



Simulatie van huursubsidies voor gezinnen in Vlaanderen

Een verdelingsanalyse

Gerlinde Verbist & Josefine Vanhille

Universiteit Antwerpen – Centrum voor Sociaal Beleid
Herman Deleeck

FLEMOSI – maandag 19 december 2011

Huisvesting: beleid en armoede

- Kwaliteit en betaalbaarheid van woning: relevant voor studie van armoede en sociale uitsluiting
- Huisvestingskosten: belangrijk aandeel van beschikbaar inkomen
 - Gemiddeld 1/5 in EU
 - Meer voor gezinnen met een laag inkomen
- Hier:
 - Analyse van verdelingskenmerken van huidig woonbeleid (cash & in-kind) in Vlaanderen
 - Simulatie van huursubsidies

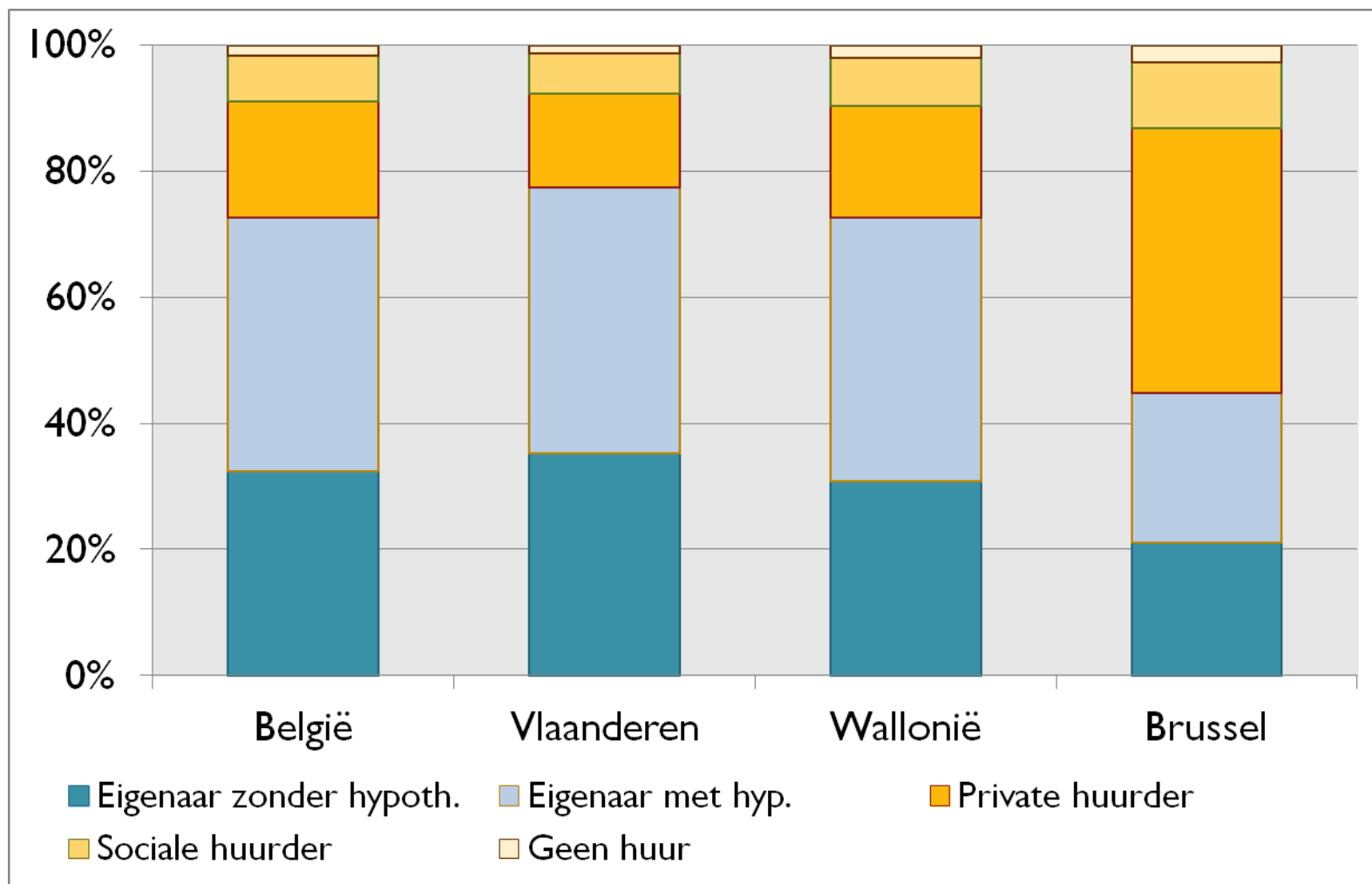
Woonbeleid

- Indirecte impact op beschikbaar inkomen:
vb. reguleren van woningprijzen,
bouwvoorschriften enz.
- Direct impact op beschikbaar inkomen:
 1. Belasting
 2. Cash uitkeringen
 3. Sociale huisvesting (in-kind)
- In België/Vlaanderen:
 - Sterk gericht op eigenaars
 - Zeer beperkt aantal maatregelen voor huurders

Belangrijkste beleidsmaatregelen

- Voor eigenaars: belastingvoordelen (“federaal”)
 - ‘Woonbonus’ sinds 2005
 - Aftrek voor hypothecaire lening
 - KI vrijgesteld
 - ‘Oud’ systeem: (nog geldig voor leningen voor 2005)
 - Woningaftrek
 - Aftrek voor hypothecaire leningen
 - Belastingkrediet voor kapitaalaflossing
- Voor huurders (regionaal)
 - Sociale huisvesting (wachtlijsten)
 - Huursubsidies: zeer beperkt

Woonstatus van bevolking, België 2009



Bron: SILC 2009

Data & MSM

- SILC 2009: informatie over huisvesting (o.a. KI)
- Schatting van voordeel van sociale huisvesting:
 - Netto “imputed rent” geschat op basis van “opportuiniteitskost” (gebaseerd op regressie schatting van private huur met correctie voor selectie)
- Simulatie van belastingvoordelen voor eigenaars (oud & nieuw) & huursubsidies met tax-benefit model MEFISTO (statisch)

Aandeel begunstigden, Vlaanderen 2009

	Voordeel voor eigenaars	Sociale huurvoordeel	Woning-gerelateerde uitkering
Brussel	41.8%	9.2%	1.1%
Wallonië	69.0%	6.2%	0.7%
Vlaanderen	74.4%	5.2%	0.6%
Kwintiel			
Q1	49.1%	15.1%	
Q2	68.2%	6.9%	
Q3	79.3%	3.1%	
Q4	86.7%	1.0%	
Q5	88.7%	0.1%	
Woonstatus			
Eigenaar	96.1%	0.0%	
- Zonder hyp	94.5%	0.0%	
- Met hyp	97.4%	0.0%	
Sociale huurder	0%	79.8%	

Voordeel als % beschikbaar inkomen, Vlaanderen 2009

	Voordeel voor eigenaars	Sociale huur-voordeel	Woning-gerelateerde uitkering
Brussel	1.0%	0.9%	0.1%
Wallonië	0.9%	0.5%	0.0%
Vlaanderen	1.4%	0.4%	0.0%
Kwintiel			
Q1	1.3%	2.5%	
Q2	1.6%	0.7%	
Q3	1.4%	0.2%	
Q4	1.5%	0.1%	
Q5	1.3%	0.0%	
Woonstatus			
Eigenaar	1.8%	0.0%	
- Zonder hyp	1.9%	0.0%	
- Met hyp	1.8%	0.0%	
Sociale huurder	0.0%	9.6%	

Verandering in ongelijkheid en armoede, Vlaanderen 2009

	Basis (beschikb y)	Voordeel voor eigenaars	Sociale huur- voordeel	Uit- kering
Progressiviteit (kakwani)		-0.037	-0.788	-0.647
Gini	0.234	-0.3%	-1.2%	-0.1%
% armen	0.117	-1.5%	-4.9%	-1.1%
Woonstat us				
Eigenaar	0.086	-5.1%	1.5%	
- Zonder hyp	0.139	-6.1%	1.7%	
- Met hyp	0.042	-2.5%	1.1%	
Huurder	0.224	3.8%	-13.4%	
-Privaat	0.185	2.9%	2.7%	
- Sociale huurder	0.290	4.8%	-39.8%	

Simulatie van een huursubsidie

- O.b.v. Heylen & Winters (2009)
- 2 scenarios: mediane huur vergeleken met 'betaalbaarheidskloof' o.b.v.
 1. Woonquote: 30% beschikbaar inkomen (bi)
 2. Budgetnorm: $bi - \text{resterend inkomen}$
- Met bovengrens:
 - Absoluut bedrag van €520/maand (+ suppl afhankelijke personen)
 - Betaalde huur

Begunstigden en voordelen, Vlaanderen 2009

	Aantal begunstigden		% Δ in BI	
	Scenario 1 (30%)	Scenario 2 (BN)	Scenario 1	Scenario 2
Totaal (VL)	3.1%	2.5%	0.3%	0.5%
Kwintiel				
Q1	12.4%	12.4%	1.4%	2.5%
Q2	3.1%	0.0%	0.1%	0.0%
Q3	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Q4	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Q5	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Woonstatus				
Eigenaar	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- Zonder hyp	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- Met hyp	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Huurder	13.7%	11.0%	1.3%	2.2%
-Privaat	20.9%	16.8%	2.0%	3.4%
- Sociaal	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

Verandering in ongelijkheid en armoede, Vlaanderen 2009

	Basis (beschikb y)	Scenario 1 (WQ30%)	Scenario 2 (budgetnorm)
Gini	0.234	-0.6%	-1.1%
% armen	0.117	-4.6%	-1.1%
Woonstatus			
Eigenaar	0.086	0.0%	0.0%
- Zonder hyp	0.139		
- Met hyp	0.042		
Huurder	0.224	-10.6%	-2.6%
-Privaat	0.185	-19.6%	-4.8%
- Sociale huurder	0.290	0.0%	0.0%

Simulatie budgetneutrale scenario's

- Proportionele vermindering van belastingvoordeel voor huiseigenaars
- Vermindering met 12% (Scen 1) and 15% (Scen 2) van netto voordelen dat eigenaars ontvangen door belastingvermindering

Winnaars en verliezers, Vlaanderen 2009


	% Winnaars /verliezers				% Δ in BI			
	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 1		Scenario 2	
	% W	% V	% W	% V	% W	% V	% W	% V
Totaal (VL)	2.9%	21.9%	2.5%	39.7%	21.0%	-0.4%	38.7%	-0.3%
Kwintiel								
Q1	11.9%	10.8%	12.3%	17.4%	25.0%	-0.8%	38.7%	-0.6%
Q2	2.5%	13.3%	0.0%	30.8%	2.2%	-0.5%	0.0%	-0.3%
Q3	0.0%	19.5%	0.0%	37.3%	0.0%	-0.4%	0.0%	-0.3%
Q4	0.0%	26.6%	0.0%	52.8%	0.0%	-0.3%	0.0%	-0.2%
Q5	0.0%	39.4%	0.0%	60.4%	0.0%	-0.2%	0.0%	-0.2%
Woonstatus								
Eigenaar	0.0%	28.3%	0.0%	51.3%	0.0%	-0.4%	0.0%	-0.3%
- Zonder hyp	0.0%	21.5%	0.0%	45.7%	0.0%	-0.4%	0.0%	-0.2%
- Met hyp	0.0%	34.0%	0.0%	56.1%	0.0%	-0.4%	0.0%	-0.3%
Huurder	12.8%	0.0%	10.9%	0.0%	21.0%	0.0%	38.7%	0.0%
-Privaat	19.5%	0.0%	16.6%	0.0%	21.0%	0.0%	38.7%	0.0%
- Sociaal	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

Verandering in ongelijkheid en armoede, Vlaanderen 2009

	Basis (beschikbaar)	Budgetneutraal Scenario 1 (woonquote>30%)	Budgetneutraal Scenario 2 (budgetnorm)
Gini	0.234	-0.6%	-1.1%
% armen	0.117	-3.8%	-0.3%
Woonstatus			
Eigenaar	0.086	1.4%	1.4%
- Zonder hyp	0.139	1.9%	1.9%
- Met hyp	0.042		
Huurder	0.224	-10.6%	-2.6%
-Privaat	0.185	-19.6%	-4.8%
- Sociale huurder	0.290	0.0%	0.0%

Besluit

- Voordeel voor sociale huurders is belangrijk: 10% beschikbaar inkomen, sterke armoedereductie (-40%)
- Simulatie voor private huurders: invoering huursubsidie komt laagste inkomens ten goede (middelentoets) met armoedereductie van 5 à 20%.
- Gefinancierd door fiscaal voordeel voor eigenaars proportioneel te verminderen (kleine kost per eigenaar, met groot voordeel voor ontvangende huurder)

- 
- Statische simulaties
 - Houden geen rekening met effecten op woningmarkt of tewerkstelling (e.g. mogelijk impact op huurprijs door subsidie, of op woningprijs door veranderingen in hypothecaire aftrek).