

Onderzoek Impact

Sven Damen, KU Leuven

Frank Vastmans, KU Leuven

Erik Buyst, KU Leuven

15 september 2017

Deel 2: Werkelijke woonkost nieuwbouw

Voor het toekennen van een hypothecair krediet wordt als criterium vaak het residueel inkomen berekend na de vereiste hypotheekbetalingen. Het residueel inkomen is het resterend inkomen nadat de hypotheekbetalingen in mindering zijn gebracht. Indien het resterend inkomen kleiner is dan bepaald minimum criterium wordt het krediet niet toegekend. Het vereiste minimum is vaak afhankelijk van de gezinssituatie. Aangezien men kan verwachten dat een huishouden met 2 volwassenen en 2 kinderen grotere uitgaven moet doen voor voeding, kleding en energie dan een alleenstaande, is het vereiste minimum voor hen dan ook hoger.

Het doel van dit onderzoeksdeel is na te gaan hoe de vereiste kosten met betrekking tot energie en onderhoudskosten verschillen tussen oudere woningen en deze met een recenter bouwjaar. We vergelijken woningen met een bouwjaar tot en met 2000 en na 2000. Woningen gebouwd na 2000 zouden hogere energie efficiëntie standaarden moeten hebben, gegeven de Europese Richtlijn 2002/91/EG van het Europees Parlement die als basis diende voor het opstellen van de EPB-regelgeving.

Hiervoor maken we gebruik van het Grote Woononderzoek (GWO). Een grootschalige enquête die representatief is voor de Vlaamse huishoudens. Met betrekking tot de kosten voor energie en gemeenschappelijke kosten wordt gevraagd naar een ruwe schatting van het jaarlijks bedrag voor de kosten voor elektriciteit, gas, water, stookolie, onderhoud van gemeenschappelijke plaatsen of gebruik lift en ten slotte eventuele beheerskosten. De vragen worden gesteld door een getrainde enquêteur die zal vragen om eventuele afrekeningen op te zoeken bij twijfel. Huishoudens die gas en elektriciteit samen betalen kunnen ook het totaal invullen zodat iedereen de kans krijgt om zo goed mogelijk de vragen te beantwoorden.

Tabel 1 toont aan dat huizen met een bouwjaar na 2000 een lagere woonkost hebben in vergelijking met een bouwjaar voor 2000. Huizen met een recenter bouwjaar hebben een lagere woonkost van ongeveer 10 procent of 250 euro per jaar. Uit de tabel blijkt tevens dat huishoudens die in een appartement wonen dat gebouwd is na 2000, 200 euro minder uitgeven aan energie dan huishoudens die in een woonhuis wonen dat gebouwd is na 2000 en 17,6% minder dan woonhuizen met een bouwjaar tot en met 2000.

Tabel 1: Gemiddelde uitgaven kosten naar bouwjaar en woningtype, in prijzen van 2013

	Bouwjaar tot en met 2000	Bouwjaar na 2000
Totaal	2504	2305
Huis	2682	2414
Appartement	1813	2211

Bron: GWO, eigen bewerkingen.

Opmerkelijk is echter wel dat huishoudens die in recentere appartementen wonen hogere energie uitgaven hebben dan in oudere appartementen. Het is echter belangrijk te vermelden dat die resultaten gedreven kunnen worden door verschillen in huishoudtypes die in recentere of oudere appartementen wonen. Indien bijvoorbeeld voornamelijk grotere of oudere huishoudens in een nieuwbouw appartement wonen is het niet onlogisch dat de energie uitgaven in deze groep groter zijn. In de vergelijking tussen appartementen en woonhuizen is het ook mogelijk dat een grotere groep alleenstaanden in een appartement wonen, zodat het niet verwonderlijk dat de energie uitgaven bij appartementen lager liggen.

Daarom wordt ook een bijkomende regressieanalyse uitgevoerd die tracht de variatie in energie uitgaven te verklaren aan de hand van verschillende variabelen. De resultaten kunnen dan geïnterpreteerd worden als het effect van een recentere woning of type bebouwing op de energie uitgaven indien alle andere factoren constant blijven.

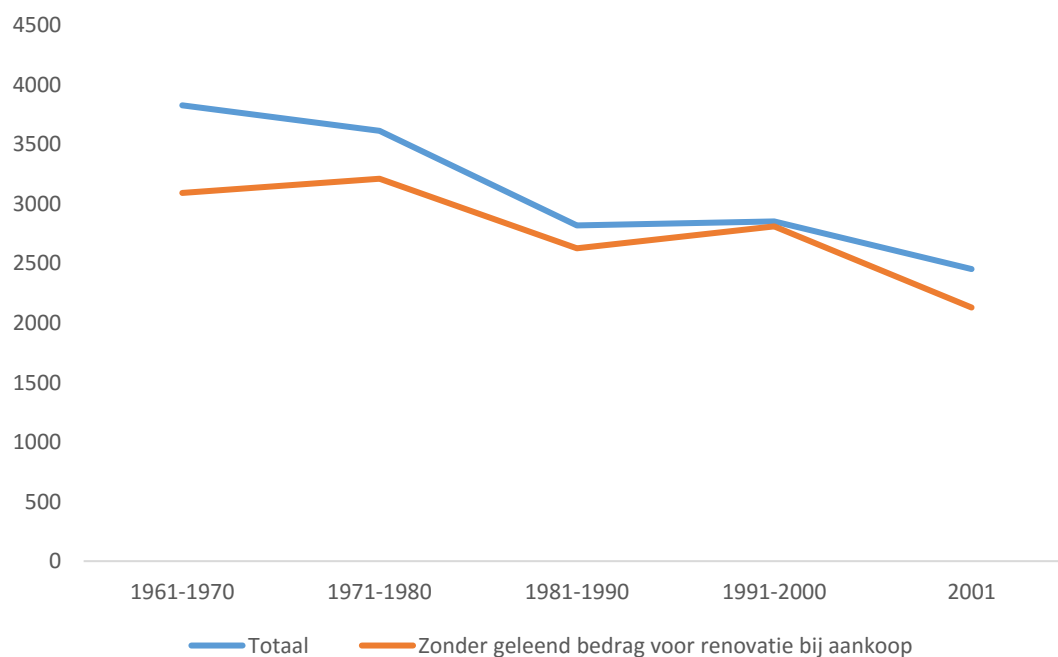
Tabel 2 in de bijlage toont de resultaten van een regressie met als afhankelijke variabele de logaritmische transformatie van de energie uitgaven en de gemeenschappelijke uitgaven indien van toepassing. De verklarende variabelen zijn verschillende categorieën van bouwjaar, type bebouwing, en diverse controle variabelen voor karakteristieken van het huishouden en de woning. De logaritmische transformatie heeft als gevolg dat de resultaten geïnterpreteerd kunnen worden als procentuele veranderingen in de energie uitgaven. Zo tonen de resultaten van kolom 1 aan dat een bewoner in een appartement 20,6 procent minder uitgeeft aan energiekosten dan een ander gelijkaardig huishouden in een huis. Een belangrijke oorzaak is dat een gemiddeld appartement kleiner is dan een gemiddeld huis. Indien we in de 2^{de} kolom de oppervlakte van het gelijkvloers en het aantal verdiepingen van de woning toevoegen, zien we dat de coëfficiënt daalt naar 0,0784. Dit betekent dat, zelfs na het controleren voor de grootte van de woning, huishoudens in een appartement nog steeds 8 procent minder uitgeven aan energie en gemeenschappelijke kosten dan in een gemiddeld huis met een gelijkaardige oppervlakte. De resultaten tonen ook aan dat huishoudens die in huizen of appartementen wonen die gebouwd zijn na 2005 gemiddeld 15 procent lagere uitgaven hebben dan woningen met een bouwjaar tussen 1991 en 2000.

We kunnen dus concluderen dat de regressieresultaten aantonen dat appartementen en recentere woningen lagere energie uitgaven hebben.

Niet enkel de energie- en gemeenschappelijke kosten kunnen lager zijn bij een recentere woonst. Ook de vereiste uitgaven aan onderhoudswerken kunnen lager liggen bij een recentere woning. Het GWO vraagt het huishouden een schatting te maken van de uitgaven aan uitgevoerde werken in de laatste tien jaar. Aangezien het GWO een schatting vraagt naar de uitgaven in de laatste tien jaar en het GWO heeft plaatsgevonden in 2013 kunnen we de uitgaven slechts weergeven voor woningen met een bouwjaar tot en met 2001. De blauwe lijn in Figuur 1 geeft de gemiddelde jaarlijkse uitgaven aan werken weer naar bouwjaar voor woonhuizen en appartementen. De figuur toont duidelijk aan dat woningen met een recentere bouwjaar, lagere jaarlijkse uitgaven vereisen voor werken.

Het is echter niet onwaarschijnlijk dat huishoudens die een oudere woning kopen onmiddellijk renovatiewerken uitvoeren. Dit is echter niet representatief voor onderhoudswerken onder normale omstandigheden. Op basis van de vragen in het GWO weten we niet hoeveel de uitgaven aan werken bedragen op het moment van de aankoop, maar wel het bedrag dat geleend werd voor renovatiewerken. De oranje lijn geeft vervolgens de gemiddelde jaarlijkse uitgaven aan werken weer zonder het bedrag dat geleend werd voor renovatiewerken op het moment van de aankoop. Ook de oranje lijn vertoont duidelijk een substantiële verlaging van de jaarlijkse uitgaven aan werken bij recentere woningen.

Figuur 1: Gemiddelde jaarlijkse uitgaven aan werken, totaal (blauwe lijn) en zonder geleend bedrag voor renovatie bij aankoop (oranje lijn)



Appendix A: Regressieresultaten energieuitgaven

Tabel 2: regressieresultaten energieuitgaven

VARIABELEN	(1) Log(Energieuitgaven)	(2) Log(Energieuitgaven)
Bouwjaar		
Voor 1919	(referentiecategorie)	(referentiecategorie)
1919-1945	-0.0257 (0.0329)	0.00747 (0.0347)
1946-1960	0.0448 (0.0314)	0.0766** (0.0331)
1961-1970	0.0410 (0.0316)	0.0709** (0.0334)
1971-1980	0.0488 (0.0313)	0.0544 (0.0336)
1981-1990	0.00504 (0.0334)	0.00964 (0.0353)
1991-2000	0.0181 (0.0339)	-0.0128 (0.0363)
2001-2005	-0.0596 (0.0441)	-0.0791* (0.0457)
Na 2005	-0.156*** (0.0412)	-0.163*** (0.0437)
Appartement	-0.206*** (0.0250)	-0.0784*** (0.0296)
Log(Inkomen)	0.0559*** (0.0141)	0.0210 (0.0141)
Leeftijd	0.00335*** (0.000561)	0.00281*** (0.000578)
Aantal inwonenden	0.0836*** (0.00736)	0.0772*** (0.00769)
Log(Oppervlakte gelijkvloers)		0.268*** (0.0198)
Aantal verdiepingen eigen woning		
1 verdieping	(referentiecategorie)	(referentiecategorie)
2 verdiepingen		0.0988*** (0.0221)
3 verdiepingen		0.126*** (0.0293)
4 verdiepingen		0.215*** (0.0796)
5 verdiepingen		0.256 (0.293)
Observaties	6.284	5.566
R-kwadraat	0,067	0,099

Standaardfouten tussen haakjes

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1