

Inkomensongelijkheid en woonuitgaven in Vlaanderen en Nederland

Kristof Heylen & Marietta Haffner

1. Inleiding

Een duidelijk inzicht in de inkomensverdeling in een land of regio is van groot belang voor de overheid. Men verkrijgt niet alleen een beeld van de huidige inkomensongelijkheid maar kan ook de uitkomsten van het herverdelingsbeleid – via fiscaliteit en sociale zekerheid – evalueren. Om de inkomensverdeling in een samenleving te meten wordt traditioneel beroep gedaan op het inkomen dat gezinnen vrij hebben om te besteden, na belastingen en bijdragen aan de sociale zekerheid en na verrekening van bepaalde sociale tegemoetkomingen (vb. gezinsbijslag). Deze aanpak levert een beeld van de levensstandaard van huishoudens op basis van de financiering van de consumptie van goederen en diensten. In deze bijdrage zal de focus liggen op de rol die de woonsituatie – de financiering van de consumptie van de woondiensten die een huur- of eigendomswooning levert – hierbij speelt. De situatie van eigenaars zonder afbetaling is immers duidelijk voordeliger dan deze van huurders en eigenaars met een lopende hypothecaire lening. De eersten kennen geen woonuitgaven meer; voor de anderen kunnen deze maandelijks hoog oplopen. Ook kennen sociale huurders een voordeel doordat ze onder de marktprijs kunnen huren. Bij een loutere vergelijking van de besteedbare inkomens blijven deze voordelen buiten beschouwing. Het doel van deze studie is om duidelijk te maken op welke manier en in welke mate de woonsituatie een invloed heeft op de inkomensongelijkheid en wat de uitkomst is van de ongelijkheid wanneer er met de woonsituatie rekening wordt gehouden. Wat betekent het bijvoorbeeld om huurder of eigenaar-bewoner te zijn in het kader van inkomensongelijkheid? Bijkomend analyseren we ook welke rol bepaalde subsidie-mechanismen – huursubsidie en fiscale aftrek bij hypotheek – hierbij spelen. We benadrukken dat het hierbij gaat om een gedeeltelijke analyse van de overheidssubsidiëring. Om een volledig beeld

te krijgen op de herverdeling van overheidsmiddelen inzake woonbeleid, is een andere invalshoek gewenst. Vlaanderen en Nederland kennen een sterk verschillend profiel inzake huisvesting, wat het interessant maakt om het effect van de woonsituatie op de inkomensverdeling te vergelijken. Het meest duidelijke verschilpunt vinden we in de verdeling van de woningmarktsectoren. Vlaanderen heeft in de vorige eeuw een grote eigendomssector opgebouwd. In de Europese context is de private huursector er middelgroot en de sociale huursector klein. In Nederland echter is de eigendomssector weliswaar de grootste sector op de woningmarkt, maar deze heeft in Europese context een gemiddelde omvang. De Nederlandse sociale huursector is de grootste waar ook ter wereld, terwijl de private huursector klein te noemen is. De studie bouwt voort op onderzoek van Heylen & Haffner (2008) dat werd uitgevoerd binnen het kader van het Steunpunt Ruimte en Wonen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. In een eerste deel verduidelijken we de keuze voor de methode van het 'after housing cost' inkomen of 'resterend inkomen'. Vervolgens staan we stil bij de operationalisering van de inkomensongelijkheid en het resterend inkomen. In het derde deel komen de eigendomssectoren aan bod en in het vierde de beleidssituatie in Vlaanderen en Nederland aan bod op vlak van de woonsituatie. Daarna volgen de uitkomsten van de analyses en de conclusies.

2. Inkomensongelijkheid en wonen

Om inkomensongelijkheid in een samenleving te onderzoeken bestaat er geen internationale gehanteerde standaardmethode zoals bij de berekening van het nationaal inkomen in de Nationale Rekeningen. Er dient op meerdere vlakken een keuze gemaakt te worden (Smeeding, 2000). Vooreerst dient men te kiezen voor het meten van inkomen of consumptie en het al dan niet opnemen van directe en indirecte subsidies in de analyse. Standaard wordt in het onderzoek naar inkomensongelijkheid de keuze gemaakt voor de gelijkheid of ongelijkheid in de verdeling van het besteedbaar inkomen over huishoudens of personen. Er zijn echter ook onderzoekers, zoals Krueger & Perri (2002), die menen dat consumptie een betere indicator is dan inkomen. De idee hier is dat omdat de volatiliteit van inkomen via de kapitaalmarkt in ieder geval in theorie volledig glad gestreken kan worden waardoor een gelijkmatige consumptie kan worden bereikt, indicatoren van consumptie betere uitkomsten leveren wat ongelijkheid en levensstandaarden betreft dan maatstaven van inkomen. Wanneer men zich in onderzoek naar inkomensongelijkheid baseert op de relatieve verdeling van het *besteedbaar* huishoudinkomen, kunnen de resultaten volgens verscheidene auteurs (Smeeding et al., 1993; Gardiner et al., 1995) misleidend zijn, aangezien de levensstandaard evenzeer wordt beïnvloedt door 'non-cash' of 'in-kind' voorzieningen, zowel op vlak van huisvesting, onderwijs, kinderopvang als gezondheidszorg. In deze bijdrage focussen we zoals vermeld op de rol van huisvesting.

Voor eigenaars wordt het bezit van een eigen woning als een non-cash voordeel beschouwd; voor sociale huurders het feit dat ze onder de marktprijs kunnen huren. Het niet in rekening brengen van deze non-cash huisvestingsvoordelen heeft zowel gevolgen voor een vergelijking binnen als tussen landen. Wanneer bijvoorbeeld binnen een land de hogere inkomensgroepen relatief meer genieten van de in-kind voordelen, zal dit een effect hebben op de verdeling van de levensstandaard. Er bestaat ook geen enkele reden om aan te nemen dat het in-kind inkomen op dezelfde manier verdeeld is als het besteedbaar inkomen, laat staan dat dit het geval is voor elke subgroep in de samenleving. De institutionele verschillen tussen landen op vlak van sociale huisvesting en de historisch gegroeide verschillen inzake omvang van de woningmarktsectoren (eigendom, huur), maken dat een ongelijkheidsanalyse tussen landen idealiter rekening houdt met het non-cash inkomen gerelateerd wonen. Een eigen woning kan bijvoorbeeld beschouwd worden als een vorm van 'verzekering tegen armoede' op latere leeftijd. Het principe is immers vergelijkbaar met dat van het wettelijke of tweede en derde pijler pensioen: een investering (afbetaling) wordt gemaakt tijdens de 'actieve' levensfase terwijl men geniet van de voordelen op 'niet-actieve' leeftijd (Ritakallio, 2003). Zoals eerder aangehaald, verschillen het percentage eigenaars en het aandeel sociale huurders in Vlaanderen en Nederland sterk van elkaar. Ook wanneer men ongelijkheid doorheen de tijd bestudeert is het nuttig om het non-cash inkomen mee te nemen. Het aandeel eigenaars en sociale huurders is immers geen constante (Saunders & Siminski, 2005). Van den Bosch en Van Dam (2001) hebben een aantal argumenten opgesteld waarom er best gecontroleerd wordt voor de woonsituatie bij een armoedemeting. Deze argumenten gelden evenzeer in de context van het meten van ongelijkheid. Ook zij verwijzen naar de voordelige situatie van eigenaars zonder afbetalingslast. Voor een gelijk inkomen zal de levensstandaard van eigenaars zonder hypotheek beter uitvallen dan van huurders en eigenaars met hypotheek. Verder geven ze aan dat de huurprijs niet volledig gerelateerd is aan de woningkwaliteit. Zo zijn er gesubsidieerde sociale woningen, met huur onder de marktprijs, maar ook op de private markt betekent een duurdere woning niet altijd een meer kwaliteitsvolle woning. De private huurmarkt is immers een ondoorzichtige markt, waar men moeilijk goede informatie vindt over het aanbod. Daarnaast is het veel gemakkelijker om van voedingspatroon of kleding te veranderen dan van woonsituatie. De woonuitgaven maken een min of meer 'vaste claim' op een deel van het inkomen, wat een vaak gehanteerd en bijkomend argument is om de woonuitgaven anders te behandelen dan uitgaven voor onder meer kleding en voeding. De genoemde argumenten gelden echter niet in even sterke mate voor alle landen. In Nederland is de huurprijs op de private markt bijvoorbeeld sterker gereguleerd dan in België (Vlaanderen).

De vraag is nu op welke manier we de woonsituatie in rekening brengen bij het inkomen. Hiervoor worden in de literatuur doorgaans twee benaderingen naar voor geschoven (Frick & Grabka, 2003; Gardiner et al., 1995; Saunders &

Siminski, 2005; Ritakallio, 2003). Een eerste is de 'comprehensive income' of de allesomvattende inkomensmethode, een economische benadering van het meten van inkomen. In de context van huisvesting bevat het 'comprehensive inkomen' zowel het cash besteedbaar inkomen als het non-cash of in-kind inkomen dat eigenaars kennen doordat ze geen huur dienen te betalen. Dit in-kind inkomen kan op verschillende manieren berekend worden: door een toegerekende huur te bepalen, door het eigen vermogen (de woning) om te zetten in een stroom van annuïteiten of door de volledige gebruikskost van een eigen woning te berekenen (Van den Bosch, 1998; Chotikapanich et al., 2003; Gardiner et al., 1995). Om een toegerekende huur te berekenen baseert men zich op de markthuurl van een identieke woning op de private huurmarkt, met aftrek van herstel- en onderhoudskosten. Om een fictieve annuïteit te berekenen dienen er veronderstellingen gemaakt te worden over de resterend leefjaren en de rentevoet. Naast de toegerekende huur kan er bij het 'comprehensive' inkomen ook rekening gehouden worden met de waardevermindering van de woning, aangezien deze – in deze economische benadering – bijdraagt tot de toekomstige consumptiemogelijkheden van de eigenaars. Voor huurders van een sociale woning wordt het verschil tussen de betaalde huur en markthuurl bij het inkomen geteld. Ook huursubsidies worden in deze benadering meegerekend bij het 'comprehensive' inkomen. De gebruikskost is ook gebaseerd op het 'comprehensive' inkomen en komt in deze zienswijze neer op het berekenen van een rendement over het eigen vermogen dat is geïnvesteerd in de eigen woning (Haffner, 1999; Yates, 1994). Een andere benadering is deze waar het zogenaamde 'after housing cost income' wordt berekend. Dit gebeurt door de woonuitgaven af te trekken van het besteedbaar inkomen. Doorgaans wordt er naast het 'after housing cost income' ook een 'before housing cost income' berekend. Deze methode wordt in de Verenigd Koninkrijk (Atkinson, 1993; Johnson & Webb, 1992; DSS, 1993) en Australië (Harding & Szukalska, 2000; Harding et al., 2001) dikwijls gebruikt bij armoedemeting maar is ook reeds toegepast in het kader van inkomensongelijkheid (Ritakallio, 2003; Dewilde & Raeymaeckers, 2008; zie Van Dam et al. (2002) en De Decker et al. (2008) voor een toepassing van deze methode voor Vlaanderen). Voor de huurders wordt de betaalde huur afgetrokken van het besteedbaar inkomen; voor de eigenaars de afbetalingslast. Op deze manier wordt de inkomenssituatie van eigenaars met hypotheek beter vergelijkbaar met deze van eigenaars zonder afbetaling. Er kan worden vastgesteld dat als de hypotheek is afbetaald, er minder of geen beslag wordt gelegd op het betreffende huishoudinkomen en het huishoudinkomen naar verhouding hoger is dan voor een huishouden dat de hypotheek nog niet heeft afbetaald. Met deze methode wordt ook in de inkomensverdeling impliciet rekening gehouden met de in-kind subsidies voor de sociale huisvesting, zodat de situatie van private huurders vergelijkbaar wordt met deze van sociale huurders met een huur onder de marktprijs. Ook wordt het systeem van subjectgebonden huursubsidies vergelijkbaar met het principe van een sociale huurprijs (Gardiner et al., 1995). In Vlaanderen wordt het 'after housing cost income' ook wel het 'resterend inkomen' genoemd (Heylen et al., 2007). Wat

deze methode niet doet (en de allesomvattende inkomensmethode wel) is het bezit van een eigen woning beschouwen als een expliciet in-kind inkomen voor de eigenaars t.o.v. de huurders. De grotere risico's voor de eigenaar-bewoners (t.o.v. de huurders) worden met deze methode bijgevolg niet in beeld gebracht. Zo kan de waarde van de woning (eigen vermogen) bijvoorbeeld dalen, terwijl de afbetalingslast en het resterend inkomen op hetzelfde niveau blijven.

3. Operationalisering ongelijkheid en resterend inkomen

In onze studie zal het 'before and after housing costs' inkomen centraal staan. De methode van het resterend inkomen geeft immers duidelijk weer over welke bedragen de gezinnen beschikken om te voorzien in 'non-housing' consumptie. We beschouwen de eigen woning dus als bron van uitgaven en niet als bron van inkomen. Dit laatste gebeurt bij het 'comprehensive' inkomen als er met de toegerekende huur rekening wordt gehouden. Het 'comprehensive' inkomen ligt algemeen beschouwd dan ook hoger dan het resterend inkomen (er worden vooral bedragen bijgeteld bij het besteedbaar inkomen) en geeft niet weer wat de gezinnen werkelijk spenderen. Wanneer de volledige toegerekende huur wordt bijgeteld bij het inkomen, bestaat verder volgens Ritakallio (2003) het gevaar dat de levensstandaard van eigenaars met afbetalingslast wordt overschat. Zij hebben immers ook nog een lening af te betalen, wat aanzienlijke woonuitgaven met zich mee brengt. Een zwakte van onze methode is dat we bij de correctie voor de woonsituatie geen rekening kunnen houden met de kwaliteit van de woningen. We kunnen dus geen onderscheid maken tussen enerzijds gezinnen die kiezen om een groot deel van hun inkomen aan een dure, grote woning te spenderen, waardoor hun resterend inkomen relatief laag uitvalt, en anderzijds gezinnen waarvan een laag resterend inkomen een noodzakelijk gevolg is van een laag besteedbaar inkomen. We kunnen ook niet vaststellen of gezinnen met dezelfde samenstelling een verschillend woongenot hebben voor eenzelfde resterend inkomen (Gardiner et al., 1995; Ritakallio, 2003; Thalmann, 2003). Wanneer we verschillende woningmarktsegmenten met elkaar vergelijken, weten we echter dat er algemeen beschouwd verschillen bestaan inzake woningkwaliteit. Voor Vlaanderen heeft recent onderzoek uitgewezen dat zowel de uitwendige bouwtechnische kwaliteit, de fysische staat als het comfortniveau significant lager liggen voor de private huurmarkt dan voor de sociale huisvesting. De eigendomswohnungen scoren op dit vlak gemiddeld het best. Maar ook binnen de eigendomssector zelf bestaat er een duidelijke ongelijkheid inzake kwaliteit en comfort (Heylen et al., 2007). Ook in Nederland bestaat dit verschil (Meijer & Thomsen, 2006). Qua gemiddelde herstelkosten is het benodigde bedrag in 2000 het grootste bij de vooroorlogse eengezinskoopwoningen samen met de vooroorlogse private huurwoningen. De meeste problemen wat woningconditie betreft zijn te vinden bij de vooroorlogse private huurwoningen, maar

de verschillen zijn klein met vergelijkbare woningen in andere sectoren. De verschillen tussen sociale en private huurwoningen op vlak van comfort zijn ook niet zo groot (Haffner et al., te verschijnen). De woningen met relatieve lage en ook hoge kwaliteit zijn meer in de private dan in de sociale huursector te vinden. Onze benadering brengt deze verschillen in het woongenot evenwel niet in rekening.

3.1 Operationalisering resterend inkomen

Voordat het resterend inkomen in beeld komt, moet het besteedbaar inkomen worden gedefinieerd. In ons onderzoek definiëren we het als het inkomen dat een huishouden maandelijks gemiddeld overhoudt, na belastingen en bijdragen aan de sociale zekerheid, rekening houdend met zowel inkomensvervangende als inkomensaanvullende socialezekerheidsuitgaven en sociale bijstand. Tabel 1 toont de verschillende componenten van het resterend inkomen: de woonuitgaven, de zichtbare overheidstussenkomst inzake wonen en het besteedbaar huishoudinkomen. In de huursector staan de bruto woonuitgaven gelijk met de huurprijs. Een eventuele huursubsidie wordt in mindering gebracht om de nettohuur te berekenen. In de eigendomssector bestaan de netto woonuitgaven uit de hypotheeklasten: de rentebetalingen inclusief fiscaal effect,¹ aflossingen van en/of spaarpremies voor de hypothecaire lening. Om zoveel mogelijk rekening te houden met de kostenposten die een verhuurder in de huurprijs doorrekent aan de huurder, worden deze kostenposten ook bij de eigenaar-bewoner in rekening gebracht om de bruto woonuitgaven te verkrijgen. Men denke hier aan posten als de opstalverzekering² (Nederland), het deel van het onderhoud dat de eigenaar toekomt (eigenarenonderhoud), de erfpacht (Nederland), de onroerende voorheffing (Vlaanderen) en het deel van de onroerendezaakbelasting³ dat de eigenaar toekomt (Nederland). Het resterend inkomen wordt berekend door de nettohuur of woonuitgaven in mindering te brengen op het besteedbaar huishoudinkomen.

In de analyse zullen het besteedbaar inkomen en het resterend inkomen gecorrigeerd worden voor de huishoudgrootte met de equivalentieschaal van de OESO. Deze correctie moet toelaten om het inkomen van verschillende huishoudtypen met elkaar te vergelijken. Hoewel de schaal van de OESO is ontworpen voor de correctie van besteedbaar huishoudinkomen en niet van het resterend inkomen, gebruiken we deze schaal ook voor de correctie van het resterend inkomen bij gebrek aan een beter alternatief. Het is echter voor te stellen dat bij wonen grotere schaalvoordelen optreden dan bij andere goederen en diensten. Men denke bijvoorbeeld aan één badkamer die gebruikt wordt door een gezin, maar die ook nodig is bij een eenpersoonshuishouden. Een correctie van het resterend inkomen met de genoemde OESO-schaal levert dan een onderschatting van het resterend equivalente inkomen op.

Tabel 1. Samenstelling van het resterend inkomen ('after housing costs income'), voor huurders en eigenaar-bewoners.^a

Huurder	Eigenaar-bewoner
Bruto woonuitgaven = huurprijs	Bruto woonuitgaven
- Huursubsidie of huurtoeslag ^b	- Fiscaal effect inkomstenbelasting ^b
= Nettohuur	= Netto woonuitgaven
Besteedbaar inkomen	Besteedbaar inkomen
- Nettohuur	- Netto woonuitgaven
= Resterend inkomen	= Resterend inkomen

Zie tabellen 1 en 2 in de bijlage voor een uitwerking van de posten.

- De invullingen van het begrip bruto woonuitgaven en het begrip netto woonuitgaven komen niet overeen met de definities zoals deze gebruikelijk zijn in het woonuitgavenonderzoek in Nederland. Deze verschillen komen tot stand doordat we in de bruto woonuitgaven zo veel mogelijk de kostenposten voor de eigenaren (eigenarenonderhoud bijvoorbeeld) meerekenen. De definitie van besteedbaar inkomen is gelijk aan de gebruikelijke definitie.
- We kiezen ervoor om de subsidies gerelateerd aan wonen – de huursubsidie en het fiscaal voordeel – te verrekenen bij de woonuitgaven en niet bij het inkomen. Deze subsidies zijn immers gekoppeld aan het feit dat men huurder is of een hypothecaire lening heeft.

3.2 Operationalisering inkomensongelijkheid

Om de inkomensongelijkheid in kaart te brengen, doen we beroep op de Ginicoëfficiënt en de Theilcoëfficiënt. De Ginicoëfficiënt is de meest gebruikte maat voor inkomensongelijkheid en heeft als voordeel dat ze grafisch eenvoudig te interpreteren is a.d.h.v. de Lorenz-curve. De waarde ligt steeds tussen 0 en 1, waarbij 0 de totale gelijkheid betekent en 1 totale ongelijkheid. Hoe hoger de Giniwaarde, hoe groter de inkomensongelijkheid. De teller van de Ginicoëfficiënt is de som van de absolute waarden van de inkomensverschillen van elk huishouden met alle andere huishoudens. Dit resultaat wordt gedeeld door 2, omdat het inkomensverschil tussen elke 2 huishoudens tweemaal wordt berekend.⁴ Ook wordt de teller – een spreidingsmaat – gedeeld door het gemiddelde inkomen, waardoor de Ginicoëfficiënt schaalonafhankelijk is. Dit betekent dat de Giniwaarde dezelfde blijft wanneer elk inkomen vermenigvuldigd wordt met een constante. Schaalonafhankelijkheid wordt als een noodzakelijke voorwaarde beschouwd voor een goede onafhankelijkheidsmaat (Allison, 1978). De Theilcoëfficiënt is gelijk aan het gemiddelde van de logaritme van alle relatieve inkomensandelen. Ook deze maat is schaalonafhankelijk. Bij een volledige inkomensgelijkheid is de waarde 0; bij volledige ongelijkheid is de waarde de natuurlijke logaritme van de steekproefomvang ($\ln(n)$). De coëfficiënt is dus afhankelijk van de grootte van de steekproef. Het voordeel van de Theilcoëfficiënt is dat naast de totale inkomensongelijkheid in een land ook de ongelijkheid tussen en binnen subgroepen kan

berekend worden. Voor ons is dit interessant, aangezien we geïnteresseerd zijn in de inkomensongelijkheid binnen de verschillende woningmarktsectoren, maar ook in welke mate de totale ongelijkheid wordt verklaard door verschillen tussen de sectoren. De Theil ongelijkheidsmaat is verder gevoeliger voor veranderingen aan de uiteinden van de inkomensverdeling dan de Ginicoëfficiënt, waardoor deze twee maten elkaar goed aanvullen. De Gini- en Theilcoëfficiënt zijn te prefereren boven andere gangbare ongelijkheidsmaten zoals de 'ratio 80/20' en de relatieve interkwartielafstand,⁵ omdat de twee eerstgenoemde de hele populatie in beschouwing nemen en de twee laatst genoemde slechts een deel van de populatie (Allison, 1978; van den Brakel-Hofmans, 2007; zie ook Frick & Grabka, 2003).

Tot slot mag niet uit het oog worden verloren dat het bij onze operationalisering van het begrip ongelijkheid gaat om kasstromen die huishoudens moeten maken om hun woonconsumptie te financieren en die een resterend inkomen tot gevolg hebben na aftrek van deze kasstromen. Het gaat om de kasstromen die huishoudens moeten maken minus kasstromen die direct (huursubsidie) of indirect (fiscaal effect) ten laste komen van de overheid. Daarmee beschouwen we in deze analyses de verlaging van de bruto woonuitgaven als fiscaal voordeel of als fiscale steun voor eigenaar-bewoners. De werkwijze houdt ook rekening met impliciete subsidies, zoals hiervoor is uiteengezet. Deze kunnen via deze methode echter niet worden onderscheiden, zoals dat met andere invullingen van het begrip steun/voordeel/subsidie wel mogelijk is (Haffner, 1999).

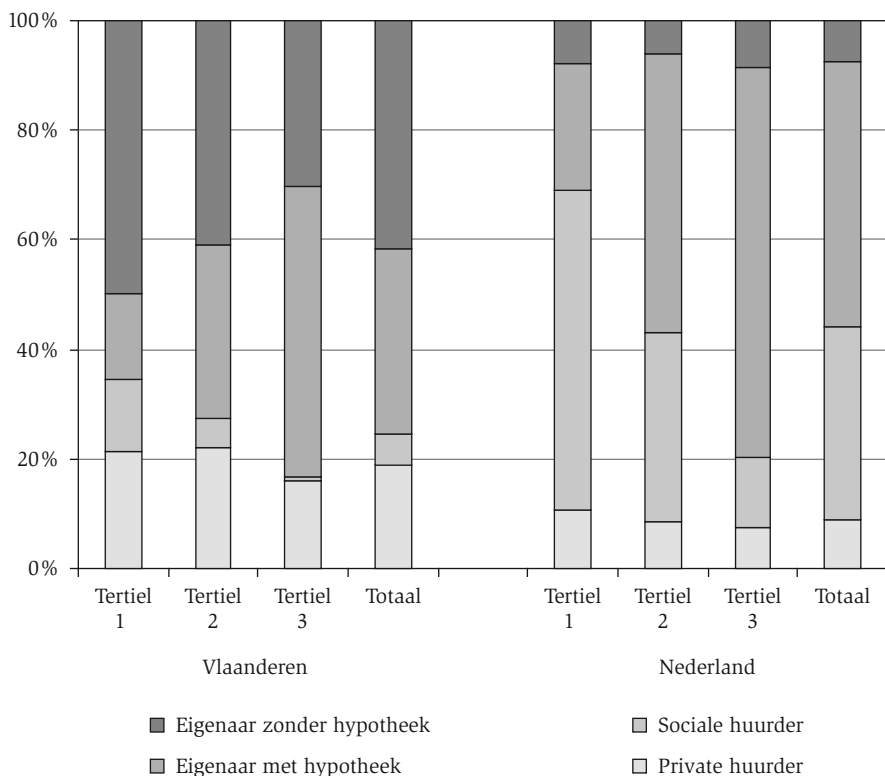
3.3 Gebruikte databestanden

Voor Vlaanderen wordt de Woonsurvey gebruikt om de inkomensongelijkheid anno 2005 in kaart te brengen. Deze survey werd uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid bij een steekproef van 5.216 huishoudens. Bij het steekproefdesign werd er gestreefd naar een representativiteit tot op niveau van arrondissementen. Wanneer we de woningmarkt opsplitsen volgens het eigendomsstatuut, liggen de aantallen nog voldoende hoog om nauwkeurige en betrouwbare resultaten te verkrijgen. Voor Nederland maken we gebruik van het WoON (WoonOnderzoek Nederland) 2006. Nieuw in het WoON 2006 is dat de inkomensgegevens van de belastingdienst voor 2005 gekoppeld zijn aan de surveygegevens. Voor het WoON 2006 zijn ongeveer 64.000 respondenten geïnterviewd, waarvan ruim 54.000 in een zelfstandige woning wonen.⁶ De steekproef is zodanig gewogen en opgehoogd dat de uitkomsten voor alle Nederlandse huishoudens gelden.

4. Woningmarktsectoren

Alvorens we het relevante beleid voor woonuitgaven de revue laten passeren, staat allereerst een overzicht van de omvang van de eigendomssectoren in Vlaanderen en Nederland centraal. In 2005 is bijna drie op de vier Vlaamse huishoudens eigenaar-bewoner. Het betreft een duidelijk stijgende trend; in 1991 was 69% eigenaar-bewoner, in 2001 was dit aandeel toegenomen tot 73%. Daarnaast bevindt 18,5% van de Vlaamse huishoudens zich op de private huurmarkt en 5,6% zich in de – naar Europese maatstaven – kleine sociale huursector. In vergelijking met 2001 groeit de sociale huursector en verkleint de private huurmarkt in relatieve termen. Tot slot heeft ruim 45% van alle eigenaar-bewoners in Vlaanderen een hypotheek heeft lopen in 2005. Ook in Nederland is in 2006 de eigendomssector met een marktaandeel van bijna 56% (54% in 2002) tot grootste sector gegroeid. Het merendeel van de eigenaar-bewoners (bijna 87%) financiert de woning in 2002 en 2006 met een hypotheek (zie bijvoorbeeld Elsinga et al., 2007). Op de huurwoningenmarkt domineren de sociale verhuurders, de woningcorporaties. Hun aandeel is afgenomen van bijna 37% in 2002 naar ruim 35% in 2006. Woningcorporaties zijn private, door de overheid toegelaten instellingen met een sociale doelstelling: het voorzien van betaalbare huisvesting voor huishoudens die daarin niet zelfstandig kunnen voorzien. De private huursector die de woningmarkt in de eerste helft van de vorige eeuw domineerde is in beide beschouwde jaren met een marktaandeel van 9% de kleinste sector op de woningmarkt geworden. In deze sector zijn enerzijds kleine private verhuurders met goedkope woningen actief, en anderzijds institutionele beleggers met woningen in het dure segment. In figuur 1 zien we de omvang van de woningmarktsectoren voor verschillende inkomensgroepen; de tertielen van het equivalent besteedbaar inkomen. Voor Vlaanderen stellen we vast dat de eigenaars zonder hypotheek oververtegenwoordigd zijn in het eerste tertiel. Van deze groep is 61% van de gezinshoofden op (brug)pensioen, wat een verklaring biedt voor deze oververtegenwoordiging. Logischerwijze vinden we relatief gezien de meeste sociale huurders terug in het eerste tertiel. De private huurders zijn min of meer gelijk verspreid over de inkomensgroepen, terwijl de sterke financiële positie van eigenaars met hypotheek duidelijk naar voor komt in de hoogste inkomensgroep (het derde tertiel). Ook in Nederland zijn de eigenaars met hypotheek in het derde tertiel naar equivalent besteedbaar inkomen met 71% oververtegenwoordigd, terwijl de private huurders met rond de tien procent ook min of meer gelijk zijn verspreid over de tertielen. In het geval van de eigenaren met hypotheek is het aandeel in alle tertielen voor Nederland groter dan voor Vlaanderen. Voor eigenaars zonder hypotheek is de verhouding duidelijk omgekeerd, waarbij het aandeel per tertiel met tussen de zes en acht procent ongeveer gelijk verspreid is in Nederland, terwijl dat in Vlaanderen afneemt. Evenals in Vlaanderen zijn de huishoudens uit het eerste tertiel sterk oververtegenwoordigd in de sociale huursector. Dit aandeel van 58% neemt, evenals in Vlaanderen, af tot nog een substantieel percentage van dertien in het derde tertiel. Daarmee vertegenwoordigt

deze groep een groter aandeel, ook in dit tertiël, dan het aandeel huishoudens in de private huursector.



Figuur 1. Omvang woningmarktsectoren (in %) naar tertielen van equivalent inkomen in Vlaanderen (2005) en Nederland (2006).

Bron: Woonsurvey 2005; WoON 2006/Onderzoeksinstituut OTB.

5. Relevant beleid inzake woonuitgaven

De woonuitgaven worden in grote mate bepaald door het overheidsbeleid. Per land beschrijven we de specifieke instrumenten van het woonbeleid die relevant zijn voor de bepaling van de woonuitgaven.

5.1 Vlaanderen

Het huisvestingsbeleid in België – dat zijn oorsprong vindt einde 19^e eeuw – is steeds in hoofdzaak gericht geweest op het stimuleren van eigendomsverwerving (Goossens, 1997; Deschamps, 1997). Met de overheveling van (het grootste deel) van de huisvestingsbevoegdheid van het federale naar het Vlaamse niveau

tijdens de jaren '90, vond er echter een verschuiving plaats op vlak van beleidsklemtonen ten voordele van de huursector. Met de huisvestingsfiscaliteit heeft de federale overheid evenwel nog een belangrijk instrument in handen wat de subsidiëring van wonen betreft (Winters et al., 2007). De impact van het fiscale voordeel – via de personenbelasting – blijkt immers veel groter dan dat van andere (Vlaamse) steunmaatregelen. Zo heeft De Decker (2000) berekend dat anno 1995 80% van het totale budget aan tegemoetkomingen in het kader van woonbeleid op rekening komt van het fiscale voordeel. Wanneer de lening voor de financiering van de eigen woning aangegaan is vóór 2005 geldt het 'oude' fiscale stelsel dat van kracht is vanaf 1 januari 1989 (De Decker, 2000). Het fiscale voordeel dat men via dit stelsel kan bekomen bestaat mogelijk uit meerdere delen, is afhankelijk van bepaalde voorwaarden en begrensd naar boven toe met enkele 'plafonds'. In vergelijking met het fiscale stelsel dat van kracht werd vanaf inkomstenjaar 2005 – waarbij de woonbonus een forfaitair bedrag is – is het 'oude' systeem vrij gecompliceerd. De drie hoofdcomponenten van het oude systeem zijn de gewone en bijkomende interestaftrek en de kapitaalaftrek. Algemeen gesteld, is het fiscale voordeel positief gerelateerd aan de hoogte van de ontleende som. Maar er zijn maximumgrenzen ingebouwd, gerelateerd aan de ontleende som, het netto belastbaar inkomen of het kadastraal inkomen (De Meyer, 2007). Naast de huisvestingsfiscaliteit behoort ook de huurwetgeving nog steeds tot de federale bevoegdheden. In tegenstelling tot in Nederland bestaat er in België geen systeem van huurprijsregulering voor de private markt. Wel stipuleert de huurwet dat binnen een lopend huurcontract de huurprijs alleen mag aangepast worden aan de evolutie van de gezondheidsindex. Elke huurovereenkomst geldt voor negen jaar, tenzij beide partijen schriftelijk instemmen met een duur van drie jaar of minder (Federale Overheidsdienst Justitie, 2008). De sociale huursector is een Vlaamse bevoegdheid anno 2005. Bij de huidige huurprijsberekening in de sociale huisvesting wordt er zowel een link gelegd met de kwaliteit als met de betaalbaarheid van de woning. De huurprijs van een sociale woning ligt voor lage inkomens aanzienlijk lager dan de markthuurl; er is dus sprake van een subsidie. De sociale huisvestingsmaatschappijen dienen het verschil met de markthuurl te financieren met het financiële voordeel dat ze halen uit een systeem van goedkope leningen voor bouw en renovatie (Winters et al., 2007).

Voorts bestaat er in Vlaanderen anno 2005 een selectief systeem van huursubsidies. Enkel huishoudens met een laag inkomen én die verhuizen van een ongezonde/overbevolkte woning naar een goede woning, komen hiervoor in aanmerking (Keulen, 2006). De verhuisvoorwaarde buiten beschouwing gelaten, komt 16% van de private huurders in aanmerking voor de subsidie. Deze doelgroep wordt echter nog sterk ingeperkt door de verhuisvoorwaarde. Uit de Woonsurvey blijkt dat slechts 2% van de huurders effectief van de huursubsidie geniet. In de loop van 2007 werd de doelgroep voor de huursubsidie verruimd met huishoudens die huren bij een sociaal verhuurkantoor (in combinatie met een laag inkomen) (Heylen et al., 2007).

5.2 Nederland

Al met de Woningwet 1901 kwam er overheidsbemoeienis met de woningmarkt (Elsinga et al., 2007). De woningtekorten als gevolg van de Tweede Wereldoorlog hebben het overheidsingrijpen in de naoorlogse periode geïntensiveerd. Met subsidies aan de lokale overheden en de woningcorporaties werd de productie van sociale huurwoningen gestuurd. De prominente rol van de centrale overheid duurde voort tot in de jaren tachtig toen een decentralisatie van bevoegdheden en verantwoordelijkheden plaatsvond. Wat betreft het woonbeleid is de rol van de centrale overheid kleiner geworden. Het jaar 1995 is belangrijk voor de sociale huursector, omdat toen de financiële banden met de centrale overheid werden doorsneden; er kwam een einde aan de periodieke exploitatiesubsidies (objectsubsidies; Winters et al., 2007, Ouwehand & van Daalen, 2002). Corporaties kunnen met onrendabele investeringen de huurprijs nog steeds (ook zonder subsidies) vaststellen onder de kostprijs. Dit leidt tot een impliciete subsidie voor de bewoner. De overheid kan de woonuitgaven beïnvloeden met de inkomensafhankelijke huurtoeslag, de fiscale behandeling van de eigen woning en het huurbeleid. Om met de huurprijzen te beginnen, zijn het woningwaarderingstelsel en de jaarlijkse huuraanpassing belangrijke instrumenten (Winters et al., 2007; Haffner & Elsinga, 2007). Jaarlijkse huurverhogingen worden bepaald aan de hand van een beslissing in het parlement. Deze gelden voor het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad met een huurprijs tot 615,01 euro in 2006. Het gereguleerde deel maakt 95% van de huursector uit.

Het woningwaarderingstelsel is een puntenstelsel waarmee de kwaliteit van woningen in de gereguleerde huursector in beeld wordt gebracht. De punten bepalen hoe hoog maximaal de huurprijs van een woning vastgesteld mag worden bij aanvang van een huurcontract. Het puntenaantal voor een woning wordt bepaald deels op basis van kenmerken van de woning (oppervlakte bijvoorbeeld) en de woonomgeving (zoals nabijheid van winkels). Binnen deze regels hebben verhuurders vrijheid om de hoogte van de huur te bepalen. De huurprijs van de meeste woningen, en met name die in de sociale huursector met gemiddeld 70% van de maximale huurprijs, ligt daarmee beneden het maximum. In de private huursector is de huurprijs gemiddeld 83% van het maximum (Ministerie van VROM, 2003). De toenmalige (individuele) huursubsidie, thans huurtoeslag, werd in 1975 geïntroduceerd voor de gehele huursector (Elsinga et al., 2007). Betaalbaarheid was het hoofddoel van de regeling. In 1997 kwam daar nog het doel van het tegengaan van de segregatie bij. Anno 2006 ontvangt een op de drie huurders huurtoeslag (Ministerie van VROM, 2007: 145). Bij de vaststelling van de huurtoeslag zijn het inkomen, de huurprijs (maximaal 615,01 euro per maand in 2006) en de huishoudsamenstelling van belang. Anno 2006 ontvangt een op de drie huurders huurtoeslag. Gemiddeld voor alle ontvangers komt dat neer op 148 euro in de maand (Ministerie van VROM, 2007). De financiering van koopwoningen bestaat grotendeels uit een hypothecaire lening met een looptijd

van 30 jaar en met een voor een bepaalde periode vastgelegde rentevoet (zie ook Neuteboom, 2002). De laatste jaren zijn hypotheekvormen populair geworden, waarin gedurende de looptijd van de lening niet wordt afgelost, hooguit gespaard op een aparte spaar- of beleggingsrekening (spaarhypotheek, beleggingshypotheek, aflossingsvrije hypotheek). Hypotheken mogen ook worden afgesloten tot 125% van de executiewaarde van de woning.⁷ Het type hypotheekvormen ‘zonder aflossing’ wordt in feite fiscaal gestimuleerd, omdat 30 jaar lang de over de hypotheeksom betaalde rente in de inkomstenbelasting aftrekbaar is (Haffner, 2002, 2006). Daar staat een geringe belasting van het eigenwoningforfait⁸ van minder dan één procent van de getaxeerde waarde van de woning (marktwaarde in onbewoonde staat) tegenover. Sinds 2005 is het zogenoemde eigenwoningforfait gemaximeerd tot het bedrag aan af te trekken rente. Dit betekent dat als de hypotheek is afgelost, er ook geen belasting over het eigenwoningforfait meer verschuldigd is.

6. Inkomensverdeling anno 2005/6, voor en na woonuitgaven

6.1 Woonuitgaven en inkomen, naar woningmarktsectoren

Alvorens dieper in te gaan op het effect van de woonsituatie op de inkomensongelijkheid, bekijken we de woonuitgaven, besteedbare en resterende inkomens binnen de verschillende woningmarktsectoren. Op dit vlak bestaan er duidelijke verschillen tussen Vlaanderen en Nederland. In tabel 2 zien we dat de gemiddelde brutohuur in Vlaanderen beduidend hoger ligt in de private sector (435 euro) dan in de sociale huisvesting (261 euro). De verhouding tussen de twee bedraagt 60%. Vergelijken we het aantal woonvertrekken – inclusief keukens en badkamers – dan bestaat er geen significant verschil. Het verschil in huurprijs wordt dus niet (gedeeltelijk) verklaard door verschillen in grootte van de woning, waarvoor het aantal woonvertrekken een benadering biedt. Voor een groot deel wordt de huurprijs dus verklaard door de subsidie waar de sociale huurders van kunnen genieten. In zowel de private als sociale huursector in Vlaanderen bedraagt de gemiddelde subjectgebonden huursubsidie niet meer dan 1 euro. Zoals reeds vermeld is de reikwijdte van het huursubsidiesysteem in Vlaanderen zeer beperkt. Het wettelijke maximumbedrag van de huursubsidie bedroeg 123,94 euro in 2005. De cijfers uit de Woonsurvey 2005 liggen hiermee in lijn. Het gemiddelde bedrag voor degenen die van een huursubsidie genoten in 2005 is 121 euro. Het equivalent besteedbaar inkomen ligt gemiddeld 345 euro hoger in de private dan in de sociale huursector. Wanneer we de woonuitgaven – en dus de ook de subsidiëring van de sociale huurprijs – mee in beschouwing nemen, wordt deze kloof kleiner (247 euro). Voor de eigenaars met hypotheek bedragen de gemiddelde bruto woonuitgaven 549 euro. Na verrekening van het ontvangen fiscale voordeel bedragen deze gemiddeld nog 468 euro. Zoals vermeld kennen

de eigenaars zonder afbetalingslast een voordelige positie wat hun woonuitgaven betreft. In Vlaanderen dienen zij enkel nog voor onderhoud en onroerende voorheffing te betalen, wat gemiddeld neerkomt op 90 euro. Aangezien er zich binnen deze groep relatief veel (brug)gepensioneerden bevinden, ligt hun gemiddeld equivalent inkomen duidelijk onder dat van de eigenaars met hypotheek.

Verschilpunten tussen beide 'landen' betreffen het fiscale effect en – daaraan gerelateerd – de bruto woonuitgaven. Waar in Vlaanderen het maandelijks fiscale voordeel beperkt blijft tot gemiddeld 81 euro, loopt dit bedrag in Nederland op tot 200 euro. Dit hogere fiscaal effect wordt in Nederland echter gecompenseerd met een gemiddeld hogere afbetalingslast dan in Vlaanderen (300 euro verschil). De netto woonuitgaven zijn in Nederland gemiddeld dan nog een kleine 200 euro hoger dan in Vlaanderen. Een hoger fiscaal voordeel blijkt daarmee geen garantie te zijn voor lagere woonuitgaven. Verder is de invloed van het huursubsidiestelsel groter in Nederland dan in Vlaanderen, met een gemiddelde toeslag van 22 euro in de private en 53 euro in sociale huursector. Het verschil wordt met name veroorzaakt door het verschil in aantal ontvangers, gezien de gemiddelde bedragen per maand per ontvanger: 121 euro per Vlaamse ontvanger (zie hiervoor) en 148 euro per Nederlandse ontvanger (Haffner et al., 2008). Tot slot van deze paragraaf komen nog een aantal resultaten aan bod die voor Nederland op 1 januari 2006 vergelijkbaar zijn met die voor Vlaanderen. Zo ligt ook in Nederland de nettohuur significant lager in de sociale dan in de private huursector, al is deze kloof met 85% voor de verhouding tussen gemiddelde sociale en private nettohuur kleiner dan in Vlaanderen. Deze kloof kan niet verklaard worden door een verschil in aantal kamers. Wél is het mogelijk dat bepaalde kwaliteitsverschillen (deels) een verklaring bieden voor het verschil in gemiddelde huurprijs. Omwille van het hogere gemiddelde equivalente inkomen van de private huurders blijkt ook in Nederland het resterend inkomen hoger voor private (1117 euro per maand) dan voor sociale huurders (940 euro).

6.2 Inkomensongelijkheid en de impact van de woonsituatie

6.2.1 *Vlaanderen*

In tabel 3 zien we de woonuitgaven, subsidies en (resterende) inkomens, opgedeeld naar woningmarktsegment en inkomenstertiel voor Vlaanderen. Deze tielen zijn berekend op basis van het equivalent besteedbaar inkomen, voor elk woningmarktsegment apart. Daarnaast worden de Ginicoëfficiënten weergegeven, als maat voor de inkomensongelijkheid voor en na aftrek van de woonuitgaven. We stellen vast dat de ongelijkheid op basis van het equivalent besteedbaar inkomen in Vlaanderen het hoogst uitvalt voor de eigenaars zonder hypotheek (Gini = 0,259) en het laagst voor de sociale huursector (Gini = 0,172). Deze resultaten liggen in de lijn van de verwachtingen. Binnen de sociale huisvesting is

de inkomenskloof niet zo groot omdat in deze sector alleen gezinnen in aanmerking komen met een inkomen onder een bepaalde grens. Bij de eigenaars zonder hypotheek is 61 % van de gezinshoofden op (brug)pensioen – met een lager inkomen dan tevoren – maar is ook nog 31 % werkend (gegevens Woonsurvey). Door deze tweedeling is het logisch dat de inkomensongelijkheid relatief hoog uitvalt. Op de private huurmarkt zijn er volgens recent onderzoek drie segmenten te onderscheiden: ouderen in recente goede woningen, jongeren met hoge inkomens in een overgangsfase naar een eigen woning en lage inkomensgezinnen in oudere slechtere woningen (Le Roy et al., 2008). Door het uiteenlopende inkomensprofiel van deze groepen is het niet onlogisch dat de Ginicoëfficiënt voor private huurders (0,23) relatief hoog uitvalt in vergelijking met de sociale huurders (0,172). Wanneer we de woonuitgaven in rekening brengen en dus aftrekken van het besteedbaar inkomen, blijkt dat de inkomensongelijkheid toeneemt voor elk woningmarktsegment. De algemene Ginicoëfficiënt (voor alle huishoudens) stijgt van 0,242 naar 0,271. Dit wijst erop dat de woonuitgaven algemeen beschouwd zwaarder doorwegen in het budget van de lagere inkomens dan van de hogere inkomens, ongeacht het woningmarktsegment. De inkomensongelijkheid neemt na aftrek van de woonuitgaven veel sterker toe voor de huurders dan voor de eigenaar-bewoners in Vlaanderen. De Giniwaarde voor de huursector stijgt met 27 % naar 0,294. Deze voor de eigenaars stijgt met slechts 5 % naar 0,252. De Lorenz-curven voor het resterend inkomen van eigenaar-bewoners en huurders worden weergegeven in figuur 1 (zie bijlage). Voor een verklaring van de beperkte ongelijkheidstoename voor eigenaar-bewoners verwijzen we naar figuur 1. De eigenaars met hypotheek – waarvoor de inkomenscorrectie het sterkst is – kennen een sterk inkomensprofiel. De eigenaars zonder afbetaling – die slechts een kleine correctie kennen – zijn oververtegenwoordigd in het laagste tertiel. Er worden dus gemiddeld duidelijk meer woonuitgaven afgetrokken bij de stap naar resterend inkomen bij de hogere inkomens dan bij de lagere inkomens onder de eigenaars. De Ginicoëfficiënt stijgt echter nog met 5 % omdat de woonuitgaven in verhouding zwaarder wegen op het budget bij lagere inkomens. De ongelijkheidstoename is het meest uitgesproken voor de huurders op de private markt (+ 32 %). Mede door de inkomensafhankelijkheid van de huurprijs in de sociale huisvesting neemt de ongelijkheid voor sociale huurders beperkter toe (+ 21 %). Voor de eigenaars met hypotheek stijgt de Ginicoëfficiënt met 16 %; voor de eigenaars zonder hypotheek is de stijging logischerwijze beperkt (+ 7 %).

Tabel 2. Woonuitgaven en resterend inkomen volgens eigendomsstatuut en type huurder, gemiddelden in euro per maand, Vlaanderen/Nederland, 2005/2006.

	Bruto woonuitgaven	Huursubsidie/fiscaal effect	Netto woonuitgaven	Equivalent besteedbaar inkomen	Equivalent resterend inkomen	Aantal kamers *
Vlaanderen						
Huurder	395 ^a	-1 ^a	394 ^a	1180 ^a	945 ^a	5,2 ^a
<i>Privaat</i>	435 ^b	-1	434 ^b	1260 ^b	1003 ^b	5,2
<i>Sociaal</i>	261	-1	260	915	756	5,1
Eigenaar	270	-32	238	1397	1254	7,0
<i>Met hypotheek</i>	549 ^c	-81 ^c	468 ^c	1551 ^c	1403 ^c	7,3 ^c
<i>Zonder hypotheek</i>	90	0	90	1298	1233	6,8
Alle huishoudens**	-	-	-	1333	1163	6,5
Nederland						
Huurder	411 ^a	-47 ^a	365 ^a	1259 ^a	976 ^a	5,5 ^a
<i>Privaat</i>	469 ^b	-22 ^b	446 ^b	1472 ^b	1117 ^b	5,5
<i>Sociaal</i>	397	-53	344	1204	940	5,5
Eigenaar	753	-173	581	1862	1504	6,8
<i>Met hypotheek</i>	847 ^c	-200 ^c	647 ^c	1875 ^c	1479 ^c	6,8 ^c
<i>Zonder hypotheek</i>	136	6***	142	1777	1672	6,7
Alle huishoudens**	-	-	-	1595	1271	6,2

^a: gemiddelde voor huursector verschilt significant van gemiddelde voor eigendomssector, T-test ($\alpha = 0,05$).

^b: gemiddelde voor private huursector verschilt significant van gemiddelde voor sociale huursector, T-test ($\alpha = 0,05$).

^c: gemiddelde voor eigenaars met hypotheek verschilt significant van gemiddelde voor eigenaars zonder hypotheek, T-test ($\alpha = 0,05$).

*: de Nederlandse gemiddelden zijn opgehoogd met twee kamers om rekening te houden met badkamer en keuken. De t-toets is uitgevoerd voor de niet-opgehoogde gemiddelden, dus de aantallen zonder badkamer en keuken.

** : vanwege het verschil in betekenis van woonuitgaven van huurders en eigenaar-bewoners met hypotheek zijn de woonuitgaven voor alle huishoudens niet weergegeven.⁹

***: huishoudens die de hypotheek net hebben afgelost, waardoor er wel nog een fiscaal effect is geconstateerd door de belastingdienst.

Bron: Woonsurvey 2005; WoON 2006/Onderzoeksinstituut OTB.

Tabel 3. Woonuitgaven, subsidies en inkomensongelijkheid voor en na woonuitgaven, volgens eigendomsstatuut en tertielen van equivalent inkomen, gemiddelden in equivalente euro per maand, Vlaanderen, 2005.

	Bruto woon- uitgaven	Huur- subsidie/ fiscaal effect*	Netto woon- uitgaven	Equivalent bestedbaar inkomen	Equivalent resterend inkomen
Private huur					
1	384	-3	381	755	495
2	427	0	427	1163	903
3	493	0	493	1838	1585
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,230	0,304
					+ 32 %
Sociale huur					
1	220	-2	218	647	498
2	255	-2	253	861	709
3	308	-1	307	1233	1062
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,172	0,209
					+ 21 %
Huur totaal					
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,232	0,294
					+ 27 %
Eigenaar met hypotheek					
1	493	-61 (32)	432	1006	778
2	538	-80 (45)	458	1460	1205
3	608	-100 (60)	508	2110	1804
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,195	0,226
					+ 16 %
Eigenaar zonder hypotheek					
1	96	0	96	752	679
2	74	0	74	1116	1063
3	99	0	99	1970	1903
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,259	0,276
					+ 7 %
Eigenaar totaal					
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,241	0,252
					+ 5 %
Alle huishoudens**					
1	-	-	-	769	625
2	-	-	-	1193	1035
3	-	-	-	1978	1773
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,242	0,271
					+ 12 %

*: tussen haakjes: het gemiddeld equivalent fiscaal effect.

** : vanwege het verschil in betekenis van woonuitgaven van huurders en eigenaar-bewoners met hypotheek zijn de woonuitgaven voor alle huishoudens niet weergegeven (9).

Bron: Woonsurvey 2005; N alle huishoudens = 3.821.

Het opnemen van de subsidies in de analyses heeft weinig effect op de inkomensongelijkheid voor huurders (huursubsidie) en eigenaars met hypotheek (fiscaal voordeel) apart bekeken. Voor de private en sociale huurders heeft de opname van de subsidie – door ze te verrekenen in de woonuitgaven – weinig effect omdat ze in absolute termen weinig varieert tussen de verschillende inkomens-tertielen. Het fiscale voordeel neemt in absolute termen aanzienlijk toe tussen de tertielen, maar blijft relatief gelijk in verhouding tot het besteedbaar inkomen. Wanneer we de equivalente fiscale voordelen beschouwen, zien we dat deze gemiddeld 3,2%, 3,1% en 2,8% van het equivalent besteedbaar inkomen bedragen in respectievelijk het eerste, tweede en derde tertiël. Indien alle inkomens met ongeveer dezelfde factor worden vermenigvuldigd, blijft de Giniwaarde voor de inkomensverdeling zo goed als ongewijzigd (schaalonafhankelijkheid) (Allison, 1978). Aangezien de eigenaars met hypotheek oververtegenwoordigd zijn onder de hogere inkomens (zie figuur 1), wordt de ongelijkheid voor alle huishoudens wél versterkt door het fiscale voordeel. De hogere inkomens profiteren meer van het systeem van fiscale aftrek omdat ze algemeen beschouwd duurdere woningen kopen of bouwen. Zoals vermeld, is een kenmerk van het systeem (in voege tot 2005) dat het bedrag van fiscale aftrek positief gerelateerd is aan de hoogte van de ontleende som. Bovendien is het fiscale voordeel ook nog positief gerelateerd aan de marginale aanslagvoet die gebruikt wordt bij de personenbelasting. Deze ligt hoger voor hogere belastbare inkomens.

6.2.2 *Nederland*

Tabel 4 is de Nederlandse tegenhanger van tabel 3 voor Vlaanderen. Evenals in Vlaanderen en conform de verwachting valt de ongelijkheid op basis van het equivalent besteedbaar inkomen in Nederland het hoogst uit voor de eigenaars zonder hypotheek (Gini = 0,328) en het laagst voor de sociale huursector (Gini = 0,206). Ook vergelijkbaar met Vlaanderen is dat de Ginicoëfficiënt voor de private huurders met 0,268 tussen beide in ligt. Een verschil met Vlaanderen is dat de Ginicoëfficiënt voor de genoemde groepen hoger is waardoor de inkomensprofielen binnen elke groep meer uiteenlopend moeten zijn in Nederland dan in Vlaanderen. Dit geldt ook voor alle huishoudens: in Nederland bedraagt de Ginicoëfficiënt 0,265 versus 0,242 in Vlaanderen. Wanneer we de woonuitgaven in rekening brengen door ze af te trekken van het besteedbaar inkomen, blijkt evenals voor Vlaanderen dat de inkomensongelijkheid in Nederland toeneemt voor elk onderscheiden woningmarktsegment. De Ginicoëfficiënt voor alle huishoudens stijgt van 0,265 naar 0,317. In Nederland is deze stijging echter absoluut en relatief gezien groter dan in Vlaanderen. Wat betreft de inkomensongelijkheid voor en na aftrek van de woonuitgaven is het omgekeerde aan de hand als in Vlaanderen: de inkomensongelijkheid in Nederland neemt sterker toe voor de eigenaar-bewoners (+ 23%) dan voor de huurders (+ 17%). Voor de corresponderende Lorenz-curven verwijzen we naar figuur 2 in de bijlage. Als gevolg van

een sterkere relatie van de huur met het inkomen in de sociale dan in de private huursector stijgt de ongelijkheid minder voor de sociale (+17%) dan voor de private huurders (+21%). Aangezien de laatste groep veel kleiner is dan de eerste, zoals blijkt uit figuur 1, komt de gemiddelde stijging van de ongelijkheid in de huursector – als rekening wordt gehouden met wonen – overeen met de gemiddelde stijging in de sociale huursector. In de eigendomssector neemt de ongelijkheid het sterkst toe voor de afbetalende eigenaars (+26%). De eigenaars zonder hypotheek worden logischerwijze met een beperkte ongelijkheidstoename (+6%) geconfronteerd als gevolg van de ontbrekende hypotheek. Aangezien deze laatste groep in Nederland vrij beperkt is en niet veel varieert over de tertielen, zoals blijkt uit figuur 1, is de toename van de ongelijkheid onder alle eigenaar-bewoners met 23% nog aanzienlijk. De verschillen met Vlaanderen zijn hier met name te vinden in de huursector. De Giniwaarden in Nederland nemen procentueel minder toe met de stap naar resterend inkomen dan in Vlaanderen, ook in de sociale huursector (+17% versus +21%). De Nederlandse huurtoeslag speelt hier een verevenende rol. Aangezien de huursubsidie sterk gericht is op de laagste inkomens onder de huurders, zwakt deze de inkomensongelijkheid af binnen de huursectoren. Gegeven de oververtegenwoordiging van huurders onder de 33% laagste inkomens, wordt de algemene inkomensongelijkheid eveneens verminderd door het huursubsidiesysteem. Voor eigenaars zonder hypotheek is de stijging bij de stap van besteedbaar naar resterend inkomen met zes of zeven procent ongeveer gelijk in beide 'landen', terwijl deze voor eigenaars met hypotheek in Nederland (+26%) groter is dan in Vlaanderen (+16%). In Nederland is te zien dat het fiscale voordeel – zowel in absolute als relatieve termen – sterk toeneemt met het inkomen. In tegenstelling tot in Vlaanderen heeft het fiscale voordeel wél een versterkend effect op de inkomensongelijkheid onder de eigenaars met hypotheek. Het equivalente fiscale voordeel bedraagt gemiddeld immers 5,8% van het equivalent besteedbaar inkomen in het eerste tertiaal, tegenover 6,9% in het derde tertiaal. Aangezien de eigenaars met hypotheek oververtegenwoordigd zijn onder de hogere inkomens in de populatie (figuur 1), heeft het fiscale voordeel uiteraard ook een versterkend effect op de algemene inkomensongelijkheid.

Tabel 4. Woonuitgaven, subsidies en inkomensongelijkheid voor en na woonuitgaven, volgens eigendomsstatuut en tertielen van equivalent inkomen, gemiddelden in euro per maand, Nederland, 2006.

	Bruto woon- uitgaven	Huur- subsidie/ fiscaal effect**	Netto woon- uitgaven	Equivalent besteedbaar inkomen	Equivalent resterend inkomen
Private huur					
1	395	-51 (40)	344	803	532
2	438	-15 (12)	423	1329	988
3	573	-1 (1)	572	2285	1831
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,268	0,324
					+ 21 %
Sociale huur					
1	380	-107 (81)	273	770	563
2	396	-46 (35)	350	1123	856
3	414	-4 (3)	410	1721	1400
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,206	0,242
					+ 17 %
Huur totaal	411	-47	365	1259	976
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,225	0,264
					+ 17 %
Eigenaar met hypotheek					
1	705	-116 (65)	589	1120	790
2	810	-189 (115)	621	1706	1329
3	1025	-294 (193)	731	2797	2317
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,240	0,302
					+ 26 %
Eigenaar zonder hypotheek*					
1	112	7	119	863	774
2	128	9	137	1455	1356
3	168	4	171	3011	2883
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,328	0,348
					+ 6 %
Eigenaar totaal					
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,253	0,310
					+ 23 %
Alle huishoudens***					
1	-	-	-	885	640
2	-	-	-	1431	1114
3	-	-	-	2470	2058
Ginicoëfficiënt	-	-	-	0,265	0,317
					+ 20 %

*: huishoudens die de hypotheek net hebben afgelost, waardoor er wel nog een fiscaal effect is geconstateerd door belastingdienst.

** : tussen haakjes: equivalent bedragen voor huursubsidie en fiscaal effect.

***: vanwege het verschil in betekenis van woonuitgaven van huurders en eigenaar-bewoners met hypotheek zijn de woonuitgaven voor alle huishoudens niet weergegeven (9).

Bron: WoON 2008/Onderzoeksinstituut OTB; totaal huishoudens (gewogen): 6.800.576.

6.2.3 Ongelijkheid tussen huur- en eigendomssector

Aan de hand van de tabellen 3 en 4 hebben we reeds vastgesteld in welke mate de inkomensongelijkheid toeneemt na aftrek van de woonuitgaven *binnen* de verschillende woningmarktsegmenten. Het is daarnaast ook interessant in hoeverre de correctie van het inkomen ook een effect heeft op de ongelijkheid *tussen* de woningmarktsegmenten. Hiervoor doen we beroep op de Theilcoëfficiënt als maat voor inkomensongelijkheid. Zoals vermeld laat deze maat toe om zowel ongelijkheid binnen als tussen groepen te meten. De resultaten voor Vlaanderen en Nederland vinden we in tabel 5. De absolute cijfers zijn echter niet vergelijkbaar tussen Vlaanderen en Nederland omdat de hoogte van de Theilcoëfficiënt positief gerelateerd is aan de steekproefgrootte (zie hoger). Voor Vlaanderen zien we dat de Theilcoëfficiënt veel sterker toeneemt voor de huursector (+ 57%) dan voor de eigendomssector (+ 15%) na aftrek van de woonuitgaven, wat in lijn ligt met de resultaten volgens de Ginicoëfficiënt. Daarnaast blijkt ook de inkomensongelijkheid *tussen* de huurders en de eigenaar-bewoners te zijn toegenomen. De Theilwaarde stijgt met 30%. De reden hiervoor is het grote aandeel eigenaars zonder hypotheek in Vlaanderen. Zij spenderen gemiddeld slechts 90 euro per maand aan huisvesting, terwijl alle huurders een aanzienlijk deel van hun inkomen aan de huur verloren zien gaan. Bovendien hebben huurders gemiddeld een lager inkomen dan eigenaars, waardoor de woonuitgaven zwaarder doorwegen. Evenals in Vlaanderen zijn de Theilwaarden in lijn met de Giniwaarden voor de Nederlandse woningmarktsegmenten als de stap wordt gezet van besteedbaar naar resterend inkomen. Het grote verschil is, zoals eerder aangegeven, dat de stijging van de ongelijkheid bij de stap van besteedbaar naar resterend inkomen omgekeerd is van hetgeen we voor Vlaanderen hebben berekend. De binnengroepse ongelijkheid volgens de Theilwaarden neemt sterker toe voor de eigendomssector (+ 48%) dan voor de huursector (+ 39%). Verder toont tabel 5 dat de binnengroepse ongelijkheid voor het besteedbaar inkomen van alle Nederlandse huishoudens (0,127) en het resterend inkomen van alle huishoudens (0,181) groter is dan de tussengroepse waarden (0,018 en 0,022). Dat de binnengroepse ongelijkheid meer bijdraagt tot de totale ongelijkheid dan de tussengroepse ongelijkheid is niet onlogisch gezien het feit dat zowel huishoudens met hogere als lagere inkomens in zowel de huur- als de eigendomssector te vinden zijn.

Tabel 5. Inkomensongelijkheid voor en na woonuitgaven, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen en Nederland, 2005/6.

	Equivalent inkomen	Equivalent resterend inkomen	Procentueel verschil
Vlaanderen			
<i>Huur</i>			
Theilcoëfficiënt, binnengroeps	0,088	0,138	+ 56,8
<i>Eigenwoningbezit</i>			
Theilcoëfficiënt, binnengroeps	0,079	0,091	+ 15,2
<i>Alle huishoudens</i>			
Theilcoëfficiënt totaal	0,091	0,115	+ 26,4
Theilcoëfficiënt, tussengroeps	0,010	0,013	+ 30,0
Nederland			
<i>Huur</i>			
Theilcoëfficiënt, binnengroeps	0,088	0,122	+ 38,6
<i>Eigenwoningbezit</i>			
Theilcoëfficiënt, binnengroeps	0,120	0,177	+ 47,5
<i>Alle huishoudens</i>			
Theilcoëfficiënt totaal	0,127	0,181	+ 42,5
Theilcoëfficiënt, tussengroeps	0,018	0,022	+ 22,2

Bron: Woonsurvey 2005; WoON 2006/Onderzoeksinstituut OTB.

Voor Nederland is de Theilcoëfficiënt eerder berekend op de voorlopers van het WoON 2006 in 1981, 1985 en 1989, zoals tabel 3 in de bijlage toont (Conijn & Lamain, 1994). Voor 2006 zijn de resultaten ook opgenomen in tabel 3. In alle gevallen gaat het niet om equivalent gemaakte bedragen en ook alleen om het besteedbaar inkomen. Er blijkt dat de inkomensongelijkheid in 1989 binnen de groep van de huurders en binnen de groep van de eigenaren ongeveer gelijk was bij een waarde van 0,140, terwijl de ongelijkheid binnen beide groepen in 2006 verschilt. In beide sectoren is deze iets lager geworden, maar iets meer in de huursector (0,126) dan in de koopsector (0,134); met andere woorden, de cijfers suggereren dat qua inkomen beide groepen iets homogener zijn geworden dan in de jaren tachtig, de huurders meer dan de eigenaren. De inkomensongelijkheid tussen huurders en eigenaars is ook toegenomen in de tijd van 0,003 in 1989 naar 0,038 in 2006, wat ook geïnterpreteerd kan worden als een homogenisering van de groepen qua inkomen. Anders gezegd suggereren de cijfers dat er een uitsortering plaatsvindt naar inkomensgroep tussen de sectoren. De rijkere huurders vertrekken uit de huursector, de armere stromen in (zie ook Haffner et al., 2008). Dergelijke ontwikkelingen komen niet als verrassing als men bedenkt dat zij mede door het beleidsinstrumentarium, dat in grote lijnen onveranderd is sinds

de Tweede Wereldoorlog, worden bevorderd. De huurtoeslag is beschikbaar in de huursector en alleen voor huishoudens met lagere inkomens. Voor midden- en hogere inkomens is het aantrekkelijk om maximaal de hypotheekrente af te trekken van het belastbaar inkomen in de inkomstenbelasting. Schutjens et al. (2002) constateerden al dat vanaf de jaren tachtig de sociale huurder qua inkomen geleidelijk aan marginaliseert.

7. Conclusies

In deze studie brengen we de invloed van de woonsituatie op de inkomensongelijkheid in beeld, voor zowel Vlaanderen als Nederland anno 2005/6. Standaard wordt bij een analyse van de inkomensongelijkheid beroep gedaan op het besteedbare inkomen van de gezinnen. Deze benadering gaat echter voorbij aan het feit dat de consumptiemogelijkheden en dus de levensstandaard van gezinnen ook wordt beïnvloed door de in-kind of non-cash voordelen die gerelateerd zijn aan de woonsituatie. Als benadering van een dergelijk in-kind voordeel worden in deze studie de woonuitgaven in mindering gebracht op het besteedbaar inkomen. Zo verkrijgen we het 'after housing cost income' of het resterend inkomen. Daarmee komt naar voor dat eigenaar-bewoners zonder hypotheek geen woonuitgaven meer kennen en daardoor een relatief hoger inkomen hebben dan eigenaar-bewoners met een lopende hypotheek die wel nog vaste woonuitgaven (de afbetaling) kennen. Ook houdt deze benadering rekening met de situatie van sociale huurders in vergelijking met die van private huurders, aangezien voor eerstgenoemde de huur aanzienlijk onder de markthuur uitvalt. De belangrijkste vaststelling is dat de inkomensongelijkheid in beide 'landen' aanzienlijk toeneemt wanneer we het equivalent besteedbaar inkomen corrigeren voor de woonuitgaven. De Ginicoëfficiënt voor alle huishoudens stijgt van 0,242 naar 0,271 in Vlaanderen (+ 12%) en van 0,265 naar 0,317 in Nederland (+ 20%). Deze toename betekent dat de woonuitgaven relatief zwaarder doorwegen in het budget van de lagere dan van de hogere inkomens. Verder valt op dat de stijging zowel absoluut als relatief meer uitgesproken is in Nederland en dat voor zowel het besteedbaar als het resterend inkomen de Giniwaarden hoger zijn voor Nederland dan voor Vlaanderen. De stijging van de inkomensongelijkheid na aftrek van de woonuitgaven geldt in beide 'landen' voor elk woningmarktsegment apart. Dus, ongeacht het eigendomsstatuut leggen de woonuitgaven gemiddeld een relatief groter beslag op het inkomen voor lagere dan voor hogere inkomens. Wanneer we een verklaring zoeken voor de grotere stijging in algemene ongelijkheid in Nederland dan in Vlaanderen biedt het hoge aandeel eigenaars zonder hypotheek in Vlaanderen een antwoord. Het voordeel van een eigen woning zonder lopende hypotheek is er duidelijk oververtegenwoordigd onder de 33% laagste inkomens. Deze vaststelling compenseert voor de algemene tendens dat de woonuitgaven van de lagere inkomens beslag leggen op een groter deel van

het inkomen. Wat de subsidiemechanismen betreft, valt de rol van het uitgebreide huursubsidiesysteem in Nederland op. Deze subsidie bedraagt gemiddeld 47 euro, komt voornamelijk toe aan de lagere inkomens op de huurmarkt, en zorgt er kennelijk voor dat de ongelijkheidstoename met de stap van besteedbaar naar resterend inkomen beperkt blijft voor de huursector in Nederland (+ 17%) in vergelijking met Vlaanderen (+ 27%).

Het fiscale voordeel ligt in beide 'landen' in absolute termen gemiddeld hoger voor de hogere inkomens dan de lagere inkomens onder de eigenaars met hypotheek. Dit verband is meer uitgesproken in Nederland, maar de verklaring is voor beide 'landen' gelijkaardig. De hogere inkomensgezinnen ontlenen immers grotere bedragen, waar grotere fiscale aftrekmogelijkheden mee gepaard gaan. Daarenboven is de marginale aanslagvoet – die de hoogte van het fiscale voordeel mee bepaalt – hoger voor de hogere inkomensgroepen. Dit effect kunnen we beschouwen als een voorbeeld van het Matteüs-effect, dat in het studies op vlak van sociaal beleid werd geïntroduceerd door Deleek et al. (1983). Het houdt in dat – door culturele en sociaal-economische verschillen – hogere inkomensgroepen relatief gezien meer voordeel halen uit sociale voorzieningen dan lagere inkomensgroepen en dus ook relatief meer sociale overheidsuitgaven naar zich toe halen. Eerder stelde De Decker (2000) reeds een uitgesproken Matteüs-effect vast wat betreft de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen anno 1995. Het fiscaal voordeel ligt gemiddeld drie keer zo hoog in Nederland dan in Vlaanderen. Het genereuze subsidiesysteem in Nederland blijkt echter minder doelmatig dan het Vlaamse fiscale aftreksysteem. De netto woonuitgaven – dus na aftrek van het fiscale voordeel – liggen in Nederland immers gemiddeld ongeveer 200 euro hoger dan in Vlaanderen. Kandidaat-eigenaars zijn door de fiscale aftrekmogelijkheid immers in staat grotere bedragen te lenen voor hun woningverwerving, wat mogelijk een prijsopdrijvend effect inhoudt. Hogere woningprijzen maken vervolgens een hogere afbetalingslast noodzakelijk. De gemiddelde woningprijs ligt in 2005 alleszins hoger in Nederland (223.000 euro) dan in Vlaanderen (162.400 euro) (Heylen & Haffner, 2008). De 'hoge' Nederlandse woningprijs wordt echter mede veroorzaakt door het aanhoudende woningtekort op de woningmarkt. Met de analyse van de fiscale aftrek bij hypothecaire leningen verkrijgen we evenwel geen totaalbeeld op vlak van fiscale steun voor de eigenaar-bewoners. Hiervoor dienen naast de hypothecaire aftrek onder meer impliciete subsidies zoals bijvoorbeeld verlaagde registratierechten mee in rekening gebracht te worden. Om de subsidiëring van de eigenaar-bewoners met de huurders te kunnen vergelijken is er een ijkpunt nodig waartegen de voordelen afgemeten worden (Haffner, 2003). De ijkpuntbenadering is in deze studie niet aan bod is gekomen. Als het onderwerp de mate van subsidiëring van huishoudens betreft en een beleidsaanbeveling daaromtrent, is een dergelijke werkwijze noodzakelijk om te kunnen vaststellen waar de 'totale' voordelen terecht komen. Aangezien de eigenaars met hypotheek in zowel Vlaanderen als Nederland oververtegenwoordigd zijn onder de hogere inkomens heeft het fiscale voordeel in

beide 'landen' een versterkend effect op de algemene inkomensongelijkheid. Tot slot stonden we ook stil bij de evolutie van de inkomensongelijkheid na aftrek van de woonuitgaven *tussen* de woningmarktsectoren. We stelden vast dat de ongelijkheid op vlak van inkomen tussen huurders en eigenaar-bewoners verder toeneemt na aftrek van de woonuitgaven, in Nederland en – vooral – in Vlaanderen. De bevoorrechte positie van eigenaars zonder lopende hypotheek speelt hier een duidelijke rol. Vooral voor de ouderen in de samenleving is het al dan niet bezitten van een eigen woning cruciaal, zo blijkt ook uit eerdere studies (De Decker, Heylen & Pannecoucke, 2008; Dewilde & Raeymaeckers, 2008). Oudere eigenaar-bewoners hebben de hypotheeklening vaak reeds afbetaald, terwijl oudere huurders een aanzienlijk deel van hun (na pensionering lagere) inkomen aan de huur dienen te spenderen. Het bezit van een eigen woning zal in deze leeftijdscategorie dan ook voor een duidelijke tweedeling/ongelijkheid op vlak van 'resterend inkomen' zorgen.

Dankwoord

We willen Cor Lamain van het Onderzoeksinstituut OTB danken voor het uitvoeren van de analyses voor Nederland. De analyses voor Vlaanderen gebeurden onder leiding van Sien Winters van het Hiva. De bijdrage van Marietta Haffner is tot stand gekomen met de financiële steun van de Nederlandse overheid via het Habiforum-programma Vernieuwend Ruimtegebruik en van de Technische Universiteit Delft via het Delft Centre for Sustainable Urban Areas. Deze tekst bouwt voort op een paper die is gepresenteerd op de Sociologendag van 29 mei 2008 in Leuven.

NOTEN

1. Voor Nederland geldt dat het fiscaal effect als variabele in het gebruikte bestand (WoON 2006) beschikbaar is. Op basis van informatie uit de Woonsurvey 2005 werd het fiscale effect voor de Vlaamse eigenaar-bewoners berekend. Hiervoor hebben we het fiscaal stelsel toegepast dat van kracht was tot 2005.
2. Nederlands equivalent van de woningverzekering in België.
3. Eigenarendeel OZB: vergelijkbaar met de Belgische onroerende voorheffing. De OZB werd tot 1 januari 2006 bij zowel de gebruiker als de eigenaar van de woning geheven.
4. Een eenvoudigere berekeningswijze sommeert de verschillen van het inkomen van een eenheid met het gemiddelde inkomen.
5. De 'ratio 80/20' is de ratio van de inkomensandelen van de 20% hoogste inkomens en de 20% laagste inkomens en wordt in EU-verband gebruikt als indicator van ongelijkheid. De relatieve interkwartielafstand wordt berekend als het verschil tussen het

- hoogste inkomen in het derde inkomenskwartiel en het hoogste inkomen in het eerste kwartiel, gedeeld door de mediaan.
6. Er zijn ongewogen ruim 8.000 leden van huishoudens geïnterviewd en circa 2.000 respondenten die in wooneenheden wonen of inwonend zijn.
 7. Waarde van de woning die de bank hanteert bij het bepalen van de hoogte van de hypotheek. De executiewaarde is de prijs die de woning bij gedwongen verkoop naar verwachting zal opbrengen.
 8. Vergelijkbaar met het Belgisch kadastraal inkomen.
 9. Van belang is hier enerzijds dat uitgaven voor eigenaar-bewoners voor een groot gedeelte bepaald worden door de hypotheeklasten en tijdelijk van aard zijn, terwijl de huurlasten niet tijdelijk van aard zijn. Daarnaast geven woonuitgaven, zoals eerder aangegeven, niet weer dat er bij eigenaar-bewoners geen rekening wordt gehouden met de vermogensopbouw en het risico in de eigen woning. Voor Nederland is het belastbare inkomen uit het vermogen inbegrepen in het besteedbaar inkomen, voor Vlaanderen niet.

BIBLIOGRAFIE

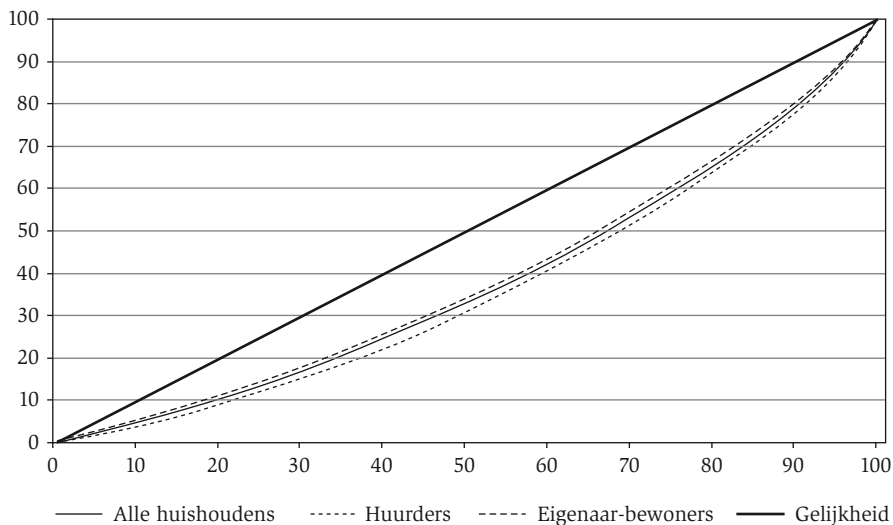
- Allison, P.D. (1978), Measures of Inequality, *American Sociological Review*, Vol. 43(6), pp. 865-880.
- Chotikapanich D., Flateau P., Owyong C. & G. Wood (2003), Poverty and Income Measurement: Accomodating for the Role of Owner-Occupied Housing, *The Economic Record*, Vol. 79, pp. 26-39.
- Conijn, J.B.S. & C.J.M. Lamain m.m.v. A.A.A. Mariën (1994) Individuele woonuitgaven in de huur- en koopsector 1981-1989. Zoetermeer: Ministerie van VROM.
- Dewilde, Caroline & Peter Raeymaeckers (2008) The trade-off between home-ownership and pensions: individual and institutional determinants of old-age poverty, *Aging & Society*, 28, pp. 805-830.
- De Decker, P. (2000), Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?, *Ruimte & Planning*, 20(1), pp. 8-35.
- De Decker, P. K. Heylen & I. Pannecoucke (2008), Wat huishoudens overhouden na het betalen van hun woonuitgaven, 1985-2005, *Ruimte en Planning*, 28(2), pp. 8-27.
- Deleek H., Huybrechts J. & B. Cantillon (1983), *Het Matteïseffect. De ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven in België*. Antwerpen: Kluwer.
- De Meyer, J. (2007), *Belasting- & Beleggingsgids 2007*. Kapellen: Uitgeverij Pelckmans.
- Deschamps, L. (1997), Het sociale huisvestingsbeleid vanaf WO II tot heden. Van missie tot resultaten: de basisgegevens, in: Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (ed.), *Bouwstenen voor sociaal woonbeleid*. Brussel: Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, pp. 253-294.
- DSS [Department of Social Security] (1993), *Households Below Average Income 1979-190/1*. London: HMSO.
- Elsinga M., Haffner M., Hoekstra J., Vandenbroucke P., Buyst E., Winters S. (2007), *Beleid voor de private huursector: een vergelijking van zes landen*. Brussel: Ministerie van de

- Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- Federale Overheidsdienst Justitie (2008), De Huurwet, 9^{de} editie – augustus 2007 [http://www.just.fgov.be]
- Frick, Joachim R. & Markus M. Grabka (2003) Imputed rent and income inequality: a decomposition analysis for Great Britain, West Germany and the U.S., *Review of Income and Wealth*, 49(4) pp. 513-537.
- Gardiner K., Hills J., Falkingham J., Lechene V. & H. Sutherland (1995), *The effects of Differences in Housing and Health Care Systems on International Comparisons of Income Distribution*, Discussion Paper WSP/10. Suntory-Toyota International Centre for Economics and Related Disciplines, London School of Economics.
- Goossens, L. (1997), De slinger van de selectiviteit. De onzekere lotgevallen van de doelgroepen van het woonbeleid in België, in Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (ed.), *Bouwstenen voor sociaal woonbeleid*. Brussel: Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, pp. 253-294.
- Haffner, M.E.A. (1999), *Kosten en uitgaven van eigenaar-bewoners. Een fiscaal-economische vergelijking tussen West-Europese landen*. Delft: Delft University Press, Volkshuisvestingsbeleid en woningmarkt 29.
- Haffner, M.E.A. (2002), Dutch Personal Income Tax Reform 2001: An Exceptional Position for Owner-occupied Housing, *Housing Studies*, 17(3), pp. 521-534.
- Haffner, M.E.A. (2003), Tenure Neutrality, a Financial Interpretation, *Housing, Theory and Society*, vol. 20, pp. 72-85.
- Haffner, M.E.A. (2006), Fabels over de hypotheekrenteaftrek. Een kijkje over de grens, *Real Estate Magazine*, 48(3), pp. 14-17.
- Haffner, M.E.A. & M. Elsinga (2007), Huurprijsomkadering in de private huursector in Nederland en Duitsland, *Ruimte en Planning*, 27(4), pp. 18-29.
- Haffner, Marietta E.A., Joris S.C.M. Hoekstra, Michael Oxley & Harry M.H. van der Heijden (te verschijnen) Bridging the gap between market and social rented housing in six European countries? Amsterdam: IOS Press.
- Haffner, Marietta, Harry Boumeester, Kees Dol, Roland Goetgeluk & Peter Neuteboom, m.m.v. Cor Lamain & Gust Mariën (2008) *Woonuitgaven 2002-2006 in beeld*, Delft: Onderzoeksinstituut OTB, <http://www.tudelft.nl/live/pagina.jsp?id=05797765-b837-4727-b1e6-0ce55c7f871d&lang=nl>.
- Harding A., Lloyd R. & H. Greenwell (2001), *Financial Disadvantage in Australia 1990-2000. The persistence of poverty in a decade of growth*. The Smith Family. The National Centre for Social and Economic Modelling (NATSEM).
- Heylen, K. & M. Haffner (2008), *Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland 2005/2006*, Leuven: Vlaamse Gemeenschap, Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek, http://www.hiva.be/publicatie_detail.php?id=3081&option=detail.
- Heylen K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove B. & S. Winters (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*, Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- Johnson P. & Webb S. (1992), The Treatment of Housing in Official Low Income Statistics, *Journal of the Royal Statistical Society. Series A (Statistics in Society)*, 155(2), pp. 273-290.

- Keulen, M. (2006), *Vlaams Woonbeleid, Beleidsbrief 2006-2007*, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.
- Krueger, Dirk & Perri, Fabrizio (2002) *Does income inequality lead to consumption inequality? evidence and theory*. Cambridge: NBER, Working Paper 9202.
- Le Roy, M., Vandorpe L., Debusschere E., Heylen K. & B. Vandekerckhove (2008), *Onderzoek naar woningmarktsegmenten*, Steunpunt Ruimte en Wonen, in opdracht van Ministerie Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO, afdeling Woonbeleid.
- Meijer, Frits & André Thomsen (2006) *Kwaliteit van de particuliere woningvoorraad*. Gouda: Habiforum.
- Ministerie van VROM (2003), *Beter thuis in wonen; Kernpublicatie Woningbehoefte Onderzoek 2002*. Den Haag: MVRM.
- Ministerie van VROM (2007), *Cijfers over Wonen 2006. Feiten over mensen, wensen, wonen*. Den Haag.
- Neuteboom, P. (2002), *Een internationale vergelijking van de kosten en risico's van hypotheek*. Utrecht: DGW/Nethur partnership.
- Ouweland, A. & G. Van Dalen (2002), *Dutch housing associations. A model for social housing*. Delft: DUP Satellite.
- Ritakallio V.-M. (2003), The importance of housing costs in cross-national comparisons of welfare (state) outcomes, *International Social Security Review*, Vol. 56(2), pp. 81-101.
- Saunders, P. & P. Siminski (2005), Home ownership and inequality: imputed rent and income distribution in Australia, *Economic Papers*, 24(4), pp. 346-367.
- Schutjens, Veronique A.J.M., Ronald van Kempen & Jan van Weesep (2002) The Changing Tenant Profile of Dutch Social Rented Housing, *Urban Studies* 39(4), pp. 643-664.
- Smeeding, T. M. (2000) Changing Income Inequality in OECD Countries, in: Hauser Richard & Irene Becker (eds.), *The Personal Distribution of Income in an International Perspective*. Berlin: Springer-Verlag, pp. 205-224.
- Smeeding, T.M., Saunders P., Coder J., Jenkins S., Fritzell J., Hagenars A.J.M., Hauser R. & M. Wolfson (1993), Poverty, inequality and family living standards. Impacts across seven nations: the effect of non-cash subsidies for health, education and housing, *Review of Income and Wealth*, Series 39(3), pp. 229-256.
- Thalmann, Philippe (2003) 'House poor' or simply 'poor'? *Journal of Housing Economics*, Vol. 12, pp. 291-317.
- Van Dam R. & Van den Bosch K. (2001), *Woonkosten en de meting van inkomensarmoede*, CSB Bericht, Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit Antwerpen.
- Van Dam, R., Veeler G. & I. Pannecoucke (2002), Housing tenure, housing costs and poverty in Flanders (Belgium), *Journal of Housing and the Built Environment*, 18(1), pp. 1-23.
- Van den Bosch K. (1998), Poverty and assets in Belgium, *Review of Income and Wealth*, Series 44(2), pp. 215-228.
- Van den Brakel-Hofmans M. (2007), *Meten van inkomensongelijkheid. Methoden en definities Inkomen en bestedingen*. Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Voorburg/Heerlen.
- Yates, Judith (2004) Imputed rent and income distribution, *Review of Income and Wealth*, 40(1), pp. 43-66.

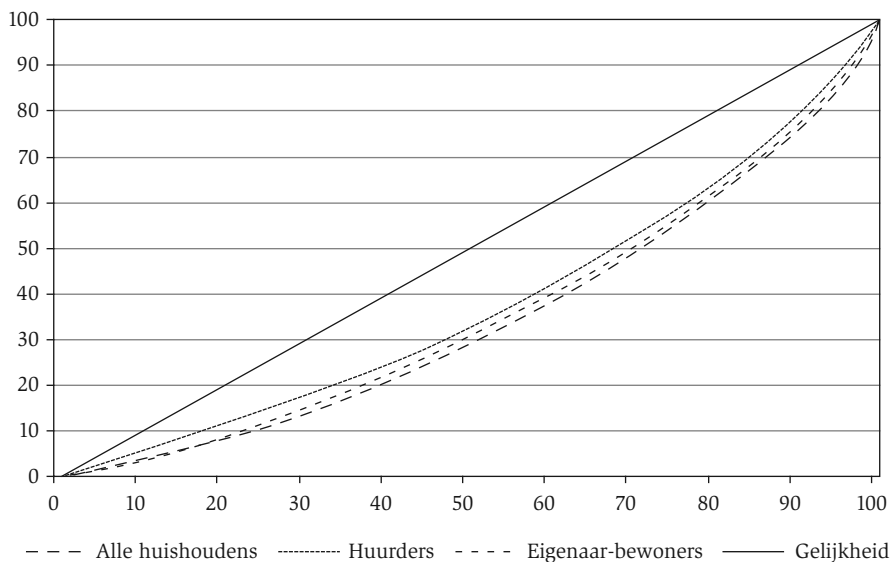
Winters S., Elsinga M., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G. & B. Van Damme (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel? Samenvatting*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Bijlagen



Figuur 1. Lorenz-curve voor resterend inkomen van huurders, eigenaar-bewoners en alle huishoudens in Vlaanderen, 2005.

Bron: Woonsurvey 2005



Figuur 2. Lorenz-curve voor resterend inkomen van huurders, eigenaar-bewoners en alle huishoudens in Nederland, 2006.

Bron: WoON 2006/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 1. Posten woonuitgaven voor Vlaanderen (VL) en Nederland (NL)*.

Woonuitgaven huurder	Woonuitgaven eigenaar-bewoner
Huurprijs = naakte huur (VL)/ kale huur (NL)	Bruto woonuitgaven voor de hypotheek (rente, aflossing, premie levensverzekering)
Inclusief opstalverzekering (NL)	+ Opstalverzekering (NL)
Inclusief onroerende voorheffing (VL)/on- roerendezaakbelasting eigenarendeel (NL)	+ Onroerende voorheffing (VL)/onroe- rendezaakbelasting eigenarendeel (NL)
Inclusief eigenarenonderhoud	+ Eigenarenonderhoud (NL en VL)
Inclusief erfpacht (NL)	+ Erfpacht (NL)
+ Subsidiabele servicekosten (NL)	
= Huurprijs (VL)/huurprijs (NL)	= Bruto woonuitgaven eigenaar-bewoner
- Huursubsidie (VL)/huurtoeslag (NL)	- Fiscaal effect inkomstenbelasting voor vreemd vermogen
= Nettohuur	= Netto woonuitgaven eigenaar-bewoner
Besteedbaar huishoudinkomen huurder	Besteedbaar huishoudinkomen eigenaar- bewoner
Resterend inkomen na aftrek van netto huur	Resterend inkomen na aftrek van netto woonuitgaven

*) Indien geen land genoemd wordt, geldt de post voor beide landen.

Tabel 2. Aannamen voor woonuitgaven en (resterend) inkomen.

Posten		Vlaanderen 2005 bedragen uit Woonsurvey 2005		Nederland 2006 bedragen uit WoON 2006
		HUUR	KOOP/BOUW	HUUR
Bruto woonuitgaven/ huurprijs	Huurprijs (incl. impliciet: deel v/h onderhoud dat de eigenaar toekomt, onroerende voorheffing)	Bruto woonuitgaven (incl. eigenarendeel onderhoud, onroerende voorheffing)	Huurprijs incl. impliciet: eigenarenaandeel onderhoud, eigenarendeel OZB, opstalverzekering)	Bruto woonuitgaven (incl. eigenarendeel onderhoud, eigenarendeel OZB, opstalverzekering)
- Fiscaal effect/ huursubsidie of huurtoeslag	Huursubsidie	Fiscaal effect vreemd vermogen: systeem tot 2005: gewone en bijkomende interestaftrek, kapitaalafrek	Huurtoeslag	Fiscaal effect vreemd vermogen: o.b.v. renteaftrek en eigenwoningforfait; bedragen uit WoON 2006
= Netto woonuitgaven/ nettohuur	Berekend	Berekend	Berekend	Berekend
Besteedbaar huishoudinkomen	2005: netto huishoudinkomen, inclusief vervangingsinkomens, aanvullende inkomens (kinderbijslag), inkomsten uit onroerende goederen, vakantiegeld; exclusief inkomsten uit roerende goederen. Berekend a.d.h.v. Woonsurvey		Netto besteedbaar huishoudinkomen, inclusief o.a. inkomen uit winst uit onderneming, uit uitkeringen en sociale verzekeringen, evenals kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziekentfondspremie (werkgever + werknemer)/zorgtoeslag, gratificaties; het netto besteedbaar huishoudinkomen per maand is het door de Belastingdienst geregistreerde jaarincome gedeeld door 12.	
Resterend inkomen = besteedbaar huishoudinkomen minus nettohuur of woonuitgaven	Berekend		Berekend	

Tabel 3. Theilcoëfficiënten op basis van besteedbaar inkomen onderscheiden naar huurders en eigenaren, 1981, 1985 en 1989.

	Binnengroepsongelijkheid		Tussengroepsongelijkheid
	Huur	Eigenwoningbezit	
1981	0,136	0,145	0,001
1985	0,130	0,135	0,002
1989	0,142	0,146	0,004
2006	0,126	0,134	0,038

Opmerking: Het gaat in 1981 t/m 1989 om het netto geënquêteerde jaarinkomen. De definitie is vergelijkbaar met de hier gehanteerde definitie van besteedbaar maandinkomen. In 2006 is het inkomen echter niet geënquêteerd, maar via de Belastingdienst verkregen.

Bron: voor 1981, 1985 en 1989 Conijn & Lamain (1994); voor 2006 WoON 2006/Onderzoeksinstituut OTB.