
Woonuitgaven en woonkosten van huishoudens



M.G. Elsinga
J.B.S. Conijn
m.m.v.
A.A.A. Mariën

Woonuitgaven en woonkosten van huishoudens

Volkshuisvestingsbeleid en Woningmarkt 31

Redactiecommissie

Prof. dr. ir. R. Dekker (Erasmus Universiteit Rotterdam)
Prof. dr. F.M. Dieleman (Universiteit Utrecht)
Prof. dr. P. Glasbergen (Universiteit Utrecht)
Prof. dr. ir. P. Hooimeijer (Universiteit Utrecht)
Drs. J.P. van der Jagt (Ministerie VROM)
Prof. ir. W.G. Keeris MRICS (Technische Universiteit Eindhoven)
Prof. dr. T. Kreukels (Universiteit Utrecht)
Prof. ir. G.J. Maas (Technische Universiteit Eindhoven)
Prof. dr. N.J.M. Nelissen (Katholieke Universiteit Nijmegen)
Prof. dr. P. Nijkamp (Vrije Universiteit)
Prof. dr. H.F.L.K. Ottens (Universiteit Utrecht)
Prof. dr. ir. J. van der Schaar (Universiteit van Amsterdam)
Prof. dr. J. van Weesep (Universiteit Utrecht)

Woonuitgaven en woonkosten van huishoudens

M.G. Elsinga

J.B.S. Conijn

m.m.v.

A.A.A. Mariën

De serie **Volkshuisvestingsbeleid en Woningmarkt**
wordt uitgegeven door DUP Science.

DUP Science is een imprint van
Delft University Press
Postbus 98
2600 MG Delft
tel. (015) 2785121
Fax (015) 2781661
<http://www.library.tudelft.nl/dup/>

De serie wordt verzorgd door
Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 2783005
Fax (015) 2784422
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van
Ministerie van VROM, Directoraat-Generaal voor de Volkshuisvesting

Ontwerp/dtp-opmaak: Cyril Strijdonk Ontwerpburo, Gaanderen
Druk: Haveka, Alblasterdam

ISSN 1387-3350; 31
ISBN 90-407-2166-1
NUGI 655
Trefwoorden: woonuitgaven, woonkosten, gebruikskosten, huishoudens
© Copyright 2001 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint,
microfilm or any other means, without written permission from the
publisher: Delft University Press, P.O. Box 98, 2600 MG Delft, The Netherlands.

Inhoud

Voorwoord

1	Inleiding	1
2	Woonlastenvergelijking: de huidige praktijk	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Enkele benaderingen voor de koopsector	3
2.3	Enkele woonlastenvergelijkingen	4
2.4	Woonlastenvergelijking binnen het Woningbehoefte- onderzoek	5
2.5	Tot slot	6
3	Gebruikskosten als vergelijkingsgrondslag	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Eigenaar en bewoner	8
3.3	Toegerekende huurwaarde	9
3.4	Gebruikskosten	10
3.4.1	Brutogebruikskosten als kostprijsuur	11
3.4.2	Nettogebruikskosten als nettoprijs	12
3.5	Toepassingen van de gebruikskosten	12
3.6	Tot slot	13
4	Operationalisatie van de gebruikskosten	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Samenstelling van de gebruikskosten	15
4.3	Uitwerking van de variabelen	16
5	Resultaten	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Gebruikskosten van eigenaar-bewoners	19
5.2.1	Samenstelling van de gebruikskosten	19
5.2.2	Ontwikkeling van de gebruikskosten in de periode 1986-1998	21
5.2.3	Vergelijking van gebruikskosten met woonuitgaven	21
5.3	Woonuitgaven en gebruikskosten in de huursector	22
5.4	Prijs in relatie tot kwaliteit van de woning	23
5.5	Koop- en huursector met elkaar vergeleken	25
5.5.1	Kosten en uitgaven van kopen en huren	26
5.5.2	Een gevoeligheidsanalyse	26
5.6	Conclusies	28
6	Samenvatting en aanbevelingen	29
6.1	Inleiding	29

6.2	Verschillende woonlastenbegrippen	29
6.3	Werkwijze	31
6.4	Resultaten	31
6.5	Conclusie	32
	Literatuur	33
Bijlage 1	Dynamische-kostprijsuur en gebruikskosten	35
Bijlage 2	Definitie van variabelen	37
Bijlage 3	Schatting van het aantal kwaliteitspunten van woningen in het WBO	40
Bijlage 4	Gebruikskosten van eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek	41

Voorwoord

De vraag of het kopen danwel het huren van een huis goedkoper is, houdt zowel de woonconsument als de beleidsmaker bezig. Wat is het effect van de forse kooprijstijgingen in de afgelopen periode, hoe pakt het fiscale beleid voor de eigen woning uit en wat is het effect van de huursubsidie en de huurverhoging? Om hierover uitspraken te kunnen doen is allereerst een goede vergelijkingsbasis nodig.

In 1998 werd in het kader van het DGVH/NETHUR-partnership een onderzoek uitgevoerd waarin gebruikskosten van kopers en huurders worden gepresenteerd (Conijn en Elsinga, 1998). De gebruikskosten vormen voor Nederland een relatief nieuwe benadering en zijn een goede invalshoek om de kosten van kopers en huurders te vergelijken. Dit onderzoek uit 1998 schetst de theoretische achtergronden van de gebruikskosten en geeft resultaten voor de periode 1986-1994, gebruikmakend van de woningbehoeftenonderzoeken. Met het verschijnen van het Woningbehoeftenonderzoek (WBO) van 1998 ontstond bij DGVH behoefte aan actualisering van dit onderzoek. Deze rapportage geeft de resultaten voor de periode 1986-1998. Ter verantwoording van deze resultaten is de theoretische beschouwing uit het eerdere onderzoek ook in deze rapportage opgenomen.

Vanuit de opdrachtgever DGVH is de begeleiding verzorgd door mevrouw M.E.A. Haffner, de heer W. Relou en de heer W.G. Hulshof. Wij bedanken hen voor de kritische vragen en stimulerende discussies.

Marja Elsinga, Onderzoeksinstituut OTB
Johan Conijn, RIGO Research en Advies
Gust Mariën, Onderzoeksinstituut OTB

September 2000

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 het? Ligt het feitelijke huurniveau in Nederland wellicht nog zozeer onder het niveau van de kostendekkende 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 onderzoeken naar de woonlasten van kopen en huren uitgevoerd (Van Fulpen en Neuerburg, 1977; Walrecht, 1979). Nadien zijn dergelijke onderzoeken met enige regelmaat herhaald, zonder dat ze overigens 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, kan worden vergeleken 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:

- Een consequente scheiding tussen de woning als investeringsgoed en de woondiensten als consumptiegoed. Dit leidt tot een specifieke vraagstelling, waarbij aan de orde is of de (netto)prijs van de woondiensten in de koopsector anders is dan die in de huursector.
- 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 (Rouwendal, 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 tezamen de probleemstelling van dit onderzoek vormen:

- Wat wordt onder de gebruikskostenbenadering verstaan en op welke wijze is deze benadering theoretisch te funderen?
 - Wat zijn de voor- en nadelen van de gebruikskostenbenadering voor de vergelijking van kopen versus huren ten aanzien van de nu gangbare vergelijkingsmethoden in Nederland?
 - Op welke wijze kan de gebruikskostenbenadering voor de Nederlandse situ-
-

atie worden geoperationaliseerd en 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?

Een antwoord op deze onderzoeksvragen is te vinden in het rapport *Kopen en huren; hoe financieel te vergelijken?* (Conijn en Elsinga, 1998). Dit rapport omvat de resultaten op basis van de Woningbehoeftenonderzoeken van 1986, 1990 en 1994. Het onderhavige rapport is een actualisering van dit onderzoek voormet het Woningbehoeftenonderzoek van 1998.

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 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. In dit hoofdstuk worden bovendien de gebruikskosten voor eigenaar-bewoners vergeleken met de woonuitgaven van eigenaar-bewoners en met de gebruikskosten voor huurders. Deze rapportage wordt in hoofdstuk 6 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 methode 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 benaderingen die zijn toegepast, 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, Van Deudekom en Ooms, 1987; en Mikulic en Everaers, 1994):

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

De verschillen tussen deze benaderingen hebben 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, Van 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 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 is 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 verschillende 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 elektriciteit) 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 onderzoeken waarin dit aspect onvoldoende tot zijn recht kwam. Echter, de woonlasten op kasbasis worden gepresenteerd naast de vermogenspositie die na verloop van tijd 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 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 van oudsher 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 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 is 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 huurwenningsbijdrage, resulteren de nettowoonuitgaven van de huurder.

De vaste woonuitgaven van de eigenaar-bewoner worden op het WBO vastgesteld overeenkomstig schema 2.2. De brutowoonuitgaven bestaan uit de bruto-uitgaven op kasbasis voor de hypotheek (rente, aflossing, levensverzekeringspremie), plus uitgaven voor opstalverzekering, eigenaarsgedeelte van de

Schema 2.1 De vaste woonuitgaven van de huurder

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

Schema 2.2 De vaste woonuitgaven van de eigenaar-bewoner

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

onroerendzaakbelasting, 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. De aftrekbaarheid van de rentelasten, de belastbaarheid van het huurwaardeforfait en de belastbare rijksbijdragen zijn verantwoordelijk voor dit fiscale effect.

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 afhankelijk is van de hypotheek die op de woning rust.

In de huursector worden de woonlasten gebaseerd op 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, anderen 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 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 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 diensten. 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 aanleiding geven tot prijsverschillen. 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 nettoprijs 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 nettohuurprijs is datgene wat 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, moet een aantal problemen 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 verhuurder in de huursector; de bewoner van de koopwoning met de huurder. Vervolgens zal de toegekende 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 Eigenaar en 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 (toege-rekende) 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 verenigt 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 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 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 van de huurequivalentiebenadering. 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 woon-diensten – en daarmee de woonconsumptie in de koopsector – bepaald. Zo wordt een substituuut 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 o.m. 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 dus 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 deze 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 nettoprijs van de woonconsumptie in de koopsector. 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 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 betoogd 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 woonkosten van een woning van een toegerekende prijs worden voorzien. In de 'housing economics' hebben 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 (aftrekpost).

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 hebben kunnen betrekking op het in de woning geïnvesteerd vreemd en eigen vermogen. Bij een verdere uitwerking van de gebruikskosten kan een onderscheid worden gemaakt tussen eigen en vreemd vermogen. Over het eigen vermogen worden bij de gebruikskostenbenadering ook 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 veranderen immers de waarde van de woning en het in de woning geïnvesteerde vermogen niet. 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 rekening wordt gebracht. Met de gebruikskosten worden de rol van eigenaar en die van bewoner consequent van elkaar gescheiden.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen brutogebruikskosten en nettogebruikskosten. Beide begrippen zullen in het navolgende worden uiteengezet.

3.4.1 Brutogebruikskosten als kostprijsuur

De brutogebruikskosten 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 brutogebruikskosten 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 woon-

diensten in de huursector. Deze kostprijsuur wordt ook wel aangeduid als 'economic rent' (Hills, 1991). Brutogebruikskosten 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 Nettogebruikskosten als nettoprijs

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

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 de prijs van de woonconsumptie is veranderd door het overheidsbeleid. Deze weg wordt ook in dit onderzoek bewandeld en zal in het volgende hoofdstuk verder worden uitgewerkt.

Wanneer op basis van de gebruikskosten de nettoprijs van de woonconsumptie wordt bepaald, kan deze nettoprijs 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 geëigende prijsvariabele. In Nederland zijn de gebruikskosten van de eigenaar-bewoner voor dit doel gebruikt in een rapport van 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 een 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 reden voor deze voorkeur is dat het verloop van de gebruikskosten sterker kan fluctueren dan bij de huurequivalentiebenadering het geval is. Dit wordt dan als een probleem gezien bij de toepassing ten behoeve van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Een laatste voorbeeld van de toepassing van het begrip gebruikskosten heeft betrekking op het feit dat gebruikskosten ook als referentiehuur 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-kostprijsuur is ook vanuit deze achtergrond ontwikkeld (Floor, 1971). Bij Floor is de dynamische-kostprijsuur 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-kostprijsuur.

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 bewo-

ner 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 toegekend, 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-kostprijs huur in feite identieke begrippen. Weliswaar is de subsidiëring op basis van de dynamische-kostprijs huur afgeschaft, maar dit laat onverlet dat de dynamische-kostprijs huur op een juiste wijze de kostendekkende huur weergeeft. 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 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 nettolasten van de huurder. Het gaat om de volgende componenten (een formule hiervoor in te vinden in bijlage 2):

Kosten van vermogen

- rente over vreemd vermogen
- rente over eigen vermogen

Kosten van beheer

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

Waardeverandering van de woning

- zuivere prijsverandering van de woning
- afschrijving op de woning

Effecten van overheidsbeleid

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

Overig

- erfpacht

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

Tabel 4.1 Vergelijking van de gebruikskosten en de woonuitgaven

Woonuitgaven =	Gebruikskosten =
+ Rente hypotheek	+ Rente hypotheek
– Fiscaal effect (renteaf trek – huurwaardeforfait)	+ Rente eigen vermogen
+ Aflossing/premie	– Fiscaal effect
+ Beheer	+ Beheer
+ Overig	– Waardestijging van de woning
	+ Overig

vermogen zijn onderdeel van de gebruikskosten, maar niet van de woonuitgaven. Het gaat hier immers om kosten, de gedeerde rente-inkomsten uit dit vermogen, die niet gepaard gaan met uitgaven. De posten aflossing (lineaire en annuïteitenhypotheek) en spaar- of levensverzekeringspremie (voor spaarresp. leventhypotheek) 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.

Ten slotte 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.

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 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 wordt de rente op staatsobligaties aangehouden, zoals bijgehouden door het CBS. Voor 1998 is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd waarbij het effect van één procent renteverhoging en één procent renteverlaging in kaart wordt gebracht. De omvang van het eigen vermogen wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de woningen en de uitstaande hypotheeksom te berekenen.

Kosten van beheer

De beheerkosten omvatten de kosten van het onderhoud, de opstalverzekering, het eigenaarsdeel van de onroerendezaakbelasting (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 (f4100,-) 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 onroerendezaakbelasting (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 drievijfde deel van de totale OZB omvat. Voor de opstalverzekering is een premie van 0,06% van de waarde van de woning aangehouden.

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 kooprijfstijging naar het jaar van aankoop. Deze kosten zijn gespreid over de gemiddelde woonduur per woningtype; deze varieert van tien jaar voor een meergezinswoning tot zeventien 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 hypotheeklen, maar omdat het hier gaat om kosten waar een ander product dan woondiensten tegenover staat, is besloten de overlijdensrisicoverzekering buiten beschouwing te laten.

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.

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 uitwisselingsstelsel 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. Tevens is voor 1998 ook gerekend met de gemiddelde prijsstijging in de afgelopen 35 jaar. Dit geeft een goed beeld van het effect van de waardestijging op langere termijn.

Ten slotte wordt de post afschrijving toegevoegd. Hiervoor hanteren we een percentage van 0,83 van de waarde van de woning zoals geschat door Conijn (1995).

Effecten van overheidsbeleid

De hypotheekrenteaftrek 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 renteaftrek 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.

Overig

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

5 Resultaten

5.1 Inleiding

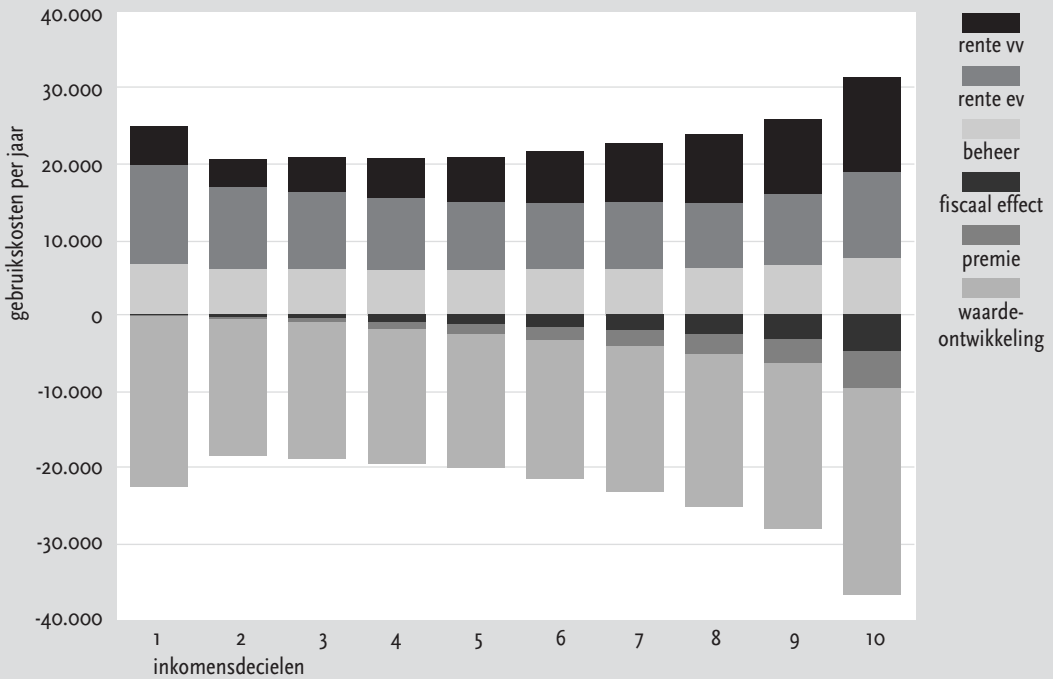
Dit hoofdstuk presenteert de gebruikskosten voor eigenaar-bewoners conform de eerder beschreven aannamen. Allereerst worden de kosten voor 1998 en de samenstelling daarvan gepresenteerd. De resultaten die daarna volgen geven inzicht in hoe de kosten zich in de periode 1986-1998 hebben ontwikkeld. Vervolgens wordt aangegeven hoe deze gebruikskosten van eigenaar-bewoners zich verhouden tot de woonuitgaven en tot de gebruikskosten van huurders. Zowel de kosten als de uitgaven worden uitgedrukt in nominale bedragen voor het desbetreffende jaar. Om uitspraken te kunnen doen over wie goedkoper woont, de huurder of de koper, is het nodig om te corrigeren voor het verschil in kwaliteit. Hiervoor worden kosten en uitgaven per punt berekend. Het hoofdstuk sluit af met een gevoeligheidsanalyse.

5.2 Gebruikskosten van eigenaar-bewoners

5.2.1 Samenstelling van de gebruikskosten

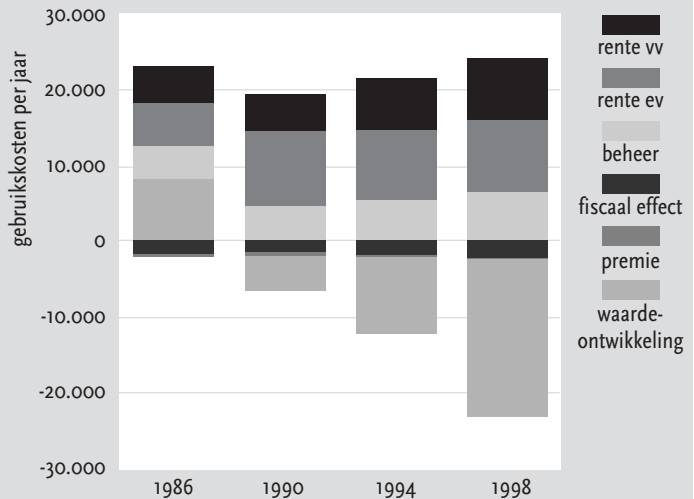
De gebruikskosten bestaan uit de kosten van vermogen en de kosten van beheer. Deze posten staan in afbeelding 5.1 weergegeven aan de bovenzijde van de x-as. We zien hier dat het eigen vermogen in de laagste inkomensdecien relatief hoog is. In het eerste inkomensdeciel is het eigen vermogen 75% van het totale vermogen. Het gaat hier om huishoudens die geen hypotheek meer hebben of al een groot deel van de hypotheek hebben afgelost. De kosten van vreemd vermogen lopen op van f5000,- in het laagste deciel tot f12.500,- in het hoogste deciel. Bij de hoogste inkomensdecien is het aandeel eigen vermogen gemiddeld lager dan 50%. Het relatief hoge aandeel vreemd vermogen en het marginale belastingtarief zorgen ervoor dat voor de hoogste inkomens het fiscale effect het grootst is. De premies voor sociale koopwoningen vormen een aftrekpост die qua omvang in 1998 zo bescheiden is, dat deze nauwelijks in de afbeelding is terug te zien. Het gaat om een bedrag van gemiddeld f100,- per jaar. Het gaat hier overigens om verplichtingen uit het verleden; de premies voor sociale koopwoningen zijn in 1995 afgeschaft. Tot slot zien we de waardestijging van de woningen terug aan de onderzijde van de x-as, dus als opbrengst. De waardestijging is veruit de grootste post en bedraagt gemiddeld ruim f20.000,- per jaar. Hierbij is gerekend met een zuivere prijsstijging (dus gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen) van 6,9% per jaar voor de periode 1994-1998. In bijlage 4 is een uitsplitsing van deze afbeelding te vinden naar eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek.

Afbeelding 5.1 De samenstelling van de gebruikskosten van eigenaar-bewoners naar inkomensdeciël, 1998



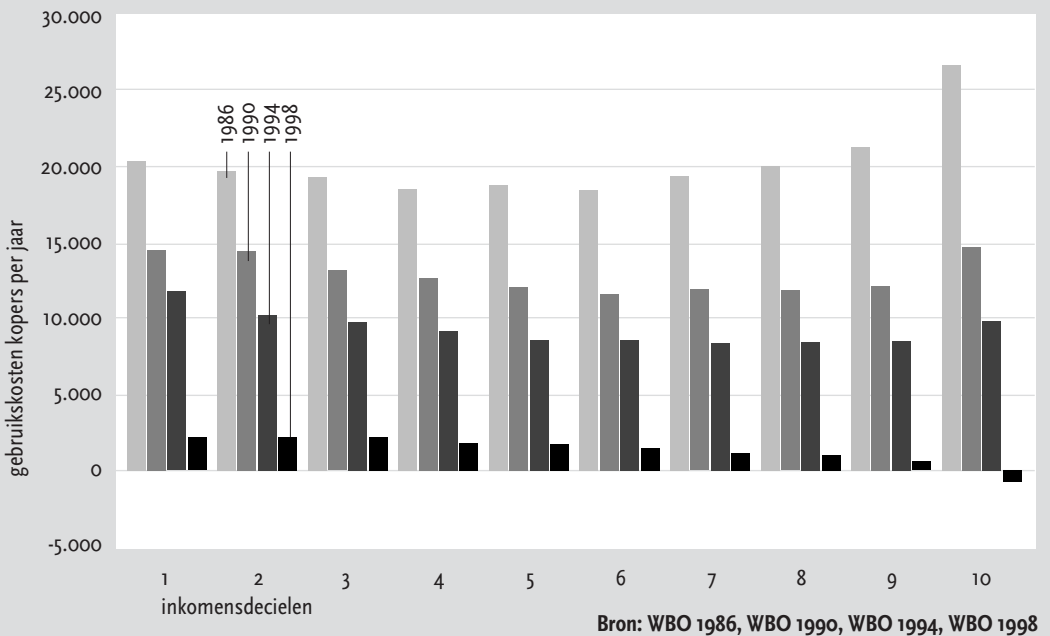
Bron: WBO 1998

Afbeelding 5.2 De ontwikkeling van de gebruikskosten van eigenaar-bewoners naar samenstelling, 1986-1998



Bron: WBO 1986, WBO 1990, WBO 1994, WBO 1998

Afbeelding 5.3 De ontwikkeling van de gebruikskosten van eigenaar-bewoners naar inkomensdeciël, 1986-1998



5.2.2 Ontwikkeling van de gebruikskosten in de periode 1986–1998

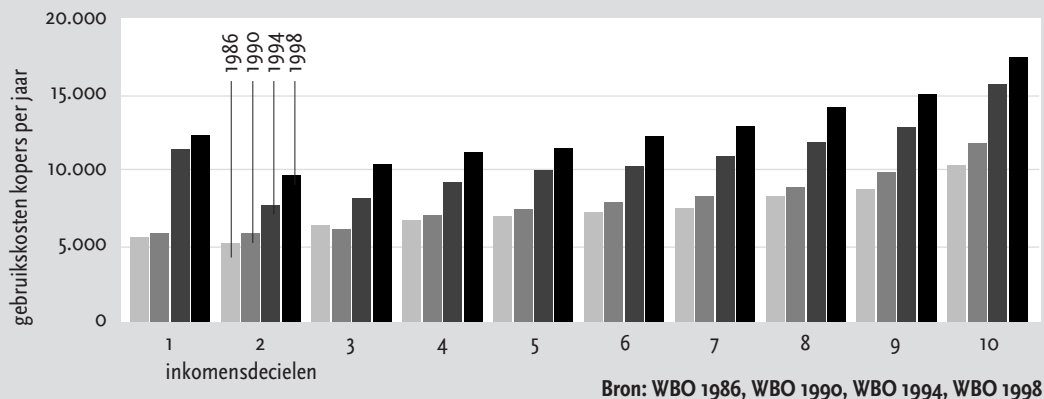
De verandering van de samenstelling van de gebruikskosten in de tijd wordt samengevat in afbeelding 5.2. Het effect van de waardeontwikkeling springt meteen in het oog: van een negatieve ontwikkeling begin jaren tachtig (-4,6%) naar een positieve (3,5%) en een sterke prijsstijging oplopend tot 6,9% per jaar midden jaren negentig. Dit leidt tot een toename van het eigen vermogen in de woning. Immers: het eigen vermogen van de woning wordt bepaald door de waarde van de woning te verminderen met de hypotheekschuld. Waarde-stijging leidt dus automatisch tot een stijging van het eigen vermogen. Als gevolg van de daling van de hypotheekrente zijn de kosten van het eigen ver-mogen niet toegenomen zoals blijkt uit afbeelding 5.2.

Een overzicht van de ontwikkeling van de hoogte van de gebruikskosten is te vinden in afbeelding 5.3. Hieruit blijkt dat er in de periode 1986-1998 sprake is van een enorme afname van de gebruikskosten. 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 namelijk het meeste effect bij de duurste woningen die vaak door de hoogste inkomens bewoond worden.

5.2.3 Vergelijking van gebruikskosten met woonuitgaven

Afbeelding 5.4 geeft een overzicht van de woonuitgaven op kasbasis in de

Afbeelding 5.4 De ontwikkeling van de uitgaven van eigenaar-bewoners naar inkomensdeciël, 1986-1998



periode 1986-1998. Hieruit blijkt dat er in de periode 1986-1998 sprake is van een toename van de uitgaven voor alle inkomensdecielen. De samenhang tussen inkomen en uitgaven blijft gehandhaafd: hoe hoger het inkomen, des te hoger de uitgaven. De hoogste inkomens hebben over het algemeen duurdere woningen en financieren de woning met relatief veel vreemd vermogen.

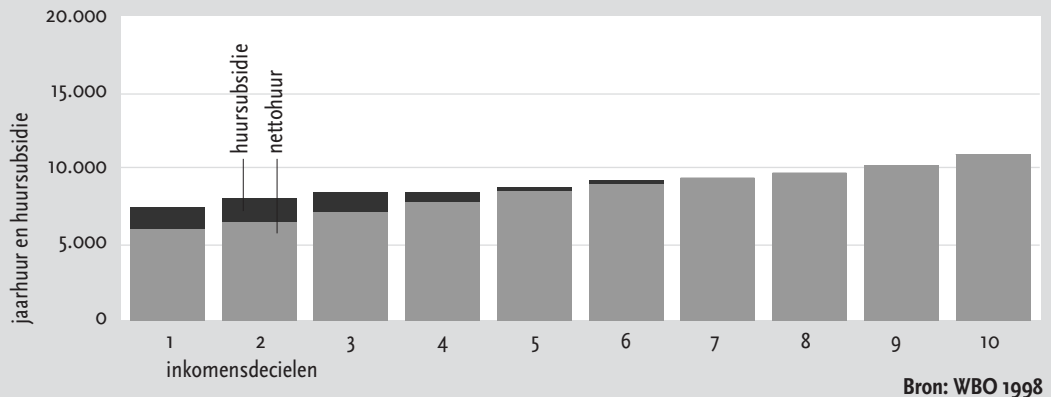
Het voorgaande laat zien dat de ontwikkeling van de gebruikskosten een veel grilliger beeld geeft dan de ontwikkeling van de woonuitgaven. Dit is het resultaat van de waardeontwikkeling van de woning die zowel positief als negatief kan zijn. Hierin komt het vermogensrisico dat de eigenaar-bewoner loopt tot uitdrukking. Dit aspect blijft bij de woonuitgaven geheel buiten beschouwing. De gebruikskosten zijn daarmee gevoelig voor de aannamen die gemaakt worden over de waardeontwikkeling (zie ook de gevoeligheidsanalyse in par. 5.5.2).

5.3 Woonuitgaven en gebruikskosten in de huursector

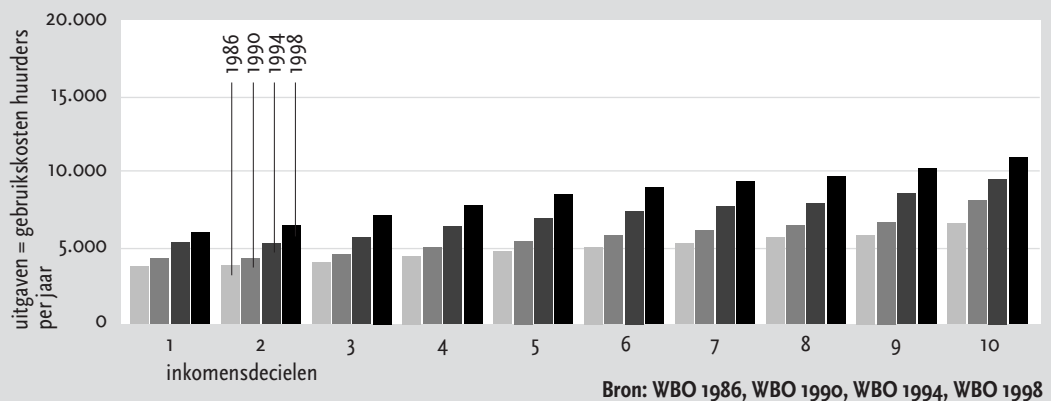
Voor de huurders zijn de kosten gelijk aan de uitgaven zoals in de eerste hoofdstukken is beschreven. Het gaat om de uitgaven voor huur, subsidiabele servicekosten en na aftrek van de eventueel te ontvangen huursubsidie resulteert de nettohuur. In afbeelding 5.5 is de nettohuur per inkomensdeciël weergegeven. We zien dat de uitgaven hoger zijn naarmate het inkomen hoger is. De uitgaven variëren van f3800,- in het laagste deciel tot f6500,- in het hoogste deciel. Dit heeft enerzijds te maken met de huursubsidie; er wordt minder huursubsidie ontvangen naarmate het inkomen hoger is. Anderzijds zal er ook sprake zijn van een kwaliteitseffect: de hogere uitgaven van de hoogste inkomensgroepen worden mede veroorzaakt door een hogere kwaliteit.

Afbeelding 5.6 geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woonuitgaven van de huurder. Voor alle inkomensgroepen is sprake van een stijging in de periode 1986-1998.

Afbeelding 5.5 De nettohuur en huursubsidie naar inkomensdeciaal, 1998



Afbeelding 5.6 De nettohuur en de huursubsidie naar inkomensdeciaal, 1998



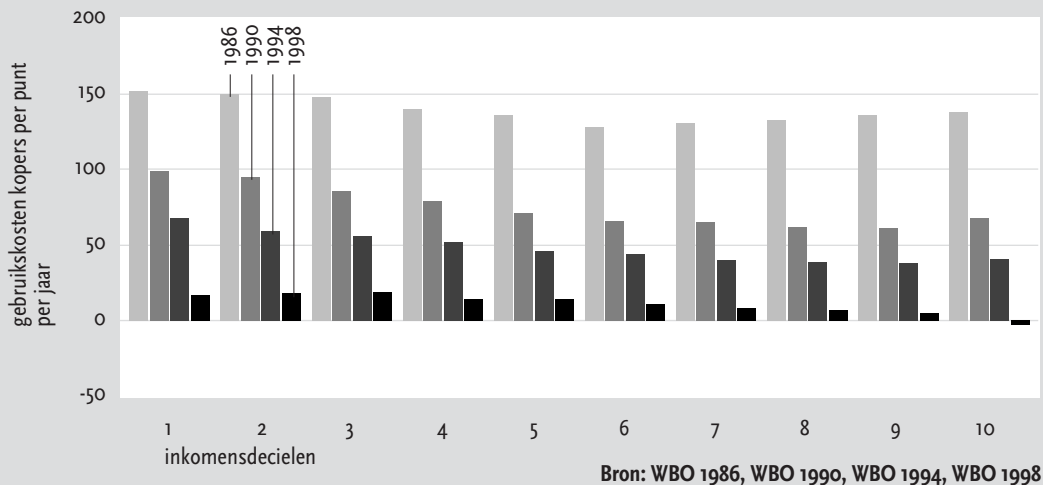
5.4 Prijs in relatie tot kwaliteit van de woning

De hoogte van de gebruikskosten, maar ook die van de woonuitgaven hangt nauw samen met de kwaliteit van de woning. Om te kunnen bepalen wie het meeste kwaliteit voor zijn geld krijgt is het nodig om de kwaliteit constant te houden. In deze paragraaf wordt daarom een poging gedaan om de prijs per kwaliteitseenheid te bepalen.

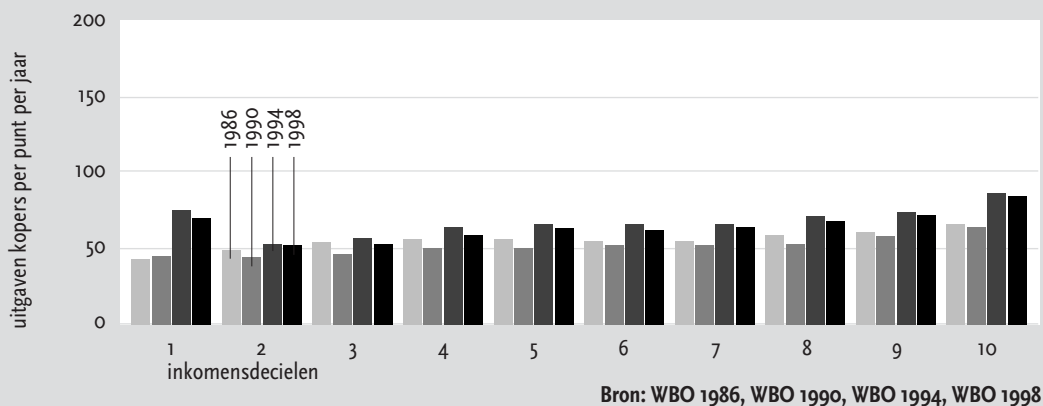
Als maatstaf voor de kwaliteit kent de huursector punten volgens het woningwaarderingssysteem. Voor de koopsector is op basis van een aantal kwaliteitskenmerken een schatting gemaakt van het aantal punten (zie ook bijlage 3). Deze bijschatting van punten kent een aantal haken en ogen, maar het is wel de beste indicator voor kwaliteit in zowel de huur- als de koopsector waarover eenvoudig beschikt kan worden.

In afbeelding 5.7 zien we een samenhang tussen het inkomen en de gebruikskosten: hoe hoger het inkomen des te lager de kosten per woningwaarde-

Afbeelding 5.7 De gebruikskosten per punt voor eigenaar-bewoners naar inkomensdeciël, 1986-1998



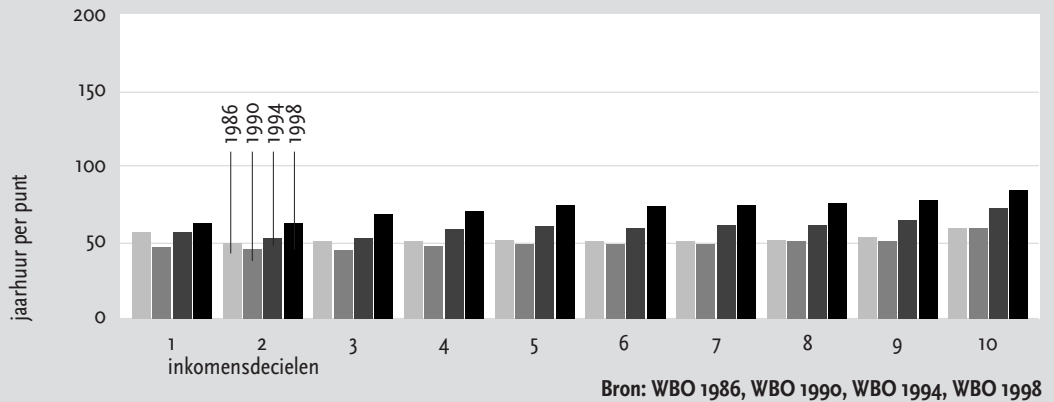
Afbeelding 5.8 De uitgaven per punt voor eigenaar-bewoners naar inkomensdeciël, 1986-1998



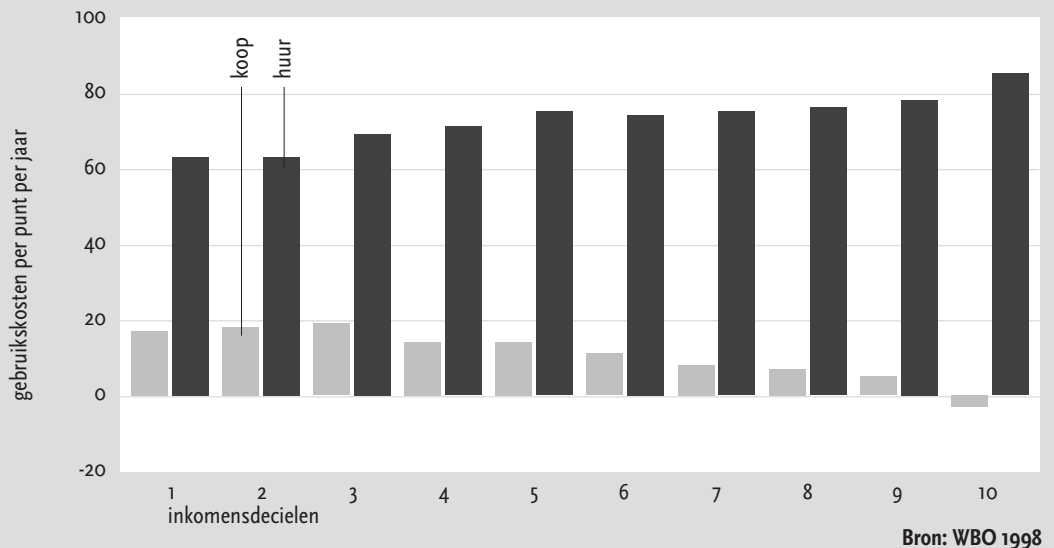
ringspunt. Bij de uitgaven is juist sprake van een omgekeerd verband: hoe hoger het inkomen, des te hoger de uitgaven (afbeelding 5.8). Dit heeft te maken met het feit dat hoge inkomensgroepen hun woning met relatief veel vreemd vermogen financieren. De uitgaven zijn hoog als gevolg van de hypotheek.

Verder laten de afbeeldingen 5.7 en 5.8 zien dat de kosten zich in de loop van de tijd heel anders ontwikkelen dan de uitgaven. De gebruikskosten dalen fors in de periode 1986-1998. In 1986 vormt de eigen woning een grote kostenpost. In 1998 zijn de kosten drastisch gedaald en kan voor de allerhoogste inkomens zelfs worden gesproken van een inkomstenbron. Deze grote verschillen in de tijd worden voornamelijk veroorzaakt door de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt. De uitgaven geven een veel stabiel beeld.

Afbeelding 5.9 De gebruikskosten per punt voor huurders naar inkomensdeciël, 1986-1998



Afbeelding 5.10 De gebruikskosten voor eigenaar-bewoners en huurders per punt, 1998



In afbeelding 5.9 zijn de jaarhuren per woningwaarderingspunt weergegeven. Hieruit blijkt duidelijk dat de hoge inkomensgroepen in 1998 de hoogste prijs per punt betalen. Dit is het effect van de huursubsidie. In voorgaande jaren is dit effect minder duidelijk zichtbaar.

5.5 Koop- en huursector met elkaar vergeleken

In deze paragraaf worden de kosten van eigenaar-bewoners in het jaar 1998 afgezet tegen die van huurders. Om het effect van kwaliteitsverschillen uit te schakelen zijn de kosten per (fictief) woningwaarderingspunt voor zowel de

huur- als de koopsector weergegeven. Aan de hand van deze resultaten kunnen we bepalen of de koper dan wel de huurder het meeste waar voor zijn geld krijgt.

5.5.1 Kosten en uitgaven van kopen en huren

Afbeelding 5.10 laat zien dat de kosten voor huurders in deze periode vele malen hoger zijn dan die van kopers. De forse prijsstijgingen midden jaren negentig in combinatie met de lage kosten van vermogen vormen hiervoor de belangrijkste verklaringen.

Wanneer de verdeling naar inkomen in beschouwing wordt genomen, valt op dat de kosten van kopen lager zijn naarmate het inkomen hoger is. Opnieuw geldt dat het aandeel eigen vermogen en het fiscale effect hierin een cruciale rol spelen.

Bij huurders is de samenhang tussen inkomen en kosten omgekeerd: de kosten zijn door het effect van de huursubsidie lager naarmate het inkomen lager is.

Afbeelding 5.11 geeft ter vergelijking de uitgaven per punt voor de huur- en de koopsector. Dit geeft een geheel ander beeld. De uitgaven per punt in de koopsector zijn doorgaans hoger dan die in de huursector, de verschillen zijn echter beperkt.

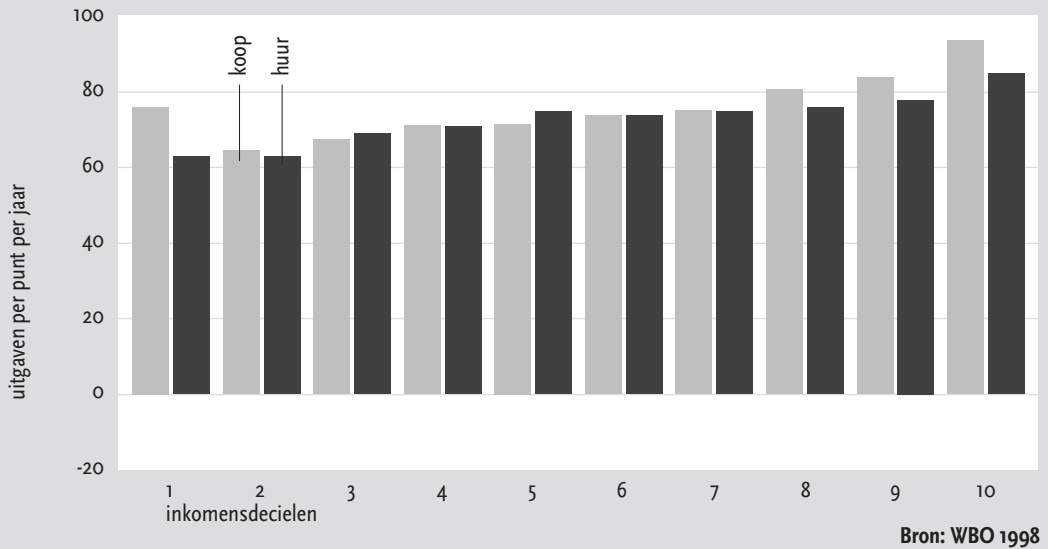
5.5.2 Een gevoeligheidsanalyse

Omdat de gebruikskosten gevoelig zijn voor aannamen over de prijsstijging en het rendement op eigen vermogen (posten die in de woonuitgaven niet voorkomen) is hiervoor een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd.

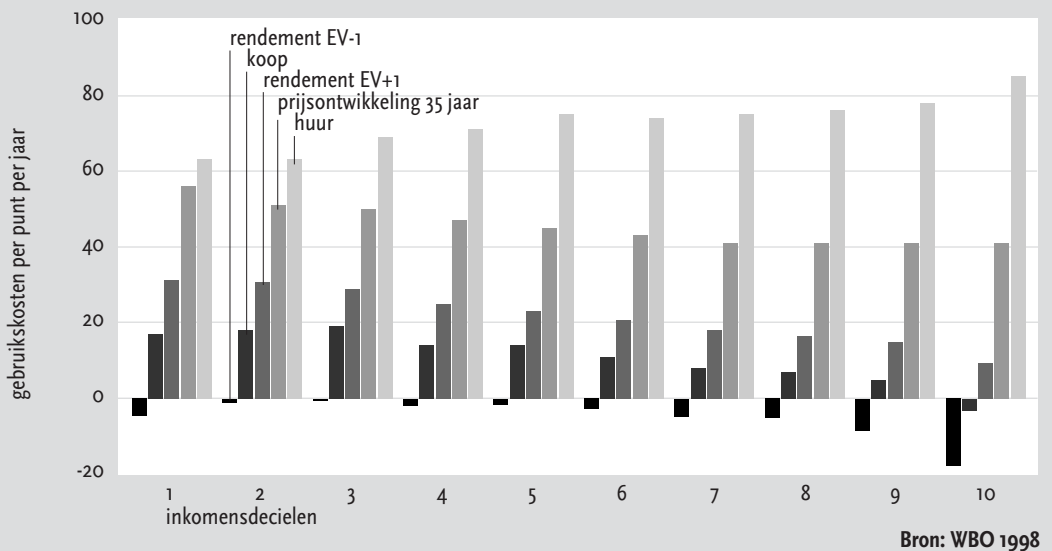
In het voorgaande is uitgegaan van de veronderstelling dat het rendement op eigen vermogen gelijk is aan dat op staatsobligaties. Wanneer we echter aannemen dat het rendement op eigen vermogen één procent hoger ligt dan het rendement op staatsobligaties, worden de gebruikskosten aanzienlijk hoger (zie afb. 5.12). De kosten van kopers blijken echter ook bij deze veronderstelling nog steeds lager dan die van huurders. Bij een lager rendement (staatsobligaties -1) nemen de gebruikskosten navenant af, zoals blijkt uit afbeelding 5.12.

In het voorgaande is telkens uitgegaan van de prijsstijging in de vijf jaren voorafgaand aan het WBO. Voor 1986 levert dit erg hoge gebruikskosten op voor de eigenaar-bewoners als gevolg van de prijsdaling begin jaren tachtig. Voor 1998 vallen de gebruikskosten juist erg laag uit door de forse prijsstijgingen in de jaren negentig. Om een beeld te schetsen van het effect van de prijsstijging voor de lange termijn, zijn de gebruikskosten opnieuw berekend

Afbeelding 5.11 De uitgaven voor eigenaar-bewoners en huurders per punt, 1998



Afbeelding 5.12 De gebruikskosten voor eigenaar-bewoners en huurders per punt, gevoeligheid voor rendement op eigen vermogen en waardeontwikkeling, 1998



met de gemiddelde prijsstijging over de afgelopen 35 jaar (4,25%). Afbeelding 5.11 laat zien dat dit leidt tot behoorlijk hogere gebruikskosten voor de kopers.

Voor alle inkomensdecilen blijkt, ook wanneer we uitgaan van de gemiddelde prijsstijging van de afgelopen decennia, kopen aantrekkelijker dan huren.

5.6 Conclusies

Er is een groot verschil tussen (toegerekende) kosten en uitgaven van eigenaar-bewoners. In de periode 1986-1998 zien we dat de uitgaven geleidelijk oplopen. De gebruikskosten laten een heel ander beeld zien. Deze dalen fors als gevolg van de waardestijging van de woningen.

In 1998 zijn de kosten van eigenaar-bewoners laag te noemen als gevolg van de forse prijsstijgingen in de voorafgaande periode. De lage kosten in 1998 geven echter geen enkele garantie voor de toekomst, de cijfers uit 1986 laten bovendien zien dat de kosten voor eigenaar-bewoners erg hoog zijn als sprake is van prijsdaling. De gebruikskosten laten duidelijk zien dat de eigenaar-bewoner een substantieel vermogensrisico loopt. Dit risico blijft bij de woonuitgaven geheel buiten beschouwing.

Een splitsing van kosten en uitgaven naar inkomen geeft 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. Om te kunnen nagaan wie het meest of minst voordelig uit is, zijn kosten per kwaliteitseenheid bepaald. De bijgeschatte woningwaarderingpunten, zoals deze gelden in de huursector, zijn gebruikt als maatstaf voor de kwaliteit.

De vergelijking van kopen en huren op basis van kosten per punt geeft een geheel ander beeld dan een vergelijking op basis van uitgaven. De uitgaven laten zien dat de koper in 1998 ongeacht zijn inkomen meer betaalt voor een gelijke kwaliteit. Dit schetst ten onrechte het beeld dat de koper duurder uit is dan de huurder. De gebruikskosten van kopers zijn namelijk vele malen lager dan die van huurders. Als gevolg van de huursubsidie en het fiscale effect is dit verschil groter naarmate het inkomen hoger is.

De lage kosten van eigenaar-bewoners in 1998 worden in belangrijke mate bepaald door de lage kosten van vermogen en de forse prijsstijgingen op de koopwoningenmarkt in de voorafgaande jaren. Zoals ook blijkt uit de resultaten voor 1986 en 1990, is er historisch gezien sprake van zeer gunstige omstandigheden voor de eigenaar-bewoner.

Omdat de kosten van eigen vermogen en de waardeontwikkeling posten zijn die niet in de doorgaans gehanteerde woonuitgaven voorkomen, is hiervoor een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Deze analyse laat zien dat een opslag van één procent op de kosten van eigen vermogen leidt tot een substantiële verhoging van de gebruikskosten. De kosten van de eigenaar-bewoner blijken echter ook in dit geval lager dan die van de huurder.

Als in plaats van de waardestijging in de periode 1993-1998 wordt uitgegaan van de waardeontwikkeling in de periode 1965-1999, leidt dit tot een nog sterkere stijging van de gebruikskosten. De eigenaar-bewoners zijn ten opzichte van huurders echter nog steeds voordeliger uit.

6 Samenvatting en aanbevelingen

6.1 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 ontwikkelingen is de positie van de huursector ten opzichte van de koopsector gewijzigd. Door middel van een woonlastenvergelijking kan dit zichtbaar worden gemaakt.

6.2 Verschillende woonlastenbegrippen

Over het algemeen worden in Nederland de woonlastenvergelijkingen op kasbasis uitgevoerd. Deze benadering geeft een goed beeld van de betaalbaarheid van het kopen en huren van een woning. Het geeft inzicht in de omvang van de jaarlijkse (of maandelijkse) betalingsverplichtingen van de koper of huurder in kwestie.

De hoogte van deze betalingen is echter 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. Wanneer een vergelijking van de kosten van het wonen in de koop- en huursector gewenst is, is dit geen bevredigend resultaat. De 'opportunity costs' van het eigen vermogen blijven in dat geval immers buiten beschouwing. 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 wer-

Tabel 6.1 Overzicht van de verschillende woonlastenbegrippen en hun toepassingsmogelijkheden

Woonlastenbegrip	Toepassingsmogelijkheden	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 nettokosten. Geschikt voor vergelijking kopen/huren	Komt tegemoet aan genoemde bezwaren van de kasuitgaven en de huurequivalentiemethode

ken. Er zijn hiervoor twee mogelijkheden:

- de huurequivalentiebenadering;
- 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 huurequivalentie-benadering is daarom 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 de 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:

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

De brutogebruikskosten kunnen worden beschouwd als de kostprijs van de woondienst in de koopsector. Voor de vergelijking met de huursector is het van belang dat de brutogebruikskosten 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 gebruiks-

kosten worden berekend, waarmee de nettoprijs van de woondiensten in de koopsector is bepaald. Deze nettogebruikskosten kunnen worden gebruikt voor de woonlastenvergelijking met de huursector.

6.3 Werkwijze

De gebruikskostenbenadering is vervolgens geoperationaliseerd op basis van de gegevens die op het WBO beschikbaar zijn. Overigens zijn niet alle benodigde gegevens in 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 1998, 1994, 1990 en 1986.

6.4 Resultaten

Er is in de koopsector een groot verschil in de hoogte van de nettogebruikskosten en die van de nettokasuitgaven. In dit verschil komt de invloed van de waardeverandering van de woning en de toegerekende rente over het eigen vermogen tot uiting. Verder blijkt dat de nettogebruikskosten in de periode 1985 tot 1998 door de waardestijging van de koopwoningen fors zijn gedaald, terwijl de kasuitgaven in deze periode een stijgend verloop laten zien. De hoogte van de nettogebruikskosten, respectievelijk de kasuitgaven is mede het gevolg van de uiteenlopende kwaliteit van de woning. Om hiervoor te corrigeren is gebruikgemaakt van de woningwaarderingspunten als kwaliteitsmaatstaf. Het blijkt dat de laagste inkomens in de koopsector uiteindelijk de hoogste nettogebruikskosten per kwaliteitspunt hebben, terwijl bij een vergelijking op kasbasis ten onrechte het tegengestelde beeld ontstaat.

Tot slot van dit onderzoek zijn de nettogebruikskosten in de koopsector vergeleken met de nettokosten 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 gaat het alleen om het deel dat hij voor zijn rekening neemt. Vervolgens zijn de woningwaarderingspunten opnieuw gebruikt om voor uiteenlopende kwaliteit te corrigeren. Uit de analyse komt naar voren dat in 1998 de nettokosten per punt in de koopsector lager zijn dan in de

huursector. Het verschil is groter naarmate het inkomen hoger is. Voor lage-inkomensgroepen is huren relatief goedkoop vanwege de huursubsidie, voor hoge inkomensgroepen is kopen relatief goedkoop als gevolg van het fiscale beleid.

Wanneer de koop- en de huursector op basis van de nettokasuitgaven worden vergeleken ontstaat een geheel ander beeld. De nettokasuitgaven per punt zijn in de koopsector voor alle inkomensdecilen hoger dan in de huursector.

6.5 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 nettokasuitgaven. Kasuitgaven geven een goed beeld van de betaalbaarheid ofwel de betalingsverplichtingen die een koop- of huurwoning met zich meebrengen.

De gebruikskosten schetsen een beter beeld van de nettoprijs van de woonconsumptie in beide eigendomssectoren. Het verdient dan ook aanbeveling om in de toekomst de gebruikskostenbenadering toe te passen wanneer een vergelijking van kosten van eigenaar-bewoners en huurders gewenst is.

Literatuur

Bruinooge, G. & P.L.J. van de Donk, 1993, Inkomen per definitie. Supplement bij **Sociaal-economische maandstatistiek**, no. 5.

Companen, 1997, **Analyse van bewoners en beheerders gerenoveerde woningen**, Arnhem (Companen).

Conijn, J.B.S., 1982, **Evaluatie van de dynamische kostprijs huur**, Amsterdam (EIB).

Conijn, J.B.S., 1995, **Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Conijn, J.B.S., P.F.H. van Deudekom & I.L. Ooms, 1987, **De verdeling van de individuele woonuitgaven 1982-1994; de koopsector**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Conijn, J.B.S. & M.G. Elsinga, 1998, **Kopen of huren; hoe financieel te vergelijken?**, 's-Gravenhage (DGVH/Nethur Partnership nr 3).

Conijn, J.B.S. & C.J.M. Lamain, 1994, **Individuele woonuitgaven in de huur- en koopsector**, 's-Gravenhage (DGVH).

Conijn, J.B.S., P. de Vries & T.J. Stauttner, 1998, **Prijsvorming nieuwe en bestaande koopwoningen**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

DGVH, 1998, **Monitoring woonuitgaven**, 's-Gravenhage (DGVH).

Donk, P. van de, 1994, Huurwaarde als inkomen in natura: een ramingsmethode, Supplement bij **Sociaal-economische maandstatistiek**, no. 5.

Elsinga, M.G., 1995, **Een eigen huis voor een smalle beurs: het ideaal voor bewoners en overheid?**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Floor, J.W.G., 1971, **Beschouwingen over de bevordering van de volkshuisvesting**, Leiden (Stenfoert Kroese).

Fulpen, J.A. van, 1985, **Volkshuisvesting in demografisch en economisch perspectief**, 's-Gravenhage (Sociaal en Cultureel Planbureau).

Fulpen, J.A. van, & F. Neuerburg, 1977, **Overheid en bewoner, wie betaalt wat?**, Hoevelaken (Bouwfonds Nederlandse Gemeenten).

Grey, A., N.P. Hepworth & J. Odling-Smee, 1981, **Housing rents, costs and subsidies**, second edition, London (Chartered Institute of Public Finance and Accountancy).

Hills, J., 1991, **Unravelling housing finance. Subsidies, benefits and taxation**, London (Clarendon Press).

Hoven, L., 1988, 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**, 's-Gravenhage (Ministerie van VRO).

IWW, 1982, **Over woonlasten**, Rapport van de Interdepartementale Werkgroep Woonlasten, 's-Gravenhage.

Jorgenson, D.W., 1967, The theory of investment behavior. In: R. Ferber (red.): **Determinants of investment behavior**, pp. 129-175, New York (National Bureau of Economic Research).

McFayden, S.M., & 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. & 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**, Rotterdam (NEI).

Rouwendal, J., J.B.S. Conijn & C.J.M. Lamain, 1994, **De invloed van inkomstenbelasting en individuele huursubsidies op de woonwensen van Nederlandse huishoudens**, OTB, ongepubliceerd.

Sierman, C.L.J., 1997, Huurwaarde eigen woning 1995, **Sociaal-economische maandstatistiek**, no. 9, pp. 23-25.

Tolley, G.S. & D.B. Diamond, 1977, **Homeownership, rental housing and tax incentives**, Washington (HUD).

Bijlage 1 Dynamische-kostprijs- huur 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):

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

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 daarbijbehorende 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 bedrijfs-waarde in de loop der tijd gelijk is aan de nettokasstroom 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 waardeestijging van de woning verwacht mogen worden. In de mate dat de waardeestijging minder is, is er sprake van afschrijvingen.

Wanneer de laatste twee vergelijkingen tezamen 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 waardeestijging 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 Definitie van variabelen

Nettogebruikskosten voor de eigenaar-bewoner

De nettogebruikskosten 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 gebruikgemaakt 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 *Analyse van bewoners en van beheerders van gerenoveerde woningen* (Companen, 1997). Hierbij werd in 1995 per woning gemiddeld f4100,- uitgegeven voor onderhoud en herstel. Dit gemiddelde bedrag rekenen we aan de hand van de BDB-index onderhoud (Misset Bouwmarkt) naar een prijsniveau voor de andere 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 drie 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 1994. Per klasse wordt een afwijking van het algemene gemiddelde (= 1) bepaald. Deze factor wordt vermenigvuldigd met het onder stap 1 berekende gemiddelde.

OZB: het eigenaarsdeel onroerendzaakbelasting

Voor WBO 1986, 1990 en 1994 is uitgegaan van drievijfde deel van de totale OZB. Het WBO 1998 omvat een variabele eigenaarsdeel voor de OZB, hiervan is uiteraard gebruik gemaakt.

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 NVM¹ 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 regressieanalyse 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 (renteaftrek – belaste huurwaarde)

PR : premie (rijksbijdrage) voor een sociale koopwoning

Overig

ERF : erfpacht

Nettowoonuitgaven voor de eigenaar-bewoner

De nettowoonuitgaven van de eigenaar-bewoner:

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

AFL : aflossing of premie voor spaar- of levenhypotheek

Zoals in hoofdstuk 4 is 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.

¹ Dit databestand omvat niet de gehele koopmarkt. Het kadaster lijkt een goed alternatief omdat het hier gaat om een bestand dat de gehele koopwoningmarkt bestrijkt. Het kadasterbestand kent echter weinig kwaliteitskenmerken waardoor het niet mogelijk is om de noodzakelijke kwaliteitscorrectie uit te voeren.

Nettogebruikskosten, respectievelijk nettowoonuitgaven voor de huurder

Voor de huurder zijn de nettowoonuitgaven gelijk aan de nettogebruikskosten. In formulevorm:

$$H + OH - HS$$

H : basishuur, gelijk aan kale huur plus subsidiabele servicekosten

OH : onderhoud

Ook bij de huurders is gebruikgemaakt van het onderzoek Analyse van bewoners en beheerders van gerenoveerde woningen (Companen, 1997). Het gemiddelde bedrag in 1995 was f300,-. Verder is dezelfde werkwijze toegepast als bij de eigenaar-bewoners (par. 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 variantieanalyse (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 recentere 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.

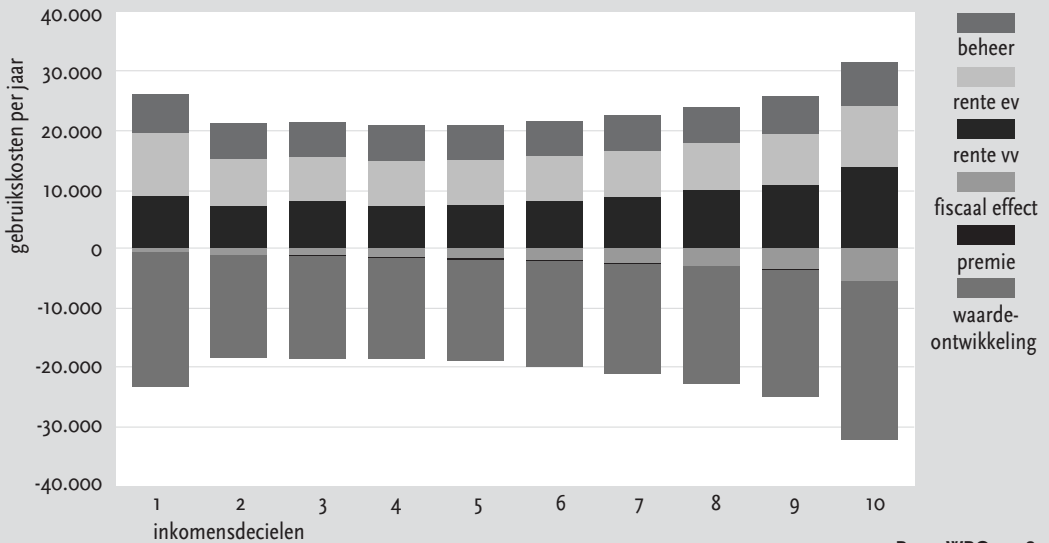
Met behulp van de op het uit 1981 daterende Partners-bestand geschatte vergelijking, is voor alle woningen een puntenaantal berekend. Uit de vergelijking is echter de variabele BOUWJAAR verwijderd, aangezien niet verwacht mag worden dat het effect van deze variabele in 1989 gelijk is aan dat in 1981.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

Voor de correctie van de met de gewijzigde vergelijking berekende puntenaantallen is gebruikgemaakt 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.

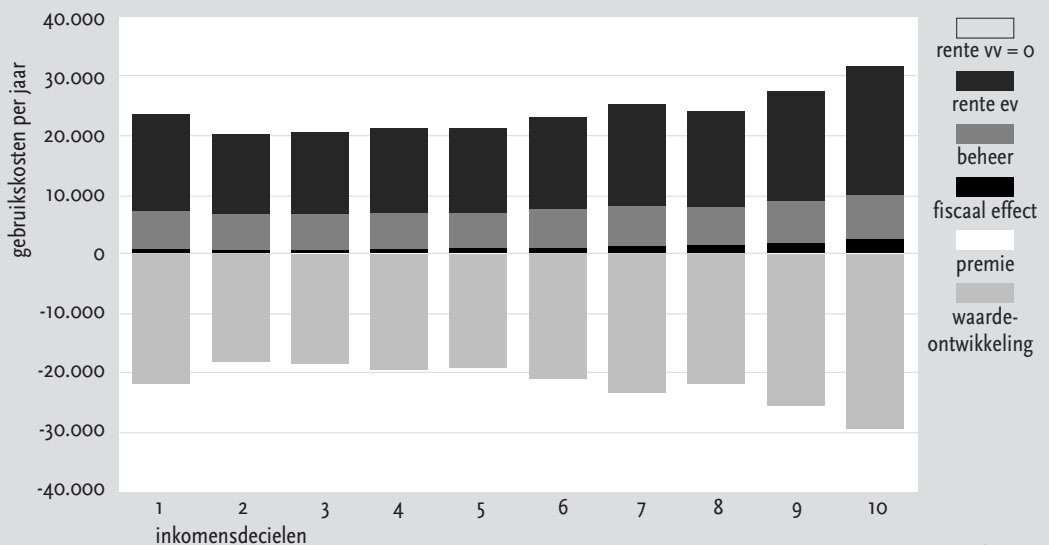
Bijlage 4 Gebruikskosten van eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek

Afbeelding B4.1 Samenstelling van de gebruikskosten voor eigenaar-bewoners met hypotheek, 1998



Bron: WBO 1998

Afbeelding B4.2 Samenstelling van de gebruikskosten voor eigenaar-bewoners zonder hypotheek, 1998



Bron: WBO 1998

Volkshuisvestingsbeleid en Woningmarkt

De nummers 1 t/m 27 zijn niet meer leverbaar.

1. Backx, S.A.A., **Analyse van de ontwikkeling van het aandeel woningen in meergezinshuizen**
1988/80 blz./ISBN 90-6275-439-2
 2. Ooms, I.L. en O.A. Papa, m.m.v. A. Plaat, **De lange-termijnontwikkeling van de individuele huursubsidie**
1989/122 blz./ISBN 90-6275-502-X
 3. Boelhouwer, P.J., m.m.v. A. Groen, **De individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing**
1989/148 blz./ISBN 90-6275-503-8
 4. Boelhouwer, P.J., **De individuele huursubsidie en het woningmarktgedrag van huishoudens**
1989/148 blz./ISBN 90-6275-504-6
 5. Conijn, J.B.S., m.m.v. M. Mantel, **De markt voor duurdere huurwoningen**
1989/137 blz./ISBN 90-6275-528-3
 6. Conijn, J.B.S., m.m.v. P. de Vries, **De vrije-sectorwoningen; een historische en ruimtelijke analyse**
1989/48 blz./ISBN 90-6275-559-3
 7. Boelhouwer, P.J. en H.M.H. van der Heijden, **Vrije-sectorwoningbouw: consequenties voor de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de bouwnijverheid**
1989/122 blz./ISBN 90-6275-563-1
 8. Backx, S.A.A. en J.B.S. Conijn, **Het onttrekken van woningen aan de voorraad**
1990/76 blz./ISBN 90-6275-586-0
 9. Kersloot, J.M. en P.G.G. Moors, **Gevolgen van discontinuïteit in de bouw**
1990/147 blz./ISBN 90-6275-605-0
 10. Boelhouwer, P.J., m.m.v. A. Groen, **Het beroep op individuele huursubsidie per woningmarktgebied**
1991/138 blz./ISBN 90-6275-609-3
 11. Papa, O.A., **De commerciële huursector in de jaren negentig**
1990/136 blz./ISBN 90-6275-613-1
 12. Moors, P.G.G., **Duurzaam bouwen en verschuivingen in de toepassing van bouwproducten**
1991/173 blz./ISBN 90-6275-682-4
 13. Conijn, J.B.S., H.C.C.H. Coolen en I.L. Ooms, **De raming van de woningbehoefte nader gezien**
1991/104 blz./ISBN 90-6275-689-1
-

-
14. Kullberg, J., **Stille strijd tegen de scheefheid, op zoek naar strategieën voor lage inkomensgroepen om de woonlasten te verlichten**
1991/289 blz./ISBN 90-6275-737-5
 15. Boelhouwer, P.J., m.m.v. P. de Vries, **Huren in Alkmaar betaalbaar?**
1992/133 blz./ISBN 90-6275-808-8
 16. Menkveld, A.J., **Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een macroanalyse**
1992/132 blz./ISBN 90-6275-776-6
 17. Kersloot, J.M., **Prefabricage en samenwerking tussen bouwbedrijven en de toeleveringsindustrie**
1992/123 blz./ISBN 90-6275-685-9
 18. Haffner, M.E.A., **Eigen woning in de EG: fiscale en overige financiële instrumenten**
1992/157 blz./ISBN 90-6275-820-7
 19. Boelhouwer, P.J., R.A. van den Broeke, H. Priemus, A. Straub en H.L. Swets, **Evaluatie kopkostensubsidiëring sociale huurwoningen 1986-1990**
1992/186 blz./ISBN 90-6275-826-6
 20. Menkveld, A.J., **Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een micro-analyse**
1993/255 blz./ISBN 90-6275-855-X
 21. Conijn, J.B.S en C.J.M. Lamain, **Een kwantitatieve analyse van de individuele huursubsidie**
1994/ blz./ISBN 90-6275-982-3
 22. Boelhouwer, P.J., **Wonen in groeikernen: segregatie of stille armoede? De woonuitgavenontwikkeling in de periode 1992-2000**
1994/147 blz./ISBN 90-6275-990-4
 23. Elsinga, M., **Een eigen huis voor een smalle beurs: het ideaal voor bewoner en overheid?**
1995/260 blz./ISBN 90-407-1137-2
 24. Kersloot, J.M., **Vijfenzestig jaar bouwen aan wonen, werken en winkelen: projectontwikkeling en bouw van woningen, kantoren en winkels, 1930-1995**
1995/128 blz./ISBN 90-407-1141-0
 25. Conijn, J.B.S., **Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting**
1995/178 blz./ISBN 90-407-1189-4
 26. Van de Ven, B.L.M., **Vergelijkende studie naar volkshuisvestingssystemen in Europa: woningbeheer in de huursector**
1995/184 blz./ISBN 90-407-1227-1
-

-
27. Boelhouwer, P.J., **Financiering van de sociale-huursector in West-Europa**
1996/115 blz./ISBN 90-407-1416-9
 28. Kersloot, P.J., **(Des)investerings- en huurprijsbeleid van verhuurders van woningen**
1999/252 blz./ISBN 90-407-1851-2/f 72,50
 29. Haffner, M.E.A., **Kosten en uitgaven van eigenaar-bewoners. Een fiscaal-economische vergelijking tussen West-Europese landen**
1999/214 blz./ISBN 90-407-1960-8/f 60,-
 30. Gruis, V., **Financieel-economische grondslagen voor woningcorporaties. Het bepalen van de bedrijfswaarde, risico's en het voorraadbeleid**
2000/258 blz./ISBN 90-407-2121-1/f 75,-
-

Wat is goedkoper: het kopen of huren van een huis? Deze vraag is niet zo eenvoudig te beantwoorden. Als de koopprijzen stijgen wordt het kopen van een huis duurder, maar voor degenen die al een woning bezitten, is de woning een vorm van vermogensopbouw. Ofwel als we kopen en huren willen vergelijken, blijkt dat de eigenaar-bewoner eigenlijk huurder en verhuurder tegelijk is.

Een goede invalshoek voor een financiële vergelijking is de in Nederland relatief nieuwe benadering van de gebruikskosten. Deze methode doet recht aan de dubbelrol van de eigenaar-bewoner. Dit rapport geeft weer hoe de gebruikskostenbenadering toegepast kan worden op het Woningbehoeftenonderzoek en presenteert de resultaten voor de periode 1982 tot 1998. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het DGVH van het Ministerie van VROM.

ISBN 90-407-2166-1



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

