

# Een kind of eerst een woonhuis?

## Veranderingen in het tijdstip van het kopen van een huis ten opzichte van relatievorming en vruchtbaarheid

Clara H. Mulder<sup>1</sup>

### Summary

*Having a child or buying a home first? Changes in the timing of buying a home in relation to partnership formation and fertility*

*Commitments in the housing career (buying a home) are strongly connected with commitments in the household career (marriage and first childbirth). But, although marriage and childbirth have been postponed by recent birth cohorts, this is not true for buying a home. The results of survival analyses show that homes are bought at increasingly younger ages. The growth of home-buying rates is mainly concentrated in the period between first partnership formation and first childbirth. The findings conform with the hypothesis that, rather than buying directly at partnership formation, couples increasingly tend to buy after a few years when they have reached stability in their relationship. An unexpected finding is that the difference in home-buying behaviour between married and cohabiting couples seems to be disappearing.*

### 1. Inleiding

Het krijgen van een kind en het kopen van een huis hebben met elkaar gemeen dat het ingrijpende gebeurtenissen zijn die het vervolg van de levensloop behoorlijk kunnen beïnvloeden. Beide gebeurtenissen scheppen verplichtingen voor de lange termijn. Het krijgen van een kind schept (in principe) een levenslange verplichting tot ouderschap; met het kopen van een huis wordt een financiële lange-termijnverplichting aangegaan die niet zomaar weer ongedaan is te maken.

De beslissing een kind te willen krijgen en de beslissing een huis te kopen worden dan ook niet lichtvaardig genomen. Verschillende auteurs hebben, onafhankelijk van elkaar, over elk van beide beslissingen geopperd dat ze doorgaans pas worden genomen als in de huishoudenslevensloop – meestal: in een partnerrelatie – een gevoel van stabiliteit en vertrouwen in de toekomst is ontstaan. Hobcraft en Kiernan (1995) opperen dit voor het krijgen van een kind, Clark, Deurloo en Dieleman (1994) voor het kopen van een huis.

Ook het gaan samenleven met een partner schept verplichtingen. Dit geldt des te meer als er wordt getrouwd: met een huwelijk gaan de partners bewust de verplichtingen tegenover elkaar aan die in de huwelijkswetgeving zijn vastgelegd. Men kan dan ook veronderstellen dat ook deze verplichting pas wordt aangegaan als stabiliteit in de relatie is bereikt. Het is dan te verwachten dat huwelijksrelaties in doorsnee stabiel zijn dan relaties van ongehuwd samenwonenden. Inderdaad is empirisch al een aantal keer vastgesteld dat samenwonenden een grotere kans lopen om uit elkaar te gaan dan gehuwden (o.a. Manting, 1994).

In een vorig artikel (Mulder & Manting, 1993) werd de veronderstelling getoetst dat verplichtingen in de huishoudenscarrière (samenwonen, huwelijk en kinderen) en de wooncarrière (het kopen van een huis) met elkaar samenhangen. Zoals verwacht bleken mensen met een partner veel vaker een huis te kopen dan alleenstaanden. Ook het verschil tussen gehuwden en samenwonenden bleek zeer aanzienlijk. Over het verband tussen kopen en het krijgen van kinderen kon minder duidelijkheid worden verkregen, omdat van de onderzochte groep nog maar een minderheid een kind had gekregen.

Verplichtingen in de huishoudenscarrière worden in Nederland sinds de jaren '60 steeds verder uitgesteld. Vrouwen krijgen steeds later kinderen (Bosveld, 1994). Ook het huwelijk wordt uitgesteld, hetgeen niet helemaal door de toename van het ongehuwd samenwonen wordt gecompenseerd (Manting, 1994). In de literatuur wordt wel eens gesuggereerd dat dit uitstel voortkomt uit een groeiende aarzeling om commitments aan te gaan (Van de Kaa, 1988). De toename van het ongehuwd samenwonen is in deze visie een teken dat partnerrelaties vrijblijvender worden of in elk geval vrijblijvender beginnen. Een groeiend aandeel stellen zou nog wel verplichtingen aangaan, maar pas als de relatie een eerste uitprobeerfase heeft overleefd. Het zou dan met andere woorden tegenwoordig gemiddeld langer duren voordat de stabiliteit in de relatie wordt bereikt die nodig is voor zowel huwelijk als kind als koophuis.

Als mensen werkelijk steeds minder of later bereid zijn tot het aangaan van verplichtingen, zou men veronderstellen dat ook het kopen van een huis steeds verder wordt uitgesteld. In partnerrelaties die (nog) worden uitprobeerd is niet te verwachten dat direct bij het aangaan van de relatie een huis wordt gekocht, maar dat daarmee een paar jaar wordt gewacht tot meer stabiliteit in de relatie is bereikt. In het eerdere onderzoek van Mulder en Manting (1993) werden voor uitstel van het kopen van een huis echter geen aanwijzingen gevonden. Onder jongeren die in 1977, 1981 en 1985 het ouderlijk huis verlieten viel geen vermindering te constateren van het aandeel dat de wooncarrière direct in een koophuis startte of binnen vier jaar na het verlaten van het ouderlijk huis een huis kocht.

De gegevens uit het genoemde vorige onderzoek (afkomstig uit de Woningbehoefte-onderzoeken van 1981, 1985 en 1989 van het CBS) besloegen een korte periode en waren niet geschikt voor een gedetailleerde studie van het tijdstip van het kopen van een huis in de levensloop in relatie tot samenwonen, trouwen en kinderen krijgen. Daarvoor zijn longitudinale data nodig, waaruit zowel het tijdstip als de volgorde van gebeurtenissen kunnen worden afgeleid. Voor Nederland waren dit soort data tot voor kort nauwelijks voorhanden. Inmiddels zijn de data van twee retrospectieve levensloopenquêtes beschikbaar: ESR/Telepanel en de Familie-enquête Nederlandse Bevolking. Met deze data wordt in dit artikel onderzocht hoe het tijd-

stip van het kopen van een huis in de levensloop en de volgorde van kopen en gebeurtenissen in de huishoudenscarrière zijn veranderd over de periode na de Tweede Wereldoorlog tot begin jaren negentig. De analyse beperkt zich tot eerste gebeurtenissen: het voor het eerst kopen van een huis, het voor het eerst met een partner gaan samenleven, het eerste huwelijk en het krijgen van het eerste kind.

Na een uiteenzetting van de theoretische achtergronden van dit artikel wordt allereerst de vraag beantwoord hoe het tijdstip van het eerste huis kopen in de levensloop is verschoven over de geboortecohorten (of -generaties). Vervolgens komt de vraag aan de orde hoe het tijdstip van koop ten opzichte van samenwonen, huwelijk en de geboorte van het eerste kind zich over de cohorten heeft ontwikkeld. In welke mate koopt men een huis als alleenstaande, bij het aangaan van een samenwoonrelatie, bij een huwelijk of pas later; en wat doet men in Nederland nu eigenlijk het eerst, een kind krijgen of een huis kopen?

## 2. Het kopen van een huis in de huishoudenscarrière

Het kopen van een huis is te beschouwen als de uitkomst van een weloverwogen (rationele) beslissing, volgend op een afweging tussen de kosten en baten van kopen versus (blijven) huren. Tot koop kan pas worden overgegaan bij aanwezigheid van voldoende financiële hulpbronnen en een passend aanbod. Willen we de samenhang tussen het kopen van een huis en het verloop van de huishoudenscarrière onderzoeken, dan moeten we dus vaststellen hoe baten en kosten, de afweging daartussen, en de beschikbaarheid van hulpbronnen samenhangen met gebeurtenissen en toestanden in de huishoudenscarrière. Veranderingen in het tijdstip van het kopen van een huis moeten worden gekoppeld aan veranderingen in deze factoren op zich, aan hun samenhang met de huishoudenscarrière, en aan veranderingen in het aanbod.

De *baten* van het kopen van een huis in vergelijking met huren zijn te vinden op drie terreinen. Ten eerste is de kwaliteit van koopwoningen in doorsnee hoger dan van huurwoningen. Koopwoningen zijn gemiddeld groter, zijn vaker van het eengezinstype, en hebben vaker voorzieningen als een tuin, zolder en garage. Ook zijn ze te vinden in andere typen woonomgevingen en buurten: minder in grootstedelijke omgevingen, meer in suburbane en landelijke milieus. Ten tweede bouwt men met het bezit van een woning vermogen op; men betaalt niet slechts voor het wonen, maar doet ook een investering. Hiermee kan eigen-woningbezit onder andere een bescherming bieden tegen inflatie. Ten derde verhoogt men met eigen-woningbezit de controle over de eigen woonsituatie: men wordt onafhankelijk van een huisbaas en kan zelf beslissen welke verbeteringen aan het huis worden aangebracht.

Vooraf het kwaliteitsaspect weegt voor gezinnen met kinderen en stellen met een kinderswens ongetwijfeld zwaarder dan voor alleenstaanden en stellen die (nog) geen kinderswens hebben. Niet alleen is de ruimtebehoefte van gezinnen met kinderen groter, ook de eisen die aan de woonomgeving worden gesteld zijn anders: veiligheid en speelruimte worden meer van belang, grootstedelijke culturele voorzieningen wat minder.

De *kosten* van het kopen van een huis zijn allereerst de financiële kosten: de kosten van huis en grond, maar ook van de financiering. Het bewonen van een koopwoning kost gemiddeld meer dan het bewonen van een huurwoning. Maar bij een gegeven kwaliteit van de woning en een gegeven inkomen zijn de kosten van een koopwoning al gauw relatief laag door de mogelijkheid van belastingaftrek van hypotheekrente. Naast de directe financiële kosten kunnen ook de risico's die verbonden zijn aan het kopen van een huis als kosten worden beschouwd. Nog afgezien van het risico van waardedaling legt men zich met het kopen van een huis vast op de langere termijn: het kopen van een huis vergt een financieel commitment. Bij daling van het inkomen loopt men het risico de rente en aflossing niet meer te kunnen opbrengen. Door de hoge transactiekosten is het financieel uiterst onaantrekkelijk een pas gekocht huis snel weer te verkopen. Ook is het duur en ingewikkeld om een gezamenlijk gekocht huis na een scheiding op naam zetten van één van de partners. De beslissing een huis te kopen zal dan ook vooral genomen worden door mensen die verwachten niet snel weer te zullen verhuizen.

Het risico snel weer te moeten of willen verhuizen is het grootst bij jongeren, en dan vooral alleenstaanden. Zij staan aan het begin van hun arbeids- en huishoudenscarrière, en hebben nog weinig zekerheid over het verdere verloop van hun inkomen. Bovendien kunnen ze veranderingen verwachten in waar ze (willen) werken en wonen en met wie. In plaats van zich vast te leggen is te verwachten dat zij liever hun opties openhouden (Mulder & Manting, 1993). Maar ook stellen zullen pas tot koop over willen gaan als ze in hun relatie een gevoel van zekerheid en stabiliteit hebben (Clark e.a., 1994). Diezelfde voorwaarde geldt ook voor het krijgen van kinderen (Hobcraft & Kiernan, 1995), zodat koopwens en kindwens vaak samen zullen vallen. Ook het huwelijk is een vorm van zich vastleggen, meer dan ongehuwd samenwonen. Men gaat met een huwelijk immers wettelijk geregelde verplichtingen aan, en het via echtscheiding ontbinden van een huwelijk is normaal gesproken ingewikkelder dan het uit elkaar gaan van samenwonenden. De bereidheid zich ook in de wooncarrière vast te leggen is naar verwachting dan ook groter onder gehuwden dan onder samenwonenden.

Dat de beschikbaarheid van *financiële hulpbronnen* van groot belang is om te kunnen kopen, is evident. Het gaat daarbij niet alleen om de hoogte van het inkomen, maar ook om inkomenszekerheid en het gespaarde of van familie afkomstige vermogen. Over het algemeen zal men pas na enige jaren te hebben gewerkt in staat zijn tot het kopen van een huis. Ook hier is een parallel met het krijgen van kinderen: pas als de financiën op orde zijn, zijn stellen toe aan het kopen van een huis én het krijgen van een eerste kind. In Nederland gaat het krijgen van een kind voor het overgrote deel van de vrouwen gepaard met stoppen met werken (eind jaren tachtig nog steeds de helft) of een inkomensachteruitgang (70 procent van de vrouwen die wel blijven werken; Klaus & Hooimeijer, 1993). Op grond hiervan kan verwacht worden dat woningeigendom het gemakkelijkst wordt verworven door stellen die wachten met het krijgen van het eerste kind (Kendig, 1984).

De balans tussen kosten en baten in financiële zin van het kopen van een huis in vergelijking met huren is de afgelopen jaren verschoven in de richting van kopen. Na 1981 zijn de huurverhogingen flink opgetrokken (Van der Schaar & Hereijgers, 1991). Daarnaast werd de premiekoopsector vanaf 1979 flink opgetuigd, waardoor redelijk geprijsde koopwoningen

beschikbaar kwamen. Bovendien zijn de banken, onder andere door het beschikbaar komen van gemeentegaranties op hypotheeklen, sinds de jaren tachtig veel royaler dan voorheen met het nemen van hypotheeklen tot rond 100 procent van de koopprijs, waardoor het beschikken over eigen geld minder belangrijk is geworden.

De financiële hulpbronnen zijn in de naoorlogse periode gemiddeld ruimer geworden door de reële inkomensgroei. Daarnaast is het aandeel tweeverdieners flink gestegen. Van de 18- tot 39-jarigen die met een partner maar zonder kinderen woonden, was in 1989 88 procent tweeverdiener tegen 78 procent in 1981; van degenen die met partner en kinderen woonden was in 1989 35 procent tweeverdiener tegen 26 procent in 1981 (Mulder, 1993). Doordat het krijgen van kinderen veel meer is uitgesteld dan het (al dan niet gehuwd) samenwonen en juist onder stellen zonder kinderen het tweeverdienerschap steeds gebruikelijker is geworden, brengen stellen steeds meer jaren door met twee inkomens maar zonder de kosten van kinderen. Dit maakt het voor steeds meer stellen mogelijk om al vóór de geboorte van het eerste kind een huis te kopen.

Voor het aanbod van koop- versus huurwoningen is de nieuwbouw van groot belang. Tussen 1960 en 1973 schommelde het aandeel koopwoningen in de nieuwbouw rond een percentage van bijna 40. Sindsdien is het aandeel zodanig gestegen dat het sinds 1977 bijna steeds hoger was dan 50 procent. Misschien wel van even groot belang voor de positie van koopwoningen in het aanbod is het feit dat het aandeel van de sociale sector in de huurmarkt de afgelopen decennia flink is gestegen, terwijl het aantal particuliere huurwoningen tussen 1950 en 1985 zelfs in absolute zin is gedaald en in 1985 nog maar 15 procent van de voorraad uitmaakte (Feddes, 1995). De sociale sector is in Nederland van heel behoorlijke kwaliteit en huisvest lang niet alleen de lage-inkomensgroepen. Maar er zijn wel inkomensgebonden vestigingseisen en de echt royale woonkwaliteit moet toch in de koopsector gezocht worden.

De hierboven beschreven lange-termijnontwikkelingen wijzen alle in de richting van een stijging van het eigen-woningbezit. Weliswaar heeft de koopwoningenmarkt eind jaren zeventig een sterke terugval meegemaakt, maar dat was vooral een tijdelijke reactie op een oververhit raken van de markt in de loop van de jaren zeventig, toen de prijsstijgingen van met name bestaande bouw uit de hand gelopen waren. Op de langere termijn zijn de voordelen van kopen ten opzichte van huren sinds de Tweede Wereldoorlog groter geworden, en zijn ook de mogelijkheden om te kopen gegroeid.

De vraag is nu of er in de afweging tussen huren en kopen, of met andere woorden de preferenties, iets zodanig is veranderd dat in sommige huishoudenssituaties de voorkeur voor kopen is gegroeid of gedaald. Hierover kunnen we een verwachting uitspreken op grond van de veronderstelde veranderingen in de betekenis van partnerrelaties. De manier waarop jongeren aan een samenwoningrelatie beginnen zou de laatste jaren veranderd zijn. Waarschijnlijk mede door de feitelijke groei van het aantal echtscheidingen en ontbindingen van samenwoningrelaties gaan lang niet meer alle beginnende samenwoners er meteen van uit dat binnen de relatie kinderen zullen worden geboren of zelfs maar dat de samenwoning langdurig zal blijven bestaan. Blijkt de 'match' tussen de partners niet geslaagd, dan wordt de relatie beëindigd. Deze wat vrijblijvender houding ten opzichte van partnerrelaties past in de lange-termijntrend

in westerse landen in de richting van individualisering: het steeds centraler worden van het individuele recht en de vrijheid om doelen en de middelen om ze te bereiken zelf te definiëren (Lesthæghe, 1983). De zekerheid in de relatie die vereist is voor zowel het krijgen van kinderen als het aangaan van een financiële verplichting in de vorm van het kopen van een huis wordt in toenemende mate pas later in de relatie (of: in een latere relatie) bereikt. We kunnen hierop de verwachting baseren dat de groei van het eigen-woningbezit vooral heeft plaatsgevonden onder stellen die al enige tijd bij elkaar zijn, vooral als ze toe zijn aan het krijgen van kinderen, en minder onder nieuwgevormde stellen.

Gezien het verschil in zich vastleggen is er alle reden aan te nemen dat ongehuwd samenwonenden minder snel een huis kopen dan gehuwden. Het is echter onjuist te doen alsof de causale relatie tussen huwelijk en het kopen van een huis slechts loopt van huwelijk naar koop. Trouwen is ook een manier om de juridische kant van gezamenlijk eigendom te regelen. In een enquête onder jongvolwassenen gaf van de gehuwden bijna een kwart als reden om te trouwen 'praktische redenen' aan (Liefbroer, 1991). We kunnen de relatie tussen huwelijk en het kopen van een huis voor deze groep als volgt voorstellen. Op een gegeven moment beoordelen de samenwonenden de relatie als stabiel genoeg om samen een huis te kopen. Vanuit hetzelfde gevoel van stabiliteit is men dan ook bereid een huwelijk aan te gaan.

### 3. Data en methode

De analyses zijn uitgevoerd op data afkomstig van twee enquêtes onder representatieve steekproeven van de Nederlandse bevolking: de Familie-enquête Nederlandse Bevolking (Ultee en Ganzeboom) en de ESR/Telepaneldata (voorheen SSCW/Telepanel). Beide enquêtes zijn begin jaren negentig gehouden, de interviews voor de Familie-enquête wat later (mei 1992-mei 1993) dan die voor de ESR-enquête (voorjaar 1992). De respondenten zijn onder meer ondervraagd over gebeurtenissen en toestanden in hun levensloop op de terreinen opleiding, werk, wonen, relaties en kinderen. De levensloopgegevens zijn retrospectief gemeten, ook onder de deelnemers van Telepanel.

In de Familie-enquête zijn de benodigde gegevens over de woon- en huishoudenscarrière beschikbaar voor 1000 respondenten. De data zijn gewogen omdat de steekproef was gestratificeerd. De ESR-steekproef omvat zo'n 3000 respondenten voor wie de wooncarrière is bevraagd en zo'n 2800 voor wie ook over de huishoudenscarrière gegevens beschikbaar zijn. Hoewel de wijze van totstandkoming van de steekproef het moeilijk maakt na te gaan of er nog wel sprake is van aseletheid, blijkt uit een responsanalyse van Camstra (1993) dat het met de representativiteit redelijk is gesteld. Wel zijn alleenstaanden en jongeren wat ondervertegenwoordigd.

Het leeftijdsbereik van de Familie-enquête is wat kleiner dan van de ESR-data. Hierdoor, en doordat onder ouderen al meer sterfte is opgetreden, is het aantal in de steekproef opgenomen leden van het oudste cohort, geboren in 1900-24, het kleinst (184 respondenten). Het grootste in de steekproef aanwezige cohort is het cohort geboren in 1955-64 (1223 respondenten). Al deze respondenten maken deel uit van de analyse van de timing van eerste woning-

eigendom naar leeftijd; een aantal valt in de verdere analyses af doordat over de huishoudenscarrière geen gegevens zijn verzameld.

De tijdstippen van samenwonen, huwelijk, geboorte van kinderen en verhuizingen zijn in maanden gevraagd. Indien de maand onbekend was, is deze op juni geschat. Bij een verhuizing is gevraagd om wat voor woning het ging: een huur- of een koopwoning. Het tijdstip van de eerste overgang naar een koopwoning waarin de respondent zelfstandig woont (dus niet met de ouders) is onderwerp van analyse. Dat wil zeggen dat het niet in alle gevallen werkelijk gaat over de aankoop van een huis: men kan ook intrekken bij een partner die het huis al eerder gekocht heeft, of men kan het huis op andere wijze dan door koop in bezit krijgen. De aankoop van een reeds als huurder bewoonde woning is evenmin in de data geregistreerd. Veranderingen door de tijd worden bestudeerd door onderscheid te maken tussen tien-jaarsgeboortecohorten.

De gegevens worden onderworpen aan diverse survivalanalyses. Met survivalanalyse wordt beschreven hoe een hypothetische 'risicobevolking', waarvan de omvang bij het gaan lopen van een tijd klok op één wordt gesteld, bij het vorderen van de tijd kleiner wordt door het optreden van een bepaalde gebeurtenis. In ons geval gaat het om een bevolking die op een bepaald tijdstip nog geen woning in eigendom heeft (gehad) en waaraan de personen worden onttrokken die voor het eerst eigenaar zijn geworden. Behalve door het kopen van een huis kunnen mensen ook uit de bestudeerde bevolking verdwijnen door onttrekking aan de observatie ofwel door censurering: bijvoorbeeld doordat ze worden geïnterviewd zonder eigenaar te zijn geworden. In dat geval wordt de hypothetische risicobevolking niet kleiner, maar worden de berekeningen voortgezet op de overgebleven personen.

Om de timing van het kopen van een huis te kunnen beschouwen ten opzichte van verschillende gebeurtenissen, wordt bij de verschillende survivalanalyses de klok steeds op een ander moment op nul gezet. In de eerste analyse wordt eenvoudigweg gekeken naar de timing van de overgang naar een koopwoning ten opzichte van de leeftijd van de respondent. De klok begint te lopen bij leeftijd 15. Censurering vindt alleen plaats op het moment van interview. Bij de tweede analyse begint de klok ook op leeftijd 15 te lopen, maar wordt de overgang naar woningeigendom alleen voor de bij de ouders wonenden en alleenstaanden geanalyseerd. De overgang naar een partnerrelatie of het krijgen van het eerste kind, als dat eerder plaatsvindt, wordt hier als een censurering behandeld. Hiermee kunnen veranderingen in het kopen van een huis vóór de eerste partnerrelatie worden bestudeerd. In een volgende analyse wordt de klok gestart bij het (al dan niet gehuwd) gaan samenwonen met een partner. Alleen degenen die ook werkelijk een partnerrelatie aangaan en vóór die tijd nog niet gekocht hebben, worden in deze analyse betrokken. Censurering vindt plaats bij het beëindigen van de relatie of het krijgen van het eerste kind. Daarna worden achtereenvolgens het eerste huwelijk en de start van de eerste ongehuwde samenwoning als startpunt genomen. In deze analyse vindt censurering plaats bij het beëindigen van de relatie, het krijgen van een kind of, voor samenwoners, het sluiten van een huwelijk. Op deze manier kan een gedetailleerd beeld verkregen worden van de kansen op het kopen van het eerste huis in de verschillende fases in de huishoudenslevensloop.

De survivalanalyse naar leeftijd wordt gepresenteerd door middel van survivalcurves. Deze geven het verloop weer van de omvang van de bevolking die nog niet gekocht heeft tot het eind van de observatie. Voor de analyses per huishoudenssituatie kijken we niet naar de survivalcurves zelf, maar naar de bouwstenen waaruit een survivalcurve wordt opgebouwd: jaarlijkse overgangscijfers (hazard rates). Aan deze cijfers is preciezer te zien hoe een proces zich per jaar ontwikkelt. Ze worden berekend door het aantal overgangen naar woningbezit in een jaar te delen door de gemiddeld aanwezige bevolking die de overgang nog niet gemaakt heeft.

De survivalanalyse begint met tijdstip nul, dat wil zeggen, met overgangen naar woningbezit die gesynchroniseerd met het starten van de klok plaatsvinden. Overgangen binnen een jaar na het starten van de klok worden als gesynchroniseerd behandeld. Overgangen die binnen een half jaar vóór het starten van de klok plaatsvinden zijn eveneens op tijdstip nul gezet. Een inhoudelijke reden hiervoor is, dat verhuizingen naar een koopwoning vlak voor een samenwoning of de geboorte van een kind heel waarschijnlijk in anticipatie daarop worden ondernomen. Een praktisch voordeel is, dat respondenten voor wie een maand arbitrair op juni is gezet geen aparte behandeling behoeven. Censureringen in verband met het aangaan van een samenwoning of huwelijk of het krijgen van een kind zijn eveneens op een half jaar vóór de desbetreffende gebeurtenis gezet.

Behalve de overgangen naar woningbezit per situatie in de huishoudenslevensloop is ook de tijd van belang die in elke situatie wordt doorgebracht. Als vooral mensen met partner maar nog zonder kind een huis kopen, maar men brengt maar zeer korte tijd in die toestand door, dan vinden er in de situatie 'met partner zonder kind' absoluut gezien toch weinig overgangen naar woningbezit plaats. Als alleen de tijd die men in deze situatie doorbrengt groeit over de cohorten terwijl er niets verandert aan de jaarlijkse overgangscijfers, neemt het aantal overgangen toch toe. Daarom wordt per cohort het mediane aantal jaren berekend dat wordt doorgebracht in de diverse huishoudenssituaties. Degenen die nog niet aan een bepaalde situatie toe zijn worden niet meegerekend. Voor degenen die een toestand hebben 'overgeslagen' wordt de duur op nul gesteld. Zo krijgen bijvoorbeeld degenen die direct trouwen zonder te hebben samengewoond in de toestand 'ongetrouwd samenwonend zonder kinderen' de duur nul. Daarnaast wordt weergegeven welk aandeel van de respondenten de verschillende huishoudensgebeurtenissen heeft meegemaakt vóór het tijdstip van interview.

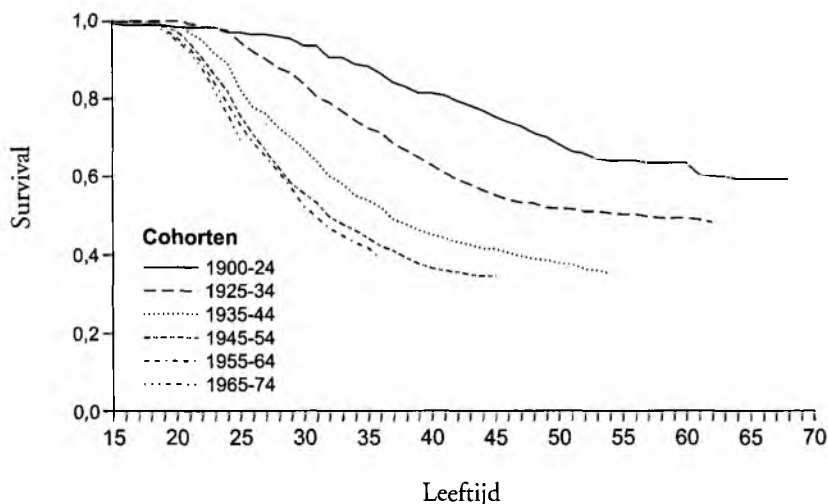
Als laatste wordt in een samenvattende kruistabel weergegeven welk aandeel van de verschillende cohorten de overgang naar woningbezit heeft gemaakt in welke fase van de huishoudenslevensloop.

## 4. Resultaten

### 4.1. Het kopen van een huis naar leeftijd

De ontwikkeling over de geboortecohorten van het kopen van een huis in relatie tot de leeftijd is samengevat in figuur 1. Deze figuur geeft de survivalcurves voor de overgang naar het





Figuur 1 Survival in 'Geen woning in eigendom' naar leeftijd per cohort

eerste woningeigendom naar leeftijd per geboortecohort. Het antwoord op de eerste onderzoeksvraag is direct uit de figuur af te lezen: het kopen van een huis wordt niet uitgesteld, maar vindt juist steeds eerder in de levensloop plaats.

Te zien is dat op leeftijd 15 nog niemand eigenaar is, terwijl op leeftijd 40 van degenen die in 1900-24 geboren zijn 81 procent de overgang naar woningeigendom nog niet had gemaakt, van het cohort 1925-34 65 procent, van het cohort 1935-44 46 procent en van degenen uit het cohort 1945-54 die op het moment van interview de 40 waren gepasseerd 38 procent (de jongsten uit dit cohort zijn dan al gecensureerd, evenals alle leden van de latere cohorten). Verder is te zien dat het proces van overgang naar woningeigendom in de meeste cohorten op gang komt even na leeftijd 20, het snelst verloopt rond leeftijd 25-30, en daarna weer vertraagt.

De verschillen tussen de geboortecohorten zijn overduidelijk: elk volgend cohort koopt op jongere leeftijd een huis. Bij paarsgewijze vergelijkingen tussen elkaar opvolgende cohorten met de Wilcoxon/Gehan-toets voor het vergelijken van survivalcurves bleken de verschillen tussen de eerste vier cohorten significant. De verschillen tussen cohort 1955-64 en 1945-54 en tussen cohort 1965-74 en 1955-64 zijn dat niet meer:  $p = 0,16$  en  $p = 0,32$ . De mediaan (het tijdstip dat de helft van de leden van een cohort een huis heeft gekocht) wordt in het oudste cohort niet bereikt. In het tweede cohort (1925-34) gebeurt dat op leeftijd 57,3, in het cohort 1935-44 op leeftijd 37,7, in het cohort 1945-54 al op leeftijd 32,8 en in het cohort 1955-64 al op 32,0 jaar. Het eerste cohort is op een dusdanig hoge leeftijd geobserveerd, dat het aandeel dat ooit gekocht heeft (0,42, of 42 procent) ongeveer beschouwd mag worden als het percentage 'life time buyers'. In de daarna volgende cohorten is dat nog niet helemaal het geval, maar toch heeft in alle cohorten behalve het laatste al meer dan de helft van de respondenten

een huis in eigendom of dat ooit gehad. In het laatste cohort (geobserveerd tot leeftijd 18-27) is nog maar 17 procent toegekomen aan het kopen van een huis. In het voorlaatste is dat iets meer dan de helft, in het cohort 1945-54 al 65 procent, hoewel dit cohort nog maar maximaal 47 jaar oud is.

*Tabel 1 Mediane duur (jaren) in huishoudenssituaties vóór het krijgen van het eerste kind, per cohort*

	1900-24	1925-34	1935-44	1945-54	1955-64	1965-74
Zonder partner	26,9	26,3	24,2	23,3	23,4	23,6
Met partner zonder kinderen	1,3	1,4	1,6	3,4	5,3	7,8
Gehuwd zonder kinderen	1,3	1,3	1,6	3,3	2,8	---
Samenwonend zonder kinderen	0	0	0	0	1,1	3,6

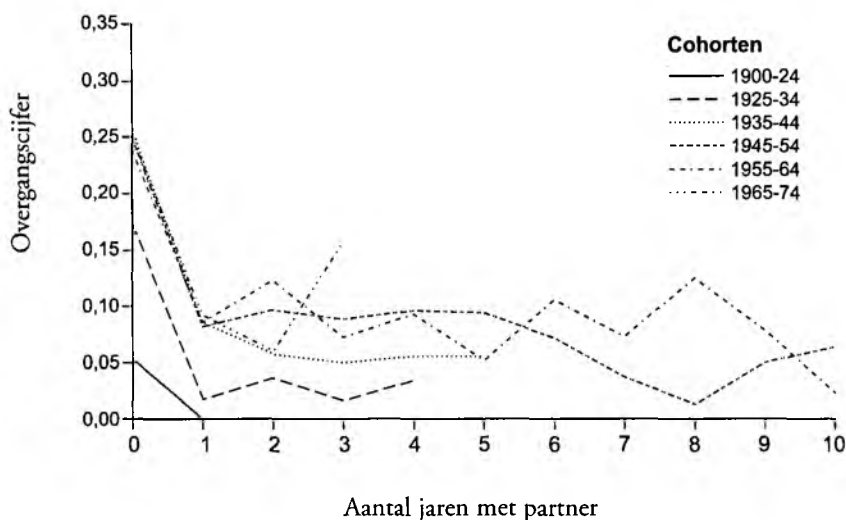
#### *4.2. Het kopen van een huis vóór de eerste relatievorming*

Om een huis te kunnen kopen voordat men voor het eerst met een partner gaat wonen moet men daar wel de tijd voor hebben (zie paragraaf 3). Het mediane aantal jaren dat de leden van de verschillende geboortecohorten doorbrengen voordat ze voor het eerst met een partner gaan wonen, is gedaald tot en met cohort 1945-54 en daarna weer iets gestegen (tabel 1). Dit komt overeen met eerdere bevindingen dat het naoorlogse geboortecohort het jongst tot relatievorming overging (Liefbroer en De Jong Gierveld, 1993). Voor alle cohorten betekent dit dat op leeftijd 30 het 'bestand' aan personen die nog nooit met een partner hebben gewoond, is uitgedund tot hooguit een kwart van alle dertigjarigen. Boven leeftijd 30 kunnen op grond van de steekproef dan ook geen betrouwbare uitspraken worden gedaan over de overgang naar eerste woningeigendom door alleenwonenden.

Het kopen van een huis voordat men voor het eerst is gaan samenwonen met een partner is weinig gebruikelijk: de jaarlijkse cijfers voor de overgang naar woningeigendom wijken maar af en toe van nul af en worden daarom niet weergegeven. In de eerste twee cohorten heeft slechts een enkeling in de steekproef gekocht. Op leeftijd 30 had van degenen uit de cohorten geboren tot 1935 die nog niet met een partner woonden volgens de survivalfunctie zo'n één à twee procent de overgang naar woningeigendom gemaakt. In het cohort 1935-44 wordt het aandeel dat op leeftijd 30 een huis heeft gekocht, geschat op 7 procent. In cohort 1945-54 was dat 12 procent, in cohort 1955-64 17 procent (onder de aanname dat men ook werkelijk de leeftijd van 30 jaar bereikt zonder met een partner te hebben gewoond). Het cohort 1965-74 had de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt. Pas voor de naoorlogse cohorten kan ook iets over leeftijdsspecifieke cijfers worden gezegd. In beide komen die pas bij leeftijd 27 boven de 0,02 uit. Hoewel het in deze cohorten dus iets minder uitzonderlijk lijkt te zijn geworden om zonder partner een huis te kopen, gebeurt het voornamelijk op een leeftijd waarop al meer dan driekwart samenwoont. Bij paarsgewijze vergelijkingen tussen opeenvolgende cohorten bleek slechts het verschil tussen de cohorten 1925-34 en 1935-44 significant op 0,05-niveau, dat

tussen de cohorten 1945-54 en 1955-64 op 0,10-niveau.

De conclusie moet zijn dat het kopen van een huis slechts zelden gebeurt door mensen die nog geen partner hebben (gehad). Dat was zo in het verleden en het geldt nog steeds, ook al is het iets minder uitzonderlijk geworden dan vroeger.



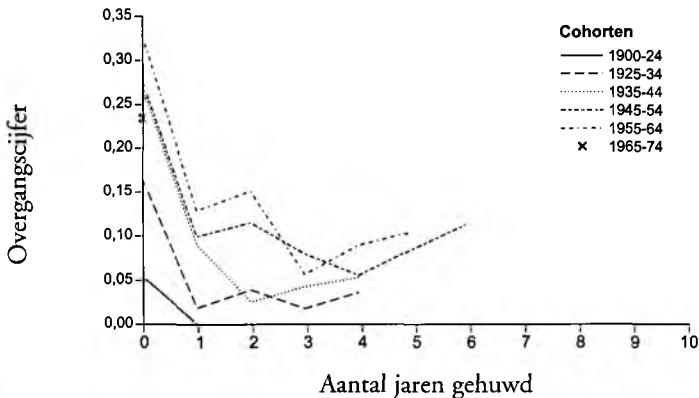
Figuur 2 Overgangscijfer naar eerste woningeigendom naar aantal jaren met partner zonder kinderen, per cohort

#### 4.3. Het kopen van een huis door stellen zonder kinderen

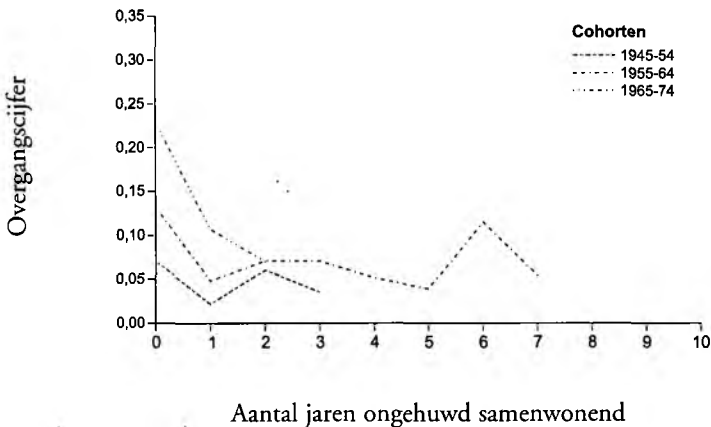
Het mediane aantal jaren tussen het met een partner gaan wonen en het krijgen van het eerste kind is over de cohorten spectaculair langer geworden (tabel 1). Dat betekent dat leden van jongere cohorten steeds meer tijd doorbrengen in een voor het kopen van een huis gunstige fase in de huishoudenslevensloop.

Het kopen van een huis direct bij het gaan wonen met een partner komt vaak voor (figuur 2). In het cohort 1900-24 is het overgangscijfer bij het begin van de relatie nog bescheiden, zo'n 0,05. De schatting van jaarlijkse overgangscijfers moet meteen daarna al stoppen omdat te veel respondenten worden gecensureerd door de geboorte van een kind. In de volgende twee cohorten stijgt het overgangscijfer in het eerste jaar van de relatie tot 0,17 (cohort 1925-34) en 0,26 (1935-44). Ook stijgen in deze twee cohorten de overgangscijfers in de jaren ná het gaan wonen met een partner maar vóór het krijgen van het eerste kind. In de naoorlogse geboortecohorten zien we een andere trend. Het overgangscijfer bij aanvang van de relatie stijgt niet meer, de geschatte jaarlijkse cijfers daarna nog wel. Dit is in overeenstemming met de hierboven geformuleerde hypothese dat vooral stellen die al een-tijdje bij elkaar zijn steeds vaker overgaan tot het kopen van een huis. Omdat het langer duurt voor er kinderen komen,

hebben ze ook langer de tijd om in deze situatie een huis te kopen. Ter illustratie kan gekeken worden naar het aandeel dat na de mediane duur in de situatie met partner zonder kind (af te lezen uit tabel 1) een huis heeft gekocht. Na de mediane 1,3 jaar heeft in het eerste cohort zo'n 5 procent een huis in eigendom, in de naoorlogse drie cohorten (na respectievelijk de mediane 3,4 jaar, 5,3 jaar en 7,8 jaar) zo'n 40, 47 en waarschijnlijk meer dan 50 procent (voor het laatste cohort is geen nauwkeurige schatting meer te maken). Wel moet worden opgemerkt dat uitkomst van de Wilcoxon-Gehan-toets op verschillen tussen de totale survivalcurves van opeenvolgende cohorten slechts voor de eerste drie cohorten significant is op 0,05-niveau.



Figuur 3 Overgangscijfer naar woningeigendom naar aantal jaren gehuwd zonder kinderen, per cohort



Figuur 4 Overgangscijfer naar woningeigendom naar aantal jaren samenwonend zonder kinderen, per cohort

De overgangscijfers naar woningeigendom voor gehuwden en ongehuwd samenwonenden zonder kinderen (figuren 3 en 4) zijn vooral interessant in vergelijking tot elkaar en tot de cijfers voor partnerrelaties ongeacht de huwelijks staat. In de eerste drie cohorten zijn de cijfers voor gehuwden logischerwijs vrijwel gelijk aan de cijfers voor alle partnerrelaties. Het berekenen van overgangscijfers voor ongehuwd samenwonenden heeft voor deze cohorten geen zin omdat in deze cohorten nog vrijwel niet ongehuwd werd samengewoond (tabel 2). In de cohorten 1945-54 en 1955-64 zijn de overgangscijfers in het eerste jaar van het huwelijk beduidend hoger dan in het eerste jaar van met een partner gaan wonen. De cijfers voor pasgehuwden blijven groeien in de latere cohorten, in tegenstelling tot de cijfers voor allen die pas een relatie zijn begonnen. Behalve tussen de cohorten 1935-44 en 1945-54 zijn tussen alle opeenvolgende cohorten de verschillen significant op 0,05-niveau (1925-34 vergeleken met 1900-24, 1935-44 vergeleken met 1925-34) of 0,10-niveau (1955-64 versus 1945-54, 1965-74 versus 1955-64). Met andere woorden, in deze cohorten wordt in toenemende mate ongeveer tegelijk gehuwd en gekocht nadat men al een tijdje heeft samengewoond. Het overgangscijfer voor samenwonenden is veel lager dan dat voor gehuwden, maar groeit ook (en wel significant op 0,05-niveau). Zo hebben we dus groei in de cijfers voor zowel gehuwden als ongehuwd samenwonenden, maar door de veranderende compositie van de bevolking die met een partner woont een gelijkblijvend cijfer voor de totale categorie die met een partner gaat wonen.

Tabel 2 Aantal en % dat ooit huishoudensgebeurtenissen heeft meegemaakt, per cohort

	1900-24		1925-34		1935-44		1945-54		1955-64		1965-74	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Relatie	153	93,3	389	95,9	621	98,2	909	95,6	947	87,9	248	43,1
Huwelijk	148	90,2	383	94,6	610	96,7	861	90,6	749	69,7	113	19,8
Samenwonen	9	5,5	18	4,4	44	7,0	220	23,1	558	51,8	199	34,6
1e kind	138	84,1	353	86,8	571	90,4	779	81,9	601	55,9	58	10,1

In het laatste cohort (1965-74) is nog iets anders aan de hand. Omdat in dit cohort nog tamelijk weinig gehuwden zijn en de gehuwden snel gecensureerd worden door het interview (zie tabel 2), kan alleen voor het jaar van huwelijk een overgangscijfer berekend worden: dit bedraagt 0,24. Verrassend genoeg is dit nauwelijks hoger dan het cijfer voor pas samenwonenden. Blijkbaar vinden veel leden van dit cohort het niet meer noodzakelijk het kopen van een huis met een huwelijk te bezegelen. Dit kan ermee te maken hebben dat het gemakkelijker is geworden de financiële en juridische kanten van het gezamenlijk kopen van een huis ook zonder huwelijk te regelen, bijvoorbeeld met een samenlevingscontract. Ook speelt wellicht een rol dat ongehuwd samenwonen steeds minder voorbehouden is aan een selectieve groep. Of men trouwt of samenwoont is met andere woorden steeds minder een indicator voor de mate waarin men verplichtingen aangaat tegenover de partner. Men zou kunnen stellen dat voor een aantal leden van dit cohort het gezamenlijk kopen van een huis daarvoor een betere

indicator is geworden: heeft men vertrouwen in de relatie, dan durft men het aan gezamenlijk een huis te kopen zoals men het vroeger aandurfde een huwelijksband aan te gaan. Met al te harde conclusies over het gedrag van het laatste cohort moeten we trouwens oppassen, omdat dit op tamelijk jonge leeftijd is geïnterviewd (18-29 jaar). Degenen van dit cohort die al met een partner zijn gaan wonen hebben dit gedeeltelijk op een atypisch jonge leeftijd gedaan, waardoor we met een selectieve groep te maken hebben.

Stellen zonder kinderen kopen dus steeds meer. Dat komt zowel door groeiende jaarlijkse koopcijfers, als door de verlenging van de periode die een stel zonder kinderen doorbrengt. De toename van het kopen direct bij het begin van een partnerrelatie stagneert echter, wat erop zou kunnen wijzen dat stellen inderdaad in toenemende mate liever even wachten met kopen tot stabiliteit in de relatie is bereikt. Zoals verwacht kopen gehuwden aanzienlijk vaker een huis dan samenwonenden. Dit gaat alleen voor het laatstgeboren cohort niet meer op, althans tot de leeftijd waarop dit cohort nog is geobserveerd.

#### 4.4. Het kopen van een huis door stellen met kinderen

De jaarlijkse overgangscijfers voor gezinnen met kinderen (wegens plaatsgebrek niet afgebeeld) zijn voor alle cohorten stabiel vanaf het jaar dat men het kind krijgt. De cijfers nemen toe tot en met cohort 1945-54, en wel significant op 0,05-niveau. Tussen de cohorten 1945-54 en 1955-64 is geen (significant) verschil meer te constateren. Het jongste cohort heeft nog niet voldoende kinderen gekregen om overgangscijfers te berekenen. Volgens de survivalanalyse heeft in het cohort 1900-24 zo'n 11 procent van degenen die nog geen eigen huis hadden bij de geboorte van het eerste kind, 10 jaar na die geboorte de overgang naar woningeigendom gemaakt. In de cohorten 1925-34, 1935-44 en 1945-54 is dat percentage gestegen tot respectievelijk 26, 32 en 42. In het cohort 1955-64 vindt een stagnatie plaats (40 procent). Verder kan worden geconstateerd dat in de cohorten 1900-24 en 1925-34 de geschatte cijfers voor gezinnen met kinderen wat hoger zijn dan voor stellen zonder kinderen, afgezien dan van het eerste jaar van de relatie. In de cohorten daarna is dit andersom.

Tabel 3 Overgangen naar eerste woningeigendom, aantal en % per huishoudenssituatie, per cohort

	1900-24		1925-34		1935-44		1945-54		1955-64		1965-74	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Geen overgang	83	58,0	177	47,5	220	36,6	316	34,9	510	49,3	453	83,1
Zonder partner	5	3,5	9	2,4	20	3,3	30	3,3	51	4,9	12	2,2
Bij begin relatie	4	2,8	41	11,0	103	17,1	160	17,6	171	16,5	44	8,1
Voor 1e kind	7	4,9	34	9,1	72	12,0	177	19,6	216	20,9	32	5,9
Na 1e kind	44	30,8	112	30,0	186	30,9	222	24,5	86	8,3	4	0,7
Totaal	143	100	373	100	601	100	905	100	1034	100	545	100

#### *4.5. Tot slot: wie koopt in welke fase*

Hoewel het een groot voordeel van survivalanalyse is dat adequaat wordt omgegaan met censureringen en per huishoudenssituatie het proces van overgang naar woning eigendom gedetailleerd wordt blootgelegd ongeacht het aandeel personen in de desbetreffende situatie, raakt het overzicht van wie nu eigenlijk wanneer koopt enigszins zoek. In tabel 3 is daarom nog eens weergegeven welk aandeel van de respondenten uit de verschillende cohorten nu in elke fase van de huishoudenslevensloop een huis heeft gekocht. Daarbij moet rekening gehouden worden met het aandeel in het cohort dat de verschillende gebeurtenissen in de huishoudenslevensloop heeft meegemaakt (tabel 2). De verschillen in censurering werken door in de aantallen die al wel tot koop zijn overgegaan.

Opmerkelijk weinig is er veranderd in het (geringe) aandeel dat eigenaar wordt zonder eerst een partnerrelatie te zijn aangegaan. Hoewel er wel veranderingen zijn te bespeuren in de tijd die men zonder partner doorbrengt en in het jaarlijkse cijfer van overgang naar woning eigendom, is de uitkomst opvallend stabiel.

Het kopen ná het krijgen van het eerste kind verschuift duidelijk naar het kopen vóór het eerste kind. In het cohort 1900-24 had op het moment van interview 42 procent (ooit) een huis gekocht, waarvan 11 procent (27 procent van de eigenaren) vóór het krijgen van het eerste kind. Gezien de leeftijd van de respondenten kunnen we deze percentages beschouwen als percentages van alle 'life-time-eigenaren'. Van het cohort 1925-34 heeft 53 procent gekocht, van wie 23 procent (43 procent van de eigenaren) (nog) geen kind had. Zelfs als in totaal driekwart van dit cohort ooit mocht kopen (hetgeen onwaarschijnlijk is) dan is het aandeel dat dit voor de geboorte van een eerste kind heeft gedaan al groter dan in het cohort 1900-24. In het cohort 1955-64 heeft al 42 procent gekocht voor de (eventuele) geboorte van een eerste kind. Al haalt dit cohort een aandeel ooit-eigenaren van 90 procent, dan is dit al bijna de helft. Hierboven werd getoond dat deze verschuiving voortkomt uit twee veranderingen: een groei van de jaarlijkse overgangscijfers naar woning eigendom, vooral onder mensen die al een tijdje met een partner wonen maar nog geen kinderen hebben, en een verlenging van het aantal jaren dat mensen in deze toestand doorbrengen.

In de titel van dit artikel werd de vraag gesteld: een kind of eerst een koophuis? Voor de vooroorlogse generaties was het antwoord nog: eerst een kind, dan misschien een koophuis. Voor de naoorlogse generaties is het antwoord eerder: eerst een koophuis, dan pas een kind.

## **5. Discussie**

In dit artikel is onderzocht hoe de timing van het voor het eerst eigenaar worden van een huis is veranderd, zowel ten opzichte van de leeftijd als ten opzichte van gebeurtenissen in de huishoudenslevensloop (het gaan wonen met een partner, het huwelijk en het krijgen van een eerste kind). De analyses hebben duidelijk laten zien dat later geboren cohorten op steeds jongere leeftijd eigenaar worden. Het is daarbij opmerkelijk te zien hoe groot vooral in de jongere cohorten het aandeel is dat de overgang naar woning eigendom al heeft gemaakt.

Het kopen van een huis is nog steeds grotendeels voorbehouden aan mensen met een partner. Dit is in overeenstemming met de verwachting. Alleenstaanden die nog niet met een partner hebben samengewoond hebben vaak nog weinig vermogen kunnen opbouwen en nog weinig inkomenszekerheid kunnen verkrijgen, maar lopen ook te veel kans op veranderingen op het terrein van werk en relaties om zich al vast te leggen in de wooncarrière.

De veranderingen binnen de categorie die met een partner woont zijn eveneens grotendeels in overeenstemming met de verwachting. Er vindt over de cohorten een verschuiving plaats van eigenaar worden nadat het eerste kind geboren is naar *ervóór*. Niet alleen wordt er in de periode *vóór* het krijgen van het eerste kind per jaar meer gekocht, ook heeft men er aanzienlijk langer de tijd voor omdat het kind later wordt geboren. In de periode met een partner maar zonder kinderen zijn er nog niet de kosten van kinderen, maar wel steeds vaker twee inkomens. Zoals verwacht is de groei in de latere cohorten niet meer te vinden in het kopen direct bij het aangaan van de relatie, maar daarna: met het aangaan van verplichtingen wacht men liever even. Tot en met het cohort 1955-64 zien we dat terug in een doorgaande groei van kopen bij het huwelijk: na een tijdje samenwonen wordt vaak getrouwd en ongeveer tegelijk een huis gekocht.

In het laatste cohort is echter een onverwachte ontwikkeling te bespeuren. Er wordt in dit cohort beduidend meer gekocht door ongehuwd samenwonenden, vooral direct aan het begin van de samenwoonrelatie. Samenwoners kopen zelfs ongeveer even vaak als het totaal aantal mensen met een partner. Steeds minder samenwonenden vinden het blijkbaar nodig te trouwen als zij een huis kopen. Voor het regelen van een gezamenlijke hypotheek en gezamenlijk eigendom voldoet tegenwoordig ook een samenlevingscontract. Het is maar de vraag of voor dit cohort het al dan niet gehuwd zijn nog een adequate indicator is voor de mate waarin men verplichtingen aangaat tegenover de partner. Voor een aanzienlijk deel van de samenwoners is het samenwonen helemaal geen kwestie van vrijblijvend uitproberen van de relatie; rond een kwart durft het aan meteen een huis te kopen.

## Noot

- 1 Clara Mulder is werkzaam als universitair docent aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht. Dit onderzoek is mogelijk gemaakt door een fellowship van de Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen.

## Literatuur

- Bosveld, W. (1994). Kinderen krijgen boven de dertig: een cohortanalyse naar vruchtbaarheid op leeftijd. *Bevolking en Gezin*, 1994 (2), 29-57.
- Camstra, R. (1993). De invloed van de geboorte van kinderen op veranderingen in de arbeids- en wooncarrière. *Bevolking en Gezin*, 1993 (2), 43-63.



- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. & Dieleman, F.M. (1994). Tenure changes in the context of micro level family and macro level economic shifts. *Urban Studies*, 31, 137-154.
- ESR/Telepanel (voorheen SSCW-Telepanel) databestand (1992). Opdrachtgever en eigenaar: Stichting Economische, Sociaal-culturele en Ruimtelijke Wetenschappen (ESR) van de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO), Den Haag. Dataverzameling: Stichting Telepanel, Amsterdam. Databeheer en -beschikbaarheidsstelling: Steinmetzarchief, Amsterdam.
- Feddes, A. (1995). *Woningmarkt, regulering en inflatie: het na-oorlogse volkshuisvestingsbeleid van tien Noordwest-Europese landen vergeleken*. Utrecht: UU (Nederlandse Geografische Studies 194).
- Hobcraft, J. & Kiernan, K. (1995). Becoming a parent in Europe. In *Evolution or Revolution in European Population*. EAPS/IUSSP European Population Conference, Vol. 1: Plenary Sessions (pp. 27-65). Milano: FrancoAngeli.
- Kaa, D.J. van de (1988). *Europe's Second Demographic Transition revisited: Theories and expectations*. Amsterdam: PDI (Werkstukken Planologisch en Demografisch Instituut no. 109).
- Kendig, H.L. (1984). Housing careers, life cycle and residential mobility: Implications for the housing market. *Urban Studies*, 21, 271-283.
- Klaus, J. & Hooimeijer, P. (1993). Inkomen en ouderschap: een longitudinale analyse. *CBS-Supplement bij de Sociaal-economische Maandstatistiek*, 1993/4, 15-24.
- Lesthaeghe, R. (1983). A century of demographic and cultural change in Western Europe: an exploration of underlying dimensions. *Population and Development Review*, 9, 411-435.
- Liefbroer, A.C. (1991). *Kiezen tussen ongehuwd samenwonen en trouwen*. Amsterdam: Vrije Universiteit (proefschrift).
- Liefbroer, A.C. & de Jong Gierveld, J. (1993). Veranderingen in de overgang van jeugd naar volwassenheid. Een vergelijking van cohorten geboren tussen 1903 en 1965. In M. du Bois-Reymond & J. de Jong Gierveld (Red.), *Volwassen worden. Generaties toen en nu: transitie in de levensloop* (pp. 17-35). Houten: Bohn Stafleu Loghum (boeknummer *Mens en Maatschappij*).
- Manting, D. (1994). *Dynamics in marriage and cohabitation. An inter-temporal, life course analysis of first union formation and dissolution*. Amsterdam: Thesis Publishers/PDOD.
- Mulder, C.H. (1993). *Migration dynamics: a life course approach*. Amsterdam: Thesis Publishers/PDOD.
- Mulder, C.H. & Manting, D. (1993). Strategieën van uithuisgangers: vastigheid of flexibiliteit. In M. du Bois-Reymond & J. de Jong Gierveld (Red.), *Volwassen worden. Generaties toen en nu: transitie in de levensloop* (pp. 54-72). Houten: Bohn Stafleu Loghum (boeknummer *Mens en Maatschappij*).
- Mulder, C.H. & Hooimeijer, P. (1995). Moving into owner-occupation: compositional and contextual effects on the propensity to become a home-owner. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 10, 5-25.
- Schaar, J. van der & Hereijgers, A. (1991). *Volkshuisvesting: een zaak van beleid*. Utrecht: Het Spectrum.
- Ultee, W.C. & Ganzeboom, H.B.G. (principal investigators): *Netherlands Family Survey 1992-93*. (machine readable data set). Nijmegen, Netherlands: Department of Sociology, Nijmegen University. Codebook prepared by Harry B.G. Ganzeboom, Susanne Rijken, September 1993 edition. Changes and additions made by Harry B.G. Ganzeboom and Roland Weygold, January 1995 edition.