

# Arbeidsmarktstatus als toekenningscriterium sociale huurwoningen

Het kan van economisch belang zijn om goedkope woningen in de stadskernen van grote steden aan te bieden. In de nieuwe Woningwet van 2015 geldt, net als in eerdere Woningwetten, dat de toekenning van sociale huurwoningen afhankelijk is van inkomen. Uit een theoretische analyse van de relatie tussen woonlocatiekeuze en werkloosheid blijkt dat de toewijzing van sociale huurwoningen beter afhankelijk zou kunnen zijn van arbeidsmarktstatus. Hierbij dienen corporaties zich vooral te richten op tijdelijke (frictie-)werklozen die weer snel aan een baan kunnen worden geholpen en waarbij het recht op een sociale huurwoning vervalt indien inmiddels de baan gevonden is. Dit zijn in de praktijk veelal jonge werklozen. Deze groep van woningzoekenden kan echter ook met de nieuwe Woningwet buiten de boot vallen.

**AICO  
VAN VUUREN**  
Hoogleraar aan de  
Universiteit van  
Göteborg

**V**olgens de nieuwe Woningwet van 2015 mogen corporaties alleen nog diensten uitvoeren met een algemeen economisch belang. Vreemd hierbij is dat er alleen wordt gekeken naar het nivelleringsvraagstuk, namelijk het aanbieden van goedkope woningen voor lage inkomens, zonder te kijken naar mogelijkheden voor welvaartsverhoging. Dit laatste is bijvoorbeeld te realiseren door de relatie met de arbeidsmarkt erbij te betrekken.

## DE THEORIE

Het model dat voor de analyse in dit artikel wordt gebruikt, is gebaseerd op eerder onderzoek van Wasmer en Zenou (2002). Het veronderstelt dat er meer kans is op het vinden van een baan in de binnensteden dan daarbuiten. Hoewel

dit door de aanwezigheid van internet niet meer zo relevant lijkt, moet men bedenken dat juist informele kanalen, zoals netwerken, steeds belangrijker geworden zijn bij het vinden van een baan. De beste manier om deze netwerken te verbeteren is om dichtbij de banen te wonen, die er relatief meer in binnensteden zijn. Daarnaast is het voor werkenden ook aantrekkelijk om in de binnenstad te wonen omdat daar de reistijd naar een baan lager ligt. Wasmer en Zenou veronderstellen dat alleen werklozen kunnen zoeken naar een baan. Zij vinden dat bij deze veronderstelling er maar twee verschillende stedelijke structuren kunnen zijn. De eerste structuur is een geïntegreerde stad waarbij de werklozen allemaal in de dure binnenstad wonen om zo snel mogelijk aan een baan te komen. Nadat de baan gevonden is, verhuizen zij naar de rand van de stad. De tweede is een gesegregeerde structuur, waarbij de werkenden juist in de binnenstad wonen, terwijl de werklozen zich aan de rand van de stad bevinden. Laatstgenoemden hebben daar weinig kans op een baan, waardoor de werkloosheid een stuk hoger ligt in deze stadsvorm.

Het model van Wasmer en Zenou (2002) kan worden uitgebreid door ook te kijken naar de mogelijkheid dat werkenden kunnen zoeken naar een baan (Van Vuuren, 2015). Hierdoor is het mogelijk om veel meer stadsstructuren te verklaren. De laagbetaalde werknemers zullen ervoor kiezen om in de binnenstad te gaan wonen, en wel om twee redenen. De eerste is dat ze hun reistijd daarmee verkorten en de tweede is dat ze daarbij een grotere kans hebben op een betere baan in de toekomst. Hierdoor zijn ze dus ook bereid om de hoge huren in de binnenstad te betalen. Buiten de binnenstad wonen de goedbetaalde werknemers. Zij zullen liever niet de hoge huren in de binnenstad willen betalen omdat er voor hen slechts één belangrijke reden is om dichterbij de banen te wonen, namelijk een kortere reistijd. De hogere kans op het vinden van een baan in de binnenstad is voor hen onbelangrijk omdat zij immers al een goede baan hebben. Dit betekent dat de werklozen vaak aange-

wezen zijn op een plek tussen de goed en slecht betaalde werknemers in het midden van de stad.

Deze structuur is ook terug te vinden in de meeste Nederlandse agglomeraties. Merk op dat de sociale woningbouw een versturende werking heeft en daardoor ook een belangrijke drijfveer kan vormen voor de hier geschetste stadsstructuur. Echter, werklozen zouden zich in principe in heel Nederland kunnen vestigen en buiten het feit dat de sociale woningbouw een vaste prijs heeft, zijn grote steden niet echt aantrekkelijk voor mensen met een laag inkomen, anders dan dat het een grotere kans op een baan oplevert. In 2012 had gemiddeld 3,7 procent van de landelijke bevolking een bijstandsuitkering. In Amsterdam lag dit hoger, namelijk 7,4 procent. Maar voor de gemeenten die direct aan Amsterdam grensden, lag het percentage slechts op één tot drie procent. Binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam is het plaatje veel gevarieerder: de stadsdelen Centrum en Zuid hebben een percentage van rond de twee procent. Maar in alle andere stadsdelen treffen we percentages aan tot wel meer dan tien procent.

#### HET MODEL

Gekeken wordt naar een simpel model dat de essentie van het onderwerp goed beschrijft. De gemodelleerde stad wordt gekarakteriseerd door slechts één centrum waar alle banen worden aangeboden. Werknemers kunnen besluiten om op afstand  $d$  van dat centrum te gaan wonen, waarbij  $0 \leq d \leq 1$ . De interpretatie van  $d$  is dat het een relatieve grootte is. Zo geeft  $d = 0,25$  aan dat 25 procent van de stedelijke bevolking op een kortere afstand van het centrum woont dan de werknemer in kwestie. De kans op het vinden van een baan wordt bepaald door de volgende functie:

$$\lambda(d) = s - ad \quad (1)$$

Vergelijking (1) betekent dat hoe verder je van het centrum woont, hoe lager je kans is op het vinden van een baan. Hierbij is  $s$  gelijk aan de kans op het vinden van een baan in de binnenstad, en  $a$  geeft aan hoe snel de kans vermindert door verder van de binnenstad af te wonen. We zullen verder veronderstellen dat de reistijd gelijk is aan  $\tau d$  en dus lineair toeneemt met de afstand tot het centrum. De huren voor een woning op afstand  $d$  worden aangegeven met  $R(d)$ . Uiteraard is  $R(d)$  endogeen en zal worden bepaald door de betaalbaarheid van de werknemers. Helaas is het alleen mogelijk om relatieve huren te bepalen, dat wil zeggen de huur van een bepaalde locatie ten opzichte van een andere. Daarom moet de huur worden vastgezet op één locatie, wat hier gedaan is voor de huren aan de rand van de stad, ofwel  $R(1) = R_r$ . Verondersteld wordt dat alle werkenden eenzelfde productiviteit hebben.

#### EVENWICHT OP DE HUIZENMARKT

Omdat het onmogelijk is dat iedereen in een grote wolkenkrabber op de Dam gaat wonen, is de woonlocatiekeuze het allerbelangrijkste in ons model en deze wordt gemaakt op basis van de huren. Omdat de binnenstad alleen maar voordelen biedt, dienen de huren daar het hoogst te liggen. Zouden de huren namelijk overal gelijk zijn, dan zou iedereen direct naar de binnenstad verhuizen en zullen de

huren daar omhoog gaan. Hierbij dient één belangrijk principe te gelden: *iedereen in eenzelfde situatie is even goed af en locatiekeuze kan hier geen invloed op hebben*. Dit houdt in dat alle werklozen even goed af moeten zijn en dat het nut van een werkloze, zeg  $V_u$ , niet afhankelijk mag zijn van de locatiekeuze. Mochten namelijk sommige werklozen beter af zijn door een bepaalde lucratieve locatiekeuze dan zullen alle werklozen op die locatie gaan wonen en daardoor zullen de huren op die locatie stijgen. Evenzo dient een werkende die een bepaald loon verdient op een locatie net zo goed af te zijn als een ander die hetzelfde loon ontvangt maar op een andere locatie woonachtig is.

### Een werkloze verbetert zijn positie op de arbeidsmarkt door te verhuizen naar een centraler gelegen locatie, en is bereid om daarvoor wat meer huur te betalen

Om de evenwichtshuren en locaties te kunnen bepalen, wordt gebruikgemaakt van het concept *bid rent* welke per definitie de maximale huur is die iemand kan betalen voor een bepaalde locatie om zijn nutsniveau te bereiken. Voor werklozen wisten we al dat dit nutsniveau per definitie gelijk is aan  $V_u$ . Uiteraard is deze bid rent afhankelijk van de locatie, want een werkloze heeft een hogere kans om een baan te vinden indien deze een locatie heeft die dicht bij het centrum ligt. Om net zo goed af te zijn moet de huur hoger liggen en dus ook de bid rent. We zullen ervan uitgaan dat verhuurders van woningen winstmaximaliseerders zijn, waardoor de werkelijke huur voor een locatie gelijk is aan het maximum van de bid rents over alle bewoners van de stad.

Het concept bid rent is niet direct behulpzaam omdat de bid rent afhankelijk is van  $V_u$  en die is op zijn beurt juist weer afhankelijk van de hoogte van de huren. Vandaar dat het handiger is om naar het verschil van de bid rent-functie tussen een centraal en minder centraal gelegen locatie te kijken. De interpretatie van dit verschil is interessant: het is de maximale betaalbaarheid voor centraler gelegen locaties. Een werkloze verbetert zijn positie op de arbeidsmarkt door te verhuizen naar een centraler gelegen locatie, en is bereid om daarvoor wat meer huur te betalen. Het verschil in de bid rent geeft aan hoeveel dit is. Voor werklozen wordt deze betaalbaarheid alleen bepaald door de stijging in de kans op het vinden van een baan indien ze naar een centralere locatie verhuizen. Voor werkenden zijn er twee factoren die de betaalbaarheid bepalen. De eerste is gelijk aan die van de werklozen, namelijk een verhoging van de kans op het vinden van een baan, en de tweede is gelijk aan de reductie in reistijd indien een locatie dicht bij het werk wordt ge-

kozen. Hierdoor lijkt het dat werkenden altijd voor centrale locaties zullen kiezen dan werklozen. Deze conclusie is echter onjuist omdat voor werkenden met een hoog loon de stijging van de kans om een andere baan te vinden helemaal niet zo belangrijk is. Zij hebben immers al een hoog loon, en de kans dat het aangeboden loon hoger zal zijn dan hun huidige loon is niet zo groot. Voor deze mensen wordt de bereidheid om te betalen voor centralere locaties (bijna) alleen bepaald door de reductie in reistijd. Dit geldt echter niet voor mensen met een heel laag loon. Voor deze mensen is de kans juist heel groot dat het aangeboden loon hoger ligt dan het huidige loon. Dit houdt in dat er een duidelijke relatie bestaat tussen de locatie en het loon van de werknemer: hoe hoger het loon, hoe verder de werknemer van de stad gaat wonen. De vraag is nu waar de werklozen zullen gaan wonen. Een ding is zeker: zij zullen niet in de stadskern gaan wonen. De reden die hierachter zit is dat zij dezelfde waarde hechten aan de hogere kans op het vinden van een baan als de slechtst betaalde werknemers, maar zij hebben helemaal geen reistijd. Hierdoor worden ze dus uit het stadscentrum verdreven door de mensen met de allerlaagste lonen.

Figuur 1 illustreert het model nog iets beter. Op de  $x$ -as staat de afstand tot het centrum en de  $y$ -as geeft de huur aan. Bij een afstand van 1 is de huur per definitie gelijk aan  $R_A$  – en ondanks het feit dat dit de laagste huur is van de hele stad, is de bewoner de best verdienende inwoner van de stad. Hoewel dit een vreemde conclusie lijkt, moet bedacht worden dat dit model zich alleen op het belang van de kans op het vinden van een baan richt en niet kijkt naar andere dingen die belangrijk zijn bij het kiezen van een huis, zoals de woningkenmerken en woonomgeving. Het is echter wel zo dat de huur (en ook de koopprijs) per vierkante meter in veel geliefde buitenwijken of randgemeenten (zoals Am-

stelveen) vaak lager liggen dan in centraler gelegen wijken die niet zo goed te boek staan. Personen die al een hoog inkomen hebben, hechten niet zo veel waarde meer aan de kans op het vinden van een baan en zullen daarom hun voorkeur uit laten gaan naar wijken aan de rand van de stad. Wie in figuur 1 van rechts naar links gaat, ziet dat de huren – los van andersoortige overwegingen dan werk – steeds verder toenemen terwijl de mensen die daar wonen een steeds lager loon ontvangen. Vanuit afstand 1 bekeken, wonen er allereerst de werknemers met nog steeds hoge lonen, maar deze mensen hebben wel een hogere betaalbaarheid voor centraler gelegen locaties dan de personen met de allerhoogste lonen. Op een gegeven moment wordt de betaalbaarheid van de werknemers zo hoog, dat deze uitstijgt boven die van de werklozen. Op deze plaats zullen de werklozen zich vestigen, zoals in figuur 1 aangegeven. Alle werklozen in dit gebied zijn overigens net zo goed af. Hoewel de meest linkse en dus centraal wonende werkloze een grotere kans heeft op het vinden van een baan, moet hij ook een hogere huur betalen en dit compenseert elkaar in evenwicht exact. Tot slot wonen links van dit interval van werklozen de werkenden met de allerlaagste lonen.

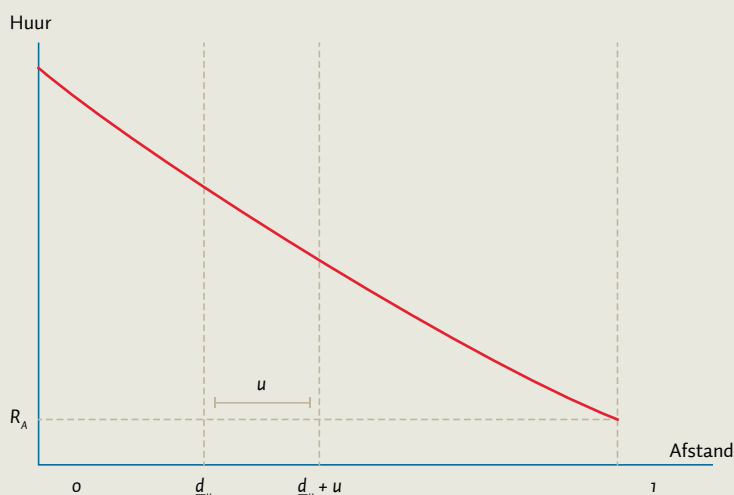
Het is overigens niet per definitie zo dat de mensen met de allerlaagste lonen ook minder capaciteiten hebben. In ons model heeft namelijk iedereen dezelfde potentiële productiviteit. De enige reden waarom deze mensen een laag loon ontvangen, is omdat ze de pech hebben gehad een werkgever te treffen die een laag loon betaalt. Echter, aangezien mensen ook van baan wisselen, is het uitgangspunt dat werklozen en ook mensen met de allerlaagste lonen in de toekomst een hoger loon zullen ontvangen. Het is zelfs zo dat in een realistischer model waarbij er ook verschillen zijn in capaciteiten tussen personen, de binnenstad vooral bevolkt zal worden door mensen die veel capaciteiten bezitten maar nog niet in staat zijn geweest om deze capaciteiten om te zetten in een goed betalende baan. Voor deze personen – in de volksmond vaak yuppen genoemd geldt dat zij graag snel willen opklimmen in het loongebouw en daarom op een centraal gelegen locatie gaan zitten. Zodra ze de top al redelijk bereikt hebben, kiezen ze ervoor om hun dure appartementen te verlaten en te verhuizen naar minder centraal gelegen locaties.

### WELVAARTSIMPLICATIES

Omdat was verondersteld dat alle banen een gelijke productiviteit opleveren, is een baan-baan-transitie weliswaar aantrekkelijk voor de werknemer, maar een dergelijke transitie heeft geen positief effect op de welvaart. Hierdoor zal een overheid die de welvaart wenst te maximaliseren in het model ook geen rekening houden met een mogelijke verhoging van de kans op het vinden van een baan indien een werknemer dichterbij het centrum gaat wonen. Deze overheid zal zich daarom alleen op de reductie in reistijd concentreren. Het maakt de overheid dus ook niet uit waar de werkenden wonen aangezien ze allemaal dezelfde reiskosten hebben. De enige keuze die gemaakt dient te worden is de locatiekeuze van de werklozen. Het plaatsen van de werklozen op centraal gelegen locaties is aantrekkelijk omdat ze dan meer kans hebben op het vinden van een baan (waarvan de beschikbaarheid bepaald wordt door het aan-

Illustratie van de huur ten opzichte van de afstand tot het stadscentrum

FIGUUR 1



tal geopende vacatures en de invulling daarvan), maar dit brengt wel hogere reiskosten van de werkenden met zich mee. Dit betekent dat zolang de reiskosten niet extreem hoog zijn, de werklozen zich zo dicht mogelijk bij de stad dienen te vestigen. Duidelijk was al dat dit zonder overheidsingrijpen nooit zal gebeuren omdat in een systeem met vrije huren de minst verdienende werknemers zich het dichtst bij het centrum zullen vestigen.

In werkelijkheid is de productiviteit niet gelijk voor iedere werknemer, en sommige werknemers hebben een zeer lage kans op het vinden van een betere baan (zoals oudere, laagopgeleide werknemers). Het is niet zo interessant om deze werklozen dicht bij het centrum te plaatsen. Bij de plaatsing van werklozen in de binnenstad moet er meer gedacht worden aan werklozen met een hoge productiviteit die nog niet in staat zijn geweest om een baan te vinden. In de regel gaat het dan om hoogopgeleide schoolverlaters, die momenteel in de grote steden moeilijk woonruimte vinden. Hierbij moet wel worden bedacht dat indien werk gevonden is, de subsidie ook weer direct moet worden stopgezet.

Een van de mogelijkheden die de overheid heeft om de laagst verdienende werknemers uit het centrum te krijgen, is door een huursubsidie in te voeren voor centraal gelegen locaties. Een dergelijke subsidie dient echter wel alleen aan de (potentieel productieve) werklozen gegeven te worden en niet gebaseerd te zijn op inkomen. De laagst verdienende werknemers wonen juist vanuit een welvaartsoogpunt te dicht bij het centrum, en zouden deze subsidie alleen maar gebruiken om nog dicht bij het centrum te gaan wonen. In dit opzicht is de subsidie in de huidige situatie niet eens zo slecht omdat er nu eenmaal op een huis in bijvoorbeeld de Amsterdamse Jordaan in de sociale woningbouw een veel hogere subsidie zit dan op een huis in de Bijlmer. Het probleem zit hem echter in de mensen die in aanmerking komen voor een dergelijke subsidie.

### SIMULATIE VAN HET MODEL

Een klein rekenvoorbeeld kan dit illustreren. Het laat zien waar de werklozen zich precies zullen huisvesten en hoeveel welvaart er verloren gaat door de vrije locatiekeuze. Tabel 1 laat de resultaten van het rekenvoorbeeld zien. De interesse gaat uit naar het effect van het vinden van een baan en locatie, en we zullen daarom kijken naar verschillende waarden van  $a$ , zoals in vergelijking (1) geïntroduceerd. Opvallend is dat de werkloosheid toeneemt indien dit effect kleiner wordt. Dit heeft te maken met het mechanisme dat, bij gelijkblijvende reiskosten, een kleiner belang van locatie voor de zoekeffectiviteit betekent dat de werklozen steeds verder van het stadscentrum verdreven worden. Dit wordt in de derde kolom duidelijk waar de afstand van de werklozen tot het centrum staat.

Hoewel de werkloosheid wat oploopt bij een kleiner belang van locatie voor de zoekeffectiviteit, blijkt dit helemaal niet slecht te zijn voor de welvaart in de stad. De welvaart is hier gedefinieerd als het percentage van de totale productie die bereikt zou worden zonder zoekfricties verminderd met de reiskosten van de werknemers.

Tot slot kan nog worden gekeken naar de maximale welvaart. Ondanks het feit dat een hogere welvaart bereikt kan worden door de werklozen dicht bij de stad te plaat-

## Resultaten van de kalibratie van het model

TABEL 1

Belang van locatie op zoekeffectiviteit (a)	Werkloosheid	Minimum-afstand voor de werklozen	Welvaart	Maximale welvaart
1	0,0786	0,027	0,749	0,750
0,75	0,0786	0,047	0,750	0,751
0,5	0,1057	0,543	0,749	0,751
0,25	0,1098	0,890	0,764	0,764

sen, is te zien dat de verschillen met de werkelijke welvaart klein zijn. Bij een waarde van  $a$  gelijk aan 1 kan de welvaart theoretisch gezien met 1,4 promille worden verhoogd. In de Nederlandse situatie zou dit op ongeveer 900 miljoen euro productiewinst uitkomen.

### CONCLUSIES

De analyse laat zien dat een vrije locatiekeuze van werknemers in de stad kan leiden tot een suboptimale situatie. Deze conclusie wordt volledig bepaald door het mechanisme dat de minst verdienende werknemers het liefst zo dicht mogelijk in het centrum willen wonen om zo op te klimmen naar hogere lonen. Hierdoor worden de werklozen uit het centrum verdreven, en het is juist deze groep die een connectie met een baan zo hard nodig heeft en waarvan men de hoogste productieverbetering mag verwachten. Dit zou een belangrijke rol voor de woningbouwverenigingen kunnen vormen, die niet in de Woningwet naar voren komt. Woningbouwverenigingen zouden dan bij de toewijzing van woningen dienen te kijken naar arbeidsmarktstatus, en het verstrekken maar ook het intrekken van deze subsidie van deze status moeten laten afhangen. De omvang van de mogelijke welvaartswinsten is op basis van de berekeningen gelijk aan 1,4 promille van de productie.

### LITERATUUR

- Vuuren, A.P. van (2015) *On-the-job search and city structure. TI-Discussion paper*, 15(016).
- Wasmer, E. en Y. Zenou (2002) Does city structure affect job search and welfare. *Journal of Urban Economics*, 51, 515–541.