

**KU LEUVEN**

CENTER FOR ECONOMIC STUDIES

**TU Delft** Delft  
University of  
Technology

**KU LEUVEN**

**HIVA**

ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING



# Effectenmeting

Geert Goeyvaerts, Kristof Heylen, Frank Vastmans

Studiedag Woonfiscaliteit  
24 juni 2014 / Campus Sint Lucas Brussel



# Overzicht

## EFFECTEN OP

- eigenaarschap (Geert Goeyvaerts)
- verdeling en betaalbaarheid (Kristof Heylen)
- huurmarkt (Frank Vastmans)
- afbetalende eigenaars, woonzekerheid en doorstromers
- nieuwbouw en aanbod
- renovatie

**KU LEUVEN**

CENTER FOR ECONOMIC STUDIES

**TU Delft** Delft  
University of  
Technology

**KU LEUVEN**

**HIVA**

ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING



# Effect op eigenaarschap

Geert Goeyvaerts

Centrum voor Economische Studiën



# Het effect op de eigendomsverwerving

- a) Leiden fiscale voordelen voor eigenaar-bewoners tot een hogere graad van eigendomsverwerving?
  
- b) Zo ja, hoe effectief is dit instrument in het realiseren van deze doelstelling?

# 1. Een inelastisch aanbod, het kapitalisatie-effect en de marginale koper

De woonbonus verkleint de kost van het hypothecair krediet en kan hierdoor een positief effect hebben op de eigendomsverwerving

## MAAR

Koopkracht van de huishoudens bepalen woningprijs

- Fiscale voordelen vertalen zich in de woningprijs en neutraliseren het effect van de belastingbesparing
- De 'marginale' koper kan niet toetreden

Indien het kapitalisatie-effect het besparingseffect domineert, zal het eigenwoningbezit niet toenemen

## 2. De internationale empirische evidentie

- Hilber en Turner (2013)
  - Hypothecaire interestaftrek geen statistisch significant effect op kans om eigenaar te zijn
  - Striktere regelgeving inzake ruimtelijke ordening vergroot kapitalisatie-effect

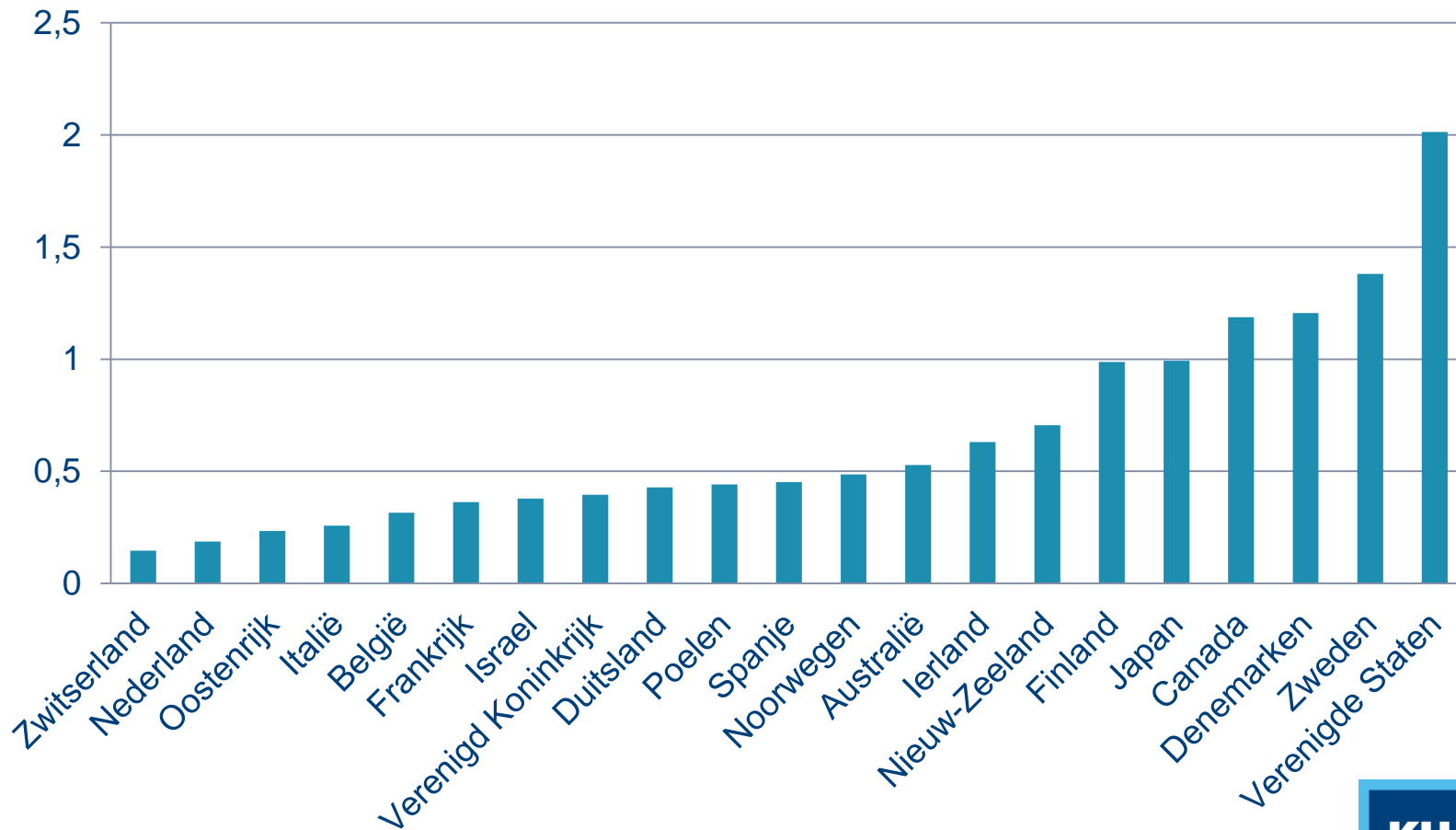
*“Where a positive externality from homeownership is likely to exist, in inelastically supplied housing markets, we find the mortgage interest deduction acts as a tax on homeownership.”*

- Bourassa en Ying (2008)
  - Fiscale woonvoordelen verlagen de gebruikskost van eigenwoningbezit
  - Brengen kapitalisatie-effecten in rekening
  - Het effect op de woningprijzen domineert het effect van de belastingbesparing

## 2. De internationale empirische evidentie

- Caldera en Johansson (2013)

De prijselasticiteit van het aanbod op de woningmarkt in OECD-landen



# 3. De cijfers voor het Vlaams Gewest

## Een inelastisch aanbod en kapitalisatie

- Schatting gebaseerd op methode van Green, Malpezzi and Mayo (2005)
- Eenvoudig *fixed effects* model:

$$\Delta W_{it} = \alpha_i + \beta \Delta \ln(P_{i,t-1}) + \varepsilon_{it}$$

- $\Delta W_{it}$  : de procentuele verandering in het aantal woongelegenheden in gemeente  $i$  in jaar  $t$
- $\alpha_i$ : het zogenaamd *fixed effect* van gemeente  $i$
- $\Delta \ln(P_{i,t-1})$ : het verschil tussen de natuurlijke logaritmes van de gewogen gemiddelde prijs in gemeente  $i$  in jaar  $t-1$
- $\varepsilon_{it}$ : de storingsterm of het gedeelte van de procentuele verandering in het aantal woongelegenheden in gemeente  $i$  in jaar  $t$  dat niet verklaard kon worden door de andere twee variabelen



# 3. De cijfers voor het Vlaams Gewest

## Een inelastisch aanbod en kapitalisatie

Resultaten regressieanalyse

Afhankelijke variabele	$\Delta W_{it}$ ( $\Delta$ Woongelegenheden/Aantal woongelegenheden)	
Verklarende variabelen	Coëfficiënt	Standaardfout
$\Delta \ln(P_{it-1})$	-0,0035***	0,001
<b>Fixed effect</b>	0,01***	0,0001
<b>Observaties</b>	3070	
<b>Aantal gemeenten</b>	307	
<b>R<sup>2</sup> (globaal)</b>	0,005	

Bron: ADSEI (woongelegenheden en prijzen), eigen schatting

\* Zie ook Helgers en Buyst (2014)

# 3. De cijfers voor het Vlaams Gewest

## De eigendomsverwerving in Vlaanderen

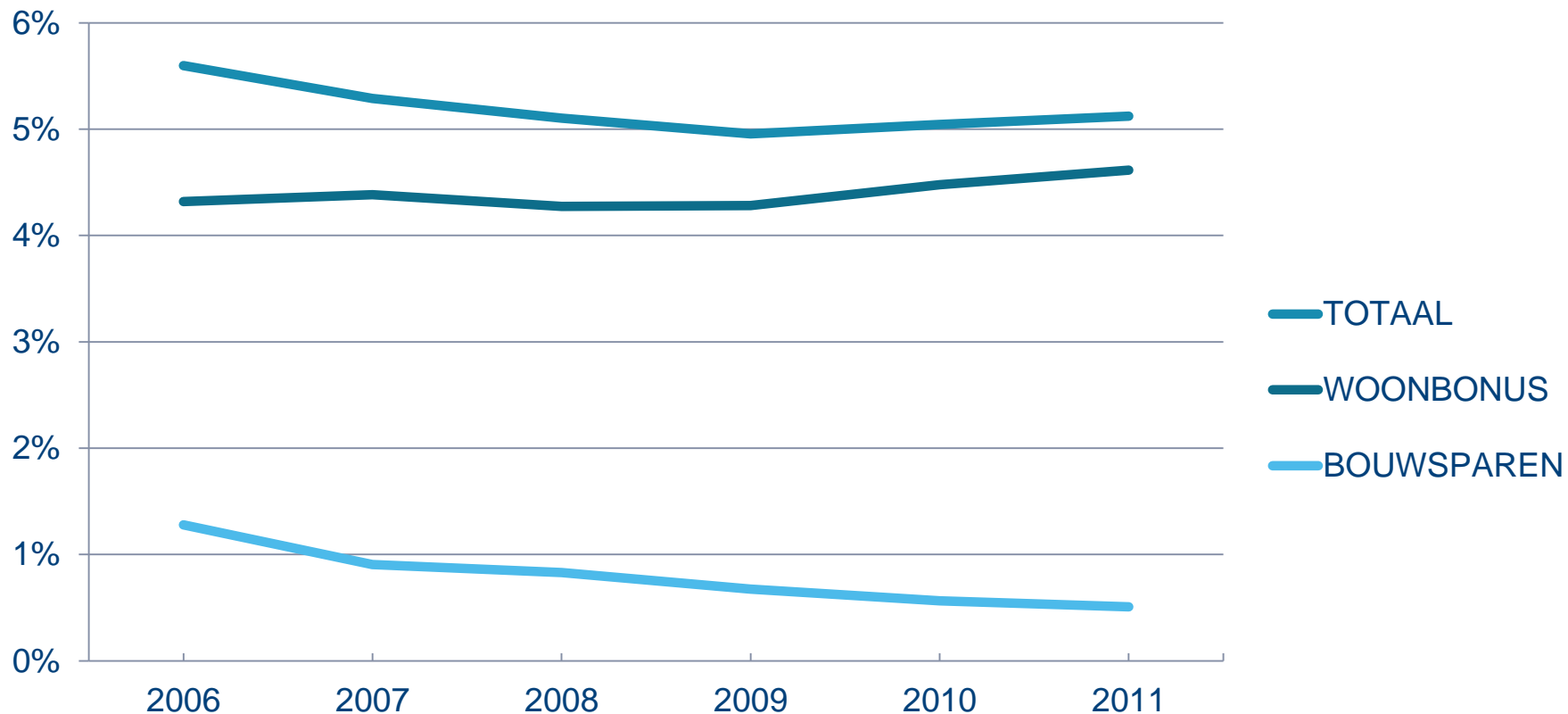
- Maatstaf voor eigendomsverwerving: aandeel starters van fiscale woonvoordelen van 18 tot 35 jaar

$$eigendomsverwerving_t = \frac{instroom_t}{bevolking_t}$$

- Heeft de uitbreiding van het fiscaal voordeel via de woonbonus tot een stijging in de eigendomsverwerving geleid?

# 3. De cijfers voor het Vlaams Gewest

De evolutie van de eigendomsverwerving, Vlaams Gewest



# 3. De cijfers voor het Vlaams Gewest

## Het eigenaarschap in Vlaanderen

De evolutie van het eigenaarschap, Vlaams Gewest

	Eigenaar	Private huurder	Sociale huurder	Gratis bewoner
1995	72,2%	-	-	-
2001	73,0%	-	-	-
2005	74,4%	18,5%	5,6%	1,5%
2009	71,8%	19,7%	6,3%	1,4%

Bron: 1995 (PSBH), 2001 (SEE), 2005 (Woonsurvey) en 2009 (EU SILC)

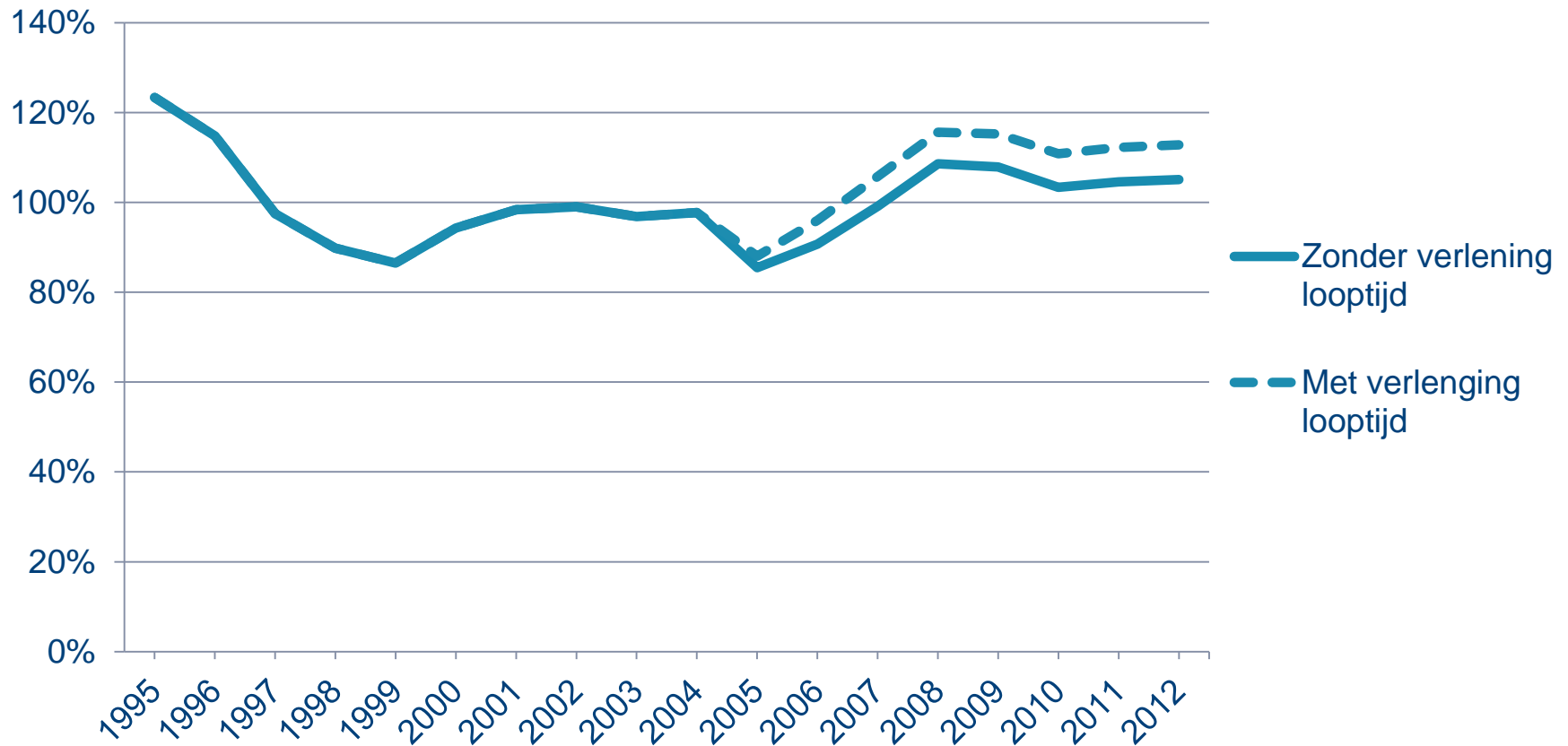
Wat drijft het eigenaarschap in Vlaanderen?

$$\text{Betaalbaarheidsindex} = \frac{\text{Woningprijs}_t}{\text{Koopkracht}_t}$$

# 3. De cijfers voor het Vlaams Gewest

## Het eigenaarschap in Vlaanderen

De evolutie van de betaalbaarheidsindex, Vlaams Gewest



Bron: Vastmans et al. (2014)

## 4. Conclusie

- Het fiscaal voordeel heeft via het budget van de huishoudens een prijsopdrijvend effect
- Indien het kapitalisatie-effect het besparingseffect domineert zal het fiscaal voordeel geen stimulering
- Het aanbod op de woningmarkt van Vlaanderen is waarschijnlijk zeer prijsinelastisch
- De eigendomsverwerving en het eigenaarschap zijn in de eerste jaren na de invoering van de woonbonus niet sterk toegenomen

De woonbonus heeft waarschijnlijk weinig of geen effect gehad op de eigendomsverwerving in Vlaanderen. Vanuit dit oogpunt is het een kostelijk en inefficiënt beleidsinstrument.



# Woonbonus: verdeling en betaalbaarheid

Kristof Heylen  
HIVA

# Data en methodologie

- Data: EU-SILC 2010, EUROMOD 2012
- Schatting van fiscaal voordeel, zowel op individueel als huishoudniveau
- Simulatie woonbonus: verschil tussen huidige stelsel en  $\neq$  varianten
  - -> impact op subsidieverdeling over inkomensgroepen en op betaalbaarheid
- Indicator voor betaalbaarheid
  - Woonquote: > 30%
- Geen gedragseffecten



# Fiscale voordelen op huishoudniveau

Tabel: gemiddelde voordelen van woonbonus, bouwsparen, bijkomende interestaftrek en totaal 'oude' stelsel, voor de begunstigen (in euro per jaar), op gezins- en individueel niveau, aandeel op gezinsniveau, Vlaanderen, 2012

	Woonbonus	Vermindering voor bouwsparen	Bijkomende interestaftrek	Totaal 'oude' stelsel
<b>Aandeel van de bevolking (gezinsniveau)</b>	12,4%	21,1%	6,0%	21,1%
<b>Bedrag gezinsniveau</b>	€ 1 887 (n=405)	€ 1 256 (n=692)	€ 170 (n=194)	€ 1 289 (n=692)
<b>Bedrag individueel niveau</b>	€ 1 160 (n=659)	€ 731 (n=1190)	€ 105 (n=326)	€ 754 (n=1190)

Bron: SILC 2010, EUROMOD 2012, eigen bewerking

# Fiscale voordelen op huishoudniveau

Tabel: gemiddelde voordelen van woonbonus, voor de begunstigden (in euro per jaar), op gezinsniveau, naar inkomen en huishoudtype, Vlaanderen, 2012

Inkomens- quintielen		Huishoudtype	
1	€ 751	Alleenstaande	€ 1 272
2	€ 1 201	Eenoudergezin	€ 1 176
3	€ 1 685	Koppel zonder kind	€ 2 033
4	€ 1 966	Koppel met kind	€ 2 196
5	€ 2 156		

Bron: SILC 2010, EUROMOD 2012, eigen bewerking, N=405

# Woonbonus: verdeling volgens inkomen

Decielen van het equivalent besteedbaar inkomen	Besteedbaar inkomen, kolom %	Woonbonus, huidig stelsel, kolom %	Verskil met inkomensverdeling, procentpunt
1	3,0	0,8	-2,2
2	4,1	1,5	-2,6
3	5,3	1,9	-3,4
4	6,5	4,0	-2,5
5	7,8	8,8	1,0
6	9,6	10,8	1,2
7	11,3	17,0	5,7
8	13,1	17,7	4,6
9	15,7	21,0	5,3
10	23,7	16,5	-7,2

Bron: SILC 2010, EUROMOD 2012, eigen bewerking, N=405

# Variant 1.3: belastingvermindering aan 45% voor alle leningen

Decielen van het equivalent besteedbaar inkomen	Woonbonus Variant 1.3		
	Aandeel per deciel	Verskil met stelsel vóór overdracht, procentpunt	Verskil met inkomensverdeling, procentpunt
1	1,0	0,2	-2,0
2	1,8	0,3	-2,3
3	1,8	-0,1	-3,5
4	4,3	0,2	-2,2
5	9,1	0,3	1,3
6	11,2	0,4	1,6
7	17,3	0,3	6,0
8	17,7	0,0	4,6
9	20,4	-0,6	4,7
10	15,6	-0,9	-8,2

Bron: SILC 2010, EUROMOD 2012, eigen bewerking, N=405

## Variant 5: belastingkrediet van 45%

Decielen van het equivalent besteedbaar inkomen	Woonbonus Variant 5		
	Aandeel per deciel	Verskil met stelsel vóór overdracht, procentpunt	Verskil met inkomensverdeli ng, procentpunt
1	1,9	1,1	-1,0
2	2,4	0,8	-1,8
3	2,7	0,7	-2,6
4	4,2	0,2	-2,3
5	9,4	0,7	1,6
6	11,1	0,3	1,5
7	16,8	-0,1	5,5
8	16,9	-0,8	3,9
9	19,6	-1,4	3,9
10	15,0	-1,5	-8,7

Bron: SILC 2010, EUROMOD 2012, eigen bewerking, N=405

## Variant 6: afbouw volgens inkomen

Decielen van het equivalent besteedbaar inkomen	Woonbonus Variant 6		
	Aandeel per deciel	Verschil met stelsel voor overdracht, procentpunt	Verschil met inkomensverdeling, procentpunt
1	2,6	1,8	-0,4
2	4,2	2,7	0,1
3	3,9	2,0	-1,4
4	8,7	4,7	2,3
5	16,6	7,9	8,8
6	18,8	8,0	9,2
7	22,0	5,0	10,7
8	12,7	-5,0	-0,3
9	7,6	-13,4	-8,1
10	2,9	-13,6	-20,8

Bron: SILC 2010, EUROMOD 2012, eigen bewerking, N=405

# Variant 7: optrekken voor alleenstaanden

Decielen van het equivalent besteedbaar inkomen	Woonbonus Variant 7		
	Aandeel per deciël	Verskil met stelsel voor overdracht, procentpunt	Verskil met inkomens- verdeling, procentpunt
1	0,9	0,0	-2,0
2	1,9	0,4	-2,3
3	1,8	0,0	-3,4
4	4,2	1,0	-2,2
5	9,1	0,6	1,2
6	10,6	0,5	1,0
7	17,5	0,4	6,2
8	17,5	-0,5	4,4
9	20,6	-1,3	4,9
10	15,9	-1,2	-7,8

Bron: SILC 2010, EUROMOD 2012, eigen bewerking, N=405

# Varianten: effect op betaalbaarheid

Tabel: aandeel met een woonquote boven 30%, voor meerdere varianten woonbonus, voor *lopende* leningen

	Huidig stelsel (vóór de overdracht)	Variant 4.2 Vermindering aan 30%	Variant 5.2 Belasting- krediet van 45%	Variant 6.2 Afbouw volgens inkomen	Variant 7.2 Optrekken voor alleenstaanden	Variant 8.2 Halvering voor koppels
<b>Totaal</b>	7,2	8,4	6,7	9,6	6,4	8,4
<b>Inkomensquintielen</b>						
<b>1</b>	64,3	71,4	64,3	64,3	57,1	78,6
<b>2</b>	10,7	14,3	7,1	10,7	10,7	10,7
<b>3</b>	8,0	10,7	6,7	13,3	8,0	10,7
<b>4</b>	5,6	5,6	4,9	7,7	4,9	6,3
<b>5</b>	2,1	2,1	2,1	4,9	1,4	2,1

ERI= equivalent resterend inkomen

Bron: SILC 2010, EUROMOD 2012, eigen bewerking, N=405



# Conclusie

- Fiscaal voordeel woonbonus is aanzienlijk hoger dan van oude stelsel hypotheekaf trek
- Voordeel woonbonus voor koppels is gemiddeld minder dan dubbel zo hoog dan voor alleenstaanden → relatief sterk inkomensprofiel van de enkele ontleners
- De aftrek aan marginaal tarief bij woonbonus zorgt voor sterke verschillen in voordeel tussen inkomensgroepen
- Woonbonus doet inkomensongelijkheid toenemen
  - Simulaties wijzen uit dat een belastingvermindering aan vast (vb. 45%) i.p.v. marginaal tarief deze impact maar beperkt vermindert
  - Eigenaarschap is immers sterk oververtegenwoordigd onder de hogere inkomens
- Het betaalbaarheidsprobleem bij eigenaars met woonbonus is beperkt, en situeert zich voornamelijk bij de 20% laagste inkomens

**KU LEUVEN**

CENTER FOR ECONOMIC STUDIES

**TU Delft** Delft  
University of  
Technology

**KU LEUVEN**

**HIVA**

ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING



# Overige Effecten

Frank Vastmans

Centrum voor Economische Studiën



# Huurmarkt

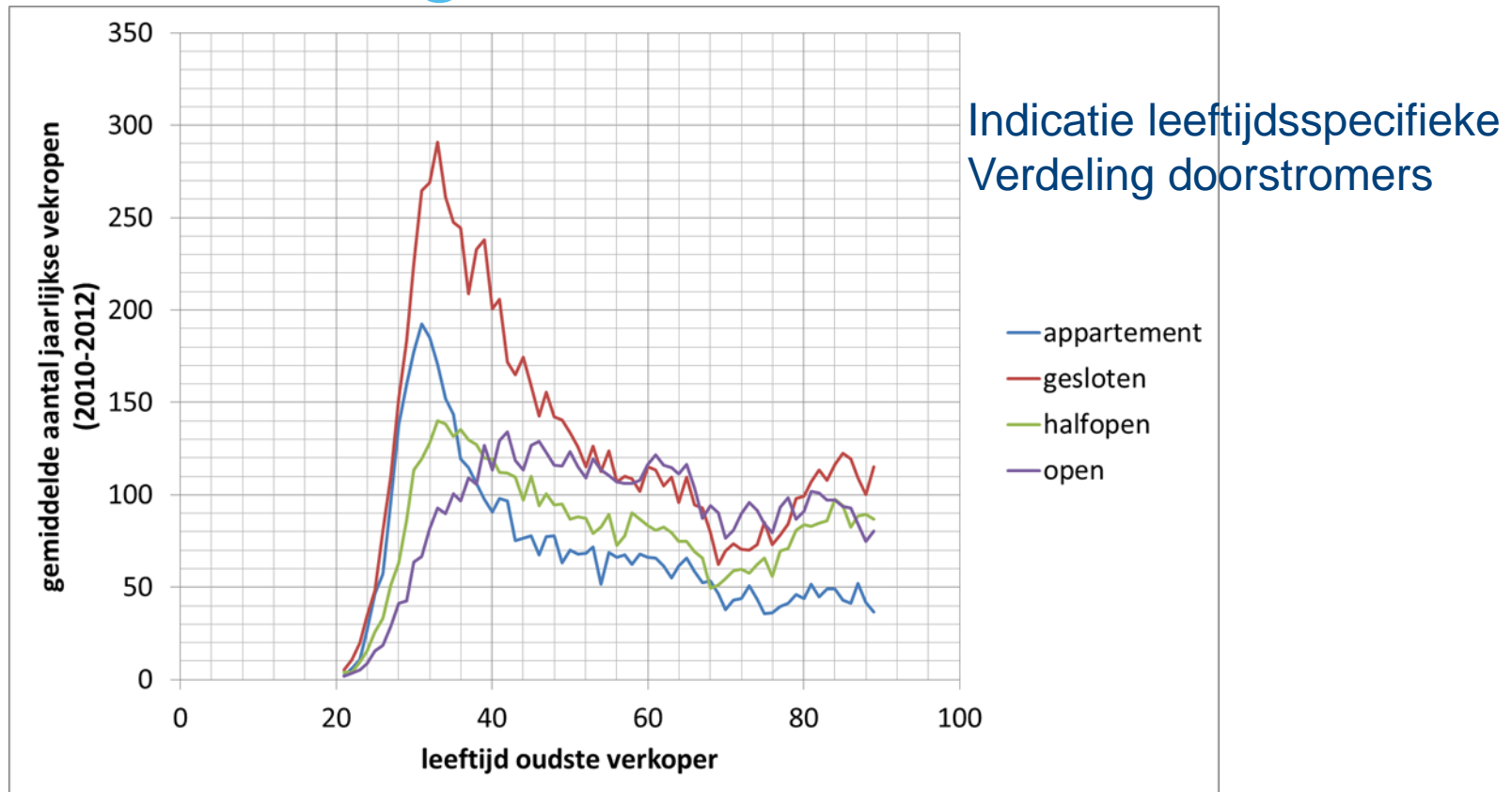
Kort : indien de woningprijs stijgt vanwege grotere fiscale voordelen voor eigenaars, dan zal dit als gevolg hebben dat er een lager rendement is voor de verhuurders, of hogere huurprijzen voor de huurders. De woonbonus is immers hoger dan het lange termijnsparen (dat federaal blijft).

In vorige presentaties kwam reeds aan bod dat de eigenaarsmarkt meer voordelen kregen dan de private huurmarkt, en de vraag naar meer eigendomsneutraliteit.

# Afbetalende eigenaars en doorstromers

- Basisidee : Dalende woningprijzen zijn
  - geen probleem voor starters.
  - een beperkt probleem voor eigenaars die hun woning hebben afbetaald, het vermogensverlies is beperkt ten opzichte van hun totaal vermogen.
  - een mogelijk groot probleem voor jonge doorstromers en uitstromers (die al dan niet noodgedwongen uit de eigenaarsmarkt stappen), het vermogensverlies weegt zwaar door.

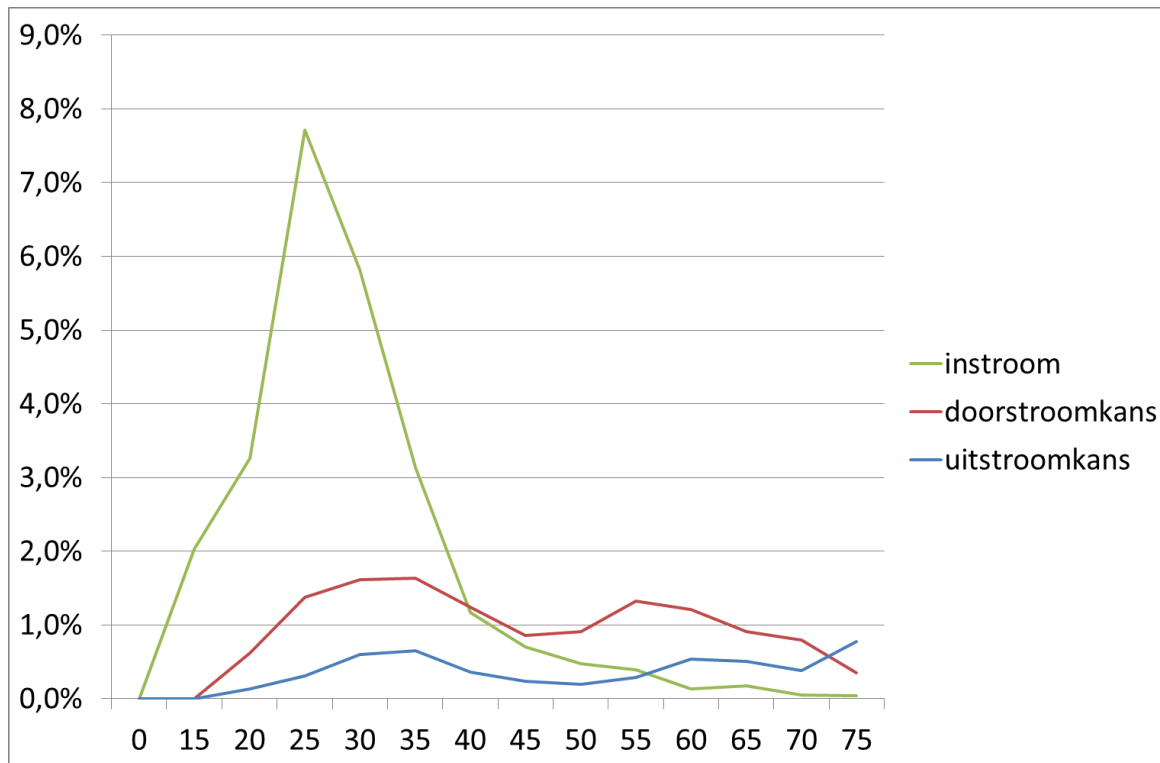
# Afbetalende eigenaars en doorstromers



Gemiddelde aantal jaarlijkse verkopen van personen met slechts één eigendom, per leeftijd, en volgens woningtype (2010-2012), Vlaams Gewest

# Afbetalende eigenaars en doorstromers

- **Jaarlijkse kans dat een persoon in-, door- of uitstroomt als eigenaar volgens leeftijdscategorie, 2008-2013, gezinstoestand 2013, Vlaams Gewest**



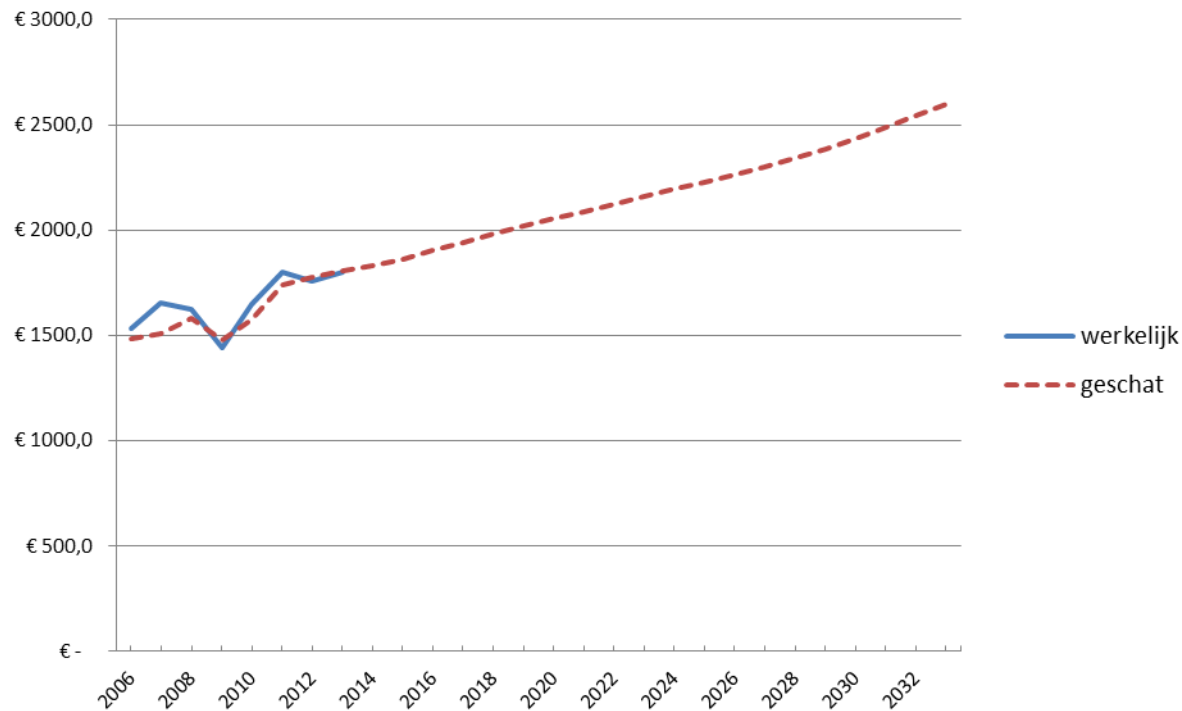
# Afbetalende eigenaars en doorstromers

- => drie elementen die kunnen leiden tot vertraagde woningmarkt
  1. Uitstel eerste aankoop (starters)
  2. Nominal loss aversion (niet verkopen onder aankoopprijs)
  3. Negative equity gap (waarbij uitstaande schuld groter is dan de waarde van de woning)
    - ING Focus November 2010: 50% van de jonge kopers heeft geen eigen inbreng en 25% leent zelfs meer dan de waarde van de woning

=> Heeft Impact op verkopen

# Afbetalende eigenaars en doorstromers

## Werkelijke en geschatte registratierechten, Vlaams Gewest (in miljoenen euro)



Prognose op basis van demografische evoluties,  
onder veronderstelling stabiele vastgoedmarkt  
=> Onzekere bron van inkomsten



# Afbetalende eigenaars en doorstromers

- => 2 aanbevelingen mbt woonfiscaliteit :
- Verlaag registratierechten en verhoog onroerende voorheffing (groter deel naar Vlaams Gewest), deze laatste is minder marktverstoring. Wel aanpassing nodig naar marktconforme waardering.
- Bij een mogelijke afbouw van de woonbonus:
  - Start met niet-indexering (kans op daling woningprijzen is anders reëel, minimale inflatie en economische groei + verstrenging hypotheekmarkt)
  - Afbouw woonbonus 25 jaar

# Afbetalende eigenaars en doorstromers

Waarom afbouw 25 jaar ?

- Bij een inkomensgroei van 2,5% blijft nog, na het prijsdempend effect van 1,2% door de afbouw, een verwachte woningprijsstijging van 1,3% over.
- Initiële kost (hogere woningprijs) is zo gedekt door combinatie van fiscaal voordeel tijdens afbetaling en fiscaal voordeel in de woningprijs op latere tijdstippen. Indien de koper vroeger wenst door te stromen is zo nog een gedeelte van het fiscaal voordeel vervat in de woningprijs, waar hij als verkoper van geniet. Op die manier wordt doorstroommarkt niet geremd en wordt de keuze van de koper niet bepaald door woonfiscaliteit.

# Afbetalende eigenaars en doorstromers

Wat bij zeer snelle afbouw ?

- Stel bvb koper koopt nu, en woonbonus wordt in 5 jaar afgebouwd => koper zal niet verhuizen als hij zijn oud fiscaal voordeel niet kan behouden. Of kan hij zijn oorspronkelijk fiscaal behouden ? Net zoals bij de hypotheeklening (herfinanciering, wederopname, hergebruik, pandwissel of hypotheekoverdracht) hangt veel af van modaliteiten.

# Afbetalende eigenaars en doorstromers

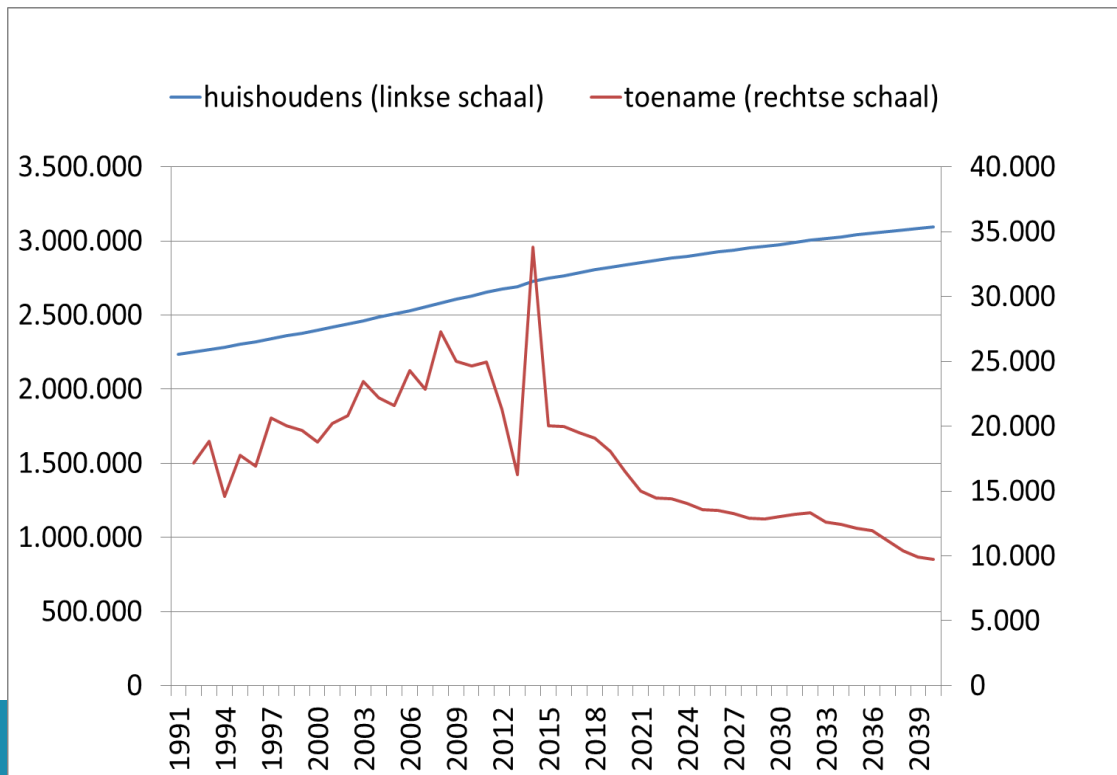
Wat bij zeer snelle afbouw

- Bij een (al dan niet gedwongen) uitstromer is de situatie nog anders. Dan zou men het fiscaal voordeel al moeten “**effectiseren**” voor een neutrale operatie : in dat geval zou hij zijn fiscaal voordeel kunnen doorverkopen aan de nieuwe koper, die daarvoor bovenop de woningprijs (die gedaald is vanwege de afbouw) een bedrag extra betaalt.

=> MODALITEITEN zijn belangrijk

# Nieuwbouw

- In eerste presentatie grotendeels behandeld.
- Op basis van demografische huishoudprognose kunnen we een daling verwachten in de toekomst  
verwachte) evolutie (toename) huishoudens,  
Vlaams Gewest, 1991-2039 , FPB-ADSEI



# nieuwbouw

- op korte termijn spelen ook economische factoren een rol om de nieuwbouwproductie
- Het is een evenwichtsoefening tussen het faciliteren van constructie (met toenemende kwaliteitseisen) en het afremmen van stijgende bouwgrondprijzen.

# Renovatie

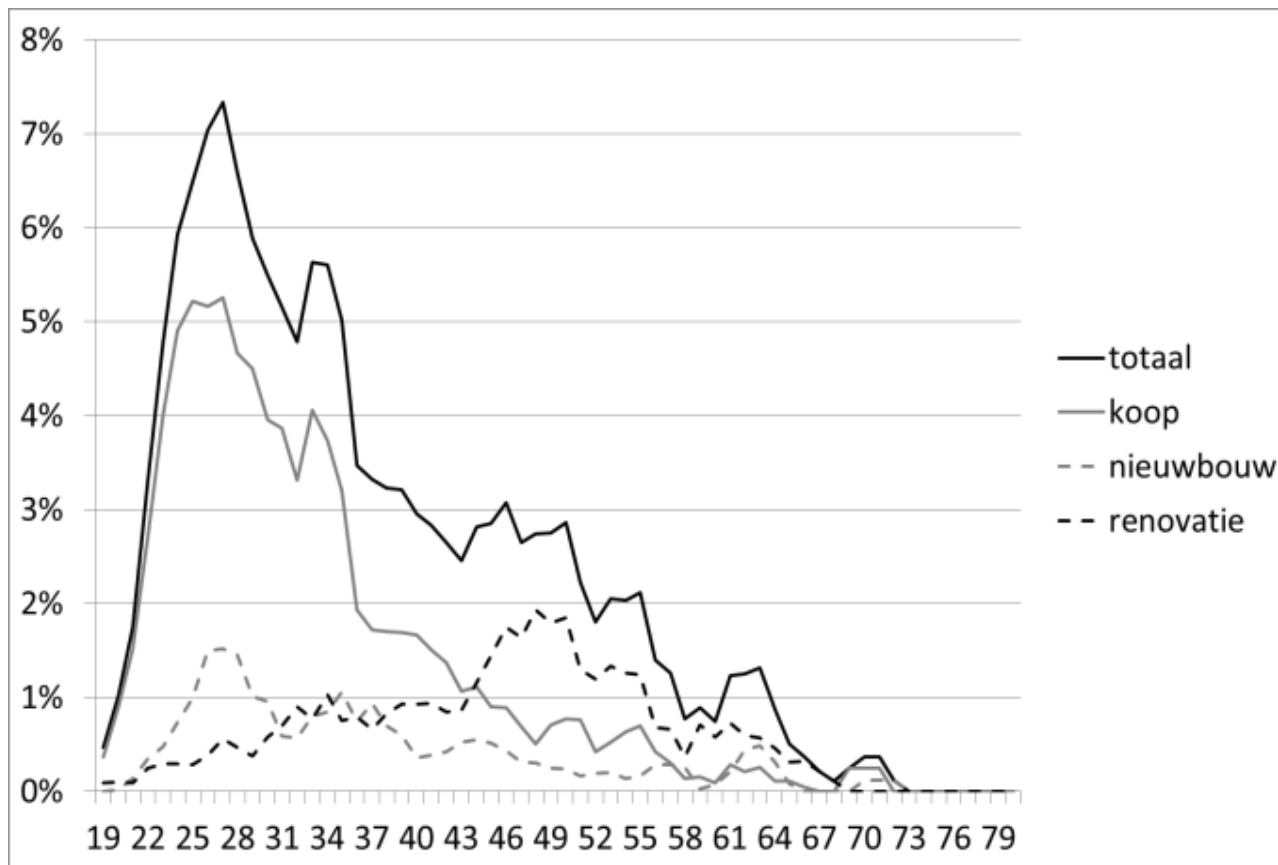
Raming van het aandeel en aantal personen met lening volgens doel (2013), en starters nieuwe lening(2009-2012), Vlaams Gewest

	Koop	nieuwbouw	renovatie	totaal
voorraad	1007160	317120	265607	1589886
	63,3%	19,9%	16,7%	100%
start	68787	19459	34232	122478
	56,2%	15,9%	27,9%	100%

Renovatie is bij de nieuwe leningen belangrijker dan nieuwbouw geworden

# Renovatie

Startkans per leeftijd met hoofdlening volgens doel (GWO Vlaanderen)





# Renovatie

- De leeftijden waarop huishoudens renoveren situeren zich in de beginjaren van het woningbezit terwijl de hoofdleningen voor renovatie hoger worden vanaf 45 jaar.
- Doordat het fiscale voordeel van de woonbonus voor renovatie in dezelfde korf zit als het voordeel voor eigendomsverwering is dit voordeel voor jonge afbetalers zeer minimaal. Ze zitten immers reeds tegen hun maximumgrens.
- Op oudere leeftijden : fiscale stimulus doorslaggevend voor een lening aan te gaan, financiële noodzaak lijkt minimaal.
- Renovatie (vooral energiezuinigheid) best stimuleren via andere kanalen (kan snel zonder

