
Huiseigenaars en/of jobs in België?

Een micro- én macrotoets van de Oswald-hypothese

De Belg en de baksteen vormen een levend cliché. Het verwerven van een eigen woning wordt door velen beschouwd als de best mogelijke belegging. Het faciliteren van deze droom is een frequent weerkerend stokpaardje van veel politici. Nochtans werden er de afgelopen twee decennia heel wat argumenten geformuleerd die zowel het doel als de gebruikte methodes onderuithalen. Een van die argumenten heeft betrekking op de gevolgen van huiseigenaarschap voor de arbeidsmarkt. Deze thematiek vormt het onderwerp van een doctoraal proefschrift (Isebaert, 2013a) bestaande uit drie wetenschappelijke artikelen. We bespreken deze achtereenvolgens, en plaatsen de verschillende resultaten vervolgens binnen één overkoepelende hypothese. Nadien vertalen we onze resultaten naar concrete aanbevelingen voor het beleid.

Context

Sinds het einde van de Tweede Wereldoorlog legde het Belgisch woonbeleid zich grotendeels toe op het stimuleren van eigendomsverwerving. De opeenvolgende federale en regionale regeringen moedigden de aankoop van een eigen woning aan, gebruikmakend van diverse fiscale stimuli en subsidies. Bovendien leidden het ontbreken van ruimtelijk ordening tot 1962 en de indulgente reglementering tijdens de beginjaren van het wettelijk kader ertoe dat het verwerven van een eigen woning erg toegankelijk was. Het beleid vertaalde zich in een sterke groei van de huiseigenaarschapsgraad, dit is

de fractie gezinnen die hun woning in volle eigendom hebben. In 1947 bedroeg het percentage huiseigenaars in België volgens de toenmalige volkstelling slechts 38,9%. Bij de recentste volkstelling in 1991 werd een cijfer van 65,4% opgetekend. Diverse enquêtes in de recentere periode suggereren een verdere groei van het percentage eigenaars, tot meer dan 70 procent van de gezinnen. Figuur 1 toont dat ons land zich daarmee in de kopgroep van het Europese klasment nestelt, in schril contrast met de buurlanden Frankrijk, Nederland en Duitsland.

Er zijn verschillende positieve aspecten denkbaar die een stimulering van huiseigenaarschap legitimeren. In de eerste plaats is het een relatief veilige manier voor de gezinnen om spaarvermogen op te bouwen. Wanneer men tijdens de actieve loopbaan een woning koopt, hoeft men nadien wanneer het inkomen terugvalt geen rekening te houden met woonkosten (met uitzondering van de onderhoudskosten). Om deze reden achten beleidsvoerders woningverwerving een goede verzekering tegen armoede. Studies wijzen ook op positieve effecten van huiseigenaarschap in de vorm van betere buurtontwikkeling, sociale stabiliteit en opbouw van sociaal kapitaal (DiPasquale & Glaeser, 1999; Dietz & Haurin, 2003; Engelhardt, Eriksen, Gale, & Mills, 2010; Rohe, Van Zandt, & McCarthy, 2002).

Deze zouden het gevolg zijn van een lagere geografische mobiliteit van eigenaars. Huurders hebben door hun hogere mobiliteit een kleinere incentive om te investeren in het lokaal sociaal kapitaal.

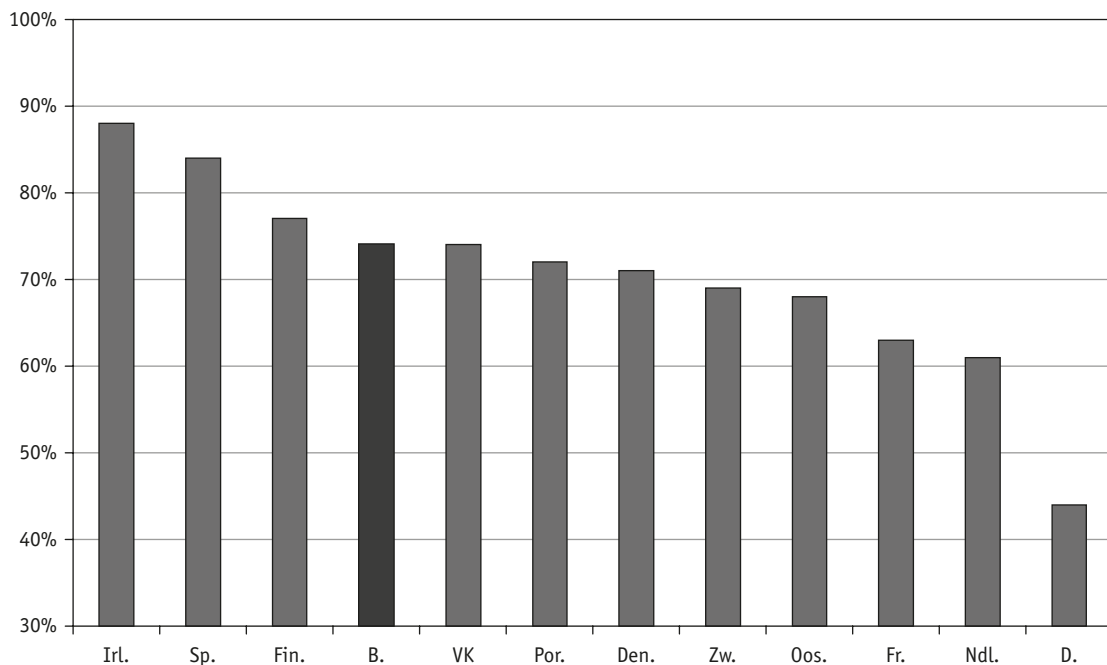
Het is anderzijds deze honkvastheid van eigenaars die ons bij de kern van dit doctoraal proefschrift brengt. Het gebrek aan mobiliteit van deze categorie kan namelijk nefaste gevolgen hebben voor de arbeidsmarkt. In deze context verklaarde Andrew Oswald in het midden van de jaren 90 de positieve correlatie tussen de graad van huiseigenaarschap en de werkloosheidsgraad die hij observeerde (Oswald, 1997, 1996). De hoge kosten bij het kopen en verkopen van een woning leiden tot een lagere geografische mobiliteit van eigenaars tegenover huurders.¹ Wanneer een regio geconfronteerd wordt met een negatieve schok in de vraag naar arbeid, zullen huiseigenaars minder geneigd zijn deze regio te ontvluchten. De hoge verhuiskosten leiden tot een hoger reserveringsloon en een lagere zoekintensiteit wat betreft jobs buiten de directe omgeving. Op het geaggregeerde niveau gaat

volgens Oswald een hogere eigenaarschapsgraad dus gepaard met een lager effectief arbeidsaanbod, resulterend in hogere lonen en een lagere werkzaamheidsgraad. Het ongunstig effect van huiseigenaarschap op de arbeidsmarkt staat sindsdien bekend als het Oswald-effect.

Het empirisch testen van Oswalds hypothese is nooit eerder gebeurd voor België. Nochtans is het een hoogst interessante casus om verschillende redenen. Ten eerste onderscheidt ons land zich omwille van het hele hoge percentage eigenaars. Hierdoor is er een duidelijke voedingsbodem voor een potentieel Oswald-effect. Ten tweede is België een erg dichtbevolkte regio met een grote fileproblematiek. Een factor die het Oswald-effect eventueel zou kunnen verzachten in de vorm van vlot woonwerkverkeer, is dus heel beperkt. Ten derde zijn de transactiekosten, in de eerste plaats de registratie-rechten, in België ontzettend hoog. Figuur 2 toont aan dat de gemiddelde transactiekosten vijftien procent van de aankooprijks bedragen. België prijkt hiermee bovenaan de lijst van Europese landen.

Figuur 1.

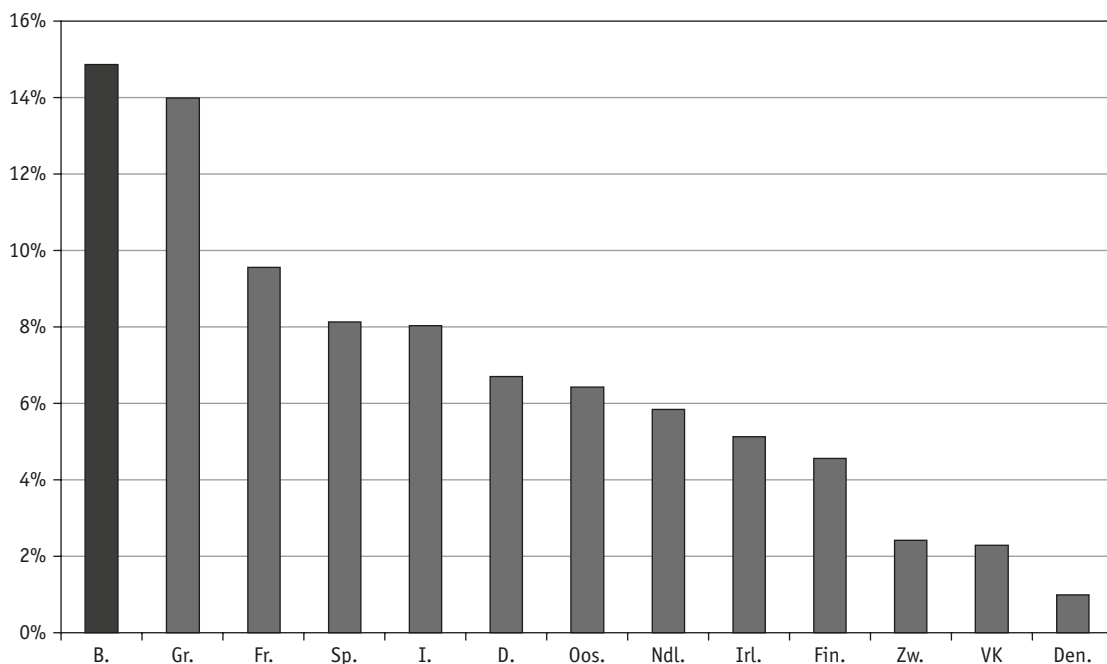
Percentage huiseigenaars in Europa in de periode 1994-2001



Bron: de Graaff, van Leuvensteijn, & van Ewijk (2009)

Figuur 2.

Totale transactiekosten als percentage van de woningprijs in Europa (2009)



Bron: Caldera Sánchez A. and D. Andrews (2011)

Ten laatste verschillen ook sommige arbeidsmarkt-karakteristieken vrij sterk van de eerder onderzochte landen. Zo wordt bijvoorbeeld het recht op een werkloosheidsuitkering aan gezinshoofden en alleenstaanden toegekend voor onbepaalde duur. Al deze factoren suggereren een sterk Oswald-effect in België.

Wanneer we er de empirische literatuur voor andere landen op naslaan, zien we dat de conclusies grotendeels uiteenvallen volgens het niveau waarop de relatie bestudeerd wordt. Macrostudies, die gebruik maken van geaggregeerde data, observeren veelal negatieve effecten van de fractie eigenaars op de arbeidsmarkt. Anderzijds vinden microstudies dat huiseigenaarschap eerder positieve gevolgen heeft voor de individuele arbeidsmarktomstandigheden, of geen significant effect. Vanuit deze ogenschijnlijke tegenstelling hebben we deze relatie onderzocht voor België vanuit drie verschillende invalshoeken. Elk van de hoofdstukken in het doctoraal proefschrift beslaat een van deze onderzoekspistes. In een eerste (macro)studie

onderzoeken we het effect van de huiseigenaarschapsgraad in een arrondissement op de werkzaamheidsgraad in dat arrondissement. Vervolgens focussen we op de voornaamste onderliggende factor, namelijk mobiliteit. We onderzoeken de individuele kans op verhuizen als een functie van de woonstatus. In een laatste hoofdstuk analyseren we, eveneens op microniveau, het effect van eigenaarschap op de werkloosheidsduur.

Drievoudige empirische analyse van het Oswald-effect in België

Het macro-economisch effect van huiseigenaarschap op de werkzaamheidsgraad

Om het effect van huiseigenaarschap op de werkzaamheidsgraad op macroniveau te achterhalen (Isebaert, Heylen, & Smolders, 2013), analyseren we data van 42 arrondissementen over de periode 1970-2005. We controleren voor andere potentiële determinanten van werkzaamheid, onder andere

de scholingsgraad, de loonkloof (dit is de mate waarin de loonkost de arbeidsproductiviteit overstijgt), demografische factoren en een dummyvariabele voor Vlaanderen sinds 1990. Deze dummy vat het differentieel effect op de werkgelegenheid in Vlaamse arrondissementen (versus Waalse arrondissementen) van de toegenomen beleidsautonomie (defederalisering) sinds het einde van de jaren 80. De lange tijdsperiode waar we over beschikken, is uniek binnen het bestaande empirisch werk en laat ons toe de effecten van langzaam evoluerende variabelen te vatten. Een omvangrijk deel van de voorgaande studies beperken de analyse tot één jaar, waardoor de mogelijkheid zich niet aandient om te controleren voor regio-specifieke tijdsinvariante factoren. Anderzijds genereert ons onderzoek een aanzienlijke meerwaarde op methodologisch vlak. Vele studies behandelen niet of nauwelijks de mogelijkheid van omgekeerde causaliteit. Nochtans is het waarschijnlijk dat wanneer de werkzaamheidsgraad hoger is in een arrondissement, het inkomen en de kredietmogelijkheden toenemen, welke een stuwend effect hebben op huiseigenaarschap. Indien hiervoor niet gecorrigeerd wordt, kan het geschatte effect op de werkzaamheidsgraad opwaarts vertekend zijn. Huiseigenaarschap wordt daarom, net als de andere potentieel endogene variabelen loonkloof en scholingsniveau, geïnstrumenteerd in de regressie. Ten derde zijn we vernieuwend door na te gaan welke factoren mogelijk invloed hebben op de sterkte van het geschatte Oswald-effect. Het relatief grote panel waar we over beschikken laat toe interactie-effecten te schatten. Concreet onderzoeken we het effect van de nabijheid van een lands- of taalgrens, bevolkingsdichtheid, scholingsniveau, de nabijheid tot een grote stad en verschillen over de tijd.

De resultaten in de paper bevestigen Oswalds hypothese voor België. Tabel 1 toont de geschatte coëfficiënten in de basisregressie. We lezen dat een toename met één procentpunt van de eigenaarschapsgraad in een arrondissement een statistische significante daling van de werkzaamheidsgraad te weegbrengt van 0,36 procentpunt. Ook de loonkloof blijkt zoals verwacht een significant negatief effect te hebben op de werkzaamheidsgraad. Daarnaast vinden we een positief differentieel effect van ongeveer 2,5 procentpunten voor Vlaanderen sinds de jaren 90.

Tabel 1.

Verklaring van de werkzaamheidsgraad (in procent) in 42 arrondissementen, 1970-2005

Verklarende variabelen ^a	Geschat effect
Huiseigenaarschapsgraad in procent	-0,358(***) (0,08)
Fractie hooggeschoolden in procent	0,038 (0,12)
Loonkloof in procent	-0,225(***) (0,06)
Dummy Vlaanderen sinds 1990	2,53(***) (0,72)
R ² (within)	0,87
Aantal observaties ^b	232

Noten:

- Inclusief demografische variabelen, tijds- en arrondissementsdummies
- 42 arrondissementen, 5 à 6 waarnemingen per arrondissement (1970, 1977, 1981, 1991, 2001 en – voor Vlaamse arrondissementen – 2005)

* (**) (***) duidt op een statistische significantie op 10% (5%) (1%). De geschatte standaardfouten staan tussen haakjes. De schattingsmethode is two-stage least squares. Voor details: zie Isebaert et al. (2013).

Bron: Isebaert, Heylen en Smolders (2013)

Bijkomende schattingen wijzen op een beperkter negatief effect van huiseigenaarschap op de werkzaamheidsgraad in arrondissementen met een hogere fractie hooggeschoolden. Dit resultaat bevestigt het theoretisch model van Dohmen (2005). Hoger geschoolden zullen omwille van de relatief hogere lonen die hen worden aangeboden, minder geremd zijn in hun mobiliteit. De hoogte van de verhuiskosten zal in mindere mate een afschrikkend effect hebben voor deze categorie. Tevens vinden we indicaties dat het Oswald-effect sterker is in arrondissementen nabij een grens en verder van een grote stad. De statistische significantie van deze interacties is echter beperkt.

De invloed van individuele woonstatus op geografische mobiliteit

In deze studie (Isebaert, 2013b) stellen we ons de vraag of aan de onderliggende assumptie van de Oswald-hypothese is voldaan. Meer bepaald onderzoeken we op microniveau of huiseigenaars in

België inderdaad minder makkelijk verhuizen dan huurders. In het geval van (dreigende) werkloosheid kan bereidheid tot verhuizen cruciaal zijn voor de goede werking van de arbeidsmarkt. We gebruiken hiervoor PSBH-data voor de periode 1994-2002

en EU-SILC-data voor de recentere periode 2004-2009. Omdat de twee datasets niet rechtstreeks vergelijkbaar zijn, schatten we de modellen voor beide panels afzonderlijk. De kans dat een gezin binnen een jaar verhuist, wordt verklaard als functie van de

Tabel 2.

Probit schatting ter verklaring van de kans op verhuizen binnen 1 jaar in België

	PSBH (1994-2002)	EU-SILC (2004-2009)
Gemiddelde partiële effecten		
<i>Woonstatus (effect in vergelijking met eigenaar zonder hypotheek)</i>		
Eigenaar met hypotheek	-0,052(***) (0,019)	-0,063(***) (0,013)
Private huurder	0,181(***) (0,024)	0,118(***) (0,014)
Huurder tegen verlaagd tarief	0,161(***) (0,027)	0,054(***) (0,018)
<i>Regionale factoren</i>		
Provinciale werkloosheidsgraad	-0,0029 (0,0044)	-0,004 (0,003)
Aantal woningtransacties per capita (t-1)	7,383 (5,173)	5,038 (7,128)
Bruto toegevoegde waarde per capita in de bouwsector (t-1)	0,101 (0,128)	0,019 (0,049)
Bevolkingsdichtheid	0,00005(***) (0,00001)	0,00009(***) (0,00002)
Brussel	-0,003 (0,006)	-0,336(***) (0,119)
Wallonië	-0,002 (0,004)	0,035(***) (0,011)
Tijdsdummies	Ja	Ja
Gemiddelde van tijdsvariante covariaten	Ja	Ja
Aantal jaar sinds recentste verhuis	Ja	Ja
Rho	0,00001	0,000001
Log likelihood	-2 221,00	-3 149,63
Aantal observaties	13 431	17 728

Noten:

* (**) (***) duidt op een statistische significantie op 10% (5%) (1%). De geschatte standaardfouten staan tussen haakjes.

Naast de getoonde resultaten controleren we ook voor leeftijd, gezinssamenstelling, opleidingsniveau, nationaliteit, inkomen en het aantal kamers per gezinlid.

De referentiecategorie slaat op eigenaars zonder hypotheek, met werk, leeftijd 35-54, kinderloos koppel, hoogst behaalde diploma is hoger secundair onderwijs, geen vreemde nationaliteit, in Vlaanderen.

Bron: Isebaert (2013b); Data: Panel Study on Belgian Households (1992-2002), Universiteit Antwerpen, Universiteit de Liège; EU-SILC (2004-2009), FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie.

woonstatus, omgevingsfactoren en een reeks familiale eigenschappen.

In onze analyse worden eigenaars verder onderverdeeld naargelang ze al dan niet een hypothecaire lening hebben lopen, en maken we een onderscheid tussen private huurders en sociale huurders. Huishoudens die huren op de private markt maar tegen een verminderd tarief worden eveneens binnen de laatste categorie onderverdeeld. We achten de bijkomende opdeling betekenisvol. We verwachten namelijk dat sociale huurders minder mobiel zijn dan private huurders, omdat bij een eventuele verhuis de kans bestaat dat ze hun verworven voordelen verliezen in de nieuwe situatie. Wat eigenaars betreft, doen sommige argumenten vermoeden dat wie nog een hypothecaire lening lopen heeft minder mobiel zal zijn. Een nog lopende lening kan er bijvoorbeeld toe leiden dat een eventuele verhuis hogere transactiekosten te weegbrengt. De bijkomende kosten verhogen ook het risico op een zogenaamde lock-in situatie. Deze doet zich voor wanneer het bedrag (met kosten) dat een gezin nog moet aflossen, hoger is dan de (mogelijk gedaalde) marktwaarde van de woning. Bij een verhuis zou men als het ware het virtuele verlies verzilveren, wat gemeden zal worden. Andere argumenten doen evenwel vermoeden dat eigenaars die nog een lening lopen hebben net mobieler zullen zijn. Zo stellen Caldera Sánchez en Andrews (2011) dat de maandelijksse afbetalingen ook een stimulans kunnen zijn om te verhuizen, en zodoende de kans op (blijvende) werkloosheid te minimaliseren.

We schatten het model volgens de methode ontwikkeld door Mundlak (1978) en zoals in deze context reeds toegepast door Tatsiramos (2009) en Diaz-Serrano en Stoyanova (2010). Deze methode laat toe te controleren voor niet-waargenomen heterogeniteit tussen individuele gezinnen. We leveren een meerwaarde door bijkomend te anticiperen op een mogelijk optreden van *state-dependence*. Hoewel de observaties over meerdere jaren lopen, blijft het een momentopname. Voorgaande studies houden geen rekening met de voorafgaande verhuismobiliteit. Nochtans kan dit een belangrijke determinant zijn van nieuwe verhuismobiliteit. Indien een gezin in het verleden mobieler was, kan men een hogere verhuiskans verwachten in de toekomst, omdat men minder gebonden is aan het huis of de

buurt en omdat frequenter verhuizen leereffecten genereert. Indien dit state-dependence effect niet in rekening wordt genomen, zijn de schattingsresultaten mogelijk onzuiver. We leveren een meerwaarde binnen ons domein door het toepassen van de Wooldridge-benadering (Wooldridge, 2005). Concreet controleren we voor het aantal jaren sinds de laatste verhuis.

Tabel 2 toont de voornaamste schattingsresultaten voor beide datasets en periodes. We rapporteren telkens de gemiddelde partiële effecten. Onze resultaten zijn vrij gelijklopend over de gebruikte datasets heen en consistent met de verwachtingen. De voornaamste conclusie is dat huurders mobieler zijn dan eigenaars. Dit bevestigt de onderliggende voorwaarde voor het zich kunnen manifesteren van een Oswald-effect. De private huurders vormen de meest mobiele categorie. Anderzijds hebben eigenaars met een hypotheek gemiddeld nog 5 à 6 procent minder kans om te verhuizen dan eigenaars zonder hypotheek (de referentiecategorie). Hoewel de meeste studies gelijkaardige resultaten observeerden in andere landen, rapporteerde het internationaal onderzoek van Caldera Sánchez en Andrews (2011) geen significante verschillen tussen de beide categorieën in België. De invloed van regionale factoren blijkt heel beperkt te zijn. De provinciale werkloosheidsgraad heeft geen significant effect op de individuele verhuiskans. Van de factoren die trachten de woningmarkt te vatten, toont enkel de bevolkingsdichtheid een significante coëfficiënt. Gezinnen die in dichterbevolkte gebieden wonen, hebben een grotere kans tot mobiliteit. De regiodummies zijn statistisch significant in de recentste periode. Gezien de divergentie tussen beide datasets, kunnen hier geen conclusies aan gekoppeld worden.

De invloed van woonstatus op individuele werkloosheidsduur. Blijven eigenaars langer werkloos?

We verwezen eerder naar de tegenstrijdige bevindingen van de empirische literatuur die de Oswald-hypothese test door middel van micro-economisch onderzoek. Huiseigenaars zouden gemiddeld genomen toch geen slechtere arbeidsmarktpositie hebben dan huurders. Battu, Ma en Phimister (2008) stellen bijvoorbeeld vast dat in

het Verenigd Koninkrijk de werkloosheidsduur van een eigenaar niet significant verschilt van die van een huurder. Munch, Rosholm en Svarer (2006) vinden op basis van Deense data zelfs dat eigenaars sneller uit de werkloosheid ontsnappen, terwijl van Leuvensteijn en Koning (2004) concluderen dat Nederlandse huiseigenaars een lager risico hebben om hun werk te verliezen dan huurders. Deze artikels hebben niet enkel een hoge relevantie omwille van de onderzoeksresultaten. We laten ons ook inspireren door de gebruikte methodologie om te corrigeren voor de impact van niet-waargenomen individuele eigenschappen die zowel het werkstatuut als de woonstatus kunnen beïnvloeden en dus de schattingsresultaten kunnen vertekenen. Concreet schatten we in onze derde studie (Baert, Heylen, & Isebaert, 2013) simultaan een vergelijking voor de werkloosheidsduur (door middel van een mixed proportional hazard model) en vergelijkingen voor de kans om een bepaalde woonstatus te hebben (door middel van een mixed multinomial logit model). Voor een correcte identificering van het effect van de woonstatus op de werkloosheidsduur, maken we gebruik van instrumenten. We dragen bij tot de literatuur door het introduceren van een nieuw instrument: de relatieve prijs van kopen versus huren in het jaar van de recentste verhuis.

Simultaan met het empirisch werk dat de Oswald-hypothese verwerpt, werden op theoretisch vlak alternatieve denkpistes geformuleerd die deze bevindingen onderbouwen. Zo benadrukken Coulson en Fisher (2002) het belang van sociale netwerken bij de zoektocht naar werk. Huiseigenaars investeren meer in hun lokale sociale netwerk, waardoor de kans vergroot om sneller de werkloosheid te ontvluchten. Munch et al. (2006) argumenteren dat de hoge verhuiskosten eigenaars ertoe aanzetten om een lager reserveringsloon en een hogere zoekintensiteit te hebben voor lokale jobs. Deze tendens zou dan, al dan niet volledig, het negatieve effect op de zoekintensiteit voor jobs veraf compenseren. Ten slotte werpen van Leuvensteijn en Koning (2004) en Munch, Rosholm en Svarer (2008) op dat huiseigenaars bereid zouden zijn meer te investeren in hun job, waardoor de kans op werkloosheid kleiner is. Omgekeerd zou ook gelden dat bedrijven anticiperen op de langetermijnrelatie en daarom een grotere bereidheid hebben om eigenaars aan te werven.

Voor onze empirische analyse maken we gebruik van Belgische EU-SILC-data. Deze verschaffen met een maandelijkse nauwkeurigheid informatie over het individueel arbeidsmarktstatuut over de periode 2003-2008. We weerhouden de werkloosheidsintervallen die starten na een periode van werk. De left-censored intervallen worden met andere woorden niet opgenomen in de sample. Een interval kan aflopen door werk of door right-censoring. De belangrijkste bijdrage van ons onderzoek is de aanvullende opdeling van huiseigenaars in eigenaars mét en zonder hypotheek. Hoewel dit binnen de empirische literatuur tot heden slechts heel beperkt aan bod is gekomen, werd deze onderverdeling stevig onderbouwd in recent theoretisch onderzoek van Rouwendal en Nijkamp (2010). Hun theoretisch zoekmodel voorspelt dat eigenaars kortere werkloosheidsintervallen zullen hebben indien de woonkosten hoger liggen. Intensief een job zoeken is dan aangewezen. Indien de woonkosten beperkt zijn, zal de zoekintensiteit lager liggen met een langere werkloosheidsduur tot gevolg. De motivatie om huiseigenaars niet als een homogene groep te beschouwen, ligt dus niet bij het Oswald-effect zelf, maar veeleer bij de hoogte van de woonkosten. Deze worden namelijk in grote mate bepaald door het al dan niet hebben van een hypothecaire lening. Beschikbare data tonen de hoogste woonkosten voor eigenaars met hypotheek, en de laagste woonkosten bij zuivere eigenaars, zonder lening. De woonkosten voor huurders liggen tussenin, zij het dichterbij die voor eigenaars met hypotheek.

Tabel 3 bevat een synthese van de voornaamste schattingsresultaten. Kolom (1) bevestigt de theoretische verwachtingen uit Rouwendal en Nijkamp (2010). Huiseigenaars met een hypothecaire lening (de referentiecategorie) hebben, ceteris paribus, de kortste werkloosheidsintervallen. Eigenaars zonder hypotheek verlaten gemiddeld de werkloosheid het minst snel. Concreet heeft deze categorie een maandelijkse kans om de werkloosheid te verlaten die 39%² lager ligt dan de eigenaars met hypotheek. Huurders bevinden zich tussenin. Voor hen ligt de kans om uit te stromen naar werk maandelijks 21% lager dan voor eigenaars met hypotheek. Onze resultaten bevestigen dus het primordiaal belang van woonkosten en leggen op die manier een rijkere dynamiek bloot dan in de voorgaande literatuur te zien was. Wanneer geen rekening wordt gehouden met het al dan niet hebben van een hypothecaire

lening (zoals weergegeven in kolom (2)), is het verschil tussen eigenaars en huurders niet significant. Dit is in lijn met de resultaten van Battu et al. (2008) voor het Verenigd Koninkrijk.

Tabel 3.

Verklaring van de uitstroomsnelheid van werkloosheid naar werk in België

Verklarende variabelen	(1) Wel onderscheid tussen eigenaars met en zonder hypotheek		(2) Geen onderscheid tussen eigenaars met of zonder hypotheek	
Eigenaar zonder hypotheek	-0,50 ***	(0,18)		
Huurder	-0,24 **	(0,11)	-0,05	(0,12)
Log-likelihood	-2 645,44		-2 348,70	
Parameters	65		44	
Aantal observaties	1 013		1 013	

Noten:

* (**) (***) duidt op een statistische significantie op 10% (5%) (1%). De geschatte standaardfouten staan tussen haakjes.

Naast de getoonde verklarende variabelen controleren we ook voor geslacht, nationaliteit, leeftijd, gezinssamenstelling, opleidingsniveau, het hebben van een werkende partner, bevolkingsdichtheid, regio en de werkloosheidsgraad. Aan de hand van de mixed multinomial logit methode schatten we simultaan de kans om tot een bepaalde woonstatus te behoren. Opdat het model geïdentificeerd zou zijn, voegen we instrumenten toe.

Bron: Baert et al. (2013); Data: EU-SILC (2004-2009), FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie.

De schijnbare contradictie uitgeklaard

Door middel van de drie besproken papers trachten we het Belgische verhaal te doorgronden. We bevestigen de dominante conclusies: de problematiek zoals beschreven door Oswald is waarneembaar op geaggregeerde schaal, maar op microniveau vinden we (gemiddeld genomen) geen significante verschillen tussen eigenaars en huurders wat betreft arbeidsmarktprestaties. Er is dus een ogenschijnlijke tegenstelling. Hoe kan het dat eigenaars zelf geen slechtere arbeidsmarktpositie hebben, maar dat wanneer er meer eigenaars zijn in een regio, deze regio slechter presteert?

Beide bevindingen kunnen verzoend worden als we rekening houden met negatieve externe effecten van huiseigenaarschap. Deze effecten zijn niet (of niet alleen) voelbaar door de huiseigenaar zelf, maar wegen op de gehele arbeidsmarkt. Ten eerste zullen eigenaars door de gebrekkige verhuismobiliteit meer geneigd zijn om te pendelen over langere afstanden. Pendelen kan namelijk aangewend worden als alternatief voor verhuizen, om zodoende toch het zoekbereik te vergroten. Een recente studie van Kantor, Nijkamp en Rouwendal (2012) beargumenteert dat eigenaars langere pendelafstanden aanvaarden. Op geaggregeerd niveau zullen meer eigenaars dus leiden tot een snellere verzadiging van het wegennet. Dit verhoogt de pendelkost van ieder individu en veroorzaakt stijgende productiekosten voor de bedrijven, hetgeen voor neerwaartse druk zorgt op de werkgelegenheid. Ten tweede leidt een hoge graad van eigenaarschap tot een uitdunning van de huurmarkt. Het lagere aanbod van huurwoningen remt dan ook de verhuismobiliteit van huurders. Ten derde wordt onder andere door Blanchflower en Oswald (2013) geargumenteed dat gebieden met veel eigenaars wantrouwiger staan tegenover lokale bedrijfsinvesteringen, uit schrik voor onaangename neveneffecten. Deze tendens staat bekend als ‘not in my backyard’-effecten. Bedrijven zullen in dit scenario minder makkelijk de weg vinden naar deze streken, wat verder de werkgelegenheid onderdrukt. Ten slotte voorspelt de theorie van Laamanen (2013) dat zich een verdringingseffect kan voordoen. We verklaarden eerder dat huiseigenaars ingevolge hogere verhuiskosten (of pendelkosten) meer gemotiveerd zullen zijn om te werken in de eigen streek en zich tevreden stellen met een lager loon. De mogelijkheid bestaat dat hierdoor andere werknemers uit de arbeidsmarkt geprijsd worden. In sommige scenario’s kan het netto-effect op de werkzaamheidsgraad negatief zijn. Deze vier beschreven externe effecten van huiseigenaarschap verklaren de mogelijkheid dat het Oswald-effect wel degelijk bestaat op het macro-economisch niveau, terwijl de individuele eigenaars niet slechter af zijn.

Beleidsaanbevelingen

We formuleren vijf aanbevelingen voor het beleid: (1) implementeer een gepast aanbodbeleid ter ondersteuning van de huurmarkt, (2) laat de fiscale

voordelen van hypothecaire leningen uitdoven, (3) implementeer een actief arbeidsmarktbeleid dat rechtstreeks verhuismobiliteit stimuleert, (4) verbeter de pendelmobiliteit en/of ontraad woon-werkverkeer per auto, en (5) verlaag de transactiekosten bij het kopen en verkopen van een woning.

Het ongunstige Oswald-effect bestaat op macro-niveau in België. In tijden waarin werkgelegenheid een prioritair aandachtspunt is, is dit een heel belangrijk gegeven voor het woonbeleid. In deze paragraaf formuleren we een reeks aanbevelingen voor het woonbeleid, gebaseerd op onze bevindingen. Voorafgaand herhalen we echter dat onze bevindingen slechts een beperkt spectrum van de output van het woonbeleid betreffen. In de inleiding van dit artikel maakten we reeds duidelijk dat huiseigenaarschap ook positieve effecten kan teweegbrengen. Zonder al te diep in te gaan op deze discussie merken we wel op dat de manifestatie van deze positieve effecten niet geheel onomstreden is. Zo is de vermogensaccumulatie door het aanschaffen van een woning wellicht niet de efficiëntste manier, mede omwille van de niet-deelbaarheid van het goed. Het argument dat eigenaarschap een goed wapen is tegen armoede wordt soms overschat. Vaak is het niet duidelijk in welke richting de causaliteit verloopt. Bovendien blijkt uit Brounen, Cox en Neuteboom (2010) dat het positieve effect op buurttevredenheid minder sterk toeneemt naarmate de eigenaarschapsgraad hoger wordt en dat dit effect hoe dan ook heel beperkt is in omvang. Desondanks willen we benadrukken dat huiseigenaarschap geenszins een eenzijdig negatief verhaal is. Vooraleer we ingaan op de beleidsaanbevelingen die we uit ons onderzoek afleiden, geven we een korte situatieschets van het huidige woonbeleid.

Aangezien het woonbeleid een regionale bevoegdheid is, beperken we ons in deze discussie tot de situatie in Vlaanderen. In een rapport van het Vlaamse Steunpunt Wonen maken Heylen en Winters (2012) een uitvoerige analyse van de uiteenlopende Vlaamse en federale beleidsmaatregelen. Van iedere maatregel wordt de kost voor de overheid tegenover het totale woonbudget geplaatst. Uit de cijfers kunnen we afleiden dat een groot deel van het budget gespenseerd wordt aan vraagbeleid, waarvan het overgrote deel ter bevordering van huiseigenaarschap. De middelen ter bevordering

van eigenaarschap overstijgen het budget voor de ondersteuning van huren met een factor 5,6. De voornaamste uitgavenpost is de belastingaftrek voor afbetalingen van hypothecaire leningen met een geschat saldo in 2012 van 1,4 miljard euro, terwijl het overige budget van het woonbeleid in dat jaar slechts 864 miljoen euro bedroeg. Vandaag behoort dit fiscale voordeel nog tot het federale bevoegdheidspakket. Bij de invoeging van de zesde staatshervorming zullen de regionale overheden deze bevoegdheid overnemen.

Een andere merkwaardige vaststelling van Heylen en Winters (2012) is dat net de huishoudens met de hogere inkomens de hoogste financiële steun genieten voor eigendomsverwerving. Er manifesteert zich met andere woorden een mattheuseffect. Het argument om eigenaarschap te promoten om armoede te bestrijden, schiet dus zijn doel voorbij. We zien twee redenen waarom deze ongelijkheid zich voordoet. Ten eerste is het eigen aan de werking van een belastingaftrek in een progressief belastingstelsel. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de belastingsschaal waarvan het in te brengen bedrag in mindering wordt gebracht. Aan dit argument kwam echter een einde toen in 2012 het belastingvoordeel voor iedereen werd genivelleerd op 45%. Ten tweede genereert dit fiscaal voordeel een sterke incentive om een woning te kopen in plaats van te huren. Mensen die het zich kunnen permitteren, zullen dus vlugger geneigd zijn om een woning aan te schaffen, ongeacht hun persoonlijke voorkeur. Hierdoor zal de eigenaarschapsgraad verder stijgen. Een uitzondering vormen de huishoudens binnen het laagste inkomenssegment. Aangezien deze categorie proportioneel meer mogelijkheden heeft om te genieten van sociale huurtarieven, bestaat de incentive om te blijven huren. Beide zijden van het inkomenspectrum ontbreekt het dus aan *tenure neutrality*, dit is de toestand waarbij individuen hun beslissing om huiseigenaar of huurder te zijn enkel laten afhangen van hun persoonlijke voorkeur en niet van overheidsstimuli.

De beleidsimplicaties die we uit ons onderzoek kunnen afleiden, zijn op te delen in twee ruime categorieën. In het voorgaande deel concludeerden we dat het geobserveerde Oswald-effect op macroniveau het gevolg is van negatieve externe effecten. Enerzijds kan men dus pleiten om de fractie eigenaars te laten dalen. Anderzijds moeten we

de mogelijkheden verkennen om de onderliggende determinant weg te werken, met name de beperkte verhuismobiliteit van eigenaars. We bespreken beide achtereenvolgens.

Hoe, en in welke mate, kunnen we het aantal eigenaars laten afnemen tot een meer gematigde fractie? We geven de suggestie aan de beleidsmakers om een kwalitatieve huurmarkt te faciliteren door middel van een efficiënt aanbodbeleid. Deze optie zal echter niet volstaan zolang de incentive om eigenaar te worden in stand wordt gehouden. Zolang de vraag naar koopwoningen hoog blijft, zullen eigenaars van huurwoningen de opportuniteit zien om te verkopen tegen een gunstige prijs. In dat geval worden de effecten van de huurmarktondersteuning dus voor een groot deel uitgehold. Een noodzakelijke aanvulling en tevens een favorabele maatregel an sich, is het herstellen van tenure neutrality. Dit kan door het wegwerken van overheidsstimuli die huiseigenaarschap overmatig promoten. We denken daarbij in de eerste plaats aan de fiscale aftrek voor hypothecaire woonkredieten (waarvan het huidige systeem gekend is als de 'woonbonus'). We toonden aan dat dit veruit de grootste slokop is binnen het woonbeleid. De kostprijs wordt bovendien ieder jaar hoger en heeft zijn hoogtepunt nog lang niet bereikt. Dit zal op de lange termijn niet houdbaar zijn voor de Vlaamse overheid. Ten tweede geeft de woonbonus geen bijkomende gerichte incentive naast het aanschaffen van een woning zelf. Andere gunstmaatregelen waar huiseigenaars van kunnen genieten (en die dus indirect een stimulant vormen voor huiseigenaarschap), hebben daarnaast ook meer directe objectieven zoals milieuvriendelijkheid, kwaliteitsverbetering, grootstedebestuur, enzovoorts. Ten derde kunnen we opnieuw verwijzen naar het mattheuseffect. Om deze reden pleiten een aantal mensen voor een meer hervorderend karakter van de fiscale stimulus. Of dit een efficiënt instrument is om aan sociale herverdeling te doen, blijft een politieke vraag. Ten laatste kunnen we stellen dat de woonbonus tot een aantal perverse effecten leidt, zoals beargumenteerd in een vrij recent advies van de Vlaamse Woonraad (2012). We maakten reeds de bedenking dat men door de financiële stimulant wordt aangezet tot kopen, ongeacht de persoonlijke voorkeur. Meer nog, men wordt aangemoedigd om voor een hoger bedrag te lenen en voor een langere looptijd. Hoewel dit laatste vanuit individueel oogpunt

optimaal is, zal ook deze factor op grotere schaal een prijsopdrijvend effect hebben.

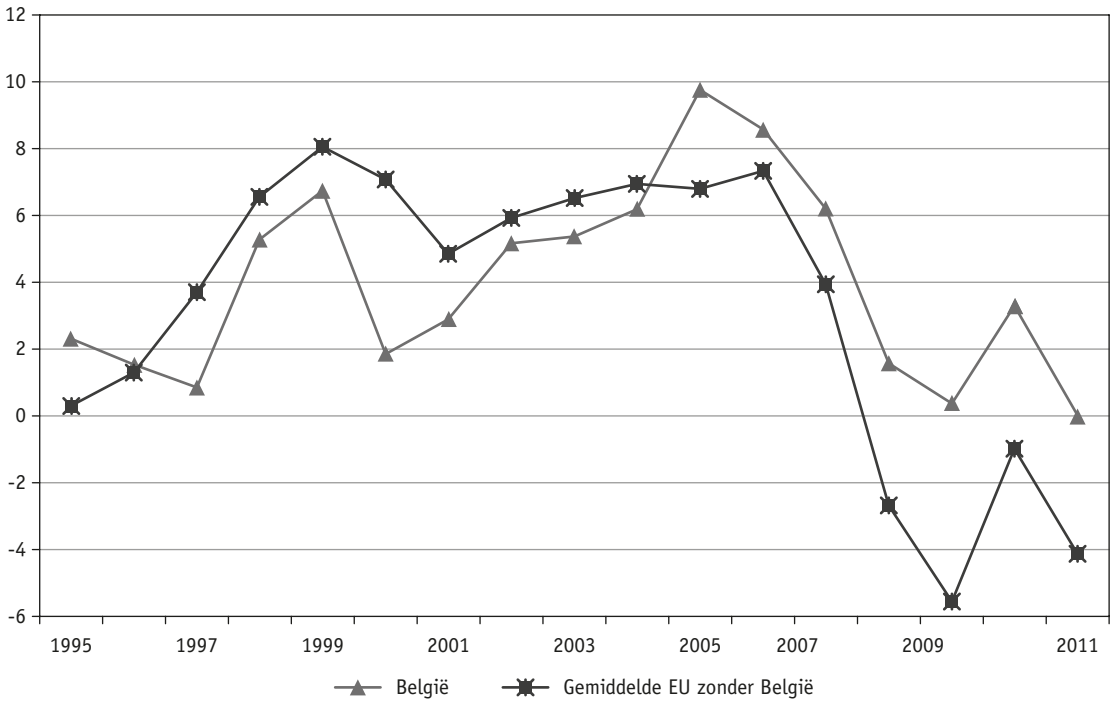
Figuur 3 toont de evolutie van de gemiddelde woningprijzen in België tegenover de evolutie van het gemiddelde van de beschikbare EU-landen. Opvallend is dat in 2005, het jaar waarin het fiscale voordeel sterk toenam in omvang, de groei van de Belgische woningprijzen boven de gemiddelde groei in de Europese Unie klom. Verder onderzoek is nodig om de causaliteit van dit verband hard te maken. Wel werd reeds aangetoond door Caldera Sánchez en Johansson (2011) dat België gekenmerkt wordt door een heel lage aanbodelasticiteit van woningen. Een door de overheid aangedreven vraag naar woningen zal zich dus voor een groot deel vertalen in hogere woningprijzen.

Hoewel de bovenstaande argumenten de disproportionele stimulus van eigendomsverwerving afwijzen, pleiten wij er toch voor om dit systeem geleidelijk te laten uitdoven, om twee redenen. Ten eerste wijzen we erop dat gezinnen die een woning kochten, bij het opstellen van hun budget rekening hebben gehouden met alle huidige en toekomstige kosten én inkomsten. Een onverwachte, omvangrijke verliespost zou zwaar doorwegen op het gezinsbudget. Ten tweede kunnen we verwachten dat het afschaffen van de fiscale voordelen een neerwaartse druk zal uitoefenen op de woningprijzen. We verwezen reeds naar het marktverstoring effect van de woonbonus in de vorm van prijsstijgingen. Indien dit systeem zou wegvallen, is een correctie waarschijnlijk. Hoewel dit een aantrekkelijk vooruitzicht is voor toekomstige kopers, waarschuwen we voor de pijnlijke gevolgen voor de gezinnen die vandaag een hypothecaire lening hebben lopen. We verwijzen opnieuw naar de zogenaamde lock-in effecten als bron van een beknotte mobiliteit. Op grote schaal hebben dalende woningprijzen een temperend effect op de economie door negatieve vermogenseffecten en een dalend vertrouwen. Daarom is voorzichtigheid onontbeerlijk.

Het bereiken van tenure neutrality is een belangrijke doelstelling. Het effect van bovenstaande maatregelen zal de fractie eigenaars echter slechts langzaam beïnvloeden. Een alternatieve piste om de Oswald-problematiek te temperen, is het rechtstreeks stimuleren van de mobiliteit van huiseigenaars. Bovendien is dit niet enkel wenselijk voor

Figuur 3.

Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde reële woningprijzen in België en de EU (in %).



Bron: OESO, Economic Outlook

de arbeidsmarkt, maar ook om op microniveau een goede afstemming te bekomen volgens ieders woonbehoeften doorheen de levenscyclus. We zien hier drie realistische opties. Ten eerste kan in de marge van het actief arbeidsmarktbeleid een maatregel uitgewerkt worden waarbij de overheid een deel van de verhuiskosten op zich neemt indien dit gepaard gaat met tewerkstelling in een andere regio. Ten tweede kan men trachten de negatieve externe effecten in de vorm van de toenemende fileproblematiek te temperen. Waar nodig kunnen alternatieve pendelmogelijkheden verder ontwikkeld of geoptimaliseerd worden. Anderzijds kan men het woon-werkverkeer per auto ontraden door middel van aanpassingen in de fiscaliteit. Mogelijke beleidspistes zijn onder andere de verkeersbelasting, rekeningrijden, de fiscaliteit van bedrijfswagens en accijnzen op brandstoffen.

Een derde, makkelijk te implementeren optie bestaat erin rechtstreeks de verhuiskost te drukken door middel van een verlaging van de registratierechten.

Bij de bevoegdheidsoverdracht in 2002 verlaagde de Vlaamse overheid de tarieven voor een eerste maal en werd het systeem van meeneembaarheid geïntroduceerd. Concreet houdt dit in dat wanneer de huiseigenaar een nieuwe woning koopt en verhuist, de eerder voor de initiële woning betaalde registratierechten deels in mindering worden gebracht. Vanuit ons oogpunt een heel verdienstelijke maatregel, aangezien de verhuiskosten dalen voor de typisch immobiele huiseigenaars. We adviseren om het maximaal meeneembare bedrag op te trekken en de voorwaarden te versoepelen. Vandaag vervalt het recht na twee jaar, wat een incentive is om huiseigenaar te blijven en dus induist tegen het tenure neutrality principe. Bijkomend raden we aan om de transactiekosten verder te laten afnemen, om zo de mobiliteitskosten te beperken. Zoals te zien is in figuur 2, is er wat dit betreft nog heel wat bewegingsruimte in België. Het stimulerend effect van dalende transactiekosten op de verhuismobiliteit werd empirisch aangetoond in Nederland door van Ommeren en van Leuvensteijn (2005).

Het woonbeleid geniet veel aandacht binnen de publieke opinie. De woonkosten nemen dan ook voor de meeste mensen een heel aanzienlijk deel van het gezinsbudget in. Bovendien is de eigen woning vaak een substantieel deel van het totale gezinsvermogen. Aanpassingen van het woonbeleid vormen dan ook een gevoelige materie. Van de opgesomde suggesties aan de beleidsmakers, zijn het uitdoven van de woonbonus en het verlagen van de transactiekosten wellicht de maatregelen met de grootste financiële impact. We zien een belangrijke complementariteit in deze voorstellen op vier vlakken: budgettair, het effect op de woningprijzen, het effect van de relatieve kost van kopen tegenover huren en misschien het allerbelangrijkst ... de politieke haalbaarheid. Uit verschillende enquêtes (zie bijvoorbeeld Hoebeek & Smolders, 2014) blijkt dat een groot deel van de bevolking huiverig staat tegenover het verdwijnen van de woonbonus. De overheveling van de bevoegdheid naar de regio's in 2014, biedt de kans én de noodzaak om het woonbeleid grondig te hervormen. Het wordt een moeilijke politieke oefening. Laten we alvast hopen dat het nastreven van een doelmatig beleid dat ook macro-economische gevolgen in rekening brengt, het haalt van emotionele argumenten en individuele en kortzichtige overwegingen.

Daan Isebaert
Freddy Heylen
Carine Smolders
Sherppa, Universiteit Gent;
Steunpunt Fiscaliteit en Begroting

Noten

1. In tegenstelling tot huurders worden eigenaars geconfronteerd met registratierechten, notariskosten, bankkosten en hogere zoekkosten.
2. $1 - \exp(-0.50) = 0.39$.

Bibliografie

Baert, S., Heylen, F., & Isebaert, D. (2013). *Does homeownership lead to longer unemployment spells? The role of mortgage payments* (IZA Discussion Paper n° 7774). Bonn: IZA.

- Battu, H., Ma, A., & Phimister, E. (2008). Housing tenure, job mobility and unemployment in the UK. *Economic Journal*, 118, 311-328.
- Blanchflower, D.G., & Oswald, A.J. (2013). *Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?* (NBER Working Paper series, n° 19079). Cambridge, MA: NBER.
- Brounen, D., Cox, R., & Neuteboom, P. (2012). Safe and Satisfied? External Effects of Homeownership in Rotterdam. *Urban Studies*, 49(12), 2669-2691.
- Caldera Sánchez, A., & Andrews, D. (2011). *To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?* (OECD Economics Department Working Papers, n° 846).
- Caldera Sánchez, A., & Johansson, A. (2011). *The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD countries* (OECD Economics Department Working Papers, n° 837).
- Coulson, E.N., & Fisher, L.M. (2002). Tenure Choice and Labour Market Outcomes. *Housing Studies*, 17(1), 35-49.
- de Graaff, T., van Leuvensteijn, M., & van Ewijk, C. (2009). Homeownership, Social Renting, and Labour Mobility across Europe. In C. van Ewijk & M. van Leuvensteijn (Red.), *Homeownership & the Labour Market in Europe* (pp. 53-81). New York: Oxford University Press.
- Diaz-Serrano, L., & Stoyanova, A.P. (2010). Mobility and housing satisfaction: an empirical analysis for 12 EU countries. *Journal of Economic Geography*, 10(5), 661-683.
- Dietz, R., & Haurin, D. (2003). The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics*, 54(3), 401-450.
- DiPasquale, D., & Glaeser, E.L. (1999). Incentives and social capital: Are homeowners better citizens? *Journal of Urban Economics*, 45(2), 354-384.
- Dohmen, T.J. (2005). Housing, Mobility and Unemployment. *Regional Science and Urban Economics*, 35(3), 305-325.
- Engelhardt, G.V., Eriksen, M.D., Gale, W.G., & Mills, G.B. (2010). What are the social benefits of homeownership? Experimental evidence for low-income households. *Journal of Urban Economics*, 67(3), 249-258.
- Heylen, K., & Winters, S. (2012). *De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Hoebeek, A., & Smolders, C. (2014). *De woonbonus: een stimulant tot eigenaarschap of niet? Analyse van de resultaten van een survey bij 1190 bezoekers van de BIS-beurs in Gent* (Rapport spoor A2A). Gent: Steunpunt Fiscaliteit en Begroting.
- Isebaert, D. (2013a). *Housing and labour market performance*. Proefschrift neergelegd tot het bekomen van de graad van Doctor in de Economische Wetenschappen, Universiteit Gent.
- Isebaert, D. (2013b). *Housing tenure and geographical mobility in Belgium* (Faculty of Economics and

- Business Administration Working Paper, Ghent University, n° 2013/855). Ghent: Ghent University.
- Isebaert, D., Heylen, F., & Smolders, C. (2013). Houses and/or jobs: ownership and the labour market in Belgian districts. *Regional Studies*, forthcoming.
- Kantor, Y., Nijkamp, P., & Rouwendal, J. (2012). *Home-ownership, Unemployment and Commuting Distances* (Tinbergen Institute Discussion Paper, 13-144/VIII). Amsterdam: Tinbergen Institute.
- Laamanen, J.P. (2013). *Home-ownership and the labour market: evidence from rental housing market deregulation* (Tampere Economic Working Papers, n° 89). Tampere: University of Tampere.
- Munch, J.R., Rosholm, M., & Svarer, M. (2006). Are home-owners really more unemployed? *The Economic Journal*, 116, 991-1013.
- Munch, J.R., Rosholm, M., & Svarer, M. (2008). Home ownership, job duration, and wages. *Journal of Urban Economics*, 63(1), 130-145.
- Mundlak, Y. (1978). On the pooling of time series and cross section data. *Econometrica*, 46(1), 69-85.
- Oswald, A.J. (1996). *A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized nations: part I* (Warwick Economic Research Papers, University of Warwick, n°475). Warwick: University of Warwick.
- Oswald, A.J. (1997). Thoughts on Nairu. *Journal of Economic Perspectives*, 11, 227-228.
- Rohe, W., Van Zandt, S., & McCarthy, G. (2002). Home Ownership and Access to Opportunity. *Housing Studies*, 17(1), 51-61.
- Rouwendal, J., & Nijkamp, P. (2010). Homeownership and labour-market behavior: interpreting the evidence. *Environment and Planning A*, 42(2), 419-433.
- Tatsiramos, K. (2009). Geographic labour mobility and unemployment insurance in Europe. *Journal of Population Economics*, 22, 267-283.
- van Leuvensteijn, M., & Koning, P. (2004). The effect of home-ownership on labor mobility in the Netherlands. *Journal of Urban Economics*, 55(3), 580-596.
- van Ommeren, J., & van Leuvensteijn, M. (2005). New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility. *Journal of Regional Science*, 45(4), 681-702.
- Vlaamse Woonraad. (2012). *Advies over de regionalisering van de woonbonus*. Advies 2012/12, Vlaamse overheid.
- Wooldridge, J.M. (2005). Simple solutions to the initial conditions problem in dynamic, nonlinear panel data models with unobserved heterogeneity. *Journal of Applied Econometrics*, 20(1), 39-54.