



Huren of kopen?

Auteur(s):

Briene, M.F.M.

De auteur is werkzaam bij het Nederlands Economisch Instituut. Dit artikel is gebaseerd op een onderzoek dat is verricht in opdracht van het NCIV, Koepel voor woningcorporaties: M.F.M. Briene, M.J. Blom, I.J. Boeckhout en S.A. Romkema, Woonlastenontwikkeling van huurders en eigenaar-bewoners, NEI, Rotterdam, 1996.

Verschenen in:

ESB, 82e jaargang, nr. 4087, pagina 18, 1 januari 1997

Rubriek:**Trefwoord(en):**

woningmarkt, vastgoed

De woonlasten van huurders zijn vaak lager dan die van eigenaar-bewoners. Maar de huren stijgen, en eigenaar-bewoners boeken vermogenswinst.

De woonlastenontwikkeling van huurders en eigenaar-bewoners is al jaren onderwerp van discussie. De indruk bestaat dat de woonlasten van huurders de afgelopen jaren sterker zijn gestegen dan die van eigenaar-bewoners en dat het overheidsbeleid daaraan flink heeft bijgedragen. Is dat zo?

Methode

In dit artikel onderzoeken we de ontwikkeling van de woonlasten van huur- en koopwoningen sinds 1975. Vanwege de vele aspecten die de kwaliteit van een woning bepalen is het lastig om de macro-gegevens over woonlasten van huurders en kopers met elkaar te vergelijken. Daarom kijken we naar de woonlasten van een voor de huur- en koopsector identieke 'standaardwoning'. Vanwege regelingen als belasting en huursubsidie variëren deze woonlasten per type huishouden. We onderscheiden eenpersoonshuishoudens, echtparen met kinderen (een- en tweeverdieners), echtparen zonder kinderen (een- en tweeverdieners) en een éénoudergezin, en inkomenscategorie (minimum, modaal, anderhalf modaal en tweemaal modaal).

Om rekening te houden met verschillen in bouwkosten e.d. laten we de standaardwoning in vijf verschillende jaren bouwen. De netto-woonlasten van de huursector in 1995 zijn dus het gemiddelde van huishoudens die een woning hebben gehuurd vanaf 1975, 1980, 1985, 1990 en 1995. (tabel 1) Verder maakt het vooral voor koopwoningen verschil of er veel of weinig vraag is naar een woning; we onderscheiden ruime en krappe (regionale) woningmarkten.

Tabel 1. Gemiddelde netto woonlasten van huurders en eigenaar-bewoners in een krappe en ruime woningmarkt per ijkjaar (1975=100)

Markt	inkomen	maand- lasten (1975)	index in:	1980	1985	1990	1995	maandl. 1995
huur								
krap	minimum	f. 194	173	215	236	258	f. 501	
	modaal	f. 309	150	195	217	268	f. 829	
	anderhalfmodaal	f. 364	141	166	184	228	f. 829	
	tweemaalmodaal	f. 364	141	166	184	228	f. 829	
ruim	minimum	f. 178	177	220	241	253	f. 451	
	modaal	f. 293	152	186	210	263	f. 771	
	anderhalfmodaal	f. 318	143	172	193	242	f. 771	
	tweemaalmodaal	f. 318	143	172	193	242	f. 771	
koop								
krap	minimum ^a	f. 657	144	134	130	146	f. 961	
	modaal	f. 636	138	124	135	152	f. 964	
	anderhalfmodaal	f. 560	140	124	136	162	f. 907	
	tweemaalmodaal	f. 504	139	122	152	179	f. 904	
ruim	minimum ^a	f. 515	128	130	130	151	f. 776	
	modaal	f. 501	132	125	140	159	f. 795	
	anderhalfmodaal	f. 451	139	127	141	169	f. 762	
	tweemaalmodaal	f. 413	140	127	157	186	f. 769	

De woonlasten zijn het gemiddelde voor de verschillende inkomensgroepen. Per steekjaar zijn de gemiddelde woonlasten bepaald voor alle bouwjaren. Ter illustratie: de netto-woonlasten van de huursector in 1995 zijn dus het gemiddelde van huishoudens die een woning hebben gehuurd vanaf 1975, 1980, 1985, 1990 en 1995.

a. Fictief vanwege financiële haalbaarheid en het verkrijgen van een hypotheek.

'Woonlasten' zijn in dit onderzoek de kasuitgaven van eigenaar-bewoners en huurders. Een nadeel van deze benadering is dat geen onderscheid wordt gemaakt tussen uitgaven voor consumptie en investeringen. De eigenaar-bewoner is niet alleen gebruiker zoals de huurder, maar ook belegger: hij bouwt vermogen op via de aflossingen en de waarde-ontwikkeling van het huis. Daarom kijken we ook naar de verschillen in vermogenspositie van huurders en eigenaar-bewoners.

Huur wordt duur

De netto-maandlasten in 1975 waren voor alle woningtypen voor huurders lager dan voor kopers. Maar de lasten van de huurders zijn daarna aanzienlijk sneller gestegen dan die van de kopers. In 1995 liggen de huurlasten 2,3 tot 2,7 maal zo hoog als in 1975. In de koopsector stegen de netto-woonlasten met een factor 1,5 tot 1,9. Voor beide groepen zijn de lasten het sterkst gestegen in de tweede helft van de jaren zeventig en de periode na 1990.

In de huursector is de stijging het sterkst voor de lagere inkomens. Voor deze categorie weegt zwaar dat de individuele huursubsidie is beperkt, en dat de inkomensgrenzen om ervoor in aanmerking te komen steeds scherper zijn gesteld. Jaarlijkse huurverhogingen worden hierdoor steeds minder gecompenseerd door extra huursubsidie. Voor de hogere inkomensgroepen, die toch geen huursubsidie ontvangen, heeft dit geen invloed.

In de koopsector zijn de woonlasten van de hogere inkomensgroepen aanvankelijk lager, maar het verschil met lagere inkomensgroepen wordt steeds kleiner vanwege de sterkere woonlastenstijging. Dit heeft vooral te maken met de opbouw van het rente- en aflossingsbestanddeel in de hypotheek. Het aflopende rentebestanddeel in de annuïteitenlening (deze hypotheekvorm kwam in het verleden het meeste voor) zorgt ervoor dat de fiscale voordelen van de hogere inkomens afnemen naarmate de looptijd vordert. Bij de thans gebruikelijke spaarhypotheek of andere hypotheekvormen met aflossing uit hoofde van een levensverzekering is het rentebestanddeel constant en zullen de woonlasten van de verschillende inkomensgroepen veel meer parallel lopen.

Omslagpunten

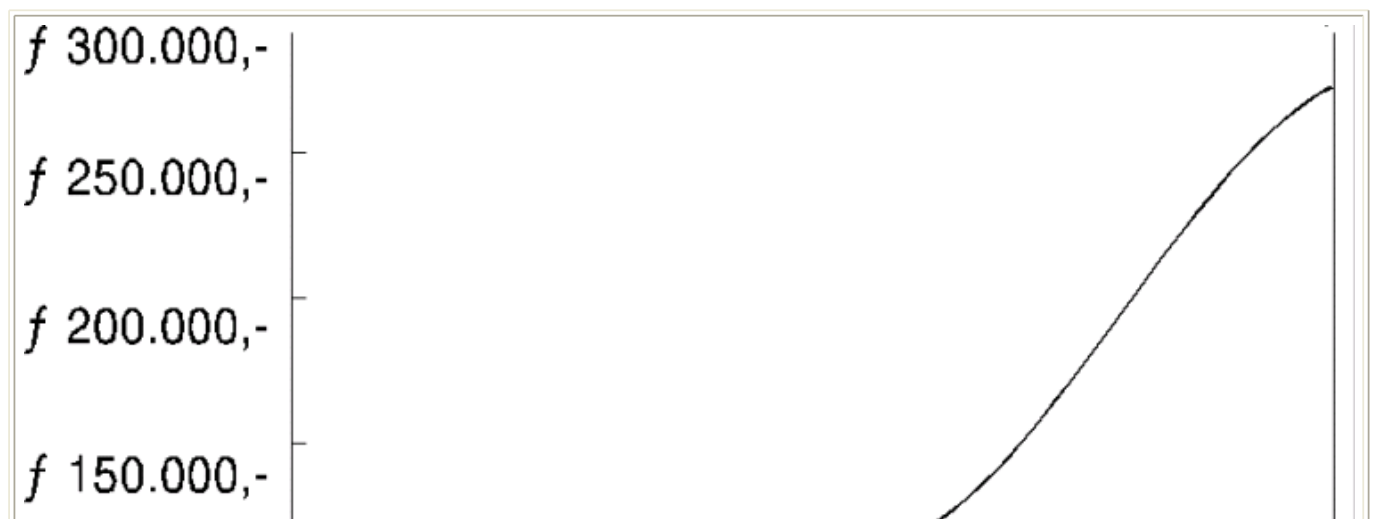
Voor woningen van hetzelfde bouwjaar geldt, dat de huren bij aanvang altijd lager zijn dan de lasten van kopers. Dat komt omdat woningcorporaties anders calculeren dan eigenaar-bewoners. In de exploitatieopzet houden verhuurders rekening gehouden met een jaarlijkse huurstijging. Als dat niet gebeurt zou bij een kostendekkende exploitatie de aanvangshuur op een (veel) hoger niveau komen te liggen. De woonlasten van een eigenaar-bewoner vertonen daarentegen een veel vlakker beeld. Dat betekent dat de netto woonlasten in de eerste jaren voor huurders laag zijn. Na verloop van tijd (en vooral huurverhogingen) worden de lasten voor de huurders hoger dan voor kopers. Waar het omslagpunt precies ligt wordt bepaald door de inkomenspositie, de marktomstandigheden (prijsniveau, rentestand e.d.) en het overheidsbeleid.

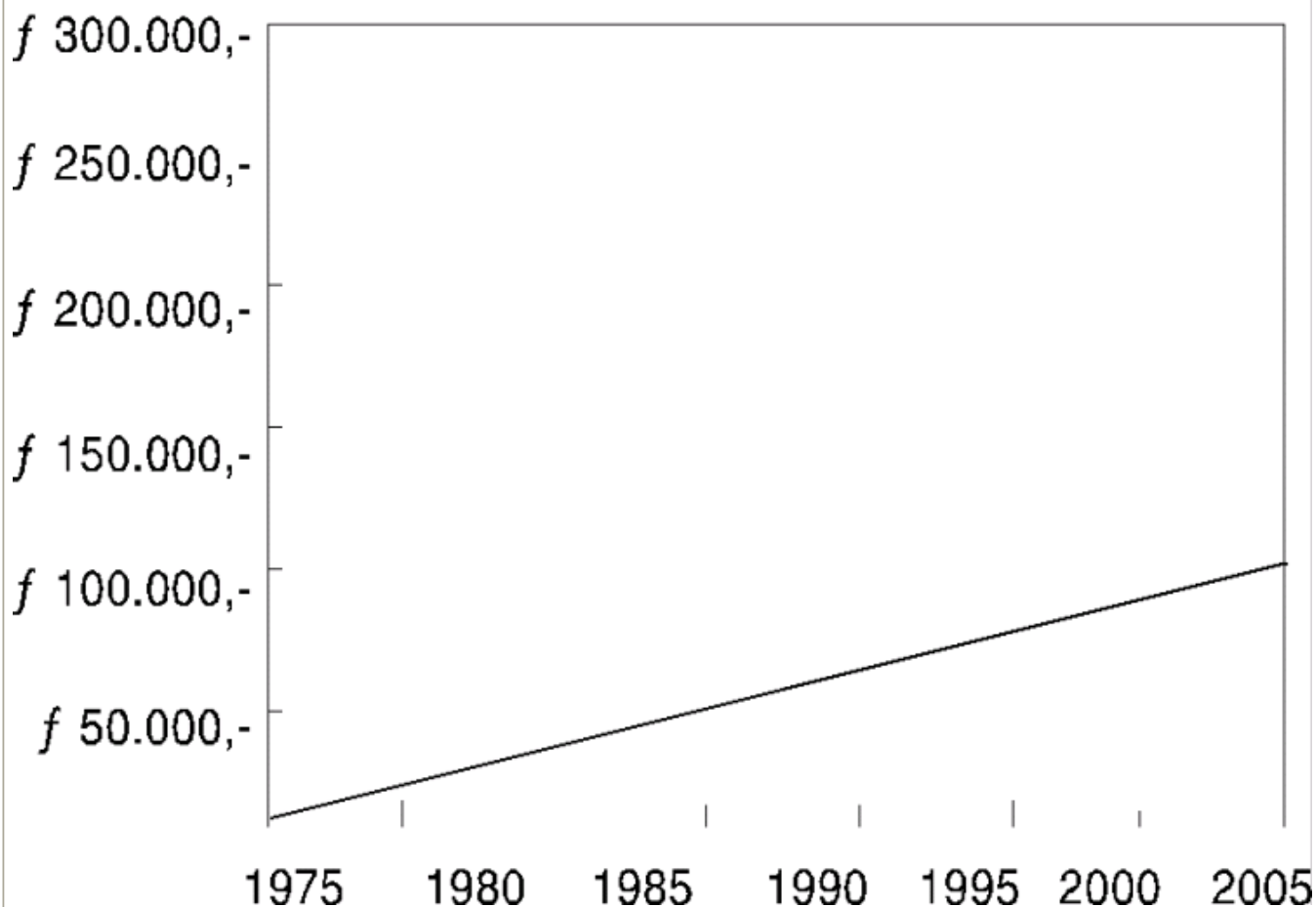
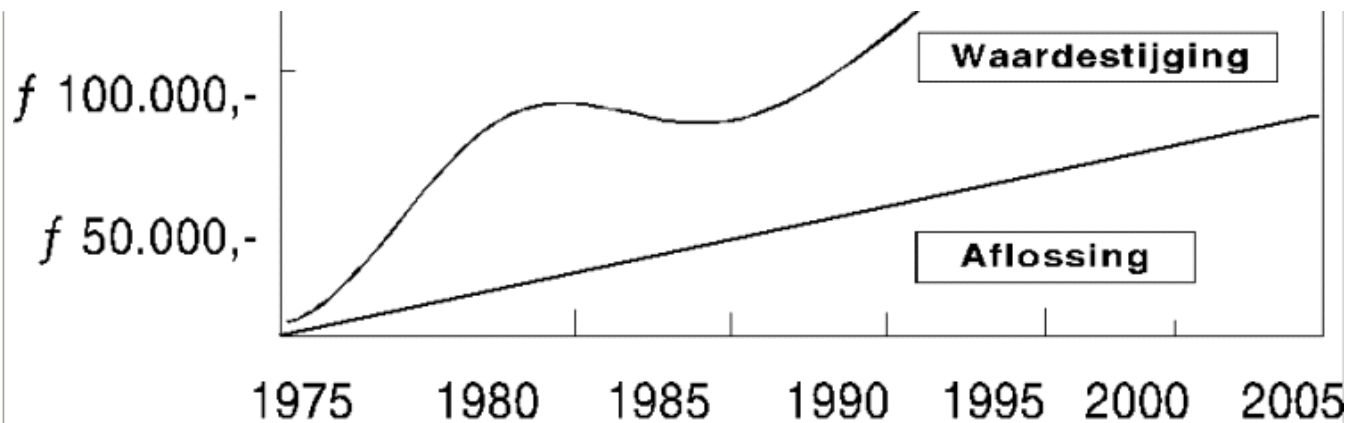
Huishoudens met een minimum inkomen blijken voor alle aankoopjaren gedurende dertig jaar goedkoper uit te zijn met een huurwoning. Na dertig jaar is een koper voordeliger uit omdat de hypotheek is afgelost en de woonlasten alleen nog maar bestaan uit onderhoudskosten en het huurwaardeverlof. Het omslagpunt wordt eerder bereikt naarmate het inkomen toeneemt. Bij een toename van het inkomen kan een bewoner immers geen aanspraak meer maken op individuele huursubsidie en gaat het fiscale voordeel zwaarder wegen.

De verschillen in marktomstandigheden en prijsniveau worden zichtbaar indien de verschillende jaren met elkaar worden vergeleken. De minst gunstige omstandigheden om te kopen waren de jaren rond 1980. Er was niet alleen sprake van een hoog prijsniveau maar ook van een relatief hoge rentestand. Veel gunstiger is daarentegen de huidige situatie. Voor inkomens vanaf anderhalf maal modaal ligt het omslagpunt (onder ruime marktomstandigheden) op dit moment al na zes jaar. De rentestand is op dit moment (zeer) laag, maar hier staat in bepaalde delen van het land ook een hoger prijsniveau tegenover. De huren zullen naar verwachting blijven stijgen en minimaal gelijke tred houden met de inflatie. In de beleving van veel individuen zal het omslagpunt huur/koop zich overigens eerder voordoen omdat meestal niet gereserveerd wordt ten behoeve van onderhoud (in de berekeningen is hier wel rekening mee gehouden). Kopers hebben bovendien de mogelijkheid om werkzaamheden (gedeeltelijk) zelf uit te voeren of gebruik te maken van de diensten van het grijze of zwarte circuit. Huurders hebben die mogelijkheid niet.

Vermogenspositie

De eigenaar-bewoner ziet zijn vermogen toenemen via de maandelijkse aflossingen. Daarbovenop komt het effect van een eventuele waardeverhoging. Deze waardeverhoging blijft bij verkoop fiscaal onbelast. Omdat een huurder met een vergelijkbaar inkomen aanvankelijk minder betaalt, heeft ook hij de mogelijkheid om te 'sparen'. Aan de hand van een rekenvoorbeeld kan worden geïllustreerd dat het opgebouwde vermogen van de huurder ver achterblijft bij het via de eigen woning opgebouwde vermogen. Daartoe is een vergelijking gemaakt tussen een huishouden (modaal inkomen) dat in 1975 in een krappe markt een woning heeft gekocht (aankoopprijs 88.000 gulden) en een huishouden dat heeft gekozen voor een huurwoning (zie [figuur 1](#)).





Figuur 1. Vermogenspositie huurder (l) en koper (r) van een identieke nieuwbouwwoning uit 1975, modaal inkomen

In dit voorbeeld ziet de koper zijn vermogen toenemen tot 280.000 gulden in 2005. Dit is aanzienlijk meer dan de 90.000 gulden van de huurder. Dit verschil worden overigens wel kleiner bij een tussentijdse verhuizing. Voor de huurder heeft de verhuizing geen invloed op de vermogenspositie, als extra kosten voor inrichting, verhuizing e.d. buiten beschouwing worden gelaten. De eigenaar-bewoner krijgt daarentegen te maken met eenmalige kosten zoals de overdrachtsbelasting en makelaars- en notariskosten. Bij een tussentijdse verhuizing na vijftien jaar daalt zijn vermogen hierdoor tot 235.000 gulden.

Het verschil in vermogensopbouw pakt in andere situaties veel gunstiger uit. Bij een toename van het inkomen wordt het omslagpunt (tabel 2) immers veel eerder bereikt waardoor de spaarmogelijkheden van de huurder worden beperkt. Het opgebouwde vermogen van de huurder zal hierdoor veel geringer zijn en in de meeste gevallen onvoldoende om de hogere (netto-)woonlasten op termijn te kunnen compenseren. Een uitzondering hierop zijn de minimum-inkomens. Huren pakt voor deze categorie in alle gevallen (financieel) voordeliger uit. Ook om andere redenen is kopen voor deze categorie niet aantrekkelijk of haalbaar. Zo is het rond krijgen van de financiering niet mogelijk zonder een fikse bijdrage van de overheid, terwijl de financieringslasten dusdanig op het huishoudbudget zouden drukken dat maar weinig overblijft voor andere (noodzakelijke) uitgaven.

Tabel 2. Omslagpunt (in jaren) wanneer kopen goedkoper wordt dan huren (op basis van nominale kasuitgaven)

Markt	inkomen	jaar van aankoop				
		1975	1980	1985	1990	1995
krap	minimum	30	30	30	30	30

	modaal	15	22	18	16	17
	anderhalfmodaal	10	19	16	11	13
	tweemaalmodaal	9	19	16	11	12
ruim	minimum	30	30	30	30	30
	modaal	10	13	15	11	11
	anderhalfmodaal	8	12	14	5	6
	tweemaalmodaal	7	12	13	5	6

Effecten overheidsbeleid

De huurwoningenmarkt is streng gereguleerd. De overheid bepaalt de 'maximaal redelijke huur' voor woningen, en stelt de maximale toegestane huurstijging vast. Omdat de subsidies voor woningen mede afhingen van de huuropbrengsten, had de overheid bovendien een belang bij een forse huurverhoging. Los van de vraag of de aanvangshuren in de jaren zeventig/tachtig niet op een te laag niveau werden vastgesteld, heeft de overheid zelf een belangrijke bijdrage geleverd aan de relatief sterke stijging van de huren. Met het terugtreden van de overheid en een meer marktconforme benadering behoren dergelijke instrumenten echter grotendeels tot het verleden en is eigenlijk alleen de huursubsidie als instrument overgebleven. Doordat deze subsidie is beperkt wordt kopen steeds aantrekkelijker, ook voor lage inkomens. Het (fiscale) beleid dat de woonlasten van kopers beïnvloedt, is immers nauwelijks aan verandering onderhevig.

Slot

Kopen is voor de meeste inkomensgroepen financieel aantrekkelijk, vooral op de langere termijn, en vooral als rekening wordt gehouden met vermogenswinsten. Kopen brengt echter risico's met zich mee. Tegenover de langdurige verplichtingen die een koper aangaat met de hypotheekverstrekker staat een groot aantal onzekerheden zoals de persoonlijke inkomensontwikkeling, de renteontwikkeling of het overheidsbeleid. Bij een te sterke inkomensdaling of een te sterke stijging van de rente kunnen eigenaar-bewoners hierdoor worden gedwongen om te verkopen en te verhuizen.

Ook de waardeontwikkeling van het huis is onzeker. Door Breunese en De Kam wordt bijvoorbeeld gewezen op de mogelijke gevolgen als de babygolf massaal zijn ruime eengezinswoning gaat inruilen voor een kleine bungalow of flat. De markt voor bestaande eengezinswoningen komt hierdoor onder druk te staan. Een extra gevaar dreigt indien de babygolf massaal besluit te ontsparen en de markt voor koopwoningen krimpt ten gunste van de huurmarkt. Zodra gepensioneerden op grote schaal besluiten om zich elders in Nederland te vestigen (bijvoorbeeld van de Randstad naar Drenthe) kan de nu verwachte vermogenswinst in het westen van het land tegenvallen.

Het voordeel voor de kopers kan dan ook gedeeltelijk worden gezien als een premie die zij ontvangen voor een hoger risico dan de huurders. Of huren beter is of kopen hangt dan ook niet alleen af van de netto-woonlasten en de vermogensopbouw. Ook de mate waarin men risico kan en wil dragen is relevant. Voor huishoudens met een onzeker toekomstperspectief (inkomensverwachtingen, wisselende standplaatsen werk, wel of niet samenwonen, enz.) kan huren aantrekkelijk zijn, ondanks de hogere woonlasten op langere termijn.