Tekort studentenhuisvesting Utrecht

Hoe kan het tekort aan studentenhuisvesting in de gemeente Utrecht opgelost worden?

Bekeken vanuit de Bestuurs- en Organisatiewetenschappen & Economie

William Poley
5560802
Elias Kleij
5884551

Utrecht, 21 februari 2020

Begeleider LAS: Bjorn de Leeuw
Referent B&O: Alexander Hoppe
Referent Economie: Tim van der Valk

Cursus: Scriptie: Interdisciplinair onderzoek II (LA3V11003)

Inhoud

Algemene inleiding 2
Aanleiding 2
Probleemstelling 2
Interdisciplinaire benadering 3
Discipline 1: Bestuurs- en Organisatiewetenschappen 5
Inleiding 5
Contextueel Kader 6
Theoretisch Kader 9
Methodiek 12
Analyse 13
Conclusie 16
Discussie 17
Discipline 2: Economie 18
Inleiding 18
Probleemstelling 19
Theoretisch kader 20
Casus: Berlijn 25
Casus: New York 28
Casus: Utrecht 30
Conclusie 34
Discussie 35
Integratie 36
Conflict 36
Beleid 36
Vraag en aanbod 38
Korte en lange termijn 42
Oplossing 44
Discussie, Reflectie, Limitatie 47
Literatuurlijst 49

Algemene inleiding

Aanleiding

“Universiteit regelt 125 noodbedden voor buitenlandse studenten zonder kamer”, kopte het Algemeen Dagblad aan het begin van dit nieuwe studiejaar (AD, 31 augustus 2019). Het is een terugkerend probleem en ook dit jaar is de Universiteit Utrecht op zoek naar locaties waar extra noodbedden geplaatst kunnen worden. Ondanks het feit dat de buitenlandse studenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen onderdak, wil de universiteit hen helpen door tijdelijke noodbedden beschikbaar te stellen, zodat zij de periode van hun zoektocht naar een woning kunnen overbruggen. De noodbedden worden beschikbaar gesteld in nabijgelegen hostels, hotels en vakantieparken. Bovendien blijkt dat deze noodbedden niet alleen door buitenlandse studenten gebruikt worden, maar ook door Nederlandse studenten. Voor Nederlandse studenten zonder taalbarrière zou het in de lijn der verwachting liggen dat het vinden van een woonruimte makkelijker zou moeten gaan. Toch blijkt het ook voor veel Nederlandse studenten een moeilijke opgave om een woonruimte te vinden.

Probleemstelling

De ‘Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2019’ vermeldt dat er in Nederland in totaal 271.000 studenten graag willen verhuizen. Dit zijn studenten die het ouderlijk huis willen verlaten, naar een andere studentenstad willen verhuizen of willen verhuizen binnen hun huidige woonstad. Slechts 41% van deze studenten heeft in 2018 deze woonwens in vervulling zien gaan. Volgens de ‘Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2018’ bestond er een tekort van 8.757 woonplekken in Utrecht (ABF, 2018). De Landelijke Studenten Monitor stelt dat dit getal is gedaald naar 8.100 in Utrecht, maar in dit rapport wordt er afgerond op honderdtal studenten voor verschillende woonruimtes. Op deze manier kan er geen concluderende uitspraak gedaan worden over de terugloop van het tekort (ABF, 2019). Op moment van schrijven was er nog geen Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2019 voor Utrecht gepubliceerd.

De problemen die studenten ondervinden in het zoeken van woonruimte is groter dan enkel de studentenhuisvestingsmarkt. Bouwfonds MAB schrijft in het dossier ‘Starters op de woningmarkt’ dat de doorstroming op de woningmarkt stagneert en dat met name *starters*

hier de dupe van zijn. Starters zijn afgestudeerde studenten en andere jongeren die beginnen aan hun eerste baan en op zoek zijn naar hun eerste zelfstandige woning. Door de slechte doorstroom blijven deze starters langer studentenkamers bezet houden aangezien zij geen andere woonopties kunnen vinden in hun prijsklasse. Verder speelt volgens het bouwfonds 'scheefhuren' - het bewonen van een sociale huurwoning door hoge inkomens evenwel te laag zijn voor een koopwoning - een belangrijke rol in de belemmering van de doorstroom. Deze scheefhuurders blijven eveneens als starters een woning bezet houden die niet voor hen is bedoeld omdat zij slechte toegang hebben tot andere woonopties (Bouwfond MAB, 2005).

Het mag duidelijk zijn dat het studentenhuisvestingsprobleem een complex vraagstuk is dat al langer tijd speelt en niet gebonden is aan alleen Utrecht. Het is tot op heden nog niet gelukt om tot een eenduidige oplossing te komen voor het studentenhuisvestingstekort. Om deze reden staat de volgende vraag in dit onderzoek centraal: "Hoe kan het tekort aan studentenhuisvesting in de gemeente Utrecht opgelost worden?"

Interdisciplinaire benadering

Deze vraag wordt behandeld door twee disciplines, Bestuurs- en Organisatiewetenschappen en Economie. De complexiteit van het vraagstuk vraagt inzichten vanuit meerdere disciplines om zo tot een omvattende analyse en oplossing te kunnen komen. Beide disciplines leveren belangrijke invalshoeken die bijdragen aan het inzichtelijk maken van de oorzaken en effecten van het vraagstuk. De synthese van deze inzichten kan leiden tot een beter begrip van het vraagstuk door een dynamisch en holistisch perspectief weer te geven. Om deze redenen is een interdisciplinaire aanpak noodzakelijk en gerechtvaardigd (Repko & Szostak, 2017).

Het disciplinaire hoofdstuk van Bestuurs- en Organisatiewetenschappen richt zich op het beleid van gemeente Utrecht omtrent studentenhuisvesting en onderzoekt in hoeverre dit beleid bijdraagt aan het tekort aan huisvesting voor studenten. Na een beschrijving van de context van het vraagstuk en de gebruikte methodiek in het onderzoek, wordt er een beleidsanalyse uitgevoerd aan de hand van het model van Fischer. Met behulp van dit model wordt het beleid geanalyseerd in drie verschillende fasen.

In het disciplinaire hoofdstuk van Economie wordt onderzocht wat de overheid zou kunnen doen om de problemen op de studentenwoningmarkt in Utrecht aan te pakken aan de hand van het vraag-en-aanbodmodel. Hierbij worden twee verschillende economische

ideologieën over de inrichten van de markt en de daaraan gepaarde effecten onderzocht aan de hand van voorbeeldsteden Berlijn en New York. Op basis van de gevonden resultaten zal er een advies worden gegeven over wat voor economisch beleid zou kunnen bijdragen aan een mogelijke oplossing en waar de gemeente Utrecht extra op moet letten bij de uitvoer van (dit) beleid.

Na de disciplinaire hoofdstukken worden de bevindingen uit beide hoofdstukken geïntegreerd in de integratie. Aan de hand van verschillende integratietechnieken van Repko & Szostak tracht dit onderzoek een *more comprehensive understanding* te creëren van het vraagstuk en antwoord te geven op de hoofdvraag. Uit de integratie is gebleken dat de betrokken actoren ontbreekt aan een gezamenlijke lange termijnvisie. Als de actoren hun handen ineenslaan en een gezamenlijke visie creëren, kan tekort aan studentenhuisvesting in Utrecht opgelost worden.

Discipline 1: Bestuurs- en Organisatiewetenschappen

Inleiding

Zoals eerder aangegeven in de algemene inleiding is het tekort aan huisvesting onder studenten een actueel en complex vraagstuk. Tot op dit moment is het nog niet gelukt om beleid te vormen dat het probleem oplost. Om deze reden tracht dit disciplinaire deel de situatie omtrent het tekort aan huisvesting onder studenten in de gemeente Utrecht inzichtelijk te maken aan de hand van een beleidsanalyse. De volgende vraag staat centraal in dit disciplinaire hoofdstuk: In hoeverre draagt het huidige beleid bij aan het tekort aan studentenhuisvesting?

Om deze vraag te beantwoorden, wordt in het volgende hoofdstuk allereerst dieper ingegaan op de context waarin het vraagstuk zich afspeelt. Hierbij worden de betrokken actoren, historie en stand van zaken besproken. Vervolgens worden de gehanteerde theorie en methode uiteengezet. Aan de hand van deze theorie worden de resultaten geanalyseerd en volgt er een conclusie.

Contextueel Kader

Om een beter beeld te schetsen van de kenmerken van dit vraagstuk wordt in dit hoofdstuk de context uiteengezet. De actoren, historie en stand van zaken worden besproken.

Actoren

Volgens de 'Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2018' studeren er in totaal 67.000 studenten aan de Utrechtse Hogescholen en Universiteiten. Van deze studenten zijn er 21.500 in Utrecht gehuisvest. Daarnaast wonen er nog 5.900 studenten in Utrecht die in een andere stad studeren. Het totaal van 27.400 studenten die wonen in Utrecht bestaat uit nationale en internationale studenten. Het aantal studenten dat nog een kamer zoekt, is echter aanzienlijk. Uit de laatste cijfers blijkt dat er op dit moment een tekort is van 8.757 woningen. Dit cijfer is gebaseerd op het aantal thuiswonenden, uitwonenden en exchange studenten met een reële vertrekwens (ABF Research, 2018).

De gemeente is grotendeels verantwoordelijk voor het woningbeleid in Utrecht. Zij maakt bestemmingsplannen, houdt toezicht op de woningbouw en maakt afspraken met woningcorporaties. Dit beleid wordt gevormd door de coalitiepartijen en vastgelegd in het coalitieakkoord. De partijen die sinds de gemeenteraadsverkiezingen in 2018 de coalitie vormen zijn GroenLinks, D66 en ChristenUnie. Zij hebben met 24 van de 45 zetels een meerderheid in de gemeenteraad. De gemeenteraad is een democratisch verkozen orgaan, vertegenwoordigt de inwoners bij het besturen van de stad en controleert het college van burgemeester en wethouders. Het college voert het gevormde beleid uit en is verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur van de gemeente.

Om de huisvesting voor studenten te verbeteren werkt de gemeente samen met verschillende partijen. Er is een stuurgroep en bestuurlijk overleg met de SSH (Stichting Studentenhuisvesting). De SSH beschikt over veel woningen en huisvest 29 procent van alle studenten in Utrecht. Ook worden er nauwe banden onderhouden met Vidius, de leidende organisatie voor de belangen van studenten in Utrecht. Naast de SSH en Vidius is er ook een serie van rondetafelgesprekken met Utrechtse stakeholders en potentiële investeerders. De belangstelling vanuit de markt is groot. Bovendien vormt dit een nuttig platform voor kennisuitwisseling en een mogelijke gezamenlijke lobby (ASU, 2012).

Figuur 1: Visualisatie actoren

Historie

In juni 2012 verscheen het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU). Er was op dat moment een tekort van meer dan 9.000 studentenwoningen en -kamers. Het doel van het project was het realiseren van 4.000 studenteneenheden. Het project bevatte tien acties die onderverdeeld konden worden in drie categorieën. De eerste categorie was gericht op het vinden van voldoende geschikte locaties. Dit betrof locaties voor nieuwbouw, het transformeren van leegstaande panden en het verhuren van sloopwoningen. In de tweede categorie stond het vormen van kansrijke coalities centraal. Zo moest er beter gecommuniceerd worden tussen de gemeente, investeerders en stakeholders. De laatste categorie richtte zich op het vinden van oplossingen voor eventuele knelpunten en ondersteunende maatregelen (ASU, 2012).

Huidige situatie

In 2018 is een nieuw landelijk actieplan studenten in werking getreden. Gemeenten, onderwijsinstellingen, huisvesters, studenten en het Rijk hebben in dit plan afspraken gemaakt over lange termijn oplossingen voor het woningtekort onder studenten. Een van de onderwerpen die centraal staat in het landelijke actieplan is de samenwerking tussen lokale partijen over het formuleren van huisvestingsplannen. Daarnaast richt het actieplan zich op

het verbeteren van de informatievoorziening, kwaliteit en betaalbaarheid van studentenwoningen. Deze maatregelen hebben ten doel vraag en aanbod binnen tien jaar lokaal in evenwicht te brengen (Burgemeester en Wethouders, 7 maart 2018).

De lokale situatie en uitvoering van het beleid blijft echter leidend, omdat de kenmerken per stad verschillen en de lokale partijen meer kennis van zaken hebben over de huidige situatie. Doordat in de gemeente Utrecht vanaf 2012 het ASU van kracht is, is er op veel gebieden al voldaan aan de nieuwe maatregelen van het landelijke actieplan. Echter is het huidige kamertekort nog steeds aanzienlijk en blijft intensieve samenwerking tussen de lokale partijen van groot belang. Om deze reden wordt het ASU geactualiseerd, aangepast op het landelijke actieplan en doorgezet tijdens de regeerperiode van de coalitie (De Boer et al., 2018). Voor Utrecht betekent dit het realiseren van 2.527 nieuwe woningen tot 2023 (Ollongren, 26 juni 2019).

Theoretisch Kader

In dit hoofdstuk wordt het theoretische model van Fischer uiteengezet. Fischer heeft een *framework* gemaakt voor het analyseren van overheidsbeleid, waarin rekening wordt gehouden met zowel de empirische als de normatieve componenten die een rol spelen. Hij benadrukt de invloed van beide componenten op de argumentatie in het beleidsproces, maar merkt op dat ze in andere modellen niet geïntegreerd worden. De empirische en normatieve component worden los van elkaar gebruikt en dat geeft een beperkt beeld van de situatie.

Dit gebrek aan integratie is historisch te verklaren. Toen de praktijk van beleidsanalyse ontstond, was de kwantitatieve en empirische manier van onderzoek doen leidend in de sociale wetenschappen. Het bekende rationele analysemodel van Stone is hier grotendeels van afgeleid (1988). In dit model worden de informatie en data over de waarschijnlijkheid, gevolgen, kosten en baten gecombineerd om te berekenen welk beleid het meest efficiënt en effectief is. Echter merkten beleidsbepalers op dat de aanbevelingen uit het rationele model vaak relevantie misten en niet leidden tot de gewenste gevolgen. Het rationele model was niet in staat om antwoord te geven op de normatieve dimensie van beleid. (Lindblom en Cohen, 1997). Als reactie hierop gingen onderzoekers zich meer focussen op de invloed van de context, de normatieve overwegingen en de retoriek in de politiek. Toch bleven het twee losse methoden van analyse. Volgens Fischer moeten de rationele processen in samenhang met menselijke redenatie geanalyseerd worden. Om een omvattende analyse en evaluatie te kunnen maken, is integratie van beide componenten een vereiste (Fischer et al., 2007, 225).

In het framework van Fischer krijgt deze integratie vorm door het analyseren van vier samenhangende fasen. De eerste twee fasen focussen op de uitkomsten van het beleid en de situationele context waarin dit zich afspeelt. De laatste twee fasen richten zich op de impact van het beleid op de gehele maatschappij en de onderliggende normatieve waarden en principes van deze maatschappij. Het framework heeft dus in principe twee niveaus, micro en macro. Het microniveau betreft het beleid, de actoren en de specifieke situatie waarvoor het beleid is gemaakt. Het macroniveau gaat over maatschappelijke systeem waarin het beleid zich afspeelt (Fischer et al., 2007).

Technical-Analytical Discourse: Program Verification

De eerste fase is verificatie van de inhoud van het beleid. Dit gebeurt op basis van empirische data en waarneembare feiten. Het richt zich op de effectiviteit van het beleid en onderzoekt of er geen alternatieve methoden zijn die het probleem effectiever kunnen oplossen. De volgende vragen kunnen gesteld worden:

- Heeft het beleid het gewenste effect en haalt het de gestelde doelen?
- Zijn er effectievere alternatieven om de gestelde doelen te behalen?

Contextual Discourse: Situational Validation

In de tweede fase van het model staat de situationele context van het beleid centraal. Aan de hand van vragen over validatie wordt gekeken of de beleidsdoelen relevant zijn voor het probleem in kwestie. In andere woorden: validatie onderzoekt of het beleid invloed heeft op de onderliggende veronderstellingen/probleemaannames. Het is een interpretatieve methode van redenatie, omdat het samenhangt met normatieve overtuigingen. Hierbij staan de volgende vragen centraal:

- Hangen de beleidsdoelen samen met het probleem in kwestie?
- Zijn er omstandigheden die invloed hebben op het resultaat en het aanpassen van de beleidsdoelen daarmee rechtvaardigt

Systems Discourse: Societal Vindication

In deze fase verandert de scope van micro — de daadwerkelijke situationele context — naar macro - de context van de gehele maatschappij. Het doel van maatschappelijke justificatie is om te onderzoeken of de beleidsdoelen een toegevoegde waarde hebben op de bestaande inrichting van het maatschappelijke bestel. Het beleid kan bijvoorbeeld gericht zijn op een bepaalde bevolkingsgroep of klasse, maar wel invloed hebben op de gehele maatschappij. Aan de hand van de volgende vragen kan deze fase geanalyseerd worden:

- Hebben de beleidsdoelen een toegevoegde waarde voor de gehele maatschappij?

- Hebben de beleidsdoelen geleid tot niet intentionele externe effecten met grote maatschappelijke gevolgen?

Ideological Discourse: Social Choice

De laatste fase richt zich op de maatschappelijke ideologieën, overtuigingen en waarden. *Social choice* tracht de basis voor het maken van geïnformeerde en rationele beslissingen, over de samenleving en de individuen die daar deel uit van maken, vast te stellen en te onderzoeken.

In dit onderzoek is ervoor gekozen om dieper in te gaan op drie van de vier fasen. De laatste ideologische fase valt buiten beschouwing. Fischer geeft aan dat sommige fasen toepasselijker zijn, afhankelijk van het betreffende vraagstuk: "Typically, the contentious issue relates most specifically to one of the levels, potentially expanding to one or more of the others" (Fischer et al., 234). Dat is ook in dit onderzoek het geval. Door het prefereren van de meest bruikbare fasen is dit onderzoek in staat deze met diepgang te analyseren. Bovendien blijft er op deze wijze aandacht voor zowel de empirische en normatieve componenten als het micro- en macroniveau.

Tot slot wordt aangegeven dat het niet de bedoeling is om op elke vraag een specifiek antwoord te hebben of dat er in iedere fase aan een aantal methodologische eisen voldaan moet worden. Er zijn in die zin geen harde regels die gevolgd moeten worden. De vragen en de kenmerken hebben het volgende ten doel: "It is to engage in an open and flexible examination of the kinds of concerns raised in the various discursive phases of the problem." (Fischer et al., 2007, 232).

Methodiek

Case study

Dit onderzoek heeft de vorm van een c*ase study*. Een *case study* is een onderzoeksmethode waarin een specifieke casus centraal staat en deze intensief en gedetailleerd wordt onderzocht. Deze vorm van onderzoek maakt het mogelijk om rekening te houden met de complexe en unieke eigenschappen van het vraagstuk in kwestie (Bryman, 2012, 66).

Er zijn verschillende argumenten om het tekort aan studentenhuisvesting in Utrecht als *case* te kiezen. Zo wordt er al sinds 2012, aan de hand van het ASU, gericht samengewerkt, maar is het nog niet gelukt het probleem op te lossen. Daarnaast geeft het landelijke actieplan ondersteunende maatregelen, maar blijven de op lokaal niveau gemaakte afspraken leidend. Dit onderstreept het feit dat de Utrechtse casus uniek is en complexe eigenschappen heeft. Mede hierdoor is een uniform landelijk beleid niet geschikt om het tekort aan studentenwoningen op te lossen. Om deze redenen is het interessant om aan de hand van een beleidsanalyse de complexe en unieke eigenschappen van het tekort aan studentenwoningen in Utrecht inzichtelijk te maken.

Dataverzameling

De gebruikte data in dit onderzoek is opgedaan door middel van secundaire data-analyse. Dit houdt in dat de data bijvoorbeeld komt uit onderzoeken die in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd of uit gepubliceerde gemeente- en kamerstukken. Het gebruik van de methode van secundaire data- analyse heeft een aantal voordelen voor studenten. Ten eerste is de data vaak van hoge kwaliteit. Veel data wordt opgedaan door ervaren onderzoekers en daarbij is de gehanteerde steekproefgrootte van een schaal die niet haalbaar is voor een enkele onderzoeker. Ten tweede is er meer tijd voor de daadwerkelijke analyse van de data, omdat de dataverzameling al heeft plaatsgevonden. Dit kan in het geval van een *case study* wenselijk zijn, zodat er ruimte is om de eigenschappen van het vraagstuk tot in detail te onderzoeken. Ten slotte kan secundaire data- analyse leiden tot nieuwe inzichten of herbeoordeling van de data, doordat er andere theoretische concepten gebruikt worden (Bryman, 2012, 312-314).

Analyse

Technical-Analytical Discourse: Program Verification

Op dit moment zijn er 8.575 woningzoekenden studenten en er komen tot 2023 2.527 wooneenheden bij tot 2023 in de gemeente Utrecht. Echter blijft het aantal uitwonende studenten die in Utrecht wonen groeien, dit is in tegenstelling tot de eerder gestelde afvlakking (ABF Research, 2019). Volgens de 'Lokale Monitor Studentenhuisvesting' zal het aantal van deze studenten dat in Utrecht uitwonend is, de komende acht jaar toenemen met één procent tot zeven procent van 27.400 studenten naar 27.700 tot 29.200 studenten (ABF Research, 2018). Dus er komen de komende drie jaar 2.527 wooneenheden bij, terwijl het totale aantal studenten de komende acht jaar met 300 tot 1800 zal stijgen.

Wanneer deze cijfers worden omgerekend naar de komende tien jaar, de termijn van de doelstelling uit het landelijk actieplan om vraag en aanbod in evenwicht te brengen, lijkt dat het op dit moment nog niet voldoende is om het woningtekort onder studenten op te lossen. Mochten de cijfers zich daadwerkelijk op dezelfde manier door ontwikkelen als in de huidige voorspellingen zou er een tekort ontstaan van 527 tot 2402 wooneenheden. De beleidsdoelen zijn dus relevant voor het probleem, maar op dit moment nog niet voldoende om het probleem op te lossen.

Effectievere alternatieve methoden lijken niet direct aanwezig. Het landelijke actieplan heeft een aantal speerpunten opgesteld die de oplossingen voor het probleem kunnen bespoedigen. Echter bevatte het, door de gemeente Utrecht in het 2012 opgestelde, ASU al een groot deel van deze speerpunten. Deze speerpunten kunnen effectiever ingevuld worden, maar er is geen sprake van een alternatieve methode.

Contextual Discourse: Situational Validation

Er zijn omstandigheden die invloed hebben op het resultaat. Zo heeft de Universiteit Utrecht een actief beleid om meer internationale studenten aan te trekken en zo een internationale universiteit te worden met een divers samengestelde studenten- en medewerkerspopulatie. Volgens de Universiteit Utrecht draagt internationalisering bij aan de kwaliteit van onderwijs en onderzoek, versterkt het de kenniseconomie en is het nodig om aan te sluiten op het internationale speelveld. Om dit te bereiken is het van belang dat studenten, talentvolle onderzoekers en docenten blijven kiezen voor de Universiteit Utrecht (Burgemeester en

Wethouders, 2019). Mede door dit actieve beleid komen er meer (internationale) studenten naar Utrecht, terwijl er op dit moment nog niet genoeg woonruimte is.

Er bestaan dus tegenstrijdige belangen. De studenten kunnen met moeite huisvesting vinden, terwijl de universiteit wil groeien en de gemeente in maar beperkte mate kan bouwen door de stikstofcrisis. Hieruit blijkt dat de afstemming van de beleidsdoelen van de lokale partijen nog niet voldoende is en er een landelijk vraagstuk de situatie bemoeilijkt. Er worden woonruimtes (om)gebouwd om het woningtekort onder studenten tegen te gaan, maar tegelijkertijd wordt er een actief beleid gevoerd om meer (kamerzoekende) studenten aan te trekken. Deze beleidsdoelen staan haaks op elkaar en laat zien dat de lokale samenwerking nog niet optimaal rendeert. Er moet een intensievere samenwerking komen tussen de lokale partijen, zodat een coherent beleid gevormd kan worden. Bovendien is het van belang de situatie omtrent het uitstoten van stikstof in acht te nemen. Wanneer dit vraagstuk door blijft modderen en het bouwen van nieuwe woningen niet mogelijk is, moeten alternatieve oplossingen voor handen zijn.

System Discourse Societal Vindication

In enige mate hebben de beleidsdoelen geleid tot niet intentionele externe effecten. Op dit moment zijn in Utrecht minder studenten uitwonend dan in eerdere jaren. Echter is er wel een stijging van het aantal inschrijvingen en een groei in wachttijd bij de SSH. Dit laat zien dat de vraag naar studentenhuisvesting is gestegen. Het aantal uitwonende studenten neemt af, maar het aantal studenten dat een kamer zoekt neemt toe. Een verklaring hiervoor kan worden gevonden in de stagnatie die zich voor lijkt te doen in de doorstroming van afgestudeerden naar starterswoningen. Doordat afgestudeerde studenten te weinig doorstromen naar andere huisvesting blijven zij als ex-student gebruik maken van studentenhuisvesting. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat een student wenst te vertrekken na afronding van zijn studie, maar geen nieuwe woonruimte kan vinden. Hierdoor blijft de gediplomeerde student zitten in een woonruimte die anders vrij zou komen voor een andere student. Op het eerste gezicht lijkt bij iedere student die geen woonruimte kan vinden sprake van een tekort aan studentenhuisvesting, maar in werkelijkheid kan er dus sprake zijn van een tekort aan doorstroommogelijkheden, zoals bijvoorbeeld starterswoningen (ABF Research, 2018).

Ook in dit geval is een goede afstemming van het beleid essentieel. Wanneer er de komende jaren genoeg wooneenheden voor studenten gebouwd worden, maar het beleid met betrekking tot eventuele doorstroom naar starterswoningen niet voldoet, zal het probleem blijven bestaan.

Fase	**Vraagstelling**	**Analyse**
Program Verification	- Heeft het beleid het gewenste effect en haalt het de gestelde doelen? - Zijn er effectievere alternatieven om de gestelde doelen te behalen?	- Het beleid heeft het gewenste effect, maar haalt niet de gestelde doelen. - Er zijn geen effectievere alternatieve methoden.
Situational Validation	- Hangen de beleidsdoelen samen met het probleem in kwestie? - Zijn er omstandigheden die invloed hebben op het resultaat en het aanpassen van de beleidsdoelen daarmee rechtvaardigt?	- De beleidsdoelen sluiten aan op het vraagstuk. - Er zijn omstandigheden die het resultaat beïnvloeden.
Societal Vindication	- Hebben de beleidsdoelen een toegevoegde waarde voor de gehele maatschappij? - Hebben de beleidsdoelen geleid tot niet intentionele externe effecten met grote maatschappelijke gevolgen?	- De beleidsdoelen hebben een toegevoegde waarde voor de maatschappij. - Er zijn niet intentionele externe effecten die gevolgen hebben voor de maatschappij.

Figuur 2. Resultatentabel

Conclusie

Het huidige beleid vermindert het tekort aan huisvesting onder studenten in de gemeente Utrecht, maar is op lange termijn nog niet voldoende om het probleem op te lossen. Alternatieve methoden die het probleem effectiever op kunnen lossen, zijn niet aanwezig. Daarentegen kan de invulling van het huidige beleid wel effectiever ingevuld worden. Zo moet niet alleen op microniveau naar het woningtekort onder studenten gekeken worden, maar ook op macroniveau naar de totale woningmarkt. Er moeten genoeg doorstroommogelijkheden zijn voor afgestudeerde studenten. Wanneer dit niet het geval is, zal het probleem zich blijven opstapelen. Daarnaast liggen er mogelijkheden in de intensivering van de samenwerking van lokale partijen. De beleidsdoelen van de lokale partijen zijn nu nog tegenstrijdig, maar moeten elkaar juist versterken. Op deze manier kan er een omvattend beleid gevormd worden dat het vraagstuk omtrent studentenhuisvesting in Utrecht oplost en rekening houdt met de belangen van alle actoren.

Discussie

Dat het tekort aan studentenhuisvesting op de politieke agenda zou staan, valt in de lijn der verwachting. Utrecht is een studentenstad en er bestaat al een langere tijd te weinig woonruimte voor studenten. Toch is het opvallend dat er al meerdere jaren beleid gevormd wordt om dit probleem tegen te gaan, maar dat het nog niet gelukt is om het op te lossen. Zoals uit dit onderzoek blijkt, liggen hier liggen meerdere redenen aan ten grondslag. Een van deze redenen is het actieve beleid van de Universiteit Utrecht om meer (internationale) studenten aan te trekken. Los van het feit dat dit leidt tot conflicterende beleidsdoelen met de gemeente Utrecht, kan men vraagtekens zetten bij de internationalisering en groei van de Universiteit Utrecht. Dit hoeven niet per definitie positieve ontwikkelingen te zijn. Zo is er bijvoorbeeld een rechtszaak aangespannen door de vereniging Beter Onderwijs Nederland, die vindt dat Nederlandse studenten last hebben van de verengelsing in het onderwijs (BON, 18 mei 2018). De kwaliteit van het onderwijs zou erdoor achteruitgaan. Daarnaast kunnen Nederlandse studenten meer concurrentie krijgen van buitenlandse studenten bij de toelating tot een opleiding of een universiteit.

Naast het feit dat dit onderzoek belangrijke inzichten kan verschaffen voor vervolgonderzoek naar het tekort aan huisvesting voor studenten, kan het ook dienen als startpunt voor onderzoek naar de gevolgen van internationalisering en groei van universiteiten. Door dit onderzoek in de vorm van een case study uit te voeren, is het in staat geweest de casus van de gemeente Utrecht op gedetailleerde wijze inzichtelijk te maken. Inherent aan de vorm van een case study is dat er maar een enkel vraagstuk wordt geanalyseerd. Desondanks ben ik van mening dat dit onderzoek ook van waarde kan zijn voor andere steden met een vergelijkbaar probleem. Zo kunnen er lessen getrokken worden uit de pijnpunten van het vraagstuk in Utrecht en de facetten met een positieve uitwerking worden meegenomen in het vormen van nieuw beleid in andere steden.

Discipline 2: Economie

Wat voor inzichten kan het vraag-en-aanbodmodel bieden op de studentenhuizenmarkt in Utrecht?

Een vergelijkend onderzoek tussen economisch welvaarts- en neoliberaalbeleid reflecterend op Utrecht met als respectievelijke voorbeeldsteden Berlijn en New York.

Inleiding

Studenten hebben het lastig met het vinden van woonruimte in hun studiestad, terwijl het aantal studenten toeneemt. In de derde studentenstad van Nederland, Utrecht, waar 20% van de inwoners student is, is niet anders. De 'Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2018' vermeldt dat er momenteel ongeveer 62.800 studenten in Utrecht studeren waarvan er 28.000 uitwonend zijn en gehuisvest in de stad, 11.600 uitwonend en gehuisvest buiten de stad, 2.500 thuiswonend in de stad en 20.700 thuiswonend in de stad. Van alle studenten die buiten Utrecht wonen of thuiswonend zijn, in totaal 34.800 studenten, zouden 8.100 studenten graag een uitwonende woonruimte willen hebben in Utrecht (ABF, 2018). Utrecht is niet de enige stad waar studenten problemen ondervinden met het vinden van huisvesting. Andere studentensteden in Nederland zoals Amsterdam, Maastricht en Groningen ervaren dezelfde problematiek vermeldt de NOS (Hoorntje, 2019). Wat ligt hieraan ten grondslag?

Probleemstelling

In dit onderzoek wordt onderzocht wat de overheid zou kunnen doen om de problemen op de studentenwoningmarkt in Utrecht aan te pakken aan de hand van het vraag-en-aanbod-model. De probleemstelling wordt vanuit een breder perspectief bekeken waarin de gehele huizenmarkt beschouwd wordt met een nadruk op sociale huisvesting aangezien de meeste studenten niet vermogend zijn.

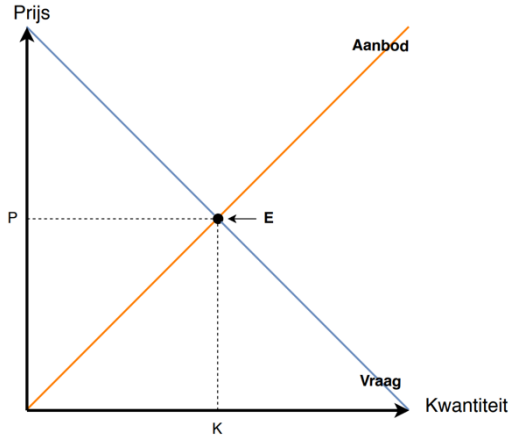
Economen verschillen van mening betreft het effect van het wel óf niet ingrijpen van de overheid in markten. Neoliberale economen zijn fanatieke tegenstanders van elke overheidsinterventie, welvaartseconomen daarentegen zijn voorvechters van overheidsinterventie. Om te evalueren welke uitkomsten de verschillende economische ideologieën hebben wordt er gekeken naar twee andere steden met hoge studenten-inwonerpercentages; New York (14%) en Berlijn (9%). Deze twee steden zijn respectievelijke representatief voor neoliberaal- of welvaartbeleid door de neoliberaal insteek van New York en de sociale insteek van Berlijn. Centraal in de toetsing van ideologisch economisch beleid staan de effecten van dit beleid op vraag en aanbod op de korte en lange termijn. Aan de hand van de resultaten van de twee voorbeeldsteden en hun ideologieën wordt er een afweging gemaakt of de overheid meer zou moeten ingrijpen op de studentenwoningmarkt in Utrecht.

In de eerste paragraaf, het theoretisch kader, wordt eerst het vraag-en-aanbod-model theoretisch uitgelegd. Vervolgens wordt er dieper ingegaan op de ideologie van welvaartseconomen en hoe concepten/inzichten uit deze economische doctrine theoretisch het vraag-en-aanbod-model beïnvloeden op de korte en lange termijn. Daarna zal hetzelfde gedaan worden voor de neoliberale ideologie. Na het theoretische kader wordt in de tweede paragraaf de praktijksituatie in Berlijn geanalyseerde en in de derde paragraaf die van New York. In de vierde paragraaf wordt de situatie in Utrecht onderzocht waarna deze getoetst wordt in de conclusie.

Theoretisch kader

Vraag-en-aanbodmodel

Om de huizenmarkt te analyseren wordt er in dit onderzoek gebruik gemaakt van het vraag-en-aanbodmodel. De basis van het vraag-en-aanbodmodel is opgebouwd uit twee factoren; de geaggregeerde vraag en het geaggregeerde aanbod, die samen de marktprijs bepalen van een goed. Dit ontstaat door het samenspel tussen een groep aanbieders/ producent en een groep afnemers/consumenten. In de eerste instantie, bieden de aanbieders een goed aan voor een bepaalde prijs die zij hun prijs verlagen om hun overschot kwijt te raken. Afnemers kunnen deze prijs accepteren of wachten tot hetzelfde goed voor een lagere prijs wordt aangeboden door een andere aanbieder of in prijs wordt verlaagd. De consument verwacht dat er altijd een andere aanbieder is die het goed voor een lagere prijs wil verkopen dan de huidige prijs. Deze verwachting is niet onredelijk aangezien de aanbieder graag zijn goed kwijt wil omdat het vasthouden van een goed kosten met zich mee kan brengen of het goed in kwaliteit achteruit kan gaan en daardoor in waarde daalt. Bovendien kunnen te grote winsten nieuwe aanbieders aantrekken die onder de huidige marktprijs, maar boven de productiekosten het goed gaan aanbieden waardoor de gevestigde aanbieders hun goed niet langer kwijtraken.



Figuur 3: Vraag-en-aanbodmodel

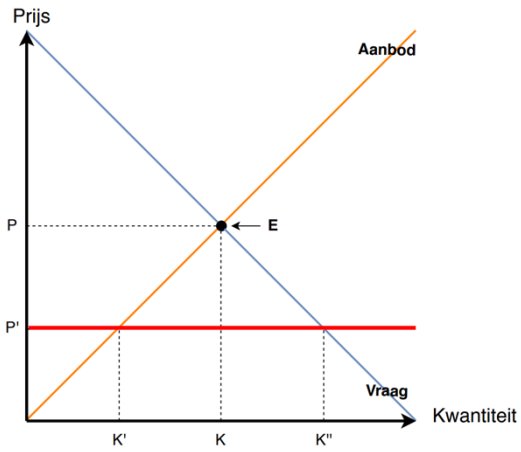
Uiteindelijk zal de prijs van een product zich gaan stabiliseren op een evenwicht waarbij de aanbieder minimaal zijn kosten kan dekken en de meerderheid van de vragers zich niet afgezet voelt. Dit wordt gezien als de meest efficiënte markt omdat, grof gezegd, in deze situatie niets verbeterd kan worden zonder dat de prijs ofwel de aangeboden in kwantiteit in verhouding meer verslechterd dan dat de verbetering in prijs of kwantiteit oplevert. (Pindyck & Rubinfield, 2015). In figuur 3, waarbij de oranje lijn de aanbieders representeert en de blauwe lijn de vragers is het bovenstaande grafisch weergegeven met in punt E het evenwicht tussen vraag en aanbod met de bijhorende prijs P en kwantiteit K.

Logischerwijs, zullen vraag en aanbod niet altijd direct reageren op verandering in bijvoorbeeld de huis- of huurprijs. Economen verklaren dit fenomeen met elasticiteit; de gevoeligheid van een variabele voor een verandering in een andere variabele. Er is sprake van prijsinelastische vraag, wanneer de procentuele verandering van de gevraagde hoeveelheid kleiner is dan de procentuele verandering van de prijs en omgekeerd is er sprake van elastische vraag als de procentuele verandering van de gevraagde hoeveelheid groter is dan de procentuele verandering van de prijs (Pindyck & Rubinfield, 2015).

Onderzoeker Boelhouwer schrijft over elasticiteit in de Nederlandse huizenmarkt. Hij stelt dat er sprake in van prijsinelastisch van grondprijzen ten tijde van recessie waardoor er dan niet goedkoper gebouwd kan worden, wat het aanbod weer drukt. Boelhoewer bespreekt ook andere factoren die de huizenprijs beïnvloeden zoals bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek, strenge veiligheid- en milieuregelgeving. In dit onderzoek zijn deze economische factoren inclusief de inelastische grondprijzen buiten beschouwing gelaten en is er gefocust op economisch ideologie die aan beleid voorafgaat (Boelhouwer, 2005).

Overheidsinterventie

Er is een derde factor die in het vraag-en-aanbodmodel buiten de vraag en het aanbod de prijs kan bepalen, namelijk overheidsinterventies. De overheid heeft de macht om de prijs *kunstmatig* te beïnvloeden naar een hoger of lager niveau en maakt daarmee de markt *minder* efficiënt. Dit onderzoek kijkt alleen naar overheidsinterventies waarbij de prijs verlaagd wordt. Bij een prijsverlaging door overheidsinterventie komt de gevraagde prijs onder de evenwichtsprijs te liggen en ontstaat er een **tekort**. Door de aard van huurprijsregulatie ligt deze op de korte termijn bijna altijd lager dan de marktprijs. In figuur 4, is de verlaagde prijs weergegeven met P'. Doordat de gecontroleerde prijs lager is dan de marktprijs E, neemt het aanbod af naar K' en neemt de vraag naar het goed toe naar K''. Het aanbod van het goed neemt af omdat het voor aanbieders minder aantrekkelijk wordt te produceren; hun kosten



Figuur 4: Prijsverlaging door overheidsinterventie in vraag-en-aanbodmodel

nemen niet af maar hun inkomsten wel. Voor vragers naar een goed neemt de kostprijs af waardoor de barrière van kosten verlaagd wordt, als gevolg doet er een grotere groep aanspraak op een goed (Pindyck & Rubinfield, 2015).

Welvaartseconomen

Welvaartseconomen zijn voorstanders van overheidsinterventie in markten om op die manier het openbaar nut te reguleren. Deze economen vinden een rechtvaardige markt waarin de basisbehoeftes van mensen worden bevredigd belangrijker dan de meest efficiënte markt. De toebedeling van middelen wordt daarom door welvaartseconomen getoetst aan efficiëntie, billijkheid en sociaal welzijn. De totstandkoming van deze toebedeling moet door de overheid gereguleerd worden waardoor normatieve besluitvorming niet is uit te sluiten (Trebing, 1976).

In het geval van de huizenmarkt betekent dit dat de overheid de prijzen kunstmatig laag kan houden doormiddel van huurregulatie. Huurregulatie kent meerdere vormen, zoals een absoluut huurprijslimiet, gelimiteerde gradaties waarin huurprijzen percentueel mogen stijgen of restricties in huurprijs voor bepaalde kwaliteiten van de woning. Het primaire doel van huurregulatie is het aanbieden van betaalbare woningen aan behoeftigen. Regelgevers proberen dit doel te bereiken door huurders in huurwoningen te beschermen tegen huurstijgingen met regels zonder daarbij het aanbod aan te tasten door bijvoorbeeld de gecontroleerde prijs boven de kostprijs te houden. Voorstanders van huurprijscontrole beargumenteren dat op deze manier huisvesting in de vorm van lage huurprijzen toegankelijk blijft voor lage inkomensgroepen. Een tweede motivatie van regulering van de woningmarkt kan het vormgeven van de gemeenschap zijn, door bijvoorbeeld student en ouderen te mengen in dezelfde buurt doormiddel van het aanbieden van sociale huurhuizen in wijken met gemiddeld hoge inkomens. Bij beide motiveringen zorgt regulering ervoor dat efficiëntie onder politieke druk opgeofferd wordt voor eerlijkheid (Jenkins, 2009).

Neoliberale economen

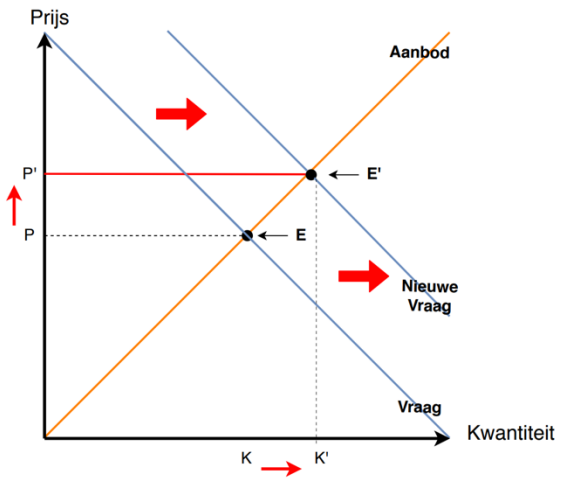
Neoliberalen economen zijn tegen overheidsinterventie in markten omdat dit de efficiency van de markt zou verlagen. Het neoliberalisme dat ontstaan is uit de economische *Chicago*

School ziet overheidsregulatie als een incapabele manier om op een efficiënte wijze middelen toe te wijzen vanwege het monopolistische karakter van de overheid. Politieke macht opereert als een controleur van marktwensen zodat hooggewaardeerd gebruik niet wordt bevredigd terwijl laag gewaardeerd gebruik wordt gesubsidieerd met als gevolg een inefficiënte economie. Aanhangers van deze school hechten veel waarde aan *laissez-faire* waarbij de consument de arbiter is voor het toebedelen van middelen onder de paraplu van een gelimiteerde overheid die vrijheid en competitie waarborgt (Trebing, 1976).

In het geval van overheidsinterventie zijn neoliberale economen tegen regulatie om verscheidene redenen zoals **misallocatie van hulpmiddelen.** Misallocatie ontstaat doordat er een overmaat aan vraag is naar een goed waardoor het goed niet altijd voor hooggewaardeerd gebruik gebruikt wordt. Bewoners van gereguleerde woningen blijven bijvoorbeeld langer een woning bezetten ondanks het feit dat hun omstandigheden veranderen (o.a. stijging van het inkomen), waardoor de woning niet naar andere groepen kan gaan.

Een andere reden is een **daling in aanbod.** Volgens figuur 4, het vraag-en-aanbod model met prijsverlaging door overheidsinterventie, zou het **aanbod van huisvesting dalen** door prijsregulatie waardoor het tekort toeneemt**.** Op de korte termijn hoeft dit niet altijd zo te zijn. Door huurregulatie kunnen middenstandsbuurten snel achteruitgaan waardoor huizen die eerder in een hoger huursegment zaten dalen in prijs en kwaliteit en daardoor binnen de gereguleerde markt vallen. Echter, op de lange termijn maakt huurregulatie het aanbieden van nieuwe woning minder aantrekkelijk voor aanbieders door de gedaalde inkomsten die te behalen zijn, waardoor de groei in aanbod stagneert of zelfs achteruitgaat. Dit geldt niet voor alle woningen. Woningen in het hoge segment die buiten alle regulatie vallen blijven aangeboden worden, aangezien hier nog genoeg inkomen aan te verdienen is door aanbieders (Jenkins, 2009).

De laatste in dit onderzoek besproken motivatie is een **prijsstijging in de ongereguleerde** sector door de afgenomen beschikbaarheid van huizen, waardoor er een tekort ontstaat in de algehele huizenmarkt. Het tekort zorgt ervoor dat de vraag naar gereguleerde woningen opschuift naar een substituut, namelijk de ongereguleerde markt. De groei in het aantal vragers heeft als effect dat de aggregeerde vraag verschuift zoals weergegeven in figuur 5. De vraag verschuift van punt K naar K', vraag en aanbod snijden elkaar nu in punt E' gepaard met prijspeil E'. Er ontstaat dus een hoger prijspeil in de ongereguleerde markt (Jenkins, 2009).



Figuur 5: Verschuiving van vraag in de ongereguleerde markt

Verder zouden er nog andere nadelige effecten zijn zoals bijvoorbeeld verandering in onderhoud maar die staan niet in directe relatie met het aanbod waardoor deze in dit onderzoek achterwegen zijn gelaten. Wel wordt er in dit onderzoek de onzekerheid over hoe de overheid de woningmarkt gaat vormgeven meegenomen. Investeerders kunnen afgeschrikt worden om überhaupt de markt in te stappen als potentiële verhuurder als de regelgeving voor de huidige en toekomstige markt niet duidelijk zijn. Het afschrikken van investeerders kan negatieve gevolgen hebben op het aanbod. (Jenkins, 2009).

Samenvattend zijn welvaartseconomen voorstander van prijsverlagingen door overheidsinterventie om de betaalbaarheid en daarmee toegankelijkheid tot de woningmarkt te garanderen voor huishoudens met een kleine beurs zoals studenten. Neoliberale economen zijn tegen overheidsinterventie omdat efficiëntie achteruitgaat, het aanbod daalt, en er een substitutie-effect kan optreden waarbij de prijzen in de ongereguleerde sector stijgen. Zijn deze fenomenen ook te observeren in het sociale onderzoeksobject Berlijn of het neoliberale onderzoeksobject New York?

Casus: Berlijn

In Duitsland zijn er twee soorten huisvesting voor lage inkomens: sociale huisvesting en huur gecontroleerde sociale huisvesting. In de 'burgercode' van Duitsland staat dat de huurprijs van gecontroleerde sociale huisvesting niet sneller mag stijgen dan de gemiddelde stijging van lokale huurprijzen in de afgelopen vier jaar en dat huurders enkel via de rechter uitgezet kunnen worden (German Civil Code, 2002). In de stad Berlijn geldt zelfs een wettelijk recht op adequate huisvesting en moeten huizen aan bepaalde ruimtelijke eisen voldoen die vastgesteld zijn in de *Mietpreisbremse* (huurprijsrem) (Berlin Loves You, 2017). Volgens het vraag-en-aanbodmodel met regulatie zou de (sociale) huurprijs in Berlijn daarom onder de marktprijs zijn, waardoor de betaalbaarheid toeneemt maar tegelijkertijd een tekort ontstaat. Volgens de kritiek van de neoliberale economen zou er een misallocatie van hulpmiddelen, een daling in het aanbod van sociale huurhuizen en prijsstijging in de ongereguleerde huurmarkt plaatsvinden in de Berlijnse woningmarkt. Wat is er in de praktijk te observeren?

Vraag-en-aanbod met huurregulatie

Door de aard van huurregulatie zou de sociale huurprijs in Berlijn lager moeten zijn dan de marktprijs en de vraag groter dan het aanbod zoals weergegeven in figuur 4. Het *Cologne Institute for Economic Research* heeft in samenwerking met het *Deutsche Real Estate Fund*s (DREF) een huurindex gemaakt voor onder andere Berlijn. Volgens deze index is de mediaan prijs per vierkante meter van studentenwoningen in de periode 2010-2016 gestegen van ongeveer € 6,- naar € 9,30, dit is een stijging van bijna 40% (DREF Student Housing Price Index, 2016). Immowelt, de grootste vastgoedportal van Duitsland, schrijft dat de huur in de ongereguleerde sector in de periode 2009-2019 meer dan verdubbeld is per vierkante meter met een mediaanprijs van €5,60 naar € 11,40 (Immowelt, 2019). In reactie hierop heeft de senaat van Berlijn aangekondigd dat er een huurplafond in 2020 gaat gelden waarbij alle huurprijzen voor 5 jaar bevroren worden op hun huidige niveau en dat te hoge huren wettelijk gereduceerd moeten worden (WSJ, 2020). De betaalbaarheid van gereguleerde huurwoningen is dus waarschijnlijk beter dan die van in de ongereguleerde sector. De zoektocht naar een woning wordt volgens een survey van Allensbach (2014) door 72% van de studenten als lastig bestempeld en door 33% zelfs als erg lastig (DREF, 2016). DREF (2016) vermeldt dat er in 2014 in totaal 9.500 plekken waren voor de studenten in de gereguleerde

markt terwijl er meer dan 2.200 namen op de wachtlijst stonden. Immanuel Marcus (2019) schrijft eind 2019 in de Spectator dat er een grote huisvestingcrisis van betaalbare huizen gaande is in Berlijn waarbij het niet ongewoon is dat er 200 mensen hetzelfde appartement komen bezichtigen. Zoals voorspelt door het vraag-en-aanbodmodel met overheidsinterventie lijkt Berlijn last te hebben van een tekort aan studentenhuisvesting en is de betaalbaarheid onder de marktprijs.

Effecten op markt

Investeerders omzeilen de wet in Berlijn door de kwaliteit van huizen extreem te verbeteren en zo hogere huurprijzen te vragen (Knaup, Neubacher & Nezik, 2013). De snel stijgende huurprijzen in Berlijn van de afgelopen jaar heeft ervoor gezorgd dat veel huishoudens met gezinnen zijn vetrokken naar randgemeentes rondom Berlijn. Tegelijkertijd trekt de groeiende economie van Berlijn veel starters aan die graag gebruik maken van achtergelaten panden (Investitionbank Berlin, 2018). Er lijkt dus sprake te zijn van een gezonde doorstroom in Berlijn. Nu de senaat een huurplafond heeft aangekondigd is het de vraag of dit zo blijft. Bloomberg vermeldt dat de grootste aanbieder van huisvesting in Duitsland Deutsche Wohnen SE door de nieuwe maatregelen besloten heeft zijn geplande projecten uit te stellen en te focussen op andere het bouwen van nieuwe woningen in andere steden (Bloomberg, 2020). Critici hebben in gesprek met de Wall Street Journal beargumenteerd dat door de extra regulaties het vinden van accommodaties nog lastiger gaat worden voor nieuwkomers (WSJ, 2020). Een directe vorm van substitutie onder de studentenpopulatie in Berlijn is in dit onderzoek niet gevonden maar het tekort aan huisvesting, aangekondigd huurplafond en de voorspelde achterblijvende groei in aanbod kunnen een situatie creëren waarbij huurders die gereguleerd huren geen andere opties zien om te verhuizen, aangezien de prijzen te hoog zijn en daarom in een woning blijven wonen die eigenlijk niet voor hen bedoeld is. Het grote verschil in prijsstijging tussen de gereguleerde studentenhuisvestingsmarkt en de ongereguleerde markt, zoals vermeldt eerder in deze paragraaf, zou voor een klein deel te wijten kunnen zijn aan studenten die als substitutie tevens de ongereguleerde markt betreden omdat zij geen gereguleerde studentenwoning kunnen vinden.

Verklaring

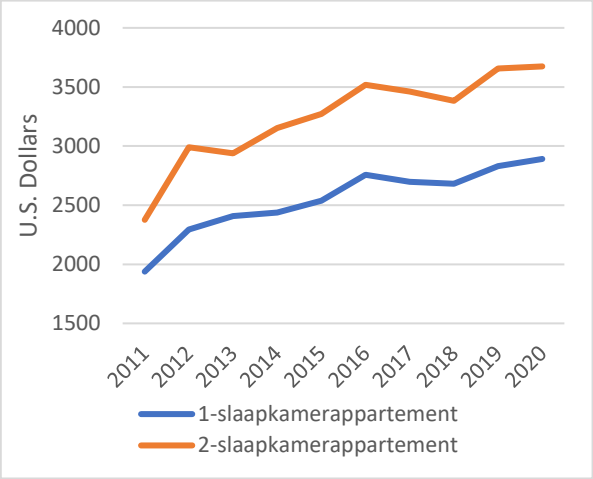
De problemen aan de aanbodzijde kunnen verklaard worden door de overschatte verwachtingen van de instroom van nieuwe inwoners die de regering van Berlijn na hereniging van Oost- en West-Duitsland had. Na de hereniging verwachtte de regering van Berlijn dat het inwonersaantal zou gaan groeien en bouwde preventief een flink aantal woningen. De instroom van nieuwe inwoners bleef uit waardoor de overheid in een fiscale crisis belandde. Om de fiscale crisis te boven te komen heeft de regering in de periode 1990-2014 meer dan 200.000 sociale huurwoningen aangeboden op de vrije markt waardoor het aantal woningen dat sociaal verhuurd werd in dezelfde periode van 30% naar 15% is gedaald (Aalbers & Holm, 2008). De toenemende invloed van marktpartijen op de huizenmarkt heeft ervoor gezorgd dat huurprijzen zijn gestegen (Fields & Uffer). Verder zijn volgens ontwikkelaar Andreas Polter van Cushman & Wakefield de huidige wachttijden voor vergunning langer dan twee jaar waardoor de gunstige investeringsoptie al drastisch in waarde is gedaald voordat er begonnen is met bouwen (Cathal McElroy, 2019). Dit heeft ertoe geleid dat het aanbod van studentenwoonruimte is gedaald en de prijs is gestegen.

Casus: New York

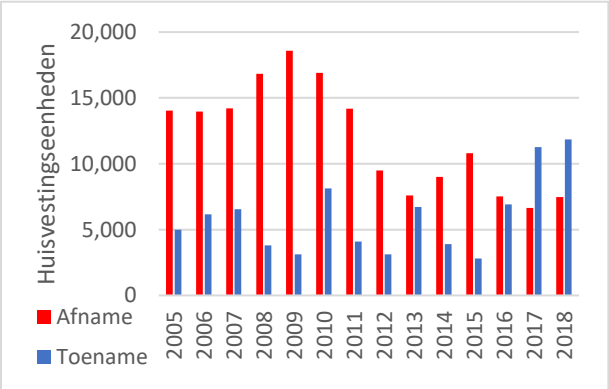
Na de Tweede Wereldoorlog ontstond er een sociaal beleidsraamwerk op de huizenmarkt in New York waarbij wonen gedecommodificeerd werd door huurmarktregulatie waardoor de betaalbaarheid verbeterd werd zonder de groei aan te tasten. In 1970 begon de stad met afbouwen van marktregulatie. Toen de stad in 1975 bankroet raakte kwam de prioriteit te liggen bij de stad aantrekkelijk te maken voor investeerders en raakten sociale doelen ondergesneeuwd. Na de deregulering van de huizenmarkt in 1990, onder invloed van de vastgoedlobby, werd de huismarkt vrijgelaten aan de grillen van een neoliberale markt. De lage inkomens, waartoe de gemiddelde student behoort, hebben het altijd moeilijk gehad met het vinden van onderdak in New York maar na de deregulering zijn hun kansen nog verder geminimaliseerd (Kadi & Ronald, 2014).

Vraag-en-aanbod zonder huurregulatie

Het vraag-en-aanbodmodel in een neoliberale markt schrijft voor dat de vraag en aanbod in evenwicht zijn met elkaar met de bijhorende prijs en aangeboden kwantiteit zoals weergegeven in figuur 3. Verhuurportal RentJungle (2020) publiceert op haar website de groei in gemiddelde huurprijs in New York City voor kleine appartementen zoals weergegeven in figuur 6. Wat voornamelijk in het oog springt kijkend naar de figuur is de hoge huren die betaald worden in New York. Logischerwijs zijn deze huren niet op te brengen voor de gemiddelde student waardoor de toegang tot zelfstandig woonruimte belemmerd is. Met de kansen voor studenten in de gereguleerde huurmarkt is het niet veel beter gesteld. In het rapport 'Changes to the Rent Stabilized Housing Stock in NYC in 2018' van New York



Figuur 6: Ontwikkeling gemiddelde huurprijs New York 2011-2020



Figuur 7: Ontwikkeling sociale huisvesting New York 2005-2018

City Rent Guidelines Board is er een afname in het totaal van gereguleerde huisvesting te observeren in de periode 2005-2019, zoals weergegeven in figuur 7 (New York City Rent Guideline Board, 2019). Prijs en aanbod samengenomen betekent dit dat er geen sociaalbeleid wordt gevoerd maar dat de kapitaalkrachtigste voorrang hebben op de markt.

Effecten op markt

New York City Controleur Scott M. Stinger documenteert in 2018 dat er 580.000 woningen bij gebouwd moeten worden waarvan 89% voor lage inkomensgroepen om het tekort tegen te gaan. De controleur vermeldt dat er sinds 2009 meer dan 500.000 mensen naar de stad zijn verhuisd, er slechte 100.000 nieuwe huizen zijn gebouwd, huren zijn gestegen met 24% en de inkomens zijn gestagneerd. Verder ziet de controleur dat de groei in het aanbod van nieuwe woningen vooral in het midden en hoge segment plaatsvindt. Volgens de controleur is er niet zozeer een algeheel aanbodprobleem maar een betaalbaarheidscrisis in de huizenmarkt van New York waarbij lage inkomens worden buitengesloten (Stringer, 2018).

Verklaring

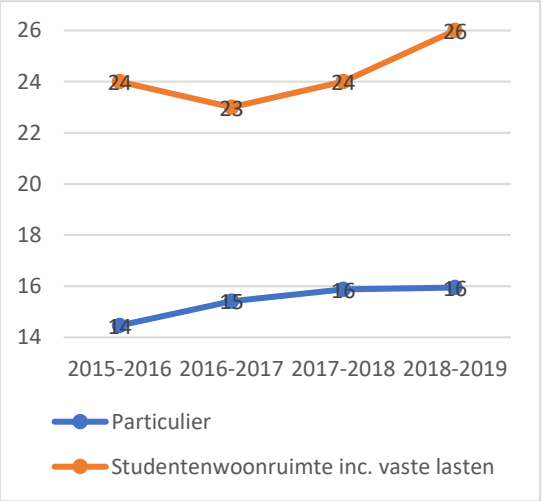
In 1970, toen de vraag naar huisvesting in New York sterk afnam, investeerde de overheid meer dan 5 miljard dollar om buurten aantrekkelijker te maken. Dit zorgde ervoor dat het aantal leegstaande huizen afnam en huiscondities verbeterden, resulterend in meer vraag, hogere huur- en huizenprijzen. In de jaren ’90 werd de vraag naar huisvesting gestimuleerd door bijna een miljoen migranten die hun heil zochten in de stad, economische voorspoed en een groei in de financiële sector. De toename van hooggekwalificeerde inwoners zorgde voor gentrificatie en een kapitaalstroom naar de stad met als gevolg groeiende vraag en waarde van huizen. Toen in de periode 2000-2010 de huurrestrictie verjaarde zagen huisbazen hun kansen schoon en werden er 40.000 woningen uit de sociale sector op de vrije markt aangeboden. In totaal zijn er in de periode 1994-2008 meer dan 200.000 gereguleerde huurhuizen gedereguleerd (Fields & Uffer, 2016). De grote groei van (welgestelde) inwoners en deregulatie hebben de stad onbetaalbaar gemaakt voor mensen uit de lagere klassen.

Casus: Utrecht

In Nederland gelden er net als in Duitsland twee soorten huisvesting voor lage inkomens: sociale huisvesting en huur gecontroleerde huisvesting aan de hand van het 'puntensysteem'. De huur van huizen die in het puntensysteem vallen wordt berekend door een som van punten die gegeven worden aan bepaalde kwaliteitsindicatoren zoals bijvoorbeeld vierkante meters, faciliteiten, buitenruimte etc. Alle verhuur, ook private, met een eigen voordeur, wc en keuken en een prijs onder de €737,14 wordt door de gemeente bestempeld als sociale verhuur met de daarbij geldende regels (Woningnet, 2019). Huurders van ouder dan 23 jaar en onder een bepaald inkomen kunnen huursubsidie aanvragen op sociale huisvesting (Belastingdienst, 2019). Als al deze factoren meegenomen worden in het vraag-en-aanbodmodel dan is de verwachting dat de (sociale) huurprijs lager is dan de marktprijs waardoor huisvesting dus relatief betaalbaarder zijn dan in een ongereguleerde markt. Tegelijkertijd is volgens het vraag-en-aanbodmodel te verwachten dat er een tekort is aan huisvesting. Verder zou volgens de neoliberale economen er sprake kunnen zijn van misallocatie van hulpmiddelen, een daling in het aanbod van sociale huurhuizen en een prijsstijging in de ongereguleerde markt.

Vraag-en-aanbod met huurregulatie

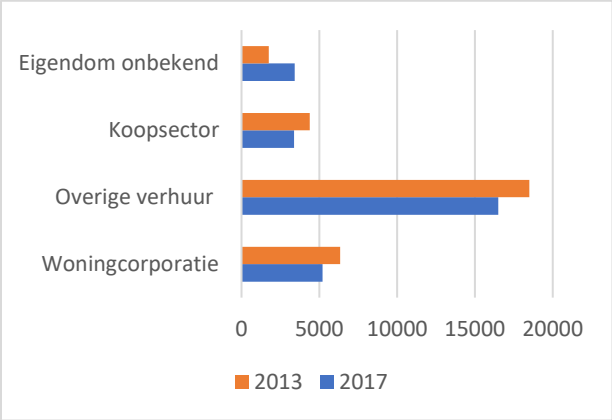
Door de aard van huurregulatie zou de sociale huurprijs in Utrecht lager moeten zijn dan de marktprijs en de vraag groter dan het aanbod zoals weergegeven in figuur 4. Verhuurwebsite Pararius publiceert de ontwikkeling van gemiddelde huurprijs per vierkante meter waarbij te zien is dat deze in de periode 2010-2019 van ongeveer €12,- naar €16 is toegenomen, wat neerkomt op een stijging van 33% (Pararius, 2019). Kences, kenniscentrum studentenhuisvesting, rapporteert in hun jaarlijkse verslag 'Landelijke Monitor Studentenhuisvesting' vanaf 2015 de gemiddelde prijs per vierkante meter voor een studentenkamer op een A-locatie inclusief vaste lasten. In deze periode is een stijging te zien van ongeveer €24,- naar €26,-, een stijging van 8,3% (ABF Research, 2015-2019). Ter



Figuur 8 : Huurprijsontwikkeling per vierkante meter periode 2015-2019 in Utrecht

verduidelijking zijn beide ontwikkeling weergegeven in figuur 8. De ontwikkeling in prijs zijn niet één-op-één vergelijkbaar door het verschil in specificatie, maar toch is het onwaarschijnlijk dat het verschil per vierkante meter van ongeveer €10,- tussen particulier en studentenruimte verklaard kan worden door enkel vaste lasten. Het lijkt of studenten gemiddeld meer per vierkante meter betalen in Utrecht dan particuliere huurders.

In de gemeente Utrecht wordt 29% van de woningen sociaal verhuurd, exclusief de woningen die door particulieren sociaal worden verhuurd. De gemeente Utrecht vermeldt dat de slagingskans van woningzoekende binnen de sociale huur is afgenomen omdat de vraag sneller stijgt dan het aanbod. De gemiddelde slaagkans in de periode 2015-2018 is afgenomen van 4,3 % naar 3,2% en de wachttijd is opgelopen van 9 jaar naar 10,4 jaar. Het aantal sociale huurwoningen in bezit van corporaties is tevens afgenomen van 43.681 naar 43.032. Van de beschikbare sociale huurwoningen wordt 75% verhuurd aan starters (Utrecht Monitor, 2019). Met het totaal potentieel aan woonruimte voor studenten is het niet veel beter gesteld. In het Actieplan Studenten Huisvesting Utrecht 2012, werd al vermeldt dat er 9000 wooneenheden bijgebouwd moesten worden om het destijdse tekort op te vullen (ASU, 2012). De verwachting is dat het studentenaantal op de Universiteit Utrecht tot en met 2026 jaarlijkse zal groeien met 4%, terwijl het aanbod van studentenwoonplekken in de periode 2013-2017 is gedaald van 30.960 naar 28.490 (CBS, 2019). Voor een totaaloverzicht van de ontwikkeling van studentenwoningaanbod zie figuur 9. Het tekort van studentenwoningen strijkt met het vraag-en-aanbodmodel met overheidsinterventie. Interessant is dat de ontwikkeling van de huurprijs een ander beeld laat zien dat werd verwacht aan de hand van het vraag-en-aanbodmodel.



Figuur 9 : Ontwikkeling studentenwoningaanbod 2013-2017

Effecten op de markt

De doorstroom van starters vanuit studentenkamers naar starterswoningen is gestagneerd. Starters zijn huishoudens die voor het eerst de individuele huizenmarkt hebben betreden. Er

is een gering aanbod voor pas afgestudeerde studenten die willen doorstromen naar andere huisvesting waardoor zij als 'niet-student' gebruik blijven maken van studentenhuisvesting. 'Niet-studenten' blijven dus langer vrager van studentenwoningen (Omgevingsvisie, 2019). Onderzoeker Kruythoff onderschrijft dit door te stellen dat door de prijsstijging op de woningmarkt huishoudens genoeg nemen met starterswoningen en starters met studentenwoningen (Kruythoff, 1994). De doorstroom uit potentiële studentenwoonruimte wil de gemeente op gang brengen door langdurige hoge bouwproductie voor de sociaal en midden categorie om zo de doorstoom van ouderen, starters en 'niet-studenten' die nog in studentenhuizen wonen te bevorderen. Verder wil de gemeente Utrecht een betere woonruimteverdeling door scheef wonen tegen te gaan, kleine gezinnen die in grote woningen wonen met voorrang laten doorstromen naar kleinere huizen en voorrang bieden aan midden huur om de doorstroom te verbeteren (Woonvisie, 2019). Er is dus sprake van substitutie in de vorm van verhuur aan een ander segment dan het bedoelde segment en misallocatie doordat omdat niet altijd de meest voordeliger gebruikt het goed consumeert. Bijvoorbeeld een starter met een hoger inkomen dan een student die gebruik maakt van een studentenkamer. In het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht 2018 wordt er gewaarschuwd dat het voor investeerders momenteel aantrekkelijker is om andere huisvesting te bouwen dan studentenkamers omdat daar meer rendement op te behalen valt (ASU, 2018). De cijfers van het CBS zoals weergegeven in figuur 5 ondersteunen deze bevindingen.

Verklaring

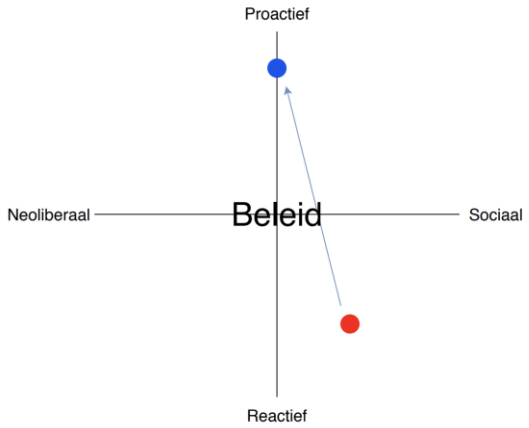
Onderzoeker P.J. Boelhouwer onderzoekt de groei in huizenprijzen en de stagnatie van bouwactiviteiten in de periode van liberalisatie in 1990-2004 en beargumenteerd dat deze te wijden is aan een discrepantie tussen de het beleidsdiscourse en de vraag-aanbodsituatie. Boelhouwer ziet de incomplete privatisering van de huizenmarkt als dé bepalende factor van de groei van huizenprijzen waardoor de doorstroom van starters wordt belemmerd. Enerzijds stimuleert de overheid de vraag met verschillend subsidies en anderzijds privatiseert de overheid het aanbod. Hierdoor zouden vraag en aanbod niet op een gezonde manier interacteren (Boelhouwer, 2005). Van der Heijden en collega's zien overheidsproblemen bij de ontwikkeling van nieuwbouw als doorslaggevende factor in het tekort. Bij het bouwen van nieuwe huizen zijn er 3 fases: planningsfase, verkoopfase en bouwfase. De terugval in het

aanbod is hoofdzakelijk te wijten aan problemen in de planningsfase doordat gemeentelijke autoriteiten te veel tijd nodig hebben om beslissingen te maken (Heijden et al, 2001). Een meer neoliberale markt waarbij de consument arbiter is van voor het toebedelen van middelen zou hier een oplossing voor kunnen zijn.

Conclusie

Toegankelijkheid in de studentenwoningmarkt is primair afhankelijk van twee variabelen: betaalbaarheid en aanbod die beide in relatie staan met de algemene vraag. Als huizen betaalbaar zijn maar er worden er geen aangeboden dan heeft een student weinig profijt van welvaartsbeleid dat de betaalbaarheid als prioriteit stelt. Anderzijds, als er neoliberaalbeleid wordt gevoerd en er een groot aanbod is van huizen maar voor prijzen die ver buiten het budget vallen van de gemiddelde student vallen, dan heeft de student nog steeds geen mogelijkheid om een kamer te huren. Om studentenwoningen toegankelijk te maken voor studenten moet beleid op een dunne rand balanceren dat zowel de toegankelijkheid via aanbod als via de prijs waarborgt.

Voor de gemeente Utrecht is momenteel probleem aan de aanbod kant het grootste. De gemeente Utrecht zou meer gebruik moeten maken van jaarlijkse rapporten over ontwikkeling op de (studenten)huismarkt om zodoende een proactief beleid te voeren waarbij op basis van prognoses wordt bijgebouwd in plaats van een reactief beleid waarbij de gemeente achter de feiten aanloopt. Dit wordt visueel weergegeven in figuur 10.



Figuur 10: Voorgestelde verandering in beleid voor de gemeente Utrecht

Discussie

De focus in dit onderzoek op de verklaring van het vraag-en-aanbodmodel in verschillende markten waardoor diepgaande definities van begrippen zoals betaalbaarheid zijn weggelaten. Begrippen als betaalbaarheid zijn relatief en op verschillende manieren te interpreteren waardoor de lezer zelf moet nagaan hoe bruikbaar de resultaten van dit onderzoek zijn voor het argument dat de lezer met de bevindingen in dit onderzoek wil maken. Daarbij moet de lezer in oogschouw houden dat een theoretische of perfecte markt in de praktijk feitelijk niet voorkomt.

Integratie

Conflict

Het tekort aan huisvesting voor studenten in Utrecht is onderzocht met de disciplinaire lenzen van Economie en Bestuurs- en Organisatiewetenschappen. Door het gebruik van verschillende disciplines kunnen verschillende begrippen van concepten, problemen en oplossingen ontstaan. Om de deze verschillen te duiden, begrijpen en integreren wordt gebruikt gemaakt van de interdisciplinaire onderzoekstechnieken van Repko en Szostak (2017). Het doel hiervan is een *more comprehensive understanding* te creëren tussen de conflicterende concepten en het vinden van *common ground*. Repko & Szostak definiëren common ground als de gedeelde basis die bestaat tussen conflicterende disciplinaire inzichten zoals theorieën, concepten en aannames waardoor integratie mogelijk is. Anders gezegd, een succesvol more comprehensive understanding van inzichten ontstaat wanneer er door middel van integratie een nieuw completer en genuanceerder begrip wordt geproduceerd (Repko & Szostak, 2017).

De belangrijkste disciplinaire inzichten waarin de disciplines conflicteren zijn beleid, korte en lange termijn en vraag en aanbod. Met behulp van de integratietechnieken van Repko en Szostak wordt getracht om in deze conflicten common ground te creëren. Vervolgens worden de overeenkomsten in de oplossingen van beide disciplines behandeld. Door common ground bij de drie conflicterende begrippen te creëren en de overeenkomsten naast elkaar te leggen, ontstaat er een omvattend more comprehensive understanding over het tekort aan studentenhuisvesting in Utrecht.

Beleid

Over het begrip beleid heerst er een conflict op conceptueel niveau. In het onderzoek neemt Bestuurs- en Organisatiewetenschappen een ideologisch neutrale houding aan ten opzichte van beleid door de laatste fase van het model van Fischer buiten beschouwing te laten. Het Fischer model bestaat uit een microniveau waarbij de inhoud en situationele context worden getoetst en een macroniveau waarbij maatschappelijke rechtvaardiging wordt onderzocht. In die zin is beleid een concept zonder ideologische lading. Voor Economie is dit niet het geval. Hier geldt beleid als een startpunt van onderzoek tussen een selectie van twee verschillende beleidsmatige economische ideologieën, de welvaart economie en de neoliberale economie. Het disciplinaire hoofdstuk van Economie onderzoekt beleid aan de hand van twee

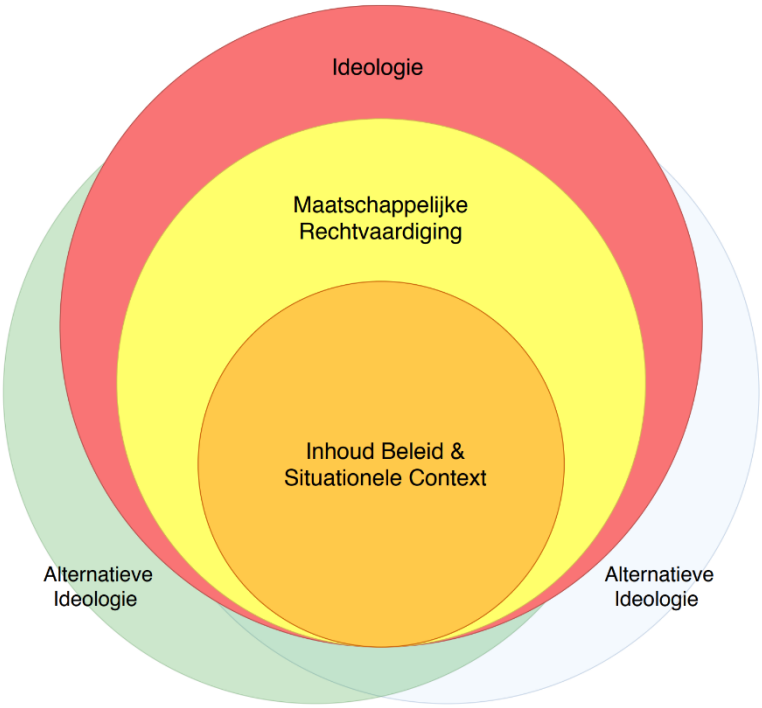
verschillende praktijkvoorbeelden om zo de uitwerking van de ideologie die dit beleid stuurt te onderzoeken. Bij Bestuurs- en Organisatiewetenschappen is dus bewust gekozen om de ideologische component buiten beschouwing te houden, terwijl dit het vertrekpunt is van Economie.

Waar Bestuurs- en Organisatiewetenschappen beleid dus zonder ideologische component onderzoekt, start Economie vanuit economische ideologieën en wordt er onderzocht op welke manier de ideologieën de huizenmarkt beïnvloeden. Beleid lijkt zich dus in meer dimensies af te spelen en kan ook in deze losse dimensies geanalyseerd worden. Echter is er in beide onderzoeken sprake van interactie en overlap tussen de verschillende dimensies. Om deze reden kunnen deze dimensies niet los van elkaar gezien worden en is integratie van belang.

Het verschil in de dimensies van beleid kan overkomen worden door middel van de integratietechniek *organization* van Repko en Szostak (2017). Organization creëert common ground door te verduidelijken hoe sommige fenomenen met elkaar interacteren en weer te geven wat hun causale relatie is. Aan de onderzochte beleidslagen vanuit Bestuurs- en Organisatiewetenschappen kan de economisch ideologisch gedreven laag van beleid worden toegevoegd. Door het toevoegen van een economische ideologische laag aan de hand van de organization techniek, wordt beleid een breder concept. Op microniveau bestaat beleid uit inhoud en situationele context en op macroniveau uit maatschappelijke rechtvaardiging en (economische) ideologieën. Het organiseren van de definitie van beleid doet geen afbreuk aan de disciplinaire inzichten en geeft een extra dimensie aan het begrip.

In figuur 11 is de *organization* gevisualiseerd. De oranje gekleurde component staat voor microniveau, het geel gekleurde component voor macro en de roodgekleurde component voor de extra toegevoegde laag op macroniveau. De relatie tussen de verschillende dimensies is dat ideologie vorming geeft aan maatschappelijke rechtvaardiging en deze op zijn beurt aan inhoud beleid en situationele context. Net als met het mengen van kleuren heb je eerst geel en rood nodig om oranje te maken. In deze organization worden dus ideologie en maatschappelijk rechtvaardiging gemengd om kleur/perspectief te geven aan de inhoud van beleid en de situationele context. Er is dus een ingebed effect van groot naar klein, ofwel macro naar micro.

Echter is ideologie niet een vaststaand fenomeen. Er is een heel kleurenpalet aan mogelijke ideologieën. In het onderstaande voorbeeld is dit geïllustreerd met de alternatieve ideologieën. Wanneer een alternatieve ideologie leidend was geweest, zou de uiteindelijke uitwerking op microniveau resulteren in een andere kleur. Als meerdere partijen samenwerken, is het van belang dat ze een gezamenlijke ideologie omarmen of vormen. Anders zullen de verschillende ideologische kleuren, net als bij het gebruik van te veel kleuren verf, vermengen tot een donkerbruin en onsamenhangend geheel in de interactie van macro naar micro. Om deze reden is het noodzakelijk dat de verschillende actoren, zoals de gemeente Utrecht en de Universiteit Utrecht, hun verscheidene ideologieën overeenstemmen.



Figuur 11: Visualisatie van de integratie van beleid

Vraag en aanbod

Het begrip *vraag en aanbod* is erg ambigu waardoor er een conflict is op zowel conceptueel als theoretische niveau. In Bestuurs- en Organisatiewetenschappen wordt niet de economische theorie van vraag en aanbod gebruikt om de studentenhuisvesting te bestuderen, maar de concepten vraag en aanbod. Aan de vraagkant staat volgens Bestuur- en Organisatiewetenschap de groei in studenten centraal en aan de aanbodkant het tekort aan

huisvesting om de studenten te huisvesten. In het economische disciplinaire onderzoek wordt de theorie van vraag en aanbod gebruikt voor een analyse van de (studenten-) huizenmarkt, maar indirect ook voor de aangroei van studenten aan de Universiteit Utrecht.

In het disciplinaire hoofdstuk van Bestuurs- en Organisatiewetenschappen is vraag en aanbod terug te vinden in verschillende aspecten (van het beleid). Ten eerste is er de vraag naar en het aanbod van studentenhuisvesting en doorstroommogelijkheden voor ex-studenten. Het gebrek aan doorstroommogelijkheden heeft tot gevolg dat ex-studenten langer in huisvesting voor studenten blijven wonen. Hierdoor wordt het aanbod van beschikbare wooneenheden voor studenten relatief kleiner. Ten tweede is er vraag naar kennis van studenten en het aanbod van studies vanuit de Universiteit Utrecht. Het aanbod van studies op de Universiteit Utrecht is gericht op het behouden van een competitieve positie door te groeien en te internationaliseren. De vraag naar kennis van studenten lijkt hierop aan te sluiten, want het aantal (internationale) studenten stijgt. Echter stijgt door het toenemende aantal studenten, ook de vraag naar studentenhuisvesting. In de laatste alinea van deze paragraaf wordt een diepere duik genomen in het samenspel van de verschillende soorten vraag aan de hand van een metafoor over waterhuishouding.

Economie kijkt bij het bestuderen van de studentenhuisvesting naar het mechanisme van vraag en aanbod en gebruikt hiervoor dezelfde invoer als Bestuurs- en Organisatiewetenschappen. Echter kijkt Economie ook naar hoe de samenhang tussen hoe vraag en aanbod effect hebben op prijs en aanbod. Hierbij wordt er dieper ingegaan op een situatie waarbij vraag en aanbod voor een bepaalde periode uit balans zijn, in de vorm van een tekort. Waarbij nadruk komt te liggen op hoe overheidsinterventie - gemotiveerd door ideologie - het raamwerk van de markt bepaalt.

Bestuurs- en Organisatiewetenschappen onderzoekt vraag en aanbod dus op zichzelf, terwijl Economie naar vraag en aanbod kijkt als een dynamisch mechanisme dat prijs en aanbod bepaalt. Vraag en aanbod heeft dus een statische vorm binnen Bestuurs- en Organisatiewetenschappen en bij Economie een dynamische vorm die interacteert met prijs en aanbod. Als Utrecht een studentenstad wil blijven is de huurprijs een belangrijke component die niet los gezien kan worden van het probleem van vraag en aanbod. Desalniettemin lijkt het grootste probleem tot toegang op de studentenhuizenmarkt te zitten in het aanbod en niet in de prijs. Echter, is de (huur-)prijs van starterswoningen een belangrijke

factor in de doorstroom van ex-studenten naar een individuele woning, waardoor deze weldegelijke indirect effect heeft op het aanbod van studentenhuisvesting. Er is dus sprake van een verschillend bereik dat gebruikt wordt om de studentenwoningmarkt te bestuderen.

In beide disciplines speelt een toebedelende actor een rol in vraag in aanbod. In Bestuurs- en Organisatiewetenschappen speelt de Universiteit Utrecht een soortgelijke rol overheidsinterventie in Economie. In beide gevallen zijn zowel de overheid als de Universiteit Utrecht een arbiter in vraag en aanbod. De Universiteit Utrecht kan met het aantrekken van internationale studenten of het steunen van Utrechtse studenten directe invloed hebben op de vraag naar huisvesting. Tevens kan de Universiteit Utrecht het totale aantal toegelaten studenten meer doen laten aansluiten op de huisvesting. De overheid kan het aanbod van huisvesting verhogen, regulatie aanpassen of de doorstroom verbeteren.

Om het probleem van het verschillende disciplinaire bereik ten aanzien van de studentenwoningmarkt op te lossen wordt er gebruik gemaakt van de integratie techniek *extension* van Repko en Szostak (2017). Extension is het verruimen van het disciplinaire bereik van een begrip op conceptueel niveau. Dit creëert common ground rondom het begrip. Door extension wordt de markt van studentenhuisvesting een dynamisch model, waarbij de samenhang tussen vraag en aanbod de prijs bepalen en daarmee toekomstig aanbod en overheidsbeleid beïnvloeden.

Het integrale dynamische model van vraag en aanbod kan uitgelegd worden aan de hand van een metafoor over waterhuishouding. Om het water in goede banen te leiden, moet de dijkbescherming zorgen dat de dijken de capaciteit hebben om het water te verwerken, net als de gemeente Utrecht de capaciteit moet hebben om de stroom studenten te ontvangen. Net als water dat zijn weg naar de zee zoekt, zullen studenten via kennis de weg naar een toekomst bewandelen, waardoor er altijd een instroom blijft. Desalniettemin, kunnen de overheidsinstanties in Utrecht fungeren als een sluis door net als bij hoogwater de stroom van studenten tijdelijk te vernauwen tot aan de maximale capaciteit, zodat overlast uitblijft. Een andere optie voor dijkbescherming om water beter te verwerken, is de stroomsnelheid verbeteren zodat er meer water in een kortere tijd een bepaalde afstand kan afleggen. Dit geldt ook voor de huizenmarkt. Momenteel liggen er in de huizenmarkt-rivier stroomafwaarts obstakels in de waterweg, waardoor de doorstroom wordt geblokkeerd wat zorgt voor een hogere stand van water stroomopwaarts. De overheid zou de stroom van het

water kunnen verbeteren door deze obstakels uit weg te halen in de vorm van meer starterswoningen. Als laatste zou de overheid zelf moeten bepalen wat voor (water-)landschap zij willen, eentje waarin ontelbare ongereguleerde vertakkingen hun weg vinden naar de zee, of eentje waarin een waterweg gereguleerd wordt aangelegd die het water van a naar zee brengt?

In het onderstaande figuur is de metafoor over waterhuishouding gevisualiseerd. Het water, de toestroom van studenten, komt aan de linkerkant van het figuur binnen en vertrekt aan de rechterzijde. In het midden vertegenwoordigt het water de huidige studentenpopulatie met daarbinnen het aanbod van studentenhuisvesting. Het aanbod van studentenhuisvesting is gevisualiseerd door middel van het huis. Zoals weergegeven is de instroom groter dan de uitstroom, waardoor het huis steeds meer onder water komt te staan. Er zijn verschillende methoden om de toestroom van het water te sturen. In de metafoor is besproken dat de overheidsinstanties de toestroom zou kunnen verminderen door regulering, dit is in het figuur weergegeven met de sluis. Een andere methode zou kunnen zijn om de doorstroommogelijkheden te vergroten, zodat de ex-studenten op de woningmarkt kunnen doorstromen. In de praktijk betekent dit dat het aanbod van starterswoningen verhoogd moet worden. Ten slotte kan er gebruik gemaakt worden van alternatieve methoden om het water beter te managen. Deze zijn weergegeven met de donkerblauwe waterwegen in het figuur. Alternatieve methoden kunnen manieren zijn die de vraag naar studentenhuisvesting verminderen of het aanbod verhogen, maar niet zijn besproken in dit onderzoek.

Figuur 12: Visualisatie van de waterhuishouding

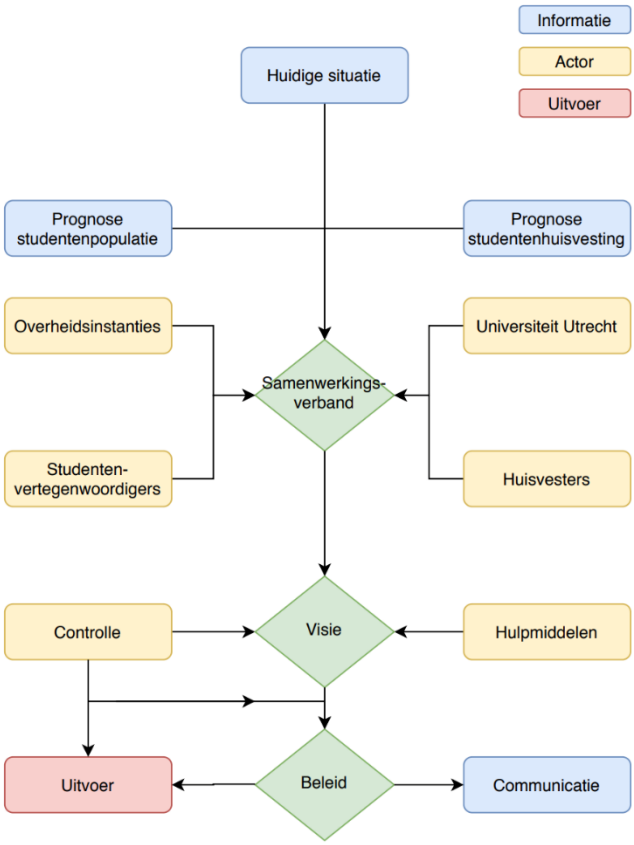
Korte en lange termijn

Over het concept korte en lange termijn is er een conflict op conceptueel niveau. Zowel Bestuurs- en Organisatiewetenschappen als Economie onderzoeken de effecten van beleid op de korte en lange termijn, maar er zit een verschil in reikwijdte. Bestuurs- en Organisatiewetenschappen richt zich op de vraag hoe korte en lange termijn beleid uitwerken in Utrecht. Economie kijkt hoe tegengesteld economisch én ideologisch gemotiveerd beleid heeft uitgewerkt in twee andere studentensteden om zodoende de uitwerking van verschillend ideologisch beleid kenbaar te maken.

Bestuurs- en Organisatiewetenschappen gebruikt dus een smallere definitie van termijn door enkel op Utrecht te richten, terwijl Economie een bredere definitie hanteert door de betrokken ideologieën erbij te betrekken. Daarbij gebruikt Economie twee verschillende economische doctrines om de effecten van verschillend ideologisch beleid voor de korte en lange termijn in relatie tot vraag, aanbod en prijs in kaart te brengen. Het concept van termijn vanuit Bestuurs- en Organisatie valt binnen de parameters van de definitie die binnen Economie wordt gehanteerd, alleen is die van Economie ruimer. Er is dus sprake van een verschillend bereik van het concept korte en lange termijn.

Om het verschil van bereik ten aanzien van korte en lange termijn te overbruggen wordt er gebruik gemaakt van de integratietechniek *extension* van Repko en Szostak (2017). Zoals eerder uiteengezet bij het conflict van vraag en aanbod, is extension het verruimen van het disciplinaire bereik van een begrip op conceptueel niveau, zodat er common ground gecreëerd kan worden. Door extension wordt termijn een ruimer concept in de zin dat de effecten op korte en lange gevormd worden door ideologie. De verbrede definitie van *korte en lange termijn* en *ideologie* wordt visie. Op deze manier draagt de verbrede definitie naast een tijdsaanduiding ook een ideologische lading. Anders dan bij beleid waarin de ideologie een startpunt is dat doorwerkt op de hedendaagse praktijk, is visie metafysisch en is deze nog niet kenbaar in de praktijk. Visie is in die zin enkel opgebouwd uit ideeën en niet waterdichte voorspellende uitwerkingen voor de toekomst. In het gebruik kan het onderscheid van korte en lange termijn nog steeds gebruikt worden in de vorm van korte of lange termijnvisie en is daarom nog steeds volledig dekkend voor beide disciplines en het verschillende gebruik.

Het mag duidelijk zijn dat er sprake is geweest van crisismanagement van de betrokken actoren en dat dit verlegd moet worden naar een constructieve (lange) termijnvisie. Hoe dit tot stand kan komen is weergegeven in het onderstaande netwerkdiagram. In het volgende hoofdstuk wordt er dieper ingegaan op het netwerkdiagram en de daaruit voortvloeiende oplossingen.



Figuur 13: Netwerkdiagram

Oplossing

Ons voorstel luidt dat de gemeente Utrecht in samenwerking met de onderwijsinstanties een visie moet neerzetten waarin de vraag naar kennis en huisvesting aansluit op het aanbod dat zij kunnen en willen bieden. In deze visie moet er gekeken worden in hoeverre de betrokken instanties de vraag naar kennis en huisvesting willen vormgeven. Willen zij hier een centrale rol in spelen door beiden te reguleren, willen zij alleen vraag naar kennis of alleen vraag naar huisvesting reguleren of een nieuw ideologisch pad inslaan waarin bijvoorbeeld duurzaamheid en samenwerking centraal staan? Momenteel heeft de situatie de schijn dat de gemeente Utrecht graag een centrale rol wil blijven spelen, terwijl de onderwijsinstanties ervoor kiezen om de sluis open te zetten qua aanbod van kennis maar niet verder kijken. Juist daarom is een gezamenlijke visie waarin capaciteit en doel worden verenigd door de verschillende actoren van belang.

Zodra deze visie is gevormd, is het van belang dat er proactief wordt gehandeld. Net als de metafoor met waterhuishouding kan een goede dijkwacht niet wachten tot de volgende overstroming voordat hij de dijken ophoogt, maar voert hij proactief beleid om zulke situatie voor te zijn door het water te reguleren. Instituten als de Universiteit, CBS, gemeente en het Rijk geven met het Rapport Landelijke Studentenmonitor een duidelijke prognose van: de aanwas van studenten, waar het momenteel spaak loopt en waar de tekorten zijn. De betrokken partijen zouden aan de hand van deze prognoses een langetermijnvisie kunnen uitrollen om zodoende vraag en aanbod op elkaar te doen aansluiten.

De studentenhuisvestingssituatie in Utrecht lijkt nu voornamelijk spaak te lopen in een mismatch tussen het afstemmen van beleid tussen de verschillende instanties en in het behalen van individuele doelen op korte termijn die weer problemen veroorzaken voor derde partijen. Metaforisch gezien zorgt dit voor overstromingen in andere gebieden. Een vergelijkbare situatie met conflicterende belangen is terug te vinden in de sport wielrennen. Voor deze vergelijking gebruiken wij het Nederlandse team JumboVisma. Het team JumboVisma bestaat uit 27 renners. Elke renner heeft andere capaciteiten en heeft dan ook zijn eigen rol binnen het team. Zo zijn er bijvoorbeeld sprinters, klimmers, knechten en ontsnappers. JumboVisma verdeelt de renners over verschillende wedstrijden en grote rondes door het jaar heen. De grote ronde met het meeste prestige is de Tour de France. Om deze

reden treedt JumboVisma in de Tour de France altijd aan met hun beste renners en in 2019 werden er verschillende successen geboekt. Er werden etappes gewonnen door een sprinter en een knecht en er stond een klimmer op het podium van het algemeen klassement. Toch is de grootste prijs van de Tour de France, de eerste plaats in het algemeen klassement, nog nooit gewonnen. Een ander team heeft daarentegen wel ervaring met het winnen van deze prijs, Team Sky (Ineos). In de laatste zeven jaar wisten zij zes keer het algemeen klassement winnend af te sluiten. In tegenstelling tot JumboVisma specialiseerden zij zich op één onderdeel en bestaat hun team enkel uit klimmers en knechten. Deze formule is bewezen succesvol en wordt in 2020 ook toegepast door JumboVisma in de hoop de Tour te winnen. De belangen van de sprinters en ontsnappers zullen dit jaar moeten wijken voor het hoofddoel. Zij krijgen dit jaar hun kansen in andere wielerrondes. Op deze manier kunnen zij hun eigen doelen nastreven en succes behalen, maar is dit niet in strijd met het algemeen belang van de ploeg.

Net als in de wielerclub moeten de betrokken partijen zich verenigen onder een collectieve visie. Er is geen ruimte om individuele etappes te winnen, wanneer dit belemmeringen creëert die een eindzege in het algemeen klassement in de weg staan. Zo ook kan de Universiteit Utrecht niet competitief willen blijven door te groeien en te internationaliseren, wanneer dit tegenstrijdig is met het beleid van de gemeente Utrecht om het tekort aan studentenhuisvesting op te lossen. Een gezonde collectieve visie voor een Universiteitsstad als Utrecht zou het creëren van een aangename en toegankelijke leeromgeving voor studenten moeten zijn. Hierin zou een tekort aan studentenhuisvesting geen rol moeten spelen. De partijen die zich verenigen onder deze visie moeten misschien concessies doen op de korte termijn, maar wij geloven dat een goede samenwerking tussen alle partijen met een collectieve visie op de lange termijn altijd een beter resultaat levert. Bovendien kan er ruimte blijven voor individuele overwinningen, zolang deze het algemeen belang maar niet schaden.

Dit onderzoek heeft aangetoond dat er asymmetrisch wordt gewerkt door de gemeente Utrecht en de Universiteit Utrecht, waardoor er studentenhuisvestingstekort is ontstaan. Het onderzoek laat zien dat de betrokken partijen zich moeten verenigingen onder een gezamenlijke visie om deze problemen te overbruggen. Hiermee geeft het onderzoek een richting van mogelijke oplossingen, maar definieert niet hoe deze oplossing in detail moet

worden vormgegeven. Het vormgeven van deze oplossing wordt overgelaten aan de wensen van de Universiteit Utrecht en gemeente Utrecht of kan worden aangedragen door een vervolgonderzoek. Het onderzoek heeft aangetoond hoe het tekort aan studentenhuisvesting in de gemeente Utrecht ontstaat en dat een collectieve visie noodzakelijk is om het vraagstuk op te lossen. Het resultaat geeft hiermee antwoord op de hoofdvraag.

Discussie, Reflectie, Limitatie

Dit onderzoek kan gezien worden als een verkennend onderzoek naar de mogelijkheden om de vraag en aanbod van studentenwoningen naar elkaar toe te brengen. Het onderzoek richt zich op de knelpunten in het huidige beleid en toetst deze. Er is gebleken dat er een samenwerking moet ontstaan, waarin alle partijen betrokken moeten worden. Op deze manier kan er een collectieve visie ontstaan, waarin individuele belangen niet het algemeen belang schaden. Deze individuele belangen zullen op korte termijn pas op de plaats moeten maken om het tekort aan studentenhuisvesting in de gemeente Utrecht op te lossen. Vervolgonderzoek kan zich richten op andere manieren waarop de Universiteit Utrecht competitief kan blijven zonder dat dit het tekort aan studentenhuisvesting in de hand te werkt.

De besproken disciplines zijn niet zonder limieten. B&O kijkt aan de hand van het model van Fischer naar het empirische en normatieve aspect van beleid in Utrecht. Echter heeft de methode de vorm van een case study. Door het gebruik van deze vorm wordt er maar een enkel vraagstuk onderzocht en is er geen vergelijkingsmateriaal. Het levert een kwalitatief en gedetailleerd onderzoek op, maar hoeft niet per definitie bruikbaar te zijn voor vergelijkbare vraagstukken.

De discipline Economie bekijkt de wereld vaak vanuit een raamwerk waarin het toebedelen van schaarse goederen aan rationele actoren centraal staat. Op deze manier kunnen de gemiddelde keuzes van individuen in bepaalde situatie goed verklaard worden. Maar door een wereld te zien waarin alleen rationele actoren zich bewegen, wordt er soms tekortgedaan aan de werkelijkheid waarin ook andere motieven dan enkel de ratio een rol spelen. Fundamenteel gezien is Economie goed in het bestuderen van de toebedelingen van middelen in een markt, maar komt tekort in het verklaren van de vraag waarom mensen dingen aanbieden of vragen in een markt.

Beide disciplines hebben verschillende kenmerken en hebben zowel sterke als zwakke punten. Door de inzichten uit de disciplines te integreren kunnen ze elkaar aanvullen en versterken. Wij zijn ons bewust van het feit dat dit maar tot op een bepaalde hoogte heeft plaatsgevonden, omdat er slechts twee disciplines gebruikt zijn. Een extra discipline had een toegevoegde waarde kunnen zijn. Zo had bijvoorbeeld een sociologische discipline meer inzicht kunnen geven in hoe studenten de problemen met betrekking tot huisvesting ervaren en had de discipline Planologie verdieping kunnen toevoegen over de ruimtelijke indeling van

een stad. Dit zijn voorbeelden van disciplines die onbesproken blijven in dit onderzoek en eventueel een toegevoegde waarde hadden kunnen hebben.

Om de disciplinaire verschillen te overbruggen, is er gebruik gemaakt van de integratietechnieken van Repko en & Szostak. De onderzoekers Repko & Szostak schrijven dat er verschillende criticasters zijn die van mening zijn dat integratie niet mogelijk is. Door de volgende verschillende factoren zou integratie worden belemmerd of helemaal niet mogelijk zijn. Voorbeelden van deze factoren zijn: disciplinaire fragmentatie, conflicterende perspectieven en ideologieën, epistemologische barrières en een variëteit aan mogelijke uitkomsten. In dit onderzoek hebben wij deze belemmerende factoren proberen te overkomen door de integratietechnieken van Repko en Szostak te gebruiken. Daarnaast zijn er theorieën die stellen dat het vinden van common ground een heel natuurlijk fenomeen is en daarmee de haalbaarheid van integratie bevestigen. Als het mogelijk is voor mensen van verschillende sociale en maatschappelijke contexten om te communiceren en overeenstemming te vinden, moet het ook mogelijk zijn om common ground te vinden tussen disciplines. Wanneer het vinden van common ground haalbaar en een natuurlijk fenomeen is, dan moet creëren van een meer omvattend begrip ook mogelijk zijn, want dit ontstaat uit het vinden van overeenstemming in alledaagse gesprekken (Repko en Szostak, 2017, 310). Daarnaast is er een verscheidenheid aan onderzoeken die integratie tussen verschillende disciplines succesvol hebben toegepast. Deze onderzoeken samen met de eerder beschreven theorieën kunnen als bewijs dienen dat de belemmerende factoren van de criticasters integratie niet onmogelijk maken (2017, 312).

Literatuurlijst

ABF Research. (2015). *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2015*. Geraadpleegd van: https://www.kences.nl/nl/landelijke-monitor-studentenhuisvesting/downloadmonitors.html

ABF Research. (2016). *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016*. Geraadpleegd van: https://www.kences.nl/nl/landelijke-monitor-studentenhuisvesting/downloadmonitors.html

ABF Research. (2017). *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2017*. Geraadpleegd van: https://www.kences.nl/nl/landelijke-monitor-studentenhuisvesting/downloadmonitors.html

ABF Research. (2018). *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2018*. Geraadpleegd van: https://www.kences.nl/nl/landelijke-monitor-studentenhuisvesting/downloadmonitors.html

ABF Research. (2018). *Lokale Monitor Studentenhuisvesting Utrecht 2018.* Geraadpleegd van: https://docplayer.nl/105573491-Lokale-monitor-studentenhuisvesting-utrecht-auteur-rene-van-hulle-co-auteurs-lies-hooft-bert-marchal-jamie-zwaneveld-en-maarten-vijncke.html

ABF Research. (2019). *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2019*. Geraadpleegd van: https:// www.kences.nl/assets/files/2019/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2019.pdf

Aalbers, M. B., & Holm, A. (2008). Privatising social housing in Europe: The cases of Amsterdam and Berlin. *Urban trends in Berlin and Amsterdam*, *110*, 12-23.

ASU. (2012). *Actieplan studentenhuisvesting Utrecht.* Geraadpleegd van https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:yrjOBJEY6xYJ:https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/7.extern/wob/-2019/2019-128_actieplannen_studentenhuisvesting/Bijlagen.pdf+&cd=3&hl=en&ct=clnk&gl=nl

ASU. (2018). *Actieplan studentenhuisvesting.* Geraadpleegd van: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/10/05/actieplan-studentenhuisvesting-2018-2021

Berlin Loves You. (2017, 27 september). BERLIN: YOUR RENT IS ILLEGALLY HIGH. LET'S FIGHT BACK. Geraadpleegd van: https://berlinlovesyou.com/mietpreisbremse-berlin/

Belastingdienst. (z.d.). *Kan ik huurtoeslag krijgen?* Geraadpleegd van: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/kan-ik-huurtoeslag-krijgen

Blackman, A. (2019, 13 november). 'Berlin Rent Freeze Prompts Biggest Residential Landlord to Build Elsewhere'. *Bloomberg*. Geraadpleegd van: https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-11-13/berlin-rent-freeze-prompts-deutsche-wohnen-to-build-elsewhere

Boelhouwer, P. J. (2005). The incomplete privatization of the Dutch housing market: Exploding house prices versus falling house-building output. *Journal of Housing and the built environment*, *20*(4), 363-378.

Bryman, A. (2012). *Social Research Methods*. 4th Edition. Oxford: Oxford University Press.

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (2002). Civil Code. *Federal Law Gazette: Bundesgesetzblatt*. 42, 2909, 738. Geraadpleegd van: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2181

Burgemeester en Wethouders. (7 maart 2019). Stand van zaken Actieplan Studentenhuisvesting maart 2019, Huurteam en aanpak huisjesmelkers [Raadsbrief]. Geraadpleegd van: https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/f85cd1f4-3fb1-4374-b9f0-fb469623d256

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2019). *Woningen Utrecht met Uitwonende Studenten, 2013 en 2017*. Geraadpleegd van https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/41/woningen-utrecht-met-uitwonende-studenten-2013-en-2017

Chen, M.C. (1998) House Price Dynamics and Granger Causality: An Analysis of Taipei New Dwelling Market, *Journal of the Asian Real Estate Society*, 1(1), 101–126.

De Boer, H., Verschuure, K. & Van Ooijen, M. (2018). *Utrecht: Ruimte Voor Iedereen*. Coalitieakkoord GroenLinks – D66 – ChristenUnie, Utrecht 2018-2022. Geraadpleegd van: https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/college-van-b-en-w/Coalitieakkoord-Utrecht-ruimte-voor-iedereen.pdf

DREF. (2016). *Situation of Student Accommodation*. Geraadpleegd van: http://dref.de/en/research/situation-student-accommodation/

DREF. (2016). *Student Accommodation Price Index of DREF and the Cologne institute for economic research*. Geraadpleegd van: http://dref.de/en/research/student-accommodation-price-index-of-dref-and-the-cologne-institute-for-economic-research-in-cooperation-with-immobilienscout24/

Fields, D., & Uffer, S. (2016). The financialization of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, *53*(7), 1486-1502.
Fischer, F., Miller, G.J. & Sidney, M.S. (2007). *Handbook of public policy analysis: theory, politics, and methods*. Boca Raton: CRC Press.

Gemeente Utrecht. (2012). *Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU)*. Geraadpleegd van: https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/7.extern/wob/-2019/2019-128_actieplannen_studentenhuisvesting/Bijlagen.pdf.

Haffner, M., Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2008). Rent regulation: The balance between private landlords and tenants in six European countries. *European Journal of Housing Policy*, *8*(2), 217-233.

Heijden, H.M.H. van der, Hoekstra, J.S.C.M. and Lamain, C. (2001) *Inventarisatie van mogelijke capaciteitstekorten bij de woningbouw [A survey of potential capacity shortages in house-building]*. Delft: Onderzoekinstituut OTB.

Hoorntje, R. (2019, 12 augustus). *Piek van studenten op komst: zijn de steden er klaar voor?* Geraadpleegd van: https://nos.nl/op3/artikel/2297289-piek-van-studenten-op-komst-zijn-de-steden-er-klaar-voor.html

Immowelt. (2020, 16 januari). *Mieten im 10-Jahresvergleich: Wohnen in deutschen Großstädten um bis zu 104 Prozent teurer* [Persbericht]. Geraadpleegd van: https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/immoweltde/2020/mieten-im-10-jahresvergleich-wohnen-in-deutschen-grossstaedten-um-bis-zu-104-prozent-teurer/

Investitionsbank Berlin. (2018). *2018 IBB Housing Market Report.* Geraadpleegd van: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/in-english/ibb-housing-market-report/ibb_housing_market_report_2018_summary.pdf

Jenkins, B. (2009). Rent control: Do economists agree?. *Econ journal watch*, *6*(1).

Kadi, J., & Ronald, R. (2014). Market-based housing reforms and the 'right to the city': the variegated experiences of New York, Amsterdam and Tokyo. *International Journal of Housing Policy*, *14*(3), 268-292.

Knaup, H., Neubacher, A., Nezik, A. (2013, 1 februari). 'Rocketing Rents Become Election Issue In Germany'. *Spiegel International.* Geraadpleegd van: https://www.spiegel.de/international/germany/german-renters-pinched-by-rising-costs-and-decreasing-supply-a-875224.html

Knight, B. (2019). 'Berlin's new rent freeze: How it compares globally'. *Deutsche Welle*. Geraadpleegd van: https://www.dw.com/en/berlins-new-rent-freeze-how-it-compares-globally/a-50937652

Kruythoff, H. (1994). Starters in the housing market in an urban region: The case of the Randstad Holland, a diversified housing-shortage area. *Housing Studies*, *9*(2), 219-244.

Lindblom, C. E. & Cohen, D. K. (1997). *Usable Knowledge: Social Science and Social Problem Solving.* New Haven: Yale University Press.

Lind, H. (2001). Rent regulation: A conceptual and comparative analysis. *European Journal of Housing Policy*, *1*(1), 41-57.

Luijten, A., Van der Kam, S. Kaashoek, A., Ouwekerk, H. & Klinker, B. (2005) *Dossier Starters op de Woningmarkt*. Geraadpleegd van: https://www.bpd.nl/media/83823/naw-19-dossier-bpd.pdf

Pararius. (2019, 24 april). *Landelijke huurprijsstijging opnieuw minder dan vijf procent* [Persbericht]. Geraadpleegd van: https://www.pararius.nl/nieuws/landelijke-huurprijsstijging-opnieuw-minder-dan-vijf-procent

Pindyck, R.S., & Rubinfield, D.L. (2015). *Microeconomics* (global ed.; eight ed.). Edinburgh Gate Harlow, England: Pearson Education Limited.

Marcus, I. (2019, 4 oktober). Berlin's Housing Shortage No Improvement in Sight. Geraadpleegd van: https://berlinspectator.com/2019/01/08/berlins-housing-shortage-no-improvement-in-sight-3/

McElroy, C. (2019, 4 december). 'Berlin's year of rent rebellion throws spotlight on Germany's housing shortage'. *S&P Global.* Geraadpleegd van: https://www.spglobal.com/marketintelligence/en/news-insights/trending/wkukvo49ktdyyqpbyfinxw2

New York City Rent Guidelines Board. (2019, 16 mei). *Changes to the Rent stabilized Housing Stock in NYC in 2018*. Geraadpleegd van: https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/wp-content/uploads/2019/08/2019-Changes.pdf

Ollongren, K., H. (25 juni 2019) Studentenhuisvesting; Brief regering; Voortgang landelijk actieplan studentenhuisvesting [Kamerbrief]. Geraadpleegd van: https://www.parlementairemonitor.nl/9353000/1/j9vvij5epmj1ey0/vkznkmpcdgzb.

Rent Jungle. (2020). Rent trend data in New York, New York. Geraadpleegd van https://www.rentjungle.com/average-rent-in-new-york-rent-trends/

Stone, D. A. (1988). *Policy Paradox and Political Reason*. Glenview, IL: Scott, Foresman and Company

Stringer, S. (2018, 29 november). *NYC For All: The Housing We need.* Geraadpleegd van: https://comptroller.nyc.gov/reports/nyc-for-all-the-housing-we-need/

The Economist. (2019, 20 juli). 'Thick as a brick. Europe embraces rent controls, a policy that never works'. *The Economist.* Geraadpleegd van: https://www.economist.com/europe/2019/07/20/europe-embraces-rent-controls-a-policy-that-never-works

Trebing, H. M. (1976). The Chicago school versus public utility regulation. *Journal of Economic Issues*, *10*(1), 97-126.

Utrecht Monitor. (z.d.). *Sociale huur*. Geraadpleegd van: https://www.utrecht-monitor.nl/fysieke-leefomgeving/wonen/sociale-huur

Wall Street Journal. (2020). *Berlin declares war on rising Rents*. Geraadpleegd van: https://www.wsj.com/articles/berlin-declares-war-on-gentrification-with-rent-cap-11580397180

Woningnet Regio Utrecht. (z.d.). Sociale Huurwoning. Geraadpleegd van: https://www.woningnetregioutrecht.nl/nl-NL/Help%20en%20uitleg/Huren%20of%20kopen/Sociale%20huurwoning

Woonvisie. (2010). *Actualisering woonvisie Utrecht*. Geraadpleegd van: https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:QTBUUe838a8J:https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/publicaties/begroting_en_verantwoording/2017/Begroting2017_SO_Actualisering_woonvisie.pdf+&cd=2&hl=en&ct=clnk&gl=nl

Woonvisie. (2019). *Utrecht beter in Balans.* Geraadpleegd van: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/