

Eigenwoningbezit en flexibilisering van de arbeidsmarkt

Flexibilisering van arbeidscontracten en het bevorderen van het eigenwoningbezit zijn twee beleidsdoelen, die met elkaar lijken te conflicteren. Hypotheekverstrekkers prefereren juist een vast inkomen als basis voor de te verstrekken hypotheek. Zeker ten tijde van een crisis, wanneer financiële instellingen hun criteria voor hypotheekverstrekking aanscherpen, wordt de drempel tot de koopsector nog hoger voor flexwerkers. Terwijl een eigen woning juist voor flexwerker aantrekkelijk kan zijn om eigen vermogen op te bouwen, als alternatief voor het niet of slechts gedeeltelijk opgebouwde pensioen. Bovenstaande aannames zijn in Nederland echter nauwelijks tot niet empirisch getoetst. In onze studie hebben we daarom de wensen en keuzes ten aanzien van de eigendomsverhouding van de woning bestudeerd voor twee groepen: de flexwerkers en de ZZP-ers.

door dr. Harry Boumeester en drs. Kees Dol

Nederland is een van de koplopers in West-Europa met betrekking tot de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Ten tijde van de grote werkloosheid in de eerste helft van de jaren tachtig zijn de overheid, werkgevers en vakbonden overeengekomen om het part-time werk en de tijdelijke arbeidscontracten te stimuleren (Remery et al., 2002). Sinds 1995 is het aandeel van de werknemers met een tijdelijk contract binnen de beroepsbevolking verdubbeld van ruim 10% tot ruim 20% in 2013. Bovendien is het aantal ZZP-ers, of wel freelancers, significant toegenomen in de laatste 20 jaar: van 474.000 personen in 1995 naar 902.000 personen (Eurostat, 2015). Deze ZZP-ers ontvangen geen vast salaris, maar werken op contractbasis waarbij op eigen risico diensten worden aangeboden aan

derden. Er bestaat nog een subgroep van flexibele werkers, die enige vergelijking vertonen met de freelancers; de zogenoemde flexibele of nul urencontracten. Voor hen varieert het aantal arbeidsuren per week of zelfs per dag, waardoor er ook geen sprake is van een vaste inkomstenstroom. Omdat deze oproepkrachten echter geen contractueel eigen risico lopen, beschouwen wij deze groep in dit artikel als flexwerkers.

In dit artikel staat de vraag centraal hoe flexibele arbeidscontracten van invloed zijn op de keuze voor het eigenwoningbezit. Dit thema is in de jaren negentig voor het eerst aangesneden in het Verenigd Koninkrijk, waar een toenemende flexibilisering van de arbeidsmarkt leidde tot onderzoek naar de duurzaamheid van het eigenwoningbezit

(Ford en Wilcox, 1998; Munro, 2000). Normaal gesproken eisten hypotheekverstrekkers namelijk een vast en stabiel inkomen uit een zekere en ononderbroken arbeidsbetrekking als voorwaarde voor een hypotheek. Wat zou dan het effect kunnen zijn op de omvang van het eigenwoningbezit, wanneer steeds meer werknemers een niet constante en variabele inkomstenstroom zouden krijgen? Zeker in de Engelse context waar de werkloosheidsuitkeringen beperkt zijn (Lersch and De Wilde, 2015). Hoe verhoudt het beleid dat een flexibilisering van de arbeidsmarkt voorstaat, zich met de Engelse ideologie van eigenwoningbezit? Overheidsondersteuning voor zowel een meer flexibele arbeidsmarkt, als een hoog aandeel eigenwoningbezit leek onverenigbaar volgens vele critici (Ford en Wilcox, 1998). Hoewel de ideologie van het eigenwoningbezit in Nederland minder sterk is, heeft de snelle groei van het aantal flexwerkers en ZZP-ers ook hier geleid tot bezorgdheid onder beleidsmakers over de duurzaamheid van het eigenwoningbezit (Dol et al., 2014).

Juist voor de flexwerkers kan het eigenwoningbezit nog een extra positieve dimensie hebben. In tegenstelling tot werknemers in loondienst en met een vast arbeidscontract, bouwen flexwerkers en met name ZZP-ers nauwelijks tot geen pensioen op via een verplichte collectieve afdracht aan een pensioenfonds. Voor hen kan een eigen woning een belangrijke rol spelen voor de oude dag als een kosteloos dak boven het hoofd, wanneer men gepensioneerd is. Pensioenvoorziening door middel van een eigen woning voor ZZP-ers en flexwerkers, kan als een voorbeeld beschouwd worden van wat genoemd wordt een 'asset based welfare' (Doling en Elsinga, 2013). Bovendien zou een eigen woning voor ZZP-ers nog kunnen dienen als onderpand voor een benodigde bedrijfslening.

In dit artikel willen we wat meer empirisch inzicht geven in de relatie tussen flexibele arbeidscontracten en het eigenwoningbezit. Daarbij trachten we antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen.

- Verschillen ZZP-ers en flexwerkers van werknemers met een vast arbeidscontract voor wat betreft hun preferenties voor de eigendomsverhouding van de woning?
- Zijn flexwerkers terughoudender ten aanzien van het willen verhuizen naar een eigen woning dan ZZP-ers?
- In hoeverre komt de feitelijk gekozen eigendomsverhouding van recent verhuisde ZZP-ers en flexwerkers overeen met hun preferenties?
- Is er een effect van de crisis waar te nemen op de preferenties en het keuzegedrag van ZZP-ers en flexwerkers ten aanzien van de eigendomsverhouding van de woning?

Het artikel is verder als volgt opgebouwd. Eerst presenteren we een literatuurstudie waarin meer in detail wordt ingegaan op de factoren, die van invloed zijn op de relatie tussen flexibilisering van de arbeidsmarkt en eigenwoningbezit. De gebruikte dataset en methodologie staan centraal in het volgende hoofdstuk, vervolgens staan de gebruikte dataset en methodologie centraal, waarna we de analysresultaten presenteren met betrekking tot de preferenties en de woningkeuzes van de ZZP-ers en de flexwerkers in twee verschillende perioden. We sluiten af met de conclusies en aanbevelingen.

De relatie tussen flexibele arbeidscontracten en eigenwoningbezit

Er is inmiddels een grote hoeveelheid aan (inter)nationaal onderzoek verspreid over

een lange periode beschikbaar, waarin is vastgesteld dat diverse demografische en socio-economische kenmerken van het huishouden - zoals het inkomen en de samenstelling van het huishouden - een sterke samenhang hebben met de keuze voor eigenwoningbezit (Mulder en Wagner, 2001; Beer en Faulkner, 2011). Een vergelijking van de eigendomsvoorkeur van flexwerkers met die van werknemers met een vast arbeidscontract is daarom alleen zinvol, als ook deze andere kenmerken van het huishouden in de analyses worden betrokken. Gecorrigeerd voor die kenmerken, kunnen eventuele specifieke voorkeuren of keuzes van flexwerkers ten aanzien van het eigenwoningbezit worden vastgesteld.

Het betrekken van een eerste koopwoning correleert sterk met een meer stabiele levensfase van het huishouden, waarin sprake is van een langere relatie tussen partners en het starten van een gezin met kinderen (zie onder andere Feijten en Mulder, 2002; Beer en Faulkner, 2011). De meest voorkomende eigendomsverhouding bij met name jongere alleenstaanden is dan ook huren. Zij bevinden zich nog in een dynamische levensfase, waarin ze op zoek zijn naar de juiste baan of de juiste partner, en kennen daardoor ook een hogere mate van mobiliteit op de woningmarkt. De huursector leent zich hier beter voor dan de koopsector (Beer en Faulkner, 2011).

Daarnaast is een middelhoog tot hoog inkomen een zekere voorwaarde om in te stromen in de koopsector. De koopwoningen in de woningvoorraad hebben over het algemeen een hogere kwaliteit en daardoor ook hogere prijzen (lees: woonkosten). Bovendien vormt een hoger inkomen een buffer bij het tijdelijk wegvallen van (een deel van) het inkomen, waardoor betalingsrisico's beperkt worden (Companen, 2012). Omdat het inkomen van een huishouden veelal stijgt naarmate de kostwinner ouder

is, speelt leeftijd van het huishouden ook langs deze weg een rol in de keuze voor het eigenwoningbezit.

Hoewel jongere alleenstaanden en jongere paren vaak in de huursector wonen, komt eigenwoningbezit ook wel voor onder jongere huishoudens met een hoger inkomen en een hoger opleidingsniveau. De hoge opleiding wordt in dat geval door hypotheekverstrekkers gezien als een proxy voor goede inkomensperspectieven; in de vorm van een vaste arbeidsbetrekking en toekomstige inkomensstijgingen (Companen, 2012).

Op basis van bovenstaande bevindingen kan de eigendomsverhouding van huishoudens zonder vast arbeidscontract gedeeltelijk worden verklaard. Dol et al. (2014) laten bijvoorbeeld zien dat deze groep zeker niet homogeen is voor wat betreft de kenmerken van het huishouden. ZZP-ers zijn veelal wat ouder en hebben een hoger opleidingsniveau dan werknemers in loondienst. Zo'n 55% van de ZZP-ers bestaat uit gezinnen met kinderen. De inkomensverdeling binnen deze groep laat in 2012 weinig verschil zien met die van de huishoudens met een vast arbeidscontract. In het onderzoek van Dol et al. (2014) wordt dan ook een hoog aandeel eigenwoningbezit binnen deze groep vastgesteld.

Flexwerkers hebben een sterk afwijkend profiel. Zij zijn veelal jonger dan 35 jaar, alleenstaand en het inkomen bedraagt gemiddeld genomen circa 60% van huishoudens met een vast werkverband. Het opleidingsniveau is iets hoger onder flexwerkers dan onder werknemers met een vast contract. Voor een belangrijk deel bestaat de groep flexwerkers uit hoger opgeleide jongere personen, die aan het begin van hun arbeids-carrière starten met tijdelijke contracten. Het is dan ook niet verrassend, dat het eigenwoningbezit onder de flexwerkers relatief minder vaak voorkomt (Dol et al., 2014). In Nederland is echter nog niet eerder een multivariate regressieanalyse toegepast, om

het mogelijke autonome effect van tijdelijke dienstverbanden (ZZP-ers of flexwerkers) op het eigenwoningbezit vast te stellen. Toch zou er wel een dergelijk effect kunnen bestaan, zo wordt hierna op basis van de literatuur beargumenteerd.

Specifieke voorkeuren van ZZP-ers en flexwerkers

Voor Nederlandse ZZP-ers is er geen verplichte deelname aan een collectief, arbeid gerelateerd pensioenfonds, waardoor zij zelf verantwoordelijk zijn voor het organiseren van een eventueel aanvullend pensioen, naast de AOW. Deelname aan een particulier pensioenfonds en/of zelf sparen-beleggen is een veel gebruikte strategie, terwijl ook een eigen woning een aantrekkelijke investering kan zijn. Indien de woning rond de pensioenleeftijd is afbetaald, dan biedt deze in ieder geval gratis huisvesting. Daarnaast zou de grote familiewoning kunnen worden verkocht om te verhuizen naar een kleinere (huur)woning. Verder is het niet ondenkbaar dat de markt voor de zogenaamde opeethypotheek zich in Nederland doorontwikkelt. Met gebruikmaking van deze producten kan men in de woning blijven wonen en ontvangt men (periodieke) een geldbedrag dat de pensioeninkomsten aanvult.

Ook voor flexwerkers zou een eigen woning een interessante investering kunnen zijn. Door tijdelijke werkloosheid en variabel inkomen kan bij hen eveneens een kans ontstaan, dat het opgebouwde pensioen aan de lage kant blijft. In de praktijk is het echter de vraag of eigen woningbezit door flexwerkers hoog wordt gewaardeerd. Zo blijkt uit onderzoek van SEO (2013) dat flexwerkers veel vaker te maken krijgen met tijdelijke werkloosheid en vaker een beroep doen op de bijstand. Door deze zwakke en onzekere economische situatie van flexwerkers zou het eigen woningbezit voor hen waarschijnlijk minder aantrekkelijk zijn. Bovendien biedt

de (sociale) huursector, in combinatie met huurtoeslagen voor de lagere inkomens, een veel veiliger alternatief voor deze huishoudens. In tegenstelling tot flexwerkers, hebben ZZP-ers een relatief goede inkomenspositie (zie hiervoor) die eventuele tegenslagen voor wat betreft inkomen beter kan opvangen, waardoor het eigen woningbezit voor hen een aantrekkelijker alternatief is.

Hypotheekverstrekking bij flexibele arbeidscontracten

Hypotheekverstrekkers stemmen hun kredietverlening veelal af op aanvragers met een vaste inkomensstroom. Huishoudens met een variabel inkomen kunnen te maken krijgen met aanvullende eisen, waaronder een (hogere) aanbetaling, risico-opslagen op de rente en een verplichte woonlasten- of werkloosheidsverzekering. De NHG kan ook meer zekerheid bieden aan de geldverstrekker, maar deze garantie wordt eveneens afgegeven onder bepaalde voorwaarden. Een gangbare praktijk voor normale leningen en NHG-leningen is een inkomensstoets over de afgelopen drie jaar. Bovendien leert een rondgang op websites van belangrijke geldverstrekkers dat de sector waarin men werkt, meespeelt bij de afweging om een lening te verstrekken. Met name conjunctuurgevoelige arbeid (zoals de bouw) kan veel risico opleveren.

Daarnaast speelt de conjunctuur zelf vaak een rol in de risicoperceptie van banken. Zo leren internationale studies van onder meer Geanakpolos (2010) en Scanlon et al (2011) dat tijdens een opgaande woningmarkt de voorwaarden veelal losser worden, terwijl de teugels worden aangetrokken zodra de markt omslaat. In Nederland zijn de voorwaarden sinds de start van de crisis in 2008 al generiek aangescherpt, maar er is geen sterk bewijs dat zzp-ers en flexwerkers als gevolg van de crisis nog veel strenger worden beoordeeld. Een kwalitatief onderzoek van Companen geeft evenwel aan dat het

TABEL 1 ► SAMENSTELLING VAN DE GROEP VERHUISGENEIGDE HUISHOUDENS EN DE GROEP RECENT VERHUISDE HUISHOUDENS, NAAR ENKELE DEMOGRAFISCHE EN SOCIO-ECONOMISCHE KENMERKEN, IN 2006 EN 2012

	Verhuisgeneigde huishoudens		Recent verhuisde huishoudens	
	2006	2012	2006	2012
Huishoudensamenstelling*				
Alleenstaand	32%	32%	33%	39%
Paar	28%	30%	33%	33%
Paar met kind(eren)	40%	38%	35%	28%
	100%	100%	100%	100%
Leeftijd hoofd huishouden				
< 25	11%	10%	13%	17%
25 -50	74%	71%	79%	74%
51-64	14%	19%	9%	9%
	100%	100%	100%	100%
Opleidingsniveau				
Lager onderwijs	18%	13%	16%	11%
Middelbaar en beroepsonderwijs	37%	36%	37%	38%
HBO/WO	45%	51%	47%	51%
	100%	100%	100%	100%
Type verhuizing				
Starters	10%	9%	27%	35%
Doorstromers uit huursector	49%	42%	41%	41%
Doorstromers uit de koopsector	41%	49%	33%	24%
	100%	100%	100%	100%
Arbeidsmarktpositie				
Flexwerkers	24%	26%	21%	29%
ZZP-ers	6%	7%	6%	7%
Vast contract	70%	67%	72%	64%
	100%	100%	100%	100%
Totaal aantal cases (ongewogen)	7.330	8.950	5.270	4.140

*Voor verhuisgeneigde huishoudens betreft het de huishoudensamenstelling na de gewenste verhuizing.

Bron: WoON 2006 en 2012, verrijkt bestand.

voor zzp-ers en flexwerkers moeilijker is geworden, maar zeker niet onmogelijk om aan een lening te komen.

Data en methodologie

We gebruiken in dit onderzoek de data uit de databestanden van het Woon Onderzoek

Nederland (WoON) van 2006 en 2012. De database van het WoON 2006 telt circa 56.000 cases, terwijl in het databestand van 2012 ruim 60.000 cases zijn opgenomen. Omdat de standaard databestanden van het WoON geen variabele 'type arbeidscontract' kennen, zijn deze gegevens door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vanuit hun registratiebestand over de Arbeidsmarkt aan de oorspronkelijke WoON bestanden toegevoegd. Het databestand van het WoON is gebaseerd op een landelijk dekkende enquête naar kenmerken van het huishouden, de woonsituatie en (gewenst) verhuisgedrag. Aan huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen, is ook naar de gewenste woonsituatie gevraagd. Van de huishoudens die in de twee jaar voorafgaand aan de enquête zijn verhuisd (recente verhuizers), is tevens de vorige woonsituatie bevraagd. De data zijn cross-sectioneel en niet longitudinaal; het is dus niet mogelijk om dezelfde personen in de tijd te volgen.

We schatten modellen van de voorkeur naar eigendomsverhouding onder de verhuiscandidate huishoudens in 2006 en 2012. Daarnaast hebben we ook twee modellen geschat met betrekking tot de feitelijke woningkeuze naar eigendomsverhouding van de recent verhuisde huishoudens. Beide deelpopulaties zijn voldoende vertegenwoordigd in de databestanden om betrouwbare multivariate analyses uit te kunnen voeren (zie tabel 1). Door de inperking tot deze twee groepen, is het naar onze mening beter mogelijk om de keuze voor een koop- of huurwoning direct te koppelen aan de arbeidsmarktpositie van de huishoudens, die alleen bekend is voor het peilmoment van de WoON-enquête.

In de databestanden van het WoON is alleen gedetailleerde informatie beschikbaar over de inkomens van bestaande huishoudens op basis van de registratiegegevens van de

belastingdienst. De inkomensgegevens van onder andere inwonende potentiële starters zijn hiermee evenwel niet goed vergelijkbaar. Daarom maken we gebruik van het opleidingsniveau van het hoofd van het huishouden als proxy voor het inkomensniveau. Voor de bestaande huishoudens hebben we een correlatie van 40% vastgesteld tussen het inkomens- en het opleidingsniveau.

Omdat de afhankelijke, te verklaren variabele dichotoom van aard is (koopwoning versus huurwoning), ligt het gebruik van een logistische regressie methode voor de hand bij het analyseren van de voorkeuren van de verhuiscandidate huishoudens en de feitelijke keuze van de recente verhuizers.

Zoals hiervoor vermeld, is het aantal cases in de database omvangrijk. Bovendien dient er bij het analyseren op basis van de WoON databestanden gebruik gemaakt te worden van een weegfactor, om de steekproefuitkomsten te generaliseren (stratificeren en ophogen) naar de Nederlandse populatie. We hebben de weegfactor echter gecorrigeerd voor het ophogen van het aantal cases, zodat de analyses betekenisvolle resultaten op kunnen leveren.

Resultaten

Zoals hiervoor beschreven, is in meerdere studies een relatie vastgesteld tussen eigenwoningbezit en factoren als leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen en opleidingsniveau. Deze variabelen zijn daarom ook opgenomen (opleidingsniveau wordt in de analyses gehanteerd als proxy voor inkomensniveau) bij het schatten van de multiple regressiemodellen om de impact van de arbeidsmarktpositie op de voorkeur, c.q. de keuze voor eigenwoningbezit te verklaren. Bij het schatten van een verklaaringsmodel is het vinden van een zo goed mogelijke 'fit' een belangrijk uitgangspunt, waarbij het transformeren van de data en het toevoegen van interactie-effecten veelal

TABEL 2 ► LOGISTISCH REGRESSIEMODEL VOOR DE VOORKEUR VOOR EEN EIGEN WONING ONDER VERHUISGENEIGDE HUISHOUDENS, 2006 EN 2012

	2006					
	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)
Huishoudensamenstelling (na gewenste verhuizing)						
Alleenstaand		0,415	-0,190 **	0.827	-0,149 *	0.862
Paar	0,554***	1,74	0,811***	2.250	0,805***	2.237
Paar met kind(eren) (ref)						
Leeftijd hoofd huishouden						
< 25		0,661	1,132***	3.102	1,331***	3.785
25 -50	0,779***	2,179	1,562***	4.768	1,649***	5.202
51-64 (ref)						
Opleidingsniveau						
Lager onderwijs		0,201	-1,381***	0.683	-1,370***	0.254
Middelbaar en beroepsonderwijs		0,439	-0,795***	0.452	-0,815***	0.443
HBO/WO (ref)						
Type verhuizing						
Starters			-3,924***	0.020	-3,808***	0.022
Doorstromers uit huursector			-3,131***	0.044	-3,094***	0.045
Doorstromers uit de koopsector (ref)						
Arbeidsmarktpositie						
Flexwerkers					-0,584***	0.558
ZZP-ers					-0,292 **	0.747
Vast contract (ref)						
Constant	0,969***	2,635	2,252***	9.507	2,297***	9.944
N						
Nagelkerke R kwadraat	0,245		0,489		0,497	
Initiële log likelihood	9.576					
Model log likelihood	8.121		6.324		6.258	
Log likelihood mutatie (Chi2), vrijheidsgraden, p-waarde	1.455, df=6, p=0,0		1794, df=2, p=0,0		66, df=2, p=0,0	

	2012					
	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)
Huishoudensamenstelling (na gewenste verhuizing)						
Alleenstaand	-0,943***	0.389	-0,267***	0.766	-0,215***	0.807
Paar	0,123 *	1.131	0,354***	1.425	0,381***	1.464
Paar met kind(eren) (ref)						
Leeftijd hoofd huishouden						
< 25	-1,001***	0.368	0,474***	1.606	0,675***	1.964
25 -50	0,481***	1.618	1,253***	3.501	1,328***	3.773
51-64 (ref)						
Opleidingsniveau						
Lager onderwijs	-1,529***	0.217	-1,428***	0.240	-1,420***	0.242
Middelbaar en beroepsonderwijs	-0,621***	0.537	-0,648***	0.523	-0,640***	0.527
HBO/WO (ref)						
Type verhuizing						
Starters			-3,144***	0.043	-3,036***	0.048
Doorstromers uit huursector			-2,357***	0.095	-2,316***	0.099
Doorstromers uit de koopsector (ref)						
Arbeidsmarktpositie						
Flexwerkers					-0,405***	0.667
ZZP-ers					0,073	1.076
Vast contract (ref)						
Constant	1,024***	2.784	1,527***	4.604	1,502***	4.491
N	8.947					
Nagelkerke R kwadraat	0,21		0,427		0,431	
Initiële log likelihood	11.805					
Model log likelihood	10.307		8.448		8.407	
Log likelihood mutatie (Chi2), vrijheidsgraden, p-waarde	1498, df=6, p=0,0		1859, df=2, p=0,0		41, df=2, p=0,0	

NB: significantie niveau grenzen: * = 0,10; ** = 0,05; *** = 0,01

Bron: WoON 2006 en 2012, verrijkt bestand; Bewerking OTB

worden toegepast. Om de afzonderlijke modellen onderling beter vergelijkbaar te maken, is er in dit geval voor gekozen om eventuele datatransformaties en interactie-effecten achterwege te laten.

De verklaringsmodellen zijn stapsgewijs opgebouwd. In eerste instantie zijn huishoudensamenstelling, leeftijd en opleidingsniveau van het hoofd van het huishouden als onafhankelijke variabelen in het model opgenomen. Vervolgens is ook de woningmarktpositie als verklarende variabele toegevoegd, waarmee aangesloten wordt op eerder studies. Door als derde stap de arbeidsmarktpositie op te nemen in het model, kan een antwoord worden geformuleerd op de centrale onderzoeksvragen van dit onderzoek.

Voorkeur voor een koopwoning

De resultaten van de regressieanalyse met betrekking tot de geuite voorkeuren voor een koopwoning staan weergegeven in tabel 2. Het eerste model op basis van de data uit 2006, is in lijn met de verwachtingen. De voorkeur voor een koopwoning is minder sterk bij alleenstaanden, jongere huishoudens, oudere huishoudens en bij lager opgeleiden. De relatieve kans ($\exp(B)$) is voor deze categorieën kleiner dan '1'. Op basis van de data uit 2012 worden vergelijkbare verbanden gevonden, al is het verschil in voorkeur voor een koopwoning tussen paren en paren met kinderen dan minder groot en onderscheiden jongere huishoudens zich nog duidelijker van de andere leeftijdsklassen met een veel kleinere relatieve kans om naar een koopwoning te willen verhuizen.

Door het opnemen van de huidige woningmarktpositie van de verhuisgeneigde huishoudens, verbetert het verklaringsmodel in beide peiljaren significant. Dit blijkt uit de verdubbeling van de waarde van de Nagelkerke R kwadraat en een daling van de

Model log likelihood. De potentiële starters en de potentiële doorstromers vanuit de huursector hebben een aanzienlijk geringere voorkeur voor een koopwoning, dan de huishoudens die al in een koopwoning wonen (de relatieve kans voor beide groepen is erg klein). De verklaringskracht van deze variabele is groot in verhouding tot de andere variabelen in het model. Logischerwijs wordt het verband tussen de gewenste eigendomsverhouding en de variabele leeftijdsklasse hierdoor minder sterk, omdat starters op de woningmarkt veelal jongere huishoudens zijn.

Het effect van de arbeidsmarktpositie op de voorkeur voor de eigendomsverhouding van de gewenste woning kan echter ook aangetoond worden in zowel 2006 als 2012 (zie tabel 2). De voorkeur voor een eigen woning is onder de flexwerkers duidelijk geringer ($\exp(B)$ is gelijk aan 0,558 in 2006 en 0,667 in 2012) dan onder huishoudens met een vast arbeidscontract. Onder constant houding van andere huishoudenskenmerken bestaat er dus een negatief verband tussen flexwerken en de voorkeur voor een koopwoning. Zoals in hiervoor aangegeven kan dit verklaard worden door de onzekere arbeidsbetrekking, waardoor inkomenstrugval en tijdelijke werkloosheid reële mogelijkheden zijn. De ZZP-ers blijken in het eerste peiljaar, 2006, eveneens een iets geringere voorkeur voor een eigen woning te hebben, dan de huishoudens in loondienst. Er is sprake van een klein negatief verband en de relatieve kans op het willen verhuizen is kleiner dan '1' ($\exp(B)$ is gelijk aan 0,747). In het model voor 2012 valt dit verschil tussen ZZP-ers en huishoudens met een vast arbeidscontract vrijwel geheel weg: de relatieve kans ligt net boven de '1' en het verband is ook niet significant. Mogelijk hebben de ZZP-ers in die periode de beschikking over relatief constante inkomsten, waardoor hun risicoperceptie meer overeenkomt met die van huishoudens in loondienst.

Op basis van de beschikbare data is dit echter niet verder te bestuderen. De verwachting dat ZZP-ers een sterkere voorkeur voor een koopwoning hebben als onderdeel van hun toekomstige pensioenvoorziening, wordt overigens ook niet bevestigd door de beschikbare data.

Verhuizingen naar koopsector

In het verklaren van het feitelijk verhuisgedrag naar woningen in de koopsector, spelen huishoudensamenstelling, leeftijd en opleidingsniveau een belangrijke rol in 2006 (zie tabel 3). De verklaringskracht is daarbij vergelijkbaar als in het voorkeurmodel voor 2006, zo geven de desbetreffende waarden van de Nagelkerke R kwadraat aan. De vorige woningmarktpositie heeft eveneens een grote invloed op de uiteindelijke keuze voor een koopwoning: huishoudens die al in de koopsector woonden, verhuizen vaker naar een koopwoning dan starters en huurders. De negatieve coëfficiënt en de geringe relatieve kans voor beide categorieën wijzen hierop. In het peiljaar 2012, onder invloed van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt, worden de verschillen tussen met name paren en paren met kinderen en tussen middelbaar en hoger opgeleiden wel iets geringer. De verklaringskracht van de demografische en socio-economische kenmerken van huishoudens is in die periode dus geringer.

Wanneer de arbeidsmarktpositie als verklarende variabele aan het model wordt toegevoegd, verbetert het model significant (zie de desbetreffende waarden van de Nagelkerke R kwadraat en de Model log likelihood). Onder constant houding van de overige huishoudenskenmerken, hebben de flexwerkers zowel in 2006 als in 2012 een kleinere relatieve kans ($\text{Exp}(B)$ ligt rond de 0,3) om naar een koopwoning te verhuizen dan de huishoudens met een vast arbeidscontract. Gezien de hiervoor beschreven geringere voorkeur voor het eigenwoningbezit, lijkt

dit eerder als een keuze van de flexwerkers geïnterpreteerd te kunnen worden dan als beperkingen op de hypotheekmarkt. Het is aannemelijk dat voor deze specifieke groep huishoudens, de keuze voor eigendomsverhouding mede beïnvloed wordt door de regelgeving in de huursector (huurtoeslag voor lagere inkomensgroep). Dat flexwerkers tegen restricties aanlopen bij het verkrijgen van een hypotheek, hebben we op basis van de beschikbare gegevens echter niet kunnen uitsluiten.

De ZZP-ers hebben in 2006 een vergelijkbare kans ($\text{exp}(B) = 1,009$) om naar een koopwoning te verhuizen, als de huishoudens in loondienst. Dit lijkt enigszins in tegenspraak te zijn met de bevindingen ten aanzien van hun preferenties, waaruit een geringere voorkeur voor een eigen woning naar voren komt (zie tabel 2). Mogelijk hebben de gunstige omstandigheden op de woning- en hypotheekmarkt, stijgende koopprijzen en dalende hypotheekrente, geleid tot dit keuzegedrag van de ZZP-ers. In het peiljaar 2012 is de kans dat ZZP-ers naar een koopwoning zijn verhuisd, duidelijk kleiner dan in 2006. Hoewel het uit ander onderzoek bekend is dat huishoudens over het algemeen wat terughoudender zijn om naar een koopwoning te verhuizen (Boumeester e.a., 2015), wijzen de modeluitkomsten ook op een extra eigen effect van de arbeidsmarktpositie op deze keuze. De kansen voor de ZZP-ers zijn in 2012 namelijk ook kleiner ($\text{exp}(B) = 0,638$) dan voor de huishoudens met een vast arbeidscontract (zie tabel 3). Hier ligt mogelijk een meer kritische houding van de hypotheekverstrekkers ten opzichte van de ZZP-ers tijdens de economische laagconjunctuur aan ten grondslag. Maar ook kunnen de ZZP-ers zelf meer terughoudend zijn geworden, als gevolg van verminderde opdrachten in deze periode. Bovendien kan de samenstelling van de groep ZZP-ers in 2012 zijn gewijzigd ten opzichte van 2006. Sommigen beweren

TABEL 3 ► MODELGEGEVENS LOGISTISCHE REGRESSIEMODEL VOOR DE KEUZE VAN EEN KOOPWONING TE VERHUIZEN ONDER RECENT VERHUISDE HUISHOUDENS IN DE ENQUETEJAREN 2006 EN 2012

	2006					
	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)
Huishoudensamenstelling						
Alleenstaand	-1,277***	0.279	-0,782***	0.457	-0,666***	0.514
Paar	0,104	1.110	0,501***	1.650	0,600***	1.822
Paar met kind(eren) (ref)						
Leeftijd hoofd huishouden						
< 25	-1,396***	0.248	-0,583***	0.558	-0,075	0.928
25 -50	0,01	1.010	0,441***	1.554	0,781***	2.184
51-64 (ref)						
Opleidingsniveau						
Lager onderwijs	-1,100***	0.333	-1,104***	0.332	-0,999***	0.368
Middelbaar en beroepsonderwijs	-0,441***	0.643	-0,449***	0.638	-0,428***	0.652
HBO/WO (ref)						
Type verhuizing						
Starters			-1,804***	0.165	-1,928***	0.145
Doorstromers uit huursector			-1,614***	0.199	-1,731***	0.177
Doorstromers uit de koopsector (ref)						
Arbeidsmarktpositie						
Flexwerkers					-1,099***	0.333
ZZP-ers					0,009	1.009
Vast contract (ref)						
Constant	1,179***	3.251	1,637***	5.140	1,559***	4.754
N	5.272					
Nagelkerke R kwadraat	0,232		0,331		0,369	
Initiële log likelihood	7.872					
Model log likelihood	6.781		6.242		6.022	
Log likelihood mutatie (Chi2), vrijheidsgraden, p-waarde	1091, df = 6, p=0,0		539, df = 2, p=0,0		220, df = 2, p=0,0	

	2012					
	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)
Huishoudensamenstelling						
Alleenstaand	-0,993***	0.370	-0,654***	0.520	-0,557***	0.573
Paar	-0,129	0.879	0,235***	1.265	0,224**	1.251
Paar met kind(eren) (ref)						
Leeftijd hoofd huishouden						
< 25	-1,040***	0.353	-0,484***	0.616	-0,176	0.839
25 -50	0,021	1.021	0,376***	1.456	0,507***	1.660
51-64 (ref)						
Opleidingsniveau						
Lager onderwijs	-1,004***	0.366	-0,915***	0.401	-0,920***	0.399
Middelbaar en beroepsonderwijs	-0,269***	0.764	-0,225***	0.799	-0,242***	0.785
HBO/WO (ref)						
Type verhuizing						
Starters			-1,548***	0.213	-1,380***	0.252
Doorstromers uit huursector			-1,509***	0.221	-1,454***	0.234
Doorstromers uit de koopsector (ref)						
Arbeidsmarktpositie						
Flexwerkers					-1,172***	0.310
ZZP-ers					-0,449***	0.638
Vast contract (ref)						
Constant	0,769***	2.158	1,325***	3.762	1,423***	4.150
N	4.143					
Nagelkerke R kwadraat	0,156		0,24		0,292	
Initiële log likelihood	6.353					
Model log likelihood	5.782		5.445		5.221	
Log likelihood mutatie (Chi2), vrijheidsgraden, p-waarde	571, df = 6, p=0,0		337, df = 2, p=0,0		224, df = 2, p=0,0	

NB: significantie niveau grenzen: * = 0,10; ** = 0,05; *** = 0,01

Bron: WoON 2006 en 2012, verrijkt bestand; Bewerking OTB

dat tijdens de crisisjaren meer personen als ZZP-er aan de slag zijn gegaan, nadat men werkloos is geworden en geen andere werkbetrekking heeft kunnen vinden. Deze groep heeft een andere uitgangspositie, dan de ZZP-ers die in een hoogconjunctuur bewust kiezen voor een eigen onderneming. Op basis van de beschikbare data kunnen we deze veronderstellingen echter niet nader bestuderen.

Conclusies

In dit artikel hebben we nieuwe inzichten willen geven in het effect van een veranderende arbeidsmarkt op het eigenwoningbezit in Nederland. Vanaf midden jaren negentig hebben onderzoekers in Groot-Brittannië al aandacht voor de gevolgen van een verdergaande flexibilisering van de arbeidsmarkt voor de ontwikkeling van het eigenwoningbezit. De hoofdgedachte was dat eigenaarbewoners namelijk een vast inkomen nodig hebben om in aanmerking te komen voor een hypotheek en dat inkomensfluctuaties kunnen leiden tot een verhoogd betalingsrisico onder de bewoners.

Deze discussie is ook voor Nederland steeds relevanter geworden. Het eigenwoningbezit is in de laatste decennia sterk gestegen naar bijna 60% van de totale woningvoorraad. Tegelijkertijd is Nederland koploper in Europa in het aandeel flexwerkers met tijdelijke arbeidscontracten en met variabele contracturen. De laatste tien jaar zijn daar ook nog steeds meer ZZP-ers bij gekomen.

Onze veronderstelling was dat flexwerkers een geringe voorkeur hebben voor een koopwoning als gevolg van het (betalings)risico dat hieraan verbonden zit. Veel flexwerkers worden namelijk geconfronteerd met inkomensfluctuaties. Periodes met een lager inkomen zijn in de huursector eenvoudiger op te vangen, doordat een beroep kan worden gedaan op de bestaande huurtoeslag. Voor eigenaarbewoners bestaan geen verge-

lijkbare subsidies. Deze verwachting wordt bevestigd door de analyses op de micro data in de databestanden van het WoON 2006 en 2012. Flexwerkers met verhuisplannen hebben, gecorrigeerd voor overige kenmerken van het huishouden, minder voorkeur voor een koopwoning dan huishoudens met een vast arbeidscontract.

Met betrekking tot de ZZP-ers was de verwachting dat zij een sterkere voorkeur voor een eigen woning zouden hebben. Enerzijds kan een eigen woning namelijk fungeren als een pensioenvoorziening voor deze groep, die zelf hun pensioen moeten opbouwen. De eigen woning kan bovendien als onderpand gelden voor kleinere bedrijfsleningen. Anderzijds hebben ZZP-ers veelal een meer stabiel inkomen dan flexwerkers, waardoor een eigen woning (net als bij huishoudens met een vast arbeidscontract) eerder financieel bereikbaar zal zijn. De analysesresultaten laten echter zien, dat verhuiscapabele ZZP-ers geen sterkere voorkeur hebben voor een koopwoning dan huishoudens met een vast arbeidscontract. ZZP-ers onderscheiden zich wel enigszins van de flexwerkers door een iets sterkere voorkeur voor een eigen woning.

Uit de analyses van het feitelijk verhuisgedrag is naar voren gekomen, dat de recent verhuisde flexwerkers relatief minder vaak naar de koopsector zijn verhuisd dan ZZP-ers en huishoudens met een vast arbeidscontract. De relatieve kans op het betrekken van een koopwoning is voor de flexwerkers bovendien iets kleiner dan op basis van hun voorkeur is te verwachten. Hoewel de onzekerheid over het inkomen hierbij een rol zal spelen, kunnen ook een strengere criteria van hypotheekverstrekkers ten aanzien van deze groep een factor van belang zijn. Aanvullend onderzoek is echter nodig om mogelijke (door huishoudens ervaren) beleidswijzigingen bij de hypotheekverstrekkers vast te stellen. De recent verhuisde

ZZP-ers blijken in de jaren voorafgaand aan het peiljaar 2006 een vergelijkbare kans op het betrekken van een eigen woning te hebben, als de huishoudens met een vast arbeidscontract. Deze kans is voor hen zelfs nog iets hoger dan op basis van hun voorkeur is te verwachten. Maar in 2012 is de kans op een koopwoning voor de ZZP-ers zelfs kleiner dan die van de huishoudens in vaste loondienst; en ook geringer dan op basis van hun voorkeur is te verwachten. Dit kan het gevolg zijn van een verhoogde risico aversie onder ZZP-ers, maar zeker ook van aangescherpte criteria voor het verstrekken van hypotheek aan deze groep tijdens de economische laagconjunctuur. Ook hier is aanvullend onderzoek nodig om uitsluitsel te geven.

Ten tijde van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt blijkt de relatieve kans op het betrekken van een koopwoning voor flexwerkers nauwelijks te zijn gewijzigd ten opzichte van de periode daarvoor. De kans op het daadwerkelijk verhuizen naar een koopwoning is voor de ZZP-ers wel duidelijk geringer geworden in de crisisperiode. Deze daling komt in ieder geval niet overeen met de juist iets grotere voorkeur voor een eigen woning onder ZZP-ers in 2012.

De hoofdconclusie is dat binnen de Nederlandse context het eigenwoningbezit en flexwerken niet goed samengaan. Een verdere toename van het aantal flexwerkers zal dan ook niet ten goede komen van de groei van het eigenwoningbezit. Tot slot kan nog opgemerkt worden, dat de bevindingen met betrekking tot de ZZP-ers niet zonder meer naar de toekomst doorgetrokken kunnen worden. Statistieken over de arbeidsmarkt laten zien dat de groep ZZP-ers sterk in samenstelling aan het veranderen is. Waar ZZP-ers traditioneel vaak werkzaam waren in de consultancy, de advocatuur en in de medische wereld (white collar sector),

zien we het aantal ZZP-ers nu ook toenemen in de productiesectoren (blue collar sector). Dit zal zeker gevolgen hebben voor de toekomstige woonvoorkeuren van deze specifieke groep huishoudens, waarbij eigenwoningbezit net als bij de flexwerkers niet meer de eerste voorkeur hoeft te blijven. Verdergaande flexibilisering van de arbeidsmarkt kan dan ook de vastgoedmarkt aansporen tot flexibilisering; zowel in arbeidscontracten voor hun werknemers, als in de programmering van de toekomstige bouwopgave.

OVER DE AUTEURS

Dr. Harry Boumeester is universitair docent bij de afdeling OTB van de faculteit Bouwkunde aan de TU Delft.

Drs. Kees Dol is onderzoeker bij de afdeling OTB van de faculteit Bouwkunde aan de TU Delft.

LITERATUUR

- Beer, A. en D. Faulkner (2011) *Housing transitions through the life course: Aspirations, needs and policy*. Bristol, Policy Press.
- Boumeester, H., Dol, K. en G. Mariën (2015) *Verhuiscwensen en feitelijk gedrag op de Nederlandse woningmarkt 2006-2011. Verhuis- en slaagratio's op basis van Verhuismodule WoON 2006 en 2009*. Delft, OTB Research for the Built Environment.
- Companen (2012) *Koopstarters op de woningmarkt*. Arnhem, Companen Advies voor woningmarkt en leefomgeving.
- Dol, K., Boumeester, H. en G. Mariën (2014) *De positie van flexwerkers en ZZP-ers op de woningmarkt*. Delft, OTB Research for the Built Environment.
- Doling, J. en Elsinga, M. (2013). *Demographic change and housing wealth: homeowners, pensions and asset-based welfare in Europe*. Dordrecht, Springer.
- Feijten, P. en C. Mulder (2002) The timing of household events and housing events in the Netherlands: a longitudinal perspective. *Housing Studies*, Vol 17, p. 773-792.
- Ford, J. en S. Wilcox (1998) Owner occupation, employment and welfare: The impact of changing relations on sustainable home ownership. *Housing Studies* 13:5, p. 623-638.
- Geanakoplos, J. (2012) *The leverage cycle*. National Bureau of Economic Research Macroeconomics Annual 2009, Vol 24.
- Lersch, P. en C. De Wilde (2015) Employment insecurity and first-time homeownership: evidence from twenty-two European countries. *Environment and Planning A*, Vol 47, p. 607 – 624.
- Mulder, C. en T. Wagner (2001) The connections between family formation and first-time home ownership in the contexts of West Germany and the Netherlands. *European Journal of Population*, Vol. 17, p. 137-164.
- Munro, M. (2000) Labour-market insecurity and risk in the owner-occupied housing market. *Environment and Planning A* 32, p. 1375-1389.
- OECD (2013), *Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators*, OECD Publishing.
- SEO (2013) *De sociaal-economische situatie van langdurig flexibele werknemers*. Amsterdam, SEO economisch onderzoek.
- Remery, C., Van Doorne-Huiskes, A. en J. Schippers (2002) Labour market flexibility in the Netherlands: looking for winners and losers. *Work, Employment and Society*, 16(3), p. 477-495.
- Scanlon K., Lunde, J. en C. Whitehead (2011) Responding to the Housing and Financial Crises: Mortgage Lending, Mortgage products and Government Policies. *International Journal of Housing Policy*, 11:1, 23-49.