiekosten, maar ook van het in de meerjarenramingen veronderstelde rentepercentage. Gezien de ontwikkeling van de laatste jaren, wordt tegenwoordig ook gepleit voor andere bepalende grootheden, zoals de inkomensontwikkeling. Een deel van de woningvoorraad blijkt tevens een te lage huur op te brengen in vergelijking met de kwaliteit van de woning. Dit deel komt in aanmerking voor de huurharmonisatie, het versneld optrekken van de huren om een evenwichtige prijskwaliteitsverhouding te bewerkstelligen.

3) Vanaf 1984 wordt jaarlijks door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne deelgenomen in een panel van Interact BV te Dongen.

Tabel 3. De hoogte van de maandelijkse woonuitgaven in de huursector

Gemiddelden	WBO 1977 a) (peildatum 1-1-1978)	WBO 1981 a) (peildatum 1-1-1982)	Panelonderzoek Wonen in Ned. (peildatum 1-4-1984)
1. Basishuur in gld.	227	299	357
2. Individuele huursubsidie in gld.	8	20	26
3. Netto huur (1)-(2)	219	279	331
4. Bestedbaar inkomen in gld. per maand	1.940	2.205	2.180
5. Netto quote	12,8%	14,3%	15,2%

a) Bewerking Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne, afdeling Sociaal-Economisch Onderzoek.

Tabel 4. De hoogte van de maandelijkse woonuitgaven in de koopsector

Gemiddelden	WBO 1977 a) (peildatum 1-1-1978)	WBO 1981 a) (peildatum 1-1-1982)	Panelonderzoek Wonen in Ned. (peildatum 1-4-1984)
1. Bruto woonuitgaven in gld.	—	569	576
2. Fiscaal effect in gld.	—	117	111
3. Subsidies eigen woning in gld.	—	19	16
4. Netto woonuitgaven (1)-(2)-(3)	—	433	449
5. Bestedbaar inkomen in gld. per maand	—	2.705	2.668
6. Netto quote	—	14,9%	16,7%

a) Bewerking Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne, afdeling Sociaal-Economisch Onderzoek.

Uit tabel 3 blijkt dat de basishuur in de periode 1 januari 1982 tot 1 april 1984 met 19,4 % is gestegen. Het matigende effect van de individuele huursubsidie bedraagt derhalve 0,8 %-punt. De wettelijke trendmatige huurverhoging bedroeg gedurende deze periode ongeveer 10%-punt. Uit de Huurenquête van het Centraal Bureau van de Statistiek 4) uit 1982 en 1983 volgt dat het effect van de nieuwbouw op de werkelijke huurverhoging ongeveer 3 % is. Het harmonisatie-effect bedraagt derhalve ongeveer 6,5 % in de periode 1 januari 1982 tot 1 april 1984.

In de koopsector bedroeg de stijging van de woonuitgaven 3,7 % in dezelfde periode. De bruto woonuitgaven stegen met 1,2 %. In tegenstelling tot de huursector hebben de beleidsinstrumenten, fiscale effecten en subsidies te zamen, gemiddeld niet voor een matiging van de stijging van de netto woonuitgaven ten opzichte van de bruto woonuitgaven gezorgd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het absolute woonuitgavenniveau wel door de instrumenten wordt verlaagd.

Analyse van de oorzaken van de ontwikkeling van de woonuitgaven in de koopsector is een stuk gecompliceerder dan in de huursector. Niet alleen is het onderscheid tussen eigenaren-bewoners met en zonder hypotheekuitgaven van belang, er spelen ook zaken als eigen vermogen bij de aankoop van de woning, de mate van zelfwerkzaamheid bij het onderhoud, versnelde aflossing van hypotheek dan wel het bijsluiten van hypotheek voor andere doelen dan specifiek woonuitgaven. Aangezien een groot aantal hypotheek met min of meer variabele rente wordt afgesloten, is de rentegevoeligheid van de woonuitgaven in de koopsector groot.

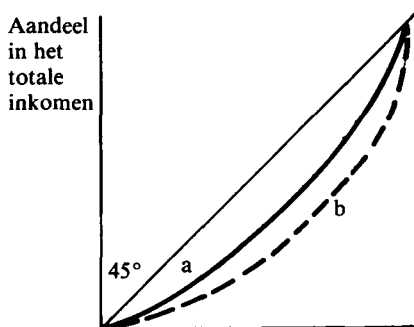
Uit het onderzochte materiaal is niet te analyseren welke factoren precies een rol spelen bij het tot stand komen van de hoogte van de woonuitgaven in de koopsector.

De verdeling van inkomens en woonuitgaven over bewoners van huur- en koopwoningen

Voor de verdeling van de huishoudens in Nederland over woonuitgavenklassen wordt verwezen naar de woonlastensignalering, die is opgenomen in de inkomensnotitie van de regering

5). In dit artikel wordt met behulp van zogenaamde Lorenz-curve de scheefheid van de inkomens- en woonuitgavenverdeling en de invloed van de bijbehorende instrumenten op deze verdelingen onderzocht 6). De vorm van de Lorenz-curve wordt getoond in de figuur.

Figuur. Voorbeeld van een Lorenz-curve



Aantal inkomens in procenten van de gehele populatie

Lorenz-curve worden geconstrueerd door de inkomens naar olopende hoogte te rangschikken en vervolgens te bepalen hoeveel procent de eerste tien procent van alle inkomens (het eerste deciel) aan het totale inkomen in Nederland bijdraagt. Elke keer wordt het aantal inkomens met 10 % verhoogd. Voor elk inkomendeciel valt eveneens te berekenen welk aandeel het bijdraagt in het totaal van alle woonuitgaven. Ook hier betreft het de huishoudinkomens.

In de huursector is het mogelijk de scheefheid van de verdeling op basis van twee Woningbehoefteonderzoeken te analyseren. In de koopsector kan op basis van het WBO alleen de situatie op 1 januari 1982 worden gegeven. Hierbij zal echter wel een onderscheid worden aangebracht tussen bewoners met en zonder hypotheekuitgaven.

Hieronder worden inkomens- en woonuitgavenverdelingen vergeleken. Indien beweerd wordt dat de verdeling schever is geworden, wil dat zeggen dat de Lorenz-curve van a naar b is geschoven in de figuur. Aangezien de veranderingen in de verdelingen niet zo groot zijn dat dit grafisch zichtbaar kan worden gemaakt, zijn de Lorenz-curve in tabelvorm opgenomen. Indien de aandeelpercentages in de eerste decielen lager zijn geworden en de aandeelpercentages in de hoogste decielen groter, dan wil dat zeggen dat de verdeling schever is geworden, met andere woorden de Lorenz-curve is verschoven van a naar b in de figuur. De omgekeerde redenering geldt indien de verdeling minder scheef is geworden.

De verdelingen voor bewoners van huurwoningen staan in tabel 5. Uit de tabel kan worden geconcludeerd dat de verdeling van het besteedbaar huishoudinkomen van 1 januari 1978 tot 1 januari 1982 schever is geworden.

De woonuitgavenverdeling blijkt eveneens schever te zijn geworden. Indien de inkomensverdeling voor en na aftrek van woonuitgaven wordt geanalyseerd, dan blijkt dat door de schever wordende woonuitgavenverdeling in de periode 1 januari 1978 tot 1 januari 1982 de inkomensverdeling na aftrek van woonuitgaven minder scheef is geworden dan die voor aftrek van woonuitgaven.

Vergelijking van de netto huuruitgavenverdeling met de basis-huurverdeling toont aan dat de individuele huursubsidie voor een schevere verdeling zorgt. Vooral de laagste inkomens komen in aanmerking voor individuele huursubsidie. Dat blijkt uit het

4) Maandstatistiek van de prijzen, februari 1984, Centraal Bureau van de Statistiek.

5) Notitie inkomensbeleid 1985, Tweede Kamer, zitting 1984-1985, 18 611, nrs. 1-2.

6) Indien in het vervolg over inkomens wordt gesproken, wordt bedoeld het huishoudinkomen, bestaand uit dat van de hoofdkostwinner en dat van de echtgeno(o)t(e) of partner.

Tabel 5. Decielverdeling van woonuitgaven en inkomens in de huursector, in procenten

decielnr.	WBO 1977 a)			WBO 1981 a)		
	inkomens-aandeel	netto-huur-aandeel	basishuur-aandeel	inkomens-aandeel	netto-huur-aandeel	basishuur-aandeel
1	4,2	7,4	8,4	3,9	6,6	8,0
2	10,2	15,2	16,9	9,8	14,2	16,4
3	17,2	23,5	25,5	16,9	22,2	24,8
4	25,1	32,5	34,5	24,9	30,8	33,9
5	33,9	42,1	44,1	33,9	40,5	43,4
6	43,6	52,1	53,8	43,9	50,7	53,3
7	54,2	62,8	64,2	54,7	61,8	63,8
8	66,2	74,5	75,4	66,8	73,7	75,2
9	80,3	87,0	87,5	80,8	86,0	86,8
10	100	100,0	100,0	100	100,0	100,0

a) Bewerking Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne.

feit dat zonder de werking van de subsidie het eerste inkomensdeciël 8,4 % van alle woonuitgaven zou hebben betaald, terwijl ze nu slechts 7,4 % hebben betaald (in 1978). De daarop volgende jaren is dit effect van de individuele huursubsidie toegenomen tot 1,4 % in het eerste deciel. Analyse van het effect over de inkomensdecieën in 1982 leert dat het toeneemt tot het vijfde deciel en vervolgens afneemt. In de twee hoogste decieën is het effect van de individuele huursubsidie minimaal, aangezien de huishoudinkomens boven de maximale inkomensgrens van de regeling liggen.

Naast de hier al genoemde oorzaken voor een verschuiving van de woonuitgavenverdelingen, kunnen veranderingen op de woningmarkt van invloed zijn. Nieuwbouw en verbetering van woningen kunnen doorstroming of gang brengen, waardoor de prijs van de woning beter in overeenstemming kan komen met het inkomen van een huishouden. Tevens speelt de huurharmonisatie hier een rol. Hoewel een diepgaande analyse van deze factoren nog moet worden verricht, is het duidelijk dat het aandeel van de basishuur dat door elk opvolgend deciel in het totaal wordt bijgedragen, in de periode 1978 tot 1982 is teruggelopen. Ook dit is een verklaring voor het minder scheef worden van de inkomensverdeling na aftrek van woonuitgaven ten opzichte van de verdeling voor aftrek van woonuitgaven.

Zowel de verdeling van huishoudinkomens als die van de netto woonuitgaven vertoont bij eigenaren-bewoners een scheefheid. Evenals in de huursector is de scheefheid van de woonuitgaven de oorzaak van het feit dat de verdeling na aftrek van uitgaven minder scheef is geworden dan voor aftrek van woonuitgaven. Het verloop van inkomens- en woonuitgavenverdeling is ongeveer identiek. Elk inkomensdeciël heeft een zelfde aandeel in het totale inkomen als in het totaal aan woonuitgaven. Dit wordt veroorzaakt door de bewoners van koopwoningen van 65 jaar en ouder. In de regel kennen deze bewoners geen hypotheekuitgaven meer, aangezien de hypotheek is afgelost. De woonuitgaven uit hoofde van het beschikkingsrecht over een woning bestaan

Tabel 6. Verdeling van woonuitgaven en inkomens in de koopsector op basis van WBO 1981 a)

decielnr.	Alle eigenaren-bewoners			Eigenaren-bewoners met hypotheek		
	inkomens-aandeel	netto-lasten aandeel	bruto-lasten aandeel	inkomens-aandeel	netto-lasten aandeel	bruto-lasten aandeel
1	3,3	2,6	3,3	3,9	5,8	6,3
2	8,9	6,3	5,8	10,3	12,9	12,7
3	15,7	12,6	11,2	17,7	20,3	19,6
4	23,7	20,4	18,3	25,8	28,5	27,4
5	32,5	29,4	27,0	34,8	37,7	36,5
6	42,5	39,9	37,5	44,6	47,7	46,3
7	53,4	51,8	49,2	55,6	59,0	57,3
8	65,9	66,0	63,4	67,8	71,5	69,6
9	80,4	82,1	80,2	81,6	84,7	83,2
10	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Bewerking Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne.

dan nog uit het onderhoud, verzekering, onroerend-goedbelasting, en eventueel erfpacht. Het fiscale effect bestaat uit het huurwaardeforfait. Uitgaven voor gas en elektriciteit en overige belastingen blijven hier buiten beschouwing. De woonuitgaven liggen derhalve op een laag niveau, terwijl de inkomens van eigenaren-bewoners ouder dan 65 jaar eveneens op een lager niveau liggen dan gemiddeld in de koopsector.

Voor de eigenaren-bewoners met hypotheek ontstaat een minder scheve inkomensverdeling dan voor alle eigenaren-bewoners. De inkomens van de laatste groep liggen verder uit elkaar dan van hypotheekbezitters, die eerst een zodanig inkomen moeten verdienen dat financiering van de woning met een hypotheek mogelijk wordt. De woonuitgavenverdeling van eigenaren-bewoners met hypotheekuitgaven is eveneens minder scheef dan die van alle bewoners in de koopsector.

De invloed van subsidie- en fiscale effecten te zamen is in de koopsector zodanig dat de verdeling van de inkomens na aftrek van de netto woonuitgaven schever is dan na aftrek van de bruto woonuitgaven. Dit effect kan voor het grootste deel worden verklaard uit de progressiviteit van het belastingstelsel. De hoogste inkomens vallen in de hoogste marginale tarieven en genieten derhalve de grootste belastingvoordelen ten gevolge van hypotheekrente-aftrek. Daarnaast bezitten de huishoudens met de hoogste inkomens in het algemeen de duurere woningen van betere kwaliteit. De rente en aflossing is voor deze huishoudens het grootst. Slechts een klein deel van alle bewoners met hypotheekuitgaven ontvangt een subsidie van de overheid. De subsidies ten gevolge van het eigen-woningbezit hebben een tegengestelde werking op de woonuitgavenverdeling als het fiscale effect. De subsidies komen vooral ten goede aan de huishoudens met een inkomen tussen minimum en modaal.

Ondanks het feit dat de woonuitgaven van eigenaren-bewoners niet direct te vergelijken zijn met die van huurders, valt op dat de woonuitgavenverdeling van eigenaren-bewoners schever is dan die van huurders op 1 januari 1982. Het fiscale effect is tegengesteld aan dat van de individuele huursubsidie, terwijl het subsidie-effect in de eigen-woningsector gemiddeld weinig invloed heeft.

De verdeling van de netto huishoudinkomens is in de huursector minder scheef dan in de koopsector. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat in de koopsector zowel een groep bewoners voorkomt met hoge inkomens (bewoners met hypotheekuitgaven) en een groep bewoners met lage inkomens (bewoners, ouder dan 65 jaar, zonder hypotheekuitgaven).

Conclusie

Uit de macro-economische analyse van de stijging van de consumptie van woondiensten en van gas en elektriciteit blijkt dat vooral de prijsstijging van de energiecomponent verantwoordelijk is voor de eventuele woonuitgavenproblematiek in de jaren 1977-1982. De stijging van de woondienstenconsumptie wordt voor een deel veroorzaakt door verbetering en nieuwbouw van woningen, wat tot een hogere kwaliteit van de woningvoorraad leidt.

Indien het niveau van de woonuitgaven op kasbasis uit het WBO 1981 en het Huishoudenspanel 1984 wordt vergeleken, is de stijging van de netto woonuitgaven in de huursector het grootst. Deze stijging wordt veroorzaakt door nieuwbouw en verbetering van woningen, de wettelijke trendmatige huurverhoging, de huurverhoging ten gevolge van de huurharmonisatie, en wijzigingen in de regeling individuele huursubsidie.

De verdeling van de huishoudinkomens is bij zowel huurders als kopers voor aftrek van woonuitgaven schever dan na aftrek van woonuitgaven. De subsidies in de huursector op basis van de regeling individuele huursubsidie komen vooral bij de laagste inkomens terecht. De subsidies voor eigen-woningbezit worden vooral aan de groep inkomens tussen minimum en modaal verstrekt. Het fiscaal effect ten gevolge van hypotheekrente-aftrek is het grootst bij de hogere-inkomensgroepen.

B.M. Veldman