

Effect woonsituatie op arbeidsaanbod



seo economisch onderzoek

Amsterdam, september 2012
In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Effect woonsituatie op arbeidsaanbod

Arjan Heyma
Jurriaan Prins

A decorative horizontal line art graphic consisting of multiple overlapping, jagged, and irregular lines in a light gray color, spanning the width of the page.

seo economisch onderzoek

“De wetenschap dat het goed is”

SEO Economisch Onderzoek doet onafhankelijk toegepast onderzoek in opdracht van overheid en bedrijfsleven. Ons onderzoek helpt onze opdrachtgevers bij het nemen van beslissingen. SEO Economisch Onderzoek is gelieerd aan de Universiteit van Amsterdam. Dat geeft ons zicht op de nieuwste wetenschappelijke methoden. We hebben geen winstoogmerk en investeren continu in het intellectueel kapitaal van de medewerkers via promotietrajecten, het uitbrengen van wetenschappelijke publicaties, kennisnetwerken en congresbezoek.

SEO-rapport nr. 2012-25

ISBN 978-90-6733-658-1

Copyright © 2012 SEO Amsterdam. Alle rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting	i
1 Aanleiding en vraagstelling	1
2 Onderzoeksaanpak	5
2.1 Definitie arbeidsaanbod	5
2.2 Verklaring en causaliteit.....	5
2.3 Beschikbare gegevens	6
2.4 Modelleren baanduur en baanmobiliteit.....	7
2.5 Modelleren aantal arbeidsuren	9
2.6 Modelleren effect regionale verschillen	9
3 Effect woonsituatie op arbeidsaanbod	11
3.1 Literatuuroverzicht.....	11
3.2 Effect op baanduur, werkloosheid en niet-participatie van werknemers.....	15
3.3 Effect op de keuze om voltijds te werken.....	28
3.4 Effect op werktijdumfang deeltijdwerkers	34
4 Effect arbeidssituatie op woonmobiliteit	41
4.1 Literatuuroverzicht.....	41
4.2 Effect van baankenmerken.....	42
4.3 Effect van persoonskenmerken	44
4.4 Effect van de woonsituatie	46
5 Effect van regionale verschillen	51
5.1 Literatuuroverzicht.....	51
5.2 Effect op arbeidsaanbod werknemers	52
5.3 Effect op woonmobiliteit werknemers	55
6 Calculerend aanbodgedrag?	59
6.1 Eenpersoonshuishoudens	59
6.2 Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen.....	61
6.3 Meerpersoonshuishoudens met kinderen	61
7 Conclusies	65
7.1 Beantwoording van onderzoeksvragen.....	65
7.2 Beleidsimplicaties en discussie	67
Literatuurlijst	71
Bijlage A Gebruikte gegevens	73
Bijlage B Schattingsresultaten duurmodel	77

Samenvatting

Werknemers met een koopwoning werken meer uren per week, blijven langer werkzaam in dezelfde baan en worden minder snel werkloos dan vergelijkbare werknemers met een huurwoning. Eigenwoningbezit hangt dus samen met een hoger arbeidsaanbod. Dat ligt niet aan de hoogte van de financiële verplichtingen door het eigenwoningbezit, maar eerder aan het woongenot dat mensen ontleen aan de eigen woning. Een grotere (financiële) waarde van de eigen woning lijkt een belangrijke reden om meer te investeren in de (bestaande) arbeidspositie.

Vrouwen versus mannen

Eigenwoningbezit zorgt in vergelijking met een huurwoning ervoor dat vrouwelijke werknemers langer achtereen blijven werken, zowel vrouwen met als zonder partner. Tegelijkertijd zorgt eigenwoningbezit ervoor dat samenwonende en getrouwde vrouwen minder uren werken. Bij alleenstaande vrouwen is dat effect niet aanwezig. Een mogelijke verklaring is dat vrouwen met een partner vaak het tweede inkomen in het huishouden hebben dat wordt gecombineerd met meer zorgtaken. Dat tweede inkomen lijkt bovendien bij de meeste partners met een koopwoning minder van belang voor de financiering van de eigen woning.

Ouderen versus jongeren

Oudere werknemers met een koopwoning gaan iets vaker met vervroegd pensioen dan oudere werknemers met een huurwoning. Het zijn vooral 55-plussers met relatief veel overwaarde op de eigen woning die minder lang in hun baan blijven werken, minder vaak van baan veranderen en ook minder snel werkloos worden, omdat ze eerder met pensioen gaan. Waar voor jongere werknemers met een koopwoning geldt dat een hogere overwaarde op de woning ervoor zorgt dat ze meer investeren in hun arbeidspositie, daar biedt een hogere overwaarde voor oudere werknemers juist de mogelijkheid om zich eerder terug te trekken van de arbeidsmarkt. Die overwaarde kan worden gebruikt om de vervroegde pensionering te financieren.

Allochtonen versus autochtonen

Niet-westerse allochtonen verhuizen minder vaak dan autochtonen, met name naar koopwoningen. Maar meer nog dan bij autochtonen hangt eigenwoningbezit bij (niet-westerse) allochtonen samen met een groter arbeidsaanbod. Niet-westerse allochtonen met een eigen woning veranderen vaker van baan en zijn minder vaak werkloos of inactief dan niet-westerse allochtonen zonder eigen woning.

Restricties versus dynamiek

Restricties op de regionale woningmarkt, zoals relatief hoge huizenprijzen, een beperkte omvang van de koopsector en toewijzingsregels voor sociale huurwoningen, hebben nauwelijks effect op het arbeidsaanbod van werknemers. Ook de woonmobiliteit van werknemers wordt nauwelijks beïnvloed door verschillen in druk op de woningmarkt. Werknemers die in regio's (gaan) werken met relatief hoge huizenprijzen of een relatief kleine koopsector verhuizen niet minder vaak. Wat wel belangrijk is voor de woonmobiliteit is de dynamiek op de woningmarkt. Werknemers die (gaan) werken in een regio waar veel verhuizingen plaatsvinden, verhuizen juist minder vaak. In een regio met veel verhuizingen vindt er veel doorstroom op de woningmarkt plaats, waardoor het waarschijnlijk gemakkelijker is om een woning te vinden die aan veel woonwensen tegemoet

komt. Als gevolg daarvan is de noodzaak of wens om nogmaals te verhuizen geringer. Men woont immers goed. Een huis dat beter voldoet zorgt uiteindelijk ook voor een hogere arbeidsparticipatie. Werknemers gaan dan meer investeren in hun (bestaande) arbeidsrelatie. In een dynamische woningmarkt kunnen werknemers gemakkelijker een passende woning vinden zonder van baan te hoeven veranderen dan in een stagnerende woningmarkt. Aan de andere kant kunnen werknemers die van baan willen of moeten veranderen gemakkelijker een passende baan vinden als daarvoor een verhuizing noodzakelijk is. Dynamiek op de woningmarkt zorgt zodoende uiteindelijk voor een groter arbeidsaanbod.

Beleidsimplicaties

De investering in een koopwoning zorgt ervoor dat mensen ook meer gaan investeren in hun (bestaande) arbeidsrelatie. Toch zorgt het stimuleren van eigenwoningbezit niet automatisch voor een groter arbeidsaanbod. Kopers en huurders kunnen fundamenteel van elkaar verschillen in factoren die zowel het eigenwoningbezit als het arbeidsaanbod bepalen, zoals bijvoorbeeld de mate waarin ze risicomijdend zijn. Ook kan in de huidige laagconjunctuur met een stagnerende woningmarkt vaker sprake zijn van een negatieve overwaarde op woningen, waardoor transactiekosten een serieuze belemmering gaan vormen voor de woonmobiliteit, en daarmee de arbeidsmobiliteit en het arbeidsaanbod. Verder is vooralsnog onduidelijk of eigenwoningbezitters die werkloos worden net zo snel het werk hervatten als huurders. Ook hoeft een groter arbeidsaanbod nog niet te leiden tot een grotere welvaart. Wanneer dat grotere arbeidsaanbod gepaard gaat met een lagere baan-baanmobiliteit, zoals het geval is bij eigenwoningbezitters, kunnen werknemers mogelijk te lang blijven zitten in minder productieve banen, waardoor ze niet doorstromen naar betere matches op de arbeidsmarkt. Woningmarktbeleid gericht op het bevorderen van arbeidsaanbod en arbeidsparticipatie zou zich vooral moeten richten op het vlottrekken van de (regionale) woningmarkt. Een dynamische woningmarkt biedt namelijk meer mogelijkheden voor werknemers om in de buurt van het werk een passende woning te vinden die voldoet aan zoveel mogelijk wooneisen. Een aantrekkelijke eigen woning leidt uiteindelijk tot een hoger arbeidsaanbod.

Onderzoeksverantwoording

De gevonden effecten van de woonsituatie op het arbeidsaanbod zijn gebaseerd op analyses van de baanduur en baanmobiliteit, de werktijdfactor en het aantal gewerkte uren van alle werknemers die in de jaren 2006-2008 een baan hadden in Nederland. Op grond van registratiegegevens bij het Centraal Bureau voor de Statistiek kan het dienstverband en de woonsituatie van al deze werknemers worden achterhaald vanaf 1995. Door rekening te houden met de volgorde waarin baanveranderingen en verhuizingen hebben plaatsgevonden en met de correlatie tussen beide keuzeprocessen, is met behulp van state-of-the-art econometrische technieken zo goed mogelijk de causale relatie tussen de woonsituatie en het arbeidsaanbod vastgesteld. De resultaten blijken robuust en in lijn met soortgelijke studies in binnen- en buitenland, maar betreffen nadrukkelijk een periode die zich kenmerkt door een relatief hoge economische groei en een voortdurende stijging van huizenprijzen.

1 Aanleiding en vraagstelling

Het Directoraat Generaal Wonen, Bouwen en Integratie (WBI) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wil inzicht in de effecten van de woonsituatie van huishoudens en van woningmarkt-instituten op het arbeidsaanbod van verschillende segmenten van de beroepsbevolking.

In een theoretische wereld waarin rationeel handelende huishoudens volledig geïnformeerd zijn over hun mogelijkheden op de arbeidsmarkt, de woningmarkt en de financiële markten, worden optimale keuzes gemaakt over arbeidsparticipatie, het aantal gewerkte uren, de koop of huur van een woning en, indien tot koop wordt besloten, over de wijze van financiering. In de echte wereld werken arbeidsmarkten, woningmarkten en financiële markten niet perfect. Heffingen, uitkeringen en overheidsregels beïnvloeden de netto lonen en de huren, en hebben invloed op het woningbezit en het vermogen van huishoudens. Uit de economische theorie van arbeids- en woonbeslissingen volgt dat beide beslissingen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en dat de beslissingen over arbeidsaanbod en woningbezit beïnvloed worden door lonen en prijzen en door veranderingen in inkomen en vermogen.

Huishoudens nemen beslissingen over de aankoop of huur van een woning in samenhang met een beslissing over hun arbeidsaanbod. De condities op de woningmarkt zijn daarbij van invloed op het arbeidsaanbod. Woningmarktinstuties die deze condities op de woningmarkt beïnvloeden bestaan niet alleen uit arrangementen in de sociale huursector, maar betreffen ook de fiscale behandeling van het woningbezit. Theoretisch kan worden verwacht dat hogere netto lonen zouden kunnen leiden tot meer arbeidsparticipatie en een groter aanbod van arbeidsuren, aangezien werken aantrekkelijker wordt (substitutie-effect). Anderzijds zou juist het tegenovergestelde kunnen worden verwacht, omdat met een hoger netto loon hetzelfde inkomen in minder uren kan worden verdiend (inkomenseffect). De invloed van veranderingen in het inkomen, bijvoorbeeld ten gevolge van huurtoeslag, of veranderingen in vermogen, bijvoorbeeld door een verandering in huizenprijzen, is daarom een empirische kwestie. Meestal wordt gevonden dat hogere inkomens en vermogens leiden tot minder aanbod van arbeid. Overheidsregels hebben eveneens invloed op het arbeidsaanbodgedrag, maar het is op voorhand niet voorspelbaar of die invloed belemmerend dan wel stimulerend is. Ook dit moet empirisch worden uitgezocht. Woningmarktinstuties zoals huurtoeslag en toewijzingsregels voor corporatiewoningen kunnen van invloed zijn op de keuze van partners om een baan te zoeken en de keuze voor het aantal gewerkte uren. Ook het eigen woningbezit heeft effect op het arbeidsaanbod. Zo kan de aanwezigheid van overwaarde invloed hebben op de keuze van ouderen om eerder te stoppen met werken. Bij een negatieve overwaarde is verhuizen om een andere baan te kunnen aanvaarden problematisch. Een lage woonmobiliteit leidt dan tot een lage arbeidsmobiliteit. Ook mutatiekosten en prijsverschillen tussen perifere regio's en de Randstad kunnen een belemmering vormen voor arbeidsmobiliteit.

Veranderingen gaan gepaard met aanpassingskosten en dat betekent dat huishoudens arbeidsaanbodbeslissingen, en zeker woon- en huurbeslissingen, niet snel kunnen wijzigen. Huishoudens kunnen op de arbeidsmarkt en de huur- en woningmarkt worden geconfronteerd met onverwachte gebeurtenissen, zoals werkloosheid of het inzakken van de woningmarkt,

waardoor eerdere beslissingen niet meer optimaal zijn en ze gedwongen worden tot andere keuzes. Het gemak waarop een niet optimale situatie kan worden gecorrigeerd hangt wederom af van de toestand van de arbeidsmarkt, de huur- en woningmarkt en de regels op deze markten.

Het kabinet streeft naar verhoging van de arbeidsparticipatie en verlaging van de werkloosheid. Het Directoraat Generaal Wonen, Bouwen en Integratie (WBI), Directie Kennis en Verkenningen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wil vanuit zijn verantwoordelijkheid voor het woonbeleid inzicht krijgen in de effecten van de woonsituatie van huishoudens en van woningmarktinstituties op het arbeidsaanbod van verschillende segmenten van de beroepsbevolking. Dat inzicht kan een bijdrage leveren aan de discussie over de vormgeving van woningmarktinstituties op de middellange termijn, waardoor de werking van zowel de woningmarkt als de arbeidsmarkt kan worden verbeterd. Om die reden heeft WBI aan SEO Economisch Onderzoek gevraagd onderzoek te doen naar de effecten van de woonsituatie en woningmarktinstituties op de arbeidsparticipatie. Het onderzoek dient antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Wat is het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod van de volgende groepen:
 - a. Mannen versus vrouwen,
 - b. Ouderen (55+),
 - c. Allochtonen?
2. Wordt de woon- en arbeidsmobiliteit tussen gebieden beïnvloed door verschillen in druk op de woningmarkt, zoals tot uiting komend in onder meer:
 - a. Wachtlijsten en toewijzingsregels voor huurwoningen, en
 - b. Prijsverschillen van koopwoningen?
3. Passen huishoudens hun arbeidsaanbod zodanig aan dat het besteedbaar inkomen wordt geoptimaliseerd in verband met arrangementen die de marginale druk beïnvloeden, zoals de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag?

Relevante kenmerken van de **woonsituatie** zijn:

- Type woning: koopwoning, particuliere huurwoning of sociale huurwoning,
- Prijs van een huurwoning,
- Waarde van een koopwoning,
- Locatie van de woning.

Aanvullende onderzoeksvragen bij onderzoeksvraag 1 zijn:

- Worden beslissingen omtrent de woon- en arbeidsmobiliteit beïnvloed door de aanwezigheid van kinderen?
- Is het arbeidsaanbod van samenwonende/getrouwde vrouwen in sociale huurwoningen anders dan in koopwoningen? Ofwel, is er een verschil in arbeidsaanbod naar combinaties van burgerlijke staat en woonsituatie? Is dat verschil te wijten aan verschillen in marginale druk?
- Wordt vervroegd uittreden of doorwerken na 65 jaar beïnvloed door de woonsituatie?
- Blijven allochtonen relatief vaak in de buurt van hun familie wonen, bijvoorbeeld als gevolg van een sterke familieband of mantelzorg? Beïnvloedt dat de kans op werk?

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de manier waarop deze onderzoeksvragen worden beantwoord. Niet alle onderzoeksvragen kunnen worden beantwoord met de beschikbare empirische gegevens. Hoofdstuk 3 behandelt het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod, zowel in het algemeen als specifiek voor mannen versus vrouwen, voor ouderen en voor allochtonen. Hoofdstuk 4 gaat in op het omgekeerde effect, die van de arbeidssituatie op de verhuisbeslissing. Hoofdstuk 5 is gewijd aan het effect van regionale factoren op het arbeidsaanbod en de verhuisbeslissing. Hoofdstuk 6 onderzoekt of huishoudens hun arbeidsaanbod zodanig afstemmen dat het besteedbaar inkomen wordt geoptimaliseerd in verband met arrangementen die de marginale druk beïnvloeden, in het bijzonder de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag. Hoofdstuk 7 concludeert.

2 Onderzoeksaanpak

Dit onderzoek maakt gebruik van longitudinale gegevens bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) over de woonsituatie en de arbeidssituatie van het grootste deel van de Nederlandse bevolking in de periode 1995-2008. Effecten worden geïdentificeerd met behulp van state-of-the-art econometrische modellen.

2.1 Definitie arbeidsaanbod

Voor een analyse van het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod dient eerst helder te zijn wat de definitie is van arbeidsaanbod. Mensen kunnen zich aanbieden op de arbeidsmarkt zonder een baan te hebben. Ze zijn dan werkloos maar wel werkzoekend. Het totaal aan mensen dat werkt of op zoek is naar werk bepaalt de bruto arbeidsparticipatie. De netto arbeidsparticipatie bestaat uit alleen de mensen die daadwerkelijk werken. Naast de vraag *of* mensen werken, is het ook de vraag *hoeveel* mensen werken. Om aan de verschillende definities van arbeidsaanbod tegemoet te komen, kan gebruik worden gemaakt van verschillende indicatoren voor arbeidsparticipatie, zoals het aantal gewerkte uren per week, het hebben van een baan, al dan niet werkloos zijn en het al dan niet-actief zijn op de arbeidsmarkt. Iemand is niet actief op de arbeidsmarkt als hij of zij zonder werk zit en ook niet op zoek is naar werk.

Onder anderen Van Leuvensteijn en Koning (2004), Munch et. al. (2008) en De Graaff en Van Leuvensteijn (2009) stellen dat de relatie tussen de woonsituatie en arbeidsmarktkeuzes van individuen alleen goed kan worden vastgesteld als er onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende mogelijkheden die individuen op de arbeidsmarkt hebben. Zo kunnen werknemers wel of niet van baan veranderen, werkloos worden of zich wel of niet langer aanbieden op de arbeidsmarkt. Op elk van die al dan niet vrijwillige keuzes kan de woonsituatie een andere invloed hebben. Om aan die nuance tegemoet te komen, wordt in dit onderzoek de focus gelegd op het arbeidsaanbod van *werknemers* en wordt dat arbeidsaanbod uitgedrukt in de ‘concurrerende’ kansen om in dezelfde baan te blijven werken, van baan te veranderen, werkloos te worden of zich terug te trekken van de arbeidsmarkt. Ook wordt nog apart gekeken naar het aantal uren per week dat werknemers in hun baan werken. Elk van deze indicatoren van het arbeidsaanbod van werknemers wordt vervolgens gerelateerd aan de woonsituatie.

2.2 Verklaring en causaliteit

De verschillende dimensies van het arbeidsaanbod van werknemers worden in dit onderzoek niet alleen ‘verklaard’ door de woonsituatie, maar ook door de leef- en werksituatie van deze mensen. Bij de woonsituatie gaat het om kenmerken zoals genoemd bij de onderzoeksvragen in hoofdstuk 1. De leefsituatie betreft vooral persoonskenmerken van mensen en het huishouden waarin zij leven, maar ook het (huishoud)inkomen en het vermogensbezit. De werksituatie betreft vooral kenmerken van de baan. Door zo goed mogelijk rekening te houden met deze achtergrondkenmerken, wordt het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod zo zuiver mogelijk vastgesteld.

Een belangrijke complicatie bij de identificatie van het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod is de wederkerige invloed van beide (endogeniteit). Zo kan de start in een baan tot een verhuizing leiden om dichterbij het werk te gaan wonen (causaliteit loopt van de arbeidsmarkt naar de woningmarkt), maar als het moeilijk is om te verhuizen naar een bepaald gebied kan dit juist leiden tot het uitblijven van arbeidsparticipatie (causaliteit loopt van de woningmarkt naar de arbeidsmarkt). Een eenvoudige regressie van het arbeidsaanbod op de woonsituatie geeft dan geen goed beeld van het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod, simpelweg omdat de woonsituatie zelf al beïnvloed kan zijn door het arbeidsaanbod.

Er zijn drie manieren waarop de werkelijke causaliteit van woonsituatie naar arbeidsaanbod toch kan worden geïdentificeerd, zie bijvoorbeeld Van Leuvensteijn en Koning (2004), Munch et al. (2008) en De Graaff en Van Leuvensteijn (2009). Ten eerste kan worden gekeken naar situaties waarin de woonsituatie gedurende eenzelfde arbeidssituatie verandert. Welke consequentie heeft een verandering van woonsituatie voor die arbeidssituatie? Op de tweede plaats kan worden gekeken naar achtereenvolgende arbeidssituaties van dezelfde persoon waarin de woonsituatie verschilt. Maakt die persoon andere arbeidskeuzes als gevolg van die andere woonsituatie? En ten derde kunnen factoren worden gezocht die wel de woonsituatie beïnvloeden, maar zelf niet worden beïnvloed door de arbeidssituatie. Door deze zogenaamde ‘instrumenten’ op te nemen in de analyse voor het arbeidsaanbod, wordt het probleem van omgekeerde causaliteit vermeden.

Voor de eerste twee oplossingen is het belangrijk om gegevens beschikbaar te hebben waarin de volgorde van meerdere arbeidsaanbod- en woningmarktbeslissingen bekend is. Dat kan alleen door voor dezelfde personen op meerdere momenten in de tijd de arbeidssituatie en woonsituatie te vergelijken. Alleen op die manier kan men erachter komen of in individuele gevallen de ene beslissing voorafgaat aan de andere beslissing en of dezelfde personen in verschillende situaties ook andere keuzes maken. Om die reden wordt in dit onderzoek gebruikgemaakt van longitudinale gegevens.

2.3 Beschikbare gegevens

De onderzoeksaanpak stelt hoge eisen aan de kwaliteit van de onderzoeksgegevens. Voor dezelfde individuen dienen voor een langere tijd gegevens beschikbaar te zijn, waarin verschillende overgangen op zowel de arbeidsmarkt als de woningmarkt kunnen worden waargenomen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) biedt verschillende registratiebestanden die over een langere periode kunnen worden gekoppeld en op basis waarvan verschillende overgangen in de woon- en arbeidssituatie kunnen worden waargenomen.

Bijlage A geeft een overzicht van de variabelen die uit verschillende bronnen kunnen worden afgeleid en de periode waarvoor dat kan worden gedaan. Op grond van bijlage A kan worden vastgesteld dat de analyse van effecten van de woonsituatie op het arbeidsaanbod kan plaatsvinden voor het grootste deel van de Nederlandse bevolking in de periode 1999-2008.¹ Kenmerken van de woonsituatie blijven dan beperkt tot het hebben van een koop- of huurwoning en de locatie van de woning. Als ook de WOZ-waarde van de woning, de

¹ Bij het verschijnen van dit rapport zijn ook gegevens van 2009 en 2010 beschikbaar. Dit was helaas nog niet het geval bij aanvang van dit onderzoek.

hypotheekschuld en de overwaarde van de woning in het onderzoek worden betrokken, dan wordt de onderzoeksperiode beperkt tot de jaren 2006-2008. Voor een indicatie van een sociale huurwoning versus een particuliere huurwoning zou eventueel nog gebruik kunnen worden gemaakt van informatie uit het Woononderzoek van het CBS uit de jaren 2006 en 2009. Aangezien het hier gaat om enquêtegegevens, zou de onderzoekspopulatie waarop de analyse kan plaatsvinden in dat geval fors worden ingeperkt. Daarom is besloten om de analyse uit te voeren op werknemers die in de jaren 2006, 2007 of 2008 een baan hadden. Deze werknemers worden gevolgd vanaf het moment dat die baan begon, zolang dat niet eerder was dan 1995, omdat pas sinds dat jaar voldoende informatie over banen van werknemers beschikbaar is. Ook de woonsituatie van deze werknemers kan worden gevolgd vanaf 1995. Daarmee ontstaat een analysebestand met op individueel niveau meerdere baan- en woonduren met een lengte van maximaal 14 jaar. Daarbij moet worden opgemerkt dat de periode tussen 1995 en 2008 wordt gekenmerkt door een lange periode van substantiële economische groei, met uitzondering van de jaren 2002 en 2003, met in ieder geval voortdurend stijgende huizenprijzen. Die context is belangrijk voor de interpretatie van de onderzoeksresultaten.

2.4 Modelleren baanduur en baanmobiliteit

Voor de identificatie van het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod, wordt de analyse gebaseerd op een micro-economische benadering van het baanzoekgedrag van individuen. De micro-economische benadering geeft het beste inzicht in het keuzegedrag van individuen en huishoudens. Dat is belangrijk voor beleid, omdat uit het keuzegedrag kan worden afgeleid waar beleid op zou kunnen aangrijpen.

Het econometrische model dat wordt gebruikt is gebaseerd op waargenomen veranderingen in de tijd. Een verandering van het arbeidsaanbod kan worden gemodelleerd als een overgang van inactiviteit naar een baan, van werkloosheid naar een baan, van werkloosheid naar inactiviteit, van een baan naar een andere baan, van een baan naar werkloosheid, en van een baan naar inactiviteit. Die veranderingen vinden niet elke maand of elk jaar plaats, waardoor het effect van de woonsituatie niet goed kan worden gemeten door op een beperkt aantal momenten te kijken of er zich een verandering heeft voorgedaan. Veel beter is om te kijken naar de tijd die het duurt voordat een verandering plaatsvindt, en of die duur wordt beïnvloed door een verandering van de woonsituatie. Een verandering van het arbeidsaanbod kan door een verandering van woonsituatie worden vervroegd of juist worden uitgesteld. Het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod wordt in dit onderzoek geïdentificeerd door te kijken naar de duur tot een verandering in het arbeidsaanbod en hoe die duur wordt beïnvloed door een verandering in de woonsituatie (timing-of-events methode). Daarbij ligt de focus op de baanduur van werknemers en de kans om van baan te veranderen (samen de netto arbeidsparticipatie), de kans om werkloos te worden (samen de bruto arbeidsparticipatie) en de kans om de baan vanwege een andere reden te verlaten (niet-participatie). Door gebruik te maken van een duurmodel kan rekening worden gehouden met het feit dat uitstroom uit een baan conditioneel is op de verstreken baanduur, met het feit dat een verandering van woonsituatie daar nog eens apart invloed op heeft en met de mogelijkheid dat er meerdere manieren zijn om een baan te beëindigen, zoals de overstap naar een andere baan, door ontslag of op een andere wijze. In een duuranalyse zijn dit concurrerende risico's van baanbeëindiging.

Vermeld moet worden dat het moment waarop een baanverandering of verhuizing plaatsvindt niet gelijk is aan het moment waarop door huishoudens of individuen een beslissing wordt genomen omtrent de arbeidssituatie of woonsituatie. Het kan zo zijn dat iemand besluit van baan te veranderen en zelfs al een nieuwe baan heeft geaccepteerd, maar nog voordat de nieuwe baan begint besluit om naar een nieuwe woning te verhuizen. We nemen dan waar dat de verhuizing voorafgaat aan de verandering van baan, terwijl de beslissingsvolgorde andersom lag. Bedacht moet worden dat dit een uitzonderlijke situatie is: het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod wordt uiteindelijk geïdentificeerd op basis van alle waargenomen veranderingen, waarvan het grootste deel niet vlak achter elkaar plaatsvindt en waarvan dus mag worden aangenomen dat de waargenomen veranderingen overeenkomen met de beslisvolgorde.²

Wat uit de bovenstaande overweging in ieder geval duidelijk wordt, is dat ook in duurmodellen de gevonden relatie tussen de woonsituatie en het arbeidsaanbod niet noodzakelijk causaal is. Los van een andere beslisvolgorde op de korte termijn kan de woonsituatie zelf beïnvloed worden door de arbeidssituatie op langere termijn. Een hoog inkomen maakt bijvoorbeeld het kopen van een huis een stuk eenvoudiger, maar ook andere kenmerken van mensen kunnen ervoor zorgen dat ze zowel succes hebben op de arbeidsmarkt als op de woningmarkt. Voor het inkomensniveau kan in de analyse gemakkelijk worden gecorrigeerd, maar voor minder concrete achtergrondkenmerken is dat moeilijker. Om die reden wordt de causaliteit tussen de woonsituatie en het arbeidsaanbod in de analyse niet alleen geïdentificeerd door de volgorde waarin baan- en woonveranderingen plaatsvinden (timing-of-events methode), maar ook door rekening te houden met de correlatie tussen baanmobiliteit en woonmobiliteit die niet kan worden verklaard door waargenomen achtergrondkenmerken. Dat is mogelijk door de arbeidsmobiliteit simultaan te schatten met de woonmobiliteit en daarbij rekening te houden met de correlatie tussen beide keuzeprocessen.³ Simultaan met het baanduurmodel wordt een duurmodel geschat voor de woonduur tot aan een verhuizing (verandering van woonsituatie). Die woonduur wordt verklaard aan de hand van de arbeidssituatie van mensen, naast kenmerken als de huishoudsituatie, het inkomen en conjuncturele omstandigheden. Verschillen in de woonduur die niet kunnen worden verklaard uit deze achtergrondkenmerken en die systematisch samenhangen met verschillen in de baanduur die niet kunnen worden verklaard uit de in het model opgenomen achtergrondkenmerken, representeren de wederkerige invloed van de arbeidssituatie op de woonsituatie (niet-waargenomen heterogeniteit). Door hier rekening mee te houden, wordt het causale effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod van werknemers zuiver geschat.

In aanvulling op de timing-of-events methode en de correctie voor niet-waargenomen heterogeniteit, wordt in de analyse ook gebruikgemaakt van instrumenten die wel de woonmobiliteit kunnen verklaren, maar zelf niet worden beïnvloed door de arbeidsmobiliteit van

² In de acht jaren rond een verhuizing (vier jaar ervoor en vier jaar erna) vindt slechts 30 procent van alle baanwisselingen binnen een jaar rond de verhuizing plaats en de helft binnen twee jaar rond de verhuizing. Bij het merendeel van de baanwisselingen die rond een verhuizing plaatsvinden mag daarom worden aangenomen dat de werkelijke volgorde overeenkomt met de volgorde waarin de woon- en arbeidskeuzes hebben plaatsgevonden.

³ Identificatie van de correlatie tussen beide processen is in theorie alleen mogelijk wanneer voor een deel van de onderzoekspopulatie meerdere baanduren en woonduren worden waargenomen. In de uitgevoerde analyses wordt slechts gebruikgemaakt van een enkele arbeidsduur per werknemer, maar dit wordt gedeeltelijk gecompenseerd door het grote aantal waarnemingen met op basis van waargenomen kenmerken min of meer identieke personen.

werknemers, en andersom, instrumenten die wel de arbeidsmobiliteit kunnen verklaren, maar niet zelf worden beïnvloed door de woonmobiliteit. In het eerste geval wordt gebruikgemaakt van de variabelen ‘aantal koopwoningen per duizend inwoners in de werkregio’ en ‘gemiddelde WOZ-waarde in de werkregio’. In het tweede geval wordt gebruikgemaakt van de variabele ‘aantal banen per duizend inwoners in de woonregio’.

2.5 Modelling aantal arbeidsuren

Bij het vaststellen van het effect van de woonsituatie op het aantal gewerkte uren, wordt gebruikgemaakt van twee aparte modellen. Het eerste model analyseert de kans dat een werknemer voltijd of deeltijd werkt. Deze analyse vindt plaats aan de hand van een Logit model voor de kans op een baan in voltijd (volgens de definitie van het CBS). Het tweede model analyseert de werktijdumfang in aantal werkuren per week van uitsluitend de werknemers die in deeltijd werken. Dit onderscheid wordt gemaakt, omdat een groot deel van de werknemers voltijds werkt, waardoor een analyse van het aantal gewerkte uren voor de gehele populatie sterk zou worden bepaald door de werknemers met een voltijd dienstverband.

Beide modellen maken gebruik van informatie over het aantal gewerkte uren per week op een bepaalde peildatum in het jaar, en verklaren de uitkomstmaat (voltijd dienstverband resp. werktijdfactor) uit allerlei factoren, waaronder de woonsituatie. Om er zeker van te zijn dat de causaliteit van de woonsituatie richting het aantal gewerkte uren loopt, en niet andersom, wordt de woonsituatie vertraagd met een jaar. Dus eigenlijk wordt het effect gemodelleerd van de woonsituatie op het aantal gewerkte uren een jaar later. Het is immers niet waarschijnlijk dat het aantal gewerkte uren in een bepaald jaar de woonsituatie al in het jaar daarvoor heeft bepaald. Ook in de modellen voor het aantal arbeidsuren wordt gebruikgemaakt van het longitudinale karakter van de beschikbare gegevens voor de identificatie van niet-waargenomen factoren die op individueel niveau zorgen voor een structureel hoger of lager aantal gewerkte uren en mogelijk gecorreleerd zijn met de woonsituatie. Op die manier wordt het effect van de woonsituatie op het aantal arbeidsuren gezuiverd van factoren die zowel die woonsituatie als het aantal arbeidsuren tegelijk beïnvloeden (spurious correlation).

2.6 Modelling effect regionale verschillen

Voor een beantwoording van de vraag of de woon- en arbeidsmobiliteit tussen gebieden wordt beïnvloed door verschillen in druk op de woningmarkt, kan worden aangesloten bij de hierboven beschreven modellen. Door die druk op de woningmarkt uit te drukken in locatiespecifieke factoren, kan worden achterhaald of deze factoren invloed hebben op zowel de kans om te verhuizen als de kans om van baan te veranderen, werkloos te worden of te stoppen met werken. Locatiespecifieke factoren zijn onder meer de gemiddelde prijzen van koopwoningen, de omvang van de lokale koopsector (in aantal koopwoningen per duizend inwoners), de dynamiek op de lokale woningmarkt (in aantal verhuizingen per duizend inwoners) en overige regionale kenmerken, uitgedrukt in een locatiespecifieke constante. Dit kan bijvoorbeeld het effect van locatiespecifieke wachtlijsten en toewijzingsregels voor huurwoningen weergeven. Het gaat steeds om kenmerken van de woningmarkt in de regio waar men woont of werkt, waar men naartoe verhuist of een nieuwe baan vindt. Net zoals bij de eerdere analyses richt de modellering van het

effect van regionale verschillen zich zowel op de invloed van de arbeidssituatie op de woonmobiliteit, als op de invloed van de woonsituatie op de arbeidsmobiliteit.

3 Effect woonsituatie op arbeidsaanbod

Werknemers met een eigen woning veranderen minder vaak van baan dan werknemers met een huurwoning, maar worden ook minder vaak werkloos. Het grotere arbeidsaanbod van eigenwoningbezitters dat daarvan het gevolg is hangt sterker samen met de opgebouwde (financiële) waarde dan met de hoogte van de financiële verplichtingen van de eigen woning.

Voor het vaststellen van effecten van de woonsituatie op het arbeidsaanbod is het belangrijk om rekening te houden met de wederkerige relatie tussen keuzes van huishoudens op de woningmarkt en op de arbeidsmarkt. Enerzijds kan het hebben van een huur- of koopwoning, de kosten en baten die daarmee gemoeid zijn en de locatie van de woning ervoor zorgen dat het arbeidsaanbod wordt bevorderd of juist wordt beperkt. Anderzijds kan de arbeidssituatie, het type arbeidscontract en het inkomen dat ermee wordt verdiend invloed hebben op de huisvestingsmogelijkheden van een huishouden.

3.1 Literatuuroverzicht

Er zijn twee stromingen in de literatuur die de relatie tussen de woningmarkt en de arbeidsmarkt beschrijven. De oorspronkelijke macro-economische benadering gaat ervan uit dat verhuizingen worden veroorzaakt door het verschil in arbeidsvraag en arbeidsaanbod tussen regio's. Regio's met een relatief hoge arbeidsvraag trekken werknemers aan uit regio's met een relatief lage arbeidsvraag. De causaliteit loopt hier van de arbeidsmarkt naar de woningmarkt. Deze theorie was echter lange tijd niet in staat om gelijktijdige situaties van hoge werkloosheid en lage arbeidsmobiliteit tussen regio's te verklaren. Dat bleek pas mogelijk toen de invloed van het eigen woningbezit op de arbeidsmobiliteit erbij werd betrokken. Oswald (1999) vond een sterke positieve correlatie tussen het werkloosheidspercentage en het percentage eigenwoningbezit voor de belangrijkste OECD-landen. Het idee is dat eigenwoningbezit zorgt voor relatief hoge transactiekosten bij een verhuizing, waardoor de woonmobiliteit wordt beperkt, en daarmee de arbeidsmobiliteit. Green en Hendershott (2001b) voegen daaraan toe dat deze beperking op de arbeidsmobiliteit sterker is in perioden met een dalende arbeidsvraag, omdat dan de transactiekosten relatief hoog zijn. In een periode van laagconjunctuur daalt namelijk de vraag naar woningen en daarmee dalen ook de huizenprijzen. In 'de theorie van Oswald' loopt de causale relatie van de woningmarkt naar de arbeidsmarkt.

Een tweede stroming in de literatuur is een micro-economische benadering, die veel meer het (gelijktijdige) keuzegedrag van individuen en huishoudens op de woning- en arbeidsmarkt wil begrijpen. Daarvoor wordt de zoektheorie gehanteerd, die ervan uitgaat dat mensen voortdurend naar een (betere) baan zoeken en een nieuwe baanmogelijkheid pas accepteren als het nut daarvan hoger ligt dan in de oude arbeidssituatie. In die afweging horen ook de kosten van verhuizen, die voor huiseigenaren hoger liggen dan voor huurders. Transactiekosten bestaan niet alleen uit financiële kosten, zoals de waardevermindering van de woning, overdrachtsbelasting, makelaarskosten en uiteraard verhuiskosten, maar ook uit niet-financiële kosten zoals het woongenot en de mate waarin mensen gehecht zijn aan hun (eigen) woning. Dit 'woonnut' is

mogelijk groter voor huiseigenaren dan voor huurders. Overigens kan voor huurders gelden dat de acceptatie van een baan in een regio met een relatief hoge arbeidsvraag samengaat met hoge pendelkosten, omdat een verhuizing naar een huurwoning dichterbij die baan (de eerste tijd) onmogelijk is als gevolg van wachtlijsten en complexe toewijzingsregels in een sterk gereguleerde huurmarkt.

Andersom gaat de micro-economische theorie er ook van uit dat mensen voortdurend hun woonnut optimaliseren en gaan verhuizen wanneer het nut van een nieuwe woonsituatie hoger ligt dan in de oude woonsituatie. In die afweging horen behalve de kosten van een verhuizing ook de kosten van het woon-werkverkeer en van een eventuele baanverandering. Mensen die veel hebben geïnvesteerd in hun baan in termen van zoekkosten, opleidingskosten en aanpassing van de woonsituatie, hebben grotere transitiekosten bij een nieuwe baanverandering. Omdat een verhuizing voor huiseigenaren hogere transactiekosten met zich meebrengt dan voor huurders, is het waarschijnlijk dat huiseigenaren meer in hun (nieuwe) baan hebben geïnvesteerd. De kans op een nieuwe baanverandering is daardoor kleiner.

Hoewel beide stromingen uitgaan van een ander theoretisch kader en de theorie toetsen op óf macrogegevens óf microgegevens, komen ze toch vaak tot dezelfde conclusies ten aanzien van de mate van arbeidsmobiliteit. Hoe hoger de kosten die gepaard gaan met de acceptatie van een (andere) baan, zoals transactiekosten bij een verhuizing of pendelkosten bij het uitblijven van een verhuizing, hoe minder arbeidsmobiliteit er plaatsvindt. Daarmee is het effect van de woonsituatie op arbeidsmobiliteit vaak eenduidig, maar dat geldt niet voor het effect op de arbeidsparticipatie. Waar de macro-economische theorie stelt dat huiseigenaren eerder werkloos worden, voornamelijk in tijden van laagconjunctuur, omdat ze sterker vasthouden aan hun eigen woning, daar stelt de micro-economische theorie dat huiseigenaren meer investeren in hun baan en daardoor minder snel werkloos worden.

Deze complexe relatie tussen de woonsituatie en het arbeidsaanbod is uitvoerig bestudeerd in de wetenschappelijke literatuur. Het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod wordt in de literatuur vaak onderzocht in termen van de kans om werkloos te worden, de duur van werkloosheid of van een baan, of de kans op een verandering van baan. Ook het effect van de woonsituatie op lonen en participatiebeslissingen is een belangrijk onderzoeksveld. Rouwendal en Nijkamp (2007) en Havet en Penot (2010) geven een uitgebreid overzicht van deze literatuur. In het algemeen geldt dat veel empirische studies ‘de theorie van Oswald’ niet ondersteunen met betrekking tot de werkloosheidskansen van eigenwoningbezitters. Tegelijkertijd wijst de meer recente literatuur erop dat de hogere transactiekosten voor eigenwoningbezitters in tijden van laagconjunctuur en bij een stagnerende woningmarkt een veel groter obstakel vormen voor woon- en arbeidsmobiliteit dan eerder gedacht (EU, 2010; Halket en Vasudev, 2010; Sterk, 2010; Winkler, 2010). Een beperking van de woonmobiliteit heeft gevolgen voor de arbeidsmobiliteit, die uiteindelijk weer gevolgen kan hebben voor de arbeidsparticipatie. Op die manier is ‘de theorie van Oswald’ toch weer zeer actueel.

Werkloosheidskansen

Coulson en Fisher (2002) onderzoeken de relatie tussen woningbezit en de kans op werkloosheid. Zij vinden dat woningbezitters minder snel werkloos worden dan huurders. Deze relatie is ook

gevonden in een groot aantal andere studies, zie bijvoorbeeld Arulampalam et al. (2000), Flatau et al. (2003), Coulson en Fisher (2009) en Horta en Sari (2010). Vaak wordt de lange termijn hypothecaire verplichting als reden gezien voor de kleinere kans op werkloosheid. Om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen, hebben woningeigenaren een groter belang bij het vinden en behouden van werk dan huurders. Bij een gedwongen verkoop van de eigen woning gelden relatief hoge transactiekosten en verlies van woonnut dat mogelijk hoger ligt dan in het geval van een huurwoning.

Werkloosheidsduur

In een aantal andere studies is gekeken naar de relatie tussen de woonsituatie en de werkloosheidsduur. Een van de eerste studies hiernaar op basis van micro-data is gedaan door Goss en Philips (1997). De belangrijkste conclusie uit dit onderzoek is dat woningbezit de werkloosheidsduur vermindert. Horta en Sari (2010) vinden een snellere uitstroom van werkloosheid naar werk voor eigenwoningbezitters dan voor huurders. Ook deze conclusie kan worden verklaard door het grotere belang dat huizenbezitters hebben bij het nakomen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de woning.

Baanduur

Naast het bestuderen van de relatie tussen de woonsituatie en de kans op of de duur van werkloosheid, zijn er ook studies verricht naar de relatie tussen woonmobiliteit en baanmobiliteit. De conclusies van deze studies zijn echter niet eenduidig. Burgess (1992) en Van den Berg (1990) vinden dat huiseigenaren langer een baan aanhouden dan huurders en minder vaak van baan wisselen. De Graaff et al. (2009) bestuderen de arbeidsmarktbeslissingen van huurders in de private sector en huurders in de publieke sector. Huurders in de private sector blijken vaker van baan te wisselen, maar hebben ook een grotere kans om werkloos te worden.

Much et al. (2008) stellen dat de relatie tussen de woonsituatie en de baanduur (en baankans) genuanceerder ligt. Om het effect van de woonsituatie op de arbeidsmarktkeuze te bepalen is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de verschillende uitstroommogelijkheden uit een baan (werkloosheid, andere baan of inactiviteit) en of de baankeuze zich afspeelt op de lokale arbeidsmarkt of daarbuiten. Hun resultaten bevestigen de hypothese dat werkloze huiseigenaren minder bereid zijn banen buiten de lokale arbeidsmarkt te zoeken en een loonvermindering voor lief nemen om zo dichtbij de eigen woning te kunnen blijven werken.

Van Leuvensteijn en Koning (2004) vinden voor Nederland dat de causaliteit tussen woningbezit en arbeidsmobiliteit eerder andersom verloopt: de woningmarkt wordt in deze beïnvloed door de arbeidsmarkt. Eigenwoningbezit leidt volgens hen niet tot meer of minder baanveranderingen en leidt ook niet tot een lagere arbeidsparticipatie. In een later onderzoek door De Graaff en Van Leuvensteijn (2007) wordt er wel een significante relatie gevonden tussen eigenwoningbezit en baanwisselingen. Zij vinden met Europese data en een betere schattingsmethode dat woningbezit het aantal baanveranderingen verlaagt met 17 procent, de kans om werkloos te worden verlaagt met 24 procent en om inactief te worden met 14 procent. Soortgelijke resultaten zijn gevonden voor Denemarken (Munch et al., 2008) en het Verenigd Koninkrijk (Battu et al., 2008). De

Graaff en Van Leuvensteijn (2007) laten ook zien dat de baanmobiliteit voor huiseigenaren lager is naar buiten de eigen regio dan daarbinnen.

De gevonden resultaten willen overigens niet zeggen dat huiseigenaren door een lagere baanmobiliteit een lager loon ontvangen. De langere werktijd bij dezelfde werkgever zorgt namelijk voor meer baanspecifieke kennis, en daarmee voor een hoger loon. De causaliteit tussen de woonsituatie en de arbeidssituatie, en het goed corrigeren daarvoor, is een belangrijk onderdeel van de literatuur.

Arbeidsaanbod naar geslacht

De bovengenoemde studies maken geen volledig onderscheid tussen mannen en vrouwen. Weliswaar wordt in de analyses rekening gehouden met geslacht, maar effecten worden niet apart gemodelleerd voor mannen en vrouwen. Een beperkt aantal studies kijkt wel naar de verschillende rollen van vrouwen en mannen.

Haurin et al. (1996) bestuderen de relatie tussen woningmarktbeslissingen en het arbeidsaanbod aan de hand van een aantal beschrijvende statistieken. Het arbeidsaanbod van jonge ‘eerste’ huizenkopers lijkt te stijgen in het jaar voordat tot koop wordt overgegaan en in het jaar van aankoop. Dit ‘effect’ lijkt sterker te zijn voor jonge getrouwde vrouwen. In het jaar van (eerste) aankoop van een eigen huis is een sterk opwaarts patroon te zien in het aantal gewerkte uren. Flatau et al. (2003) laten zien dat woningbezit de kans om werkloos te raken sterker verlaagt bij mannen dan bij vrouwen. Moeders die net een kind hebben gekregen en een woning bezitten keren sneller terug naar de arbeidsmarkt dan wanneer ze huren (Joesch, 1994). Daarnaast is de aanbodelasticiteit van vrouwen hoger dan van mannen (Plantenga, 2008) waardoor hun aanbod sterker reageert op invloeden vanuit de woonsituatie.

De meest voor de hand liggende verklaring hiervoor is wederom dat huiseigenaren, in vergelijking met huurders, meer bereid zijn om (meer) te participeren op de arbeidsmarkt. De meeste huiseigenaren hebben immers langlopende (en hogere) financiële verplichtingen en om hieraan te kunnen voldoen zijn ze bereid om meer te werken. Ook kan de hoogte van de hypotheek ervoor zorgen dat de tweede persoon in een tweeverdieners huishouden meer uren moet gaan werken om zo samen aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Fortin (1995) onderzoekt de relatie tussen de hoogte van hypothecaire lening en de arbeidsmarktparticipatie van vrouwen. Hieruit blijkt dat in Canada de financiële verplichting een positief effect heeft op de arbeidsparticipatie van getrouwde vrouwen. Studies van Aldershof et al. (1996), Del Boca et al. (1999, 2003), Dau-Schmidt (1997) Houdre (2008) en Bottazzi (2002) onderschrijven deze bevindingen.

Noback en Van Dijk (2007) vinden juist een negatief verband tussen de waarde van de woning en de arbeidsparticipatie van vrouwen. Een duidelijke verklaring hiervoor wordt niet gegeven. Mogelijk kosten grotere huizen meer tijd om te onderhouden, of kunnen huishoudens met een grotere en duurdere woning het zich permitteren om maar één (relatief hoog) inkomen te hebben.

Arbeidsaanbod van ouderen

Het is de vraag welke rol de woonsituatie speelt op het arbeidsaanbod van ouderen. Aan de ene kant bestaat er de opvatting dat het eigenwoningbezit van ouderen de keuze voor vervroegd uitreden uit de arbeidsmarkt stimuleert. Men heeft immers een kapitaal kunnen opbouwen via de eigen woning of tenminste de woonlasten kunnen beperken. Lagere woonlasten kunnen leiden tot een kleinere noodzaak tot arbeidsparticipatie en een groter kapitaal tot mogelijkheden voor vervroegde uittreding. Eigenwoningbezit leidt in dat geval tot een lager arbeidsaanbod van ouderen. Aan de andere kant, in lijn met de theorie van Oswald, kan het eigenwoningbezit juist de arbeidsmobiliteit van ouderen hebben belemmerd. Bij werkloosheid is het voor ouderen moeilijker opnieuw aan de slag te komen, zeker wanneer men door de woning wordt gebonden aan een lokale arbeidsmarkt. Eigenwoningbezit stimuleert dan wel het arbeidsaanbod, maar kan tegelijkertijd leiden tot werkloosheid.

Studies over determinanten van vervroegde uittreding focussen zich vooral op de effecten van beleid en niet zozeer op mechanismen die het mogelijk maken om toekomstige inkomensstromen veilig te stellen, zoals het eigenwoningbezit. Naast beleid met betrekking tot pensionering zijn er tal van andere factoren die de uittredingsbeslissing van ouderen beïnvloeden. Taylor (2001) stelt dat alleenstaanden en zelfstandig ondernemers doorgaans later met pensioen gaan omdat voor hen pensionering een aantasting is van het gevoel van eigenwaarde. Daarnaast spelen ook de arbeidssatisfactie of de mentale en fysieke gezondheid van werknemers een rol.

Doling en Horwood (2003) trachten het effect van het eigenwoningbezit op vervroegd pensioen te schatten aan de hand van macro-economische gegevens van EU-lidstaten in de periode 1990-1996. In feite proberen zij de afnemende arbeidsparticipatiegraad van 55-plussers te verklaren uit het (toenemende) eigenwoningbezit in de EU-landen. Hun conclusie is dat er meer bewijs geleverd kan worden voor de hypothese dat het eigenwoningbezit het vervroegd uitreden kan helpen faciliteren dan dat het eigenwoningbezit een belemmering vormt voor de arbeidsmobiliteit van ouderen.

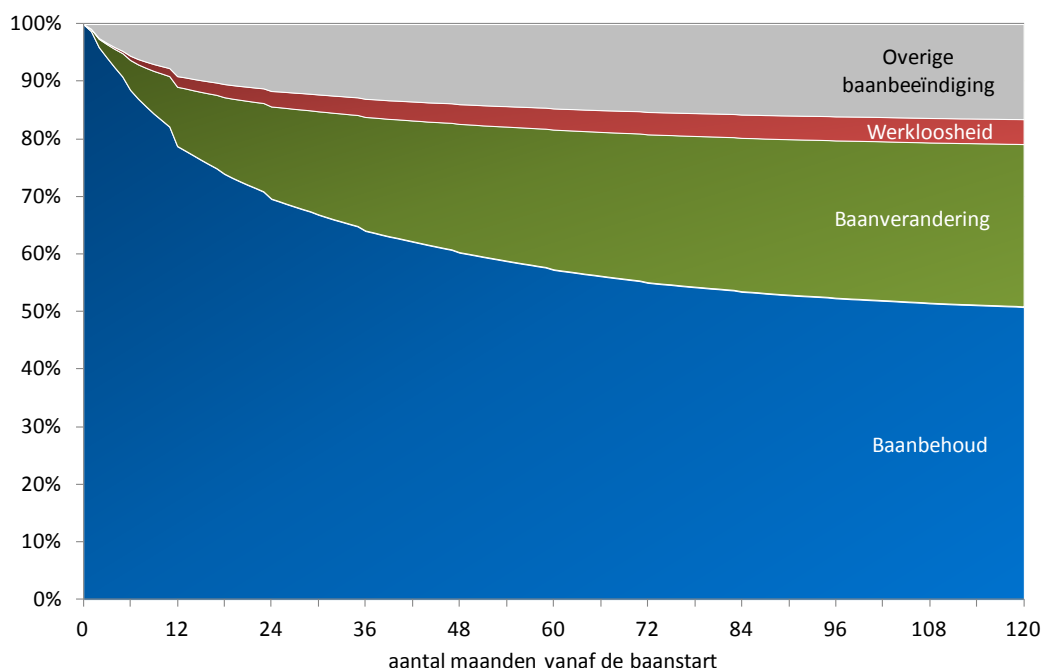
3.2 Effect op baanduur, werkloosheid en niet-participatie van werknemers

Uit de literatuur volgt een aantal belangrijke lessen over het meten van het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod. Ten eerste dient er rekening te worden gehouden met de wederkerige relatie tussen de woonsituatie en de arbeidsparticipatie. Niet alleen beïnvloedt de woonsituatie het arbeidsaanbod, maar de mate van arbeidsparticipatie bepaalt ook de mogelijkheden op de woningmarkt. Ten tweede moet bij de modellering van de invloed van de woonsituatie op de arbeidsmarktbeslissingen van werknemers rekening worden gehouden met de verschillende mogelijkheden die werknemers hebben: baanbehoud, verandering van baan, werkloosheid en terugtrekking van de arbeidsmarkt (niet-participatie). Alleen indien rekening wordt gehouden met deze ‘concurrerende mogelijkheden’, wordt het effect van de woonsituatie op de arbeidsmobiliteit van werknemers en de beslissing om al dan niet te blijven werken goed ingeschat. Ten derde is het belangrijk om bij de woonsituatie niet alleen onderscheid te maken tussen koopwoningen en huurwoningen, maar ook tussen de private huursector en de sociale

huursector. Tot slot moet rekening worden gehouden met de sociaaleconomische positie waarin werknemers verkeren, zoals de (inkomens-)positie in het huishouden, de zorg voor kinderen en de positie in de levensloop (gezinsvorming, carrière maken, uittredingsmogelijkheden).

Met behulp van een model voor de baanduur van werknemers waarin deze lessen zijn verwerkt, kan worden vastgesteld wat het effect is van de woonsituatie op het arbeidsaanbod van werknemers.⁴ Daarbij is onderscheid gemaakt tussen vier (al dan niet vrijwillige) arbeidskeuzes: baanbehoud, verandering van baan, werkloosheid en terugtrekking van de arbeidsmarkt (overige baanbeëindiging). Op basis van gegevens over alle Nederlandse werknemers in de jaren 2006-2008 (exclusief flexibele werknemers zoals uitzendkrachten, oproepkrachten e.d.), waarvan de woonsituatie en arbeidssituatie kan worden gevolgd vanaf 1995, is vastgesteld wat het effect is van die woonsituatie op die vier arbeidskeuzes vanaf de start van een baan.

Figuur 3.1 Grootste baanmobiliteit binnen de eerste zeven jaar (84 maanden) in een baan (aandeel werknemers dat na verloop van tijd al dan niet de baan heeft verlaten)



Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Figuur 3.1 laat zien welk deel van de werknemers in de onderzoekspopulatie na verloop van tijd van baan is veranderd, werkloos is geworden of anderszins de baan heeft beëindigd. Tien jaar (120 maanden) na de start van een baan heeft ongeveer de helft van de werknemers zijn of haar baan verlaten. In 28 procent van de gevallen is men overgestapt op een andere baan, 4 procent is werkloos geworden en 17 procent heeft de baan om een andere reden verlaten. Merk op dat de figuur laat zien hoeveel werknemers op welke wijze hun baan na een bepaald aantal maanden hebben verlaten en niet de arbeidssituatie van die werknemers na een bepaald aantal maanden.

⁴ Zoals beargumenteerd in hoofdstuk 2 is in de analyses geen onderscheid gemaakt tussen de private en de sociale huursector.

Werknemers kunnen bijvoorbeeld na een jaar werkloos worden (wel in de figuur) en een jaar daarna weer een nieuwe baan vinden (niet in de figuur). De grootste mobiliteit vanuit een baan vindt gedurende de eerste zeven jaar (84 maanden) plaats. Na die zeven jaar is de kans om nog van baan te veranderen, werkloos te worden of de baan om andere redenen te beëindigen relatief klein. In het vervolg van deze paragraaf worden daarom figuren getoond die betrekking hebben op de uitstroom uit een baan binnen een periode van zeven jaar na de start van die baan.

Effect van de woonsituatie

Op basis van beschikbare gegevens in de gebruikte CBS-microdatabestanden, kan de woonsituatie worden uitgedrukt in de volgende kenmerken:

- Koopwoning versus huurwoning,
- Waarde van de koopwoning (uitgedrukt in de WOZ-waarde) ten opzichte van het huishoudinkomen (*price to income*),
- Hypotheekschuld ten opzichte van het huishoudinkomen (*loan to income*),
- Overwaarde van de woning: WOZ-waarde minus de hypotheekschuld,
- Reisafstand tussen woning en werk, uitgedrukt in kilometers (op basis van postcode).

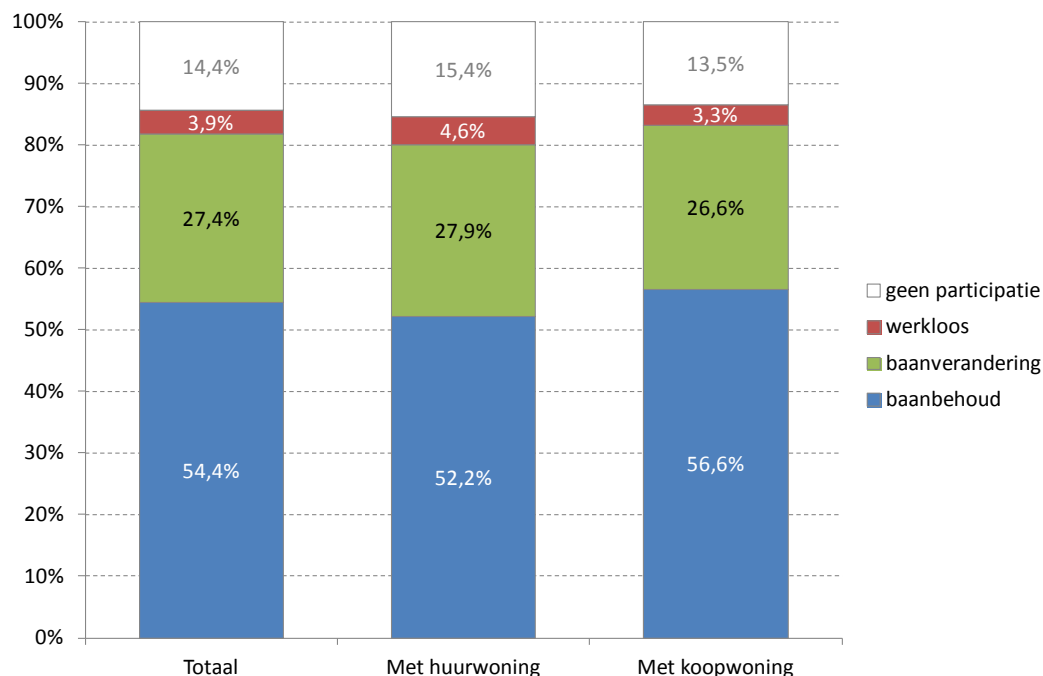
Al deze kenmerken zijn als verklarende variabelen meegenomen in de analyse van de baanduur van werknemers. Uit de analyseresultaten blijkt dat werknemers met een koopwoning minder vaak van baan veranderen en langer blijven participeren op de arbeidsmarkt dan werknemers met een huurwoning. In figuur 3.2 is met behulp van het geschatte model voor de baanduur de gemiddelde kans berekend om binnen zeven jaar na aanvang van een baan die baan te hebben verlaten vanwege een baanverandering, vanwege werkloosheid of om een andere reden. De berekening is steeds uitgevoerd voor de gehele populatie (eerste kolom), waarbij één keer is verondersteld dat iedereen een huurwoning heeft (tweede kolom) en één keer dat iedereen een koopwoning heeft (derde kolom). Daarmee zijn alle overige omstandigheden en kenmerken, zoals huishoudsamenstelling, leeftijd, inkomen, baansoort, regio en conjuncturele omstandigheden, tussen beide berekeningen gelijk gehouden, waardoor het verschil in uitkomsten volledig kan worden toegeschreven aan het eigenwoningbezit.

Huurders hebben een kleinere kans dan eigenwoningbezitters om zeven jaar lang in dezelfde baan werkzaam te blijven (52 tegen bijna 57 procent). Dat komt omdat huurders binnen die zeven jaar vaker van baan veranderen (een kans van bijna 28 procent tegenover minder dan 27 procent voor eigenwoningbezitters), vaker werkloos worden (een kans van bijna 5 procent tegenover ruim 3 procent voor eigenwoningbezitters), en omdat huurders ook vaker om andere redenen een baan verlaten (ruim 15 procent binnen zeven jaar tegenover ruim 13 procent van de eigenwoningbezitters).

De conclusie uit figuur 3.2 dat eigenwoningbezit tot een hogere arbeidsparticipatie en een lagere kans op werkloosheid leidt gaat in tegen ‘de theorie van Oswald’ en bevestigt het merendeel van de meer recente bevindingen in de literatuur over het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod van werknemers, zie bijvoorbeeld De Graaff en Van Leuvensteijn (2007) en Munch et al. (2008). Hoewel het ‘vastzitten in een koopwoning’ wel samengaat met een lagere arbeidsmobiliteit, leidt dat niet tot een grotere kans op werkloosheid. Het is eerder zo dat het

eigenwoningbezit de arbeidsparticipatie bevordert, bijvoorbeeld omdat eigenwoningbezitters meer investeren in hun (bestaande) arbeidsrelatie.

Figuur 3.2 Werknemers met koopwoning participeren meer, veranderen minder snel van baan



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

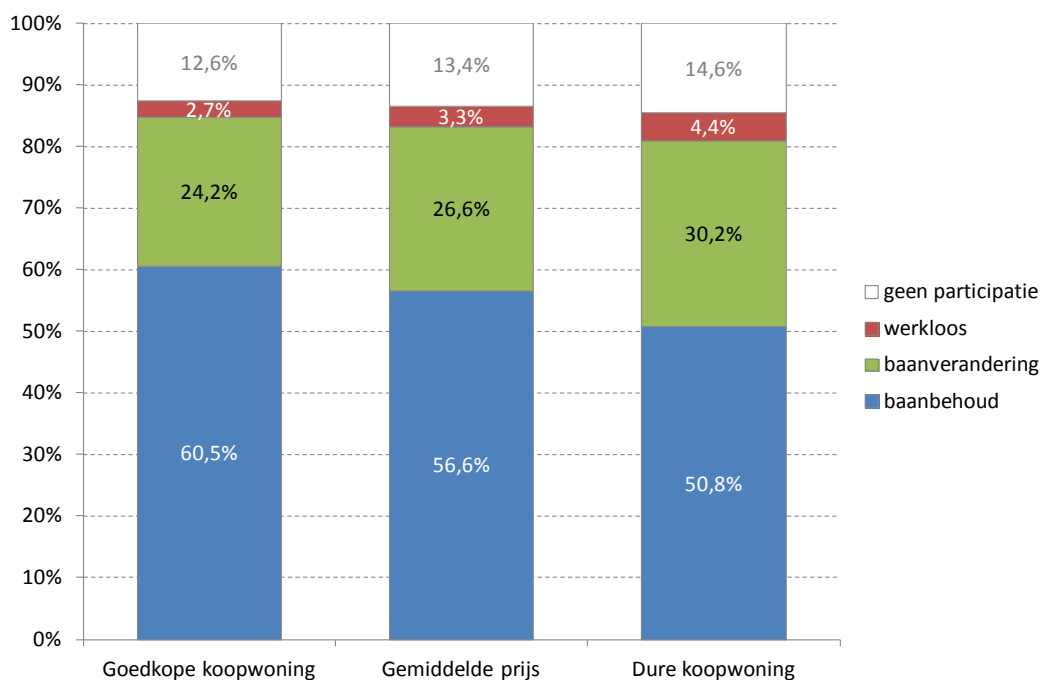
Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Die grotere investering in de (bestaande) arbeidsrelatie hangt mogelijk samen met de financiële verplichtingen die samengaan met een eigen woning. Die financiële verplichtingen kunnen worden uitgedrukt in de omvang van de hypotheekschuld ten opzichte van het huishoudinkomen (*loan to income*) of de waarde van de eigen woning ten opzichte van het huishoudinkomen (*price to income*). Hoe hoger de relatieve hypotheekschuld en hoe hoger de relatieve waarde van de eigen woning, hoe zwaarder de financiële verplichtingen die een huishouden draagt. In hoeverre leiden hogere financiële verplichtingen tot een grotere inzet op de arbeidsmarkt en daardoor tot een hogere arbeidsparticipatie?

Figuur 3.3 laat zien dat werknemers met een relatief dure koopwoning in vergelijking met het huishoudinkomen vaker van baan veranderen dan werknemers met een relatief goedkope koopwoning. Dat gaat in tegen de hypothese dat hogere financiële verplichtingen tot een grotere investering in de bestaande arbeidsrelatie leiden. De grotere arbeidsmobiliteit zou nog kunnen duiden op een grotere investering in het bereiken van een *beter* arbeidspositie door te zoeken naar een baan waarvan het inkomen beter aansluit op de hypotheekschuld. Werknemers met een relatief dure woning worden echter ook vaker werkloos en trekken zich ook vaker terug van de arbeidsmarkt. Hoewel zelfs een tijdelijke situatie van werkloosheid of niet-participatie nog zou kunnen duiden op een zoektocht naar een betere baan, is de arbeidsparticipatie per saldo lager voor werknemers naarmate ze een relatief duurdere koopwoning hebben. Ook wanneer de

hypotheekschuld wordt afgezet tegen het huishoudinkomen blijkt dat werknemers met een relatief hoge hypotheekschuld vaker van baan veranderen. Dat betekent dat de hoogte van de financiële verplichtingen die samenhangen met het eigenwoningbezit geen verklaring vormen voor de hogere arbeidsparticipatie als gevolg van het eigenwoningbezit. Relatief hoge financiële verplichtingen leiden eerder tot meer arbeidsmobiliteit die samengaat met een per saldo lagere arbeidsparticipatie. Een en ander betekent overigens niet dat de financiële verplichtingen door eigenwoningbezit op zichzelf geen invloed hebben op het arbeidsaanbod van werknemers. Die invloed kan echter nauwelijks worden onderscheiden van het eigenwoningbezit zelf.

Figuur 3.3 Werknemers met een relatief dure koopwoning veranderen vaker van baan, maar participeren minder (dure koopwoning = hoge WOZ-waarde t.o.v. huishoudinkomen)⁵



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

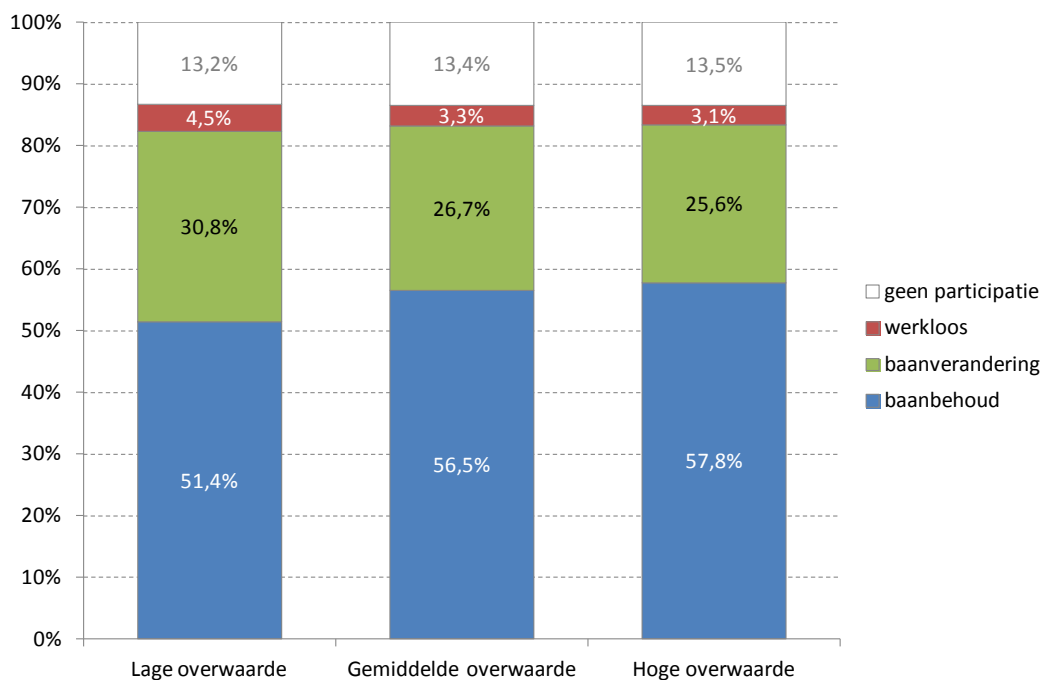
Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Wanneer de hoogte van de financiële verplichtingen de grotere arbeidsparticipatie van eigenwoningbezitters niet kan verklaren, wat dan wel? Welke rol speelt de waarde van de eigen woning? Ontlenen eigenwoningbezitters meer ‘woonnut’ aan hun woning dan huurders, bijvoorbeeld omdat het simpelweg hun ‘eigen’ woning is, of omdat ze meer in de woning hebben geïnvesteerd? Investeren werknemers ook meer in hun arbeidsrelatie wanneer ze meer (financiële) waarde hebben opgebouwd in hun woning? Aanwijzingen daarvoor worden gevonden in figuur 3.4. Daarin zijn de arbeidskeuzes van werknemers met een koophuis afgezet tegen de overwaarde van de woning. Hoe hoger die overwaarde is, hoe minder vaak werknemers werkloos worden en hoe langer ze werkzaam blijven in dezelfde baan. Op de kans om van baan te veranderen of zich

⁵ Een ‘dure koopwoning’ heeft een WOZ-waarde die op 90 procent zit van de verdeling van de verhouding tussen de WOZ-waarde en het huishoudinkomen. Dat betekent dat 90 procent van de werknemers een goedkopere woning in verhouding tot het huishoudinkomen heeft en 10 procent een duurdere woning. Voor een ‘goedkope koopwoning’ geldt het omgekeerde.

terug te trekken van de arbeidsmarkt heeft de overwaarde van de woning geen significant effect. Het lijkt er dus op dat het vooral de financiële en niet-financiële waarde van de eigen woning is die ervoor zorgt dat werknemers meer investeren in hun (bestaande) arbeidsmarktpositie.

Figuur 3.4 Werknemers met een relatief hoge overwaarde van de woning behouden hun baan langer (overwaarde = WOZ-waarde – hypotheekwaarde)⁶



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

In hoeverre wordt het gevonden effect van de overwaarde van de woning op de arbeidskeuzes van werknemers verklaard door de samenhang met leeftijd? Het is bekend dat oudere werknemers zowel minder vaak verhuizen als minder vaak van baan veranderen dan jongere werknemers. Bovendien hebben oudere werknemers in de loop van de tijd overwaarde kunnen opbouwen op hun woning, zeker in de onderzoeksperiode tussen 1995 en 2008 toen huizenprijzen vrijwel voortdurend zijn gestegen. Het effect van leeftijd op de arbeidsmobiliteit kan daardoor gedeeltelijk terechtkomen in het effect van overwaarde. Echter, leeftijd is expliciet opgenomen in het baanduurmodel (in lineaire en kwadratische vorm). Bovendien is de correlatie tussen overwaarde en leeftijd beperkt.⁷ Het zelfstandige effect van de overwaarde van de eigen woning op de arbeidsparticipatie van werknemers blijft daarmee overeind. Het is echter nog steeds niet uitgesloten dat er andere factoren zijn die zowel een hogere overwaarde op de woning als een langere baanduur verklaren, zoals bijvoorbeeld risicoaversie bij werknemers. Er kan dan onderscheid worden gemaakt tussen risicomijdende werknemers die een relatief lage hypotheek

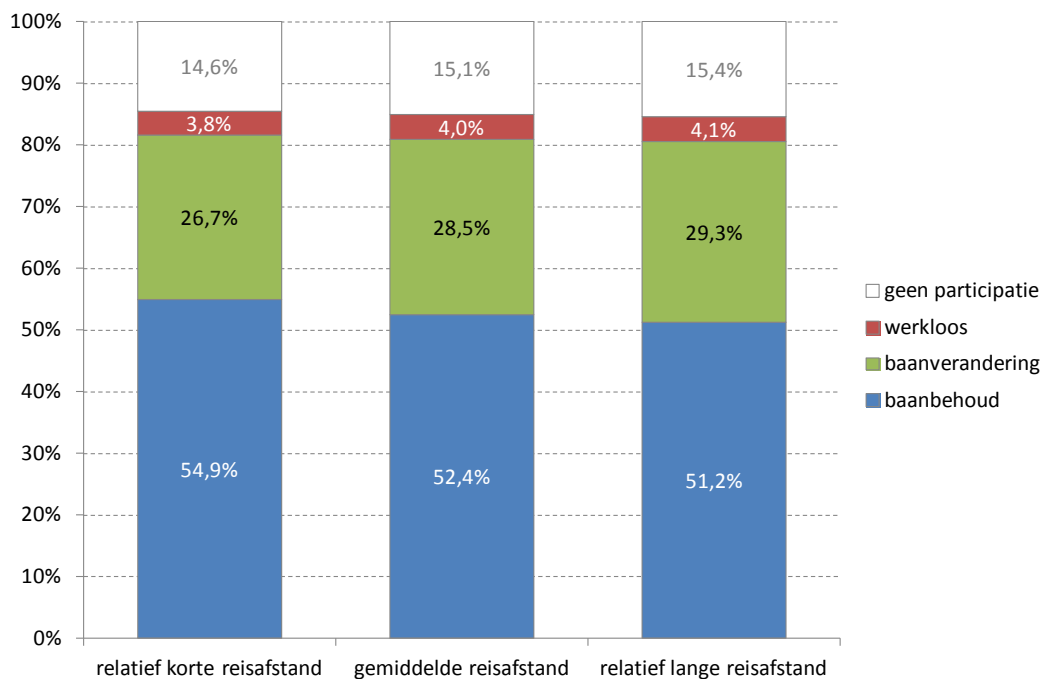
⁶ Een 'hoge overwaarde' is een overwaarde die op 90 procent zit van de verdeling van de overwaarde op koopwoningen bij alle werknemers in de onderzoekspopulatie. Dat betekent dat 90 procent van de werknemers een lagere overwaarde op hun koopwoning hebben en 10 procent een hogere overwaarde. Voor een 'lage overwaarde' geldt het omgekeerde.

⁷ De correlatiecoëfficiënt tussen leeftijd en de overwaarde op de eigen woning is 0,2557.

nemen en lang in dezelfde baan blijven werken, en risicozoekende werknemers die een relatief hoge hypotheek nemen en ook vaker van baan wisselen. Zolang niet waargenomen factoren zoals risicoaversie zowel de baanmobiliteit als de woonmobiliteit beïnvloeden, is daarvoor gecorrigeerd in de specificatie van niet waargenomen heterogeniteit in het analysemodel (zie hoofdstuk 2).

Ten slotte kan nog worden gekeken naar het effect van de woon-werkafstand op de arbeidskeuzes van werknemers. Verwacht mag worden dat werknemers eerder van baan zullen veranderen naarmate ze verder van de woning werken. Dat is precies wat figuur 3.5 laat zien. Een relatief lange woon-werkafstand zorgt ervoor dat werknemers minder lang hun baan behouden en eerder overstappen op een andere baan (bijvoorbeeld dichterbij huis). Op termijn ligt de arbeidsparticipatie van werknemers die relatief ver van hun werk wonen lager dan van werknemers die dichtbij hun werk wonen. Dat betekent onder meer dat belemmeringen op de lokale woningmarkten kunnen leiden tot een lagere arbeidsparticipatie, zowel voor eigenwoningbezitters als voor huurders.

Figuur 3.5 Werknemers met relatief lange woon-werkafstand veranderen vaker van baan⁸



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

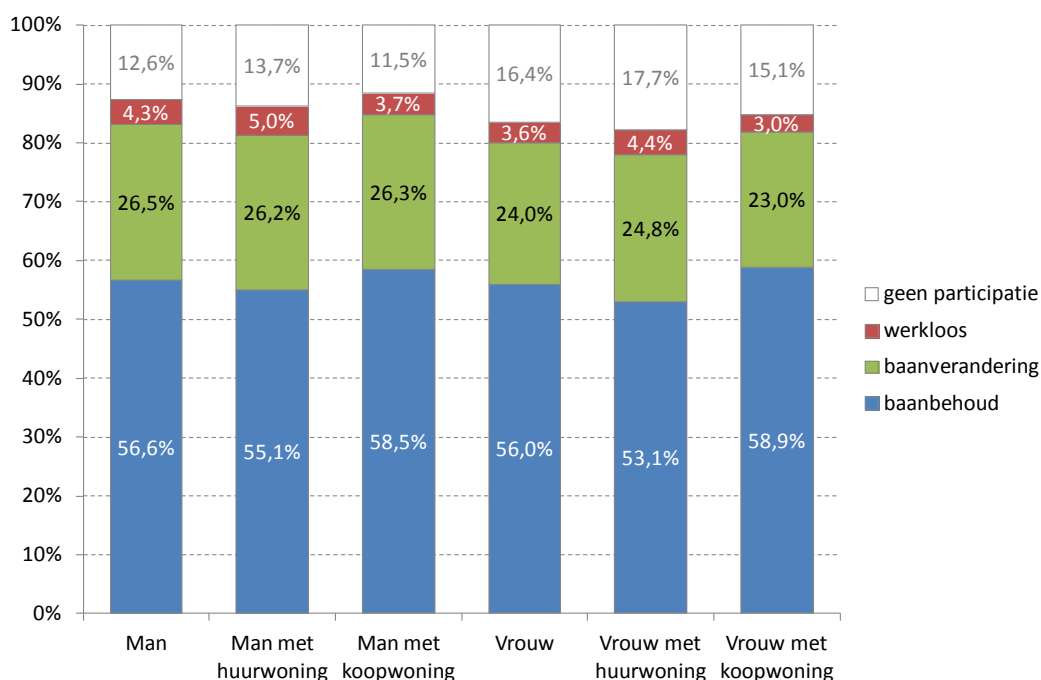
Effect bij mannen versus vrouwen

De 'beslissing' van werknemers om van baan te veranderen, werkloos te worden of zich terug te trekken van de arbeidsmarkt hangt uiteraard van veel meer factoren af dan alleen de woonsituatie.

⁸ Een 'relatief lange reisafstand' is een reisafstand die 10 procent hoger ligt dan de werkelijke reisafstand van werknemers in de onderzoekspopulatie. Een 'relatief korte reisafstand' ligt 10 procent lager dan de werkelijke reisafstand.

In het gehanteerde analysemodel is met zoveel mogelijk van die factoren rekening gehouden. Belangrijke factoren zijn sociaaleconomische omstandigheden waarin werknemers zich bevinden. Zo hebben mannen en vrouwen vaak een verschillende rol in het huishouden en zorgen kinderen enerzijds voor een lager arbeidsaanbod en anderzijds voor een grotere behoefte aan baanzekerheid. Die factoren hebben niet alleen effect op de arbeidskeuzes van werknemers, maar kunnen er ook voor zorgen dat de woonsituatie verschillende invloeden heeft op arbeidskeuzes. Ook het effect van interacties tussen sociaaleconomische omstandigheden en de woonsituatie is daarom getoetst met behulp van het analysemodel voor de baanduur met concurrerende uitstroomkansen.

Figuur 3.6 Vrouwelijke werknemers stoppen eerder met werken dan mannelijke werknemers, effect van woningbezit verschilt nauwelijks tussen mannen en vrouwen



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

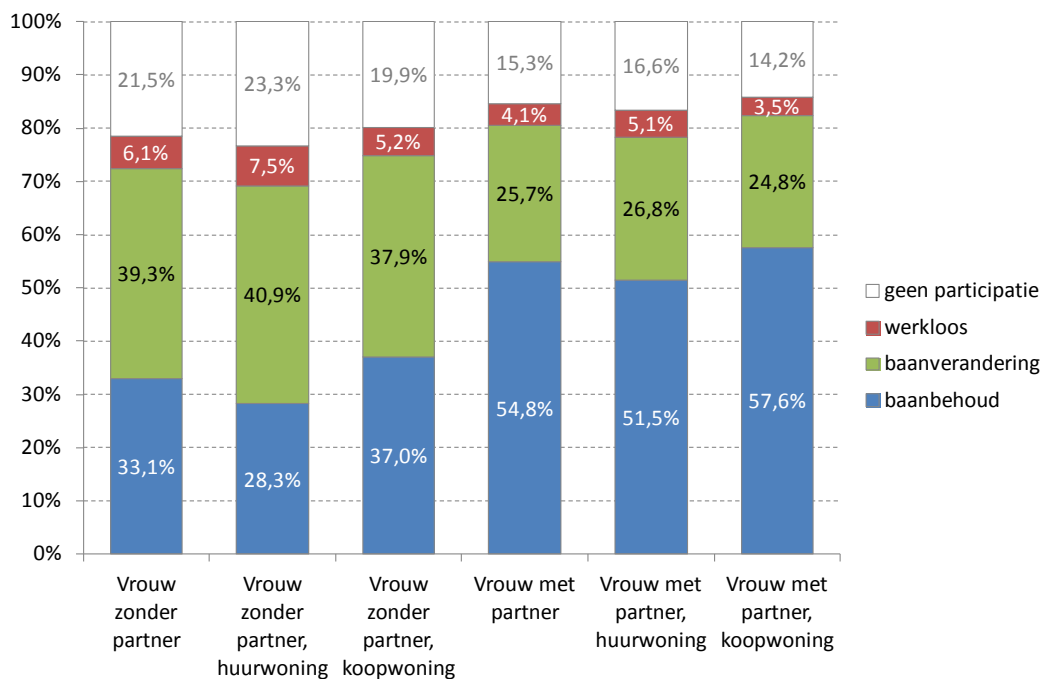
Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Op grond van figuur 3.6 kan worden geconcludeerd dat het arbeidsaanbod van vrouwelijke werknemers op den duur lager ligt dan dat van mannelijke werknemers. Er zijn immers meer vrouwelijke werknemers die hun baan verlaten om andere redenen dan een overstap naar een andere baan. Maar er kan ook worden geconcludeerd dat het effect van het eigenwoningbezit niet wezenlijk verschilt tussen mannen en vrouwen. Zowel mannen als vrouwen houden langer vast aan hun baan en worden minder snel werkloos wanneer ze in een koopwoning wonen dan wanneer ze in een huurwoning wonen. Opvallend is echter dat de lagere baanmobiliteit bij eigenwoningbezit, zoals naar voren kwam in figuur 3.2, volledig is toe te schrijven aan vrouwelijke werknemers in een koopwoning. Mannen met een koopwoning veranderen net zo snel van baan als mannen met een huurwoning. De hogere arbeidsparticipatie in het geval van

een koopwoning is bij vrouwelijke werknemers daardoor sterker toe te schrijven aan baanbehoud dan bij mannelijke werknemers.

Vaak wordt gedacht dat vrouwen met een partner minder werken dan vrouwen zonder partner, omdat ze vaak niet de primaire kostwinner van een huishouden zijn. Uit figuur 3.7 blijkt echter dat vrouwelijke werknemers met een partner langer achtereen aan het werk blijven dan zonder partner. Het grootste verschil ligt in het feit dat vrouwen met een partner langer in dezelfde baan werkzaam blijven. Vrouwen zonder partner veranderen vaker van baan, maar worden ook sneller werkloos en beëindigen ook vaker om andere redenen hun baan. Figuur 3.7 laat ook zien dat het effect van het eigenwoningbezit nauwelijks verschilt tussen vrouwen met en zonder partner. In beide gevallen ligt bij vrouwen met een eigen woning het baanbehoud hoger, de kans op een baanverandering en de kans op werkloosheid lager, en de totale arbeidsparticipatie hoger. Eigenwoningbezit zorgt dus ook bij vrouwen die niet noodzakelijk kostwinner zijn voor een lagere arbeidsmobiliteit en een hogere arbeidsparticipatie.

Figuur 3.7 Vrouwen met partner hebben hoger arbeidsaanbod, zowel in huur- als koopwoning



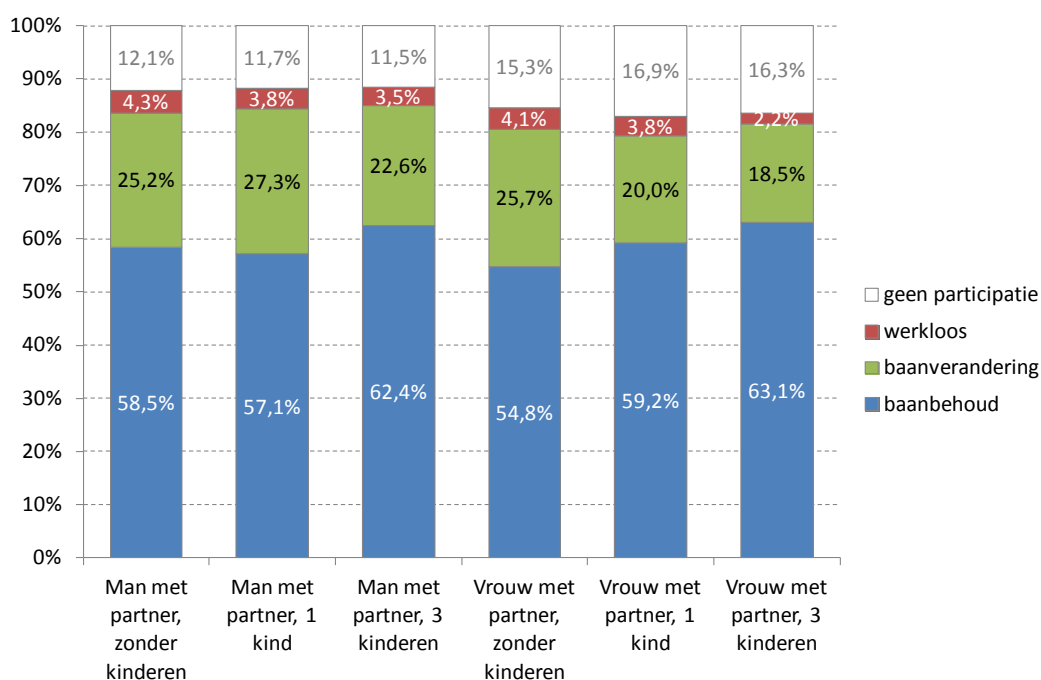
N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Hoe verandert dat wanneer er kinderen in het spel zijn? Het hebben van kinderen zorgt immers voor een grotere behoefte aan zorgtijd en daarmee mogelijk voor een lager arbeidsaanbod, maar tegelijkertijd voor een grotere behoefte aan inkomen en vooral inkomenszekerheid. Zorgen kinderen ervoor dat werknemers minder snel van baan veranderen en tegelijkertijd meer investeren in hun bestaande arbeidspositie? Duidelijk is dat mannen en vrouwen daarin andere rollen vervullen, die ook terug worden gevonden in figuur 3.8. Daarin worden de arbeidskeuzes van mannen en vrouwen afgezet tegen het aantal kinderen dat ze hebben. Dit is alleen gedaan

voor mannelijke en vrouwelijke werknemers met een partner, om het effect van kinderen niet te verwarren met de situatie van alleenstaande ouders. Duidelijk is dat mannen meer gaan werken als ze hun eerste kind krijgen en vrouwen minder. Mannen doen dat door vaker van baan te veranderen, vrouwen door minder vaak van baan te veranderen en langer vast te houden aan de baan die ze hebben. Wanneer werknemers meer dan één kind krijgen, veranderen zowel vaders als moeders minder snel van baan en blijven langer in hun baan werken. Als gevolg daarvan gaat de totale baanmobiliteit omlaag, maar gaat de totale arbeidsparticipatie omhoog. Het hebben van kinderen zorgt dus vooral voor een grotere behoefte aan baan zekerheid. De extra zorgtijd wordt vooral opgevangen door de moeders, die ook vaker in deeltijd werken (zie paragraaf 3.3).

Figuur 3.8 Het hebben van (meerdere) kinderen gaat samen met een hogere arbeidsparticipatie bij mannen en een lagere arbeidsparticipatie bij vrouwen, bij beide geslachten leiden meerdere kinderen tot een lagere arbeidsmobiliteit



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

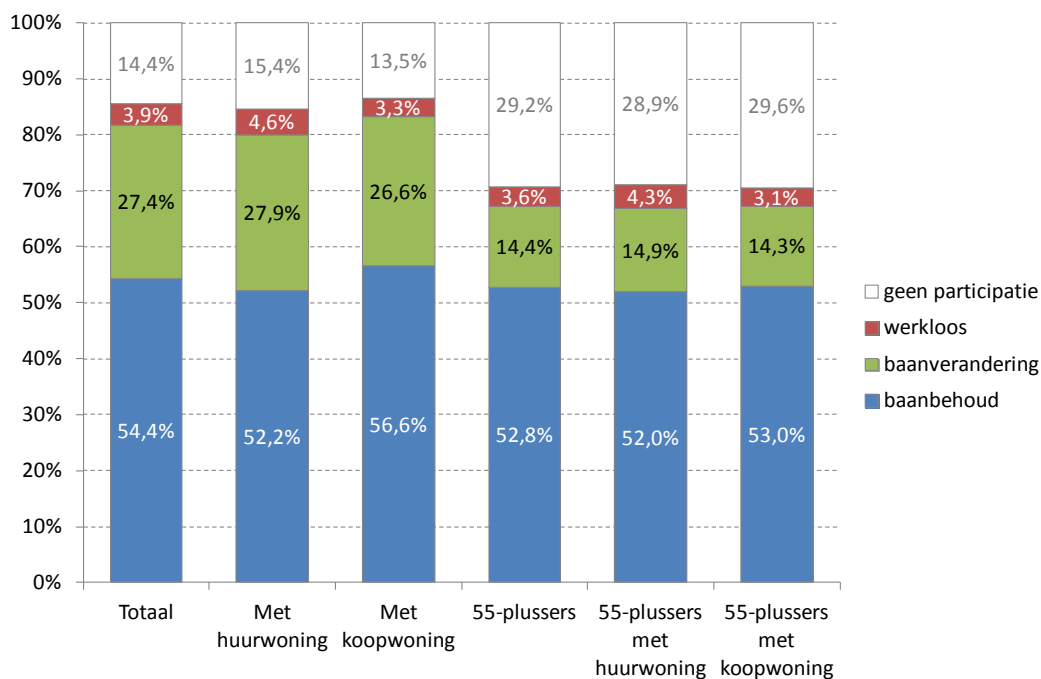
Effect bij ouderen

Dat werknemers met een koopwoning meer (blijven) participeren op de arbeidsmarkt dan werknemers met een huurwoning, is hierboven vooral toegeschreven aan de financiële waarde (overwaarde) en niet-financiële waarde (woonnut) die werknemers hebben opgebouwd in de eigen woning. Daardoor investeren werknemers meer in hun (bestaande) arbeidspositie, zodat de woonsituatie kan worden gecontinueerd. Verwacht mag worden dat dit mechanisme anders is voor oudere werknemers. Niet zozeer omdat ouderen minder waarde in hun eigen woning zouden hebben opgebouwd, integendeel zelfs, maar omdat oudere werknemers als gevolg van onder meer ontslagbescherming en het bereikte inkomensniveau naar verwachting minder hoeven te investeren om een arbeidspositie te handhaven die volstaat om de eigen woning te

kunnen behouden, temeer omdat de financiële verplichtingen van de woning door aflossing op de hypotheek en waardestijging van de woning mogelijk kleiner zijn geworden. Oudere werknemers met een koopwoning hebben dus minder prikkels om te blijven werken dan jongere werknemers met een koopwoning. Sterker nog, oudere werknemers met een koopwoning hebben daarin mogelijk zoveel vermogen opgebouwd dat ze dat kunnen gebruiken om eerder te stoppen met werken dan ouderen met een huurwoning. Eigenwoningbezit zou bij oudere werknemers dus juist kunnen leiden tot een lagere arbeidsparticipatie.

Figuur 3.9 zet de effecten van het eigenwoningbezit van 55-plussers af tegen die van de gehele onderzoekspopulatie. Uiteraard wordt gevonden dat 55-plussers minder lang blijven werken dan jongere werknemers, met name omdat ze minder vaak van baan veranderen en eerder om andere redenen dan werkloosheid hun baan beëindigen (pensionering). Bij oudere werknemers met een koopwoning is dat iets vaker het geval dan bij oudere werknemers met een huurwoning. Tegelijkertijd worden ze minder vaak werkloos. Op basis van figuur 3.9 kan niet worden geconcludeerd dat oudere werknemers die een eigen woning bezitten als gevolg daarvan minder (lang) participeren op de arbeidsmarkt. Net zoals bij jongere eigenwoningbezitters ligt bij 55-plussers met een eigen woning de baanmobiliteit lager en wordt er langer vastgehouden aan een baan.

Figuur 3.9 Ouderen met een koopwoning gaan nauwelijks eerder met pensioen



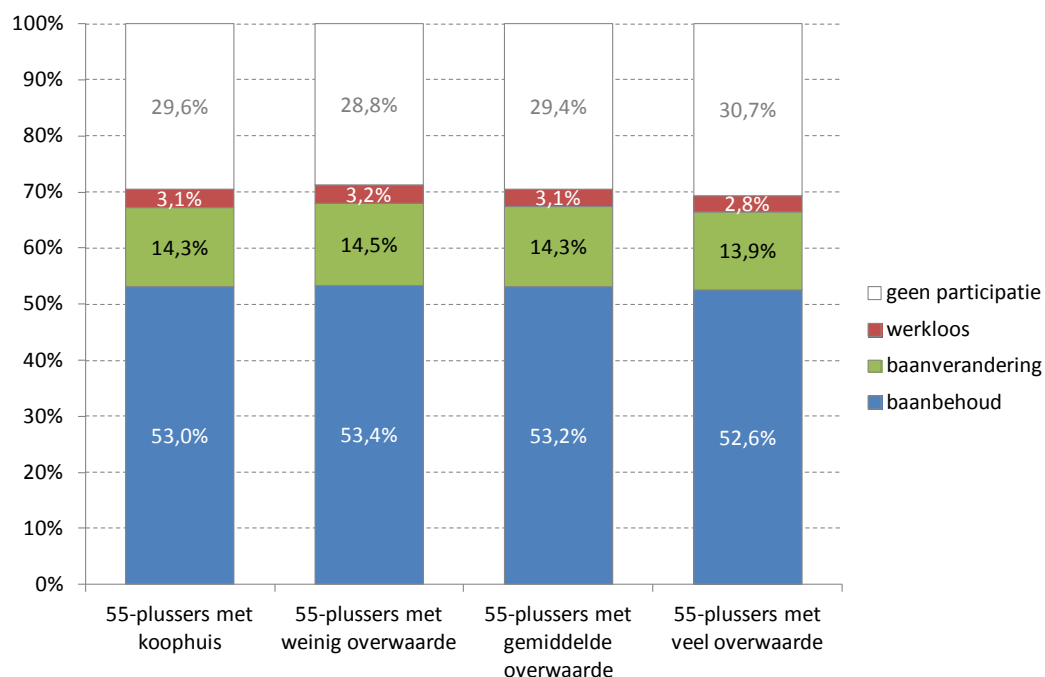
N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Toch is het interessant om in het licht van bovenstaande resultaten het effect van de eigen woning, en dan vooral van de vermogenswaarde ervan, op het arbeidsaanbod van ouderen nader te beschouwen. Daarvoor is in figuur 3.10 de overwaarde van de eigen woning, gedefinieerd als

de woningwaarde (WOZ-waarde) minus de hypotheekschuld, van 55-plussers afgezet tegen de arbeidskeuze van deze werknemers. Dan blijkt dat naarmate 55-plussers een koopwoning met een hogere overwaarde hebben, ze minder lang in hun baan blijven werken, minder vaak van baan veranderen en minder snel werkloos worden ofwel dat ze eerder met pensioen gaan. Hoewel het verschil tussen een relatief hoge overwaarde en een relatief lage overwaarde klein is, geeft het toch een ander beeld dan de resultaten voor de gehele populatie. Daarvoor bleek uit figuur 3.4 dat hoe hoger de overwaarde is, hoe langer werknemers werkzaam blijven in dezelfde baan en hoe minder snel ze werkloos worden. Voor jongere werknemers met een koopwoning geldt dat een hogere overwaarde op de woning ervoor zorgt dat ze meer investeren in hun arbeidspositie. Voor oudere werknemers met een koopwoning biedt een hogere overwaarde juist de mogelijkheid om zich eerder terug te trekken van de arbeidsmarkt.

Figuur 3.10 Oudere werknemers met relatief hoge overwaarde gaan eerder met pensioen (overwaarde = WOZ-waarde – hypotheekschuld)⁹



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

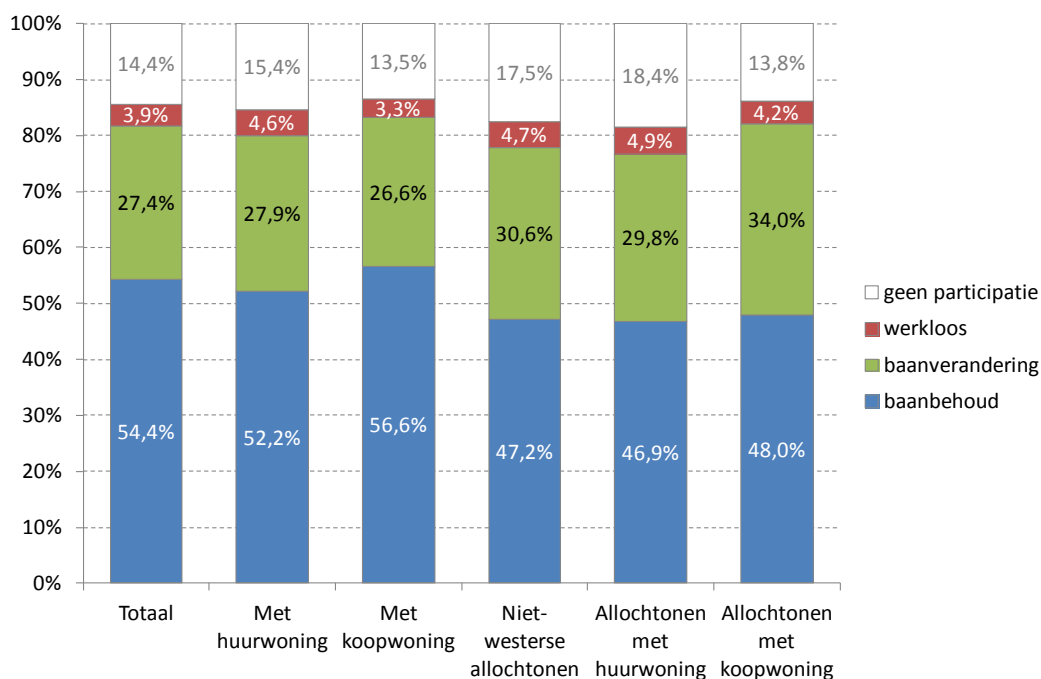
Effect bij allochtonen

Er is weinig bekend over verschillen in het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod naar etniciteit. Passen allochtonen hun arbeidsmarktgedrag anders aan op hun woonsituatie dan autochtonen? De literatuur geeft daarover weinig inzichten. Daarom is een apart baanduurmodel geschat voor niet-westerse allochtonen. De resultaten daarvan worden in figuur 3.11 (laatste drie

⁹ 'Veel overwaarde' is een overwaarde die op 90 procent zit van de verdeling van de overwaarde op koopwoningen bij alle werknemers in de onderzoekspopulatie. Dat betekent dat 90 procent van de werknemers een lagere overwaarde op hun koopwoning hebben en 10 procent een hogere overwaarde. Voor 'weinig overwaarde' geldt het omgekeerde.

kolommen) afgezet tegen de resultaten voor de gehele onderzoekspopulatie (eerste drie kolommen). Daaruit komt het bekende beeld naar voren dat niet-westerse allochtone werknemers in het algemeen minder lang in hun baan blijven werken dan autochtone werknemers. Weliswaar wordt dat gecompenseerd door een grotere baanmobiliteit, maar dat verschil is onvoldoende om te zorgen voor een even grote arbeidsparticipatie. De verschillen kunnen niet zuiver en alleen worden toegeschreven aan etniciteit, omdat ook andere achtergrondkenmerken van de groep niet-westerse allochtonen verschillen ten opzichte van de gehele onderzoekspopulatie. Zo zijn niet-westerse allochtonen gemiddeld genomen jonger en lager opgeleid. Voor die verschillen is tussen de eerste drie en laatste drie kolommen van figuur 3.11 niet gecorrigeerd, omdat primair is onderzocht of het effect van het eigenwoningbezit wezenlijk anders is in de groep niet-westerse allochtonen in vergelijking met het effect in de gehele onderzoekspopulatie.

Figuur 3.11 Eigenwoningbezit leidt bij niet-westerse allochtone werknemers nog sterker tot een hogere arbeidsparticipatie dan bij autochtone werknemers



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Voor de vaststelling van het effect van het eigenwoningbezit binnen de groep niet-westerse allochtonen is uiteraard wel gecorrigeerd voor achtergrondkenmerken als leeftijd (binnen de drie laatste kolommen van figuur 3.11). Uit de figuur blijkt dat bij niet-westerse allochtonen het eigenwoningbezit nog sterker samenhangt met een hoger arbeidsaanbod dan bij allochtonen. Dat komt met name door een veel hogere baanmobiliteit bij niet-westerse allochtonen met een koopwoning. Net zoals bij autochtonen investeren niet-westerse allochtonen bij eigenwoningbezit mogelijk meer in hun arbeidspositie dan zonder eigenwoningbezit, maar dat doen zij vaker door van baan te veranderen dan via baanbehoud.

3.3 Effect op de keuze om voltijds te werken

Het arbeidsaanbod van werknemers bestaat niet alleen uit de keuze om te (blijven) participeren op de arbeidsmarkt, zoals behandeld in paragraaf 3.2, maar ook uit de keuze van het aantal uren dat men actief is op de arbeidsmarkt. Ook op die keuze kan de woonsituatie van invloed zijn en die invloed hoeft niet hetzelfde te zijn als op de keuze om wel of niet te participeren in arbeid. Zo liet paragraaf 3.2 zien dat vrouwen met een partner in een koophuis langer actief blijven op de arbeidsmarkt dan in een huurhuis. Maar dat betekent niet automatisch dat ze ook meer uren werken dan vrouwen met een partner in een huurhuis, zoals uit het vervolg van dit hoofdstuk zal blijken.

Bij het vaststellen van het effect van de woonsituatie op het aantal gewerkte uren door werknemers, wordt gebruik gemaakt van twee aparte modellen. Het eerste model analyseert de kans dat een werknemer voltijd of deeltijd werkt en is het onderwerp van deze paragraaf. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het tweede model, dat de werktijdumfang analyseert van werknemers die uitsluitend in deeltijd werken. Dit onderscheid wordt gemaakt, omdat een groot deel van de werknemers voltijds werkt, waardoor een analyse van (het effect van de woonsituatie op) het aantal gewerkte uren voor de gehele populatie sterk zou worden bepaald door de werknemers met een voltijds dienstverband.

Effect van de woonsituatie

De financiering van een eigen woning vereist een zeker inkomen. Voltijdse dienstbetrekkingen leveren hogere inkomsten op dan dienstbetrekkingen in deeltijd. Een hoger inkomen stelt mensen beter in staat om een eigen woning te kopen of te verhuizen naar een grotere eigen woning. Eigenwoningbezitters hebben daarom ook vaker een voltijds dienstbetrekking. Echter, of het eigenwoningbezit de keuze om voltijds te (blijven) werken beïnvloedt, is minder evident. Zijn mensen in een koopwoning eerder bereid om voltijds te gaan of blijven werken?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is het van belang om het verschil in arbeidsverhoudingen tussen mannen en vrouwen in ogenschouw te nemen. Vrouwen werken in verhouding tot mannen vaker in een deeltijdbaai, omdat ze over het algemeen een groter deel van de zorgtaken binnen een gezin op zich nemen. De keuze om voltijds of deeltijds te werken verschilt daarom tussen mannen en vrouwen.

Hieruit voortvloeiend rijst de vraag welke rol de huishoudsamenstelling speelt. Tweeverdieners hebben een grotere financiële draagkracht dan eenpersoonshuishoudens. Zij zullen daarom eerder aan de hypothecaire eisen van een bank kunnen voldoen. Het eigenwoningbezit onder partners is daarom groter dan onder alleenstaanden. De invloed van de woonsituatie op de keuze voor voltijds of deeltijds zal dus naast geslacht ook samenhangen met de huishoudsamenstelling.

Voor het vaststellen van het effect van de woonsituatie op de keuze voor een voltijd- of deeltijdbaai wordt gebruikgemaakt van een panel Logit model, waarin de kans op een voltijdbaai op een bepaalde peildatum in het jaar (1 december) wordt verklaard uit allerlei factoren, waaronder de woonsituatie. Om er zeker van te zijn dat de causaliteit van de woonsituatie richting de keuze voor een voltijd- of een deeltijdbaai loopt en niet andersom, wordt de

woonsituatie met een jaar vertraagd. Daardoor wordt eigenlijk het effect van de woonsituatie op de keuze voor een voltijd- of een deeltijdbaai een jaar later gemodelleerd. Het is niet waarschijnlijk dat de keuze voor een voltijd- of een deeltijdbaai de woonsituatie in het jaar ervoor bepaalt.¹⁰

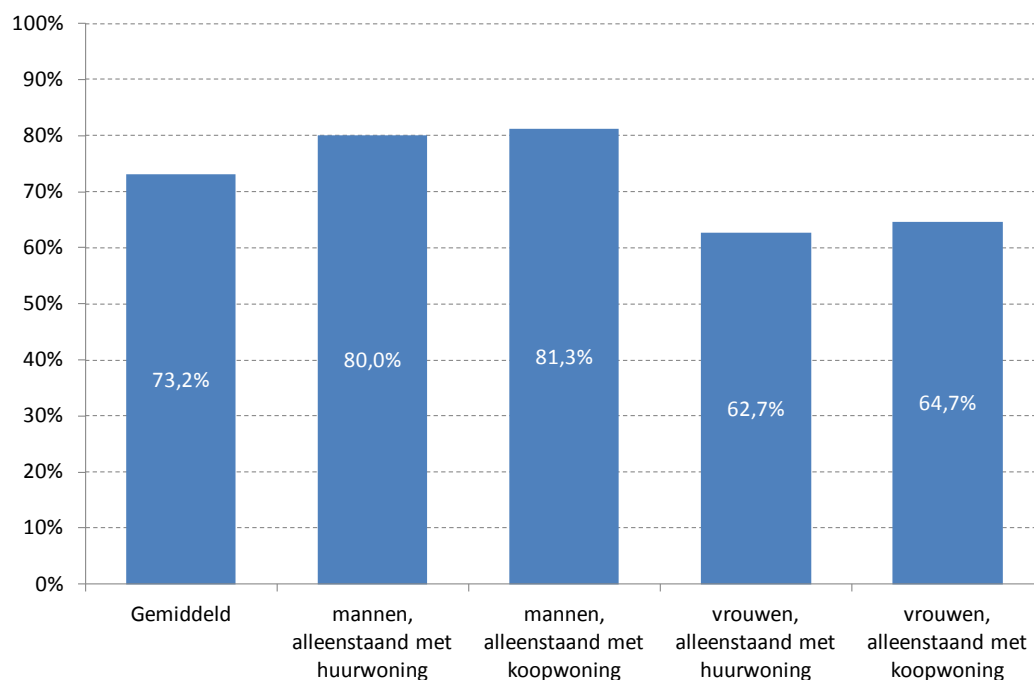
De keuze voor een voltijdbaai wordt gemodelleerd door een binaire variabele, welke gelijk is aan één als men voltijds werkt en gelijk is aan nul als men in deeltijd werkt. Door de keuze voor een voltijdbaai of deeltijdbaai in verband te brengen met de woonsituatie voor verschillende combinaties van geslacht en burgerlijke status, kan het effect van de woonsituatie voor elk van die combinaties worden geschat. Figuur 3.12 laat de resultaten zien voor alleenstaande mannen en vrouwen. Daaruit blijkt dat alleenstaande mannen vaker in voltijd werken dan alleenstaande vrouwen. Maar belangrijker is dat het eigenwoningbezit de kans op een voltijdbaai zowel bij alleenstaande mannen als bij alleenstaande vrouwen verhoogt. Hoewel het hogere inkomen uit voltijdbanen werknemers eerder in staat stelt om een eigen woning te kopen (omgekeerde causaliteit), wijst figuur 3.12 er primair op dat eigenwoningbezit leidt tot een grotere kans op voltijds werk, net zoals dat eigenwoningbezit leidt tot een hogere arbeidsparticipatie, zie paragraaf 3.2. In het model voor de kans op een voltijdbaai is immers rekening gehouden met een flink aantal controlevariabelen, waaronder het loonniveau, is de woonsituatie met een jaar vertraagd en is rekening gehouden met individu-specifieke effecten, waardoor de causaliteit hier van de woonsituatie naar de keuze voor een voltijdbaai loopt.

Dat het effect van het eigenwoningbezit voor alleenstaande vrouwen sterker is dan voor alleenstaande mannen laat vooral zien dat eigenwoningbezit een zeker inkomensniveau en een zekere inkomenszekerheid vereist, die met een voltijdbaai groter is dan met een deeltijdbaai. Om dat te bereiken, moeten alleenstaande vrouwen vaker dan alleenstaande mannen de stap maken naar een voltijdbaai.

Figuur 3.13 gaat in op de effecten van de woonsituatie op de kans op een voltijd- of deeltijdbaai voor mannen en vrouwen met een partner. Ook hier blijkt dat mannen met een eigen woning vaker in voltijd werken dan mannen in een huurwoning. Voor vrouwen geldt echter het tegenovergestelde. Vrouwen met een partner die in een koopwoning wonen werken juist vaker in deeltijd dan vrouwen met een partner die in een huurwoning wonen. Een eerste mogelijke verklaring hiervoor is dat een eigen woning meer onderhoud en zorg vereist dan een huurwoning, waardoor er binnen een gezin minder tijd overblijft voor betaalde arbeid. Een tweede mogelijke verklaring is dat het huishoudinkomen van partners in een koopwoning ten opzichte van de woonlasten hoger ligt dan het huishoudinkomen van partners in een huurwoning. Als gevolg daarvan is het huishoudinkomen van partners met een koopwoning minder afhankelijk van het inkomen van de vrouw en kan zij eerder kiezen voor een deeltijdbaai. Het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod verschilt dus aanzienlijk tussen mannen en vrouwen met en zonder partner.

¹⁰ De keuze voor een voltijd- of deeltijdbaai is door de tijd heen gecorreleerd, evenals de keuze van de woonsituatie. Het is daarom niet uitgesloten dat de gevonden effecten het gevolg zijn van een omgekeerde causaliteit, waarbij de keuze voor een voltijd- of deeltijdbaai de woonsituatie beïnvloedt. Echter, het gebruik van meerdere waarnemingsmomenten per werknemer (longitudinale gegevens) en het rekening houden met individu-specifieke effecten die constant zijn in de tijd (fixed effects) zorgen ervoor dat effecten in de analyse vooral worden geïdentificeerd op basis van elkaar opvolgende veranderingen in de woonsituatie en de deeltijdomvang. Daardoor wordt de kans op het meten van omgekeerde causaliteit aanzienlijk verkleind.

Figuur 3.12 Alleenstaande werknemers werken vaker voltijds met een eigen woning dan met een huurwoning

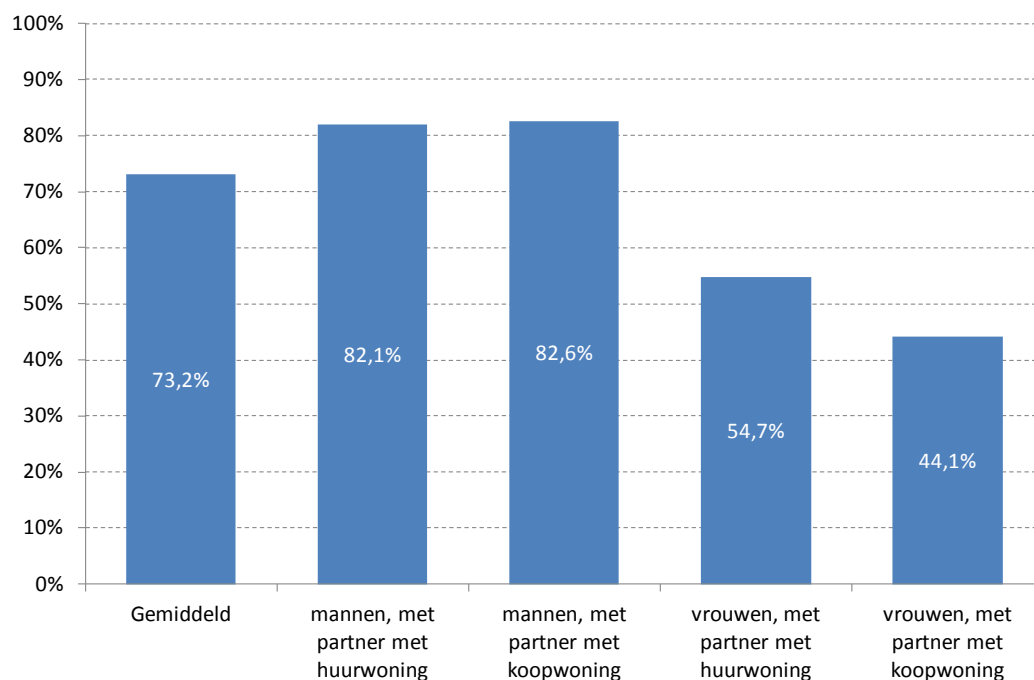


N.B. Kans op een voltijd dienstverband, op basis van een panel Logit model

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Naast het type woning (huurwoning of koopwoning) is in de analyse ook gekeken naar het effect van kenmerken van de koopwoning, zoals de (WOZ-)waarde van de woning ten opzichte van het huishoudinkomen (*price to income*), de hypotheekschuld ten opzichte van het huishoudinkomen (*loan to income*) en de overwaarde van de woning, gedefinieerd als de WOZ-waarde minus de hypotheekschuld. Geen van deze kenmerken van de woonsituatie van werknemers heeft een noemenswaardige invloed op de keuze voor een voltijd- of deeltijdbaan. Dat bevestigt het eerdere beeld dat het niet zozeer de *hoogte* van de financiële verplichtingen is die leidt tot een hogere arbeidsparticipatie van mannen en alleenstaande vrouwen met een koopwoning in vergelijking met die in een huurwoning.

Figuur 3.13 Getrouwde/samenwonende vrouwen werken vaker in deeltijd met een eigen woning dan met een huurwoning



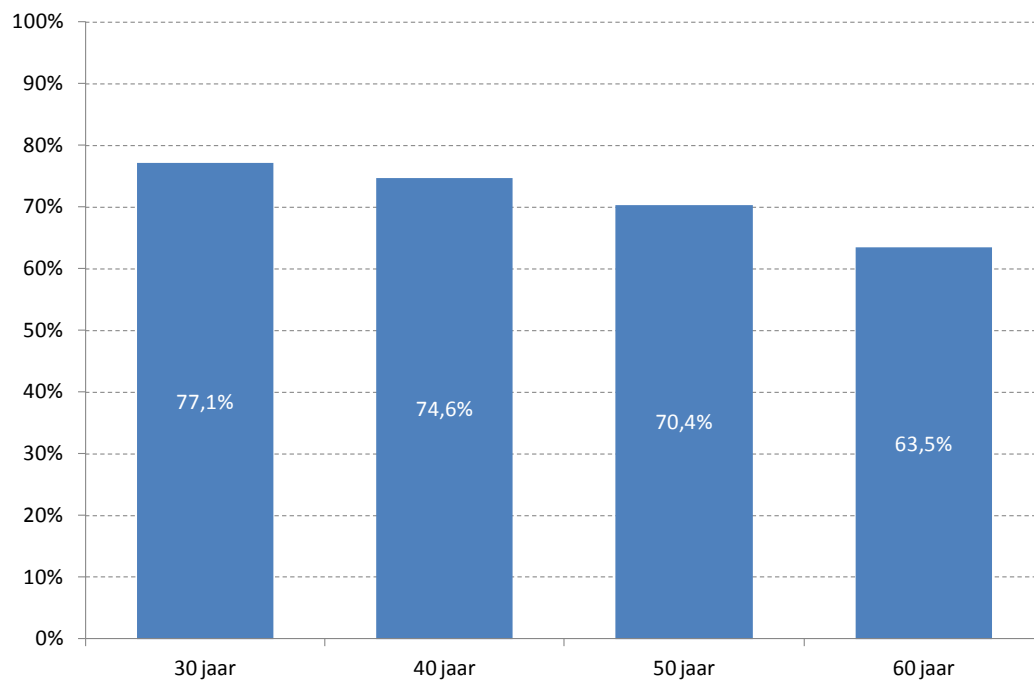
N.B. Kans op een voltijd dienstverband, op basis van een panel Logit model

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Effect van persoonskenmerken

Naast het effect van geslacht en burgerlijke staat is leeftijd een belangrijke determinant van de mate waarin werknemers in voltijd en deeltijd werken. Figuur 3.14 laat zien dat hoe ouder men wordt, hoe kleiner de kans is dat men voltijds werkt. Jongeren staan nog aan het begin van hun loopbaan en kiezen eerder voor een voltijdbaan. Ouderen lijken vaker een stapje terug te doen. Dit wil niet zeggen dat ouderen overwegend in deeltijd werken. Ook onder 60-jarige werknemers is het aandeel met een voltijdbaan nog altijd ruim 60 procent.

Andere persoonskenmerken die in het Logit model zijn opgenomen zijn etniciteit en het aantal thuiswonende kinderen. Daaruit blijkt dat (vooral westerse) allochtonen vaker in voltijd werken dan autochtonen en dat kinderen de kans op een deeltijdbaan sterk verhogen, vooral bij vrouwen. Dit is geheel in lijn met wat men zou verwachten.

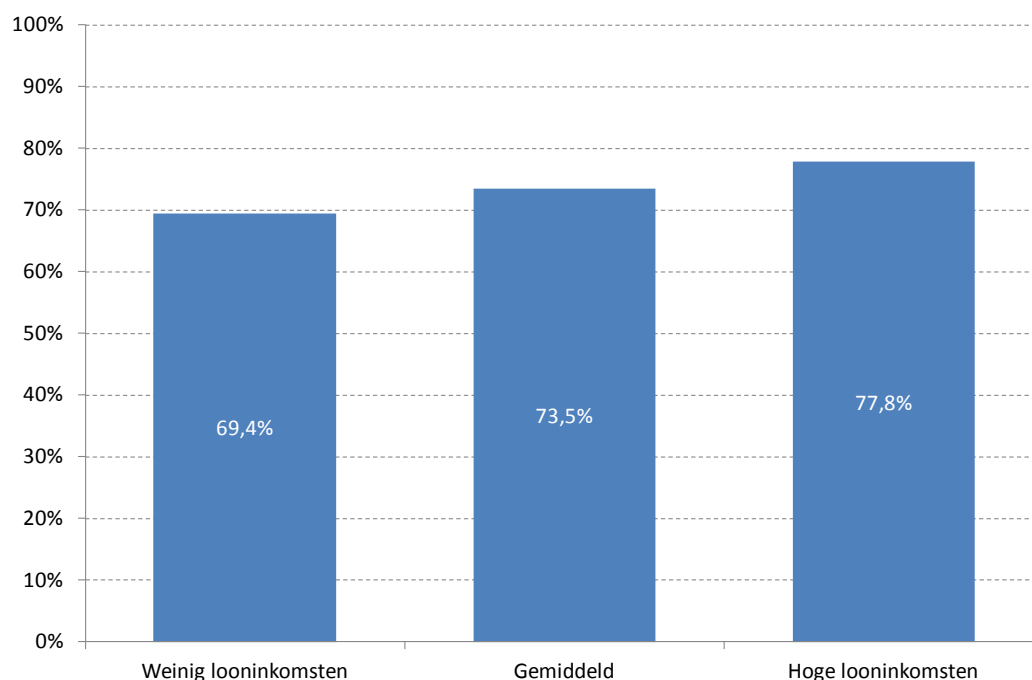
Figuur 3.14 Oudere werknemers werken minder vaak in voltijd dan jongere werknemers

N.B. Kans op een voltijd dienstverband, op basis van een panel Logit model

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Effect van baankenmerken

De beloning van werk beïnvloedt de keuze om voltijd of deeltijd te werken. Figuur 3.15 laat zien dat een hoger loon de keuze voor een voltijdbaantje positief beïnvloedt. Belangrijk hierbij is dat voltijdbanen hogere inkomsten genereren omdat men meer uren werkt. Om hiervoor te corrigeren is in het analysemodel het dagloon opgenomen, ofwel het loon dat men zou verdienen indien men een hele dag zou werken. Dan blijkt dat een hoger dagloon het aantrekkelijker maakt om voltijds te gaan of blijven werken.

Figuur 3.15 Hoger dagloon stimuleert werknemers om voltijds te werken¹¹

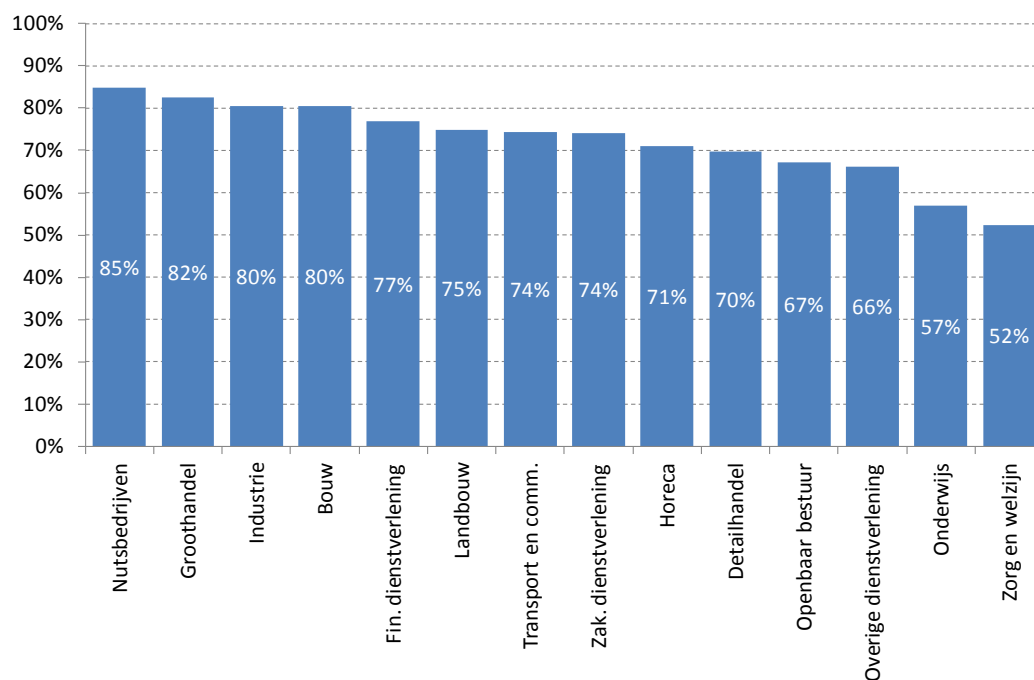
N.B. Kans op een voltijd dienstverband, op basis van een panel Logit model

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

De grootte van het bedrijf of de organisatie waar werknemers werken heeft nauwelijks invloed op de keuze voor een voltijd- of een deeltijdbaai, maar de bedrijfstak waar werknemers werken wel. Figuur 3.16 laat zien dat werknemers in nutsbedrijven, de groothandel, industrie en de bouwsector het vaakst in een voltijdbaai werken. In de zorg en welzijn en in het onderwijs wordt het vaakst in deeltijd gewerkt. In die laatste twee sectoren is het merendeel van de werknemers vrouw, maar dit verklaart niet de verschillen ten opzichte van de andere sectoren. In het Logit model is immers al gecorrigeerd voor geslacht: uit figuur 3.12 en 3.13 bleek dat die een grote invloed had op de mate van voltijd en deeltijd werk.

¹¹ 'Hoge looninkomsten' liggen gelijk aan het dagloon op 90 procent van de dagloonverdeling van de werknemers in de onderzoekspopulatie. Dat betekent dat 90 procent van de werknemers in de onderzoekspopulatie een lager dagloon heeft en 10 procent een hoger dagloon. Bij 'weinig looninkomsten' ligt dat precies andersom.

Figuur 3.16 Voltijd banen vooral in de groothandel, industrie en bouwnijverheid, deeltijd banen met name in de zorg en welzijn en het onderwijs



N.B. Kans op een voltijd dienstverband, op basis van een panel Logit model

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

3.4 Effect op werktijdumfang deeltijdwerkers

Deze paragraaf gaat in op het effect van de woonsituatie op de werktijdumfang van deeltijdwerkers. Werken deeltijders met een eigen woning nu juist meer of minder uren dan huurders en hoe verschilt dit naar geslacht en huishoudsamenstelling?

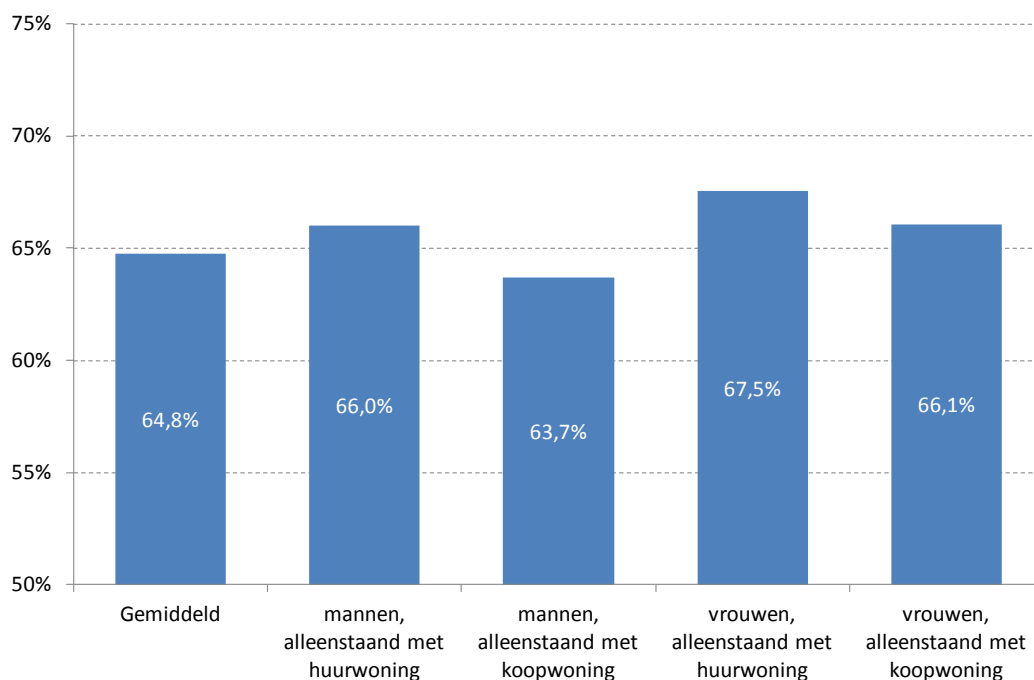
Effect van de woonsituatie

Bij het vaststellen van het effect van de woonsituatie op de werktijdumfang wordt gebruikgemaakt van een lineair regressiemodel, waarin de deeltijdfactor op een bepaalde peildatum in het jaar (1 december) wordt verklaard uit allerlei factoren, waaronder de woonsituatie. Ook hier wordt de woonsituatie met een jaar vertraagd om te zorgen dat de causaliteit van de woonsituatie richting het aantal gewerkte uren loopt, en niet andersom. Door het gebruik van de woonsituatie en de werktijdumfang van werknemers op de peildatum in meerdere jaren, kunnen individu-specifieke effecten worden vastgesteld die constant zijn in de tijd. Deze effecten zorgen voor een structureel hoger of lager aantal gewerkte uren en kunnen gecorreleerd zijn met de woonsituatie (niet-waargenomen heterogeniteit). Door hier in het model rekening mee te houden, wordt geprobeerd het effect van de woonsituatie zo zuiver mogelijk te schatten.

Figuur 3.17 toont het effect van de woonsituatie van alleenstaande mannen en vrouwen op de werktijdfactor. Zowel alleenstaande mannen als vrouwen werken minder uren in deeltijd wanneer

ze een eigen woning bezitten dan wanneer ze in een huurhuis wonen. Bij de keuze voor voltijd versus deeltijd werken was het effect nog omgekeerd. Alleenstaande eigenwoningbezitters werken dus minder vaak in deeltijd, maar als ze dat doen werken ze minder uren dan alleenstaande huurders. Verder valt op dat alleenstaande vrouwen vaker in deeltijd werken dan alleenstaande mannen, maar in deeltijd wel gemiddeld meer uren werken.

Figuur 3.17 Zowel alleenstaande mannen als alleenstaande vrouwen werken minder uren in deeltijd met een eigen woning dan met een huurwoning

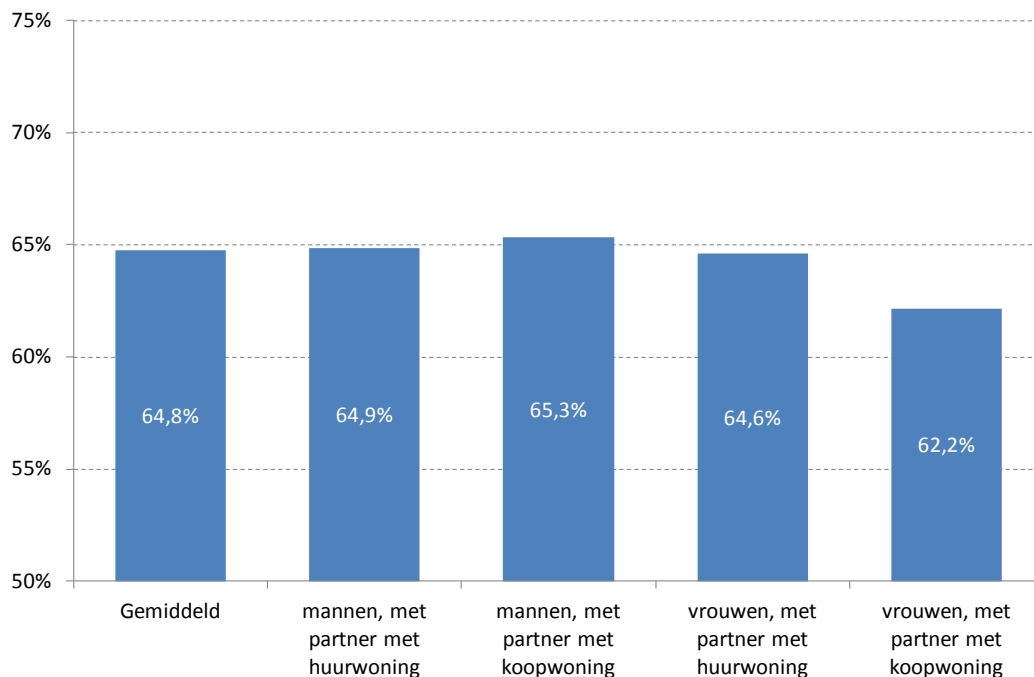


N.B. Omvang van de werktijdfactor in FTE, op basis van een lineair panelmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Uit figuur 3.18 blijkt dat het effect van de woonsituatie op de werktijdumfang tussen mannen en vrouwen afhangt van of men een partner heeft. Voor mannen met een partner maakt het eigenwoningbezit niet uit voor het aantal uren dat men per week werkt. Maar bij vrouwen met een partner zorgt het eigenwoningbezit voor een lagere werktijdumfang in deeltijd. Een mogelijke verklaring is dat vrouwen met een partner vaak het tweede inkomen in het huishouden zijn dat wordt gecombineerd met meer zorgtaken. Figuur 3.13 liet immers zien dat mannen met een partner en een eigen woning vaker voltijds werken. De resultaten lijken in ieder geval te impliceren dat bij de meeste partners met een koopwoning het inkomen van de vrouw niet cruciaal is voor de financiering van de eigen woning.

Figuur 3.18 Getrouwde/samenwonende vrouwen werken minder uren in deeltijd met een eigen woning dan met een huurwoning; Verschil bij mannen niet statistisch significant

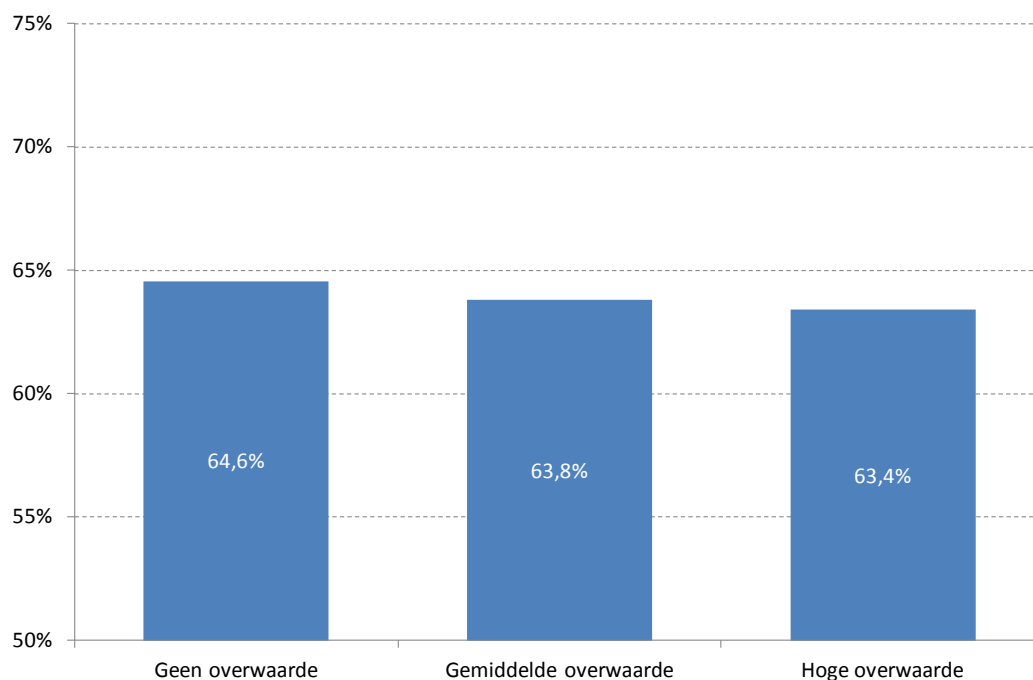


N.B. Omvang van de werktijdfactor in FTE, op basis van een lineair panelmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

In het analysemodel voor de werktijdumfang van deeltijdwerknemers is naast het type woning (huurwoning of koopwoning) ook gekeken naar het effect van kenmerken van de koopwoning als de (WOZ-)waarde van de woning ten opzichte van het huishoudinkomen (*price to income*), de hypotheekschuld ten opzichte van het huishoudinkomen (*loan to income*) en de overwaarde van de woning, gedefinieerd als de WOZ-waarde minus de hypotheekschuld. Daaruit blijkt dat de hoogte van de financiële verplichtingen die samenhangen met een eigen woning er niet voor zorgt dat deeltijdwerknemers meer (uren) participeren op de arbeidsmarkt. Ook uit het model voor de baanduur van werknemers kwam naar voren dat hogere financiële verplichtingen niet tot een grotere arbeidsparticipatie leiden. Maar in tegenstelling tot het baanduurmodel wordt voor de werktijdumfang gevonden dat een grotere overwaarde op de eigen woning juist tot een lager arbeidsaanbod leidt. Figuur 3.19 laat zien dat werknemers met een hogere overwaarde minder uren in deeltijd werken. Ook hier bestaat een samenhang met leeftijd, maar ook hier is in de analyse voor leeftijd gecorrigeerd (zie ook figuur 3.20). Kennelijk is arbeidsparticipatie op zich belangrijker dan de exacte werktijdumfang bij werknemers met een grotere overwaarde op de eigen woning.

Figuur 3.19 Hogere overwaarde van woning hangt samen met lagere werktijdfactor bij werknemers in deeltijd¹²



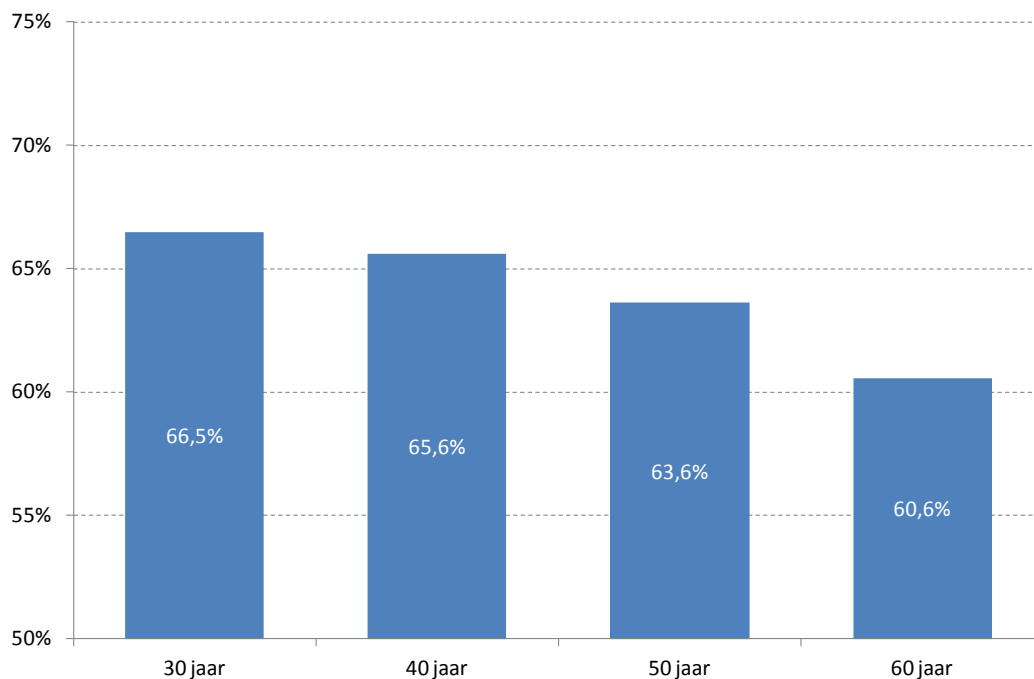
N.B. Omvang van de werktijdfactor in FTE, op basis van een lineair panelmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Effect van persoonskenmerken

Hoe ouder werknemers worden, hoe minder uren ze in deeltijd werken. Figuur 3.20 laat zien dat de werktijdumfang gestaag daalt met de leeftijd van deeltijdwerknemers. Andere persoonskenmerken die in het model zijn opgenomen – naast geslacht en burgerlijke staat zoals getoond in figuur 3.17 en 3.18 – zijn etniciteit en het aantal thuiswonende kinderen van werknemers. Niet-westerse allochtonen blijken niet minder uren in deeltijd te werken dan autochtonen, westerse allochtonen werken meer uren in deeltijd. Het hebben van thuiswonende kinderen zorgt er niet alleen voor dat werknemers vaker in deeltijd werken, maar ook dat ze minder uren in deeltijd werken. Dit is wederom vooral het geval bij vrouwen.

¹² Een 'hoge overwaarde' is een overwaarde die op 90 procent zit van de verdeling van de overwaarde op koopwoningen bij alle werknemers in de onderzoekspopulatie. Dat betekent dat 90 procent van de werknemers een lagere overwaarde op hun koopwoning heeft en 10 procent een hogere overwaarde. Voor een 'lage overwaarde' geldt het omgekeerde en is gelijk aan 'geen overwaarde'.

Figuur 3.20 Oudere deeltijdwerknemers werken minder uren dan jongere deeltijdwerknemers

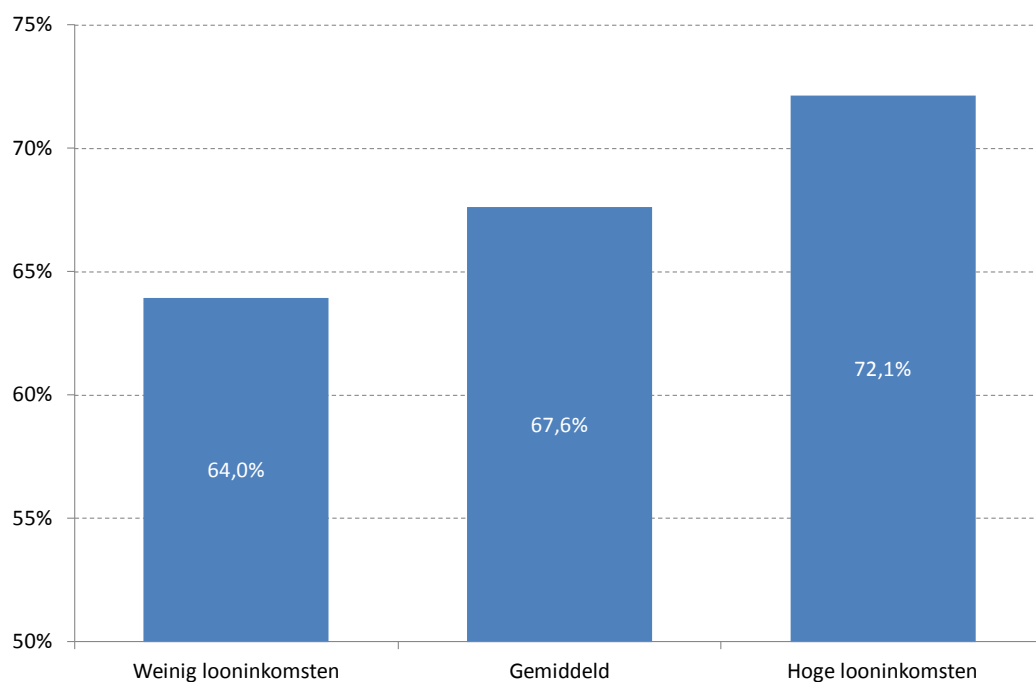
N.B. Omvang van de werktijdfactor in FTE, op basis van een lineair panelmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Effect van baankenmerken

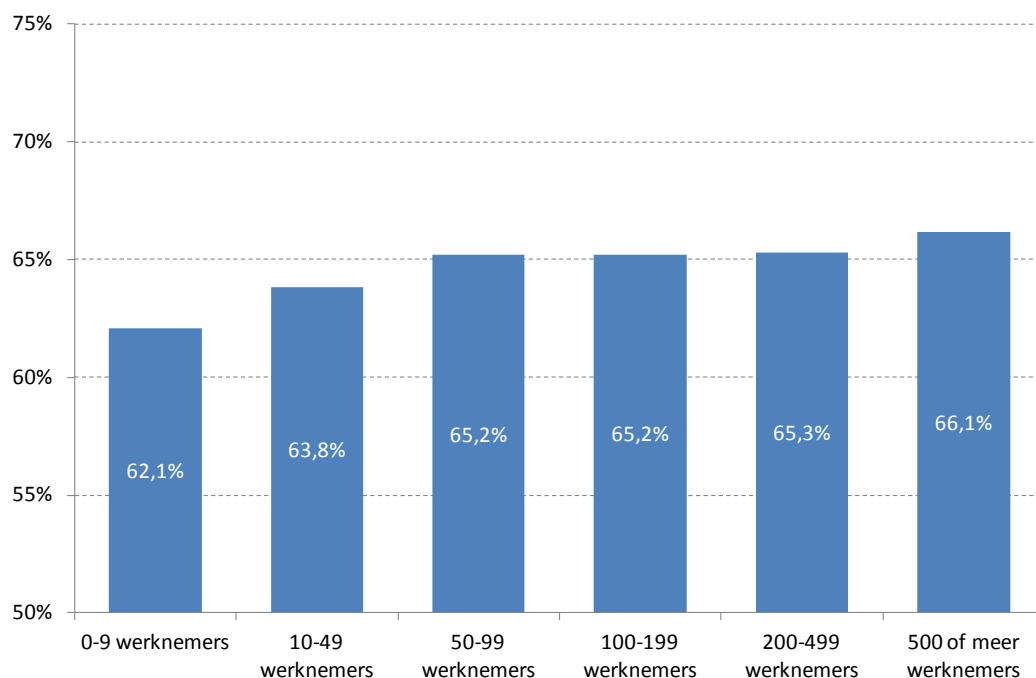
Van de in het model opgenomen baankenmerken is het salaris de belangrijkste bepalende factor voor het aantal gewerkte uren in deeltijd. Figuur 3.21 laat zien dat een hogere beloning mensen aanspoort om meer te gaan werken. Ook hier gaat het weer om het dagloon, dus het salaris dat men met een dag werken zou verdienen, en niet om het daadwerkelijk verdiende inkomen. Dat hangt immers af van het aantal uren dat men in deeltijd werkt. Hoewel het salaris over het algemeen stijgt met leeftijd, is het effect van leeftijd op de werktijdfactor tegengesteld. Dat betekent dat beide effecten los van elkaar kunnen worden geïdentificeerd.

Ten slotte geven figuur 3.22 en figuur 3.23 het effect weer van achtereenvolgens de bedrijfsgrootte en de bedrijfstak op de werktijdumfang van werknemers in deeltijd. Hoe groter het bedrijf waar men werkt, hoe meer uren men in deeltijd werkt. Dat is opvallend, omdat bedrijfsgrootte geen effect heeft op het aandeel werknemers dat in deeltijd of voltijd werkt. Bij grotere bedrijven zijn er dus niet meer of minder werknemers die in deeltijd werken, maar ze werken wel meer uren. De meeste uren per week worden gewerkt door deeltijdwerknemers in de bouwsector en in de industrie. Deeltijdwerknemers in de horeca en de overige dienstverlening werken de minste uren.

Figuur 3.21 Hoger dagloon stimuleert deeltijdwerknemers om meer uren te werken

N.B. Omvang van de werktijdfactor in FTE, op basis van een lineair panelmodel

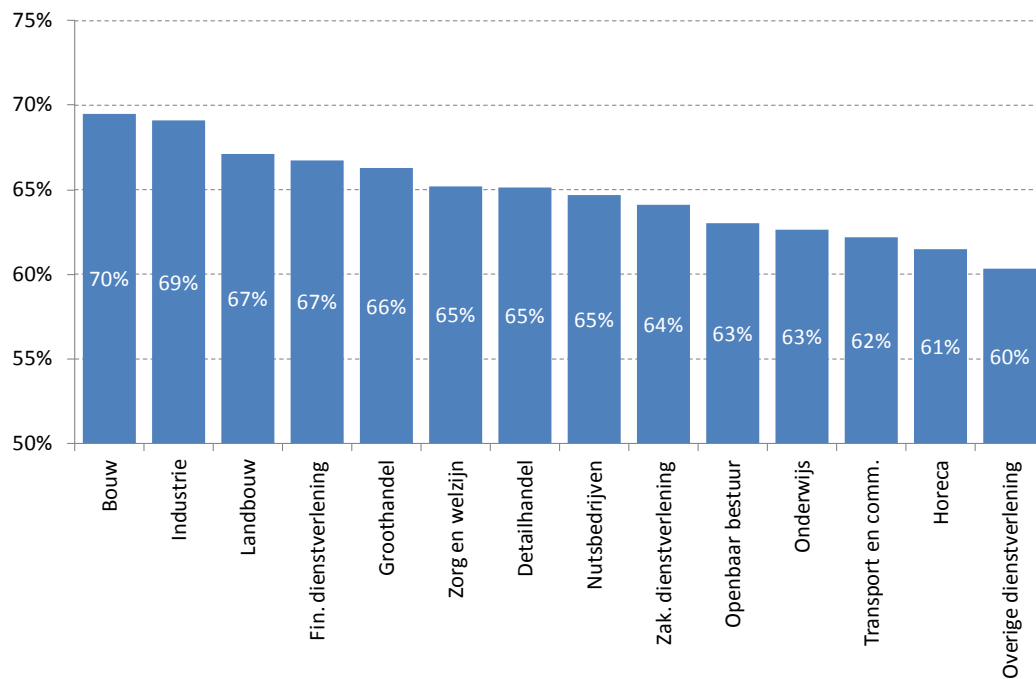
Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Figuur 3.22 In grote bedrijven werken deeltijdwerknemers meer uren dan in kleine bedrijven

N.B. Omvang van de werktijdfactor in FTE, op basis van een lineair panelmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Figuur 3.23 Deeltijdwerknemers werken de meeste uren in de bouw en de industrie, de minste uren in de horeca en overige dienstverlening



N.B. Omvang van de werktijdfactor in FTE, op basis van een lineair panelmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

4 Effect arbeidssituatie op woonmobiliteit

De woonsituatie is niet alleen van invloed op de arbeidssituatie, de arbeidssituatie is ook van invloed op de woonsituatie. Zo bepaalt de hoogte van het looninkomen in belangrijke mate de doorstroom van een huurwoning naar een koopwoning. En hoe verder werknemers van hun werk wonen, hoe eerder ze verhuizen.

4.1 Literatuuroverzicht

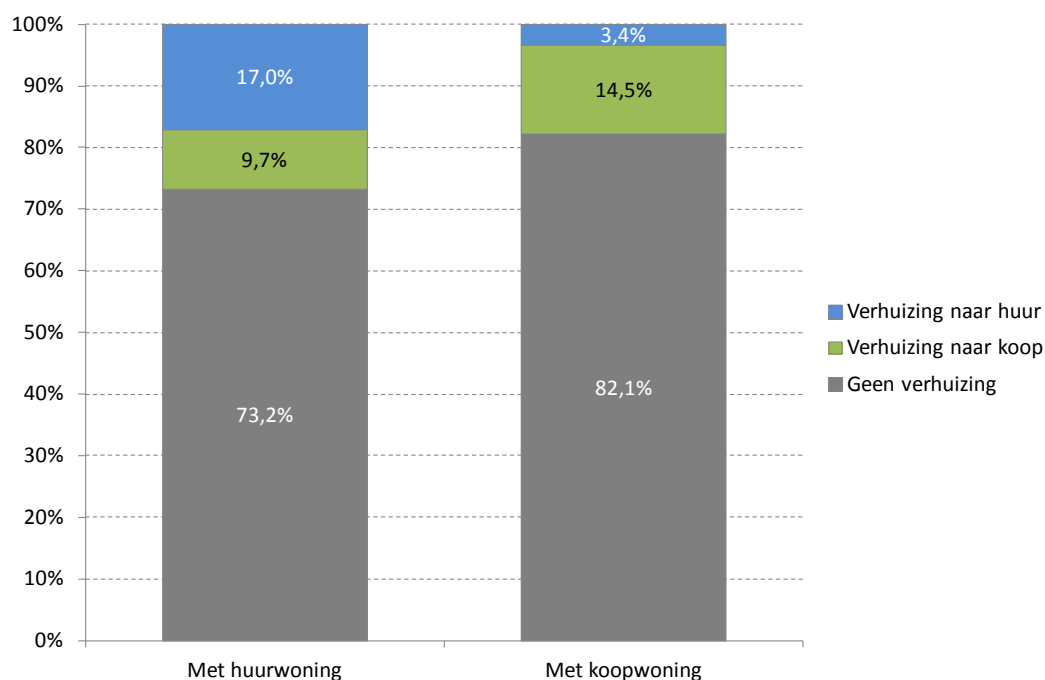
In studies over de relatie tussen de woonsituatie enerzijds en het arbeidsaanbod en de arbeidsmobiliteit anderzijds, wordt ondanks het wederkerige karakter van deze relatie relatief weinig aandacht gegeven aan het effect van de arbeidssituatie op de woonmobiliteit. De arbeidssituatie is echter een voorwaarde voor de mogelijkheden die mensen hebben op de woningmarkt. Van Ommeren en Van Leuvensteijn (2005) onderzoeken als een van de weinigen de woonmobiliteit onder Nederlandse huishoudens met een koopwoning vergeleken met huurders. Daaruit blijkt dat woningbezitters een grotere kans hebben om te verhuizen indien zij een hoger inkomen hebben, tweeverdiener zijn, een relatief hoge hypotheekschuld hebben ten opzichte van de woningwaarde (*loan to value*) of in een stedelijk gebied wonen. De eerste twee factoren duiden op een grotere woonmobiliteit als gevolg van grotere financiële mogelijkheden, de relatief hoge hypotheekschuld juist op beperktere financiële mogelijkheden en de stedelijke woonsituatie op een groter aanbod van woningen en banen. Het is daarom interessant nog eens te kijken naar factoren die van belang zijn voor de verhuisbeslissing van werknemers, inclusief de arbeidssituatie op verschillende momenten in de tijd.

Om het effect van de arbeidssituatie op de woonmobiliteit te bepalen, is eenzelfde soort analyse uitgevoerd als in hoofdstuk 3, waar werd gekeken naar factoren die van belang zijn voor de baanduur van werknemers. Dit keer is een model geschat voor de woonduur tot aan een verhuizing, waarbij rekening wordt gehouden met de arbeidssituatie. In het model wordt onderscheid gemaakt tussen eigenwoningbezitters en huurders, en tussen een verhuizing naar een koophuis of een huurhuis. Op basis van gegevens over alle Nederlandse werknemers in de jaren 2006-2008 (exclusief flexibele werknemers zoals uitzendkrachten, oproepkrachten e.d.), waarvan de woonsituatie en arbeidssituatie kan worden gevolgd vanaf 1995, is vastgesteld wat het effect is van die arbeidssituatie op de keuze om te verhuizen naar een koop- of een huurwoning. Op basis van dit geschatte woonduurmodel zijn verschillende simulaties uitgevoerd om het effect van de arbeidssituatie op de woonmobiliteit in beeld te brengen. Dat gebeurt op een soortgelijke manier als in hoofdstuk 3, waarbij alle overige omstandigheden en achtergrondkenmerken van mensen gelijk worden gehouden.

Figuur 4.1 laat de gesimuleerde kans zien op een verhuizing binnen zeven jaar na de vorige verhuizing. Die kans is berekend voor de gehele onderzoekspopulatie en vervolgens gemiddeld (eerste kolom). Vervolgens is eerst verondersteld dat de gehele onderzoekspopulatie een huurwoning had (tweede kolom) en daarna dat de gehele onderzoekspopulatie een koopwoning had (derde kolom). Op die manier kan het gemiddelde effect van een huurwoning ten opzichte van een koopwoning in beeld worden gebracht. Werknemers in een huurwoning verhuizen vaker

dan werknemers in een koopwoning (27 versus 18 procent binnen zeven jaar). Huurders verhuizen vooral naar een andere huurwoning (bijna 2 op de 3) en eigenwoningbezitters vooral naar een andere koopwoning (bijna 5 op de 6). Verwacht mag worden dat vooral de doorstroom van een huurwoning naar een koopwoning afhangt van de arbeidspositie van werknemers en de financiële mogelijkheden die dat met zich meebrengt. Daarom wordt hieronder ingegaan op het effect van baankenmerken op de woonmobiliteit van werknemers.

Figuur 4.1 Werknemers met een huurwoning verhuizen vooral naar een andere huurwoning, met een koopwoning vooral naar een andere koopwoning en ook minder vaak



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

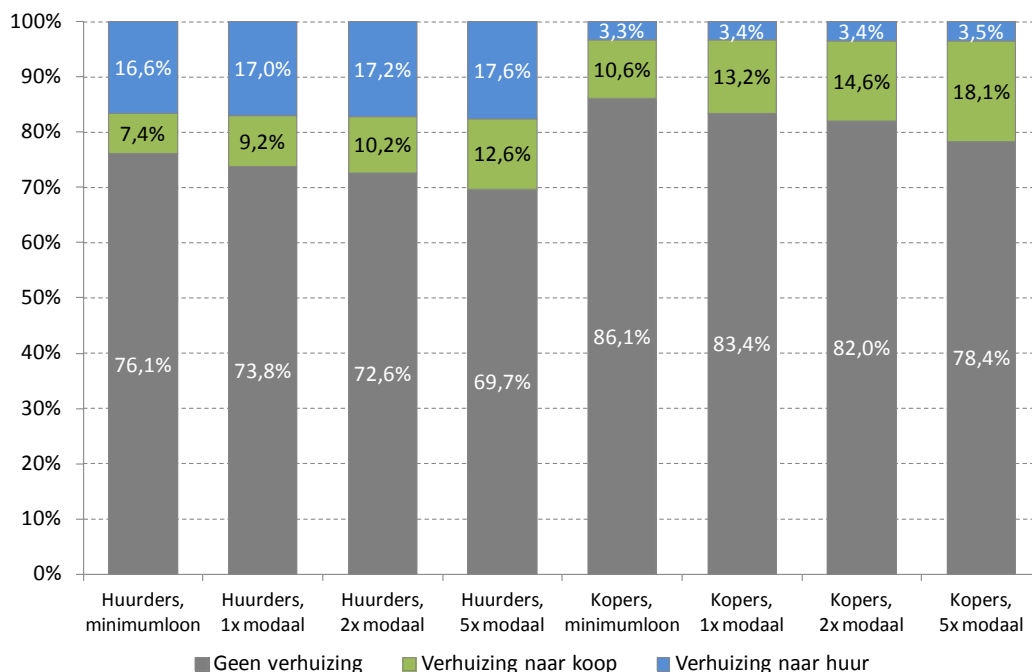
4.2 Effect van baankenmerken

Eigenwoningbezit leidt niet alleen tot een hogere arbeidsparticipatie, een goed inkomen leidt ook tot meer eigenwoningbezit. Figuur 4.2 laat zien welk effect het looninkomen van een werknemer heeft op zijn of haar woonmobiliteit. Daaruit wordt duidelijk dat een hoger looninkomen nauwelijks invloed heeft op de kans om naar een (andere) huurwoning te verhuizen, terwijl het tegelijkertijd zorgt voor een aanzienlijk grotere kans om naar een (andere) koopwoning te verhuizen. De doorstroom van de huursector naar de koopsector wordt dus voor een groot deel bepaald door de hoogte van het looninkomen van werknemers.

Naast het looninkomen kan ook worden gekeken naar de omvang van de baan. Uiteraard bepaalt het aantal gewerkte uren per week mede het niveau van het looninkomen, maar los van het looninkomen geeft het aantal gewerkte uren per week ook het relatieve belang van een baan voor een werknemer aan. Hoe meer uren men in een baan werkt, hoe eerder men bereid zal zijn om

voor die baan te verhuizen. Dat is ook precies wat wordt gevonden in figuur 4.3. In tegenstelling tot de hoogte van het looninkomen geldt dit mechanisme net zo sterk voor verhuizingen naar een koopwoning als voor verhuizingen naar een huurwoning.

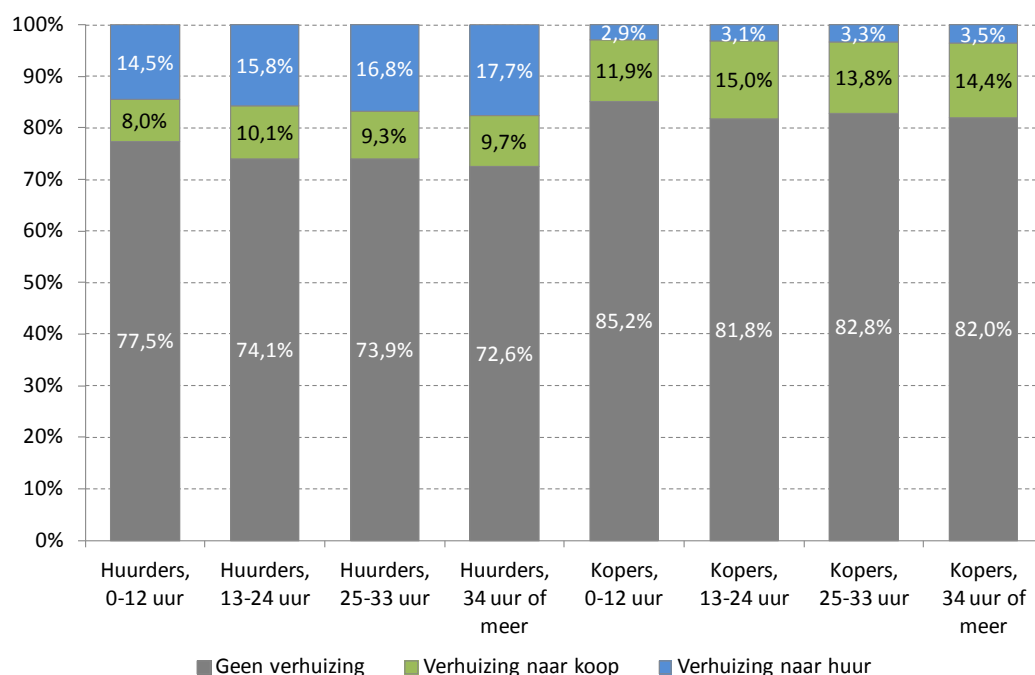
Figuur 4.2 Kans op verhuizing naar (andere) koopwoning hangt sterk af van looninkomen



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Andere baankenmerken die in het verhuismodel zijn opgenomen zijn de grootte van het bedrijf en de bedrijfstak waar werknemers werken. Voor woonmobiliteit blijkt de grootte van het bedrijf waar men werkt niets uit te maken, maar naar bedrijfstak worden wel verschillen gevonden. Zo wordt er relatief snel verhuisd door werknemers in de financiële dienstverlening, het onderwijs, het openbaar bestuur en de zorg en welzijn. Relatief weinig verhuizingen worden gevonden bij werknemers in de landbouw, de bouwnijverheid en de transportsector. Dit lijkt samen te hangen met het gemiddelde opleidingsniveau in deze sectoren, aangezien opleiding niet apart is opgenomen in het verhuismodel. Hoger opgeleiden verhuizen over het algemeen vaker dan lager opgeleiden. Het beperkte aantal verhuizingen in deze sectoren kan mogelijk ook worden verklaard door het feit dat werknemers in de landbouw vaak werken waar ze wonen, en werknemers in de transport en bouwnijverheid vaak op wisselende plaatsen werken.

Figuur 4.3 Werknemers met langere werkweek verhuizen sneller, ongeacht eigenwoningbezit

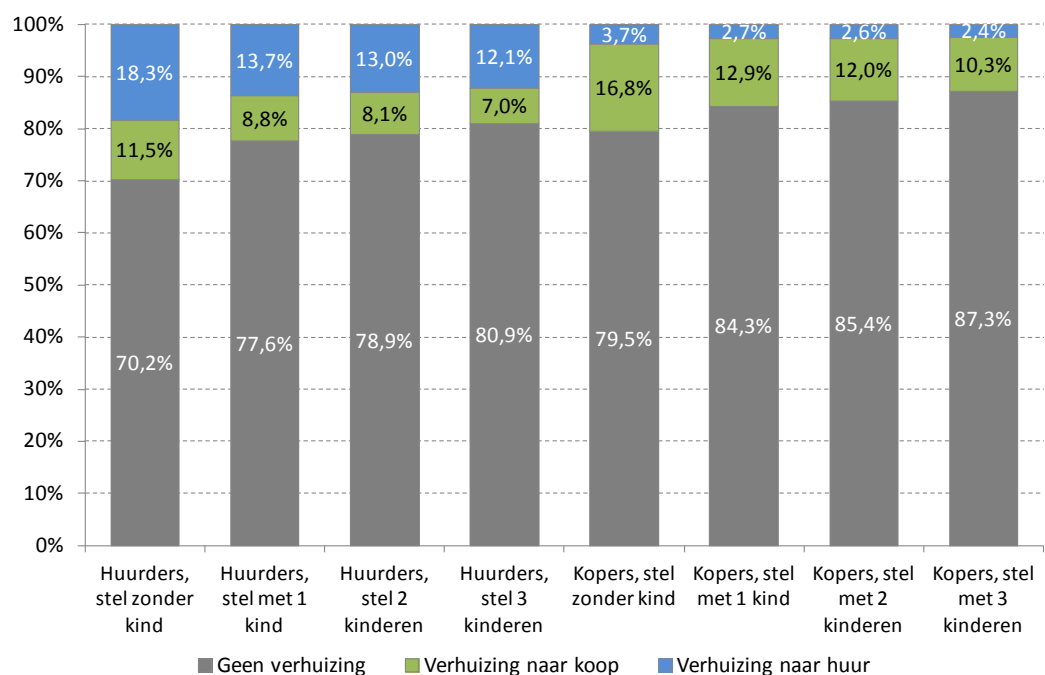
N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

4.3 Effect van persoonskenmerken

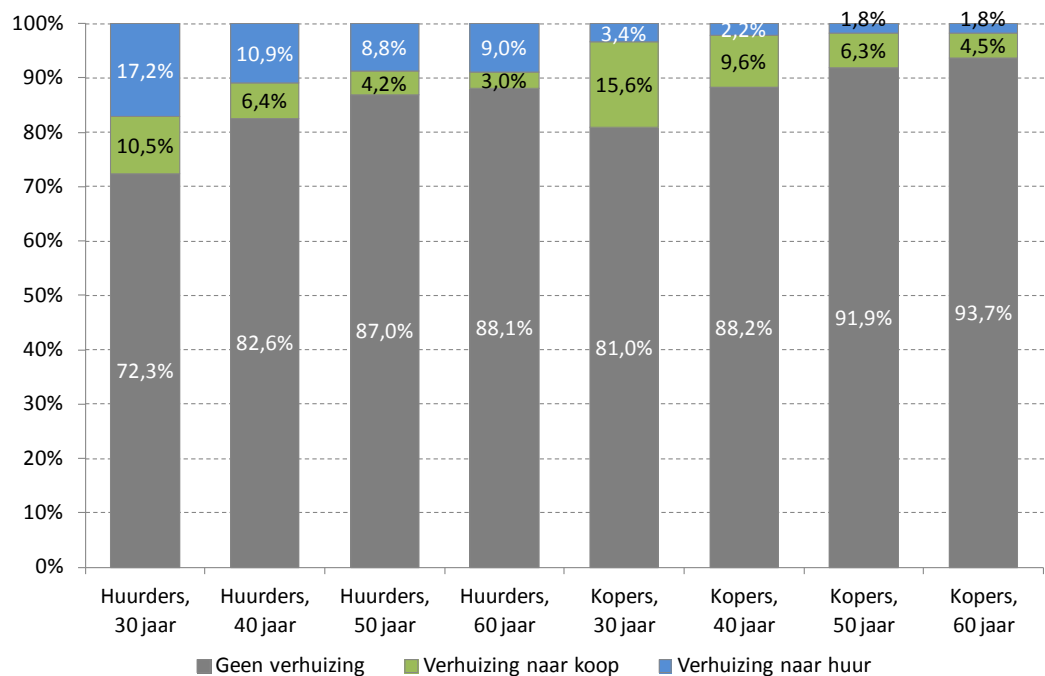
De persoonlijke situatie waarin huishoudens verkeren kan van invloed zijn op de kans op een verhuizing. Zo kan worden verwacht dat gezinnen met kinderen minder snel zullen verhuizen dan gezinnen zonder kinderen. Dat blijkt ook uit figuur 4.4. Dit effect staat los van de leeftijd waarop werknemers met of zonder kinderen verhuizen. Jongere gezinnen verhuizen nu eenmaal vaker dan oudere gezinnen, zoals blijkt uit figuur 4.5. Ook is het aandeel overgangen naar een koophuis veel groter onder de verhuizingen op jongere leeftijd dan op oudere leeftijd. Oudere werknemers verhuizen relatief vaak naar een huurwoning, ook wanneer ze een eigen woning bezitten. Dat suggereert een aanpassing van de woonsituatie waarbij steeds vaker de koopwoning wordt ingeruild voor een huurwoning. De eventuele opbrengst van de verkoop van de koopwoning kan worden gebruikt als aanvulling van het (pre)pensioen.

Uit figuur 4.6 komt naar voren dat niet-westerse allochtonen minder snel naar een koopwoning verhuizen dan andere bevolkingsgroepen. Daarbij is gecorrigeerd voor achtergrondkenmerken als leeftijd, huishoudsituatie en inkomensniveau. Het lagere aandeel verhuizingen naar een koopwoning heeft niet noodzakelijk te maken met (financiële) restricties bij de overstap van een huurwoning naar een koopwoning. Ook niet-westerse allochtonen met een koopwoning zijn minder geneigd te verhuizen naar een andere koopwoning dan andere bevolkingsgroepen.

Figuur 4.4 Werknemers met partner verhuizen minder vaak naarmate ze meer kinderen hebben

N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

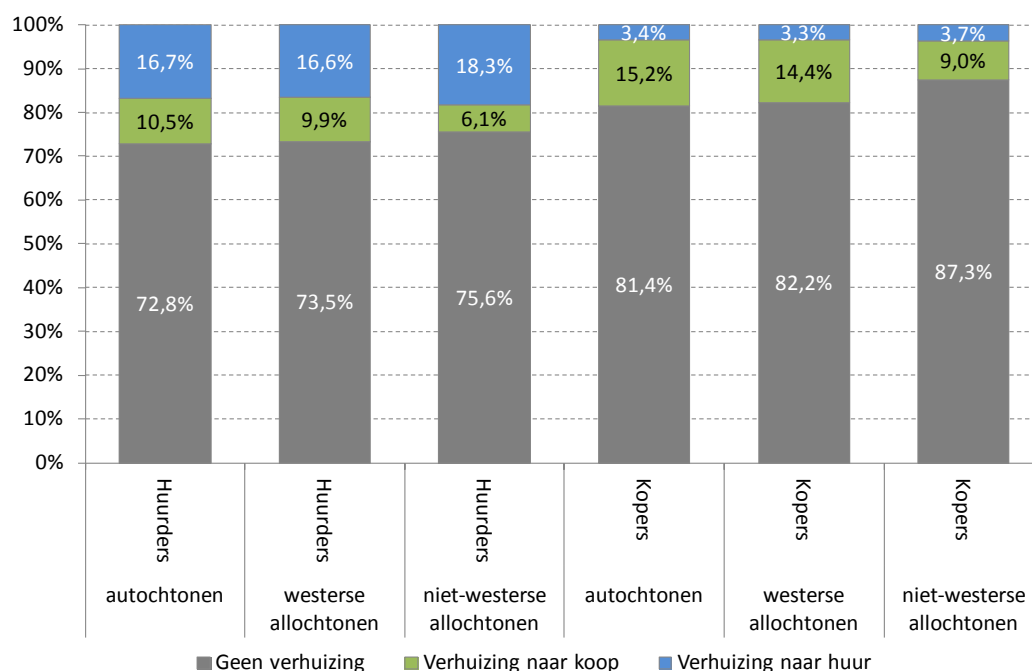
Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Figuur 4.5 Kans op verhuizing daalt sterk naarmate werknemers ouder worden

N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Figuur 4.6 Niet-westerse allochtonen verhuizen minder vaak naar een koopwoning



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

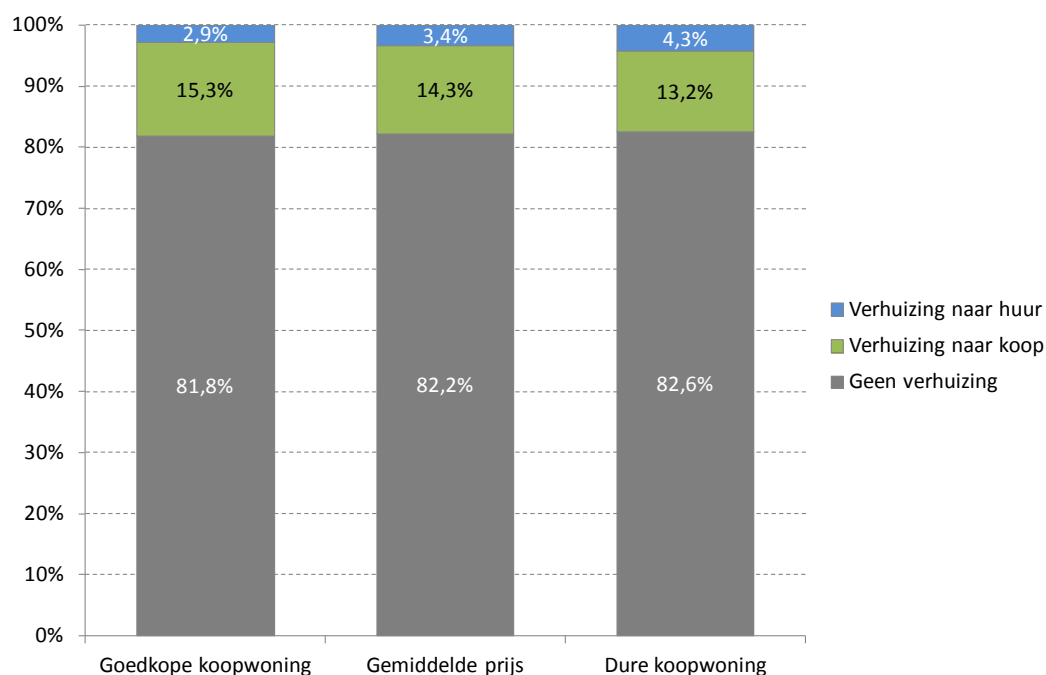
4.4 Effect van de woonsituatie

Uit figuur 4.1 kwam naar voren dat huurders vooral naar huurwoningen verhuizen en eigenwoningbezitters vooral naar koopwoningen. Bovendien blijven eigenwoningbezitters langer in hun woning wonen dan huurders alvorens te verhuizen. Op welke wijze beïnvloedt de woonsituatie de woonmobiliteit nog meer? Om dat vast te stellen is onder meer de woningprijs (WOZ-waarde) ten opzichte van het huishoudinkomen (*price to income*) in het verhuismodel opgenomen, alsmede de hypotheekschuld ten opzichte van het huishoudinkomen (*loan to income*), de overwaarde van de woning (WOZ-waarde – hypotheekschuld) en de afstand tussen de woning en het werk van de werknemer in kilometers.

Hoe duurder de eigen woning ten opzichte van het huishoudinkomen, hoe minder vaak eigenwoningbezitters naar een andere koopwoning verhuizen en hoe vaker (terug) naar een huurwoning, zie figuur 4.7. Een relatief dure woning is vaak de maximaal haalbare woning gegeven de financiële mogelijkheden van werknemers, waardoor de kans dat men nogmaals wil verhuizen lager ligt.¹³ Hetzelfde geldt voor werknemers met een relatief hoge hypotheekschuld ten opzichte van het huishoudinkomen. Beide effecten zijn echter beperkt.

¹³ Vooral bij starters op de woningmarkt zal de prijs van de koopwoning relatief hoog liggen ten opzichte van het huishoudinkomen. Ook dat vormt een verklaring voor het gevonden effect.

Figuur 4.7 Werknemers met relatief dure koopwoning verhuizen minder vaak naar andere koopwoning (relatief dure koopwoning = hoge hypotheek t.o.v. huishoudinkomen)¹⁴



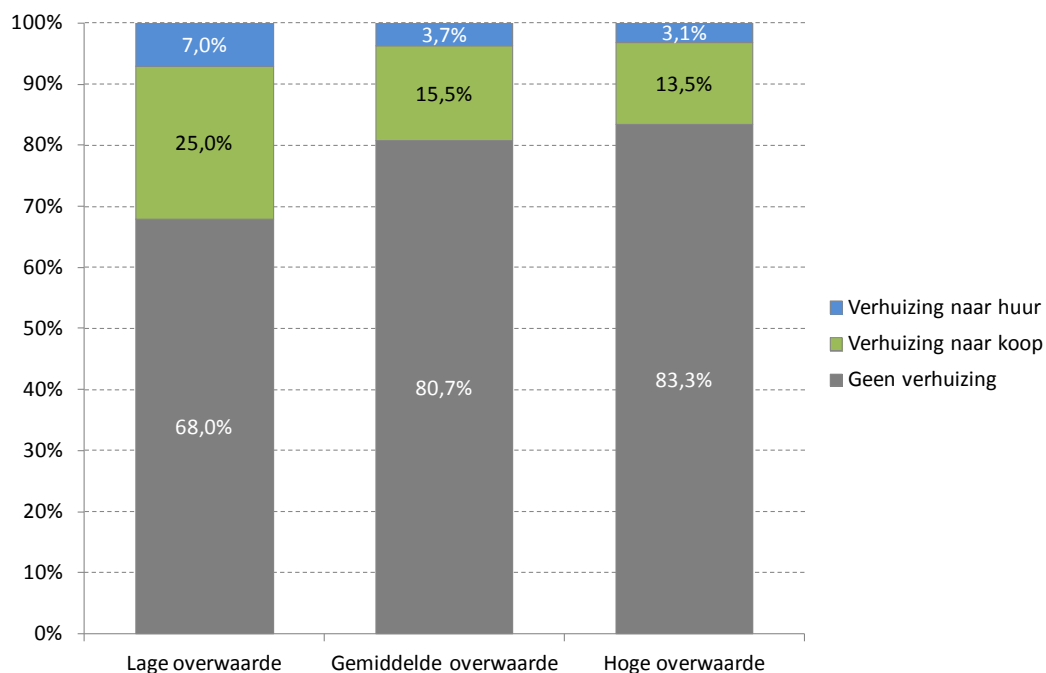
N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Een sterker effect wordt gevonden voor de overwaarde van de eigen woning. De overwaarde van de woning is gelijk aan de waarde van de woning (uitgedrukt in de WOZ-waarde) minus de hypotheekschuld op de woning. Hoe hoger die overwaarde, hoe kleiner de kans dat werknemers verhuizen, zie figuur 4.8. Dit is in lijn met de lagere arbeidsmobiliteit bij een hogere overwaarde zoals gevonden in hoofdstuk 3. Een hogere overwaarde suggereert een groter woonnut van de woning, waardoor zowel de arbeidsmobiliteit, maar vooral de woonmobiliteit wordt beperkt.

¹⁴ Een 'dure koopwoning' heeft een WOZ-waarde die op 90 procent zit van de verdeling van de verhouding tussen de WOZ-waarde en het huishoudinkomen. Dat betekent dat 90 procent van de werknemers een goedkopere woning in verhouding tot het huishoudinkomen heeft en 10 procent een duurdere woning. Voor een 'goedkope koopwoning' geldt het omgekeerde.

Figuur 4.8 Werknemers met relatief hoge overwaarde in eigen woning verhuizen minder vaak (overwaarde = WOZ-waarde – hypotheekschuld)¹⁵



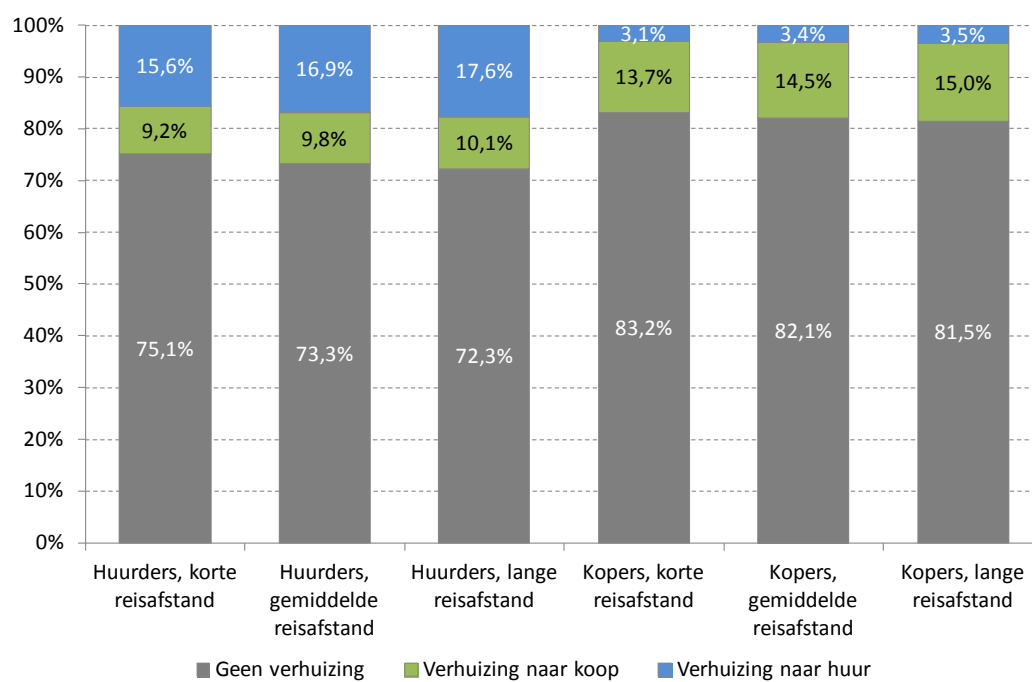
N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Ten slotte laat figuur 4.9 zien dat werknemers die verder van hun werk wonen eerder verhuizen. Dat geldt zowel voor huurders als voor eigenwoningbezitters. Dat laat nog eens zien dat de arbeidssituatie op meerdere manieren bepalend is voor de woonsituatie.

¹⁵ Een 'hoge overwaarde' is een overwaarde die op 90 procent zit van de verdeling van de overwaarde op koopwoningen bij alle werknemers in de onderzoekspopulatie. Dat betekent dat 90 procent van de werknemers een lagere overwaarde op hun koopwoning heeft en 10 procent een hogere overwaarde. Voor een 'lage overwaarde' geldt het omgekeerde.

Figuur 4.9 **Werknemers die verder van hun werk wonen verhuizen eerder¹⁶**



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

¹⁶ Een 'relatief lange reisafstand' is een reisafstand die 10 procent hoger ligt dan de werkelijke reisafstand van werknemers in de onderzoekspopulatie. Een 'relatief korte reisafstand' ligt 10 procent lager dan de werkelijke reisafstand. Per saldo gaat het dus om een 10 procent hogere en een 10 procent lagere reisafstand dan gemiddeld.

5 Effect van regionale verschillen

Restricties op de regionale woningmarkt, zoals relatief hoge huisprijzen en een beperkte omvang van de koopsector, hebben nauwelijks effect op het arbeidsaanbod van werknemers. Tegelijkertijd geldt dat bij een grotere dynamiek op de regionale woningmarkt werknemers minder snel werkloos of inactief worden, omdat ze woonwensen gemakkelijker kunnen vervullen met of zonder baanverandering. Het sneller vinden van een aantrekkelijke (eigen) woning leidt zo tot een hoger arbeidsaanbod.

5.1 Literatuuroverzicht

Vanuit de macro-economische theorie van relatieve verschillen tussen arbeidsvraag en arbeidsaanbod tussen regio's, zijn regionale verschillen in arbeidsmobiliteit en woonmobiliteit goed te verklaren. In een economisch gunstige omgeving is er niet alleen eerder sprake van een krappe arbeidsmarkt, maar ook van een grotere bereidheid en mogelijkheid om voor woonruimte te betalen. Een relatief grotere vraag op de arbeidsmarkt gaat doorgaans gepaard met een relatief grote vraag op de woningmarkt. Het eerste zorgt voor een relatief grote arbeidsmobiliteit naar de economisch gunstige regio, het tweede juist voor een beperkte arbeidsmobiliteit daar naartoe. Welke van de twee effecten het sterkst is, is een empirische kwestie. Vermeulen en Van Ommeren (2006) laten zien dat mensen in Nederland niet zozeer verhuizen vanwege nieuwe baankansen, maar vanwege veranderingen in het woningaanbod. Een starre woningmarkt en relatief hoge huisprijzen belemmeren daarmee de woonmobiliteit. Op de lange termijn volgen de banen de mensen.

Uit de literatuur blijkt dat schaarste aan sociale huurwoningen gecreëerd door regels omtrent wachtlijsten en toewijzingsregels weliswaar leidt tot een lagere arbeidsmobiliteit, maar niet tot een lagere arbeidsparticipatie. In plaats daarvan zoeken mensen in een sociale huurwoning naar een baan bij hen in de buurt. In Denemarken wordt er actief huurbeleid gevoerd, met een verschillende mate van regulering tussen huurwoningen. Munch and Svarer (2002) laten zien dat de woonmobiliteit in Denemarken lager is onder huurwoningen die sterk zijn gereguleerd ten opzichte van huurwoningen die minder sterk zijn gereguleerd. In een vervolgonderzoek kijken Svarer et al. (2005) naar de effecten van deze lagere woningmobiliteit op de werkgelegenheid. De lagere bereidheid om te verhuizen heeft geen effect op de werkloosheid. Wel wordt er vaker gezocht naar een baan binnen de eigen regio.

Ook in Frankrijk is er gekeken naar het effect van sociale huurwoningen op de werkloosheid. Een van de redenen zou weer de lagere woonmobiliteit zijn. De woonmobiliteit onder mensen met een sociale huurwoning is 10 procent, voor woningen in de private sector is het 16 procent (Dujardin en Goffette-Nagot, 2009). De lagere woonmobiliteit is een gevolg van een tekort aan beschikbare sociale huurwoningen, verhuizen betekent mogelijk verlies van het hebben van een sociale huurwoning. Belangrijk is ook hier weer de causaliteitsvraag: mensen in sociale huurwoningen zijn vaker werkloos dan mensen die een woning huren in de vrije sector. Is dat een gevolg van het soort woning, of is het soort woning een gevolg van de arbeidsstatus? Dujardin en Goffette-Nagot (2009) vinden dat het wonen in een sociale huurwoning vergeleken met een vrije

sector woning niet leidt tot een hogere werkloosheid. Battu et al. (2008) vinden soortgelijke resultaten voor het Verenigd Koninkrijk. De Graaf et al. (2009) vinden dat sociale huurders in Nederland minder van baan wisselen en een lagere kans hebben om werkloos te worden dan vrije sector huurders. Van Leuvensteijn en Koning (2004) suggereren dat in Nederland de arbeidsmobiliteit lager is door het sociale huurbeleid: “Institutional settings in the rental sector – in particular rental subsidies, and low prices in the social rental sector – may discourage labor mobility.”. Hoj (2011) geeft een heldere beschrijving van het sociale huurbeleid in Nederland en komt tot de conclusie dat het beleid hervormd moet worden ten behoeve van de mobiliteit op de arbeidsmarkt. Een statistische analyse ontbreekt echter om die conclusie te onderbouwen.

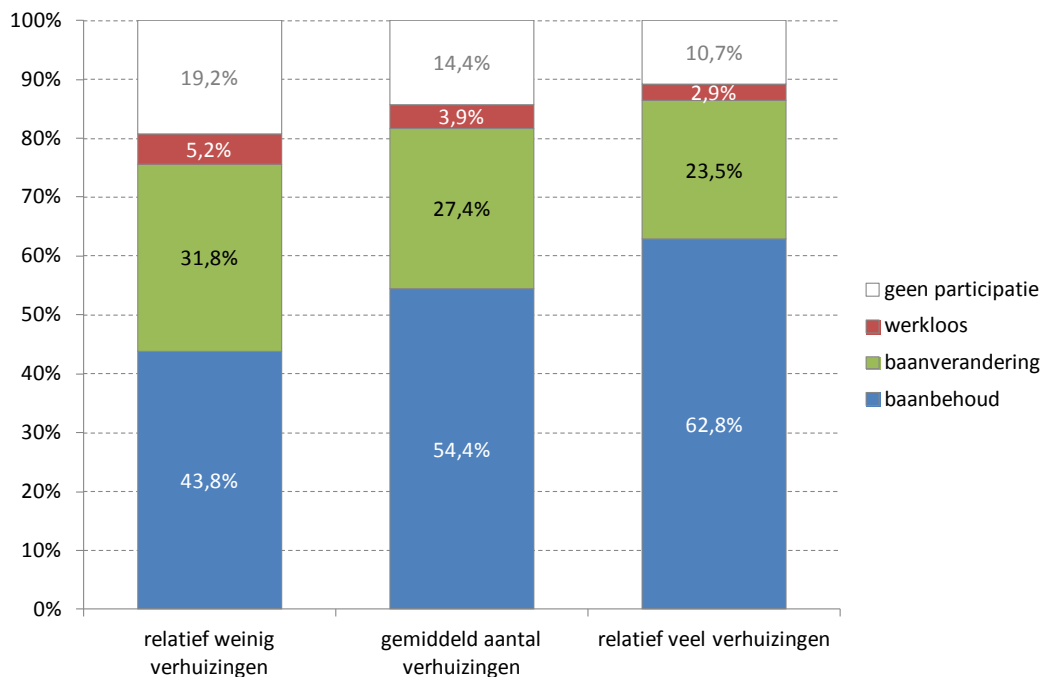
5.2 Effect op arbeidsaanbod werknemers

In het model van arbeidsmobiliteit in hoofdstuk 3 zijn ook kenmerken van de regionale woningmarkt opgenomen. Deze hangen af van de woonlocatie van een werknemer en veranderen wanneer een werknemer verhuist. Op die manier kan worden onderzocht hoe de arbeidsmobiliteit wordt beïnvloed door (een verandering van) regionale omstandigheden op de woningmarkt. Voor de indeling van Nederland in regio's is gebruikgemaakt van de COROP-indeling, die bestaat uit veertig verschillende gebieden. Kenmerken van de regionale woningmarkt die in de analyse zijn meegenomen zijn de gemiddelde prijs van koopwoningen in de COROP-regio, de omvang van de koopsector uitgedrukt in het aantal koopwoningen per duizend inwoners, de gemiddelde woonmobiliteit uitgedrukt in het aantal verhuizingen per duizend inwoners, de lokale arbeidsvraag uitgedrukt in het aantal banen per duizend inwoners, en constanten per COROP-gebied. Aan de hand van deze constanten kan het effect van alle overige specifieke regionale factoren worden geïdentificeerd, inclusief restricties op de lokale woningmarkt zoals toewijzingsregels voor huurwoningen. Het gebruik van exacte informatie over woningmarktinstituties als toewijzingsregels voor sociale huurwoningen is binnen dit onderzoek niet mogelijk gebleken.

De analyses met het baanduurmodel laten zien dat verschillen in woningprijzen tussen regio's geen enkele invloed hebben op de arbeidsmarktbeslissingen van werknemers. Met andere woorden, het maakt voor de arbeidsparticipatie niet uit of een werknemer in een regio met relatief dure koopwoningen of met relatief goedkope koopwoningen woont. Ook de omvang van de koopsector is niet van invloed op de arbeidsmarktbeslissingen van werknemers. Werknemers veranderen even vaak van baan en worden even vaak werkloos in een regio met relatief veel koopwoningen als in een regio met relatief weinig koopwoningen. Deze bevindingen zijn in overeenstemming met de Deense, Franse en Engelse bevindingen uit de literatuur zoals hierboven beschreven.

Toch worden de arbeidskeuzes van werknemers wel degelijk beïnvloed door regionale woningmarktomstandigheden, namelijk via de dynamiek op de woningmarkt. Figuur 5.1 laat zien dat werknemers die in regio's (gaan) wonen waar relatief veel verhuizingen plaatsvinden, langer blijven werken, zowel in hun baan als in het algemeen. Bij een groot aantal verhuizingen in een regio vindt er veel doorstroom plaats op de woningmarkt, die ervoor kan zorgen dat werknemers gemakkelijker hun woonwensen kunnen vervullen zonder van baan te hoeven veranderen.

Figuur 5.1 Werknemers die (gaan) wonen in regio's met relatief veel verhuizingen (t.o.v. het aantal inwoners) blijven langer (in hun baan) werken



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

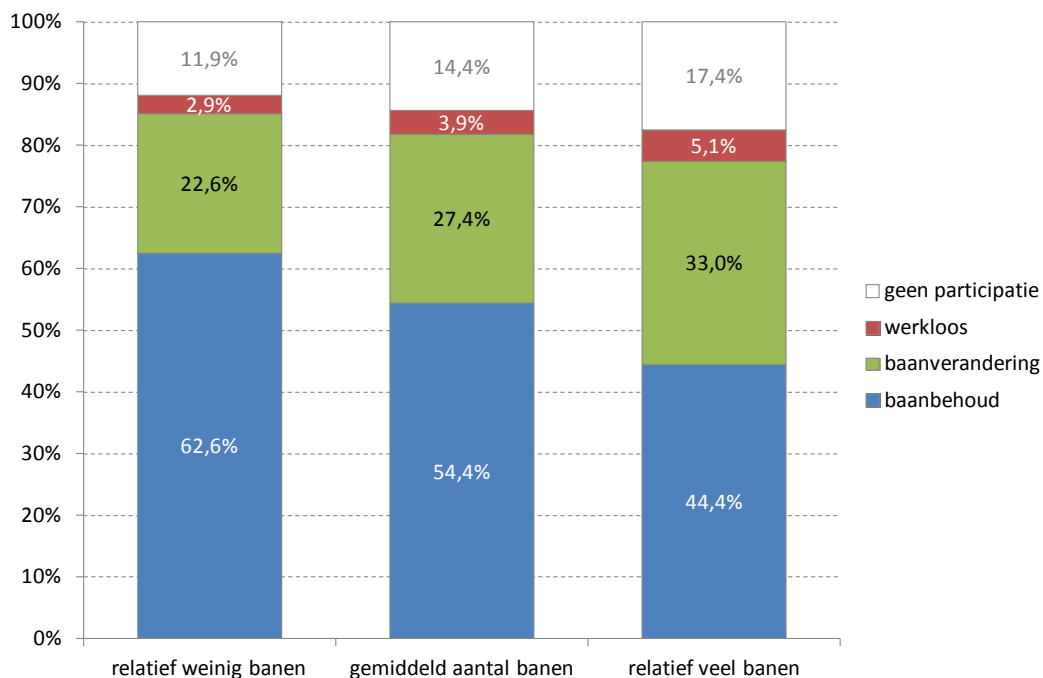
Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Omgekeerd wordt in de analyse van de arbeidskeuzes van werknemers ook rekening gehouden met de relatieve vraag naar arbeid. Regionaal kan worden gekeken naar het aantal banen per duizend inwoners als maat voor die arbeidsvraag. Een voordeel van deze variabele is dat die wel de arbeidskeuze beïnvloedt, maar zelf niet wordt beïnvloed door de individuele woonsituatie, waardoor het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod zuiverder kan worden vastgesteld. Figuur 5.2 laat zien dat wanneer de regionale arbeidsvraag op de woonlocatie relatief hoog ligt, werknemers vaker van baan veranderen. Dat is logisch als men bedenkt dat er in een relatief krappe arbeidsmarkt veel mogelijkheden zijn om van baan te veranderen en dat een baanverandering ook relatief veel loonwinst kan opleveren. Tegelijkertijd blijkt dat werknemers in een krappe arbeidsmarkt ook eerder werkloos worden en zich eerder terugtrekken van de arbeidsmarkt. Mogelijk zijn die werkloosheid en niet-participatie tijdelijke situaties, waar werknemers min of meer bewust voor kiezen in de wetenschap dat het vinden van een nieuwe baan relatief eenvoudig is.

Om vast te kunnen stellen of de locatie van de woning verder nog van invloed is op de arbeidsmarktkeuze van werknemers, zijn in het baanduurmodel ook constanten voor de woonregio (COROP) opgenomen. Tabel 5.1 laat de kans op baanbehoud, baanverandering en werkloosheid voor de verschillende COROP-gebieden zien, gerangschikt naar de top-10 grootste en top-10 kleinste kansen. Het gaat steeds om de kans binnen zeven jaar na aanvang van een baan. Uit de tabel blijkt een belangrijk onderscheid tussen regio's in de Randstad (vetgedrukt) en meer perifere regio's binnen Nederland. De kans om van baan te veranderen ligt relatief hoog in de Randstad en relatief laag in het noorden en zuiden van Nederland. De kans om werkloos te

worden ligt juist weer relatief laag in de Randstad en relatief hoog in de noordelijke en zuidelijke regio's. Baanbeëindiging om andere redenen verschilt minder duidelijk binnen en buiten de Randstad. Per saldo blijven werknemers die in de Randstad wonen minder lang in dezelfde baan werken dan werknemers buiten de Randstad, hoewel het onderscheid minder duidelijk is dan bij baanveranderingen en werkloosheid.

Figuur 5.2 Werknemers die (gaan) wonen in regio's met relatief veel banen veranderen sneller van baan, worden eerder werkloos en stoppen vaker (tijdelijk) met werken



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Hoe kunnen de resultaten in tabel 5.1 voor het effect van de locatie van de woning op de arbeidsparticipatie van werknemers worden geïnterpreteerd? De grotere kans op baanveranderingen in de Randstad kan niet worden toegeschreven aan het relatief grote aanbod van banen (figuur 5.2) of het relatief grote aantal verhuizingen (figuur 5.1). Daar is in het model immers al voor gecorrigeerd. Ook de relatief hoge huizenprijzen en de beperkte omvang van de koopsector in de Randstad kunnen de resultaten in tabel 5.1 niet verklaren. Ook daar is in het model voor gecorrigeerd en wordt gevonden dat beide factoren geen invloed uitoefenen op de arbeidsmarktbeslissing van werknemers. Wat is de rol van toewijzingsregels voor sociale huurwoningen? Juist in de Randstad zou kunnen worden verwacht dat de arbeidsmobiliteit en arbeidsparticipatie worden belemmerd door toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Vooralsnog wordt dat niet teruggezien in de analyseresultaten. Mogelijk bieden de regionale arbeidsmarkt en woningmarkt van de Randstad meer mogelijkheden dan aan de hand van het aantal banen en het aantal verhuizingen kan worden geïdentificeerd. Mogelijk speelt ook de relatief fijnmazige infrastructuur in de Randstad een rol. Als gevolg daarvan kunnen meer banen

worden bereikt zonder te hoeven verhuizen. Woningmarktrestricties hebben daardoor minder invloed op de arbeidskeuzes van werknemers dan buiten de Randstad.

Tabel 5.1 Kans op baanverandering groter in Randstad (vet), kans op werkloosheid kleiner

Top-10 regio's	Baan-behoud	Top-10 regio's	Baan-verandering	Top-10 regio's	Werk-loosheid
Noord-Drenthe	61,7%	Het Gooi en Vechtstreek	30,6%	Oost-Groningen	7,5%
Achterhoek	59,9%	Aggl. Haarlem	28,7%	Zuidoost-Drenthe	7,2%
Zuidwest-Overijssel	59,6%	Utrecht	28,3%	Noord-Drenthe	6,9%
Zuidoost-Friesland	59,4%	Zaanstreek	27,7%	Zuidwest-Drenthe	6,4%
Zuidoost-Drenthe	59,4%	Leiden en Bollenstreek	27,5%	Zuidoost-Friesland	6,0%
IJmond	59,2%	Oost-Zuid-Holland	27,1%	Zuidwest-Friesland	5,6%
Zuidwest-Friesland	58,8%	Aggl. 's-Gravenhage	27,0%	Midden-Limburg	5,5%
Delft en Westland	58,6%	Groot-Amsterdam	26,7%	Delfzijl en omgeving	5,4%
Zuidoost-Zuid-Holland	58,5%	Kop van Noord-Holland	26,4%	Noord-Friesland	5,3%
Noord-Limburg	58,5%	Flevoland	26,2%	Zuid-Limburg	5,2%
...	...	...	...	...	...
Groot-Amsterdam	54,5%	Achterhoek	23,0%	Zeeuwsch-Vlaanderen	3,3%
Leiden en Bollenstreek	54,4%	Zuidoost-Zuid-Holland	22,7%	Groot-Amsterdam	3,3%
Overig Zeeland	54,4%	Zuidoost-Friesland	22,3%	Aggl. 's-Gravenhage	3,2%
Zaanstreek	54,2%	Overig Groningen	22,2%	Zuidoost-Zuid-Holland	3,2%
Zuidwest-Drenthe	54,1%	Zuidoost-Drenthe	21,3%	Zuidwest-Gelderland	3,1%
Oost-Groningen	53,7%	Noord-Friesland	21,3%	Alkmaar en omgeving	2,9%
Veluwe	53,7%	Zuid-Limburg	21,2%	Zaanstreek	2,9%
Utrecht	52,1%	Delfzijl en omgeving	19,3%	Kop van Noord-Holland	2,8%
Aggl. Haarlem	51,7%	Zeeuwsch-Vlaanderen	18,7%	IJmond	1,7%
Het Gooi en Vechtstreek	48,2%	Noord-Drenthe	17,5%	Delft en Westland	1,3%

N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na aanvang baan, op basis van competing risks duurmodel

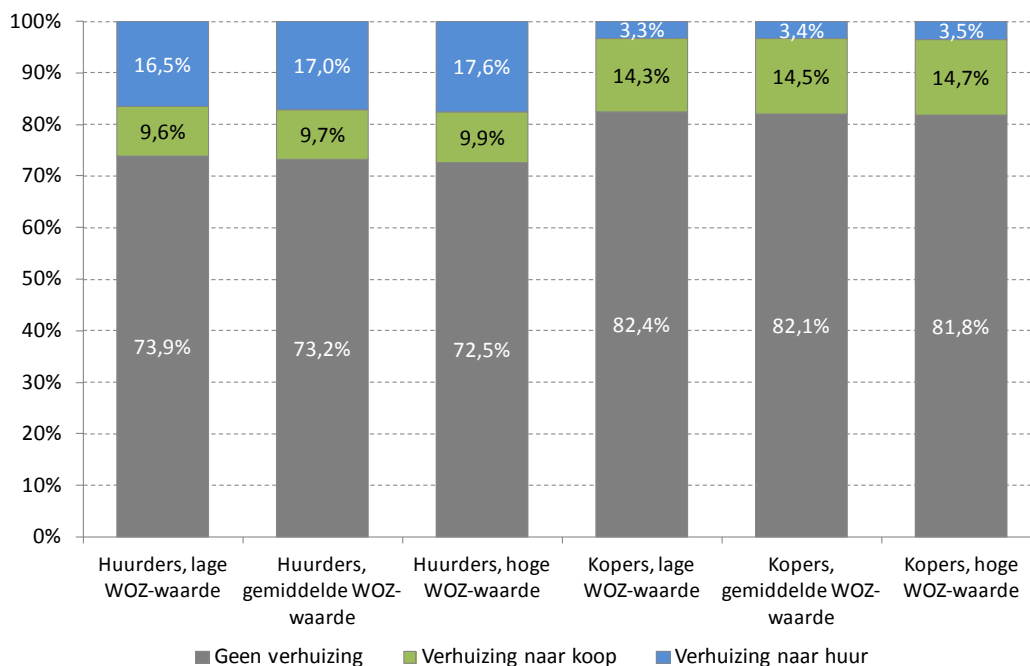
Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

5.3 Effect op woonmobiliteit werknemers

Uit de analyse van woningmarktomstandigheden op de arbeidsmarktbeslissingen van werknemers komt naar voren dat de woningmarkt een zeer beperkte directe invloed heeft op het arbeidsaanbod van werknemers. Eerder werd gevonden dat de specifieke woonsituatie van werknemers wel effect heeft op het arbeidsaanbod van werknemers. De vraag die daaruit volgt is of woningmarktomstandigheden via effecten op de individuele woonsituatie niet alsnog indirect het arbeidsaanbod beïnvloeden. Om die vraag te kunnen beantwoorden zijn ook in het model voor de woonduur kenmerken van de regionale woningmarkt opgenomen, maar nu met betrekking tot de regio waar werknemers werken. Daarmee wordt uitgezocht wat het effect is van regionale woningmarktomstandigheden in de regio waar men werkt op de kans om (naar die regio) te verhuizen. Zorgen relatief hoge huizenprijzen in de regio waar men werkt voor een belemmering om te verhuizen en bijvoorbeeld dichterbij het werk te gaan wonen? Uit figuur 5.3 blijkt dit geenszins het geval. Werknemers die werken in een regio met relatief hoge huizenprijzen verhuizen eerder dan werknemers die werken in een regio met relatief lage huizenprijzen.

Tegelijkertijd moet worden opgemerkt dat het effect zeer beperkt is. Voor de omvang van de koopsector in de regio waar men werkt wordt geen enkel effect gevonden op de woonmobiliteit. Dus ook een beperking in het aantal beschikbare koopwoningen in de werkregio is geen belemmering om te verhuizen.

Figuur 5.3 Werknemers die werken in regio's met relatief hoge huizenprijzen verhuizen sneller



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

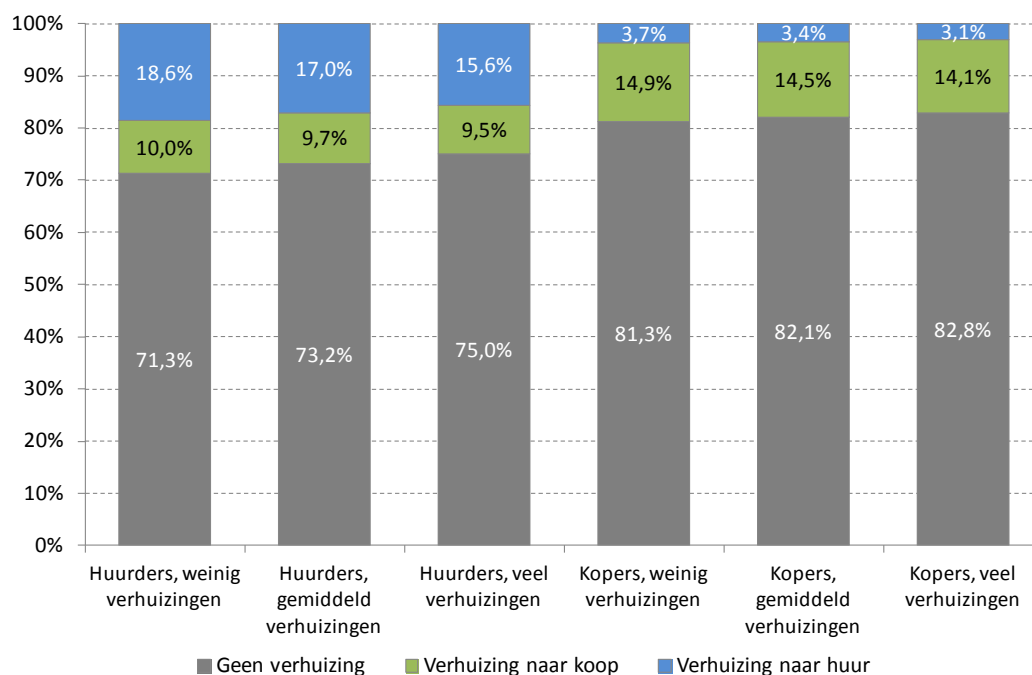
Hangt de woonmobiliteit dan helemaal niet af van woningmarktomstandigheden? Uit figuur 5.4 blijkt van wel. Werknemers die werken in een regio waar relatief veel verhuizingen plaatsvinden, blijven langer in hetzelfde huis wonen. Voor werknemers die in dezelfde regio wonen en werken is het in een dynamische woningmarkt kennelijk gemakkelijker geweest om een woning te vinden die aan zoveel mogelijk woonwensen tegemoet komt. Als gevolg daarvan is de noodzaak of wens om nogmaals te verhuizen geringer. Men woont immers goed. Dat geldt al helemaal voor mensen met een eigen woning. Die verhuizen sowieso minder snel. Dat leidt tot de paradoxale conclusie dat een grotere doorstroom op de woningmarkt uiteindelijk leidt tot een kleinere behoefte om te verhuizen, bijvoorbeeld omdat werknemers een eigen woning met een relatief groot woonnut hebben kunnen vinden.¹⁷ Die situatie leidt uiteindelijk ook tot een groter arbeidsaanbod.

Ook voor werknemers die door het aanvaarden van een nieuwe baan dicht bij huis zijn gaan werken geldt dat ze in een meer dynamische woningmarkt minder snel verhuizen. De aantrekkelijkheid van de woning kan er toe bij hebben gedragen dat men werk in de buurt heeft

¹⁷ Die paradox lijkt te impliceren dat regio's met een grotere dynamiek op de woningmarkt op den duur te maken krijgen met minder verhuizingen, waardoor de dynamiek in die regio's tendeert naar een landelijk gemiddelde. Het effect van het aantal verhuizingen op de individuele verhuiskans is echter beperkt in vergelijking met andere factoren die van invloed zijn op het aantal verhuizingen.

gezocht. Omgekeerd geldt dat bij een beperkte woningmarktdynamiek in de woonregio de kans dat de werknemer na een baanverandering verhuist stijgt, mogelijk omdat aan minder woonwensen is voldaan. Hier kan ook een correlatie met de aanwezige infrastructuur een rol spelen. Dynamiek op de woningmarkt is mogelijk groter in regio's waar de infrastructuur fijnmaziger is, waardoor voor individuen meer banen kunnen worden bereikt zonder te hoeven verhuizen.

Figuur 5.4 Werknemers die (gaan) werken in regio's met relatief veel verhuizingen (hoge woonmobiliteit) verhuizen minder snel

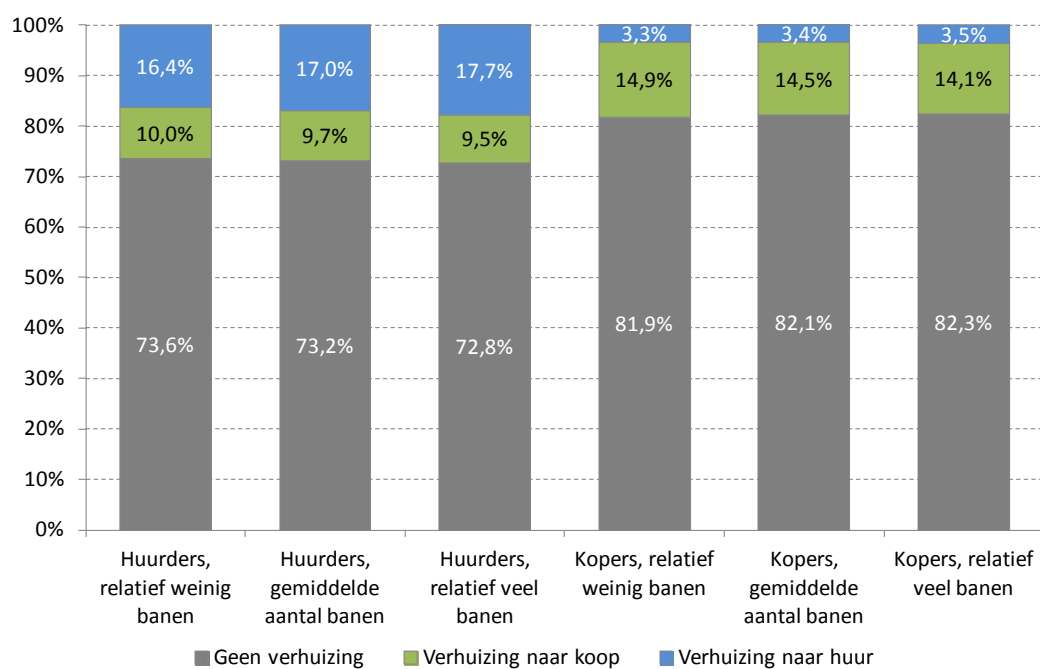


N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Wordt gekeken naar de regionale arbeidsvraag, dan geldt dat eigenwoningbezitters die (gaan) werken in regio's met relatief veel banen minder snel verhuizen. Door de relatief grotere baanmogelijkheden kan vaker van baan worden gewisseld zonder te hoeven verhuizen. Tegelijkertijd laat figuur 5.5 zien dat dit niet opgaat voor huurders: werknemers met een huurhuis die (gaan) wonen in een regio met relatief veel banen verhuizen juist vaker. Ook al zijn de verschillen beperkt, deze resultaten laten toch zien dat eigenwoningbezitters ook en juist in een gunstige arbeidsmarkt langer vasthouden aan hun woning, terwijl huurders gunstige arbeidsmarktomstandigheden gebruiken om een betere woonsituatie te creëren.

Figuur 5.5 Werknemers die (gaan) werken in regio's met relatief veel banen verhuizen sneller



N.B.: Geschatte kansen binnen 7 jaar na laatste verhuizing, op basis van competing risks duurmodel

Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

6 Calculerend aanbodgedrag?

Discontinuïteiten rond de inkomensgrenzen voor huurtoeslag in de inkomensverdeling van meerpersoonshuishoudens lijken te wijzen op calculerend gedrag met betrekking tot het arbeidsaanbod van huishoudens. Statistisch zijn deze discontinuïteiten echter te beperkt om te kunnen duiden op invloed van het beleid op het totale arbeidsaanbod.

In welke mate passen werknemers hun arbeidsaanbod aan zodat het besteedbaar inkomen wordt geoptimaliseerd in verband met inkomensgrenzen voor de huurtoeslag? Wanneer dat massaal zou gebeuren, zouden die inkomensgrenzen een belangrijke determinant van het arbeidsaanbod van werknemers zijn. In dit hoofdstuk wordt dat nader onderzocht.

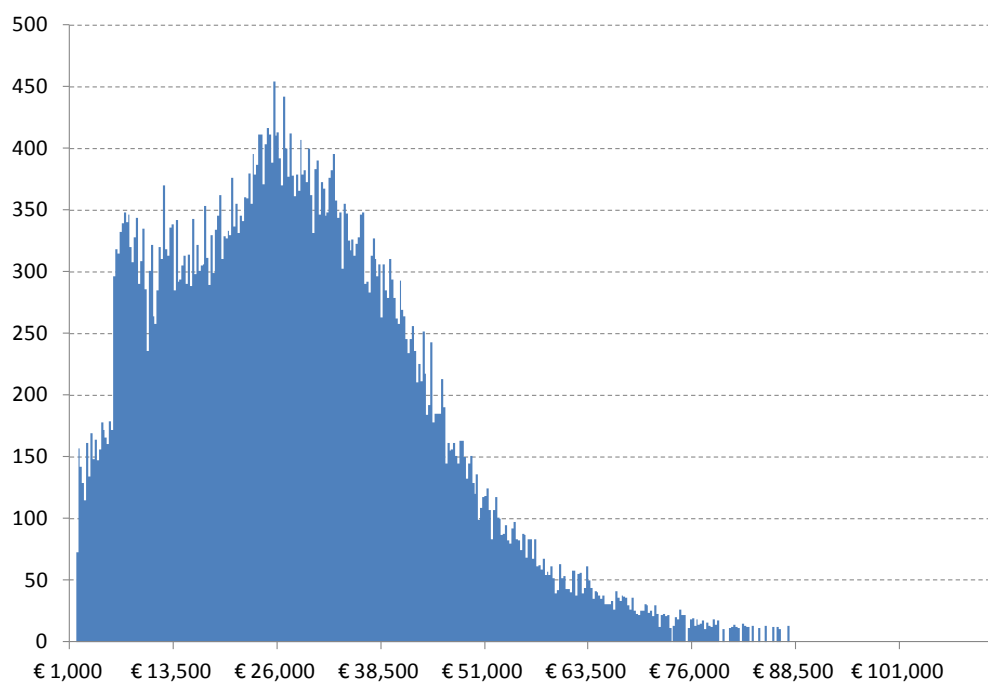
De vraag of huishoudens hun arbeidsaanbod aanpassen aan de inkomensgrenzen van de huurtoeslag is lastig empirisch te beantwoorden, omdat de huurtoeslag slecht één van de factoren is die kunnen meespelen bij het optimaliseren van het besteedbaar inkomen. Andere factoren zijn de zorgtoeslag, de kindertoeslag en de fiscale ouderkorting. Toch kan worden geprobeerd om de invloed van de inkomensgrenzen van de huurtoeslag op het arbeidsaanbod in beeld te krijgen door te kijken naar de inkomensverdeling van huishoudens. In een wereld zonder calculerend gedrag zal de inkomensverdeling een geleidelijke verdeling volgen zonder discontinuïteiten rond de inkomensgrenzen van de huurtoeslag. Als huishoudens wel calculerend gedrag vertonen zal men het arbeidsaanbod zodanig aanpassen dat het besteedbaar inkomen wordt geoptimaliseerd. In dat geval zitten relatief veel huishoudinkomens vlak voor de inkomensgrens voor de huurtoeslag en relatief weinig huishoudinkomens vlak na die grens.

Het bepalen van calculerend arbeidsaanbodgedrag van huishoudens met betrekking tot de inkomensgrenzen van de huurtoeslag is alleen zinnig bij de groep huishoudens die eventueel recht hebben op die huurtoeslag. Dat betreft dus uitsluitend huishoudens in een huurwoning. En hoewel de inkomensgrenzen van de huurtoeslag bekend zijn, zijn er tal van andere eisen waaraan men moet voldoen om recht te hebben op huurtoeslag, waardoor het lastig is om de groep rechthebbende huishoudens exact te bepalen. Zo hangt het recht op huurtoeslag samen met de huishoudsamenstelling, de leeftijd, het soort woning, het vermogen en de hoogte van de huur. Om die reden wordt hieronder onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens, meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en meerpersoonshuishoudens met kinderen.

6.1 Eenpersoonshuishoudens

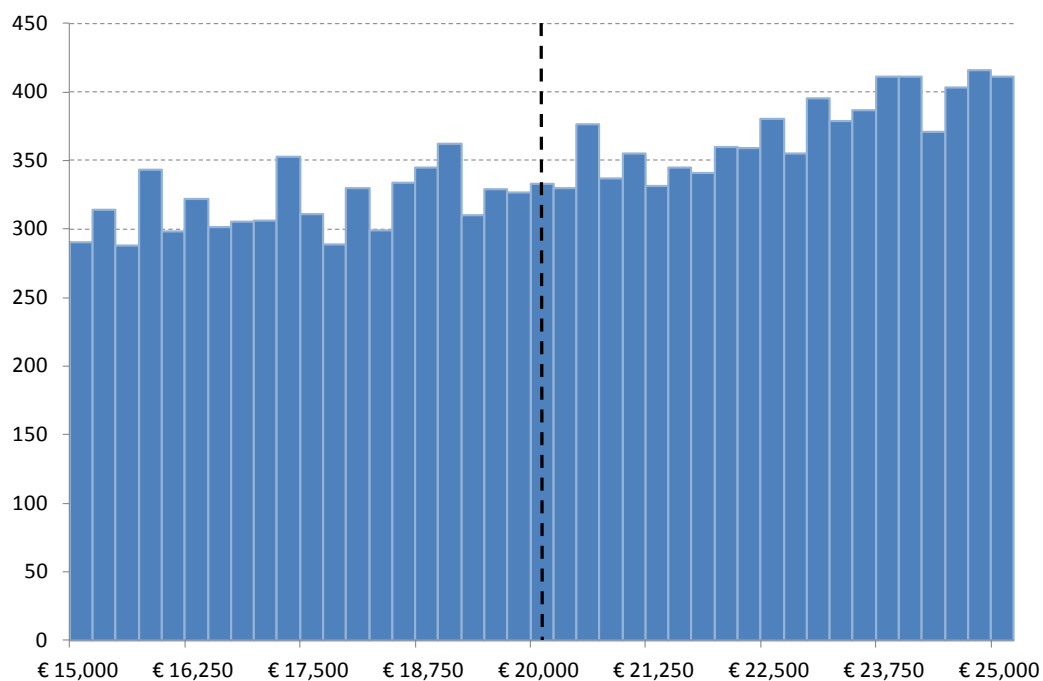
Figuur 6.1 geeft de inkomensverdeling weer van eenpersoonshuishoudens met een huurwoning. De inkomensgrens van de huurtoeslag voor eenpersoonshuishoudens is (in 2008) € 20 duizend. Ook als wordt ingezoomd op de inkomensverdeling rond die € 20 duizend, zoals is gedaan in figuur 6.2, wordt geen duidelijke piek gevonden net voor of op deze inkomensgrens, dan wel een klein dal vlak na deze inkomensgrens. Er is op grond van figuur 6.2 dus geen empirisch bewijs voor calculerend gedrag met betrekking tot het arbeidsaanbod van eenpersoonshuishoudens op grond van de inkomensgrens voor de huurtoeslag.

Figuur 6.1 Inkomensverdeling eenpersoonshuishoudens (2008)



Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Figuur 6.2 Geen waarneembare discontinuïteit rond de inkomensgrens voor huurtoeslag in de inkomensverdeling van eenpersoonshuishoudens (2008)



Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

6.2 Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen

In meerpersoonshuishoudens tellen alle inkomens mee in het verzamelinkomen, waarop de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag van toepassing zijn. De inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens hangt samen met het aantal meeverdienende kinderen. Voor kinderen wordt er een korting toegepast. Daarom wordt in de empirische analyse onderscheid gemaakt tussen huishoudens met en zonder kinderen.

Figuur 6.3 toont de volledige inkomensverdeling van meerpersoonshuishoudens zonder kinderen, figuur 6.4 zoomt in op het deel rond de inkomensgrens voor de huurtoeslag. Die ligt voor meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (in 2008) op € 28 duizend. Opvallend in deze figuur is de inkomenspiek precies op deze grens, hetgeen kan duiden op calculerend gedrag ten aanzien van het arbeidsaanbod. Toepassing van een statistische test laat echter zien dat het bij deze inkomenscategorie om een toevallige piek gaat.¹⁸ Er is daarmee geen statistische aanwijzing dat meerpersoonshuishoudens zonder kinderen ten aanzien van de grens voor huurtoeslag calculerend arbeidsaanbodgedrag vertonen.

6.3 Meerpersoonshuishoudens met kinderen

Voor meerpersoonshuishoudens met kinderen geldt dezelfde inkomensgrens als meerpersoonshuishoudens zonder kinderen, al wordt er wel een korting toegepast op het verzamelinkomen voor ieder meeverdienend kind. Afhankelijk dus van het aantal meeverdienende kinderen zijn er verschillende inkomensgrenzen waardoor het lastiger wordt om calculerend gedrag uit de inkomensverdeling te duiden. Die grenzen liggen rond de € 29 duizend per jaar. Figuur 6.6 laat echter zien dat er (kleine) pieken zijn in de inkomensverdeling op € 29 duizend en € 29,5 duizend. Ook hier wijst een statistische test erop dat deze pieken zich binnen de grenzen van het toeval bevinden.

Uit deze eenvoudige empirische analyse blijkt dat discontinuïteiten rond de inkomensgrenzen voor huurtoeslag in de inkomensverdeling niet op calculerend gedrag wijzen met betrekking tot het arbeidsaanbod van huishoudens. De discontinuïteiten zijn daarvoor te beperkt in omvang en bovendien alleen zichtbaar voor meerpersoonshuishoudens.

¹⁸ De Grubbs' test voor significante outliers, ook wel maximum normed residual test genoemd, heeft de volgende vorm:

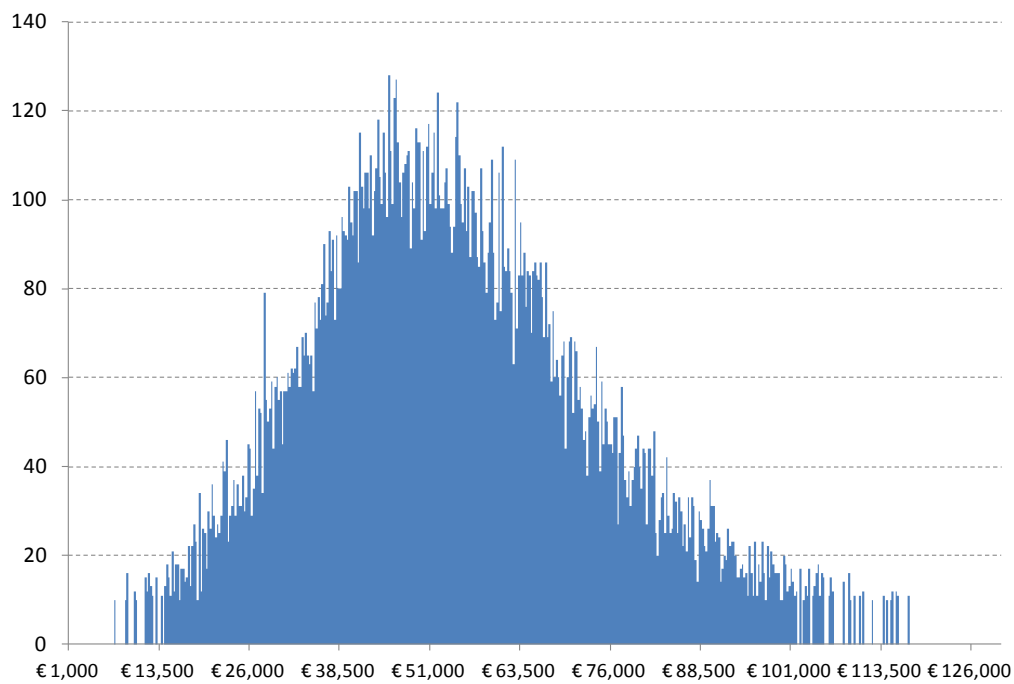
$$G = \frac{Y_{max} - \bar{Y}}{s}$$

De nulhypothese dat Y_{max} geen outlier is wordt verworpen indien

$$G > \frac{N-1}{\sqrt{N}} \sqrt{\frac{t_{\alpha/2N, N-2}^2}{N-2 + t_{\alpha/2N, N-2}^2}}$$

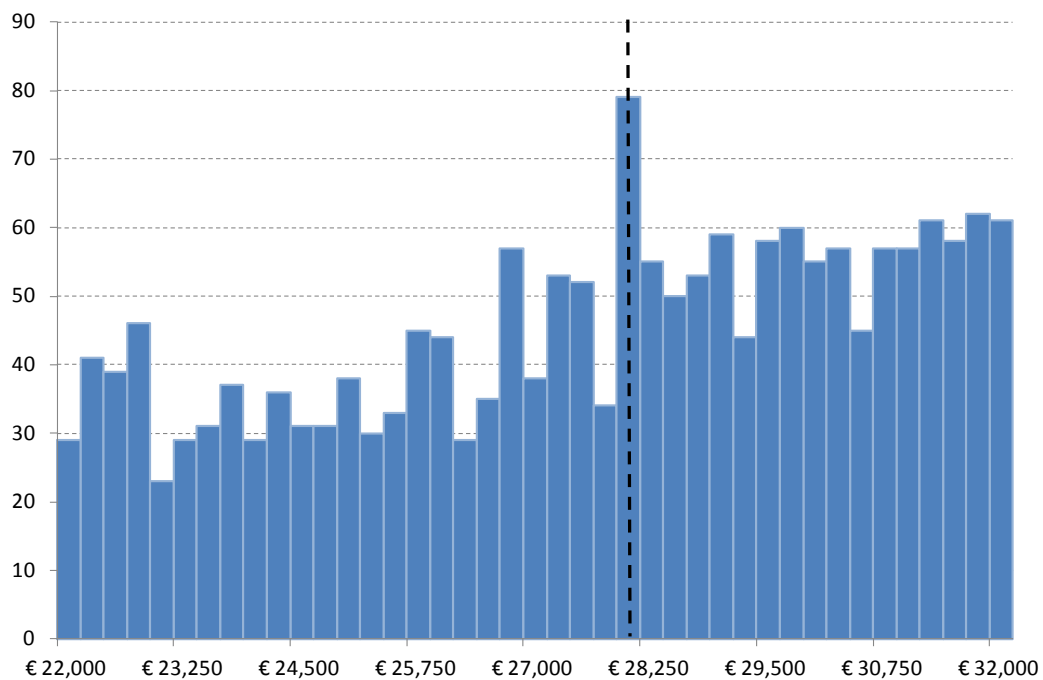
waarbij α het significantieniveau is en t de t-verdeling.

Figuur 6.3 Inkomensverdeling meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (2008)



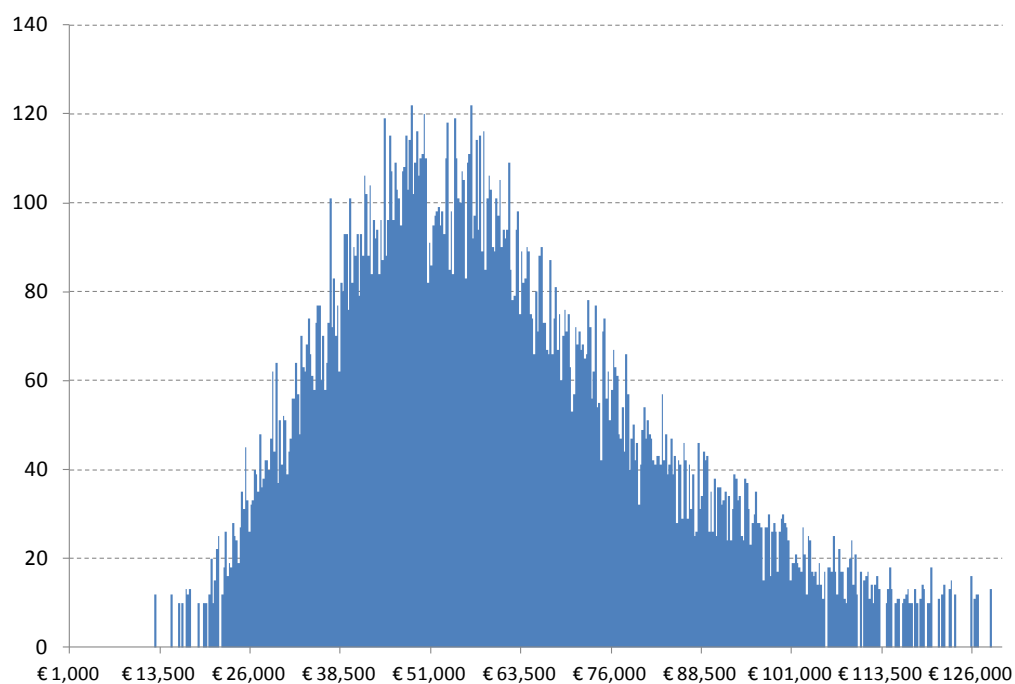
Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Figuur 6.4 Waarneembare discontinuïteit rond de inkomensgrens voor huurtoeslag in de inkomensverdeling van meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (2008)



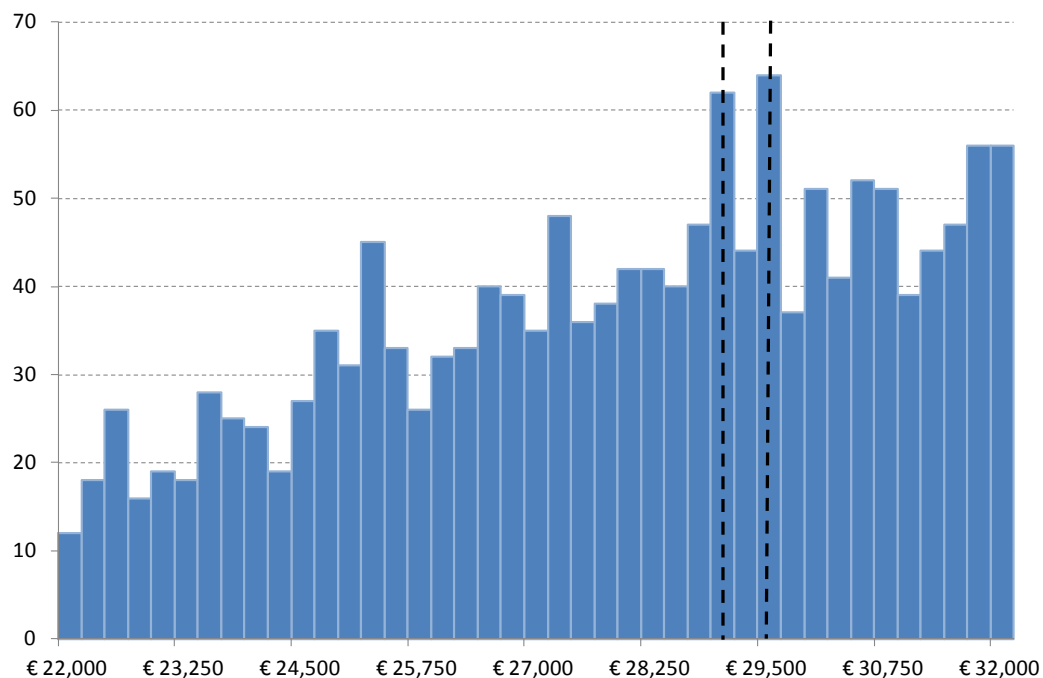
Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Figuur 6.5 Inkomensverdeling meerpersoonshuishoudens met kinderen (2008)



Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

Figuur 6.6 Waarneembare discontinuïteit rond de inkomensgrenzen voor huurtoeslag in de inkomensverdeling van meerpersoonshuishoudens met kinderen (2008)



Bron: CBS Microdatabestanden, bewerking SEO Economisch Onderzoek

7 Conclusies

Werknemers met een koopwoning werken meer uren per week, blijven langer werkzaam in dezelfde baan en worden minder snel werkloos dan vergelijkbare werknemers met een huurwoning. Eigenwoningbezit leidt zo per saldo tot een hoger arbeidsaanbod. Dat ligt niet aan de hoogte van de financiële verplichtingen die samenhangen met het eigenwoningbezit, maar eerder aan de waarde en het woonnut dat werknemers opbouwen in een eigen woning.

7.1 Beantwoording van onderzoeksvragen

In dit rapport is het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod van verschillende segmenten van de beroepsbevolking onderzocht. Onderzochte kenmerken van de woonsituatie zijn het eigenwoningbezit (koopwoning versus huurwoning), prijs en (over)waarde van de koopwoning, hypothecaire schuld, en de locatie van de woning, ook in relatie tot de werklocatie (woon-werkafstand). Met de resultaten van dit onderzoek kunnen de onderzoeksvragen uit hoofdstuk 1 als volgt worden beantwoord:

Wat is het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod van mannen versus vrouwen, van ouderen en van allochtonen?

Werknemers met een koopwoning blijven langer in dezelfde baan werken, worden minder snel werkloos en trekken zich minder vaak terug van de arbeidsmarkt dan werknemers in een huurwoning. Het arbeidsaanbod van eigenwoningbezitters is dus hoger dan dat van huurders. Ook werken eigenwoningbezitters vaker in voltijdbanen dan in deeltijd. Het grotere arbeidsaanbod blijkt niet zozeer af te hangen van de hoogte van de financiële verplichtingen die de eigen woning met zich meebrengt. Eigenwoningbezitters lijken meer te investeren in hun (bestaande) arbeidspositie wanneer ze meer (financiële) waarde hechten aan de eigen woning. Een hogere overwaarde of een hoger woonnut impliceert hogere transactiekosten bij een verhuizing. Dat vormt ook een verklaring voor de lagere baan-baanmobiliteit van eigenwoningbezitters ten opzichte van huurders. Deze bevindingen gelden zowel voor mannen als voor vrouwen en zowel voor autochtonen als voor allochtonen. Bij niet-westerse allochtonen is het positieve effect van de eigen woning op de arbeidsparticipatie relatief groot, maar deze loopt niet zozeer via baanbehoud, maar vooral via een grotere baanmobiliteit. Als gevolg daarvan zijn niet-westerse allochtonen met een eigen woning minder vaak werkloos of inactief dan niet-westerse allochtonen zonder eigen woning. Voor oudere werknemers geldt geen groter arbeidsaanbod in het geval van eigenwoningbezit, eerder het omgekeerde.

Is het arbeidsaanbod van samenwonende/getrouwde vrouwen in huurwoningen anders dan in koopwoningen?

Vrouwelijke werknemers met een partner blijven langer actief op de arbeidsmarkt, maar wel vaker in deeltijdbanen dan alleenstaande vrouwen. Eigenwoningbezit zorgt in vergelijking met een huurwoning voor een langere baanduur van vrouwelijke werknemers, zowel met als zonder partner. Tegelijkertijd zorgt eigenwoningbezit ervoor dat samenwonende en getrouwde vrouwen minder uren werken. Bij alleenstaande vrouwen is dat effect niet aanwezig. Een mogelijke verklaring is dat vrouwen met een partner vaak het tweede inkomen in het huishouden hebben

dat wordt gecombineerd met meer zorgtaken. Dat tweede inkomen lijkt bovendien bij de meeste partners met een koopwoning minder van belang voor de financiering van de eigen woning. Per saldo is het onduidelijk of de totale arbeidsparticipatie van vrouwen in het aantal gewerkte uren stijgt of daalt door eigenwoningbezit, bij mannen stijgt die arbeidsparticipatie in ieder geval wel. Ook is duidelijk dat het arbeidsaanbod van vrouwen met en zonder partner anders wordt beïnvloed door het eigenwoningbezit.

Wordt vervroegd uittreden of doorwerken na 65 jaar beïnvloed door de woonsituatie?

Oudere werknemers met een koopwoning gaan iets vaker met (vervroegd) pensioen dan oudere werknemers met een huurwoning, maar ze worden tegelijkertijd ook minder vaak werkloos. Per saldo kan niet worden geconcludeerd dat oudere werknemers die een eigen woning bezitten als gevolg daarvan een lager arbeidsaanbod hebben. Een nadere analyse van het effect van de overwaarde van de woning op het arbeidsaanbod laat echter zien dat 55-plussers met relatief veel overwaarde op hun eigen woning minder lang in hun baan blijven werken, minder vaak van baan veranderen en minder snel werkloos worden. Ze gaan dus eerder met pensioen. Waar voor jongere werknemers met een koopwoning geldt dat een hogere overwaarde op de woning er voor zorgt dat ze meer investeren in hun arbeidspositie, daar biedt een hogere overwaarde voor oudere werknemers juist de mogelijkheid om zich eerder terug te trekken van de arbeidsmarkt. Die overwaarde wordt mogelijk gebruikt om de vervroegde pensionering te financieren.

Worden beslissingen omtrent de woon- en arbeidsmobiliteit beïnvloed door de aanwezigheid van kinderen?

Thuiswonende kinderen zorgen ervoor dat mannen en vooral vrouwen minder vaak van baan veranderen en dat huishoudens minder vaak verhuizen. Bij mannen wordt bij een eerste kind nog een hogere arbeidsmobiliteit waargenomen, maar bij meerdere kinderen niet meer. Overigens zorgt de aanwezigheid van kinderen weliswaar voor een lagere arbeidsmobiliteit, maar tegelijkertijd ook voor een hoger arbeidsaanbod, zowel bij mannen als bij vrouwen. Beide geslachten houden namelijk in het geval van kinderen langer vast aan de baan die ze al hebben.

Blijven allochtonen relatief vaak in de buurt van hun familie wonen, bijvoorbeeld als gevolg van een sterke familieband of mantelzorg? Beïnvloedt dat de kans op werk?

In het onderzoek is het niet mogelijk gebleken om vast te stellen of (niet-westerse) allochtonen vaker in de buurt van familie blijven wonen. Wel is gebleken dat ze minder vaak verhuizen dan autochtonen en dan met name minder naar koopwoningen. Tegelijkertijd kan worden vastgesteld dat allochtone werknemers minder lang werkzaam blijven en dat het eigenwoningbezit samenhangt met een hogere arbeidsparticipatie.

Wordt de woon- en arbeidsmobiliteit tussen gebieden beïnvloed door verschillen in druk op de woningmarkt?

De woon- en arbeidsmobiliteit van werknemers wordt nauwelijks beïnvloed door verschillen in druk op de woningmarkt. Werknemers die in regio's (gaan) werken met relatief hoge huizenprijzen of een relatief kleine koopsector verhuizen niet minder vaak. En het maakt voor de arbeidsparticipatie niet uit of een werknemer in een regio met weinig en relatief dure koopwoningen woont of in een regio met veel en relatief goedkope koopwoningen. Toch wordt de woon- en arbeidsmobiliteit wel degelijk beïnvloed door regionale woningmarkt-omstandigheden, namelijk via dynamiek op de woningmarkt. Werknemers die in regio's (gaan)

werken waar relatief veel verhuizingen plaatsvinden, blijven langer in hun huis wonen. Werknemers die in regio's (gaan) wonen waar relatief veel verhuizingen plaatsvinden, blijven langer werken, zowel in hun baan als in het algemeen. Bij een groot aantal verhuizingen in een regio vindt er veel doorstroom plaats op de woningmarkt, die ervoor kan zorgen dat werknemers gemakkelijker hun woonwensen kunnen vervullen zonder van baan te hoeven veranderen. Als eenmaal een aantrekkelijke woning is gevonden is de behoefte om nogmaals te verhuizen kleiner. Men woont immers goed. Dat geldt al helemaal voor mensen met een eigen woning. Die verhuizen sowieso minder snel. Een (eigen) woning waaraan meer woonnut wordt ontleend of waarin meer overwaarde wordt opgebouwd zorgt uiteindelijk ook voor een hogere arbeidsparticipatie. Werknemers gaan dan meer investeren in hun (bestaande) arbeidsrelatie. In een dynamische woningmarkt kunnen werknemers gemakkelijker een passende woning vinden zonder van baan te hoeven veranderen dan in een stagnerende woningmarkt. Aan de andere kant kunnen werknemers die van baan willen of moeten veranderen gemakkelijker een passende baan vinden als daarvoor een verhuizing noodzakelijk is. Dynamiek op de woningmarkt zorgt dus voor een groter arbeidsaanbod.

Passen huishoudens hun arbeidsaanbod zodanig aan dat het besteedbaar inkomen wordt geoptimaliseerd in verband met arrangementen die de marginale druk beïnvloeden, zoals de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag?

Uit een eenvoudige analyse van de inkomensverdeling van huishoudens zijn geen aanwijzingen gevonden voor calculerend gedrag met betrekking tot het arbeidsaanbod van huishoudens. Discontinuïteiten rond de inkomensgrenzen voor huurtoeslag in die inkomensverdeling zijn statistisch gezien te beperkt in omvang en bovendien alleen zichtbaar voor meerpersoons-huishoudens. Daarmee is er geen aanleiding te veronderstellen dat inkomensgrenzen van de huurtoeslag invloed hebben op het totale arbeidsaanbod van werknemers.

7.2 Beleidsimplicaties en discussie

De onderzoeksresultaten laten zien dat het arbeidsaanbod van werknemers wordt beïnvloed door de woonsituatie en de situatie op de regionale woningmarkt. Zo blijkt in navolging van eerder onderzoek voor Nederland en daarbuiten dat het eigenwoningbezit samenhangt met een groter arbeidsaanbod van werknemers. Investeren in een koopwoning zorgen er mogelijk voor dat mensen ook meer gaan investeren in hun (bestaande) arbeidsrelatie, onder meer om de hogere transactiekosten van een verhuizing te vermijden. Het bevorderen van het eigenwoningbezit lijkt daarmee een effectieve strategie om het arbeidsaanbod te vergroten. Daar is echter een aantal kanttekeningen bij te plaatsen.

Een eerste kanttekening betreft het mogelijk fundamentele onderscheid tussen kopers en huurders. Bijvoorbeeld omdat kopers in het algemeen meer investeren dan huurders, zowel in hun woning als in hun arbeidspositie. Dat kan wanneer ze de benodigde middelen hebben om te investeren, of omdat ze bijvoorbeeld minder risicomijdend zijn. In dat geval leidt niet het eigenwoningbezit tot een hoger arbeidsaanbod, maar is het een gemeenschappelijke factor die zowel tot een hoger eigenwoningbezit als tot een hoger arbeidsaanbod leidt. Bevordering van het eigenwoningbezit bij huurders zorgt dan niet automatisch voor een hoger arbeidsaanbod. In de uitgevoerde analyse is weliswaar gecorrigeerd voor belangrijke achtergrondkenmerken, zoals de

huishoudsamenstelling, leeftijd, het looninkomen, het huishoudinkomen en het huishoudvermogen en is ook rekening gehouden met correlatie tussen woningmarktbeslissingen en arbeidsmarktbeslissingen die zou kunnen worden veroorzaakt door zo'n gemeenschappelijke factor. Maar toch is het niet uitgesloten dat belangrijke bepalende factoren voor beide beslissingen in de analyse ontbreken. Een aantal mogelijke verklaringen voor arbeidsmobiliteit blijft buiten beeld. Overgangen zoals van schoolverlaters naar werk, van alleenstaand naar samenwonend, na een scheiding en van werk naar pensionering kunnen een sterke invloed hebben op de behoefte aan verhuizingen of baanveranderingen. Hoewel impliciet meegenomen, blijven deze belangrijke momenten in de levensloop van mensen in de huidige studie nog onderbelicht.

Een tweede kanttekening betreft de periode waarover de effecten zijn gemeten. De jaren 1995 tot en met 2008 kenmerken zich door een relatief hoge economische groei, met uitzondering van de jaren 2002 en 2003, en een voortdurende stijging van huizenprijzen. Daardoor waren de financiële risico's van het eigenwoningbezit beperkt en waren werknemers ook bij dreigend baanverlies in staat om de woning te verkopen mocht dat nodig zijn om elders een nieuwe baan te kunnen aanvaarden. Dus hoewel eigenwoningbezitters mogelijk meer investeren in de bestaande arbeidspositie om niet te hoeven verhuizen, kon werkloosheid in de onderzoeksperiode altijd relatief gemakkelijk worden vermeden als daar een aanpassing van de woonsituatie voor nodig was. In de huidige laagconjunctuur met een stagnerende woningmarkt kan het verschil tussen de waarde van de eigen woning en de afgesloten hypotheek beperkt of zelfs negatief zijn. Zo'n restschuld verhoogt de transactiekosten van een verhuizing, hetgeen er zowel voor kan zorgen dat werknemers meer investeren in hun (bestaande) arbeidsrelatie, als een belemmering vormt voor de woonmobiliteit en daarmee de arbeidsmobiliteit, waardoor het risico van werkloosheid voor eigenwoningbezitters juist hoger is.

Een derde kanttekening is de inperking van het onderzoek tot het arbeidsaanbod van *werknemers*. Onduidelijk is of werknemers die werkloos worden langer werkloos blijven als gevolg van het eigenwoningbezit. In dat geval is de groep eigenwoningbezitters die minder succesvol is op de arbeidsmarkt niet in de vergelijking met huurders meegenomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitgevoerde analyses niet alleen toe te passen op de baanduur van werknemers, maar ook op de werkloosheidsduur tot aan werkhervatting. Zo'n analyse zou meer inzicht geven in de arbeidsmarktkansen van outsiders op de arbeidsmarkt, hetgeen belangrijk is om het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod van de totale (potentiële) beroepsbevolking vast te kunnen stellen.

Een vierde kanttekening is de inperking van het onderzoek tot een vergelijking van het eigenwoningbezit versus huur in het algemeen. Binnen de huursector zijn er mogelijk veel verschillen tussen de particuliere en sociale huursector. Niet alleen in het type werknemers, maar ook met betrekking tot de wet- en regelgeving. Als in de simpele vergelijking tussen kopers en huurders het effect van eigenwoningbezit vooral ten opzichte van de sociale huursector wordt gemeten, kan dat een te gunstige voorstelling van het arbeidsaanbod van eigenwoningbezitters opleveren. In de sociale huursector kunnen restricties en toewijzingsregels er immers voor zorgen dat de woon- en arbeidsmobiliteit nog sterker wordt beperkt. Het verdient daarom aanbeveling om in een nadere analyse verder onderscheid te maken naar het type huurwoning.

Een laatste kanttekening betreft de inperking van het onderzoek tot het effect van de woonsituatie op het *arbeidsaanbod*. Daardoor blijven effecten op de arbeidsproductiviteit en welvaart buiten beeld. De lagere arbeidsmobiliteit van eigenwoningbezitters kan ertoe leiden dat deze werknemers te lang in minder productieve banen blijven zitten en niet doorstromen naar betere matches op de arbeidsmarkt. In dat geval zorgen langere baanduren voor een lagere productiviteit en minder welvaart. Dat kan uiteindelijk ook de werkgelegenheid aantasten. Daar kan tegenover worden gezet dat langere baanduren kunnen leiden tot een grotere opbouw van specifiek menselijk kapitaal (baangerelateerde kennis en vaardigheden, specialisatie), dat juist zou kunnen zorgen voor een hogere arbeidsproductiviteit. De literatuur is daar niet eenduidig over. Het verdient daarom aanbeveling om het effect van de woonsituatie op de arbeidsproductiviteit nader in beeld te brengen, bijvoorbeeld door een analyse van lonen van eigenwoningbezitters versus huurders, uiteraard gecorrigeerd voor verschillen in achtergrondkenmerken.

Naast het effect van de woonsituatie op het arbeidsaanbod, laten de onderzoeksresultaten zien dat het arbeidsaanbod van werknemers ook wordt beïnvloed door de situatie op de regionale woningmarkt. Woningmarktbeleid gericht op het bevorderen van arbeidsaanbod en arbeidsparticipatie zou ook kunnen inzetten op het vlottrekken van de (regionale) woningmarkt. Een dynamische woningmarkt biedt meer mogelijkheden voor werknemers om een passende (eigen) woning te vinden die voldoet aan zoveel mogelijk wooneisen. Een (eigen) woning waar mensen meer woongenot aan ontleen bevordert uiteindelijk ook het arbeidsaanbod via een grotere investering in de (bestaande) arbeidsrelatie. Bovendien zijn al dan niet gedwongen baanveranderingen gemakkelijker te realiseren in een dynamische woningmarkt als daarvoor een verhuizing noodzakelijk is. Maatregelen om de dynamiek op de woningmarkt te bevorderen zijn bijvoorbeeld het verlagen van de overdrachtsbelasting, het fiscaal faciliteren van starters en het beperken van restricties in de huurmarkt.

Literatuurlijst

- Battu, H., A. Ma en E. Phimister (2008). Housing tenure, job mobility and unemployment in the UK. *The Economic Journal*, 118 (257), pag. 311-328.
- Doling, J. en N. Horsewood (2003). Home ownership and early retirement: European experience in the 1990s. *Journal of Housing and the Built Environment*, 18, pag. 289-308.
- Dujardin C. en F. Goffette-Nagot (2009). Does public housing occupancy increase unemployment? *Journal of Economic Geography*, 9 (6), pag. 823-851.
- European Commission (2010). *Study on housing exclusion: Welfare policies, housing provision and labour markets*. Directorate-General for Employment, Social Affairs and Equal Opportunities.
- Ewijk, C. van, B. Jacobs en R.A. de Mooij (2006). Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaftrek. *Economisch-Statistische Berichten*, 91, pag. 292-295.
- Flatau, P., M. Forbes, P. Hendershott en G. Wood (2003). *Homeownership and unemployment: The roles of leverage and public housing*. NBER Working Paper W10021.
- Graaff, T. de, en M. van Leuvensteijn (2007). *The impact of housing market institutions on labour mobility : A European cross country comparison*. CPB Discussion Paper 82.
- Graaff, T. de, M. van Leuvensteijn en C. van Ewijk (2009). *Homeownership, social renting and labor mobility accross Europe*. In: C. van Ewijk en M. van Leuvensteijn (red.), *Homeownership & the labour market in Europe*. Oxford University Press, Hst. 3, pag. 53-70.
- Halket, J. en S. Vasudev (2010). *Home ownership, savings, and mobility over the life cycle*. Working paper, April 7.
- Havet, N. en A. Penot (2010). *Does Homeownership Harm Labour Market Performances? A Survey*. SSRN working paper.
- Hof, B., C. Koopmans en C. Teulings (2006). *Een nieuw fundament: Borging van publieke belangen op de woningmarkt*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam, SEO Economisch Onderzoek.
- Høj, J. (2011). *Improving the flexibility of the Dutch housing market to enhance labour mobility*. Economics Department Working Paper nr. 833.
- Horty, Y. en F. Sari (2010). *Home-ownership and unemployment: A test of the Oswald hypothesis for the Paris region*. Working paper.
- Joesch, J. (1994). Children and the timing of women's paid work after childbirth: A further specification of the relationship. *Journal of Marriage and the Family*, 56 (2), pag. 429-440.
- Leuvensteijn, M. van, en P. Koning (2004). The effect of home-ownership on labor mobility in the Netherlands. *Journal of Urban Economics*, 55, pag. 580-596
- Munch, J.R., M. Rosholm en M. Svarer (2008). Homeownership, job duration and wages. *Journal of Urban Economics*, 63 (1), pag. 130-145.
- Munch, J.R. en M. Svarer (2002). Rent control and tenancy duration. *Journal of Urban Economics*, 52 (3), pag. 542- 560.

- Noback, I. en J. van Dijk (2007). *Regionale verschillen in arbeidsparticipatie van vrouwen: stad versus platteland*. In: De economische kracht van de stad, J. van Dijk, V. Schutjens (red.).
- Ommeren, J. van, en M van Leuvensteijn (2005). New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility. *Journal of regional science*, 45 (4), pag. 681–702.
- Oswald, A.J. (1999). *The housing market and Europe's unemployment: a non-technical paper*. Mimeo. Coventry: University of Warwick.
- Plantenga, J. (2008). De arbeidsmarktparticipatie van vrouwen. *Economisch-Statistische Berichten*, 93 (4533S), pag. 42-46.
- Romijn, G. en P. Besseling (2008). *Economische effecten van regulering en subsidiering van de huurwoningmarkt*. CPB Document 165.
- Rouwendaal, J. en P. Nijkamp (2007). *Homeownership and Labour Market Behaviour: Interpreting the Evidence*. TI Discussion paper.
- Sterk, V. (2010). *Home Equity, Mobility, and Macroeconomic Fluctuations*. DNB Working Paper 265. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.
- Svarer, M., M. Rosholm en J.R. Munch (2005). Rent control and unemployment duration. *Journal of Public Economics*, 89, pag. 2165–2181.
- Taylor, P. (2001). Reversing the early retirement. *Labour market trends*, April, pag. 217-220.
- Vermeulen, W. en J. van Ommeren (2006). *Housing supply and the interaction of regional population and employment*. CPB Discussion Paper.

Bijlage A Gebruikte gegevens

Opbouw analysebestand baan- en woonmobiliteit

Op basis van een steekproef uit alle personen die (minimaal één maal) tot de werkzame beroepsbevolking behoorden gedurende de jaren 1999-2008 is een analysebestand opgebouwd van baanperioden en woonperioden. Voor deze personen uit de steekproef zijn (indien beschikbaar) alle variabelen zoals genoemd in tabel A.1 gekoppeld.

Voor het analysebestand van baanmobiliteit worden de variabelen gekoppeld op het moment van de baanstart. Voor het analysebestand van woonmobiliteit worden de variabelen gekoppeld op het begin van de woonperiode. Zowel de analyse van de baanmobiliteit als de woonmobiliteit houdt rekening met tijdsafhankelijke baan- en woonvariabelen op het moment van verhuizing of verandering van arbeidssituatie.

Opbouw analysebestand voor keuze voltijd of deeltijd en werktijdumfang

Op basis van een steekproef uit alle personen die (minimaal één maal) tot de werkzame beroepsbevolking behoorden gedurende de periode 1999-2008 is een analysebestand opgebouwd van alle baankenmerken op 1 december van de jaren 2001-2008. Voor alle personen in de steekproef zijn (indien beschikbaar) alle variabelen zoals genoemd in tabel A.1 gekoppeld.

Het verschil met het onderzoeksbestand voor de baan- en woonmobiliteit is dat het analysebestand bestaat uit de arbeidsmarktposities en woonsituaties van personen gemeten aan het einde van ieder jaar. Voor deze personen zijn dan ook vaak meerdere arbeidssituaties en woonsituaties gedurende een aantal jaren beschikbaar (paneldata).

Tabel A.1 Overzicht van gebruikte variabelen en gegevensbestanden

Variabele	Beschrijving	Koppelvariabele	Beschikbaar	Bron
Baanduur	Afgeleid uit de begin- en einddatum van een baan	Rinnummer van persoon	1999-2008	SSB Banen
Uitstroomstatus baan	Werkloosheid, zelfstandig ondernemer of inactiviteit	Rinnummer van persoon	1999-2008	SSB WW, SSB Zelfstandigen
Woningsoort	Huurhuis of koophuis	Rinadres	2006-2008	Bestand woonruimte eigendom
Woonsituatie	Op basis van de variabele woningsoort en het rinadres kan de woonsituatie (huur of koop) van personen worden afgeleid	Rinadres	1995-2008	GBA en Bestand woonruimte eigendom
WOZ-waarde	De WOZ-waarde van koopwoningen	Rinadres	2006-2008	Bestand woonruimte eigendom
Hypotheek	De hypotheekschuld van het huishouden	Rinnummer van referentiepersoon huishouden	2006-2008	Integraal vermogensbestand huishoudens
Overwaarde	De overwaarde is gedefinieerd als de WOZ-waarde minus de hypotheekschuld	Rinnummer van referentiepersoon huishouden en het rinadres	2006-2008	Bestand woonruimte eigendom en Integraal vermogensbestand huishoudens
Bruto huishoudinkomen	Het bruto huishoudinkomen is het primaire huishoudinkomen (inkomen uit arbeid, e.d.) verhoogt met ontvangen overdrachten (uitkeringen inkomensverzekeringen)	Rinnummer van referentiepersoon huishouden	2003-2008	Integraal inkomensbestand huishoudens
Financiële bezittingen van huishouden	Het totaal aan alle bank- en spaartegoeden, obligaties en aandelen	Rinnummer van referentiepersoon huishouden	2006-2008	Integraal vermogensbestand huishoudens
Dagloon	Totaal ontvangen loon gedeeld door het aantal uitbetaalde sv-dagen (excl. overwerk)	Rinnummer van persoon	1999-2008	SSB Banen
Dienstverband	Voltijd/ Deeltijd	Rinnummer van persoon	1999-2008	SSB Banen
Deeltijdfactor	De deeltijdfactor van de baan	Rinnummer van persoon	2001-2008	SSB Banen
Bedrijfsomvang	Indeling op basis van het aantal werknemers	Rinnummer van persoon	1999-2008	SSB Banen
Relatief aantal verhuizingen in COROP	Verhuismobiliteit per duizend van de gemiddelde bevolking	COROP en jaar van baanstart	1995-2008	Statline
Gemiddelde WOZ-waarde in COROP	Gemiddelde WOZ-waarde in COROP regio (in afwijking van landelijk gemiddelde)	COROP en jaar van baanstart	1995-2010	Statline
Percentage huur/koopwoningen	Verhouding huur en koopwoningen in COROP regio	COROP en jaar van baanstart	2006-2008	Statline
Reisafstand woon-werkverkeer	Hemelsbrede afstand tussen woon- en werk-gemeente	COROP regio	1999-2008	CBS, XY-coördinaten
Aantal banen per duizend inwoners in COROP	Aantal banen per duizend inwoners in COROP	COROP en jaar van baanstart	1993-2008	Statline
BBP groei	Groei van het Bruto Binnenlands Product in COROP regio	COROP en jaar van baanstart	1995-2008	Statline

Tabel A.1 vervolg

Variabele	Beschrijving	Koppelvariabele	Beschikbaar	Bron
Werkloosheidspercentage	Werkloosheidspercentage per COROP regio	COROP en jaar van baanstart	1995-2008	Statline
Woonregio COROP	COROP regio van woonlocatie	Rinnummer, begin- en einddatum geldigheid GBA	1995-2008	GBA
Baanregio COROP	COROP regio van standplaats baan	Rinnummer, begin- en einddatum geldigheid GBA	1999-2005	SSB Banen
Leeftijd	Aan de hand van de geboortedatum kan op ieder gewenst moment de leeftijd worden bepaald	Rinnummer van persoon	1995-2008	GBA
Geslacht	Man/vrouw	Rinnummer van persoon	1995-2008	GBA
Herkomst	Autochtonen, westerse of niet-westerse allochtonen	Rinnummer van persoon	1995-2008	GBA
Leeftijd jongste kind	Leeftijd jongste kind in het huishouden op 1 januari	Op basis van begin- en einddatum geldigheid GBA	1998-2008	GBA
Huishoudsamenstelling	Eenpersoonshuidens	Op basis van begin- en einddatum geldigheid GBA	1998-2008	GBA
	Meerpersoonshuidens met partner met/zonder kinderen			
	Eenouderhuishoudens			

Bijlage B Schattingsresultaten duurmodel

	Overgang naar		Overgang naar		Overgang naar		Verhuizing naar		Verhuizing naar	
	baan		werkloosheid		inactiviteit		koopwoning		huurwoning	
Verklarende variabelen	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde
Woonsituatie										
koopwoning	-0,261	-5,33	-0,472	-3,74	-0,399	-5,86	0,499	5,77	-1,764	-9,87
waarde woning (relatief t.o.v. huishoudinkomen)	0,051	6,44	0,102	4,74	0,073	7,32	-0,041	-4,93	0,082	5,96
hypothec (relatief t.o.v. huishoudinkomen)	0,043	3,62	0,004	0,13	0,010	0,65	-0,057	-2,83	-0,095	-2,28
overwaarde	-0,005	-1,42	-0,021	-2,24	-0,006	-1,24	-0,046	-8,24	-0,062	-5,06
Regionale woonkenmerken										
gemiddelde WOZ-waarde in regio	-0,001	-1,23	-0,004	-1,33	-0,001	-0,75	0,006	7,75	0,009	12,58
% koopwoningen in regio	-0,004	-0,95	-0,010	-1,11	0,004	0,88	-0,011	-0,93	0,010	1,21
% woningen onbekend in regio	-0,021	-0,88	-0,076	-1,32	0,003	0,13	0,005	0,07	0,069	1,20
relatief aantal verhuizingen	-0,015	-9,91	-0,029	-7,21	-0,029	-14,00	-0,003	-1,23	-0,009	-3,67
Individuele kenmerken										
leeftijd	0,015	2,41	0,153	9,43	-0,027	-4,21	-0,077	-8,66	-0,127	-16,01
leeftijd kwadraat	-0,053	-6,93	-0,165	-8,42	0,054	7,16	0,040	3,20	0,122	11,04
autochtoon (referentie)										
niet-westerse allochtoon	-0,060	-2,38	0,489	8,54	0,334	10,97	-0,480	-13,37	0,010	0,38
westerse allochtonen	0,048	1,68	0,234	3,41	0,187	5,27	-0,083	-2,45	-0,021	-0,57
leeftijd jongste kind	-0,002	-0,81	-0,008	-1,90	-0,006	-2,95	-0,002	-0,72	0,006	2,01

Verklarende variabelen	Overgang naar		Overgang naar		Overgang naar		Verhuizing naar		Verhuizing naar	
	baan		werkloosheid		inactiviteit		koopwoning		huurwoning	
	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>
alleenstaande vrouw	0,122	3,47	0,419	4,15	0,283	5,35	0,044	1,16	0,138	3,38
samenwonende vrouw, 1 kind	-0,575	-14,18	-0,011	-0,10	0,022	0,42	-0,312	-6,63	-0,417	-7,40
samenwonende vrouw, 2 kinderen	-0,615	-16,87	-0,404	-4,09	-0,125	-2,60	-0,410	-9,37	-0,485	-8,74
samenwonende vrouw, 3 kinderen	-0,647	-14,13	-0,573	-4,48	0,009	0,17	-0,599	-10,28	-0,590	-8,02
samenwonende vrouw, zonder kinderen	-0,346	-11,92	0,045	0,57	-0,106	-2,63	0,037	1,19	-0,065	-1,64
alleenstaande ouder (vrouw), 1 kind	-0,103	-1,64	0,398	2,94	0,294	4,09	-0,623	-6,43	-0,397	-5,58
alleenstaande ouder (vrouw), 2 kinderen	-0,077	-1,16	0,015	0,09	0,222	2,84	-0,542	-5,09	-0,352	-4,27
alleenstaande ouder (vrouw), 3 kinderen	-0,138	-1,35	-0,324	-1,23	0,214	1,94	-0,733	-4,07	-0,453	-3,63
overige huishoudens (vrouw)	-0,026	-0,45	0,258	1,97	-0,046	-0,69	-0,080	-1,04	0,027	0,41
alleenstaande man	0,167	5,22	0,459	5,52	0,299	6,20	-0,106	-3,00	0,040	1,09
samenwonende man, 1 kind	0,091	2,62	0,004	0,05	0,102	1,91	-0,149	-3,80	-0,172	-3,35
samenwonende man, 2 kinderen	-0,028	-0,83	-0,076	-0,87	0,098	1,98	-0,245	-6,31	-0,240	-4,67
samenwonende man, 3 kinderen	-0,110	-2,55	-0,123	-1,16	0,042	0,70	-0,354	-6,94	-0,358	-5,19
samenwonende man, zonder kinderen (referentie)										
alleenstaande ouder (man), 1 kind	-0,001	-0,01	0,206	0,84	0,198	1,42	-0,053	-0,29	0,291	2,11
alleenstaande ouder (man), 2 kinderen	0,420	2,44	0,107	0,26	-0,467	-1,46	-0,065	-0,27	0,004	0,02
alleenstaande ouder (man), 3 kinderen	0,207	0,74	-0,942	-0,94	-0,900	-1,55	-0,390	-0,55	0,563	1,48
overige huishoudens (man)	0,209	4,56	0,251	2,34	0,192	3,25	-0,102	-1,66	0,177	3,46

	Overgang naar		Overgang naar		Overgang naar		Verhuizing naar		Verhuizing naar	
	baan		werkloosheid		inactiviteit		koopwoning		huurwoning	
Verklarende variabelen	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde
bruto huishoudinkomen, (ln)	-0,328	-48,73	-0,278	-17,26	-0,388	-47,94	0,259	14,40	0,031	3,26
aandeel salaris in huishoudinkomen	-3,647	-81,41	-2,702	-25,60	-3,720	-54,95	0,283	6,60	0,140	3,17
financiële bezittingen (ln)	-0,021	-6,65	-0,055	-8,00	-0,029	-7,70	-0,204	-58,44	-0,199	-61,58
Baankenmerken										
reisafstand	0,024	9,91	0,023	3,79	0,020	6,38	0,027	9,47	0,033	10,33
<i>Bedrijfsgrootte</i>										
0-9 personen	0,123	4,59	0,294	3,95	0,124	3,58	-0,017	-0,53	-0,009	-0,25
10-49 personen	0,093	3,54	0,221	3,03	-0,042	-1,17	0,004	0,14	-0,065	-1,84
50-99 personen	0,001	0,03	0,246	2,79	-0,105	-2,25	-0,032	-0,85	-0,032	-0,72
100-199 personen	-0,040	-1,18	0,149	1,66	-0,150	-3,22	-0,020	-0,52	-0,018	-0,41
200-499 personen	-0,028	-0,88	0,038	0,43	-0,108	-2,57	-0,086	-2,53	-0,039	-0,98
500+ personen (referentie)										
bedrijfsgrootte onbekend	0,564	20,35	0,967	13,62	0,584	16,34	-0,093	-3,00	-0,084	-2,35
<i>Deeltijdcategorie</i>										
0-12 uur	-0,517	-16,28	-1,301	-13,64	0,282	7,63	-0,329	-6,63	-0,148	-3,16
13-24 uur	-0,555	-18,93	-0,517	-7,47	-0,008	-0,21	-0,099	-2,81	-0,088	-2,18
25-33 uur	-0,358	-11,09	-0,187	-2,62	0,000	0,01	-0,041	-1,15	-0,003	-0,08
34 of meer	-0,065	-2,27	0,067	1,06	0,047	1,10	-0,029	-0,88	0,024	0,64
voltijd (referentie)										
onbekend	0,906	38,10	0,360	5,27	1,009	27,73	-0,155	-6,02	0,050	1,70

	Overgang naar		Overgang naar		Overgang naar		Verhuizing naar		Verhuizing naar	
	baan		werkloosheid		inactiviteit		koopwoning		huurwoning	
Verklarende variabelen	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde	coëfficiënt	z-waarde
Bedrijfssector										
landbouw	0,077	1,27	0,457	3,38	0,731	12,39	-0,249	-2,68	0,016	0,19
industrie	-0,231	-7,79	0,141	2,07	-0,115	-2,73	-0,015	-0,44	0,046	1,18
nutsbedrijven	-0,861	-5,72	-16,464	-0,02	-0,605	-2,75	-0,125	-0,84	-0,618	-2,13
bouw	-0,138	-3,81	0,358	4,43	0,001	0,02	-0,095	-2,14	-0,179	-3,28
groothandel	-0,154	-5,24	-0,001	-0,02	-0,182	-4,14	0,049	1,39	0,012	0,28
detailhandel	-0,175	-5,42	0,010	0,13	-0,106	-2,55	0,047	1,15	0,004	0,09
horeca	-0,074	-1,89	-0,209	-1,92	0,210	4,72	-0,083	-1,46	0,092	1,92
transport en communicatie	-0,113	-3,46	-0,230	-2,58	-0,104	-2,27	-0,122	-2,95	-0,041	-0,91
zakelijke dienstverlening (referentie)										
financiële dienstverlening	-0,450	-10,69	-0,374	-3,34	-0,223	-3,89	0,215	5,15	0,074	1,34
openbaar bestuur	-0,504	-11,58	-1,102	-7,35	-0,075	-1,39	0,134	3,13	0,180	3,56
onderwijs	-0,239	-6,79	-0,702	-6,32	0,105	2,47	0,234	5,99	0,188	3,90
zorg en welzijn	-0,334	-11,95	-0,452	-6,03	-0,284	-7,79	0,110	3,33	0,100	2,67
overige dienstverlening	-0,276	-7,30	0,040	0,46	-0,086	-1,93	0,074	1,54	0,052	1,04
onbekend	-1,224	-11,46	-4,240	-4,23	-0,278	-3,09	0,003	0,03	0,164	1,19
Conjunctuur										
BBP groei (in COROP-regio)	-0,028	-7,85	-0,048	-5,70	-0,033	-7,45	-0,018	-3,47	-0,001	-0,27
werkloosheidspercentage (in COROP-regio)	-0,046	-5,67	0,000	-0,01	-0,016	-1,51	-0,158	-22,80	-0,152	-19,52
aantal banen per 1000 inwoners (in COROP-regio)	0,009	15,70	0,013	8,72	0,009	12,51	-0,001	-0,95	0,001	1,15

	Overgang naar		Overgang naar		Overgang naar		Verhuizing naar		Verhuizing naar	
	baan		werkloosheid		inactiviteit		koopwoning		huurwoning	
Verklarende variabelen	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>
Woonregio										
Oost-Groningen	1,746	11,45	3,369	8,70	1,892	9,23	0,076	0,59	0,283	1,82
Delfzijl en omgeving	1,326	5,86	2,713	5,67	1,768	6,66	-0,027	-0,12	-0,021	-0,08
Overig Groningen	0,835	7,27	1,736	5,79	1,483	9,89	0,254	2,98	0,512	5,46
Noord-Friesland	1,024	9,05	2,118	7,23	1,291	8,68	0,148	1,60	0,301	2,65
Zuidwest-Friesland	1,470	9,93	2,602	6,98	1,293	6,35	0,256	1,86	0,241	1,29
Zuidoost_Friesland	1,134	9,32	2,218	7,30	0,956	5,89	0,162	1,40	0,352	2,50
Noord-Drenthe	0,771	6,33	2,264	8,26	1,052	6,87	0,324	2,99	0,135	0,88
Zuidoost-Drenthe	1,221	9,52	2,695	8,62	1,178	6,76	0,232	1,84	-0,010	-0,06
Zuidwest-Drenthe	0,856	6,64	1,780	5,93	0,855	5,44	0,169	1,30	0,114	0,64
Noord-Overijssel	0,375	4,43	0,793	3,61	0,523	4,93	-0,042	-0,52	-0,112	-1,07
Zuidwest-Overijssel	0,639	6,11	1,140	3,97	0,678	4,73	-0,326	-2,70	-0,038	-0,27
Twente	0,751	8,25	1,269	5,18	0,717	5,97	-0,324	-3,94	-0,107	-1,08
Veluwe	0,511	6,37	0,848	3,88	0,476	4,64	-0,173	-2,69	-0,097	-1,17
Achterhoek	0,562	5,05	1,072	3,60	0,284	1,94	-0,406	-4,25	-0,535	-4,27
Arnhem/Nijmegen	0,587	8,40	1,098	5,84	0,738	8,01	-0,354	-5,42	-0,111	-1,43
Zuidwest-Gelderland	0,884	6,65	1,118	3,07	0,770	4,58	-0,153	-1,58	-0,391	-2,99
Kop van Noord-Holland	1,250	10,37	1,536	4,55	1,072	6,78	-0,359	-3,83	-0,199	-1,70
Alkmaar en omgeving	0,855	7,89	1,011	3,26	0,797	5,75	-0,223	-2,16	-0,303	-2,18
IJmond	0,737	6,08	0,420	1,09	0,648	4,03	-0,323	-2,88	-0,353	-2,47

	Overgang naar		Overgang naar		Overgang naar		Verhuizing naar		Verhuizing naar	
	baan		werkloosheid		inactiviteit		koopwoning		huurwoning	
Verklarende variabelen	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>
Woonregio (vervolg)										
Agglomeratie Haarlem	0,853	8,62	1,291	4,72	0,805	6,14	-0,271	-2,92	-0,141	-1,25
Zaanstreek	0,817	7,28	0,880	2,76	0,732	4,86	-0,092	-0,85	0,114	0,98
Groot-Amsterdam	-0,786	-9,71	-1,316	-6,06	-0,680	-6,47	-0,326	-6,18	0,040	0,70
Het Gooi en Vechtstreek	0,463	4,50	0,629	2,24	0,247	1,80	-0,196	-2,25	0,032	0,31
Utrecht (referentie)										
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	0,808	8,72	1,191	4,68	0,609	4,92	-0,077	-1,02	-0,003	-0,03
Agglomeratie 's-Gravenhage	0,413	5,36	0,610	2,96	0,691	6,91	-0,007	-0,11	0,031	0,43
Delft en Westland	0,038	0,47	-0,937	-2,87	0,067	0,67	-0,067	-0,72	0,157	1,54
Oost-Zuid-Holland	0,804	7,27	1,030	3,41	0,262	1,74	-0,145	-1,83	0,020	0,20
Groot Rijnmond	0,682	8,66	1,025	4,76	0,806	7,63	-0,262	-4,75	-0,081	-1,25
Zuidoost-Zuid-Holland	0,556	5,97	0,825	3,21	0,624	5,17	-0,173	-2,20	0,019	0,18
Zeeuwsch-Vlaanderen	0,503	3,25	1,122	2,84	0,998	5,55	-0,164	-0,88	-0,059	-0,25
Overig Zeeland	1,061	9,03	1,716	5,42	1,177	7,75	-0,227	-2,09	-0,162	-1,19
West-Noord-Brabant	0,437	5,88	0,880	4,48	0,373	3,84	-0,252	-3,65	-0,276	-3,05
Midden-Noord_Brabant	0,589	7,14	1,184	5,50	0,546	5,07	-0,242	-3,16	-0,067	-0,73
Noordoost-Noord-Brabant	0,185	2,38	0,421	2,04	0,008	0,08	-0,298	-4,43	-0,160	-1,79
Zuidoost-Noord_Brabant	0,207	3,29	0,400	2,37	0,039	0,48	-0,183	-2,65	-0,061	-0,70
Noord-Limburg	0,150	1,53	0,565	2,28	-0,176	-1,40	-0,390	-3,69	-0,158	-1,13
Midden-Limburg	0,471	4,05	1,192	4,12	0,315	2,13	-0,487	-4,32	-0,331	-2,17

	Overgang naar		Overgang naar		Overgang naar		Verhuizing naar		Verhuizing naar	
	baan		werkloosheid		inactiviteit		koopwoning		huurwoning	
Verklarende variabelen	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>
Woonregio (vervolg)										
Zuid-Limburg	0,658	7,07	1,663	6,84	0,908	7,54	-0,404	-4,65	-0,021	-0,20
Flevoland	1,980	16,86	3,007	9,31	2,176	13,70	0,000	0,01	-0,156	-1,62
Werkregio										
Oost-Groningen	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		0,451	2,62	0,718	3,28
Delfzijl en omgeving							0,651	2,63	1,418	4,54
Overig Groningen							0,443	3,92	1,066	8,80
Noord-Friesland							0,229	1,98	0,885	6,57
Zuidwest-Friesland							0,485	2,88	0,500	2,18
Zuidoost_Friesland							0,377	2,68	0,273	1,49
Noord-Drenthe							0,182	1,30	0,528	3,09
Zuidoost-Drenthe							0,139	0,89	0,702	3,57
Zuidwest-Drenthe							0,209	1,27	0,317	1,45
Noord-Overijssel							0,121	1,21	0,433	3,56
Zuidwest-Overijssel							0,375	2,68	0,498	3,00
Twente							0,358	3,31	0,461	3,63
Veluwe							-0,019	-0,19	-0,079	-0,71
Achterhoek							0,040	0,27	0,287	1,72
Arnhem/Nijmegen							0,203	2,46	0,334	3,48
Zuidwest-Gelderland							-0,176	-1,08	-0,018	-0,10

	Overgang naar		Overgang naar		Overgang naar		Verhuizing naar		Verhuizing naar	
	baan		werkloosheid		inactiviteit		koopwoning		huurwoning	
Verklarende variabelen	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>
Werkregio (vervolg)										
Kop van Noord-Holland							0,243	1,59	0,438	2,49
Alkmaar en omgeving							0,231	1,65	0,214	1,26
IJmond							0,128	0,78	0,281	1,48
Agglomeratie Haarlem							0,233	1,98	0,073	0,53
Zaanstreek							0,049	0,33	0,483	3,17
Groot-Amsterdam							0,263	3,05	0,291	3,12
Het Gooi en Vechtstreek							-0,216	-1,93	-0,478	-3,76
Utrecht (referentie)										
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek							-0,075	-0,67	0,121	0,95
Agglomeratie 's-Gravenhage							0,327	3,81	0,645	6,74
Delft en Westland							0,158	1,46	0,353	3,14
Oost-Zuid-Holland							0,054	0,39	0,023	0,15
Groot Rijnmond							0,367	5,50	0,619	7,92
Zuidoost-Zuid-Holland							0,222	2,10	0,329	2,57
Zeeuwsch-Vlaanderen							0,541	2,41	0,757	2,73
Overig Zeeland							0,318	2,18	0,552	3,15
West-Noord-Brabant							0,181	1,89	0,333	2,93
Midden-Noord_Brabant							0,206	1,95	0,253	2,09
Noordoost-Noord-Brabant							0,124	1,25	-0,148	-1,24

	Overgang naar		Overgang naar		Overgang naar		Verhuizing naar		Verhuizing naar	
	baan		werkloosheid		inactiviteit		koopwoning		huurwoning	
Verklarende variabelen	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>
Werkregio (vervolg)										
Zuidoost-Noord_Brabant							0,203	2,35	-0,022	-0,21
Noord-Limburg							0,364	2,58	0,099	0,57
Midden-Limburg							0,288	1,84	0,321	1,72
Zuid-Limburg							0,325	2,77	0,320	2,36
Flevoland							0,322	2,88	0,841	6,32
Constante	-1,661	-2,99	-8,628	-5,96	-0,908	-1,31	-5,663	-5,39	-3,160	-3,60
Ontbrekende gegevens										
% koopwoningen onbekend	-0,635	-2,30	-0,773	-1,17	-0,154	-0,49	-0,889	-1,03	0,404	0,65
reisafstand onbekend	-0,434	-12,62	-0,363	-4,20	-0,488	-11,45	-0,880	-0,87	0,330	0,39
hypotheek onbekend	0,210	6,03	0,103	1,07	0,236	5,00				
financiële bezittingen onbekend	-0,242	-7,59	-0,541	-7,62	-0,212	-5,45	1,253	2,35	1,456	14,76
Duurafhankelijkheid										
0 tot 6 maanden (referentie)										
6 tot 12 maanden	0,504	19,81	1,020	16,18	0,108	3,96	n.v.t.		n.v.t.	
12 tot 18 maanden	0,239	7,96	0,303	3,77	-0,609	-15,33				
18 tot 24 maanden	0,392	12,80	0,505	6,28	-0,427	-10,59				

	Overgang naar		Overgang naar		Overgang naar		Verhuizing naar		Verhuizing naar	
	baan		werkloosheid		inactiviteit		koopwoning		huurwoning	
Verklarende variabelen	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>	<i>coëfficiënt</i>	<i>z-waarde</i>
Duurafhankelijkheid (vervolg)										
24 tot 30 maanden	0,145	4,05	0,073	0,74	-0,985	-17,65				
30 tot 36 maanden	0,335	9,50	0,191	1,92	-0,589	-11,75				
36 tot 42 maanden	0,027	0,64	-0,109	-0,93	-0,956	-15,12				
42 tot 48 maanden	0,221	5,50	-0,117	-0,96	-0,782	-12,81				
48 tot 54 maanden	-0,008	-0,17	-0,198	-1,52	-1,076	-14,79				
54 tot 60 maanden	0,091	2,02	0,005	0,04	-0,842	-12,42				
60 maanden en verder	-0,334	-11,58	-0,119	-1,58	-0,892	-25,47				
0 tot 12 maanden (referentie)										
12 tot 24 maanden	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		1,066	19,00	0,703	13,93
24 tot 36 maanden							1,465	26,82	1,017	20,37
36 tot 48 maanden							1,758	32,39	1,134	22,21
48 tot 60 maanden							1,928	35,18	1,250	23,87
60 tot 72 maanden							2,045	36,62	1,337	24,74
72 tot 74 maanden							2,136	37,24	1,443	25,90
84 tot 96 maanden							2,272	38,52	1,513	25,84
96 tot 108 maanden							2,296	37,16	1,595	26,02
108 tot 120 maanden							2,463	38,66	1,727	26,99
120 maanden en verder							2,674	46,41	1,886	33,98



seo economisch onderzoek

Roetersstraat 29 . 1018 WB Amsterdam . T (+31) 20 525 16 30 . F (+31) 20 525 16 86 . www.seo.nl