



## Woningbezit slecht voor arbeidsmarkt?

**Auteur(s):**

Leuvensteijn, M., van  
Koning, P.W.C.

*De auteurs zijn beiden werkzaam op het Centraal Planbureau.*

**Verschenen in:**

ESB, 86e jaargang, nr. 4292, pagina 92, 26 januari 2001

**Rubriek:**

Monitor

**Trefwoord(en):**

arbeidsmarkt

*Bezitters van een eigen huis, veranderen minder vaak van baan dan huurders. Ze zijn echter niet vaker werkloos, omdat hun baanspecifieke investeringen groter zijn. Zolang niet duidelijk is of dit economisch wenselijk is, is ook de vraag of het eigen woningbezit moet worden vergroot.*

**De laatste decennia is het eigenwoningbezit in Nederland sterk toegenomen, van 43 procent in 1986 tot 51 procent in 1998. Als het aan het kabinet ligt, is het eind van deze ontwikkeling voorlopig nog niet in zicht. Zij stelt dan ook in de *Nota Wonen* <sup>1</sup> dat een doorgroei naar 65 procent van het woningenbestand gewenst is: "Het bezit van een eigen woning schept zowel zeggenschap als verantwoordelijkheid. De invloed hiervan is groot, en strekt zich vaak uit tot de manier waarop iemand zijn woonomgeving beoordeelt en participeert in sociale activiteiten in de buurt."**

Telt het eigen woningbezit dan louter en alleen zegeningen? Nee, zo stelt de Britse econoom Oswald <sup>2</sup>, woningbezit gaat namelijk ten koste van de werking van de arbeidsmarkt. Zijn gedachtegang is eenvoudig: woningbezit leidt tot een grotere gehechtheid aan de woonomgeving en een geringere bereidheid tot verhuizen. Dit gaat ten koste van het aanpassingsvermogen van de arbeidsmarkt, en leidt daarmee tot een hoger niveau van (structurele) werkloosheid. Oswald vindt dan ook dat een toename in de fractie woningbezit van tien procentpunten leidt tot een toename van de werkloosheid met circa twee procentpunten.

De bevindingen van Oswald krijgen extra kleur wanneer we ze bezien vanuit Europees perspectief. Sinds de oprichting van de Europese Centrale Bank dient vooral de arbeidsmarkt prijsschokken tussen EU-landen op te vangen. Dit vraagt om een grotere mobiliteit van arbeid. Wanneer Oswald's theorie dus opgeld doet, zou de beoogde vermeerdering van woningbezit hierbij roet in het eten kunnen gooien.

Tegelijkertijd speelt - zeker ook op nationaal niveau - de discussie rond de overdrachtsbelasting. Aan de aankoop van een huis zijn verschillende transactiekosten verbonden, waarvan in Nederland die van de overdrachtsbelasting het grootste deel uitmaakt. Transactiekosten kunnen een belemmering vormen om te verhuizen naar een (andere) eigen woning, en derhalve ook ten koste gaan van de bereidheid van werknemers om van baan te veranderen. Aangezien huurders doorgaans lagere transactiekosten hebben dan eigen woningbezitters, lijkt het voor de hand te liggen dat eigen-woningbezitters minder verhuizen en minder van baan veranderen. Dit zou het nut van een groter eigen-woningbezit nog verder kunnen verkleinen.

### Verband wonen-werken voor Nederland

In hoeverre is Oswald's theorie actueel voor de Nederlandse arbeidsmarkt? In een recente studie vinden Hassink en Kurvers <sup>3</sup> dat de uitkomsten van Oswald voor Nederland niet replicerbaar zijn. Met behulp van regionale gegevens tonen zij aan dat eerder sprake is van een omgekeerde relatie: hoe lager de werkloosheid in een bepaalde regio, hoe hoger het inkomen, en hoe sterker de vraag naar eigen woningen. Dit sluit echter niet uit dat tegelijkertijd sprake kan zijn van een tegengesteld, negatief effect van eigen-woningbezit op de werkloosheid. Analyses op basis van geaggregeerde (macro of meso) data maken dergelijke onderliggende micro-economische verbanden niet zichtbaar.

Dit artikel bespreekt de resultaten van onderzoek waarin wel gebruik is gemaakt van arbeids- en woningmarktgegevens op micro-niveau <sup>4</sup>. Verschillende vragen zijn daarbij tegen het licht gehouden: veranderen eigen-woningbezitters minder vaak van baan dan huurders? Hebben eigen-woningbezitters een grotere kans op werkloosheid? Door de opzet van ons model wordt daarbij steeds zoveel mogelijk gecorrigeerd voor andere factoren die van invloed zijn op het arbeids- én woningmarktgedrag van individuen.

### Model en data

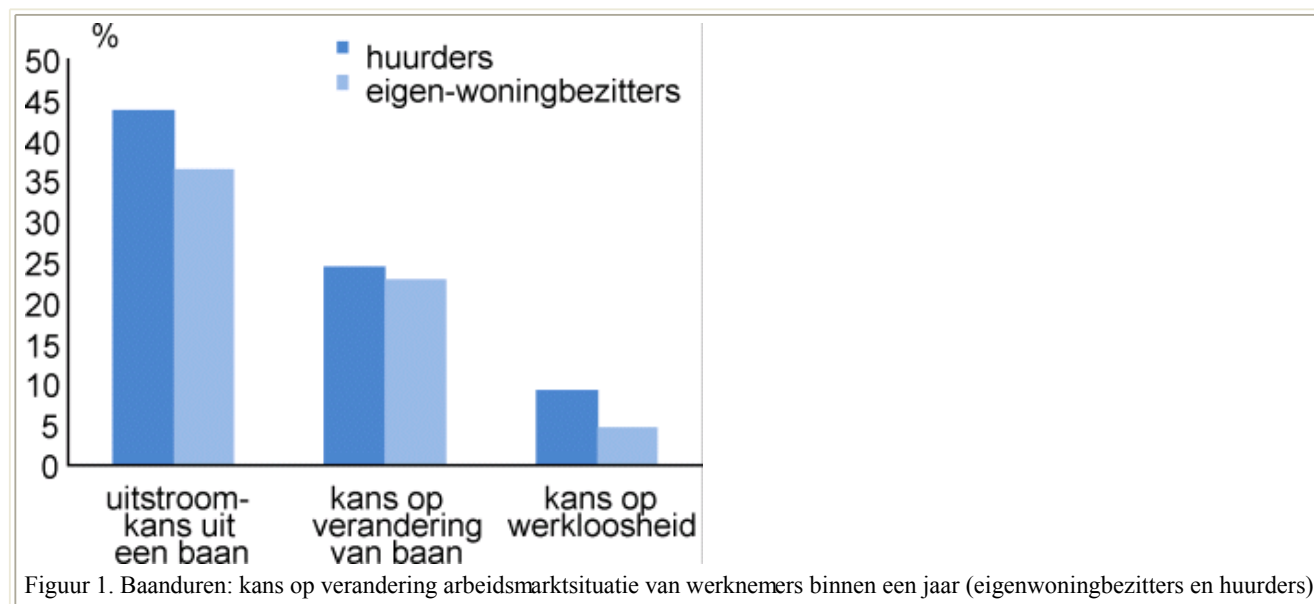
Voor het analyseren van het effect van woningbezit op transitie op de woningmarkt en de arbeidsmarkt schatten wij 'hazard rate' of duurmodellen. De hazard rate, ofwel de uitstroomsnelheid, is hierbij gedefinieerd als de kans op uitstroom naar bijvoorbeeld een andere baan over een kort tijdsinterval, gegeven dat men tot op dat moment nog geen andere baan heeft gevonden. Richtten we ons op de mogelijke transitie van werknemers, dan kunnen deze een andere baan vinden, werkloos worden, of niet langer participeren op de

arbeidsmarkt. Al deze hazard rates worden gespecificeerd als zijnde afhankelijk van verschillende variabelen, waaronder als vanzelfsprekend die van woningbezit (versus huurders).

De onderzoeksgegevens die we gebruikt hebben, zijn afkomstig uit het inkomenspanel onderzoek (IPO) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het betreft hierbij gegevens over de periode van 1989 tot 1998, die oorspronkelijk zijn verzameld door de belastingdienst. In deze dataset worden verschillende arbeidsmarkt- en woningmarktsituaties onderscheiden. De arbeidsmarktsituaties kunnen worden afgeleid uit de inkomensbron zoals opgegeven aan de belastingdienst. Voorbeelden hiervan zijn bijstands- of WW-uitkering, loon of geen inkomen. Baanwisselingen zijn af te leiden uit veranderingen van werkgever, en adreswijzigingen duiden op verhuizingen. Voor elk individu observeren we voltooide dan wel onvoltooide duren. Dit kan dus een uitkerings- of baanduur zijn, maar ook de duur die iemand doorbrengt op een bepaald adres. Daarnaast observeren wij een aantal karakteristieken zoals leeftijd, geslacht, inkomen, en of men in het verleden een wao-uitkering of een studiebeurs heeft genoten. Voor het schatten van de vergelijkingen is een steekproef getrokken ter grootte van tien procent van het oorspronkelijke (IPO)-bestand. Dit resulteert in circa twaalfduizend woonduren en circa zeventienduizend baanduren.

## Baanmobiliteit

Op basis van de schattingsresultaten kan voor verschillende groepen individuen de kans op verhuizing binnen een jaar worden berekend, zowel voor huurders als voor woningbezitters. Hetzelfde kan worden gedaan voor de kans op beëindiging van een baan. Eén van de hypothesen van Oswald is, dat eigen woningbezitters minder vaak van baan veranderen dan huurders en een groter risico lopen om werkloos te worden. In [figuur 1](#) worden, ter illustratie, de kansen op een andere baan en de kans op werkloosheid gepresenteerd voor woningbezitters en huurders. De kansen worden in dit geval weergegeven voor werkende mannen van 25 tot 35 jaar, zonder kinderen, zonder een werkende partner, ongetrouwd, zonder verleden in de WAO, zonder recente universitaire opleiding en met een gemiddeld inkomen <sup>5</sup>. Het betreft hier een groep die relatief vaak verhuist en ook relatief mobiel is op de arbeidsmarkt. De figuur bevestigt de hypothese van Oswald: woningbezitters veranderen inderdaad minder van baan. De kans hierop is ongeveer tachtig procent van die van huurders. Daarnaast blijkt dat de kans op verhuizen van werkenden met een eigen woning grofweg de helft is van die van huurders (zie [figuur 2](#)).



## Kans op werkloosheid

Beide bevindingen lijken dus te passen in het beeld dat Oswald schetst: woningbezit gaat ten koste van mobiliteit, zowel op de arbeidsmarkt als de woningmarkt. Hier houdt de vergelijking met Oswald's theorie echter ook op. Volgens Oswald zouden door een geringere bereidheid tot mobiliteit woningbezitters een zwakkere positie op de arbeidsmarkt hebben en derhalve een grotere kans om werkloos te worden. Uit onze analyse blijkt echter het tegendeel het geval. de kans dat werknemers met een eigen woning hun baan verliezen en werkloos worden, bedraagt ongeveer 45 procent van die van huurders. Hoe valt dit te verklaren?

Mogelijk zijn de beslissing om een woning te kopen enerzijds, en de binding, ofwel het 'commitment' aan een werkgever anderzijds, onderling sterk gecorreleerd. Als dit zo is, leiden de resultaten uit het model niet tot een eenduidige conclusie. Het kan zo zijn dat woningbezit een belangrijke prikkel geeft om een sterke binding aan te gaan met de werkgever, en meer (specifieke) investeringen te doen in een baan. Dit versterkt de positie van de werknemer en vermindert zijn kans op werkloosheid. Hier tegenover staat dat de mogelijkheden van de werknemer om elders een baan te vinden worden verkleind.

#### *Werkloze woningbezitters verhuizen eerder dan huurders*

[figuur 2](#) toont de verhuiskans binnen een jaar voor vrijwel dezelfde referentiegroep <sup>6</sup> als in [figuur 1](#). Hieruit blijkt dat werklozen met een eigen woning eerder verhuizen dan huurders. De kans dat een werkloze huurder verhuist, is zestig procent van die van een werkloze woningbezitter. Ook dit kan verschillende oorzaken hebben. Woningbezitters hebben doorgaans hogere woonlasten dan huurders. Bovendien ontvangen huurders veelal huursubsidie. De kans daarop wordt zelfs groter wanneer men werkloos wordt, omdat dan het inkomen daalt. Hierdoor voelen woningbezitters eerder de noodzaak elders een woning te vinden. Verder hebben woningbezitters veelal geen recht op bijstand, zij dienen eerst de overwaarde op hun huis 'op te eten'. Dit geeft een extra prikkel om te verhuizen naar een regio waar werk is. Tenslotte hebben huurders in de sociale woningbouw veelal enige tijd moeten wachten alvorens voor een woning in aanmerking te komen. Het verhuizen naar een andere regio zou betekenen, dat deze positie verloren gaat, en men weer achter in de rij moet aansluiten. In sommige regio's zoals in het Noorden, zal dit argument minder opgeld doen.

#### *Niet meer werkloosheid door eigen-woningbezit*

De belangrijkste hypothese van Oswald - woningbezit leidt tot werkloosheid - vindt voor Nederland dus geen empirische ondersteuning. Het enige voorbehoud dat hierbij dient te worden gemaakt, is dat over de onderzoeksperiode geen grote neergang heeft plaatsgevonden op de woningmarkt. Was dat wel het geval geweest, dan had Oswalds theorie misschien meer relevantie gehad. De verkoop van een huis was dan immers gepaard gegaan met grote verliezen en had woningbezitters derhalve ontmoedigd om elders emplooi te zoeken.

#### **Conclusies**

Al met al vinden we dus voor slechts enkele elementen van Oswald's theorie empirische ondersteuning. Woningbezitters verhuizen inderdaad minder vaak, en veranderen ook minder snel van baan dan huurders. Hieruit volgt echter niet dat woningbezitters een hoger risico hebben om werkloos te worden, eerder is het tegendeel het geval.

Heeft woningbezit dan helemaal geen negatieve effecten op de arbeidsmarkt? Enerzijds zou woningbezit kunnen leiden tot een sterkere band met de werkgever, en derhalve meer baanspecifieke investeringen. Dit kan mede de geringere kans op werkloosheid verklaren. Anderzijds leidt deze sterkere band met de werkgever tot een minder flexibele arbeidsmarkt. Aldus stuiten we hier op de afweging tussen binding en flexibiliteit. Daarmee wordt duidelijk dat het woningbezit niet onder alle omstandigheden en ten koste van alles moet worden bevorderd. Het is dan ook de vraag of de genoemde 65 procent eigen-woningbezit leidt tot een optimale afweging.

De overdrachtsbelasting zou de geringere mobiliteit van eigen-woningbezitters op de woningmarkt deels kunnen verklaren. In dat geval wordt tevens de mobiliteit op de arbeidsmarkt door deze belasting beperkt. Anders gesteld: de overdrachtsbelasting kan gezien worden als een belasting op mobiliteit. Op zich hoeft dit niet als negatief ervaren te worden, het betreft hier immers een afweging tussen flexibiliteit en binding. Omdat op dit moment niet duidelijk is of deze afweging positief uitvalt, verdient het aanbeveling de rol van de overdrachtsbelasting kritisch te bekijken

---

1 Zie *Nota Wonen: mensen, wensen, wonen - wonen in de 21ste eeuw*, ministerie van VROM, 2000.

2 Zie A.J. Oswald, *The housing market and Europe's unemployment: a non-technical paper*, mimeo, University of Warwick, 1999.

3 W. Hassink en Ch. Kurvers, De invloed van woningbezit op werkloosheid: Oswalds these voor Nederland bezien, *Tijdschrift voor Politieke Economie*, 2000, blz. 45-54.

4 Voor een meer gedetailleerde bespreking van de onderzoeksresultaten, zie: M. van Leuvensteijn en P. W.C. Koning, *The effects of home-ownership on labour mobility in the Netherlands - Oswalds these revisited*, CPB Research Memorandum, nr. 173, Sdu uitgevers, 2000. Zie ook: <http://www.cpb.nl/nl/pub/onderzoek.html>

5 De figuren zijn gebaseerd op schattingen zoals gepresenteerd in Van Leuvensteijn en Koning, 2000, op. cit.

6 Dit keer is niet apart gecorrigeerd voor het hebben van een WAO-uitkering of de hoogte van het inkomen.