

Internationale vergelijking van woonuitgaven met EU-SILC

Marietta Haffner
Kees Dol

Internationale vergelijking van woonuitgaven met EU-SILC

Eindrapport

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Ministerie van BZK / WWI

Auteurs:
Marietta Haffner
Kees Dol

Maart 2011

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2011 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Internationale vergelijking van woonuitgaven met EU-SILC

Inhoud

Inhoud.....	5
Executive summary	7
Aanleiding	9
Herberekening quoten met in Nederland gebruikelijke definities	10
Huursector	11
Definities	11
Uitkomsten huursector	12
Bijkomende uitgaven.....	13
Inkomens	13
Maandhuur	14
Aantal kamers.....	14
Koopsector	15
Definities	15
Uitkomsten koopsector.....	15
Literatuur.....	18
Bijlage 1 EU-SILC informatie	19
EU-SILC databestand beschreven.....	19
Gebruikte variabelen beschreven	20
Selecties beschreven.....	20
Bijlage 2 Van EU-SILC totale woonquote naar VROM/BZK definitie	22
Bijlage 3 Eigendomsstructuren	24
Bijlage 4 Maandhuur naar aantal kamers.....	25

Internationale vergelijking van woonuitgaven met EU-SILC

Executive summary

In 2010 publiceerde Eurostat, de statistische dienst van de Europese Unie, een grafiek die aangeeft dat Nederland binnen de Europese Unie (EU) het land is met de hoogste totale woonquote. Deze quote geeft de totale woonuitgaven weer als aandeel van het besteedbaar inkomen. Bij de totale woonuitgaven gaat het om de woonuitgaven sec (huur en hypotheeklasten) die worden opgeteld bij de bijkomende uitgaven (zoals energielasten en uitgaven voor onderhoud). Per saldo impliceert de figuur, dat wonen in Nederland duur is.

In deze rapportage wordt nagegaan op welke wijze Eurostat de cijfers in haar publicatie berekende en worden de gegevens, voor zover mogelijk, herberekend en uitgesplitst volgens de in Nederland gangbare methode en definities bij woonuitgavenstudies. Hierdoor wordt een vergelijking met de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) mogelijk. De analyses met het EU-SILC (EU-Statistics on Income and Living Conditions) 2008 bestand hebben, naast Nederland, betrekking op acht EU-lidstaten met een vergelijkbaar welvaartsniveau: België, Luxemburg, Oostenrijk, Denemarken, Finland, Zweden, Ierland en het Verenigd Koninkrijk.

De conclusies voor de huursector luiden:

1. Als de in Nederland gebruikelijke berekeningswijze wordt aangehouden, komt Nederland met de gemiddelde totale netto woonquote (huur inclusief bijkomende woonuitgaven) uit op een derde plek van de negen landen. In twee landen (België en het Verenigd Koninkrijk) is de quote hoger dan in Nederland.
2. Als de netto huurquote, dus zonder bijkomende lasten, wordt vergeleken tussen de negen landen, komt Nederland op de vijfde plaats in plaats van op de derde plaats. Deze verschuiving is het gevolg doordat bijkomende woonlasten in Nederland relatief hoog zijn.
3. Ook is de gemiddelde totale netto woonquote relatief hoog in Nederland, omdat in de Nederlandse huursector relatief veel lagere inkomens wonen. Gemiddeld is alleen in Finland het besteedbaar inkomen van de huurder lager dan in Nederland. Wordt daarentegen gekeken naar de totale netto woonquote van huishoudens in het laagste inkomensquintiel, dan komt Nederland op een zesde plaats. Nederlandse huurders met de laagste inkomens geven dus minder inkomen uit aan netto huur dan huurders in de andere landen.
4. Zes van de negen landen hebben een gemiddelde huur per maand (vóór aftrek van de huurtoeslag) die hoger is dan in Nederland.
5. Als de woningkwaliteit van de huurwoningen wordt afgemeten aan het aantal kamers, komt Nederland gemiddeld uit op een tweede plek. Alleen in Ierland is het aantal kamers in de huursector gemiddeld hoger dan in Nederland.

De herberekening en uitsplitsing van de Eurostat-uitkomsten volgens de in Nederland gangbare definities heeft betrekking op verschillende aspecten. Ten eerste worden de quoten van huurders en eigenaar-bewoners apart en niet gezamenlijk berekend. Ten tweede wordt de woonquote per huishouden en niet per persoon berekend. Bovendien worden de andere (en soms tussen landen verschillende) definities zo veel mogelijk gelijk getrokken. Bijvoorbeeld wordt de huurtoeslag in mindering gebracht op de huur en niet bij het inkomen opgeteld. Er wordt verder onderscheid gemaakt in huurlasten en bijkomende lasten en inkomensniveau.

Als de in Nederland gangbare woonlastendefinities worden gebruikt, blijkt dat de EU-SILC cijfers voor de huursector goed overeenstemmen met die uit het in Nederland veel gebruikte WoON databestand. Deze uitkomst voor Nederland geeft het vertrouwen dat de uitkomsten voor de huursector in de acht andere landen van deze studie ook plausibel genoeg zijn om de landen met elkaar te kunnen vergelijken.

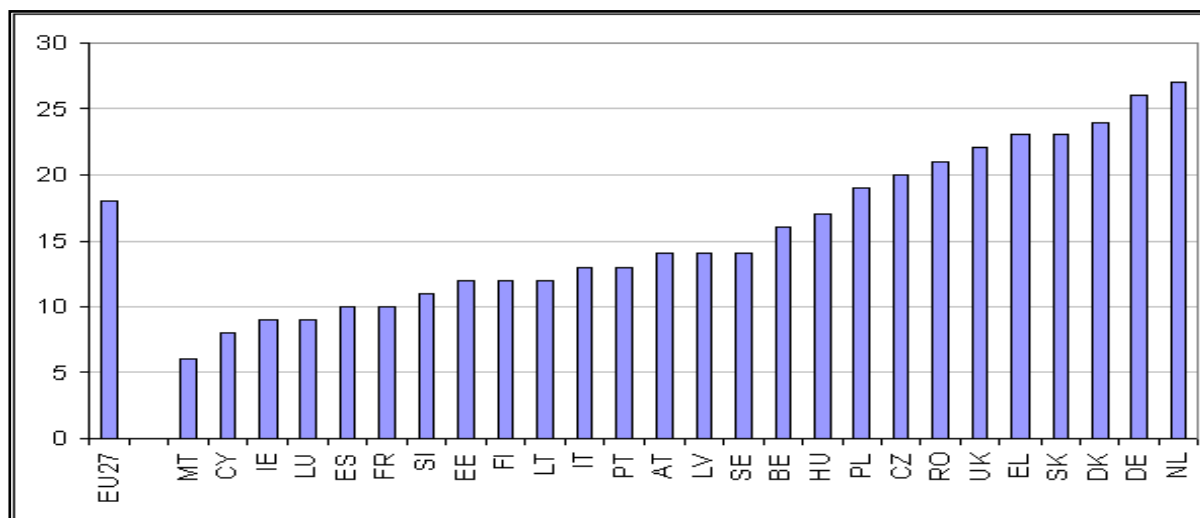
Voor de koopsector geldt echter wel een belangrijke databeperking waardoor de vergelijking met gangbare woonuitgavenstudies mank gaat: het EU-SILC inventariseert geen aflossingen of spaarpremies van de hypothecaire lening. Er kleven dan ook teveel haken en ogen aan een goede internationale vergelijking op basis van het EU-SILC van de woonuitgaven in de koopsector.

Internationale vergelijking van woonuitgaven met EU-SILC

Aanleiding

In 2010 rezen er vragen in Nederland naar aanleiding van figuur 1 die Eurostat, het statistische bureau van de Europese Unie, publiceerde op basis van het EU-SILC 2007 (EU-Statistics on Income and Living Conditions) databestand¹. Hieruit blijkt dat het mediane² huishouden (huurder en koper samen) in Nederland meer besteedt aan wonen inclusief bijkomende woonuitgaven (zoals energielasten) dan in de andere landen van de Europese Unie. Deze rapportage gaat na hoe een dergelijke uitkomst verklaard kan worden en herberekent de uitkomst met de in woonuitgavenstudies gebruikelijke definities en uitsplitsingen.

Figuur 1 Mediane totale woonquote* van huurders en kopers in de EU-27



Bron: EU-SILC 2007, http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php?title=File:Share_of_housing_costs_in_disposable_income_2007.PNG&filetimestamp=20090629132033, geraadpleegd op 11 augustus 2010.

*) Het aandeel van het besteedbaar inkomen dat aan wonen inclusief bijkomende uitgaven wordt besteed.

Voor de hier uitgevoerde analyses is het EU-SILC 2008 bestand het startpunt, omdat dit het meest recente bestand was dat beschikbaar was bij de start van dit onderzoek. Allereerst zijn de totale woonquoten berekend volgens de Eurostat-methode voor Nederland en acht Europese landen met een vergelijkbaar welvaartsniveau, zoals het linker staafje per land in Figuur 2 toont.

¹ Zie Bijlage 1 voor een toelichting op het bestand.

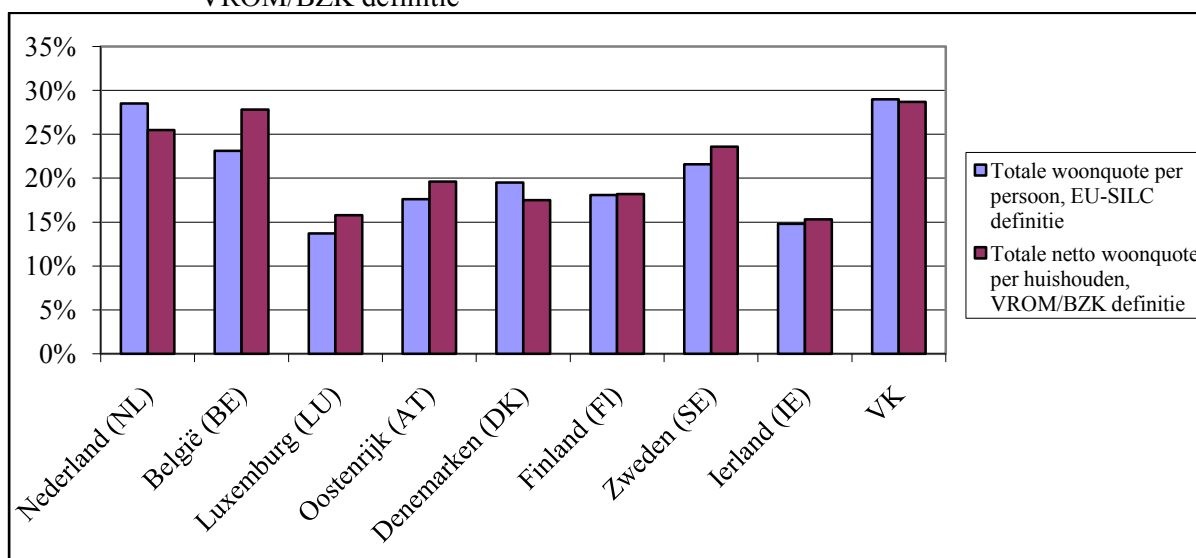
² Eenvoudig gezegd, besteedt de helft minder en de helft meer aan wonen.

Herberekening quoten met in Nederland gebruikelijke definities

Omdat de Eurostat-cijfers qua berekeningswijze afwijken van de gangbare methode in woonuitgavenstudies, zijn deze herberekend op basis van de gebruikelijke methode. Ten eerste zijn huishoudens en niet personen als rekeneenheid gebruikt.³ Ten tweede worden de fiscale behandeling van de eigen woning en de tegemoetkomingen in de woonlasten, zoals de huurtoeslag of de (voormalige) koopsubsidie, met de woonlasten verrekend.⁴

Met deze correcties in de berekeningen (genoemd VROM/BZK definitie in figuur 2) verschuift de gemiddelde totale woonquote voor Nederland van een tweede plaats (linker staafjes) na het Verenigd Koninkrijk (29%), nu naar een derde plaats (rechter staafjes) na het Verenigd Koninkrijk en België (28%). Gemiddeld gaat in Nederland 26% van het besteedbaar inkomen op aan wonen inclusief bijkomende woonuitgaven.

Figuur 2 Totale woonquote volgens EU-SILC definitie en totale netto woonquote volgens VROM/BZK definitie*



Bron: EU-SILC 2008, OTB bewerking.

*) De definities van de EU-SILC variabelen kunnen niet helmaal gelijk getrokken worden met de VROM/BZK definities (zie hierna).

Om de nationale verschillen nader te duiden, moet men niet alleen de quoten per eigendomssector analyseren maar ook de aan de gemiddelde totale woonquote onderliggende woonuitgaven en inkomens in beeld brengen. Bovendien moet de vraag beantwoord worden of de uitkomsten van het EU-SILC valide zijn in vergelijking met de uitkomsten van het in Nederland veel gebruikte WoonOnderzoek Nederland (WoON) bestand. Met deze laatste vraag wordt gestart voor de huursector.

³ Als een huishouden van vijf personen een quote heeft van 40% en een eenpersoonshuishouden een quote van 25%, levert een berekening op basis van personen een gemiddelde van 37,5%, terwijl het gemiddelde op basis van (twee) huishoudens uitkomt op 32,5%.

⁴ In Bijlage 2 worden deze aanpassingen stapsgewijs doorgevoerd en wordt het resultaat op de woonquoten getoond.

Huursector

Definities

De definities van de woonuitgavencomponenten kunnen voor de huursector bijna gelijk worden getrokken (op de uitgaven aan onderhoud na) met de (VROM/BZK) definities in het WoON databestand, zoals tabel 1 toont.

Met deze definities kunnen de herberekende EU-SILC 2006 uitkomsten worden gelegd naast die uit het WoON 2006. Tabel 2 toont dat voor de huursector de gemiddelden van beide bestanden goed overeenkomen.

Nu er geconstateerd is dat de EU-SILC-gegevens voor Nederland, met name voor de huursector, plausibel zijn, moet ervan worden uitgegaan dat de berekeningen voor de andere landen ook een aardig beeld schetsen.⁵ In het achterhoofd moet worden gehouden dat de definitieverschillen van de variabelen tussen beide bestanden niet helemaal weg te nemen zijn. Belangrijker zijn dan ook de rangordes van landen ten opzichte van elkaar dan de absolute waarden.

Een belangrijke nuancering hierbij is dat lang niet altijd zeker is dat de genoemde concepten (huur, inkomen, etc.) een gelijke inhoud kennen. Het gaat bijvoorbeeld om de vraag of bepaalde kosten die in Nederland via de bijkomende lasten lopen in andere landen niet via de huur berekend worden of via de inkomstenbelasting worden geheven. Een voorbeeld hier zou kunnen zijn dat de onroerendezaakbelasting via de nationale inkomstenbelasting wordt geheven. Als het EU-SILC daar niet voor corrigeert, dan gaat de vergelijking mank. De uitkomsten zijn zo te beschouwen als een indicatie⁶ van de uitgaven als aandeel van het besteedbaar inkomen.

Tabel 1 De woonuitgavencomponenten van de huurder

Huurder	
Bruto woonuitgaven (huur)	
-	Huurtoeslag
=	Netto woonuitgaven
+	Bijkomende uitgaven*
=	Totale netto woonuitgaven
Netto huurquote	
=	Netto woonuitgaven
/	Besteedbaar inkomen
Totale netto woonquote	
=	Totale netto woonuitgaven
/	Besteedbaar inkomen

*) EU-SILC definitie telt onderhoudskosten mee (VROM/BZK definitie niet); bijkomende uitgaven kunnen niet nader worden opgesplitst.

⁵ Hoewel er geen validatie gegeven kan worden voor de onderzoekslanden, lijken de landenkwaliteitsrapportages van Eurostat de validiteit van de gegevens te ondersteunen (zie voor Nederland Statistics Netherlands, 2009; zie ook Eurostat, 2010).

⁶ Quoten zijn niet gelijk te stellen met een begrip als betaalbaar. Uitspraken over betaalbaar wonen zijn alleen mogelijk als men betaalbaarheidsnormen heeft vastgesteld waartegen de feitelijke quoten afgezet worden. Deze zullen per land verschillen.

Tabel 2 Woonuitgaven(quoten) in de huursector volgens WoON 2006 en EU-SILC 2006

	WoON 2006	EU-SILC 2006
Gemiddeld netto besteedbaar jaarinkomen*	20.570	20.313
Bruto woonuitgaven	410	403
Netto woonuitgaven	360	356
Bijkomende woonuitgaven	180	183
Totale netto woonuitgaven**	540	539
Netto huurquote	24%	24,9%
Totale netto woonquote huursector	36%	37,2%

Bronnen: WoON: Ministerie van VROM/Centraal Bureau van de Statistiek (2010) tabel 4.1; EU-SILC: OTB-berekeningen.

*) Volgens VROM/BZK definitie.

***) EU-SILC definitie telt onderhoudskosten mee; zonder onderhoud bij WoON 2006.

Uitkomsten huursector

De uitkomsten van de berekening van de woonuitgaven(quoten) voor negen landen met het meest recent beschikbare bestand (EU-SILC 2008) op basis van de hiervoor uitgewerkte definities zijn voor de huursector opgenomen in tabel 3. Nederland komt met een totale netto woonquote van gemiddeld genomen 35% uit op een derde plaats na het Verenigd Koninkrijk (39%) en België (37%).

Tabel 3 Woonuitgaven per maand en woonuitgavenquoten in de huursector

	Neder-land	België	Luxem-burg	Oosten-rijk	Dene-marken*	Fin-land	Zweden	Ierland	VK
Besteedbaar huishoudinkomen (jaar)	21.572	22.973	47.016	28.426	24.273	21.090	23.373	34.969	25.973
Bruto woonuitgaven	436	433	722	396	550	464	546	506	616
Netto woonuitgaven	384	432	711	378	449	377	496	435	406
Netto huurquote	24,7%	28,8%	23,1%	19,9%	25,5%	25,3%	31,2%	14,9%	20,5%
Bijkomende woonuitgaven**	170	136	142	109	0	44	31	163	284
Totale netto woonuitgaven	553	569	853	487	449	421	527	598	690
Totale netto woonquote	35,3%	36,8%	27,9%	25,6%	25,5%	28,3%	33,2%	22,6%	39,1%

Bron: EU-SILC 2008, OTB bewerking; woonuitgavenbedragen zijn maandbedragen.

*) Deense huurders betalen geen onroerendgoed- of grondbelasting (Oxley en Haffner, 2010). Gemeenten en provincies verkrijgen inkomsten via opcenten op de inkomstenbelasting (Boelhouwer e.a., 2001). Deze redenen verklaren mogelijk mede waarom volgens deze cijfers huurders geen bijkomende uitgaven hebben. Nul euro voor de bijkomende lasten kan alleen kloppen, als de bijkomende lasten in de huur zijn verrekend.

***) De grote verschillen in de bijkomende woonuitgaven tussen landen kunnen over het algemeen niet worden verklaard. De lage bedragen voor Finland, Zweden en Denemarken doen vermoeden dat een deel van de bijkomende uitgaven (bijvoorbeeld de stookkosten) niet zijn opgenomen.

Bijkomende uitgaven

Een van de redenen van de relatief hoge totale netto woonquote in Nederland is te vinden in de bijkomende woonuitgaven die het verschil vormen tussen de totale netto woonquote en de netto huurquote.⁷ Immers voor de netto huurquote (na aftrek van de bijkomende uitgaven) komt Nederland uit op een vijfde plaats. Daarmee is Nederland in de middengroep beland in vergelijking met de positie op basis van de totale netto woonquote. In deze groep van landen besteedt de huurder gemiddeld 25% van het inkomen aan huur (gecorrigeerd voor huursubsidies). Alleen in België (29%) en Zweden (31%) is de quote ruim hoger.

Inkomens

Niet alleen de hoogte van de bijkomende woonuitgaven levert een van de verklaringen voor de relatief hoge totale netto woonquote in de huursector, ook het relatief grote aantal huishoudens met een lager inkomen in de huursector draagt hieraan bij. Gemiddeld is alleen in Finland het besteedbaar inkomen van de huurder lager dan in Nederland.

Het relatief grote aantal huishoudens met lager inkomen in de Nederlandse huursector wordt mede veroorzaakt doordat de Nederlandse huursector het grootste aandeel eenpersoonshuishoudens zonder gepensioneerden kent (bijna 45% van de huursector) van alle landen. Zij hebben een netto quote van bijna 28% als gevolg van hun laag inkomen (minder dan 16.000 euro per jaar). In Finland is de situatie vergelijkbaar. In de andere landen is het aandeel eenpersoonshuishoudens zonder gepensioneerden in de huursector maximaal 36%.

Per saldo wordt het lage inkomen veroorzaakt doordat in Nederland relatief veel huishoudens met een lager inkomen in een huurwoning wonen. In het laagste quintiel, de 20% van de Nederlandse huishoudens met de laagste inkomens, is bijna 80% huurder. Oostenrijk volgt op afstand met bijna 69%, terwijl in Ierland slechts ruim 31% van de huishoudens met de laagste inkomens huurder is. Met name in de landen die al langer een relatief grote koopsector hebben (zie Bijlage 3), zijn er ook relatief veel gepensioneerde eigenaar-bewoners te vinden in het laagste inkomensquintiel.

Niet alleen in Nederland, maar ook in de andere landen hebben de huishoudens in het laagste inkomensquintiel de hoogste quote (zie tabel 4). Over het algemeen neemt deze af met een toename van het inkomen. De consumptiewet van Engel doet opgeld: naarmate het inkomen gemiddeld lager is, zijn de quoten gemiddeld hoger. Deze wet stelt dat naarmate het inkomen stijgt, het aandeel van het inkomen dat besteed wordt aan bepaalde goederen en diensten zal veranderen, zodanig dat het aandeel voor de meest urgente producten (voedsel, huisvesting) zal afnemen, terwijl het aandeel voor meer luxe producten en diensten zal toenemen (Hulchansky, 1995).⁸

⁷ Waarom deze relatief hoog zijn voor Nederland en relatief laag zijn voor bijvoorbeeld de Scandinavische landen is niet onderzocht.

⁸ Ierland lijkt de enige uitzondering te zijn op deze wet. De huurquoten van alle quintielen liggen gemiddeld relatief dicht bij elkaar. De systematiek van het berekenen van inkomenshuren in de sociale huursector zou hier wel eens debet aan kunnen zijn (Elsinga e.a., 2010; Haffner e.a., 2009).

Tabel 4 Huurquote naar inkomensquintiel*

Inkomensquintiel	Nederland	België	Luxemburg	Oostenrijk	Denemarken	Finland	Zweden	Ierland	VK
1 laagste inkomen	31,9%	40,5%	32,6%	31,1%	36,4%	33,6%	45,3%	16,3%	27,7%
2	24,1%	28,4%	20,8%	19,5%	22,8%	24,8%	30,6%	13,0%	18,0%
3	18,8%	22,7%	17,5%	16,3%	20,8%	20,1%	23,3%	15,9%	17,9%
4	15,0%	16,7%	14,6%	13,4%	17,7%	16,9%	18,7%	14,5%	16,0%
5 hoogste inkomen	11,8%	13,3%	12,8%	11,4%	14,5%	14,2%	14,5%	14,4%	15,2%
Totaal	24,7%	28,8%	23,1%	19,9%	25,5%	25,3%	31,2%	14,9%	20,5%

Bron: EU-SILC 2008, OTB bewerking.

*) Huishoudens zijn geordend van lage naar hoge inkomens. De 20% van de huishoudens met laagste inkomens zijn te vinden in quintiel 1.

Voor het eerste quintiel belandt Nederland met de netto huurquote gemiddeld op een zesde plaats. Naar verhouding hoeven de Nederlandse huurders met de laagste inkomens minder inkomen uit te trekken voor de netto huur dan de huurders in vijf andere landen.

Maandhuur

Het inkomen en de bijkomende woonuitgaven zijn daarmee belangrijke verklarende factoren voor de hoogte van de quote. Dit wordt onderstreept door de rangorde van absolute woonuitgaven, waarbij geen rekening wordt gehouden met inkomen en bijkomende uitgaven. Wat de bruto woonuitgaven (huur) betreft komt Nederland met 436 euro van de negen landen op een zevende plek uit. Dat houdt in dat de maandhuur in zes landen hoger is dan in Nederland en in twee landen lager dan in Nederland. Dit geldt ook voor de netto woonuitgaven (384 euro). De huurtoeslag (het verschil tussen bruto woonuitgaven/huur en netto woonuitgaven) levert een zichtbare en evenredige bijdrage aan de verlaging van de bruto woonuitgaven.

Aantal kamers

Aan het gemiddeld aantal kamers afgemeten⁹, is de prijs voor de woningkwaliteit voor de Nederlandse huurder (4,0) echter relatief laag; alleen in Ierland (4,5) is het aantal kamers in de huursector hoger, zoals tabel 5 aangeeft. Anders gezegd, de huursector in Nederland biedt een relatief groot aantal kamers in vergelijking met de huursector in de andere landen.

Tabel 5 Aantal kamers naar eigendomssector

	Nederland	België	Luxemburg	Oostenrijk	Denemarken	Finland	Zweden	Ierland	VK
Huur	4,0	3,8	3,2	2,8	2,8	2,7	2,5	4,5	3,3
Koop	4,9	5,1	4,7	4,3	4,3	4,4	4,2	5,4	4,5
Totaal	4,5	4,7	4,3	3,6	3,7	3,8	3,5	5,2	4,2

Bron: EU-SILC 2008, OTB bewerking. Bijlage 4 bevat een uitsplitsing van de bruto huur naar aantal kamers.

⁹ Het EU-SILC bestand bevat geen andere indicator voor de grootte van de woning.

Koopsector

Definities

In tegenstelling tot hetgeen we hebben geconstateerd voor de huursector, geldt voor de koopsector een belangrijke databeperking, zoals tabel 6 toont, waardoor de vergelijking met gangbare woonuitgavenstudies mank gaat: onder andere inventariseert het EU-SILC geen aflossingen of spaarpremies van de hypothecaire lening (zie Bijlage 1). De definities van de woonuitgavencomponenten kunnen dan ook voor de koopsector niet gelijk worden getrokken met de definities die worden gehanteerd in het WoON databestand. Goede vergelijkingen tussen landen kunnen dan ook niet worden gemaakt. Omwille van de volledigheid worden hier toch de uitkomsten van de berekeningen getoond.

Tabel 6 De woonuitgavencomponenten in de koopsector

Bruto woonuitgaven (hypotheeklasten)*	
- Fiscaal effect inkomstenbelasting en evt. andere subsidies	
= Netto woonuitgaven	
+ Bijkomende uitgaven**	
= Totale netto woonuitgaven	
Netto koopquote	
- Netto woonuitgaven	
/ Besteedbaar inkomen	
Totale netto woonquote	
= Totale netto woonuitgaven	
/ Besteedbaar inkomen	

*) VROM/BZK definitie: uitgaven aan rente, aflossingen en spaarpremies; EU-SILC definitie: rente-uitgaven.

***) EU-SILC definitie telt onderhoudskosten mee (VROM/BZK definitie niet); bijkomende uitgaven kunnen niet nader worden opgesplitst.

Tabel 7 Woonuitgaven(quoten) in de koopsector volgens WoON 2006 en EU-SILC 2006

	WoON 2006	EU-SILC 2006
Bruto woonuitgaven*	600	521
Netto woonuitgaven	430	268
Bijkomende woonuitgaven**	240	299
Totale netto woonuitgaven	670	567
Gemiddeld netto besteedbaar jaarinkomen***	36.800	38.141
Netto koopquote	16%	9,1%
Totale netto woonquote koopsector	25%	20,7%

Bronnen: WoON: Ministerie van VROM/ Centraal Bureau voor de Statistiek (2010) tabel 4.2; EU-SILC: OTB-berekeningen.

*) Geen aflossing/spaarpremie in bruto woonuitgaven (hypotheeklasten) bij EU-SILC 2006.

***) Zonder onderhoud bij WoON 2006.

****) Volgens VROM/BZK definitie.

Uitkomsten koopsector

De uitkomsten van de berekening van de woonuitgaven(quoten) voor de koopsector voor negen landen met het meest recent beschikbare bestand (EU-SILC 2008) volgens de hiervoor gepresenteerde definities zijn opgenomen in tabel 8. Aangezien deze gemiddelden onder meer worden beïnvloed door het aandeel eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek¹⁰, zijn ze uitgesplitst naar deze twee groepen in tabel 9. Nederland is het land met het grootste aandeel eigenaar-bewoners met hypotheek (85%). Dat verklaart mede waarom de gemiddeld rentelasten als aandeel van het huishoudinkomen in de koopsector naar verhouding relatief hoog zijn (8%).

¹⁰ Voor het aandeel eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek wordt verwezen naar Bijlage 3.

Tabel 8 Woonuitgaven per maand en woonuitgavenquoten in de koopsector

	Neder-land	België	Luxem-burg	Oosten-rijk	Dene-marken*	Fin-land	Zweden	Ierland	VK
Besteedbaar huishoudinkomen (jaar)	43.736	35.574	64.174	40.262	44.543	37.142	36.815	51.048	47.306
Rente-uitgaven*	544	117	258	72	429	126	141	175	323
Netto woonuitgaven	275	116	247	72	285	89	98	145	323
Netto koopquote	8,1%	3,9%	5,0%	2,3%	8,1%	2,8%	3,2%	3,2%	8,2%
Bijkomende woonuitgaven	300	452	215	319	118	251	357	293	438
Totale netto woonuitgaven	575	568	462	392	403	341	455	438	761
Totale netto woonquote	18,3%	23,8%	10,1%	15,0%	11,5%	13,6%	19,4%	13,8%	25,1%

Bron: EU-SILC 2008, OTB bewerking; woonuitgaven bedragen zijn maandbedragen.

*) Het EU-SILC inventariseert alleen de rentelasten (geen aflossingen of spaarpremies). Het fiscaal effect eigen woning is in het EU-SILC niet voor alle landen gegeven; voor Nederland en Denemarken is het geschat, maar dat was niet mogelijk voor België en Luxemburg.

Aangezien eigenaar-bewoners zonder hypotheek geen financieringslasten kennen, hebben zij alleen bijkomende uitgaven (tabel 9). Aangezien hun inkomen in alle gevallen een stuk lager is gemiddeld dan van eigenaar-bewoners met hypotheek, wegen de bijkomende uitgaven zwaarder, waardoor de woonquote vaak aanzienlijk is en soms hoger dan van eigenaar-bewoners met hypotheek (België, Zweden).

Gepensioneerde huishoudens zijn oververtegenwoordigd in deze groep. In België is bijna 58% van de eigenaar-bewoners zonder hypotheek gepensioneerd; in Zweden ruim 52%. De gemiddelde inkomens van deze huishoudens liggen rond de 20.000 euro (vergelijk het Nederlandse gemiddelde van 29.000 euro).

Tabel 9 Woonuitgaven per maand en woonuitgavenquoten voor eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek

	Neder-land	België	Luxem-burg	Oosten-rijk	Dene-marken*	Fin-land	Zweden	Ierland	VK
Eigenaar-bewoners met hypotheek									
Besteedbaar huishoudinkomen (jaar)	45.605	43.346	68.682	44.056	47.731	42.878	39.405	62.761	56.379
Rente-uitgaven*	639	258	522	161	559	253	183	473	590
Netto woonuitgaven**	323	256	500	161	371	179	127	391	590
Netto koopquote	9,5%	8,7%	10,1%	5,2%	10,5%	5,7%	4,1%	8,7%	15,0%
Bijkomende woonuitgaven***	301	417	215	323	127	252	330	300	435
Totale netto woonuitgaven	624	674	715	484	498	430	457	690	1025
Totale netto woonquote	18,9%	22,6%	14,5%	16,2%	13,9%	14,1%	17,5%	16,1%	26,8%
Eigenaar-bewoners zonder hypotheek									
Besteedbaar huishoudinkomen (jaar)	33.077	29.035	59.781	37.147	34.010	31.441	28.046	44.135	35.276
Rente-uitgaven	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto woonuitgaven	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto koopquote	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Bijkomende woonuitgaven***	292	477	215	316	90	251	447	289	440
Totale netto woonuitgaven	292	477	215	316	90	251	447	289	440
Totale netto woonquote	14,8%	24,7%	5,8%	14,0%	3,8%	13,0%	25,9%	12,5%	23,3%

Bron: EU-SILC 2008, OTB bewerking; woonuitgaven bedragen zijn maandbedragen.

*) Het EU-SILC inventariseert alleen de rentelasten (geen aflossingen of spaarpremies). De bruto woonuitgaven worden hier dan ook met rente-uitgaven aangeduid.

**) Het fiscaal effect eigen woning is in het EU-SILC niet voor alle landen gegeven; voor Nederland en Denemarken is het geschat, maar dat was niet mogelijk voor België en Luxemburg.

***) De grote verschillen in de bijkomende woonuitgaven tussen landen kunnen niet worden verklaard.

Literatuur

European Central Bank (2009) Housing Finance in the Euro Area. Occasional Paper Series, No 101/March 2009. European Central Bank, Frankfurt am Main.

Eurostat (2010a) 2008 comparative EU intermediate quality report. Version 2 – June 2010 European Commission/Eurostat. Directorate F: Social Statistics and Information Society. Unit F-3: Living conditions and social protection statistics.

Eurostat (2010b) Description of SILC user database variables: Cross-sectional and longitudinal. 2008 operation. European Commission/Eurostat. Directorate F: Social Statistics and Information Society. Unit F-3: Living conditions and social protection statistics.

Elsinga, Marja, Marietta Haffner & Harry van der Heijden (2010) Inkomensafhankelijke huren vergeleken, Delft, Onderzoeksinstituut OTB.

Haffner, Marietta, Joris Hoekstra, Michael Oxley & Harry van der Heijden (2009) Bridging the gap between market and social rented housing in six European countries, Amsterdam: IOS Press BV.

Heylen, Kristof & Sien Winters (2009) Woonsituatie in Vlaanderen: mogelijkheden en gegevens van de EU-SILC, Leuven, Steunpunt Ruimte en Wonen.

Hulchanski, J. David (1995) The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio, *Housing Studies*, 10, No. 4, pp. 471-491.

Ministerie van VROM/Centraal Bureau van de Statistiek (2010) Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009, Den Haag.

Oxley, Michael & Marietta Haffner (2010) Housing taxation and the subsidies: international comparisons and the options for reform, York, Joseph Rowntree Foundation, Joseph Rowntree Foundation Housing Taskforce.

Statistics Netherlands (2009) Intermediate quality report EU-SILC 2008. The Netherlands, Statistics Netherlands, Division of Social and Spatial Statistics, Department of Support and Development Unit Research and development, Heerlen, The Netherlands.

Bijlage 1 EU-SILC informatie

EU-SILC databestand beschreven

European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) is een databestand waarin inkomens en variabelen over andere levensomstandigheden zijn omgenomen (http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income_social_inclusion_living_conditions/introduction). Het voornaamste doel is het samenstellen van actuele en internationaal vergelijkbare gegevens over inkomen en het niveau en de structuur van de armoede en de sociale uitsluiting in de Europese Unie (EU).

Het EU-SILC vloeit voort uit de top van Lissabon van 2000. Onder meer werd gesteld dat de sociale insluiting van huishoudens binnen de EU wordt geambieerd via de Open Methode van Coördinatie (OMC). Daarmee stelt de EU richtlijnen op die via Nationale Actieplannen in de landen worden geïmplementeerd (Heylen en Winters, 2009).

Het EU-SILC wordt jaarlijks onder leiding van Eurostat, het statistisch bureau van de Europese Unie, in de 27 EU-landen uitgevoerd. Per 2010 zijn er voor landen die er sinds 2004 bij betrokken zijn 4 of 5 datagolven beschikbaar. Voor de woonuitgavenanalyses is het EU-SILC 2008 bestand gebruikt een cross-sectie bestand.

Het aantal ongewogen cases dat voor de hier bestudeerde landen beschikbaar is, is te vinden in tabel 1-1. Het ophogen van de waarnemingen vindt plaats in twee stappen. Ten eerste worden aan de waarnemingen startgewichten toegekend. Deze startgewichten zijn zo berekend dat ze corrigeren voor ongelijke trekkingskansen die voortkomen uit de gehanteerde steekproeftrekking. In de tweede stap worden definitief ophoogfactoren bepaald. Met deze stap wordt de vertekening ten gevolge van non-respons gereduceerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gegevens over leeftijd, geslacht, huishoudgrootte, huishoudinkomen, woonsituatie (huur/koop) en provincie (<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/inkomen-bestedingen/methoden/dataverzameling/korte-onderzoeksbeschrijvingen/2007-eu-silc-ob.htm>).

Tabel 1-1 Aantal ongewogen cases per land EU-SILC van 2008

Nederland	10.313
België	6.198
Luxemburg	3.764
Oostenrijk	5.616
Denemarken	5.708
Finland	10.271
Zweden	7.264
Ierland	5.240
VK	8.671

Bron: EU-SILC 2008, OTB bewerking.

Het EU-SILC databestand is een microdatabestand dat het resultaat is van een panelonderzoek dat volgens een gemeenschappelijk kader wordt uitgevoerd. Dat betekent dat variabelen in het EU-SILC op verschillende manieren gevuld worden in de verschillende landen. Zo is het EU-SILC in Nederland geïntegreerd in de Enquête BeroepsBevolking waardoor de gegevens over de arbeidspositie uit deze enquête stammen (CBS-informatie). De informatie over het inkomen (evenals de betaalde hypotheekrente) is afkomstig uit de inkomensregisters van onder andere de Belastingdienst. De bijkomende uitgaven worden geïmputeerd met behulp van een model (op basis van gegevens uit het Budgetonderzoek) en kunnen verder niet apart worden onderscheiden. Overige variabelen, zoals de betaalde huur, worden in een telefonische enquête opgevraagd bij de huishoudens.

Gebruikte variabelen beschreven

De totale woonuitgaven (HH070) zijn gedefinieerd als de bruto huur respectievelijk de netto rentelasten (rente minus fiscaal effect) en de bijkomende woonuitgaven. Aangezien het bedrag aan huur (HH060) bekend is, kunnen de bijkomende uitgaven in de huursector worden afgeleid. Ook is het bedrag aan huursubsidie gegeven voor (HY070G) en na verrekening (HY070N) van inkomstenbelasting.

In de koopsector zijn de bijkomende uitgaven af te leiden van de totale woonuitgaven (HH070), maar soms zijn deze uitgaven niet conform de definitie het verschil tussen de totale woonuitgaven en de netto hypotheekrentebetalingen. Dat is het geval in zeven landen die de bruto hypotheekrentebetalingen (HY100G) gebruiken. Twee landen gebruiken de netto hypotheekrentebetalingen (HY100N; Ierland en Zweden).

Wat betreft het fiscaal effect, speelt dat in Oostenrijk en het Verenigd Koninkrijk geen rol (zie bijvoorbeeld ECB, 2009). Voor Ierland, Finland en Zweden is naast de bruto versie van de rentelasten (HY100G) ook de netto versie (HY100N) opgenomen in het EU-SILC. Het verschil tussen beide is geïnterpreteerd als het fiscaal effect.

Voor Denemarken en voor Nederland is een schatting gemaakt van het fiscale effect. Voor Denemarken hebben we een aftrek van een derde van de hypotheekrente genomen (situatie als er geen positief inkomen uit vermogen tegenover staat, terwijl er wel inkomstenbelasting verschuldigd is; persoonlijke informatie uit Denemarken); voor Nederland is de renteaftrek geschat op basis van het geldende tarief bij het bijbehorende inkomen. Met het eigenwoningforfait kon geen rekening worden gehouden.

Voor België en Luxemburg is het fiscaal effect niet bijgeschat, omdat de aftrekmogelijkheden per jaar verschillen en in de tijd gelimiteerd zijn (European Central Bank, 2009).

De bijkomende uitgaven zijn, zoals hiervoor beschreven, inbegrepen in de totale woonuitgaven en bevatten uitgaven (indien van toepassing) voor de opstalverzekering, de verplichte heffingen (zoals rioolrecht, reinigingsheffing, etc.), de onroerendezaakbelasting, het regulier onderhoud en de reparaties, evenals de nutsvoorzieningen.

Selecties beschreven

Omdat het EU-SILC uitgaat van alle huishoudenstypen (Eurostat, 2010), kan worden aangenomen dat hier ook huishoudens in onzelfstandige woonvormen toe behoren. Omdat het EU-SILC geen aparte variabele geeft waarin het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonvorm wordt gemaakt, zijn de huishoudens waar het hoofd van het huishouden gepensioneerd is of studeert en één kamer tot de beschikking heeft buiten beschouwing gelaten.

Voor de analyses volgen we Eurostat bij de behandeling van extreme woonquoten. Extreme woonquoten worden aangepast door negatieve waarden op 0 te stellen en quoten hoger dan 100% op 100%. Dit wordt ook gedaan bij het vaststellen van de woonquotevariabelen in het WoON bestand.

In het EU-SILC ontstaat in sommige gevallen een negatieve netto woonlast in de huursector. Dit kan gebeuren door een foute invoer of doordat men eenvoudigweg nog een hoge woontoeslag uit een voorgaand jaar ontvangt. In Ierland is er echter sprake van een aanzienlijk aantal cases. De verklaring voor Ierland is dat lang niet altijd de huur maatgevend is voor de ontvangst van woontoeslagen, maar het inkomen. Er gelden diverse woontoeslagen voor huishoudens, terwijl sommige lokale bestuurlijke eenheden (gemeenten) aanvullende woontoeslagen verstrekken (zie Haffner e.a., 2009). Het is daarom mogelijk dat een ‘stapeling’ van ‘woontoeslagen’ bij bepaalde huishoudens zorgt voor een hogere ontvangst aan toeslagen dan dat er feitelijk aan huur wordt betaald. Alle negatieve bedragen zijn op 0 gezet, om ze mee te kunnen nemen in de berekening.

De diverse kwaliteitsrapportages van het EU-SILC tonen dat de nationale statistische instituten en Eurostat veel werk maken van een goed gewogen en correcte inkomensgegevens. We nemen dan ook aan dat extreme waarden op zich valide zijn: ook voor andere variabelen dan de woonlasten.

Er werden voor de negen onderzoekslanden echter drie cases gevonden waar de huur (HH060) hoger dan € 10.000 per maand was, waarvan één in het Verenigd Koninkrijk en twee in Nederland. De waarde voor het Verenigd Koninkrijk is gezien het inkomen van dit huishouden plausibel. De twee waarden voor Nederland zijn niet plausibel in relatie tot het huishoudinkomen en beïnvloeden bovendien het gemiddelde. Deze waarden zijn daarom weggefilterd.

Voor hypotheeklasten (gerekend op jaarbasis) toont ieder land een aantal hoge waarden, maar afgemeten aan het inkomen, zijn er geen zwaarwegende motieven om specifieke waarden niet mee te nemen in de analyse.

In een aantal gevallen is de woonlast onbekend, terwijl het inkomen wel bekend is. Wij presenteren in onze analyse alleen inkomens waarbij de woonlast bekend is.

Bijlage 2 Van EU-SILC totale woonquote naar VROM/BZK definitie

Voor deze studie zijn naast Nederland nog acht landen gekozen met een vergelijkbaar welvaartsniveau. Per saldo zijn Nederland, het Verenigd Koninkrijk en België als landen met een hoge quote ¹¹ geclassificeerd en Ierland en Luxemburg met een lage quote; Oostenrijk, Denemarken, Finland en Zweden zijn in de middengroep te vinden. Voor deze landen zijn de quoten, zoals berekend door Eurostat (kolom (1) van tabel 2-1) over het algemeen precies gereproduceerd in de hier uitgevoerde berekeningen, als uitgegaan wordt van de quote per persoon, zoals tabel 2-1 in kolom (2) toont.

Aangezien de Eurostat-berekeningen afwijken van hetgeen gebruikelijk is in (Nederlandse) woonlastenstudies, worden de berekeningen stapsgewijs aangepast. Op de eerste plaats gaat het bij wonen in tegenstelling tot armoedestudies om huishoudens en niet om personen. Zoals kolom (3) van tabel 1.1 toont veranderen de quoten als deze op huishoudniveau worden berekend: de quoten worden hoger. Deze uitkomst duidt erop dat grotere huishoudens per saldo een lagere totale woonquote hebben.

In Nederlandse woonuitgavenstudies is het gebruikelijk om de netto woonuitgaven te onderscheiden van totale netto woonuitgaven. De netto woonuitgaven zijn het saldo van de huur minus de huurtoeslag of de hypotheeklasten minus het effect van de fiscale behandeling en overige subsidiëring eigen woning. Bij de totale netto woonuitgaven zijn de bijkomende uitgaven voor energie, reinigingsheffing, e.d. inbegrepen. De quoten worden telkens berekend door het aandeel van de woonuitgaven te nemen in het besteedbaar huishoudinkomen.

Tabel 2-1 Analyse-reproductie totale woonquotetabel van Eurostat

	(1) Eurostat (betreft personen)	(2) Eigen reproductie volgens Eurostat methode (betreft personen)	(3) Berekening volgens Eurostat methode (Eurostat definities en selecties) (betreft huishoudens)	(4) Berekening volgens VROM/BZK inkomensdefinitie en verrekening woonlasten- toeslagen of fiscaal effect in woonlasten (betreft huishoudens)
Nederland	28,5	28,5	30,9	25,5
België*	23,1	24,2	27,6	27,8
Luxemburg	13,7	13,7	14,9	15,8
Oostenrijk	17,6	17,6	20,1	19,6
Denemarken	19,5	19,5	21,7	17,5
Finland	18,1	18,1	20,7	18,2
Zweden	21,6	21,6	26,1	23,6
Ierland	14,8	14,8	16,4	15,3
VK*	29,0	28,9	31,4	28,7

Bronnen: Eurostat (tabel ILC_MDED01,2008); EU-SILC, 2008, OTB-bewerking.

*) Het verschil met de OTB-reproductie kan worden veroorzaakt door later aangeleverde revisies/correcties van EU-SILC bestand van nationale instituten (CBS-informatie).

Wat betreft de EU-SILC begrippen hanteerden we bijvoorbeeld in figuur 1 het begrip totale woonuitgaven (of totale woonquote) zonder de tussenvoeging netto om aan te geven dat de EU-SILC definitie afwijkt van de in Nederland gebruikelijke definitie. Daarbij gaat het niet alleen om één afwijking, maar om meerdere, zowel in de teller (woonuitgaven) als in de noemer van de quote (inkomen).

¹¹ Duitsland valt buiten de keuze, omdat de huursubsidie grotendeel niet in mindering gebracht kan worden op de woonuitgaven en er geen onderscheid gemaakt kan worden tussen eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek.

In het EU-SILC worden sommige soorten woonuitgaven als inkomen beschouwd. Men denke aan woonsubsidies, als de huurtoeslag. Deze verhogen het inkomen in vergelijking met het inkomen bij woonuitgavenberekeningen, aangezien de subsidies in de woonuitgavenberekeningen de woonuitgaven verlagen. Daarmee zijn het EU-SILC inkomen en de woonlasten hoger dan het inkomen respectievelijk de woonlasten die bij de woonlastenstudies wordt/worden gebruikt. Hiervoor hebben we gecorrigeerd in kolom (4) van tabel 2-1.

Ook wordt in het EU-SILC de standaardberekeningen van het besteedbaar inkomen het besteedbaar inkomen na verrekening van de inkomstenbelasting gepresenteerd. Als dat zo is, is het inkomen met het eventuele fiscale effect eigen woning gecorrigeerd (zie Bijlage 1 voor de wijze waarop het fiscale effect is geschat). Voor Nederland wordt echter geen rekening gehouden met de fiscale behandeling van de eigen woning bij de berekening van het besteedbaar inkomen. Waardoor het inkomen niet hoefde te worden gecorrigeerd.

Aan de uitgavenkant zijn de correcties in de koopsector (voor kolom (4) in tabel 2-1) alleen doorgevoerd, indien er sprake is van de bruto woonuitgaven op basis waarvan Eurostat de totale woonuitgaven heeft berekend (Nederland, Denemarken en Finland). De andere landen gaan al uit van de netto woonuitgaven. Met onze werkwijze zijn we de inconsistentie (soms bruto, soms netto) in deze EU-SILC variabele te lijf gegaan.

Als we de EU-SILC cijfers volgens de VROM/BZK definities bewerken, hanteren we de VROM/BZK namen, ook al hebben we niet alle verschillen in de woonuitgavendefinities kunnen corrigeren. Op de eerste plaats levert het EU-SILC bij de bruto woonuitgaven in de koopsector alleen de rentelasten zonder de aflossingen of spaarpremies. Op de tweede plaats zijn de uitgaven voor onderhoud inbegrepen in de bijkomende uitgaven.

Met deze correcties van de woonuitgaven komen de quoten –het aandeel van de totale woonuitgaven als aandeel van het besteedbaar inkomen– van de verschillende landen bij herberekening dichter bij elkaar te liggen en verschuift Nederland van een tweede plaats na het Verenigd Koninkrijk (29%) naar een derde plaats (25,5%) na het Verenigd Koninkrijk en België (28%; zie kolom (4) in tabel 2-1).

Bijlage 3 Eigendomsstructuren

Nederland is het land samen met Denemarken dat de grootste huursector heeft van de negen onderzoekslanden. Bovendien is Nederland het land met het grootste aandeel eigenaar-bewoners met hypotheek.

Tabel 3-1 Eigendomssectoren in negen EU-landen

	Huur	Koop	Kopers met hypotheek
Nederland	43%	57%	85%
België	33%	67%	45%
Luxemburg	29%	71%	49%
Oostenrijk	49%	51%	45%
Denemarken	43%	57%	72%
Finland	33%	67%	50%
Zweden	38%	62%	77%
Ierland	23%	77%	37%
VK	29%	71%	55%

Bron: EU-SILC 2008, OTB bewerking.

Andere eigendomsvormen dan koop of huur zijn in EU-SILC (zie tabel 3-1) niet te onderscheiden. Zo is bijvoorbeeld de coöperatieve eigendomsvorm in Zweden (met een marktaandeel van 18% in de woningvoorraad) bij de koopsector ondergebracht. Verder zijn er landen (in deze steekproef is dat Oostenrijk) die relatief grote aandelen van huishoudens kennen die geen huur betalen: bijvoorbeeld door het wonen in een woning die gratis door de werkgever ter beschikking wordt gesteld. Deze huishoudens zijn in de berekeningen buiten beschouwing gelaten.

Bijlage 4 Maandhuur naar aantal kamers

In grote lijnen lopen de bruto maandhuren op met het aantal kamers, zoals tabel 4-1 toont.

Vooraf in het Verenigd Koninkrijk (616 euro) en Luxemburg (722 euro) zijn de maandhuren hoog. Voor het Verenigd Koninkrijk is bekend dat de huren in de particuliere huursektor nauwelijks zijn gereguleerd (Haffner e.a., 2009). Mede daardoor zal de huurwoning vaker speelbal zijn van de marktkrachten waardoor de huur niet altijd een directe relatie met het aantal kamers zal vertonen.

Tabel 4-1 Bruto huur per maand per aantal kamers naar eigendomssector

	Neder-land	België	Luxem-burg	Oosten-rijk	Dene-marken	Finland	Zweden	Ierland	VK
1	324	327	496	258	334	349	356	212	572
2	366	377	620	325	504	399	480	459	521
3	430	436	698	417	563	455	578	480	595
4	437	445	733	509	628	576	703	507	617
5	452	438	759	554	647	700	805	407	768
6 en meer	520	495	1364	669	663	771	838	775	1127
Totaal	437	434	723	396	550	464	546	506	616

Bron: EU-SILC 2008, OTB bewerking.

