

De hoogte en verdeling van de woonuitgaven (II)

DRS. ING. P.A. DE VRIJE

In het artikel van Veldman worden de woonuitgaven in de huur- en koopsector naast elkaar gezet en wordt naar het inkomenseffect van overheids subsidies op woonuitgaven gekeken. Naar aanleiding van deze twee elementen in het artikel wil ik enkele opmerkingen maken.

In de eerste plaats over de woonuitgaven in de koop- en huursector. Voor het jaar 1981 maakte de auteur gebruik van uitkomsten van het *WBO 1981*. Dit uitgebreide woningbehoefteonderzoek, dat onder ongeveer 60.000 bewoners is gehouden, biedt de mogelijkheid uitspraken omtrent woonuitgaven in relatie tot de inkomenspositie van huishoudens te doen. Mijn eerste opmerking betreft de selectie die is gemaakt bij de verwerking van de enquêtegegevens. Deze wijkt nogal af van wat gebruikelijk is. Het gaat hierbij om de selectie van de „geldige” inkomens (Worden alle inkomens meegeteld of worden bij voorbeeld 2,5% van de hoogste en laagste inkomens als onbetrouwbaar weggelaten? Wordt het deel van het inkomen dat uitkomt boven f. 100.000 per jaar meegeteld? Op welke non-response wordt geselecteerd?). Het CBS 1) en het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid 2) zijn bij het selecteren van de enquêteresultaten uitgegaan van (vrijwel) dezelfde criteria. Het EIB heeft geen inkomenscategorieën laten vervallen, noch delen van het inkomen uitkomend boven de f. 100.000 per jaar. De uitkomsten zoals die uit de CBS- en EIB-publikatie blijken, wijken nogal af van die zoals gepresenteerd door Veldman 3).

Een tweede opmerking betreft het naast elkaar plaatsen van woonuitgaven in de koop- en huursector. Zonder in te gaan op essentiële verschillen in beide sectoren is dit niet goed mogelijk. Zo is het van belang de gemiddelde kwaliteitsverschillen van de woningen in beide sectoren in de beschouwing te betrekken. Dan nog blijven er op drie belangrijke punten verschillen tussen de woonuitgaven in het WBO voor de koop- en huursector bestaan. Allereerst het verloop in de tijd van woonuitgaven. In de koopsector zijn de woonuitgaven voor

individuele bewoners minder gelijkmatig in de tijd gespreid dan voor huurders. Dit verschil vormt een bezwaar voor het vergelijken van de netto woonuitgaven voor een koop- of huurwoning. Aan dit bezwaar kan enigszins worden tegemoetgekomen door de gemiddelde netto woonuitgaven van alle huurders met de gemiddelde netto woonuitgaven voor alle kopers te vergelijken. Een wezenlijk punt van verschil moet dan nog in acht worden genomen. In de koopsector zijn in de netto woonuitgaven de kosten voor onderhoud niet opgenomen, in de huursector veelal wel, hoewel overheids subsidies voor groot onderhoud en renovatie onontbeerlijk zijn. Daar tegenover staat in de koopsector een regeling voor de aftrek van bepaalde onderhoudskosten en voor verbeteringssubsidies. Een derde verschil tussen de woonuitgaven in de koop- en huursector is dat op basis van WBO-gegevens de objectsubsidie in de huursector niet zichtbaar kan worden ge-

maakt. Hierdoor is de kostprijs huur in de huursector niet bekend. Om toch uit de basishuur de kostprijs huur te kunnen berekenen, kan het in 1981 totaal betaalde bedrag aan objectsubsidies (zoals dat bekend is uit de Memorie van Toelichting bij de begroting van volkshuisvesting) gehanteerd worden ter bepaling van een gemiddeld uitgekeerd bedrag voor alle huurwoningen.

Indien de hiervoor genoemde verschillen tussen de woonuitgaven in de koop- en huursector in acht worden genomen, is het mogelijk een opstelling te maken op basis van de WBO-uitkomsten waarin beide sectoren kunnen worden vergeleken. Een dergelijke opstelling is in tabel 1 gepresenteerd. Het gaat in de tabel om gemiddelde bedragen over alle koop- respectievelijk huurwoningen. Een gemiddeld bedrag aan individuele huursubsidie (ihs) van f. 21 betekent dus niet dat alle gebruikers van de regeling gemiddeld f. 21 aan subsidie krijgen uitgekeerd. De gemiddelde bedragen zeggen niets over een individuele koop- of huurwoning. Noch is deze presentatie van de woonuitgaven een voldoende basis om een volledige vergelijking tussen de koop- en huursector te maken, omdat dan meer factoren, zoals bouwjaar, aandeel dat wel en niet gesubsidieerd wordt enz. eveneens in de beschouwing moeten worden betrokken. De tabel illustreert alleen de verschillende posities waarin een gemiddelde huurder en een gemiddelde bewoner van een eigen woning verkeerden in 1981.

De tabel is een illustratie van de gemiddelde verschillen in de posities tussen huur-

1) CBS, *Woningbehoefteonderzoek 1981*, 's-Gravenhage, 1983.

2) *Bewoners met hoge huur- of hypotheekuitgaven*, EIB, Amsterdam, maart 1985.

3) De netto woonquote voor de koopsector komt in het artikel ongeveer 1,5%-punt hoger uit dan het CBS en het EIB opgeven.

Tabel 1. Verschillen in gemiddelde woonuitgaven voor kopers en huurders in 1981, in gulden per maand, op basis van het WBO

Koop		Huur	
Bruto hypotheek	f. 559		
+ erfpacht			
+ onroerend-goedbelasting (eigenaarsdeel)	f. 27		
+ verzekering	pm		
Bruto woonuitgaven totaal	f. 588	Kostprijs huur	f. 344
- renteaftrek minus huurwaardeforfait	f. 150	- objectsubsidie (op basis van rekening VROM)	f. 41
	f. 438		f. 303
- premie	f. 21	- individuele huursubsidie	f. 21
Netto woonuitgaven	f. 417	Netto woonuitgaven	f. 282
+ onderhoudskosten	pm	- subsidie op onderhoud en verbeteringen	pm
- aftrek groot onderhoud	pm		
- subsidie op verbeteringen	pm		
Kwaliteit	173 punten	Kwaliteit	121 punten
Gemiddelde netto woonquote	12,9%	Gemiddelde netto woonquote	14,0%

Bron: CBS/EIB/VROM.

Tabel 2. De verdeling van subsidies in de volkshuisvesting in 1977 en 1981 over tien inkomenscategorieën

		In miljoenen gulden	Secundaire inkomensdecielen van hoofdbewoners a)									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Individuele huursubsidie	1977	408	27,5	27,0	17,9	9,6	7,3	2,9	3,2	1,2	1,0	1,5
	1981	671	16,8	23,4	25,3	15,4	6,8	4,9	3,9	2,1	1,0	0,2
Huurgewenningsbijdrage	1977	39	7,7	10,3	20,5	5,1	12,8	15,4	15,4	10,3	2,6	0,0
	1981	43	9,2	7,4	9,6	18,5	16,6	12,5	10,7	5,5	5,2	3,0
Objectsubsidie huursector	1977	1.515	11,4	10,8	7,1	9,6	10,0	11,7	10,2	10,9	8,4	9,8
	1981	1.756	8,2	9,1	10,0	9,2	10,3	12,9	12,2	11,1	9,2	7,5
Objectsubsidie koopsector	1977	222	1,8	3,2	4,1	7,7	10,4	14,4	11,7	15,3	19,8	11,7
	1981	291	4,4	2,6	3,5	8,0	11,2	11,6	13,7	16,7	17,7	10,3
Isolatie	1977	21	0,0	4,8	0,0	9,5	9,5	9,5	14,3	14,3	19,0	19,0
Huurwaardevoordeel	1977	1.468	1,0	2,6	4,2	4,7	6,3	8,6	11,0	13,8	18,5	29,4
	1981	2.376	0,2	2,3	2,9	5,4	7,3	8,9	11,6	13,9	17,5	29,8
„Excessieve” renteaftrek	1977	148	0,7	7,4	21,6	6,8	7,4	8,1	6,8	16,2	9,5	15,5
	1981	914	0,5	1,1	2,4	6,6	7,1	6,6	9,1	13,5	18,9	33,9
Overdrachtsbelasting	1977	- 824	3,5	1,2	3,5	5,3	5,6	9,9	9,5	14,1	17,1	30,1
	1981	- 692	2,6	3,2	6,3	5,6	5,6	4,2	6,4	15,2	23,2	27,5
Onroerend-goedbelasting	1977	- 1.113	8,4	8,2	7,9	9,0	9,5	9,7	10,4	11,1	11,9	13,7
	1981	- 1.206	6,4	7,8	8,3	9,1	9,4	9,9	11,1	11,1	12,2	14,6
Rente woningwetwoningen	1977	136	13,9	11,8	15,4	15,4	11,0	11,0	8,1	7,4	4,4	1,5
	1981	137	8,2	13,8	15,5	14,6	12,1	11,4	8,9	7,3	4,8	2,8
Totaal huursubsidie	1977	3.957	8,2	8,8	7,9	7,7	8,3	9,6	9,7	11,3	11,9	16,2
	1981	6.188	4,8	6,7	7,6	8,2	8,4	9,5	10,6	11,7	13,2	19,2
Totaal belasting	1977	- 1.937	6,4	5,2	6,0	7,4	9,8	10,0	12,3	12,3	14,4	20,7
	1981	- 1.898	5,0	6,1	7,6	7,8	7,8	9,4	12,6	12,6	16,2	19,3
Totaal	1977	1.999	10,2	12,5	9,8	8,0	8,8	9,6	9,4	10,3	9,8	11,8
	1981	4.290	4,7	6,9	7,7	8,4	8,6	10,2	11,1	11,3	11,9	19,2

Bron: WBO 81; SCP-bewerking.

a) Tien decielen waarvan in elk deciel 10% van de inkomensstrekkers onder hoofdbewoners zijn gesitueerd; in het eerste deciel de laagste inkomens.

ders en kopers 4). De gemiddelde bruto woonuitgaven in de koopsector, het best vergelijkbaar met de gemiddelde kostprijs-huur in de huursector, bedraagt f. 589. Een vergelijking tussen deze beide gemiddelde bruto woonuitgaven is alleen zinvol indien daarbij de gemiddelde kwaliteit van een koop- respectievelijk huurwoning wordt betrokken. Voor een koopwoning is deze berekend op 173 punten, voor een huurwoning op 121 punten. In gulden per punt is de gemiddelde bruto prijs van een koopwoning hoger. Dit verschil wordt echter vrijwel geheel ongedaan gemaakt in het bruto-nettotraject. Vooral het verschil tussen het effect van de gemiddelde renteaftrek in de koopsector en de gemiddelde objectsubsidie in de huursector is hiervoor verantwoordelijk. De gemiddelden van de premiebijdragen en van de individuele huursubsidies zijn beter vergelijkbaar; ze bedragen alle twee f. 21 per maand. In beide gevallen gaat het om 17% van de bewoners die premie dan wel individuele huursubsidie ontvangen. Het verschil in netto woonuitgaven is gemiddeld f. 135 per maand. Het quotiënt tussen netto woonuitgaven en het aantal punten bedraagt in de koopsector f. 2,41 per punt en in de huursector f. 2,33 per punt.

Een laatste opmerking naar aanleiding van het artikel betreft de conclusie van de auteur ten aanzien van de inkomenseffecten

van overheids-subsidies op woonuitgaven. De schrijver concludeert: „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 het eigenwoningbezit worden vooral aan de groep inkomens tussen minimum en modaal verstrekt. Het fiscaal effect ten gevolge van hypotheekrenteaftrek is het grootst bij de hogere-inkomensgroepen.” Op zich is de conclusie niet onjuist maar mijns inziens wel onvolledig. Allereerst kunnen inkomenseffecten van overheids-subsidies niet volledig worden beoordeeld als er mee volstaan wordt beide sectoren afzonderlijk te beschouwen. Ten tweede is het niet geheel terecht het volledige effect van de renteaftrek als effect op de inkomens weer te geven zonder daarbij te vermelden dat er door het SCP een systeem is ontwikkeld om te komen tot een beoordeling van dit effect onder het rekening houden met de berekende „huurwaarde” van de eigen woning 5). Door het SCP wordt alleen de excessieve renteaftrek (in relatie tot het huurwaardevoordeel) voor de eigen woning als overheids-subsidie beschouwd. In tabel 2 zijn de door de SCP – op basis van het WBO – berekende effecten van over-

heidssubsidies op diverse inkomenscategorieën weergegeven. Daaruit blijkt dat indien beide sectoren in samenhang worden gezien en alle subsidies worden meegerekend de scheefheid in de inkomensverdeling niet af, maar toeneemt.

P.A. de Vrije

4) De verschillen in de gemiddelde subsidiebedragen worden mede beïnvloed door de gemiddelde leeftijd van de woningvoorraad die in de koop- en de huursector verschilt. Na 1945, toen de subsidiëring van de woningbouw op grotere schaal een aanvang nam, was de verhouding tussen de koop- en huursector 28% respectievelijk 72% (in 1947). In 1981 was die verhouding veranderd in 42% (koop) ten opzichte van 58% (huur).

5) SCP, *Woonuitgaven 1980-2000; een analyse van mogelijke ontwikkelingen*, 's-Gravenhage, 1984.

Naschrift

Naar aanleiding van beide reacties op mijn artikel over de hoogte en verdeling van de woonuitgaven van huurders en eigenaar-bewoners wil ik het volgende opmerken.

Bewerking en analyse van grote gegevensbestanden vinden vooral plaats op pragmatische basis. Een vastgestelde methode van onderzoek is mij niet bekend. Uitkomsten verschillen door het toepassen van verschillende selectiecriteria.

Het naast elkaar plaatsen van woonuitgaven in de koop- en huursector is niet gebeurd om een vergelijking te kunnen maken tussen beide sectoren, maar om juist aan te geven dat woonuitgaven op kasbasis voor de afzonderlijke groepen bewoners een eigen karakter hebben. Om tot een juiste vergelijking tussen de huur- en koopsector te komen dienen niet alleen de kasuitgaven te worden beschouwd, maar ook andere maatstaven zoals de afschrijving en kwaliteit van de woning. Helaas ontbreekt het op dit punt ook aan een duidelijke theorie en schiet het Woningbehoefteonderzoek te kort op bij voorbeeld de kwaliteit van de woning. De cijfers over kwaliteit van de woning die De Vrije toont zijn dan ook slechts indicatief van aard en tonen geen verband met de puntentelling in de huurprijzenwet. Ook zijn exercitie om de objectsubsidie te bepalen ten einde een vergelijking op kostprijsniveau te maken is niet exact. Immers, hij deelt het totaalbedrag aan objectsubsidies door het totaal aantal huurwoningen, terwijl op een groot deel van de huurwoningenvoorraad geen objectsubsidie van toepassing is (het zijn vooral de huurwoningen gebouwd na 1968 waar nog objectsubsidie op rust).

De opmerking aangaande de onvolledigheid van mijn conclusie over de inkomenseffecten van overheids-subsidies is terecht, zij het dat ter illustratie het SCP-rapport over het WBO wordt aangehaald. In dit rapport worden 2,5% van de laagste en hoogste inkomens niet meegenomen in de analyse en wordt derhalve geen volledig

beeld van de inkomenssituatie in Nederland gegeven.

De kritiek van Buddenberg en Elbers richt zich op de gehanteerde indeling in decielen. Zij stellen voor bepaalde decielen samen te nemen en motiveren dat door te zeggen dat bepaalde inkomens (AOW, minimumloon, modaal) in die decielen vallen. Deze inkomens zijn ontleend aan de zogenaamde „inkomensplaatjes” (onder andere in de *Macro Economische Verkenning* te vinden). De recente kritiek op de re-

presentativiteit van deze specifieke inkomens is mijn inziens ook van toepassing op de suggestie van Buddenberg en Elbers. Wat betreft de niet-representatieve groep studenten, deze is zowel in 1978 als in 1981 in het WBO aanwezig en „vertekent” dus in beide jaren het beeld in min of meer gelijke mate. Het lijkt mij interessanter om, in plaats van decielen samen te nemen, uit het WBO te bepalen in hoeverre het aandeel van bepaalde inkomensgroepen (alleenstaande bejaarde, echtpaar met twee

kinderen) is veranderd in de tijd.

Ook hun tweede punt van kritiek is een kwestie van keuze van maatstaf. Ter verduidelijking, de woonuitgaven zijn als kostencomponent of wel „negatief” inkomen beschouwd. Zodra de verdeling van dit „negatief” inkomen minder scheef is dan die van het besteedbaar inkomen, zal de verdeling *na* aftrek van het „negatief” inkomen schever zijn dan *voor* aftrek.

B.M. Veldman