

# Minder overdrachtsbelasting goed voor arbeidsmarkt

Eigenwoningbezitters hebben een kleinere kans om werkloos te worden dan huurders. Dit positieve effect komt echter niet terug bij een vergelijking tussen landen. Dit komt door de hogere overdrachtsbelasting die gepaard gaat met eigenwoningbezit. Deze vermindert juist de flexibiliteit van arbeidsmarkten.

**B**evordering van het eigen woningbezit staat hoog in het vaandel in een reeks van achtereenvolgende kabinetten. De laatste decennia is het eigenwoningbezit in Nederland sterk toegenomen, van 43 procent in 1986 tot bijna 55 procent in 2006. Uit recent onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB) en de Vrije Universiteit Amsterdam (Van Vuuren en Van Leuvensteijn, 2007 en De Graaff en Van Leuvensteijn, 2007), veelal toegepast op Nederlandse gegevens, blijkt dat deze ontwikkeling positieve effecten heeft voor de arbeidsmarkt. In dit artikel worden de belangrijkste conclusies van deze recente studies op een rij gezet. De centrale vraag hierbij is: wat is de impact van de woningmarkt voor de nationale arbeidsmarkt? Is het inderdaad zinvol om eigenwoningbezit te stimuleren?

## Eigenwoningbezitters doen het beter op de arbeidsmarkt

Uit de eerder genoemde onderzoeken blijkt dat werkloze eigenwoningbezitters vaker een baan vinden in de eigen regio dan werkloze huurders. Omdat eigenwoningbezit geen effect heeft op het vinden van een baan buiten de eigen regio, kan in het algemeen dus worden gesteld dat – in Nederland – werkloze eigenwoningbezitters vaker en sneller een baan vinden dan werkloze huurders. Reden is dat eigenwoningbezitters meer te verliezen hebben als ze werkloos zijn, namelijk ook hun huis, als ze hun financiële verplichtingen niet meer zouden kunnen nakomen. Eigenwoningbezitters zijn dus ook meer bereid te investeren in de relatie met de werkgever. Dit maakt ze aantrekkelijker om in dienst te nemen. Verder blijkt uit hetzelfde onderzoek dat werkloze eigenwoningbezitters in de eerste maanden na ontslag vooral dichtbij huis een baan zoeken, vergeleken met huurders. Daarna neemt de aandacht voor vacatures buiten de regio geleidelijk toe (zie Van Vuuren en Van Leuvensteijn, 2007). Dit geeft aan dat eigenwoningbezitters een voorkeur hebben voor banen in de eigen regio. Voor banen buiten de eigen regio moeten ze immers verhuizen en transactiekosten betalen. Kortom transactiekosten op de

woningmarkt maken banen buiten de eigen regio onaantrekkelijk.

Eigenwoningbezitters blijken niet alleen kortere werkloosheidsduren te hebben, maar hebben ook een geringere kans op werkloosheid (zie Van Leuvensteijn en Koning, 2004 en De Graaff en Van Leuvensteijn, 2007). Het enige voorbehoud dat hierbij dient te worden gemaakt, is dat over de onderzoeksperiode 1994–2001 geen grote daling in de woningprijzen heeft plaatsgevonden op de woningmarkt. Was dat wel het geval geweest, dan was de verkoop van een huis gepaard gegaan met grote verliezen. Zolang woningbezitters niet verhuizen, hoeven zij dit verlies niet te nemen. Hierdoor zal het wel moeilijker worden voor hen om een baan buiten de eigen regio te accepteren.

Eigenwoningbezitters wisselen minder van baan dan huurders (zie Van Leuvensteijn en Koning, 2004). Of dit gunstig of ongunstig is, is moeilijk te zeggen. Enerzijds blijken zij meer te investeren in de relatie met hun werkgevers dan huurders. Vooral bij banen waar bedrijfsspecifiek kapitaal bepalend is voor de productiviteit, is dat belangrijk. Anderzijds heeft dit tot gevolg dat arbeidsmarkten minder flexibel zijn. Doordat werkzoekenden meer gebonden zijn aan hun woning, zullen zij zich minder snel aanpassen aan conjuncturele ontwikkelingen op de arbeidsmarkt.

## Micro-macro paradox

De onderzoeksresultaten voor Nederland, uitgevoerd met microdata, geven aan dat eigenwoningbezitters vergeleken met huurders een geringere kans hebben om werkloos te worden en ook minder lang werkloos blijven. Betekent dit ook dat landen met veel eigenwoningbezit minder werkloosheid kennen? Figuur 1 laat zien dat binnen een EU-land een eigenwoningbezitter een geringere kans heeft om werkloos te worden dan een huurder. Dit is hetzelfde patroon als eerder onderzoek met microdata voor Nederland liet zien.

Uit een vergelijking tussen de landen volgt echter een ander beeld. Dan blijkt dat de landen met meer eigenwoningbezit tegelijkertijd ook meer werkloosheid hebben. Dit is een paradox. Een verklaring voor deze paradox is dat in landen met veel transactiekosten, de kans op een eigen woning afneemt. Samen met eigenwoningbezit verlagen hogere transactiekosten van de koopwoningsector ten opzichte van de huurwoningsector de arbeidsmobiliteit van werknemers. De relatie tussen eigenwoningbezit en werkloosheid wordt dus mede veroorzaakt door de hoge transactiekosten bij het kopen van een huis vis-à-vis het huren van een huis. Deze transactiekosten zorgen

---

**MICHIEL VAN LEUVENSTEIJN,**  
**THOMAS DE GRAAFF**  
**EN AICO VAN VUUREN**  
Wetenschappelijk medewerker bij het Centraal Planbureau, respectievelijk post-doc en universitair docent bij de Vrije Universiteit Amsterdam

immers voor een relatief extra beperking van de arbeidsmobiliteit van eigenwoningbezitters tegenover huurders en zorgen daarvoor des te meer dat werknemers eerder een baan zullen accepteren binnen de regio en minder snel buiten de regio (De Graaff en Van Leuvensteijn, 2007). Hogere transactiekosten leiden dus tot een beperking van de mobiliteit op de arbeidsmarkt, maar tevens ook tot een lagere individuele kans op werkloosheid. Gecombineerd met de negatieve relatie tussen eigenwoningbezit en transactiekosten, leidt dit tot de schijnbare paradox tussen eigenwoningbezit en werkloosheid.

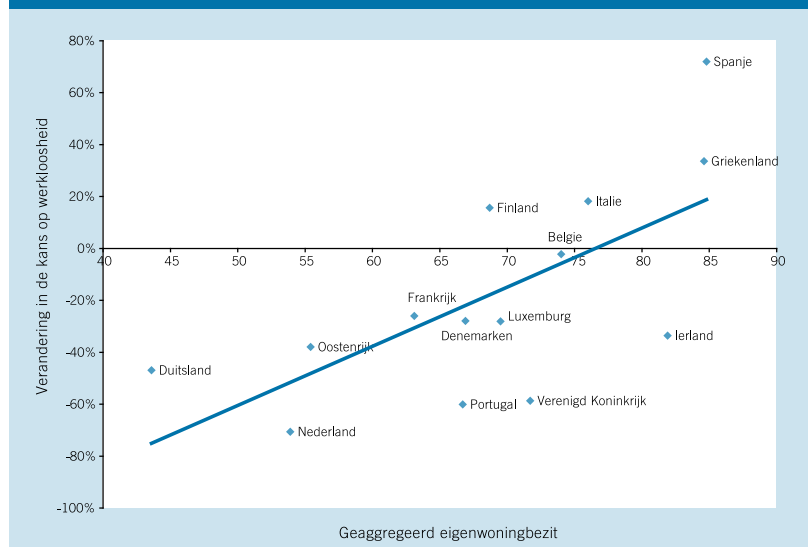
## Overdrachtsbelasting

Transactiekosten bij aankoop van een woning verminderen de baanmobiliteit. Met het kopen van een woning zijn hoge transactiekosten gemoeid in vergelijking tot het huren van een woning (Van Ommeren en Van Leuvensteijn, 2005). Gemiddeld bedragen deze in Nederland ongeveer negen procent van de waarde van een woning. De overdrachtsbelasting vormt met zes procentpunt hiervan het grootste deel. Onder transactiekosten vallen verder notaris- en makelaarskosten. Nederland kent een overdrachtsbelasting die vergelijkbaar is met Duitsland en Frankrijk. Het Verenigd Koninkrijk en Denemarken kennen lagere tarieven voor de overdrachtsbelasting respectievelijk twee procent en een procent van de waarde van de woning. België en vele Zuid-Europese landen hebben hogere tarieven dan Nederland, namelijk tussen de tien en zestien procent. In Nederland zijn de notaris- en makelaarskosten relatief laag.

Een afname van de overdrachtsbelasting met een procentpunt leidt tot een verhoging van het aantal baanwisselingen met circa 1,5 procent (De Graaff en Van Leuvensteijn, 2007). Bij het huidige aantal van circa 800 duizend baanwisselingen per jaar betekent dit dat een verlaging van de overdrachtsbelasting van zes procent naar vijf procent van de waarde van de woning resulteert in ongeveer twaalf duizend extra baanwisselingen. Dit is relatief veel als men bedenkt dat een afschaffing van de overdrachtsbelasting het aantal baanwisselingen met bijna tien procent doet toenemen. Transactiekosten kunnen dus niet alleen een belemmering vormen om te verhuizen, maar ook ten koste gaan van de bereidheid van werknemers om van baan te veranderen. Dit effect werkt langs twee kanalen met tegengestelde effecten. Transactiekosten beperken de arbeidsmobiliteit op directe wijze doordat eigenwoningbezitters meer in de lokale arbeidsmarkt een baan proberen te vinden dan daarbuiten. Nadat is gecorrigeerd voor andere factoren zoals de leeftijd van de eigenwoningbezitter en of hij wel of niet kinderen heeft, blijkt dat eigenwoningbezitters meer op de lokale arbeidsmarkt georiënteerd zijn dan huurders. Dit komt met name door een verschil in transactiekosten tussen huurder en koper van een woning. Daarnaast is er ook een indirect effect: een hogere overdrachtsbelasting maakt het eigenwoningbezit duurder, doet de vraag dus dalen, en omdat

figuur 1

De bijdrage van eigenwoningbezit inclusief transactiekosten aan de kans om werkloos te worden



Bron: De Graaff en Van Leuvensteijn, 2007.

huurders meer van baan veranderen neemt de baanmobiliteit toe. Het eerste effect domineert het tweede effect.

## Conclusie en beleidsimplicaties

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het eigenwoningbezit een aantal positieve effecten heeft op de arbeidsmarkt. Het zorgt ervoor dat werknemers meer bereid zijn om in een baan te investeren en vermindert hierdoor de kans op werkloosheid. Ook als men werkloos is dan verhoogt eigenwoningbezit de kans om weer aan de slag te gaan. Stimulering van het eigenwoningbezit is echter weinig zinvol omdat het effect van eigenwoningbezit op het verminderen van de werkloosheid afneemt naarmate het eigenwoningbezit stijgt. Bij een vergelijking tussen landen op macroniveau blijkt dat landen met meer eigenwoningbezit ook meer werkloosheid hebben. Dit komt door een achterliggende factor die gecorreleerd is met het eigenwoningbezit, namelijk de transactiekosten bij aankoop van een woning, waaronder de overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting vermindert de baanmobiliteit en de flexibiliteit van arbeidsmarkten en verhoogt hierdoor de werkloosheid. Afschaffing van de overdrachtsbelasting waarbij het eigenwoningbezit gelijk blijft door flankerend beleid (bijvoorbeeld door een verlaging van de hypotheekrenteaftrek) zal uiteindelijk de flexibiliteit van arbeidsmarkten verbeteren. Bij een geringere prijselasticiteit van het aanbod van woningen zal afschaffing van de overdrachtsbelasting vooral de huizenprijzen doen stijgen. Aangezien de huizenprijzen van alle eigenwoningbezitters stijgen beperkt dit de mobiliteit op de woningmarkt niet. Ook de positie van starters op de woningmarkt wordt versterkt door een afschaffing van de overdrachtsbelasting, aangezien de waardestijging van een woning makkelijker te financieren is dan de transactiekosten van het aankopen van een woning.

### LITERATUUR

- Graaff, T. de en M. van Leuvensteijn (2007) *A cross-country comparison of the impact of housing market institutions on labour mobility in Europe*. CPB discussie paper nr. 82.
- Leuvensteijn, M. van en P. Koning (2004) *The effect of homeownership on labor mobility in the Netherlands*. *Journal of Urban Economics*, 55(3), 580–596.
- Ommeren, J.N. van en M. van Leuvensteijn (2005) *New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility*. *Journal of Regional Science*, 45(4), 681–702.
- Vuuren, A. van en M. van Leuvensteijn (2007) *The impact of homeownership on unemployment in the Netherlands*. CPB discussie paper nr. 86.