



UNIVERSITEIT
GENT



FACULTY OF ECONOMICS
AND BUSINESS ADMINISTRATION

**De Oswaldhypothese getoetst voor België:
een micro- én macro-benadering**

Daan Isebaert

Promotoren:
Prof. Freddy Heylen
Prof. Carine Smolders



fiscaliteit en
begroting



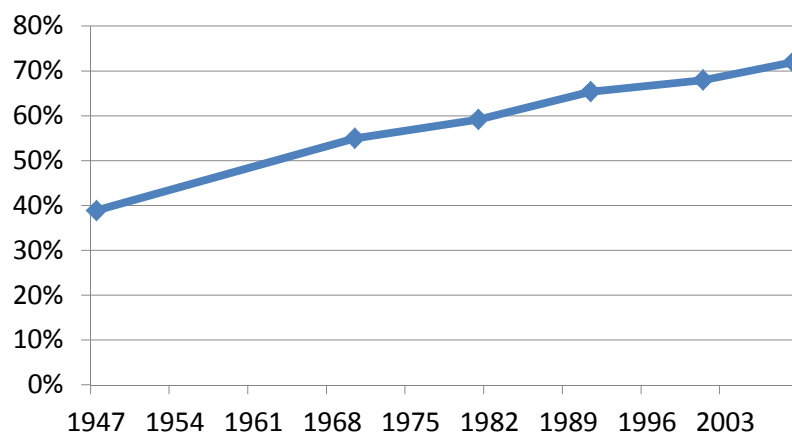
SHERPPA
Ghent University

Inhoudsopgave

- De Belgische context
- 3 invalshoeken
- Conclusies van de 3 papers
- Beleidsimplicaties

- **WONEN: 'housing tenure'** (eigenaar vs huurder)

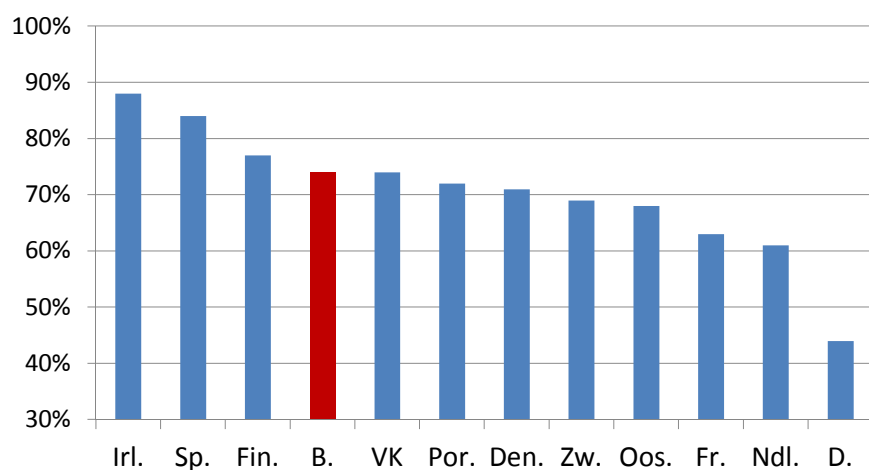
Percentage eigenaars in België



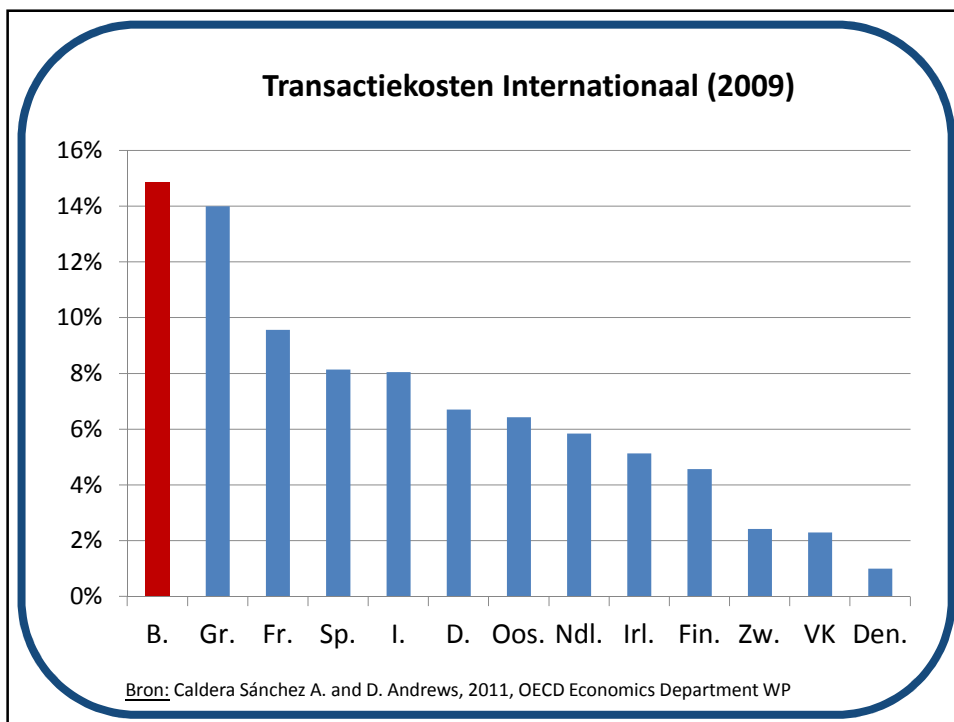
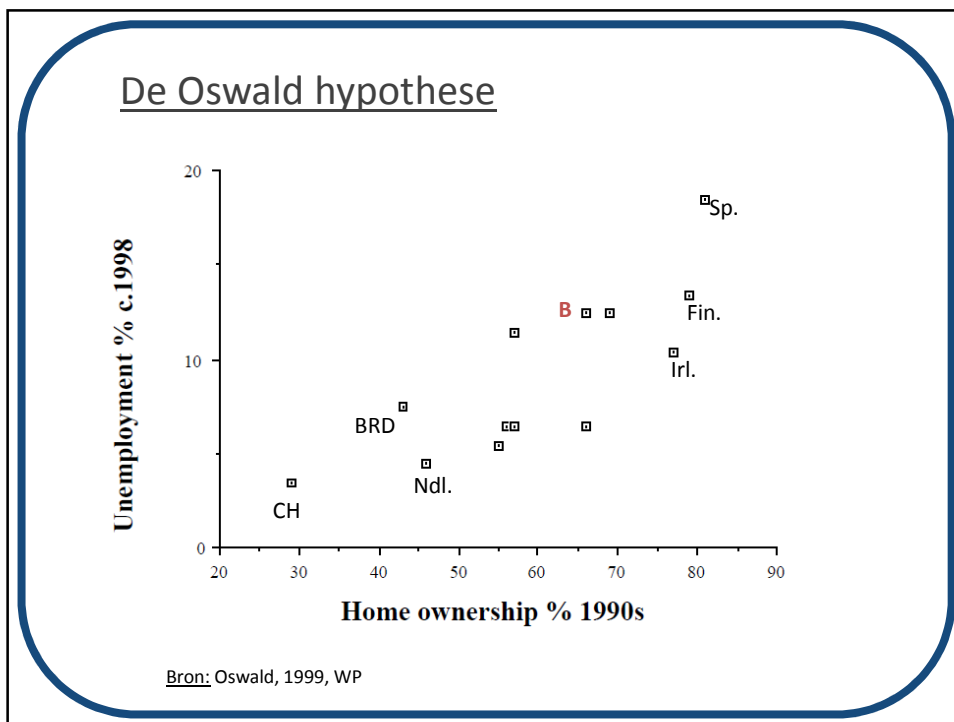
Bron: volkstellingen 1947/70/81/91, SEE2001, EU-SILC2009

- **WONEN: 'housing tenure'** (eigenaar vs huurder)

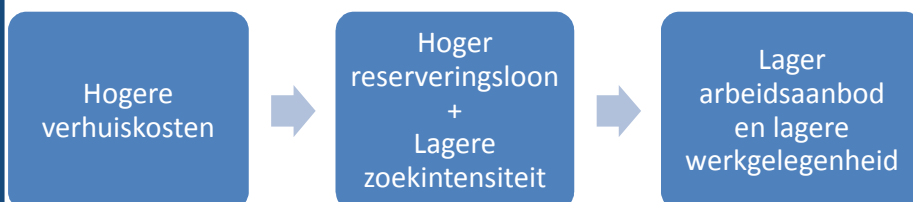
Percentage Eigenaars internationaal



Bron: De Graaff et al. (2009)



De Oswald hypothese



Met andere woorden...

- 1 Hoe meer huiseigenaars, hoe lager de werkzaamheidsgraad
- 2 Centraal mechanisme = beperkte mobiliteit van eigenaars
- 3 Eigenaars hebben het moeilijker om aan werk te raken

Paper 1: Houses and/or jobs: Ownership and the labour market in Belgian districts (→ [Regional Studies, 2013](#))

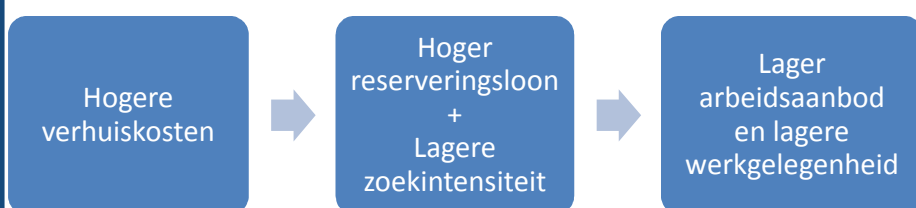
- **Onderzoeksvraag:**
Is in gebieden met meer eigenaars de werkzaamheidsgraad lager?
- $i = 42$ arrondissementen
- $t = 1970, 1977, 1981, 1991, 2001, 2005$
- $Empl_{it} = \gamma_1 OWN_{it} + \gamma_2 Schooling_{it} + \gamma_3 \log(Wage_{it}/q_{it})$
+ andere (demografie, fixed effects, tijdsdummies)
- De eigenaarschapsgraad is endogeen, alsook scholing en de loonkloof. Deze variabelen worden geïnstrumenteerd.
- We controleren bijkomend of bepaalde factoren de omvang van het Oswald effect (γ_1) beïnvloeden.

Paper 1: Houses and/or jobs: Ownership and the labour market in Belgian districts (→ [Regional Studies, 2013](#))

Conclusies:

- We bevestigen de Oswald hypothese: Een stijging van het percentage eigenaars met 1 procentpunt, leidt tot een lagere werkzaamheidsgraad met 0,35 procentpunten.
- Een hogere fractie laaggeschoolden, vergroot het Oswald effect. (Dohmen, 2005, *Regional Science and Urban Economics*)

De Oswald hypothese



Met andere woorden...

- 1 Hoe meer huiseigenaars, hoe lager de werkzaamheidsgraad
- 2 Centraal mechanisme = beperkte mobiliteit van eigenaars
- 3 Eigenaars hebben het moeilijker om aan werk te raken

Paper 2: Housing tenure and geographical mobility in Belgium

Onderzoeksvraag:

Zijn huiseigenaars minder geneigd tot verhuizen?

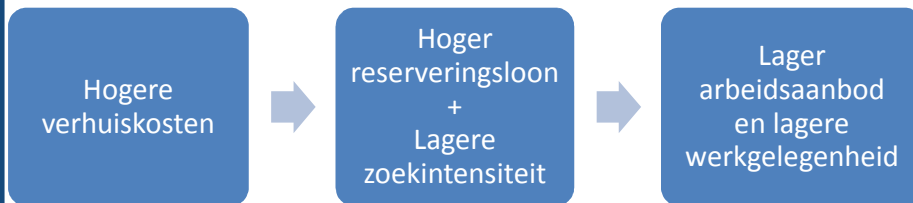
- Micro-economische data op het niveau van de gezinnen voor de periode 1994-2009 (PSBH(n=4556) en EU-SILC(n=7209))
- We controleren voor andere eigenschappen van het huishouden en omgevingsfactoren.
- We maken een dubbel bijkomend onderscheid binnen *housing tenure*:
 - Huurders op de private markt en sociale huurders;
 - Eigenaars met een hypothecaire lening en zonder.
- Probit schattingen controlerend voor *unobserved heterogeneity* (Mundlak benadering) en *state-dependence* (Wooldridge benadering)

Paper 2: Housing tenure and geographical mobility in Belgium

Conclusies:

- Huurders zijn mobieler dan eigenaars: het onderliggende argument voor het optreden van een Oswald effect wordt bevestigd.
- Sociale huurders zijn minder geneigd om te verhuizen dan private huurders.
- Eigenaars verhuizen minder wanneer ze een hypothecaire lening hebben lopen.

De Oswald hypothese



Met andere woorden...

- 1 Hoe meer huiseigenaars, hoe lager de werkzaamheidsgraad
- 2 Centraal mechanisme = beperkte mobiliteit van eigenaars
- 3 Eigenaars hebben het moeilijker om aan werk te raken

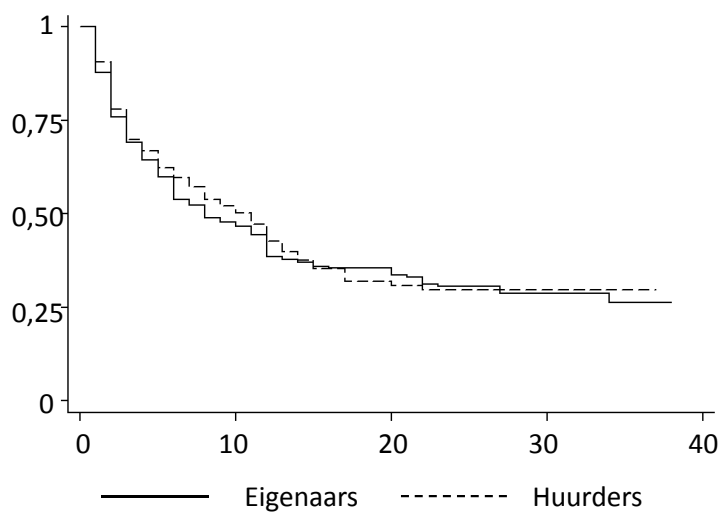
Paper 3: Does homeownership lead to longer unemployment spells? The role of mortgage payments

Onderzoeksvraag:

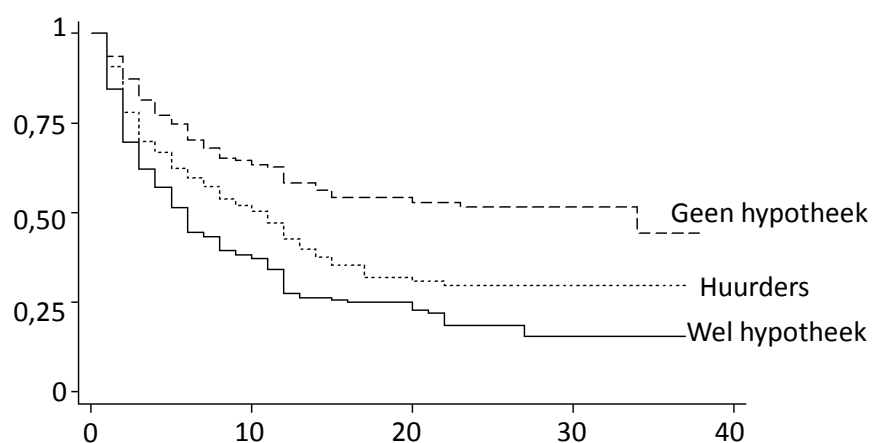
Blijven eigenaars langer werkloos?

- EU-SILC dataset → 1013 werkloosheidsintervallen (uit n=18.843)
- Vergelijkbare studies vinden gelijkaardige of kortere werkloosheidsintervallen voor huiseigenaars.
- Onder impuls van het theoretisch model van Rouwendal & Nijkamp (2010) maken we ook hier een onderscheid tussen eigenaars met en zonder hypothecaire lening
- Theorie: “Niet enkel de kost van mobiliteit heeft een invloed op de zoekintensiteit maar ook de omvang van de woonkosten.”

Paper 3: Does homeownership lead to longer unemployment spells? The role of mortgage payments



Paper 3: Does homeownership lead to longer unemployment spells? The role of mortgage payments



Paper 3: Does homeownership lead to longer unemployment spells? The role of mortgage payments

**Onderzoeksvraag:
Blijven eigenaars langer werkloos?**

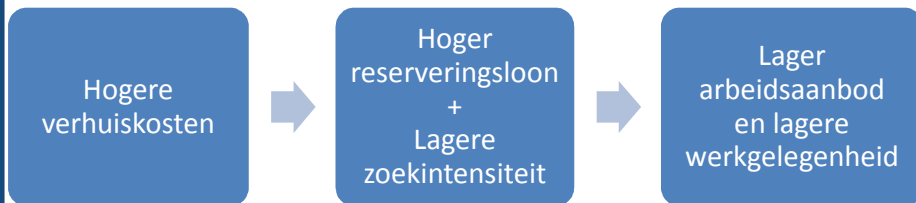
- Simultane schatting van:
 - Werkloosheidsduur a.d.h.v. een mixed proportional hazard model
 - Housing tenure a.d.h.v. een mixed multinomial logit model
- Gebruik makend van instrumenten

Paper 3: Does homeownership lead to longer unemployment spells? The role of mortgage payments

Conclusies:

- De lengte van werkloosheidsintervallen van eigenaars en huurders zijn niet significant verschillend.
- Het Oswald effect lijkt niet te spelen op het micro niveau.
- Werkloosheidsduur van eigenaars zonder hypotheek
 > huurders
 > eigenaars met hypotheek
- Woonkosten spelen een cruciale rol en bieden mogelijk een verklaring voor de verschillende resultaten in voorgaande studies.

De Oswald hypothese



Met andere woorden...

- 1 Hoe meer huiseigenaars, hoe lager de werkzaamheidsgraad
- 2 Centraal mechanisme = beperkte mobiliteit van eigenaars
- 3 Eigenaars hebben het moeilijker om aan werk te raken

Inhoudsopgave

- De Belgische context
- 3 invalshoeken
- Conclusies van de 3 papers
- Beleidsimplicaties

Conclusies van de 3 papers

Micro- en macro-economisch onderzoek van één en hetzelfde land onthult een merkwaardige tegenstrijdigheid:

- MACRO: eigenaarschap is nefast voor de arbeidsmarkt
- MICRO: eigenaars zijn minder geneigd om te verhuizen... en toch...
- MICRO: gemiddeld zijn eigenaars niet slechter af

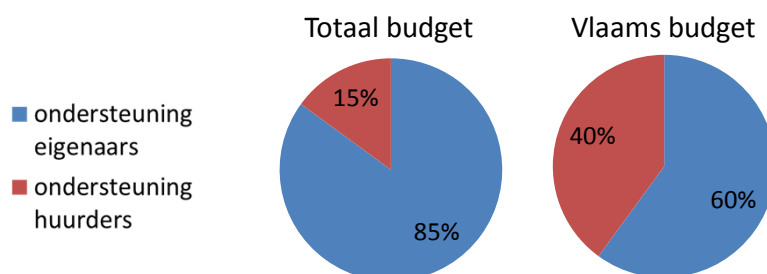
Beide conclusies kunnen gerijmd worden door te verwijzen naar de negatieve externe effecten van huiseigenaarschap:

- Eigenaars pendelen over langere afstanden. Verzadiging van spoor- en autowegen
- De huurmarkt wordt ernstig uitgedund
- NIMBY-effecten
- Verdringingseffect door lagere lonen

Inhoudsopgave

- De Belgische context
- 3 invalshoeken
- Conclusies van de 3 papers
- Beleidsimplicaties

Beleidsimplicaties



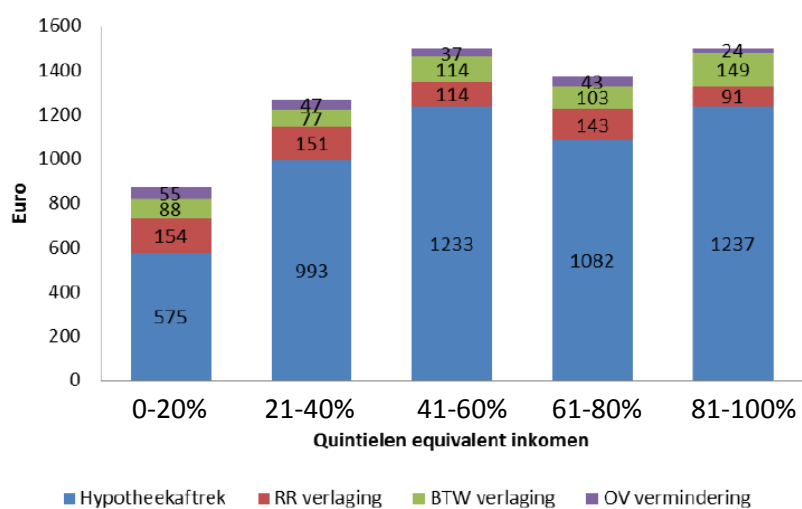
Bron: Heylen & Winters (2012), Steunpunt Wonen

Het kopen van een woning wordt sterk gestimuleerd.

Het beleid zondigt zwaar tegen de *tenure neutrality*.

Beleidsimplicaties

Voordelen ten gunste van eigenaarschap volgens inkomen



Bron: Heylen & Winters (2012), Steunpunt Wonen (o.b.v. Woonsurvey 2005)

Beleidsimplicaties

Twee realistisch uitwegen Oswald effect:

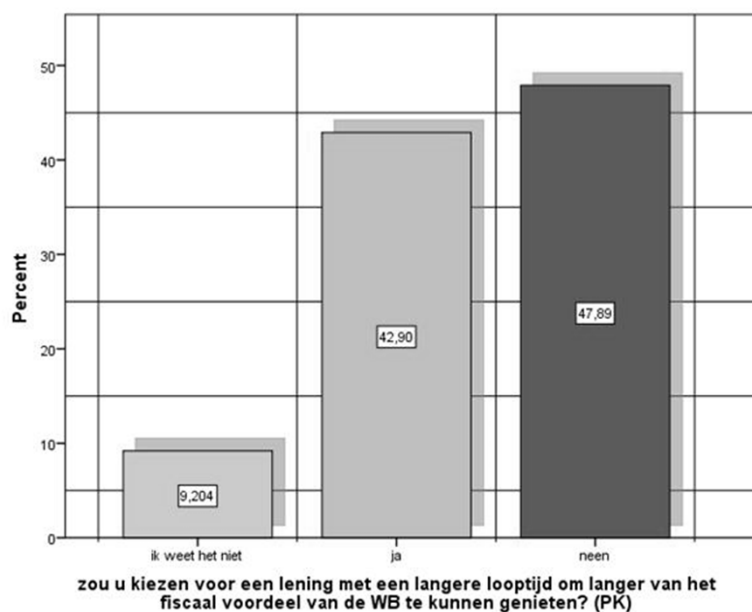
1. Minder eigenaars

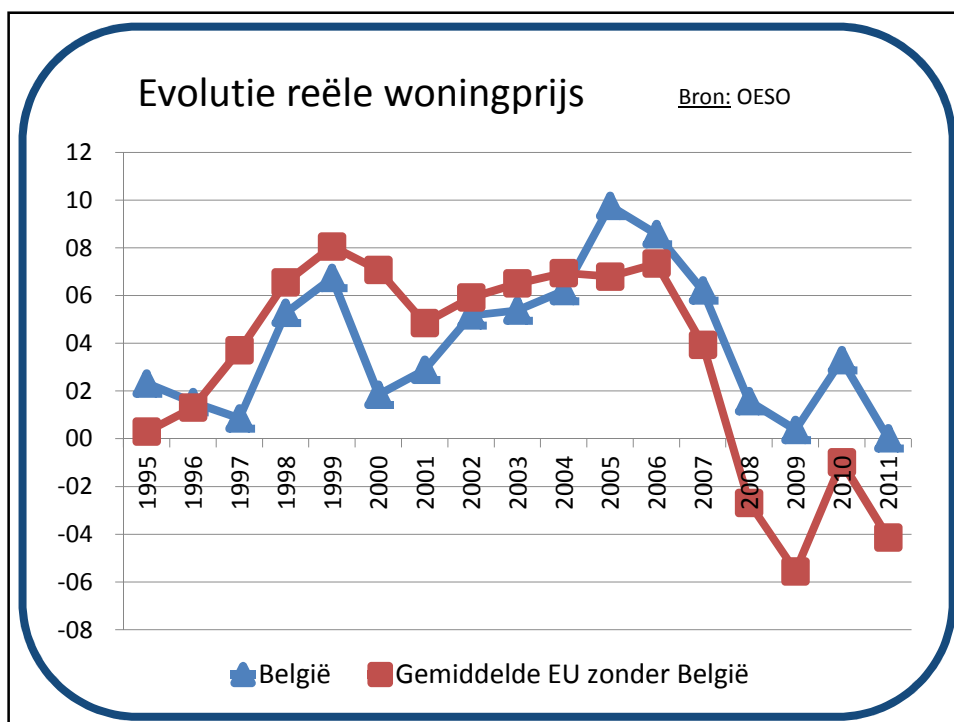
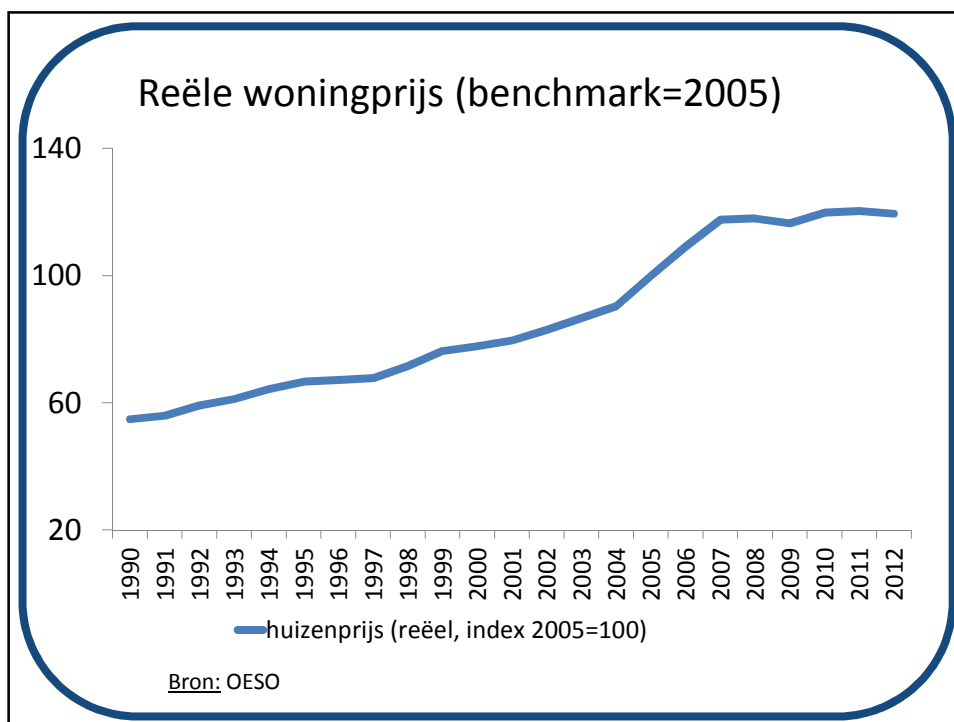
- Aanbodbeleid ter stimulering van een kwalitatieve huurmarkt
- Herstellen *tenure neutrality* door het wegwerken van overmatige stimuli die eigenaarschap promoten.

In het bijzonder de Woonbonus

- De grote slokop binnen het woonbeleid
- Geen gerichte incentive
- Geen sociale herverdeling, integendeel
- Perverse effecten (sowieso hypotheek, langere looptijd, opwaartse druk op huizenprijs)

Smolders and Hoebeeck, 2013





Beleidsimplicaties

Twee realistisch uitwegen Oswald effect:

1. Minder eigenaars

- Aanbodbeleid ter stimulering van een kwalitatieve huurmarkt
- Herstellen *tenure neutrality* door het wegwerken van overmatige stimuli die eigenaarschap promoten.
In het bijzonder de Woonbonus.
- Kans op een correctie van de woningprijzen is heel waarschijnlijk.
Door het inelastisch aanbod zit een groot deel van de woonbonus in de prijs verrekend.
- Geleidelijke uitdoving van bestaande contracten

Beleidsimplicaties

Twee realistisch uitwegen Oswald effect:

2. Geografische mobiliteit van eigenaars promoten

- Verhuispremie als onderdeel van het actief arbeidsmarktbeleid
- Negatieve externe effecten van pendel in rekening brengen
- Verlaag de transactiekosten om verhuizen goedkoper te maken:
 - Breid de meeneembaarheid uit, vooral in tijd
 - Verlaag de registratierechten
- Een verlaging van de registratierechten is complementair met het afschaffen van de woonbonus:
 - Gevolgen voor de woningprijzen
 - Gevolgen voor het overheidsbudget
 - Gevolgen voor de aantrekkelijkheid van eigenaarschap
 - Politieke haalbaarheid

De Tijd (20/11/2013):

Helpt Belgen wil woonbonus behouden

Voor 47 procent van de Belgen mag er niet geraakt worden aan het belastingvoordeel voor de gezinswoning. Dat blijkt uit een peiling van Netto/De Tijd.

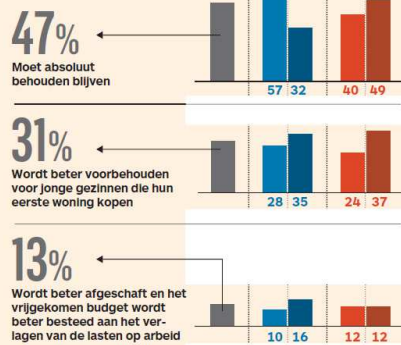
PETRA DE ROUCK

Met de bevoegdheidsverdracht naar Vlaanderen in het vooruitzicht zal de komende maanden fel gedebatteerd worden over de toekomst van de woonbonus. Netto/De Tijd peilde naar de visie van de modale Belg op het belastingvoordeel voor de gezinswoning. Het panel kreeg enkele mogelijke denksproren voorgesteld. Daaruit blijkt dat bijna de helft van de Belgen wil dat de woonbonus in zijn huidige vorm behouden blijft. Vooral 35 tot 50-jarigen zijn daar voorstander van: 55 procent pleit voor een behoud.

De woonbonus voorbehouden voor jonge gezinnen die hun eerste woning kopen? 31 procent van de Belgen kan zich daarin vinden.

Het idee om het budget van de woonbonus anders te besteden kent veel minder bijval. Voor amper 13 procent kan het geld beter aange-

Welk scenario verkliest u voor de woonbonus?



De federale regering gaat ervan uit dat een nieuwe regeling voor leningen er ten vroegste vanaf 2015 komt.

FISCALIST BIJ KLUWER
JEF WELLENS

voegdheidsverdracht meermaals ongerustheid. Maar de Vlaamse regering verzekerde dat ze het vertrouwen niet zal schenden van wie de woonbonus al gekregen heeft of ervan uitgaat dat hij die krijgt omdat hij al leende. Ze gaf ook haar woord dat er voor januari 2015 geen nieuwe regeling ingaat.

Welk fiscaal voordeel een lening vanaf 2015 moet opleveren, wordt een belangrijk thema bij de komende verkiezingen. Op zijn Innestocongres van afgelopen weekend werd bijvoorbeeld duidelijk dat CD&V er voorstander van is om na

belastingvermindering verschuldigde belastingen. Een belastingkrediet wordt toegekend, ook al lastig verschuldigd is.

Die mogelijkheden verschillen met het belastingvoordeel. Dit is wat men in het vakj trekbare uitgave noemt. Het paald bedrag wordt van het bare inkomen afgetrokken. Het voordeel is het hoogste belastingtarief dat men belast wordt: het liefst van maximaal 50 procent. De regio's hebben niet de bedoeling om met eigen afname de belastbare grond te zeggert Welkens. Daarom raale regering de vereis aanpassing door.

Sinds vorige week is de aftrek voor lening vóór 2015 wordt omgeven vermindering tegen het belastingtarief, al het inkomen. Zo wordt de voordeel voor de lening doorgetrokken. Vanaf 1 januari 2015 w

Bedankt voor uw aandacht

Daan.isebaert@ugent.be

www.sherppa.be

