

Minder eigenwoningbezit door 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 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.

HARRY BOUMEESTER & KEES DOL

Universitair docent & onderzoeker aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft

Nederlandse 'flexwerkers' blijken minder vaak naar een koopwoning te verhuizen dan vergelijkbare huishoudens met een vast arbeidscontract.¹ Dit hangt deels samen met een geringere voorkeur voor een eigen woning onder flexwerkers. Maar de analysesresultaten lijken ook te wijzen op een beperktere toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor flexwerkers. De oorzaak kan daarbij op de hypotheekmarkt liggen; de toekomstige oplossingen wellicht ook. De PvdA is in het concept-verkiezingsprogramma voor de Tweede Kamerverkiezingen van 2017 positief over de meer dynamische arbeidsmarkt, maar wil de schaduwzijden (onvrijwillige keuze voor flexwerken en onzekerheden) ervan bestrijden. Bieden de politieke voornemens van de partij voor de komende jaren ten aanzien van het

thema wonen voldoende aanknop punten voor deze flexwerkers?

Nederland is een van de koplopers in West-Europa met betrekking tot de flexibilisering van de arbeidsmarkt. In de eerste helft van de jaren tachtig zijn de overheid, werkgevers en vakbonden overeengekomen om partitiewerk en tijdelijke arbeidscontracten te stimuleren als reactie op de toenmalige grote werkloosheid.² Sinds 1995 is het aandeel van werknemers met een tijdelijk contract binnen de beroepsbevolking verdubbeld van ruim 10% tot ruim 20% in 2013, zo blijkt uit gegevens van Eurostat in 2015. Tot de groep flexwerkers behoren personen met een tijdelijk arbeidscontract én personen met zogenoemde flexibele of nulurencontracten. Bij de tweede subgroep varieert het aantal arbeidsuren per

Harry Boumeester & Kees Dol *Minder eigenwoningbezit door flexibilisering van de arbeidsmarkt*

week of zelfs per dag, waardoor er ook geen sprake is van een vaste inkomstenstroom.

Zijn flexibele arbeidscontracten van invloed op de keuze voor het eigenwoningbezit? Dit thema is zo'n 15 jaar geleden voor het eerst opgepakt in het Verenigd Koninkrijk, waar een toenemende flexibilisering van de arbeidsmarkt leidde tot onderzoek naar de ideologisch sterk omarmde 'home-ownership society'.³ Hypotheekverstrekkers eisen normaal gesproken namelijk een vast en stabiel inkomen uit een zekere en ononderbroken arbeidsbetrekking als voorwaarde voor een hypotheek. Meer recentelijk heeft de snelle groei van het aantal flexwerkers ook in Nederland geleid tot de vraag wat het effect kan zijn op de omvang van het eigenwoningbezit wanneer steeds meer werknemers een niet-constante en variabele inkomstenstroom zouden krijgen.⁴

Internationaal onderzoek toont aan dat demografische en sociaaleconomische factoren een belangrijke rol spelen in de keuze voor eigenwoningbezit

In tegenstelling tot werknemers in loondienst en met een vast arbeidscontract, bouwen flexwerkers minder pensioen op via een verplichte collectieve afdracht aan een pensioenfonds. Een (hypotheekvrije) eigen woning kan dan, als een kosteloos dak boven het hoofd, een belangrijke bijdrage vormen in de financiële huishouding van gepensioneerden.⁵ De toegankelijkheid van het eigenwoningbezit heeft in deze zin nog een extra dimensie voor flexwerkers in vergelijking met huishoudens met een vaste werkbetrekking.

In dit artikel willen we meer empirisch inzicht geven in de relatie tussen flexibele arbeidscontracten en het eigenwoningbezit. Daarbij trachten we antwoord te geven op de onderzoeksvragen: verschillen flexwerkers van werknemers met een vast arbeidscontract voor wat betreft hun preferenties ten aanzien van eigenwoningbezit en de feitelijk gekozen eigendomsverhouding van de woning? En zo ja, spelen restricties bij het verkrijgen van een hypotheek voor woonconsumenten zonder vast arbeidscontract hierbij een rol?

Stabiele huishoudenssituatie belangrijke voorwaarde voor eigenwoningbezit

Er is inmiddels een grote hoeveelheid (inter)nationaal onderzoek over een langere periode beschikbaar, waarin is vastgesteld dat diverse demografische en sociaaleconomische kenmerken van het huishouden een sterke samenhang hebben met de keuze voor eigenwoningbezit.⁶ Daarnaast wordt in meerdere studies de relatie gelegd tussen de actuele woningmarktpositie en het (lokaal of regionaal) beschikbare woningaanbod.⁷ Een vergelijking tussen de eigendomsvoorkeur van flexwerkers en 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.

De aankoop van een eerste koopwoning correleert sterk met een meer stabiele levensfase van het huishouden. De leeftijd van het huishouden is hiermee ook een verklarende factor.⁸ In een meer dynamische levensfase, bijvoorbeeld als jongere alleenstaande, is een hogere mate van mobiliteit op de woningmarkt van belang. De huursector leent zich hier beter voor dan de koopsector.⁹

Daarnaast zijn een middelhoog tot hoog inkomen en een hogere opleiding (als indicator voor het inkomensperspectief van het huis-

Harry Boumeester & Kees Dol *Minder eigenwoningbezit door flexibilisering van de arbeidsmarkt*

houden) belangrijke voorwaarden 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 inkomen, waardoor betalingsrisico's beperkt worden.¹⁰ Omdat het inkomen van een huishouden veelal stijgt naarmate de kostwinner ouder is, speelt leeftijd van het huishouden ook hier een rol in de keuze voor het eigenwoningbezit.

De uiteindelijke woningkeuze en waarschijnlijk ook de voorkeur ten aanzien van de eigendomsverhouding hangen niet alleen af van de kenmerken van het huishouden. De huidige woningmarktpositie beïnvloedt deze keuze eveneens. Verhuizingen vanuit de koopsector naar een huurwoning zijn in Nederland vooral te koppelen aan een latere levensfase van het huishouden of aan ingrijpende wijzigingen in de huishoudenssituatie (echtscheiding) of de positie op de arbeidsmarkt (langdurige werkloosheid, arbeidsongeschiktheid).¹¹

Daarnaast spelen de regionale verschillen in de beschikbare woningvoorraad een belangrijke rol in de keuze voor eigenwoningbezit. In Nederland is het aanbod van koopwoningen in de stedelijke woongebieden relatief geringer dan in meer landelijke gebieden. Gegeven de grotere vraagdruk in de stedelijke woongebieden leidt dit ook tot verschillende regionale prijs/kwaliteitsverhoudingen in de koopsector, waarmee vergelijkbare huishoudens toch tot verschillende woningkeuzes zullen komen.

Flexwerkers zijn veelal jonger dan 35 jaar en alleenstaand, en hun inkomen bedraagt gemiddeld circa 60% van dat van huishoudens met een vast werkverband. Hun opleidingsniveau is iets hoger dan onder werknemers met een vast contract.¹² Het is dan ook niet verrassend dat het eigenwoningbezit onder de flexwerkers relatief minder vaak voorkomt. Daarnaast kan er ook een autonoom effect van tijdelijke dienstverbanden bestaan op

de keuze voor een eigen woning. Hypotheekverstrekkers stemmen hun kredietverlening namelijk veelal af op aanvragers met een vaste inkomensstroom. Huishoudens met een variabel inkomen kunnen te maken krijgen met aanvullende eisen, waaronder een (hogere) aanbetalings, risico-opslagen op de rente en een verplichte woonlasten- of werkloosheidsverzekering. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan ook meer zekerheid bieden aan de geldverstrekker, maar deze garantie wordt eveneens afgegeven onder bepaalde voorwaarden, waaronder een inkomenstoets over de afgelopen drie jaar.

Daarnaast speelt de conjunctuur vaak een rol in de risicoperceptie van banken. Zo leren internationale studies dat tijdens een opgaande woningmarkt de voorwaarden veelal losser worden, terwijl de teugels worden aangetrokken zodra de markt omslaat.¹³ Ook in Nederland zijn de voorwaarden sinds de start van de crisis in 2008 generiek aangescherpt.

Flexwerkers hebben minder toegang tot eigenwoningbezit

We hebben onze analyses uitgevoerd op de data uit de bestanden van Woononderzoek Nederland (WoON) van 2006 en 2012, verrijkt met gegevens over het 'type arbeidscontract' uit het registratiebestand over de arbeidsmarkt van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het databestand van 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.

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

Harry Boumeester & Kees Dol *Minder eigenwoningbezit door flexibilisering van de arbeidsmarkt*

Belastingdienst. De inkomensgegevens van onder andere inwonende potentiële starters zijn hiermee evenwel niet goed vergelijkbaar. Daarom hebben we (potentiële) starters buiten de analyses gelaten.

We hebben logistische regressiemodellen geschat voor de voorkeur naar eigendomsverhouding onder de verhuiscandidate huishoudens en voor de feitelijke woningkeuze naar eigendomsverhouding van de recent verhuisde huishoudens op basis van WoON 2006 (peildatum januari 2006). Daarnaast hebben we ook twee vergelijkbare modellen geschat op basis van WoON 2012 (peildatum januari 2012). Door de beperking tot de groepen verhuiscandidate huishoudens en recent verhuisde huishoudens, kan de keuze voor een koop- of huurwoning beter gekoppeld worden aan de actuele arbeidsmarktpositie van de huishoudens. Beide groepen zijn ruim voldoende vertegenwoordigd in het databestand om betrouwbare analyses uit te voeren. De resultaten van deze analyses worden nog uitgebreid gerapporteerd;¹⁴ op deze plaats geven we een korte samenvatting van de resultaten.

In het verklaren van het feitelijk verhuisgedrag naar woningen in de koopsector van doorstromers op de Nederlandse woningmarkt, blijken huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en opleidingsniveau alle een significante rol te spelen in 2006. Hetzelfde kan vastgesteld worden met betrekking tot de vorige woningmarktpositie en de mate van stedelijkheid. Daarbij komt de richting van het verband tussen deze verklarende variabelen en de keuze voor een koopwoning over het algemeen overeen met de verwachtingen op basis van de literatuur. Gecontroleerd voor bovengenoemde variabelen, blijkt het toevoegen van de variabele 'arbeidsmarktpositie' de verklaringskracht van het model nog significant te verbeteren. Verhuisde huishoudens met een flexibel arbeidscontract blijken een duidelijk kleinere relatieve kans ($OR=0,412$) te hebben om een koopwoning te betrekken dan huishoudens met een vast arbeidscontract (de

referentiegroep in de modellen; heeft per definitie een $OR=1,0$). Het hebben van een flexibel contract verlaagt dus de kans met zo'n 60%.

Voor een deel hangt dit verschil natuurlijk samen met de voorkeuren van deze flexwerkers; de onzekere arbeidsbetrekking, waardoor inkomensterugval en tijdelijke werkloosheid reële mogelijkheden zijn, vraagt ook om meer flexibiliteit in de woonsituatie en leidt tot meer risicomijding bij de gewenste eigendomsverhouding. Maar de relatieve kans op het willen verhuizen naar een koopwoning is voor flexwerkers ($OR=0,709$) slechts circa 30%

Tijdens een crisis verhuizen flexwerkers nog minder dan huishoudens met een vast arbeidscontract

kleiner dan voor vergelijkbare huishoudens met een vast arbeidscontract, zo blijkt uit het verklaringsmodel voor de voorkeur naar eigendomsverhouding onder de verhuiscandidate huishoudens. Het eigenwoningbezit is in de eerste jaren van deze eeuw dus minder toegankelijk met een tijdelijk arbeidscontract dan met een vast contract. Dat de flexwerkers tegen restricties aanlopen bij het verkrijgen van een hypotheek, hebben we niet expliciet onderzocht. Maar op basis van onze bevindingen lijkt een dergelijke conclusie niet zo gewaagd.

Tijdens de crisisjaren blijven de hiervoor beschreven verschillen grotendeels bestaan. Natuurlijk wordt er over het algemeen minder verhuisd en zeker minder naar een woning in de koopsector, waardoor de gemiddelde kans op het betrekken van een koopwoning kleiner is dan in de voorliggende jaren.¹⁵ De relatieve kans op het daadwerkelijk verhuizen naar een koopwoning wordt daarbij voor flexwerkers ($OR=0,364$) nog wel iets geringer

Harry Boumeester & Kees Dol *Minder eigenwoningbezit door flexibilisering van de arbeidsmarkt*

ten opzichte van huishoudens met een vast arbeidscontract. In combinatie met een iets hogere relatieve kans voor verhuiscapabele flexwerkers (OR=0,789) om naar een eigen woning te willen verhuizen, wijst dit toch op een verdere verslechtering van de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor huishoudens met een flexibel arbeidscontract. De koopwoningen zijn door de prijsdalingen wel beter betaalbaar geworden, maar dus niet toegankelijker door een meer kritische houding van de hypotheekverstrekkers tijdens de economische laagconjunctuur en aangescherpte normering bij de hypotheekverstrekking.

Flexibiliteit arbeidsmarkt vraagt om voldoende huurwoningen en innovatie op hypotheekmarkt

In de huidige context blijken flexwerken en eigenwoningbezit inderdaad minder goed samen te gaan in Nederland. Dit terwijl het eigenwoningbezit in de laatste decennia sterk is gestegen naar bijna 60% van de totale woningvoorraad, en Nederland in Europa koploper is in het aandeel flexwerkers met tijdelijke arbeidscontracten en met variabele contracturen. De twee beleidsdoelstellingen van de overheid – flexibilisering van de arbeidsmarkt en bevordering van het eigenwoningbezit – lijken dus met elkaar te conflicteren. Dit is een situatie om even bij stil te staan; zeker omdat zo'n 20% van alle potentiële en feitelijke doorstromers op de Nederlandse woningmarkt uit flexwerkers bestaat.

Een deel van de flexwerkers heeft zelf geen voorkeur voor een koopwoning als gevolg van het (betalings)risico dat hieraan verbonden zit. Flexwerkers hebben namelijk een grotere kans om geconfronteerd te worden met inkomensfluctuaties. Periodes met een lager inkomen zijn dan in de huursector eenvoudiger op te vangen, doordat een beroep kan worden gedaan op de bestaande huurtoeslag. Voor deze groep woonconsumenten met een lager inkomen is een (blijvend) voldoende

aanbod aan gereguleerde huurwoningen dus van belang, alsmede een flexibelere uitvoering van de huurtoeslag op basis van actuele informatie over het inkomen. Om de betaalbaarheid van het wonen in de huursector te bevorderen, wordt in het concept-verkiezingsprogramma van de PvdA voorgesteld om inkomensafhankelijke huurprijzen in te voeren. Inkomensfluctuaties van flexwerkers kunnen binnen een dergelijk stelsel sneller verwerkt worden tot meer constante netto huurquotes voor deze groep huishoudens.

Een ander deel van de jongere flexwerkers, ook met een hoger inkomen, zal bovendien mobieler willen blijven op de woningmarkt en daarom eerder kiezen voor de huursector. Zij zullen vaker wisselen van werkgever, waardoor ook de gewenste woonplaats minder vast komt te liggen. Een voldoende voorraad aan goed toegankelijke huurwoningen in het midden- en hogere prijssegment is een belangrijke voorwaarde voor deze groep woonconsumenten om de arbeidscarrière vorm te geven. Een door de PvdA voorgesteld Rijksfonds voor het Wonen, dat onder andere waar nodig ingezet kan worden als een aanjager voor de bouw van middeldure huurwoningen met een huur tot maximaal € 900 per maand, zou kunnen bijdragen aan een voldoende woningaanbod voor deze groep flexwerkers. Daarnaast kan het voorstel om alle mensen met werk mee te laten sparen in het pensioenstelsel tot minimaal de sociale-premiegrens, de noodzaak voor jongere flexwerkers verminderen om vermogen in de eigen woning op te bouwen.

De periode van opeenvolgende flexibele arbeidscontracten zal echter in toenemende mate langer worden; dus ook in de meer stabiele levensfase van het huishouden. Een eigen (grotere) woning zal dan toch wel op het verlanglijstje komen te staan van woningzoekende flexwerkers. De onzekerheid over de stabiliteit van het inkomen kan dan een complicerende factor vormen onder de huidige criteria van hypotheekverstrekkers. Een vast inkomen wordt namelijk nog steeds door veel

Harry Boumeester & Kees Dol *Minder eigenwoningbezit door flexibilisering van de arbeidsmarkt*

hypotheekverstrekkers als een belangrijke voorwaarde beschouwd om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Voor deze in omvang groeiende groep zijn vormen van ondersteuning of aanpassingen in de huidige hypotheekverstrekking gewenst.

Het ministerie van BZK start dan ook het Platform Maatwerk, waarin samen met het ministerie van Financiën, toezichthouders en marktpartijen de mogelijke knelpunten rond maatwerkhypotheek in kaart worden gebracht. Het Waarborgfonds Eigen Woningen heeft recentelijk gemeld op korte termijn met een NHG voor zzp'ers (en flexwerkers?) op de markt te komen, waarbij het toetsinkomen op basis van de inkomensgegevens uit de afgelopen drie jaar wordt berekend. En het is niet ondenkbaar dat de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) naast de huidige zeven specifieke leningen ook een flexwerkerslening zou introduceren, mits dit door de participerende gemeenten wordt ondersteund. Dergelijke garanties verlagen op de korte termijn het risicoprofiel van flexwerkers voor de hypotheekverstrekkers.

Op de wat langere termijn zal deze mismatch tussen de arbeidscarrière en de wooncarrière van huishoudens toch echt opgelost moeten worden door de financiële markt zelf. Hierbij zien wij een parallel met de toename van het tweeverdienersschap in de jaren tachtig, wat uiteindelijk heeft geleid tot de invoering van de tweeverdieners hypotheek in de jaren negentig. Het is te verwachten dat de banken en andere hypotheekverstrekkers deze structurele verschuiving op de arbeidsmarkt (deze nieuwe werkelijkheid) gaan institutionaliseren in hun beleid ten aanzien van het verstrekken van nieuwe hypotheek. De Arbeidsmarktscan van de Hypotheekshop (gericht op competenties, opleiding en werkervaring van flexwerkers en zzp'ers) zou hierin een pioniersrol kunnen spelen. Hetzelfde geldt voor de Perspectiefverklaring van Randstad met betrekking tot de uitzendkrachten op de arbeidsmarkt. In onderling overleg zal die

toekomstverwachting over het huishouden afgestemd moeten worden tussen hypotheekverstrekker en klant. Een LTI-ratio ('loan-to-income'), eventueel met een periodieke (bijvoorbeeld vijfjaars) evaluatie. De langdurige flexwerker zal als consument zelf namelijk ook meer 'flexibel' gaan denken over zijn bestedingspatroon van het huishoudinkomen. Daarbij zullen de variabele uitgaven (zoals vakanties, luxegoederen, ontspanning en kleding) nog meer als sluitpost gaan dienen. Tegelijkertijd past een minder gelijkmatige spreiding van de hypotheekkosten in de tijd ook in het 'flexibele denken' over bestedingspatronen door flexwerkers. Een bijbehorende Flex-hypotheek moet door partijen op de financiële markt uiteindelijk wel ontwikkeld kunnen worden.

De PvdA besteedt in het verkiezingsprogramma geen aandacht aan maatwerk bij het financieren van een eigen woning

Terwijl in het concept-verkiezingsprogramma wel wordt gewezen op de weerbarstigheid van de huurtoeslag en gepleit wordt voor meer maatwerk in het huurprijsbeleid op huishoudensniveau, besteedt de PvdA voornamelijk geen aandacht aan maatwerk bij het financieren van de eigen woning. Wel wordt de noodzaak van een forse uitbreiding van de totale Nederlandse woningvoorraad en een voldoende aanbod en beschikbaarheid van sociale koopwoningen op gemeentelijk niveau genoemd. De vraag of het eigenwoningbezit in de toekomst ook voor de flexwerkers in een stabielere levensfase toegankelijk moet zijn, en zo ja, of de overheid de toegankelijkheid tot deze markt moet garanderen, blijft in het con-

Harry Boumeester & Kees Dol *Minder eigenwoningbezit door flexibilisering van de arbeidsmarkt*

cept-verkiezingsprogramma onbeantwoord.
Valt dit thema ook onder het bestrijden van

de schaduwzijde van de meer dynamische arbeidsmarkt door de partij?

Noten

- 1 Dit artikel is deels gebaseerd op eerder werk van beide auteurs: Dol, C.P. & H.J.F.M. Boumeester, 2015, 'Home ownership under changing labour and flex workers – and housing market conditions: Tenure preferences and outcomes among freelancers in the Netherlands', in *EHNR*, 2015, *Housing and Cities in a time of change: are we focusing on People?*, pp. 1-15.; Boumeester, H. & K. Dol (2016), 'Eigenwoningbezit en flexibilisering van de arbeidsmarkt', *Real Estate Research Quarterly*, Vol. 15, pp. 16-30. De kwantitatieve analyses zijn echter verder verfijnd ten opzichte van de genoemde publicaties met het oog op verdere internationale publicaties.
- 2 Remery, C., A. van Doorne-Huiskes & J. Schippers (2002), 'Labour market flexibility in the Netherlands: looking for winners and losers', *Work, Employment and Society*, 16 (3), pp. 477-495.
- 3 Ford, J. & S. Wilcox (1998), 'Owner occupation, employment and welfare: The impact of changing relations on sustainable home ownership', *Housing Studies* 13:5, pp. 623-638; Munro, M. (2000) 'Labour-market insecurity and risk in the owner-occupied housing market', *Environment and Planning A*, 32, pp. 1375-1389.
- 4 Dol, K., H. Boumeester & G. Mariën (2014), *De positie van flexwerkers en ZZP-ers op de woningmarkt*, Delft, OTB Research for the Built Environment.
- 5 Doling, J. & M. Elsinga (2013), *Demographic change and housing wealth: homeowners, pensions and asset-based welfare in Europe*, Dordrecht, Springer.
- 6 Mulder, C. & 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*, 17, pp. 137-164; Boumeester, H. (2004), *Duurdere koopwoning en wooncarrière. Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*, Delft, DUP Science;
- Beer, A. & D. Faulkner (2011), *Housing transitions through the life course: Aspirations, needs and policy*, Bristol, Policy Press.
- 7 Boumeester, H. (2004), *Duurdere koopwoning en wooncarrière. Een modelmatige analyse van de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*, Delft, DUP Science;
- Helderman (2007), 'Once a homeowner, always a homeowner? An analysis of moves out of owner-occupation', *Journal of Housing and the Built Environment*, 22, pp. 239-261.
- 8 Feijten, P. & C. Mulder (2002), 'The timing of household events and housing events in the Netherlands: a longitudinal perspective', *Housing Studies*, 17, pp. 773-792.
- 9 Beer & Faulkner, *Housing transitions through the life course*.
- 10 Companen (2012), *Koopstarters op de woningmarkt*, Arnhem, Companen Advies voor woningmarkt en leefomgeving.
- 11 Zie noot 6 en 8.
- 12 Zie noot 3.
- 13 Geanakoplos, J. (2012), 'The leverage cycle', *National Bureau of Economic Research Macroeconomics Annual* 2009, 24; Scanlon, K., J. Lunde & C. Whitehead (2011), 'Responding to the Housing and Financial Crises: Mortgage Lending, Mortgage products and Government Policies', *International Journal of Housing Policy*, 11:1, pp. 23-49.
- 14 Dol, K. & H. Boumeester (nog te verschijnen), *Home ownership under changing labour- and housing market conditions: Tenure preferences and outcomes among freelancers and flex workers in the Netherlands*.
- 15 Boumeester, H., K. Dol & G. Mariën (2015), *Verhuiscriteria 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.