



UvA-DARE (Digital Academic Repository)

Distributive justice of housing in Amsterdam

Jonkman, A.R.

Publication date

2019

Document Version

Other version

License

Other

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Jonkman, A. R. (2019). *Distributive justice of housing in Amsterdam*.

General rights

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.



References

Aalbers, M. (2009). Geographies of the financial crisis. *Area*, 41(1), 34–42. <https://doi.org/10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x>

Aalbers, M. (2011). The Revanchist Renewal of Yesterday's City of Tomorrow. *Antipode*, 43(5), 1696–1724. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2010.00817.x>

Aalbers, M. (2015). The Great Moderation, the Great Excess and the global housing crisis. *International Journal of Housing Policy*, 15(1), 43–60. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.997431>

Addison, C., Zhang, S., & Coomes, B. (2013). Smart Growth and Housing Affordability: A Review of Regulatory Mechanisms and Planning Practices. *Journal of Planning Literature*, 28(3), 215–257. <https://doi.org/10.1177/0885412212471563>

Aedes. (2016a). *Corporatiemonitor Huurbeleid 2016*. The Hague.

Aedes. (2016b). *Wet Doorstroming Huurmarkt: Hoe verandert het huurbeleid?* The Hague.

Aedes. (2017a). *Corporaties leren, huurders profiteren: Rapportage Aedes-Benchmark 2017*. The Hague.

Aedes. (2017b). *Verhuurderheffing, investeringen en duurzaamheid*. Retrieved March 29, 2018, from <https://www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/financiering-en-subsidies/verhuurderheffing-investeringen-en-duurzaamheid.html>

AFWC. (2005–2016). *Jaarboek 2005;...;2016*. Amsterdam.

AFWC. (1995). *Kernvoorraad en differentiatie*. Amsterdam.

AFWC. (2006). *Jaarboek 2006*. Amsterdam.

AFWC. (2007). *Jaarboek 2007*. Amsterdam.

AFWC. (2008). *Jaarboek 2008*. Amsterdam.

AFWC. (2013). *Jaarboek 2013*. Amsterdam.

AFWC. (2014). *Jaarboek 2014*. Amsterdam.

AFWC. (2016). *Jaarbericht 2016*. Amsterdam.

Algemene Rekenkamer. (2017). *Schenkingsvrijstelling eigen woning: Effecten op de hypotheekschuld*. The Hague.

Allegra, M., Casaglia, A., & Rokem, J. (2012). The Political Geographies of Urban Polarization: A Critical Review of Research on Divided Cities. *Geography Compass*, 6(9), 560–574. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2012.00506.x>

Andersson, R. (1999). “Divided cities” as a policy-based notion in Sweden. *Housing Studies*, 14(5), 601–624. <https://doi.org/10.1080/02673039982632>

Andrews, D., Caldera Sánchez, A., & Johansson, Å. (2011). *Housing Markets and*

- Structural Policies in OECD Countries* (OECD Economics Department Working Paper Series No. 836). Paris. <https://doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>
- Arbaci, S., & Tapada-Berteli, T. (2012). Social inequality and urban regeneration in Barcelona city centre: Reconsidering success. *European Urban and Regional Studies*, 19(3), 287–311. <https://doi.org/10.1177/0969776412441110>
- Arneson, R. (1989). Equality and equal opportunity for welfare. *Philosophical Studies*, 56(1), 77–93. <https://doi.org/10.1007/BF00646210>
- Arnott, R. (1995). Time for Revisionism on Rent Control? Published by: American Economic Association Time for Revisionism on Rent Control? *The Journal of Economic Perspectives*, 9(1), 99–120.
- Arnott, R., & Igarashi, M. (2000). Rent control, mismatch costs and search efficiency. *Regional Science and Urban Economics*, 30(3), 249–288. [https://doi.org/10.1016/S0166-0462\(00\)00033-8](https://doi.org/10.1016/S0166-0462(00)00033-8)
- Arnott, R., & Shevyakhova, E. (2014). Tenancy rent control and credible commitment in maintenance. *Regional Science and Urban Economics*, 47(1), 72–85. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2013.08.003>
- Asselt, M. van, Faas, A., & van der Molen, F. (2010). *Uit zicht: Toekomstverkennen met beleid*. Amsterdam: WRR.
- Autor, D. H., Palmer, C. J., & Pathak, P. (2012). *Housing market spillovers: Evidence from the end of rent control in Cambridge Massachusetts* (NBER Working Paper Series No. 18125). Cambridge. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Ball, M. (2016). Housing provision in 21st century Europe. *Habitat International*, 54, 182–188. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.024>
- Barker, K. (2008). Planning policy, planning practice, and housing supply. *Oxford Review of Economic Policy*, 24(1), 34–49. <https://doi.org/10.1093/oxrep/grn001>
- Basta, C. (2016a). From justice in planning toward planning for justice: A capability approach. *Planning Theory*, 15(2), 190–212. <https://doi.org/10.1177/1473095215571399>
- Basta, C. (2016b). On Marxs human significance, Harveys right to the city, and Nussbaums capability approach. *Planning Theory*, 16(4), 345–363. <https://doi.org/10.1177/1473095216641153>
- Batten, D. (1999). The mismatch argument: The construction of a housing orthodoxy in Australia. *Urban Studies*, 36(1), 137–151. <https://doi.org/10.1080/0042098993781>
- Beauregard, R. (1993). *Voices of decline: The postwar fate of U.S. cities*. Hoboken: John Wiley & Sons.
- Belastingdienst. (2015). *Berekening huurtoeslag 2015*. The Hague. Retrieved

from http://download.belastingdienst.nl/toeslagen/docs/berekening_huurtoeslag_tg0831z54fd.pdf

Bengtsson, B. (2001). Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory. *Scandinavian Political Studies*, 24(4), 255–275. <https://doi.org/10.1111/1467-9477.00056>

Bertram, A., & Helderma, J.-K. (2008). Wat gaan we doen met de corporaties? In H. Don (Ed.), *Agenda voor de Woningmarkt* (pp. 125–144). Amsterdam: Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde.

Blessing, A. (2012). Magical or Monstrous? Hybridity in Social Housing Governance. *Housing Studies*, 27(2), 189–207. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.649469>

Blessing, A. (2014). *Magical or monstrous? Hybridity in social housing governance: Understanding market oriented reforms of social rental housing*. Amsterdam: University of Amsterdam.

Blessing, A. (2015). Public, Private, or In-Between? The Legitimacy of Social Enterprises in the Housing Market. *Voluntas*, 26(1), 198–221. <https://doi.org/10.1007/s11266-013-9422-1>

Block, W., & Olsen, E. (Eds.). (1981). *Rent Control: Myths & Realities. International Evidence of the Effects of Rent Control in Six Countries*. Vancouver: The Fraser Institute. https://doi.org/10.1007/978-0-387-75870-1_11

Blomley, N. (2009). Homelessness, Rights, and the Delusions of Property. *Urban Geography*, 30(6), 577–590. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.30.6.577>

Boal, F. (1999). From undivided cities to undivided cities: Assimilation to ethnic cleansing. *Housing Studies*, 14(5), 585–600. <https://doi.org/10.1080/02673039982623>

Boelhouwer, P., Elsinga, M., Gruis, V., Priemus, H., Van der Schaar, J., & Thomsen, A. (2014). *Wonen 6.0: Over de Toekomst van de Sociale Huisvesting in Nederland*. Delft.

Boelhouwer, P., & Priemus, H. (2012). Housing system reform: The opinion of advisory boards versus political reality in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(4), 527–542. <https://doi.org/10.1007/s10901-012-9288-3>

Boelhouwer, P., & Priemus, H. (2014). Demise of the Dutch social housing tradition: Impact of budget cuts and political changes. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2), 221–235. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9387-9>

Boer, R. de, & Bitetti, R. (2014). *A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market?: Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands* (OECD Economics Department Working Papers No. 1170). Paris.

Bolt, G., Phillips, D., & van Kempen, R. (2010). Housing policy, (De)segregation

- and social mixing: An international perspective. *Housing Studies*, 25(2), 129–135. <https://doi.org/10.1080/02673030903564838>
- Boterman, W. (2012). Deconstructing Coincidence: How Middle-Class Households use Various Forms of Capital to Find a Home. *Housing, Theory and Society*, 29(3), 321–338. <https://doi.org/10.1080/14036096.2011.638315>
- Boterman, W., Karsten, L., & Musterd, S. (2010). Gentrifiers Settling Down? Patterns and Trends of Residential Location of Middle-Class Families in Amsterdam. *Housing Studies*, 25(5), 693–714. <https://doi.org/10.1080/02673037.2010.483586>
- Boumeester, H. (2018). *Monitor koopwoningmarkt*. Delft.
- Boyne, G., & Powell, M. (1991). Territorial justice. A review of theory and evidence. *Political Geography Quarterly*, 10(3), 263–281. [https://doi.org/10.1016/0260-9827\(91\)90038-V](https://doi.org/10.1016/0260-9827(91)90038-V)
- Bramley, G. (2007). The Sudden Rediscovery of Housing Supply as a Key Policy Challenge. *Housing Studies*, 22(2), 221–241. <https://doi.org/10.1080/02673030601132847>
- Bratt, R., Stone, M., & Hartman, C. (2013). Why a Right to Housing is Needed and Makes Sense: Editors' Introduction. In J. R. Tighe & E. J. Mueller (Eds.), *The Affordable Housing Reader* (pp. 53–71). London and New York: Routledge.
- Buchanan, A. (1990). Justice as Reciprocity versus Subject-Centered Justice. *Philosophy & Public Affairs*, 19(3), 227–252.
- Buitelaar, E. (2010). Cracks in the myth: Challenges to land policy in the Netherlands. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 101(3), 349–356. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2010.00604.x>
- Buitelaar, E., Weterings, A., & Ponds, R. (2017). *Cities, Economic Inequality and Justice*. London and New York: Routledge.
- Burgers, J. (2002). De Gefragmenteerde Stad. *Amsterdams Sociologisch Tijdschrift*, 28(4), 472–494.
- Cai, W., & Lu, X. (2015). Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study. *Habitat International*, 47, 169–175. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.021>
- Caldera Sánchez, A., & Andrews, D. (2011). *To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?* (OECD Economics Department Working Papers No. 846). Paris. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1787/5kghtc7kzx21-en>
- Caldera Sánchez, A., & Johansson, Å. (2011). *The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries* (OECD Economics Department Working Papers No. 837). Paris. <https://doi.org/10.1787/5KGK9QHRNN33-EN>
- Caldera Sánchez, A., & Johansson, Å. (2013). The price responsiveness of

- housing supply in OECD countries. *Journal of Housing Economics*, 22(3), 231–249. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2013.05.002>
- Cammen, H. van der, & de Klerk, L. (2003). *Ruimtelijke ordening: Van grachtengordel tot Vinex-wijk* (Second edition). Utrecht: Het Spectrum.
- Campbell, H. (2006). Just Planning: The Art of Situated Ethical Judgment. *Journal of Planning Education and Research*, 26, 92–106. <https://doi.org/10.1177/0739456X06288090>
- Campbell, S. (1996). Green Cities, Growing Cities, Just Cities?: Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development. *Journal of the American Planning Association*, 62(3), 296–312. <https://doi.org/10.1080/01944369608975696>
- Casal, P. (2007). Why sufficiency is not enough. *Ethics*, 117(2), 296–326. <https://doi.org/10.1086/510692>
- CBS. (2013). Nieuwbouwwoningen; bouwvergunningen, gereedgekomen, 1995-2012. Retrieved June 25, 2013, from <http://statline.cbs.nl/%0AStatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=37548&D1=13-16,23,26,29-30&D2=0-4&D3=16,101,%0A186,237,254-l&HD=100525-1040&HDR=T&STB=G1,G2>
- Chakrabarti, R., & Zhang, J. (2014). *Unaffordable housing and local employment growth: Evidence from California Municipalities* (IZA Discussion Papers No. 7562). Bonn.
- City of Amsterdam. (2009). *Wonen in de Metropool: Woonvisie Amsterdam tot 2020*. Amsterdam.
- City of Amsterdam. (2011). *Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam*. Amsterdam. Retrieved from www.amsterdam.nl/publish/.../structuurvisie_def_maart2011_web.pdf
- City of Amsterdam. (2013). *Monitor Bouwen aan de stad II*. Amsterdam.
- City of Amsterdam. (2017). *Amsterdam in cijfers 2017*. Amsterdam.
- City of Amsterdam, & AFWC. (2006). *Bouwen aan de stad*. Amsterdam.
- City of Amsterdam, AFWC, Tenants' Union Amsterdam, & Amsterdam City Districts. (2015). *Nadere afspraken Bouwen aan de Stad II*. Amsterdam.
- City of Amsterdam, Amsterdam City Districts, AFWC, & Tenants' Union Amsterdam. (2001). *Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002: Amsterdam, een stad om voor te kiezen*. Amsterdam.
- City of Amsterdam, AFWC, Huurdersvereniging Amsterdam, & Amsterdam City Districts. (2011). *Bouwen aan de stad II: Periode 2011 t/m 2014*. Amsterdam.
- Clark, W. (1992). Comparing cross-sectional and longitudinal analyses of residential mobility and migration. *Environment and Planning A*, 24(9). <https://doi.org/10.1068/a241291>

- Clark, W., Deurloo, M., & Dieleman, F. (2000). Housing Consumption and Residential Crowding in U.S. Housing Markets. *Journal of Urban Affairs*, 22(1), 49–63. <https://doi.org/10.1111/0735-2166.00039>
- Cohen, R. (1987). Distributive justice: Theory and research. *Social Justice Research*, 1(1), 19–40. <https://doi.org/10.1007/BF01049382>
- Conijn, J. (2011). *De Vastgoedlezing 2011: woningcorporaties op een kruispunt*. Amsterdam.
- Conijn, J., Rouwendal, J., & Schilder, F. (2016). Veranderde verhoudingen op de Nederlandse woningmarkt. *TPE Digitaal*, 10(2), 23–41.
- Conijn, J., & Schilder, F. (2011). How housing associations lose their value: the value gap in The Netherlands. *Property Management*, 29(1), 103–119. <https://doi.org/10.1108/026374711111102950>
- Cox, R., & Zwinkels, R. (2016). Mortgage Insurance Adoption in the Netherlands. *Real Estate Economics*, 1–36. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12157>
- CPB/PBL. (2016). *Kansrijk woonbeleid*. The Hague.
- CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis. (2017). *Prijselasticiteit van het woningaanbod*. The Hague.
- Crisp, R. (2003). Equality, Priority, and Compassion. *Ethics*, 113(4), 745–763. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/10.1086/373954>
- Dammers, E. (2010). Hoe toekomstverkenningen worden gebruikt. In M. van Asselt, A. Faas, & F. van der Molen (Eds.), *Uit zicht: Toekomstverkennen met beleid* (pp. 223–239). Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Deschermeier, P., Haas, H., Hude, M., & Voigtländer, M. (2016). A first analysis of the new German rent regulation. *International Journal of Housing Policy*, 6718(February), 1–23. <https://doi.org/10.1080/14616718.2015.1135858>
- Deutsch, M. (1975). Equity, Equality, and Need: What Determines Which Value Will Be Used as the Basis of Distributive Justice? *Journal of Social Issues*, 31(3), 137–149.
- Dewilde, C., & De Decker, P. (2016). Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe. *Housing, Theory and Society*, 33(2), 121–161. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1109545>
- Dieleman, F., & van Kempen, R. (1994). The mismatch of housing costs and income in Dutch housing. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 9(2), 159–172. <https://doi.org/10.1007/BF02496771>
- Dienstfrey, T. (1981). The Politics of Rent Control in the United States: A Program at the Yellow Light. In W. Block & E. Olsen (Eds.), *Rent Control: Myths & Realities. International Evidence of the Effects of Rent Control in Six Countries* (pp. 5–31). Vancouver: The Fraser Institute. <https://doi.org/10.1007/978-0->

387-75870-1_11

- Dignum, K. (2013). *Wonen in Amsterdam 2013 Eerste resultaten*. Amsterdam.
- Dol, K., & Haffner, M. (2010). *Housing Statistics in the European Union 2010*. The Hague. Retrieved from http://www.bmfwf.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf
- Doyal, L., & Gough, I. (1991). *A Theory of Human Need*. Houndmills and London: MacMillan.
- Elsinga, M., & Lind, H. (2013). The Effect of EU-Legislation on Rental Systems in Sweden and the Netherlands. *Housing Studies*, 28(7), 960–970. <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.803044>
- Elsinga, M., & Wassenberg, F. (2014). Social Housing in the Netherlands. In K. Scanlon, C. Whitehead, & M. Fernández Arrigoitia (Eds.), *Social Housing in Europe* (pp. 25–40). Chichester: Wiley Blackwell.
- Enström Öst, C., Söderberg, B., & Wilhelmsson, M. (2014). Household allocation and spatial distribution in a market under (“soft”) rent control. *Journal of Policy Modeling*, 36(2), 353–372. <https://doi.org/10.1016/j.jpolmod.2014.01.002>
- Escafré-Dublet, A., & Lelévrier, C. (2018). Governing diversity without naming it: An analysis of neighbourhood policies in Paris. *European Urban and Regional Studies*, 26(3), 283–296. <https://doi.org/10.1177/0969776417750439>
- Eskinasi, M., de Groot, C., van Middelkoop, M., Verwest, F., & Conijn, J. (2012). *Effecten van de staatssteun regeling voor de middeninkomens- groepen op de woningmarkt*. The Hague.
- EUKN. (2014). *The Inclusive City: Approaches to combat urban poverty and social exclusion in Europe*. The Hague. Retrieved from http://www.eukn.eu/fileadmin/Files/EUKN_Publications/EUKN_report_InclusiveCity_Final.pdf
- Fainstein, S. (2005). Planning Theory and the City. *Journal of Planning Education and Research*, 25(2), 121–130. <https://doi.org/10.1177/0739456X05279275>
- Fainstein, S. (2008). Mega-projects in New York, London and Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 768–785. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2008.00826.x>
- Fainstein, S. (2009). Planning and the Just City. In P. Marcuse, J. Connolly, J. Novy, I. Olivo, C. Potter, & J. Steil (Eds.), *Searching for the Just City* (pp. 19–39). London and New York: Routledge.
- Fainstein, S. (2010). *The Just City*. Ithaca and London: Cornell University Press.
- Ferrari, E. (2012). Competing Ideas of Social Justice and Space: Locating

- Critiques of Housing Renewal in Theory and in Practice. *International Journal of Housing Policy*, 12(3), 263–280. <https://doi.org/10.1080/14616718.2012.709668>
- Fincher, R., & Iveson, K. (2008). *Planning and Diversity in the City: Redistribution, Recognition and Encounter*. Hampshire and New York: Palgrave MacMillan.
- Flyvbjerg, B. (2006). Five Misunderstandings About Case-Study Research. *Qualitative Inquiry*, 12(2), 219–245. <https://doi.org/10.1177/1077800405284363>
- Frankena, W. K. (1966). *Some Beliefs About Justice*. The Lindley Lecture. Lawrence.
- Frankfurt, H. (1987). Equality as a Moral Ideal. *Ethics*, 98(1), 21–43. <https://doi.org/10.1086/292913>
- Frankfurt, H. (2015). *On Inequality*. Princeton and Oxford: Princeton University Press.
- Fraser, N. (1995). From redistribution to recognition? Dilemmas of justice in a ‘post-Socialist’ age. *New Left Review*, (212), 68–93. <https://doi.org/10.1002/9780470756119.ch54>
- Friedmann, J. (2011). The good city: in defense of utopian thinking. In *Insurgencias: Essays in Planning Theory* (pp. 144–163). London: Routledge. <https://doi.org/10.1177/1473095212450495>
- Gent, W. van, Musterd, S., & Veldhuizen, E. (2014). *De ongedeelde stad onder druk*. Amsterdam: OIS City of Amsterdam.
- Gerring, J. (2007). *Case Study Research: Principles and Practices*. New York: Cambridge University Press.
- Gibb, K. (2009). Housing Studies and the Role of Economic Theory: An (Applied) Disciplinary Perspective. *Housing, Theory and Society*, 26(1), 26–40. <https://doi.org/10.1080/14036090802704262>
- Gibb, K. (2015). The multiple policy failures of the UK bedroom tax. *International Journal of Housing Policy*, 15(2), 148–166. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.992681>
- Gijzel, R. van (2018). *Samen bouwen aan middenhuur: Ervaringen van één jaar Samenwerkingstafel middenhuur*. The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations.
- Gilbert, A. (2016). Rental housing: The international experience. *Habitat International*, 54, 173–181. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.025>
- Gilderbloom, J., Hanka, M., & Lasley, C. (2009). Amsterdam: planning and policy for the ideal city? *Local Environment*, 14(6), 473–493. <https://doi.org/10.1080/13549830902903799>
- Gram-Hanssen, K., & Bech-Danielsen, C. (2004). House, home and identity

from a consumption perspective. *Housing, Theory and Society*, 21(1), 17–26. <https://doi.org/10.1080/14036090410025816>

Groot, S., Möhlmann, J., & Lejour, A. (2016). *Stimuleer goedkope commerciële verhuur: Verklein verschillen in woonsubsidies*. The Hague.

Groot, C. de, Daalhuizen, F., Schilder, F., & Tennekes, J. (2016). *Betaalbaarheid van het wonen in de huursector*. The Hague.

Gruis, V., & Van der Kuij, R. (2012). Financiering van woningcorporaties na de dubbele crisis. In T. Berkhout & A. van Velten (Eds.), *Vastgoedfinanciering in woelige tijden* (pp. 51–71). Amsterdam: Stichting Fundatie Bachiene.

Haffner, M. (2002). Dutch personal income tax reform 2001: An exceptional position for owner-occupied housing. *Housing Studies*, 17(3), 521–534. <https://doi.org/10.1080/02673030220134980>

Haffner, M., & Boumeester, H. (2010). The Affordability of Housing in the Netherlands: An Increasing Income Gap Between Renting and Owning? *Housing Studies*, 25(6), 799–820. <https://doi.org/10.1080/02673037.2010.511472>

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. <https://doi.org/10.1080/14616710802037466>

Haffner, M., & Heylen, K. (2011). User Costs and Housing Expenses. Towards a more Comprehensive Approach to Affordability. *Housing Studies*, 26(04), 593–614. <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.559754>

Haffner, M., & Heylen, K. (2016). *De verdeling van de woonsubsidies naar inkomen en stedelijkheidsgraad: Vlaanderen en Nederland vergeleken*. Leuven.

Haffner, M., & Oxley, M. (1999). Housing Subsidies: Definitions and Comparisons. *Housing Studies*, 14(2), 145–162. <https://doi.org/10.1080/02673039982894>

Hakfoort, J., van Leuvensteijn, M., & Renes, G. (2002). *Woningcorporaties: Prikkel voor Effectiviteit en Efficiëntie*. The Hague.

Hall, P. (2014). *Cities of Tomorrow: An Intellectual History of Urban Planning and Design Since 1880* (4th ed.). Chichester: Wiley Blackwell.

Hananel, R. (2014). Can centralization, decentralization and welfare go together? The case of Massachusetts Affordable Housing Policy (Ch. 40B). *Urban Studies*, 51(12), 2487–2502. <https://doi.org/10.1177/0042098013512877>

Hancock, K., & Munro, M. (1992). Housing Subsidies, Inequality and Affordability: Evidence from Glasgow. *Fiscal Studies*, 13(4), 71–97. <https://doi.org/10.1111/j.1475-5890.1992.tb00507.x>

Harloe, M. (1995). *The People's Home? Social Rented Housing in Europe & America*. Oxford & Cambridge: Blackwell.

- Hartman, C. (1998). The case for a right to housing. *Housing Policy Debate*, 9(2), 223–246. <https://doi.org/10.1080/10511482.1998.9521292>
- Hartmann, T., & Spit, T. (2015). Dilemmas of involvement in land management—Comparing an active (Dutch) and a passive (German) approach. *Land Use Policy*, 42(January), 729–737. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.10.004>
- Harvey, D. (1973). *Social justice and the city*. Baltimore: John Hopkins University Press.
- Hauge, Å., & Kolstad, A. (2007). Dwelling as an Expression of Identity. A Comparative Study Among Residents in High-Priced and Low-Priced Neighbourhoods in Norway. *Housing, Theory and Society*, 24(4), 272–292. <https://doi.org/10.1080/14036090701434318>
- Healey, P. (2003). Collaborative Planning in Perspective. *Planning Theory*, 2(2), 101–123. <https://doi.org/10.1177/14730952030022002>
- Heijden, H. van der, & Haffner, M. (2000). Housing expenditure and housing policy in the West European rental sector. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15(1), 71–92. <https://doi.org/10.1023/A:1010168224228>
- Heylen, K. (2013a). The distributional impact of housing subsidies in Flanders. *International Journal of Housing Policy*, 13(1), 45–65. <https://doi.org/10.1080/14616718.2013.764660>
- Heylen, K. (2013b). The distributional impact of housing subsidies in Flanders. *International Journal of Housing Policy*, 13(1), 45–65. <https://doi.org/10.1080/14616718.2013.764660>
- Heylen, K., & Haffner, M. (2012). The Effect of Housing Expenses and Subsidies on the Income Distribution in Flanders and the Netherlands. *Housing Studies*, 27(8), 1142–1161. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.728572>
- Heylen, K., & Haffner, M. (2013). A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries? *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(3), 547–565. <https://doi.org/10.1007/s10901-012-9325-2>
- Higgins, P., Campanera, J., & Nobajas, A. (2014). Quality of life and spatial inequality in London. *European Urban and Regional Studies*, 21(1), 42–59. <https://doi.org/10.1177/0969776412439201>
- Hillier, J. (1998). Beyond Confused Noise: Ideas Toward Communicative Procedural Justice. *Journal of Planning Education and Research*, 18(1), 14–24. <https://doi.org/10.1177/0739456X9801800102>
- Hochstenbach, C., & Musterd, S. (2017). Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods. *Urban Geography*, 39(1), 26–53. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1276718>
- Hoekstra, J. (2003). Housing and the Welfare State in the Netherlands: An

Application of Esping-Andersen's Typology. *Housing, Theory and Society*, 20(2), 58–71. <https://doi.org/10.1080/14036090310000634>

Høj, J. (2011). *Improving the Flexibility of the Dutch Housing Market to Enhance Labour Mobility* (OECD Economics Department Working Papers No. 833). Paris. <https://doi.org/10.1787/5kgkdgfkxrr2-en>

Hopkins, L., & Zapata, M. (2007). Engaging the Future: Tools for Effective Planning Practices. In L. Hopkins & M. Zapata (Eds.), *Engaging the Future: Forecasts, Scenarios, Plans, and Projects* (pp. 53–69). Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.

Huang, Y. (2003). A room of one's own: Housing consumption and residential crowding in transitional urban China. *Environment and Planning A*, 35(4), 591–614. <https://doi.org/10.1068/a35119>

Huisman, C. (2016). Temporary tenancies in the Netherlands: from pragmatic policy instrument to structural housing market reform. *International Journal of Housing Policy*, 16(3), 409–422. <https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1195563>

Hulchanski, J. (1995). The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure to Income Ratio. *Housing Studies*, 10(4), 1–22. <https://doi.org/10.1080/02673039508720833>

Hume, D. (1776). *An enquiry concerning the principles of morals*. New York City: Dossier Press.

Huurdersvereniging Amsterdam, AFWC, & Gemeente Amsterdam. (2016). *Uitwerking Samenwerkingsafspraken*. Amsterdam.

IMF. (2011). *Kingdom of the Netherlands: 2011 Article IV Consultation - Staff Report; Staff Statement; Public Information Notice on the Executive Board Discussion; and Statement by the Executive Director for the Kingdom of the Netherlands*. Washington, D.C.

IMF. (2014). *Kingdom of the Netherlands - Staff report; Press release; and Statement by the executive director for the Netherlands*. Washington, D.C.

ING. (2017). *Prijsvorming op de Amsterdamse woningmarkt: Fundament forse prijsstijging brokkelt af*. Amsterdam. Retrieved from <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/onze-economie/de-nederlandse-economie/publicaties/prijsvorming-amsterdamse-woningmarkt.html>

Janssen-Jansen, L., & Schilder, F. (2015). How healthy and sustainable is the Dutch housing mix? Measuring and comparing the theoretical housing market balance of Dutch regional housing markets. *Urban, Planning and Transport Research*, 3(1), 88–108. <https://doi.org/10.1080/21650020.2015.1054565>

Jonkman, A., & Janssen-Jansen, L. (2015a). *Doelmatigheid corporatiebezit Amsterdam: Analyse van het woningbestand van De Key*. Amsterdam.

Jonkman, A., & Janssen-Jansen, L. (2015b). *Doelmatigheid corporatiebezit*

- Amsterdam: Analyse van het woningbestand van Eigen Haard*. Amsterdam.
- Jonkman, A., & Janssen-Jansen, L. (2015c). *Doelmatigheid corporatiebezit Amsterdam: Analyse van het woningbestand van Stadgenoot*. Amsterdam.
- Jonkman, A., & Janssen-Jansen, L. (2015d). The “squeezed middle” on the Dutch housing market: how and where is it to be found? *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(3), 509–528. <https://doi.org/10.1007/s10901-014-9420-7>
- Jonkman, A., & Janssen-Jansen, L. (2018). Identifying Distributive Injustice Through Housing (Mis)Match Analysis: The Case of Social Housing in Amsterdam. *Housing, Theory and Society*, 35(3), 353–377. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1348392>
- Jonkman, A., Janssen-Jansen, L., & Hoetjes, P. (2014). Wie woont waar? Doelmatigheid in Amsterdam. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 2014(5), 45–50.
- Jonkman, A., Janssen-Jansen, L., & Schilder, F. (2018). Rent increase strategies and distributive justice: the socio-spatial effects of rent control policy in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(4), 653–673. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9573-2>
- Kadi, J., & Musterd, S. (2014). Housing for the poor in a neo-liberalising just city: Still affordable, but increasingly inaccessible. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 106(3), 246–262. <https://doi.org/10.1111/tesg.12101>
- Kam, G. de, Needham, B., & Buitelaar, E. (2014). The embeddedness of inclusionary housing in planning and housing systems: insights from an international comparison. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3), 389–402. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9354-5>
- Kemeny, J. (1981). *The Myth of Home Ownership*. London, Boston & Henley: Routledge & Kegan Paul.
- Kempen, E. van (1994). The Dual City and the Poor: Social Polarisation, Social Segregation and Life Chances. *Urban Studies*, 31(7), 995–1015. <https://doi.org/10.1080/00420989420080911>
- Kempen, R. van (2002). The Academic Formulations: Explanations for the Partitioned City. In P. Marcuse & R. van Kempen (Eds.), *Of States and Cities: The Partitioning of Urban Space* (pp. 35–56). Oxford & New York: Oxford University Press.
- Kempen, R. van (2007). Divided cities in the 21st century: Challenging the importance of globalisation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(1), 13–31. <https://doi.org/10.1007/s10901-006-9064-3>
- Kempen, R. van, & Idamir, M. (2003). Housing allocation and ethnic minority groups: The effects of different housing allocation models on Moroccan households in two Dutch cities. *Journal of Housing and the Built Environment*,

- 18(3), 257–268. <https://doi.org/10.1023/A:1025181624682>
- Kempen, R. van, & Priemus, H. (1999). Undivided Cities in the Netherlands: Present Situation and Political Rhetoric. *Housing Studies*, 14(5), 641–657. <https://doi.org/10.1080/02673039982650>
- Kempen, R. van, & Priemus, H. (2002). Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies. *Urban Studies*, 39(2), 237–253. <https://doi.org/10.1080/0042098012010294>
- Kennett, P., Forrest, R., & Marsh, A. (2013). The Global Economic Crisis and the Reshaping of Housing Opportunities. *Housing, Theory and Society*, 30(1), 10–28. <https://doi.org/10.1080/14036096.2012.683292>
- King, P. (1998). Needs and choice in housing: An individualist approach. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 15(1), 5–17. <https://doi.org/10.1080/02815739808730441>
- King, P. (2000). Can we use Rights to Justify Housing Provision? *Housing, Theory and Society*, 17(1), 27–34. <https://doi.org/10.1080/140360900750044755>
- King, P. (2003). Housing as a Freedom Right. *Housing Studies*, 18(5), 661–672. <https://doi.org/10.1080/02673030304259>
- Klomp, B., & Kromhout, S. (2013). Armoede een steeds groter probleem onder huurders. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 2013(5), 36–39.
- Koffijberg, J. (2005). *Getijden van beleid: omslagpunten in de volkshuisvesting*. Delft University Press: Delft. Retrieved from <http://www.library.tudelft.nl/dup/>
- Kofner, S. (2014). The German housing system: Fundamentally resilient? *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2), 255–275. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9383-0>
- Kromhout, S., Smeulders, E., & Scheele-Goedhart, J. (2010). *Tussen wal en schip: Twee deelstudies naar de gevolgen van de 90%-norm*. Amsterdam: RIGO.
- Kromhout, S., & Zeelenberg, S. (2014). *Sturen op inkomen: Toewijzingscriteria in de woonruimteverdeling*. Amsterdam: RIGO.
- Krueckeberg, D. (1999). The grapes of rent: A history of renting in a country of owners. *Housing Policy Debate*, 10(1), 9–30. <https://doi.org/10.1080/10511482.1999.9521325>
- Laws, G. (1994). Social Justice and Urban Politics: An Introduction. *Urban Geography*, 15(7), 603–611. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.15.7.603>
- Lefebvre, H. (1996). *Writing on Cities*. Oxford: Blackwell.
- Lind, H. (2001). Rent Regulation: a Conceptual and Comparative Analysis. *European Journal of Housing Policy*, 1(1), 41–57. <https://doi.org/10.1080/14616710110036436>
- Lind, H. (2015). The Effect of Rent Regulations and Contract Structure on

- Renovation: A Theoretical Analysis of the Swedish System. *Housing, Theory and Society*, 32(4), 389–406. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1053981>
- MacPherson, C. B. (1978). Class, Classlessness, and the Critique of Rawls: A Reply to Nielsen. *Political Theory*, 6(2), 209–211. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/191044>
- Madrazo, B., & van Kempen, R. (2012). Explaining divided cities in China. *Geoforum*, 43(1), 158–168. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2011.07.004>
- Mak, A., & Stouten, P. (2014). Urban Regeneration in Rotterdam: Economic and Social Values. *European Spatial Research and Policy*, 21(1), 101–122. <https://doi.org/10.2478/esrp-2014-0008>
- Marcuse, P. (1978). Housing policy and the myth of the benevolent state. *Social Policy*, 8(4), 21–26.
- Marcuse, P. (2009). From Justice Planning to Commons Planning. In P. Marcuse, J. Connolly, J. Novy, I. Olivio, C. Potter, & J. Steil (Eds.), *Searching for the Just City* (pp. 91–102). London and New York: Routledge.
- Marcuse, P., Connolly, J., Novy, J., Olivio, I., Potter, C., & Steil, J. (Eds.). (2009). *Searching for the Just City: Debates in Urban Theory and Practice*. London and New York: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203878835>
- Marcuse, P., & van Kempen, R. (Eds.). (2002). *Of States and Cities: The Partitioning of Urban Space*. Oxford: Oxford University Press.
- Marom, N., & Carmon, N. (2015). Affordable Housing Plans in London and New York: Between Marketplace and Social Mix. *Housing Studies*, 30(7), 993–1015. <https://doi.org/10.1080/02673037.2014.1000832>
- Marsh, A., & Walker, B. (2006). Getting a policy to “stick”: Centralising control of social rent setting in England. *Policy and Politics*, 34(2), 195–217. <https://doi.org/10.1332/030557306776315840>
- McCann, E. (2008). Livable City/Unequal City: The Politics of Policy-Making in a “Creative” Boomtown. *Revue Interventions Economiques*, 37(October), 1–15.
- McDaniel, P. R., & Repetti, J. R. (1993). Horizontal and Vertical Equity: The Musgrave/Kaplow Exchange. *Florida Tax Review*, 1(10), 607–622. <https://doi.org/10.1525/sp.2007.54.1.23>
- Mearns, A. (1883). *The Bitter Cry of Outcast London: An Inquiry Into the Condition of the Abject Poor*. London: James Clarke & Co. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Merrett, C. (2004). Social Justice: What Is It? Why Teach It? *Journal of Geography*, 103(3), 93–101. <https://doi.org/10.1080/00221340408978584>
- Ministry of General Affairs. (2010). *Leefbaarometer*. Retrieved June 25, 2013, from www.leefbaarometer.nl
- Ministry of Housing Spatial Planning and the Environment. (2007). *Actieplan*

Krachtwijken: Van Aandachtswijk naar Krachtwijk. The Hague.

Ministry of Housing Spatial Planning and the Environment. (2008). Charter wijkenaanpak Amsterdam. *Staatscourant*, p. 18.

Ministry of the Interior. (2011). *Mogelijkheden voor onderzoek naar scheefwonen*. The Hague.

Ministry of the Interior. (2015). *Circulaire: Aanpassing woningwaarderingstelsel*. The Hague.

Monk, S., Pearce, B., & Whitehead, C. (1996). Land-use planning, land supply, and house prices. *Environment and Planning A*, 28(3), 495–511. <https://doi.org/10.1068/a280495>

Murie, A., & Williams, P. (2015). A Presumption in Favour of Home Ownership? Reconsidering Housing Tenure Strategies. *Housing Studies*, 30(5), 656–676. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1025371>

Musterd, S. (2014). Public Housing for Whom? Experiences in an Era of Mature Neo-Liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4), 467–484. <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873393>

Musterd, S., & Andersson, R. (2005). Housing mix, social mix, and social opportunities. *Urban Affairs Review*, 40(6), 761–790. <https://doi.org/10.1177/1078087405276006>

Musterd, S., Marcinczak, S., van Ham, M., & Tammaru, T. (2017). Socioeconomic segregation in European capital cities: Increasing separation between poor and rich. *Urban Geography*, 38(7), 1062–1083. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1228371>

Musterd, S., & Ostendorf, W. (2008). Integrated urban renewal in The Netherlands: a critical appraisal. *Urban Research & Practice*, 1(1), 78–92. <https://doi.org/10.1080/17535060701795389>

Musterd, S., Priemus, H., & van Kempen, R. (1999a). Towards Undivided Cities: The Potential of Economic Revitalisation and Housing Redifferentiation. *Housing Studies*, 14(5), 573–584. <https://doi.org/10.1080/02673039982614>

Musterd, S., Priemus, H., & van Kempen, R. (1999b). Towards Undivided Cities: The Potential of Economic Revitalisation and Housing Redifferentiation. *Housing Studies*, 14(5), 573–584. <https://doi.org/10.1080/02673039982614>

Needham, B. (1992). A Theory of Land Prices When Land is Supplied Publicly: The Case of the Netherlands. *Urban Studies*, 29(5), 669–686. <https://doi.org/10.1080/00420989220080621>

Needham, B. (1997). Land policy in the Netherlands. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 88(3), 291–296.

Netherlands Tax and Customs Administration. (2016). *Berekening huurtoeslag 2017*. The Hague. Retrieved from <http://download.belastingdienst.nl/>

- toeslagen/docs/berekening_huurtoeslag_tg0831z54fd.pdf
- Neuteboom, P., & Brounen, D. (2011). Assessing the accessibility of the homeownership market. *Urban Studies*, 48(11), 2231–2248. <https://doi.org/10.1177/0042098010385155>
- Nibud. (2012). *Budgethandboek 2012: Kerncijfers huishoudfinanciën*. Utrecht: Nibud.
- Nieboer, N., & Gruis, V. (2014). Shifting back-changing organisational strategies in Dutch social housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(1), 1–13. <https://doi.org/10.1007/s10901-012-9329-y>
- Novy, A. (2011). Unequal diversity: on the political economy of social cohesion in Vienna. *European Urban and Regional Studies*, 18(3), 239–253. <https://doi.org/10.1177/0969776411403991>
- Nussbaum, M. (2000). Women's Capabilities and Social Justice. *Journal of Human Development*, 1(2), 219–247. <https://doi.org/10.1080/713678045>
- Nussbaum, M. (2011). *The Central Capabilities. Creating capabilities, The Human Development Approach*. Cambridge, MA and London: The Belknap Press of Harvard University Press.
- OECD. (2010). *OECD Economic Surveys: Netherlands*. Paris. <https://doi.org/10.1787/19990707>
- OECD. (2014). *OECD Economic Survey: Netherlands*. Paris. Retrieved from http://dx.doi.org/10.1787/eco_survey-nld-2014-en
- Office of the Deputy Prime Minister. (2004). *The impact of overcrowding on health and education. Office of the Deputy Prime Minister*. London. <https://doi.org/http://www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/138631.pdf>
- OIS Gemeente Amsterdam. (n.d.). *Achthonderdduizend Amsterdammers*. Retrieved November 1, 2016, from <http://www.ois.amsterdam.nl/visualisatie/bevolking.html>
- OIS Gemeente Amsterdam. (2015). *Amsterdam in Cijfers 2015*. Retrieved from http://www.ois.amsterdam.nl/pdf/2015_jaarboek_hoofdstuk_10.pdf
- Ommeren, J. van. (2006). *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*. Amsterdam.
- Ommeren, J. van, & van der Vlist, A. (2016). Households' willingness to pay for public housing. *Journal of Urban Economics*, 92(2016), 91–105. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2015.11.007>
- Paciorek, A. (2013). Supply constraints and housing market dynamics. *Journal of Urban Economics*, 77(September), 11–26. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2013.04.001>
- Parliamentary Committee of Inquiry into Housing Associations. (2014). *Parlementaire enquête Woningcorporaties - deelrapport politieke besluitvorming*. The

Hague.

PBL Netherlands Environmental Assessment Agency. (2014). *Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten*. The Hague.

PBL Netherlands Environmental Assessment Agency. (2015). *De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkeling in stad en stadsgewest*. The Hague.

Pearsall, H., & Pierce, J. (2010). Urban sustainability and environmental justice: evaluating the linkages in public planning/policy discourse. *Local Environment*, 15(6), 569–580. <https://doi.org/10.1080/13549839.2010.487528>

Peck, J. (2005). *Struggling with the Rise of the Creative Class*. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(4), 740–770. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2005.00620.x>

Pereira, R., Schwanen, T., & Banister, D. (2017). Distributive justice and equity in transportation. *Transport Reviews*, 37(2), 170–191. <https://doi.org/10.1080/01441647.2016.1257660>

Peterson, G., Cumming, G., & Carpenter, S. (2003). Scenario planning: a tool for conservation in an uncertain world. *Conservation Biology*, 17(2), 358–366. <https://doi.org/10.1046/j.1523-1739.2003.01491.x>

Piketty, T. (2014). *Capital in the Twenty-First Century*. Cambridge, MA and London: The Belknap Press of Harvard University Press.

Pittini, A., & Laino, E. (2011). *Housing europe review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems*. Brussels: CECODHAS Housing Europe.

Priemus, H. (2003). Social housing management: Concerns about effectiveness and efficiency in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 18(3), 269–279. <https://doi.org/10.1023/A:1025150215761>

Priemus, H. (2014). Is the landlord levy a threat to the rented housing sector? The case of the Netherlands. *International Journal of Housing Policy*, 14(1), 98–106. <https://doi.org/10.1080/14616718.2013.876579>

Priemus, H., & Gruis, V. (2011). Social housing and illegal state aid: The agreement between European commission and Dutch government. *International Journal of Housing Policy*, 11(1), 89–104. <https://doi.org/10.1080/14616718.2011.548588>

Priemus, H., Kemp, P. A., & Varady, D. P. (2005). Housing vouchers in the United States, Great Britain, and the Netherlands: Current issues and future perspectives. *Housing Policy Debate*, 16(3–4), 575–609. <https://doi.org/10.1080/10511482.2005.9521556>

Raco, M. (2008). Key Worker Housing, Welfare Reform and the New Spatial Policy in England. *Regional Studies*, 42(5), 737–751. <https://doi.org/10.1080/00343400701543280>

- Rawls, J. (1971). *A Theory of Justice*. Cambridge and London: Harvard University Press.
- Rele, H. ter, & van Steen, G. (2001). *Housing subsidisation in the Netherlands: Measuring its distortionary and distributional effects* (CPB Discussion Paper). The Hague: CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis.
- Riis, J. (1890). *How the Other Half Lives: Studies Among the Tenements of New York*. Cambridge: Harvard University Press.
- Rijksoverheid. (n.d.-a). *Huurwoning*. Retrieved from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning>
- Rijksoverheid. (n.d.-b). *Toewijzen van betaalbare woningen*. Retrieved August 22, 2018, from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betalbare-woningen>
- Rijksoverheid. (2010). *Besluit Beheer Sociale Huursector*. Retrieved July 28, 2014, from www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/besluiten/2005/07/01/besluit-beheer-sociale-huursector-bbsh.html
- Rijksoverheid. (2016). *IBO Sociale Huur: De prijs voor betaalbaarheid*. The Hague.
- RLI. (2011). *Open deuren, dichte deuren: Middeninomensgroepen op de woningmarkt*. The Hague.
- Robertson, D., & Serpa, R. (2014). Social Housing in Scotland. In K. Scanlon, C. Whitehead, & M. Fernández Arrigoitia (Eds.), *Social Housing in Europe* (pp. 43–59). Chichester: Wiley Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch3>
- Ronald, R. (2008). *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. Basingstoke: Palgrave MacMillan.
- Rosen, H. (1983). *Housing Subsidies: Effects on Housing Decisions, Efficiency, and Equity* (NBER Working Paper Series No. 1161). Cambridge.
- Rouwendal, J. (2007). Mortgage interest deductibility and homeownership in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(4), 369–382. <https://doi.org/10.1007/s10901-007-9090-9>
- Sassen, S. (2001). *The Global City* (2nd editio). Princeton and Oxford: Princeton University Press.
- Savini, F., Boterman, W., van Gent, W., & Majoor, S. (2016). Amsterdam in the 21st century: Geography, housing, spatial development and politics. *Cities*, 52, 103–113. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.11.017>
- Scanlon, K., & Elsinga, M. (2014). Policy changes affecting housing and mortgage markets: How governments in the UK and the Netherlands responded to the GFC. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2), 335–360. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9390-1>

- Scanlon, K., Fernández Arrigoitia, M., & Whitehead, C. (2015). Social Housing in Europe. *European Policy Analysis*, (17), 1–12.
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Fernández Arrigoitia, M. (2014). Introduction. In K. Scanlon, C. Whitehead, & M. Fernández Arrigoitia (Eds.), *Social Housing in Europe* (pp. 1–20). Chichester: Wiley Blackwell. Retrieved from <http://www.lse.ac.uk/collections/LSELondon/>
- Schilder, F., & Conijn, J. (2015). *Middeninkomens en het middensegment: De ontbrekende schakel op de woningmarkt*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Schilder, F., & Conijn, J. (2016). Restschulden: de crisis voorbij? Ontwikkeling van het eigen vermogen met het herstel van de koopwoningmarkt. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Schilder, F., & Janssen-Jansen, L. (2012). *Amsterdam: A just housing market? Measuring the “justness” of Dutch housing market policy*. In Conference paper for Congress of the European Real Estate Society. Edinburgh.
- Schwartz, A. (2010). *Housing policy in the United States* (2nd ed.). New York: Routledge.
- Sen, A. (1980). Equality of What? In S. McMurrin (Ed.), *Tanner Lectures on Human Values*, Volume 1 (pp. 197–220). Cambridge: Cambridge University Press.
- Sen, A. (2009). *The Idea of Justice*. Cambridge: Harvard University Press.
- SER/CSED. (2010). *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*. The Hague.
- Simpson, E. (1980). The Subjects of Justice. *Ethics*, 90(4), 490–501. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/2380449>
- Soaita, A. (2014). Overcrowding and “underoccupancy” in Romania: A case study of housing inequality. *Environment and Planning A*, 46(1), 203–221. <https://doi.org/10.1068/a45718>
- Soja, E. (2010a). *Seeking Spatial Justice*. Minneapolis & London: University of Minnesota Press.
- Soja, E. (2010b). Spatializing the urban, Part I. *City*, 14(6), 629–635. <https://doi.org/10.1080/13604813.2010.539371>
- Soja, E. (2011a). Response to Kurt Iveson: ‘Social or Spatial Justice? Marcuse and Soja on the Right to the City.’ *City*, 15(2), 260–262. <https://doi.org/10.1080/13604813.2011.568719>
- Soja, E. (2011b). Spatializing justice—Part II. *City*, 15(1), 96–102. <https://doi.org/10.1080/13604813.2011.554075>
- Sol, E., & van der Vos, M. (2012). *EU ’s SG(E)I Ruling and Implementation. SGEI: The Casus of Social Housing in the Netherlands* (Discussion Paper HSI).

Amsterdam: AIAS-HSO University of Amsterdam.

Staatsblad. (2012). *Besluit van 21 December 2012 tot wijziging van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wvft, het Besluit marktmisbruik Wvft, het Besluit prudentieële regels Wvft, alsmede enige andere besluiten op het terrein van de financiële markten (Wijziging)*. The Hague.

Stiglitz, J. (2013). *The price of inequality: How today's divided society endangers our future*. New York & London: W.W. Norton & Company.

Stone, M. (1993). *Shelter Poverty: New Ideas on Housing Affordability*. Philadelphia: Temple University Press.

Stone, M. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>

Storper, M. (2011). Justice, efficiency and economic geography: should places help one another to develop? *European Urban and Regional Studies*, 18(1), 3–21. <https://doi.org/10.1177/0969776410394553>

Svensson, K. A. S. (1998). Neither market nor command economy: Swedish negotiative rent setting in practice. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 15(2), 79–94. <https://doi.org/10.1080/02815739808730448>

Tang, C. (2008). Between 'Market' and 'Welfare': Rent Restructuring Policy in the Housing Association Sector, England. *Housing Studies*, 23(5), 737–759. <https://doi.org/10.1080/02673030802253814>

Tasan-Kok, T., Groetelaers, D., Haffner, M., van der Heijden, H., & Korthals Altes, W. (2013). Providing Cheap Land for Social Housing: Breaching the State Aid Regulations of the Single European Market? *Regional Studies*, 47(4), 628–642. <https://doi.org/10.1080/00343404.2011.581654>

Tenants' Union Amsterdam, AFWC, & City of Amsterdam. (2008). *Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 t/m 2016*. Amsterdam.

Tenants' Union Amsterdam, AFWC, City of Amsterdam, & Amsterdam City Districts. (2008). *Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007 t/m 2010*. Amsterdam.

Tenants' Union Amsterdam, AFWC, City of Amsterdam, & Amsterdam City Districts. (2011). *Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 t/m 2020*. Amsterdam.

Teye, A., Haan, J. de, & Elsinga, M. (2015). *Dutch Mortgage Arrears and the Role of the Global Financial Crisis*. ENHR Conference Lisbon 2015.

Turner, B., & Elsinga, M. (2005). Housing Allowances: Finding a Balance Between Social Justice and Market Incentives. *European Journal of Housing Policy*, 5(2), 103–109. <https://doi.org/10.1080/14616710500162574>

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2008). *Krachtwijken: Monitoring en*

verantwoording van het beleid. The Hague.

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2012). 33 407: *Invoering van een verhuurdersheffing (Wet verhuurdersheffing)*. The Hague.

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2013). *Kosten Koper: Eindrapport - Een reconstructie van 20 jaar stijgende huizenprijzen*. The Hague.

Uitermark, J. (2009). An in memoriam for the just city of Amsterdam. *City*, 13(2), 347–361. <https://doi.org/10.1080/13604810902982813>

Uitermark, J., & Bosker, T. (2014). Wither the “Undivided City”? An Assessment of State-Sponsored Gentrification in Amsterdam. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 105(2), 221–230. <https://doi.org/10.1111/tesg.12072>

Uitermark, J., & Nicholls, W. (2015). Planning for social justice: Strategies, dilemmas, tradeoffs. *Planning Theory*, 16(1), 32–50. <https://doi.org/10.1177/14730952155599027>

Un-Habitat. (2011). *Report on Affordable Land and Housing in Europe and North America*. Nairobi.

United Nations. (2017). *The Sustainable Development Goals Report 2017*. New York. <https://doi.org/10.18356/4d038e1e-en>

Veen, J. van (2008). Het eeuwige tekort aan grote woningen. *NUL*20, 2008(37), 24–25.

Veenstra, J., & van Ommeren, B. (2015). Kredietgarantie voor corporaties is goud waard. *Economisch Statistische Berichten*, 100(4715), 450–453.

Verbist, G., & Grabka, M. (2016). Distributive and poverty-reducing effects of in-kind housing benefits in Europe: with a case study for Germany. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(2), 289–312. <https://doi.org/10.1007/s10901-016-9514-5>

Vermeulen, W., & Rouwendal, J. (2007). *Housing Supply and Land Use Regulation in the Netherlands* (Tinbergen Institute Discussion Paper No. 07–058/3). Amsterdam: Tinbergen Institute.

Vestergaard, H., & Scanlon, K. (2014). Social Housing in Denmark. In K. Scanlon, C. Whitehead, & M. Fernández Arrigoitia (Eds.), *Social Housing in Europe* (pp. 77–89). Chichester: Wiley Blackwell. <https://doi.org/10.1007/s10750-004-4538-3>

Vlak, A., Middelkoop, M. van, Schilder, F., & Eskinasi, M. (2017). *Perspectieven voor het middensegment: verkenning voor de verdere ontwikkeling van het middensegment*. The Hague: PBL Netherlands Environmental Assessment Agency..

Vols, M., Kiehl, M., & Sidoli del Ceno, J. (2015). Human Rights and Protection against Eviction in Anti-social Behaviour Cases in the Netherlands and Germany. *European Journal of Comparative Law and Governance*, 2015(2),

- 156–181. <https://doi.org/10.1163/22134514-00202000>
- Vos, M. de (2015). *Ongelijk maar fair: Waarom onze samenleving ongelijker is dan we denken, maar rechtvaardiger dan we hopen*. Tiel: Lannoo Campus.
- Waldron, J. (1990). *The Right to Private Property*. Oxford: Clarendon Press. <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780198239376.001.0001>
- Waldron, J. (1991). Homelessness and the Issue of Freedom. *UCLA Law Review*, 39(1), 295–324.
- Waldron, J. (2007). Rights. In R. Goodin, P. Pettit, & T. Pogge (Eds.), *A Companion to Contemporary Political Philosophy* (2nd ed., pp. 745–754). Malden, Oxford & Carlton: Blackwell Publishing Ltd.
- Walker, B., & Marsh, A. (2003). Setting the rents of social housing: The impact and implications of rent restructuring in England. *Urban Studies*, 40(10), 2023–2047. <https://doi.org/10.1080/0042098032000116095>
- Whitehead, C. (2007). Planning Policies and Affordable Housing: England as a Successful Case Study? *Housing Studies*, 22(1), 25–44. <https://doi.org/10.1080/02673030601024580>
- Wittebrood, K., & Permentier, M. (2011). *Wonen, wijken & interventies*. The Hague: SCP Netherlands Institute for Social Research.
- Woon Amsterdam. (2013). *WOON Amsterdam 2013: Transformatie*. Amsterdam.
- WSW. (2012). *Sturen op economische ontwikkelingen: Trendrapportage woningcorporaties 2012*. Hilversum.
- Yin, R. (2009). Case Study Research: Design and Methods. (L. Bickman & D. J. Rog, Eds.), *Essential guide to qualitative methods in organizational research* (Vol. 5). London: Sage Publishing. <https://doi.org/10.1097/FCH.0b013e31822dda9e>
- Yip, N. M., & Lau, K. Y. U. (2002). Setting rent with reference to tenants' affordability: Public housing rent policy in Hong Kong. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17(4), 409–418.
- Young, I. (1990). *Justice and the Politics of Difference*. Princeton and Oxford: Princeton University Press.
- Ytrehus, S. (2000). Interpretation of Housing Needs? a Critical Discussion. *Housing, Theory and Society*, 17(4), 166–174. <https://doi.org/10.1080/140360900300108591>
- Yung, B. (2007). An Interplay Between Western and Confucian Concepts of Justice: Development of Hong Kong Housing Policy. *Housing, Theory and Society*, 24(2), 111–132. <https://doi.org/10.1080/16506070601119397>
- Yung, B., & Lee, F.-P. (2012). “Right to Housing” in Hong Kong: Perspectives from the Hong Kong Community. *Housing, Theory and Society*, 29(4), 401–419. <https://doi.org/10.1080/14036096.2012.655382>



Poeldijkstraat
Huisnummers
257-1

Summary

Research aim and questions

This dissertation was initiated to gain knowledge about ‘who gets what?’ and empirically explore how the distribution of housing can be valued in terms of justice. The central problem addressed concerns how the distributive justice can be better assessed making use of empirical evidence and explicit normative standards. An evaluative framework can provide a basis for assessing how policy and other factors influence the socio-spatial distribution of housing. This dissertation explores the translation of general theoretical understandings of justice in regard to housing into strategies to assess and improve the distributive justice of housing. The main research question is:

RQ How does the socio-spatial distribution of housing—as the outcome of different input factors and processes of action, and assessed by standards of distributive justice—develop over time?

In answering this question, the application of standards of distributive justice in the field of housing is explored, in particular in regard to its use for the *ex-ante* and *ex-post* evaluation of policy. The mechanisms behind the production of distributive outcomes of housing are thought to depend on the interplay between input factors (strategic, policy, economic and demographic) and processes of action in which supply and demand are brought together. These elements are incorporated in a study on the development of distributive justice over space and time. This dissertation applies a mixed methods approach to study Amsterdam as a case in point from different perspectives and with varying units of analysis. Three research questions guide this endeavour:

SQ1 How do local housing market actors understand and apply normative ideals concerning the socio-spatial distribution of housing in practice?

The understanding and application of the normative ideal of the undivided city, which is shared among different local housing actors in Amsterdam, is studied in chapter three. The extent to which such ideals can provide a starting point for the assessment of distributive justice of housing is explored.

SQ2 How do changes in the input factors of strategy, policy, economy, and demography, through processes of action, influence the distributive outcome of housing systems?

In regards to the second sub-question, the impact of different input factors on distributive outcomes are analyzed in the different research chapters. In

chapter four, the influence of policy change and changes in allocative rules on the housing opportunities of (lower) middle-income households are studied. Chapter five assesses the effects of applying different rent increase strategies on the socio-spatial distribution of housing. Through backwards forecasting the economic circumstances are also part of this chapter. While not the primary aim of chapter three, it also treats the feedback-loop between actors' understanding and judgement of the socio-spatial distribution of housing on the one hand and strategy application and policy-making on the other hand.

SQ3 How can the distributive justice of the socio-spatial distribution of housing be conceptualized and assessed through theoretical operationalization?

The third sub-question is the main focus of chapters six and seven, in which an analytical model for the normative assessment of the socio-spatial distribution of housing is developed. Since the normative judgement of the distribution depends on what is provided to different households, household-level micro-data are used. Next to developing the model, an exploratory empirical assessment of the socio-spatial distribution of social housing in Amsterdam, the Netherlands is part of these chapters. While chapter six is limited to the taking of a 'picture' at a single moment in time, chapter seven considers the development over time against the background of policy change and OECD and IMF policy reform recommendations. In chapter five, part of the evaluative model is used for an *ex-ante* evaluation of the effects of possible rent increase strategies on the socio-spatial distributive outcomes.

Findings

Chapter three explores the understanding and application of the concept of the undivided city by different actors in Amsterdam. Providing housing for all income groups in a way that limits the development of segregation is a shared concern of governments in rapidly growing cities. In Amsterdam, this resonates since the 1990s in the central policy aim of the 'undivided city'. While different actors agree on the broad aim, policy competition and limited means cause tensions and force actors to weigh different and sometimes conflicting goals. This chapter explored how different actors—individually and within governance networks—define and apply the undivided city-concept and how they deal with different (conflicting) policy aims and interests as well as the scarcity of resources. A qualitative content analysis of policy and strategy documents covering the period 2004–2014 and semi-structured interviews

with different housing actors (i.e. municipal departments, housing associations, developers and tenants' union) were conducted to analyze the changing and diffuse understanding and application of the policy aim of the undivided city. We conclude that despite an apparent consensus about the concept of the undivided city at first glance, ideas on the practical implementation and what achieving it may cost differ among actors. The flexible and varying understanding of this policy aim is also problematic for policy evaluation. We argue that more attention is needed for the adaptive and contextual nature of shared ideals. For policy evaluation this suggests that the choice for a specific definition applied in practice and operationalization may need to be made explicit and positioned in regards to different other (possibly conflicting) definitions and operationalizations. Alternatively, an evaluative framework rooted in theory may be applied. This latter option is conducted in chapters five to seven.

Chapter four studies the effects of the redefinition of the social housing target group on housing options for middle-income households. New regulations on the allocation of social housing came into effect in the Netherlands in 2011 as a result of a state-support complaint filed by institutional investors to the European Commission. At least 90 percent of vacant social housing dwellings has to be allocated to households with a yearly income of less than €34,000 (price level 2012). This has caused concerns about the availability of housing among middle-income households. They can no longer access social housing and, due to the prevalence of social housing and the fiscal favoring of owner-occupied housing, an affordable private rented sector was almost absent in the Netherlands. Thus, these groups rely primarily on the owner-occupied housing market with their restricted financial budgets. This study substantiated this assumed 'squeezed middle' problem with empirical data for housing regions in the Netherlands. The adopted spatial analysis method showed to what extent and where lower-middle-income households have access to homeownership in the Netherlands, and how the 'squeezed middle' varies among the Dutch regional housing markets. The spatial analysis indicated that in some regions, there indeed is a group of middle-income households that is 'squeezed.' Yet, the study also reveals that the problem might be more qualitative than quantitative in nature: households may not be able or willing to trade-off location for access to more affordable or more appropriate housing.

In chapter five, an *ex-ante* evaluation of the distributive justice effects of different rent increase strategies is conducted. Rent controls and rent setting

regulation in different contexts incorporate and balance different aims, in particular when securing affordability and the effective distribution of scarce housing by incorporating market mechanisms. As rent policy is frequently discussed in terms of affordability or market functioning in broad terms, small-scale distributive socio-spatial effects are often not considered. Three strategies under the new rent sum policy are compared against the former policy and practice for Amsterdam to observe the effects on distributive justice. The new rent policy partly decentralizes rent increase decisions from the national level to local authorities and housing associations. Using microdata on all social housing units and their tenants' distributive justice, outcomes under the former policy and practice are observed for a six-year period (2008–2014) and the effects of three different rent increase strategies under the new rent sum policy were forecasted for the same period, combining an *ex-ante* and an *ex-post* evaluation. The possibilities for housing associations to vary rent increases for different groups of tenants in order to improve distributive justice outcomes are explored. Results show that all three possible strategies decrease the observed affordability gap between new and long-term tenants. Valuing the distributions of these strategies by applying two different standards for distributive justice shows the rent sum policy may only result in modest improvements.

Chapter six presents an analytical model for measuring match and mismatch between social housing units and their tenants. The model is then applied to the social rented housing sector of Amsterdam. Through the use of a large set of unique micro-data combining housing unit and household characteristics, mismatches on two key dimensions of physical adequacy and affordability and for different household types and parts of the city are revealed. Empirically assessing the (mis)match of social housing units at a small scale—where socio and spatial (mis)matches manifest themselves—allows for opportunities for innovation in the analysis of effects of market mechanisms and local housing allocation policies on socio-spatial distributions of housing. The empirical findings can be related to and evaluated against different principles of distributive justice. The findings for the case of Amsterdam show that the famous large social housing stock incorporates significant mismatches. Households in the least popular parts of the city do not live affordably when compared to households in other parts of the city and large inequities exist between households based on length of residence. These findings offer a basis for further exploration, in the subsequent chapter, of the complex of housing allocation, changing housing distributions and the resulting outcomes in

terms of distributive justice.

In chapter seven, the model presented in chapter six is further developed and tested by assessing the socio-spatial distributive development in Amsterdam for the 2004–2014 period. Several policy changes have come into effect over the last decade in line with OECD and IMF policy advice to improve housing market functioning and increase its dynamism by downsizing the size and scope of the social housing sector through liberalization and residualization. In this chapter, making use of microdata, an evaluative model is applied to assess how developments in housing policy and allocation practices impact the distributive justice of social housing. The developments in the distribution of social housing in Amsterdam between 2004 and 2014 were evaluated against two different standards for distributive justice: sufficiency and priority. The position of those least well off (i.e. related to the other applied priority standard of distributive justice) follows the general trend of improvement until 2008 and a worsening thereafter. The number of households with a significant need having access to social housing, however, also increased after 2008. These households, though benefitting from access to social housing and below market rents, do often not meet the sufficiency standard.

Conclusions and reflection

For answering the first sub-question, how the normative ideal of the undivided city is used by individual actors and within the housing actor network is explored. There seems to be a broad consensus over this policy aim among the different actors. The understanding and application of the ideal, however, vary among actors, especially concerning what aspect of this broad aim should be prioritized, what scalar level should be applied and what are acceptable costs for achieving this ideal. The scalar level addressed has been enlarged over time, along with market pressures making the provision of affordable housing in the most popular parts of the city more costly. Financial restrictions seem to result in changed perceptions on the level of scale at which the housing stock should be mixed. Changing market realities and financial restrictions have resulted in changing priorities, for example shifting focus towards increasing the overall supply of housing. Based on these findings, we have argued that more attention is needed for adaptive and contextual nature of such shared ideals. The loose, different and changing understanding of the ideal does not provide a steady basis for policy evaluation. For the subsequent exploration of the outcomes of housing distribution, theoretical approaches to distributive justice have been used.

The second sub-question, concerning the influence of input factors and processes of action on distributive outcomes of housing is addressed in the research chapters three to seven. Especially the importance of economic changes and the interrelatedness of economic conditions and policy change and strategic decisions becomes apparent. The economic downturn after 2008 resulted simultaneously in a worsening of many households' budgets, but also in a cooling of housing markets putting pressure on housing associations. In this case, the Dutch government also introduced an extra levy for social housing providers as a retrenchment measure. Especially the timing of policy changes and the combined effects increased the impact of the economic crisis. The policy change that was the starting point of the study presented in chapter four is an example of the vast distributive effects policies can have. The reformulation of the social housing target group, under pressure of the European Commission after a state-aid complaint issued by private investors, changed the access to social housing of middle-income households. Especially in high-demand areas with little affordable private rented and owner-occupied housing, this has significant impact. While the argumentation is that for-profit housing providers will fill the gap by providing housing for middle-income households, supply changes take time and private investors may pursue other, more profitable, opportunities. The study furthermore shows that policies and strategic behavior may aim to improve distributive outcomes, but that effects can be very limited due to, for example, limited information, as is the case with rent increase strategies central to chapter five, or because changes only apply to new constructions or new tenants, while new constructions only take up a small share of the total housing stock and tenant turnover has been decreasing significantly over the recent decade.

The third sub-question is about how distributive justice can be conceptualized and assessed from a theoretical stance. In this dissertation a *sufficiency* and a *priority* standard is applied. The sufficiency standard is concerned with the provision of enough in terms of the level that enables people to 'live a life which is sufficiently good' (Crisp, 2003, p. 762). In regards to housing, determining a certain level of housing that is deemed adequate is required for the application of this standard. The priority standard differs from the sufficiency standard as it prioritizes serving those worse off. It is assumed that helping those worse off holds advantages over not doing so. This is an important difference, as following the sufficiency standard it may be beneficial to concentrate efforts on those just below the threshold of what is considered enough instead of helping those who are even worse off.

To be able to answer the main research question on how the socio-spatial distribution of housing develops over time, an evaluative model is developed and applied. The 'how' in the main research question relates to the resulting distributive outcomes and to the mechanisms influencing such outcomes. For the assessment of the development of distributive justice over space and time, an alternative evaluative model is developed and applied for the assessment of housing distributions in terms of justice. The distributions concerning the affordability and physical adequacy of housing for households are valued based on two separate standards. These standards are distilled from theory and argued to correspond to housing as a basic necessity to which households should have access (see the sufficiency standard) and correspond to the moral concern over households that are worse off (see the priority standard). The three chapters in which the sufficiency and priority standards are applied (chapters five, six and seven) show changes in input factors or the processes of action may result in different effects regarding the two standards (see section 8.1.3). This further stresses the importance of applying standards of justice explicitly, but also that taking different standards into consideration may provide new perspectives on policy decisions taken or to be taken. This could for instance be the case as the sufficiency and priority standards explicate the effects of policy measures more in general and in regards of those least well off. Similarly, effects in regards to improving the position of certain groups may be scrutinized in relation to improving levels of equality. Changes in input factors and processes of action may have opposite effects if different standards are applied. The longitudinal study of chapter seven depict the very significant changes that may occur in regards to the affordability over time. The effects of policy and strategic decision making (as explored in chapter five), however, are difficult to distinguish from changing economic effects. The global financial crisis of 2008 has impacted household incomes directly, but also indirectly changed households' affordability by affecting housing associations' rent setting. Together with retrenchment measures of the central government the affordability and levels to which sufficiency and priority standards were met fluctuated significantly. In this regards, housing policy has been pro-cyclical, exacerbating the effects of the economic crisis on households already in a vulnerable position. Especially the priority standard can have merit for acknowledging the position of those worse off, while at the same time assessing the effects on households meeting the sufficiency threshold.

Ideologically driven debates have resulted in demands for both deregulation (more space for private rented housing) and (re)regulation (increased regulation of rent setting of private rented housing). This dissertation, while not particularly arguing in either direction, provides lessons in regards of the importance to take into account exogenous factors (e.g. the mentioned interest rates and conjunctural cycles) and the business economics of (semi-) private actors to assess potential distributive effects on (groups of) households. Considering the distributive justice of the use of the current housing stock, the study shows there is room for improvement in regards of the effective use of available means. Greater levels of sufficiency and priority could be achieved. Simultaneously, however, the results underline the difficulty of improving distributive justice outcomes given the strong tenant-protection in addition to the limited information housing associations have about their tenants. This can be seen as a value conflict between distributive justice and the protection of tenant rights, for which there exists no easy answer. While this dissertation may give some clues about how distributive justice can be improved through, for example, rent strategies (see chapter five), it also sheds light on the limitations for improving distributive justice outcomes if tenant rights remain prioritized. The insider/outsider problem cannot be fixed by only dealing with allocative mechanisms and regulations for new tenants. The sufficiency and priority standards can help formulating and evaluating policy reforms aimed at providing better access to adequate housing for those with a significant need, while preventing passing on a lack of access to affordable and adequate housing from one group to the next. Section 8.2 includes a possible policy direction which may increase distributive justice in terms of the priority standard by decreasing the insider/outsider problem, but also taking into account geographical differences and providing access for groups based on their actual need given the current supply (or lack thereof) of housing.



Samenvatting

Onderzoeksdoel en -vragen

Dit onderzoeksproject is gestart om inzicht te krijgen in de verdelingsvraag van sociale huurwoningen en vanuit een empirische basis te verkennen hoe de verdeling van woonruimte geduid kan worden in termen van rechtvaardigheid. Centraal staat het beter begrijpen van de manier waarop de rechtvaardigheid van de verdeling van woonruimte beoordeeld en begrepen kan worden op basis van expliciete standaarden voor rechtvaardigheid. Deze kennis is nodig om beter te begrijpen hoe beleid en andere factoren de sociaalruimtelijke verdeling van wonen beïnvloeden. In dit proefschrift wordt dus het pad bewandeld dat loopt van de vertaling van theoretische gevormde standaarden van rechtvaardigheid naar de wijze waarop de rechtvaardigheid van woonruimteverdeling kan worden onderzocht en hoe daar invloed op kan worden uitgeoefend. De hoofdvraag luidt:

HV Hoe ontwikkelt de sociaalruimtelijke verdeling—als uitkomst van verschillende inputfactoren en handelingsprocessen en beoordeeld op basis van standaarden voor verdelingsrechtvaardigheid—van woonruimte zich door de tijd?

De toepassing van standaarden voor verdelingsrechtvaardigheid op het domein van de volkshuisvesting is verkend, in het bijzonder ten behoeve van ex ante en ex post beleidsevaluaties. De mechanismen die de ontwikkeling van verdelingsrechtvaardigheid van wonen beïnvloeden hangen naar verwachting af van het samenspel tussen inputfactoren (strategie, beleid, economie en demografie) en handelingsprocessen, waarbij vraag en aanbod samenkomen. Deze elementen staan centraal in deze studie naar de ontwikkeling van verdelingsrechtvaardigheid door de tijd en over de ruimte. Een combinatie van verschillende onderzoeksmethoden is toegepast. Vanuit verschillende perspectieven, kijkend naar verschillende analyse-eenheden, is Amsterdam als casus onderzocht. Drie aanvullende deelvragen hebben het onderzoek gestuurd:

DV1 Deelvraag één: Hoe geven actoren betekenis aan normatieve idealen gericht op de sociaalruimtelijke verdeling van woonruimte en hoe passen actoren deze idealen toe in de praktijk?

De betekenisgeving aan en toepassing van het normatieve ideaal van de ongedeelde stad, dat wordt ondersteund door verschillende lokale actoren die betrokken zijn bij de volkshuisvesting, is onderzocht in hoofdstuk drie van dit proefschrift. De mate waarin een dergelijk ideaal als basis kan dienen voor de beoordeling van de verdelingsrechtvaardigheid van woonruimteverdeling is

hiermee verkend.

DV2 Hoe beïnvloeden veranderingen van de inputfactoren strategie, beleid, economie en demografie, samen met handelingsprocessen, de uitkomsten van het system van woonruimteverdeling?

In relatie tot de tweede deelvraag is in hoofdstuk vier de invloed onderzocht van beleidsveranderingen en wijzigingen in de allocatieregels van sociale huurwoningen op de mogelijkheden die huishoudens met een lager middeninkomen hebben. Hoofdstuk vijf gaat vervolgens dieper in op de effecten die het toepassen van verschillende strategieën voor het vaststellen van huurprijzen hebben op de sociaalruimtelijke verdeling van woonruimte. Door gebruik te maken van de methode van backwards forecasting, waarbij scenario's zijn toegepast op het verleden om vervolgens de werkelijke observaties uit het verleden te vergelijken met de doorgerekende scenario's, zijn de economische ontwikkelingen onderdeel van deze deelstudie. Hoewel dit niet het primaire doel is voor hoofdstuk drie, wordt hierin ook gekeken naar hoe de betekenis en waardering die actoren geven aan de sociaalruimtelijke verdeling weer invloed heeft op strategie- en beleidsvorming.

DV3 Hoe kan de verdelingsrechtvaardigheid van de sociaalruimtelijke verdeling van woonruimte worden geconceptualiseerd en beoordeeld door middel van het operationaliseren van theoretische rechtvaardigheidsbegrippen?

De derde onderzoeksvraag staat centraal in hoofdstukken zes en zeven, waarin een analytisch model voor de normatieve beoordeling van de sociaalruimtelijke verdeling van woonruimte is ontwikkeld. Omdat de normatieve beoordeling van een verdeling afhangt van wat precies wordt toegekend aan verschillende huishoudens, is gebruik gemaakt van microdata op het niveau van huishoudens. Naast de ontwikkeling van het analytische model vindt in deze hoofdstukken een empirische verkenning plaats naar de ontwikkeling van de sociaalruimtelijke verdeling van woonruimte over verschillende groepen huishoudens in Amsterdam. Terwijl hoofdstuk zes zich beperkt tot de analyse van een momentopname, gaat hoofdstuk zeven in op de ontwikkeling door de tijd tegen een achtergrond van beleidsveranderingen en vergaande beleidsadviezen van internationale organisaties als de OESO en het IMF. In hoofdstuk vijf is het analytische model ook al deels toegepast in een ex ante evaluatie van de mogelijke effecten van verschillende strategieën voor de huurprijsbepaling en de effecten op de verdelingsrechtvaardigheid voor huishoudens.

Bevindingen

In hoofdstuk drie is onderzocht wat lokale woningmarktactoren in Amsterdam verstaan onder de ongedeelde stad en hoe zij dit concept vertalen in de praktijk. Het bieden van betaalbare en passende huisvesting voor alle groepen huishoudens, zodanig dat de segregatie binnen de stad wordt beperkt, is een gedeelde doelstelling voor veel snel groeiende steden. In Amsterdam komt dit al sinds de jaren '90 tot uiting in het doel van de ongedeelde stad. Hoewel verschillende actoren het eens zijn over de globale inhoud van dit beleidsdoel zorgen competitie met andere beleidsdoelen en schaarste aan middelen om beleidsdoelen te verwezenlijken ervoor dat actoren afwegingen en keuzes moeten maken tussen (soms ook conflicterende) doelen. Er is verkend hoe verschillende actoren—individueel en samen in governancenetwerken—het ongedeelde stad-concept definiëren en toepassen en hoe zij omgaan met de conflicten tussen verschillende beleidsdoelen en de schaarste aan middelen. Een kwalitatieve inhoudsanalyse van beleids- en strategiedocumenten voor de periode van 2004 tot en met 2014, aangevuld met semigestructureerde interviews met verschillende actoren (werknemers van gemeentelijke afdelingen, woningcorporaties, ontwikkelaars en huurdersvereniging), is gebruikt om het diffuse en veranderende begrip van het concept te onderzoeken. We concluderen dat ondanks een aanvankelijke ogenschijnlijke consensus er aanzienlijke verschillen bestaan tussen actoren over de praktische implementatie van het concept en wat dit mag kosten. De verschillende en flexibele definiëring van het doel is een probleem voor de evaluatie ervan. Er is meer aandacht nodig voor de adaptieve en contextuele aard van dergelijke gedeelde idealen. Voor beleidsevaluaties betekent dit dat de keuze voor een specifieke in de praktijk gebruikte interpretatie van het concept expliciet gemaakt zal moeten worden en zal moeten worden gepositioneerd ten opzichte van alternatieve (en mogelijk conflicterende) interpretaties van hetzelfde concept. Een andere mogelijkheid is om vanuit een theoretische basis een alternatief raamwerk voor evaluatie te ontwikkelen. Dit laatste is toegepast in latere delen van dit proefschrift.

In hoofdstuk vier zijn de effecten bestudeerd van de veranderde regels over wie toegang hebben tot sociale huurwoningen voor middeninkomens. De regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen zijn in 2011 gewijzigd na een klacht over ongeoorloofde staatssteun van investeerders aan het adres van de Europese Commissie. Minimaal 90 procent van de vrijgekomen woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarlijks inkomen van hoogstens €34.000 (prijsniveau 2012). Dit geeft zorgen over de toegang tot de

woningmarkt voor middeninkomens, die tussen wal en schip raken. Zij hebben niet langer toegang tot sociale huisvesting. Daarnaast is de private huurmarkt erg klein in Nederland, door de grote sociale huursector en de gunstige fiscale behandeling van koopwoningen. Middeninkomens zijn daardoor in grote mate afhankelijk van de koopsector, waar zij concurreren met huishoudens met grotere budgetten. Deze deelstudie heeft het probleem van de 'squeezed middle' onderzocht met behulp van data over het aanbod van woningen in verschillende regio's in Nederland. De ruimtelijke analyse heeft aangetoond in hoeverre en waar de middeninkomens potentieel toegang hebben tot koopwoningen en hoe dit verschilt tussen regio's. De analyse laat zien dat in een aantal regio's sprake is van geringe kansen voor middeninkomens. Echter, het probleem is niet enkel een probleem in kwantitatieve zin: huishoudens kunnen ook niet bereid zijn concessies te doen op de locatie van de woning om zo de keuzemogelijkheden van passende en betaalbare woningen te vergroten.

Hoofdstuk vijf bevat een ex ante-evaluatie van de verdelingsrechtvaardigheidseffecten van verschillende strategieën voor de jaarlijkse verhoging van huurprijzen. Huurregulering wordt in diverse landen ingezet om verschillende doelen te behalen en onderling te balanceren, in het bijzonder voor het waarborgen van betaalbaarheid en het bevorderen van een effectieve verdeling van schaars beschikbare woonruimte door het introduceren van marktmechanismen. Hoewel over huurbeleid vaak wordt gesproken in termen van betaalbaarheid of het functioneren van markten, worden de sociaalruimtelijke effecten voor verschillende (groepen) huishoudens op een laag schaalniveau zelden beschouwd. Daarom zijn hier de verdelingsrechtvaardigheidseffecten van drie strategieën die woningcorporaties onder de nieuwe regelgeving kunnen toepassen vergeleken met de vorige beleidspraktijk in Amsterdam. De nieuwe regelgeving zorgt voor een verdere decentralisatie van huurverhogingsbeslissingen van de nationale overheid naar gemeenten en woningcorporaties. Met behulp van microdata van alle sociale huurwoningen en bewoners zijn de effecten van de huurverhogingen voor een periode van zes jaar (2008-2014) geobserveerd. Door middel van de methode van backwards forecasting is voor de drie strategieën berekend wat de effecten zouden zijn in dezelfde periode. Op deze manier zijn ex post en ex ante methoden gecombineerd. De mogelijkheden voor woningcorporaties om verschillende huurverhogingsstrategieën toe te passen om zo invloed uit te oefenen op de verdeling van betaalbaarheid over huishoudens zijn op deze manier verkend. De resultaten laten zien dat de drie strategieën leiden tot een afname van het verschil in betaalbaarheid tussen nieuwe en langzittende

huurders. Het waarden van de geobserveerde verdelingen, door middel van twee verschillende standaarden voor verdelingsrechtvaardigheid, toont dat niet meer dan een bescheiden verbetering verwacht kan worden van het nieuwe beleid.

In hoofdstuk zes is een analytisch model voor het meten van de match of mismatch tussen sociale huurwoningen en de bewoners beschreven en toegepast op de Amsterdamse sociale huursector. Door middel van een grote set van microdata, waarin eigenschappen van woningen zijn gecombineerd met eigenschappen van de bewoners, zijn de match en mismatch op de twee centrale dimensies van fysieke passendheid en betaalbaarheid vastgesteld voor verschillende groepen huishoudens en verschillende delen van de stad. Het empirisch vaststellen van de (mis)match in de sociale huursector op een klein schaalniveau—waarop een sociale en ruimtelijke (mis)match zich manifesteert—heeft nieuwe mogelijkheden geboden voor het analyseren van de effecten van marktmechanismen en lokale beleidskeuzes op de sociaalruimtelijke verdeling van woonruimte. De empirische uitkomsten kunnen worden gerelateerd aan en beoordeeld op basis van verschillende principes van verdelingsrechtvaardigheid. De bevindingen voor Amsterdam laten zien dat de beroemde omvangrijke sociale huursector samengaat met een aanzienlijke mate van mismatch. Huishoudens in de minder populaire delen van de stad wonen relatief gezien minder betaalbaar dan huishoudens in andere delen van de stad. Tevens zijn grote verschillen waargenomen tussen huishoudens met een verschillende woonduur. Deze bevindingen vormen de basis voor nader onderzoek, in het volgende hoofdstuk, naar de gecompliceerde invloeden van woningtoewijzingen, veranderende verdeling van woonruimte en daaruit volgende uitkomsten op het vlak van verdelingsrechtvaardigheid.

In hoofdstuk zeven is het model dat gepresenteerd is in hoofdstuk zes verder ontwikkeld en getest door de ontwikkeling van de sociaalruimtelijke verdeling van woonruimte in Amsterdam te verkennen voor de periode van 2004 tot 2014. Verschillende beleidsveranderingen die overeenkomen met de adviezen voor het verbeteren van het functioneren van de Nederlandse woningmarkten van de OESO en het IMF zijn in deze periode doorgevoerd. Zij adviseerden onder meer om de dynamiek op de Nederlandse woningmarkten te vergroten via inperking van de sociale huursector. Dit kon volgens deze organisaties bereikt worden door verdere liberalisering en residualisering van de sociale huursector. In dit hoofdstuk is een evaluatiemodel toegepast om te onderzoeken hoe veranderend woonbeleid en toewijzingspraktijken de

verdelingsrechtvaardigheid beïnvloeden. De ontwikkeling van de verdeling van sociale huisvesting in Amsterdam tussen 2004 en 2014 is geëvalueerd aan de hand van twee verschillende standaarden voor verdelingsrechtvaardigheid: sufficiency en priority. De analyse toont dat verschillende beleidsmaatregelen de invloed van de economische crisis op de verdeling van huisvesting hebben versterkt in plaats van verzacht en daarmee een negatieve impact hebben gehad op de verdelingsrechtvaardigheid. De mate van sufficiency is toegenomen tot 2008 en is daarna afgenomen. De situatie van huishoudens die zich al in de slechtste positie bevonden, op basis van de priority-standaard, volgt dezelfde trend van verbetering tot 2008 en verslechtering daarna. Echter is het aantal huishoudens met een significante behoefte dat toegang heeft tot sociale huisvesting ook na 2008 toegenomen. Deze huishoudens, hoewel zij baat hebben bij de toegang tot huisvesting tegen huren die lager liggen dan de marktprijzen, halen in veel gevallen niet de sufficiency-standaard en leven daarmee nog niet betaalbaar.

Conclusie en reflectie

In relatie tot de eerste onderzoeksvraag is verkend hoe het normatieve ideaal van de ongedeelde stad is gebruikt door verschillende actoren en binnen een netwerk van actoren. Uit het onderzoek kwam een breed gedeelde consensus tussen de actoren naar voren over dit beleidsdoel. Echter, het begrip en de toepassing van het ideaal verschilt van actor tot actor, vooral wanneer het gaat om welk onderdeel van de ongedeelde stad als meest belangrijk wordt gezien, op welk ruimtelijk schaalniveau het concept zou moeten worden toegepast en hoeveel het bevorderen van de ongedeelde stad mag kosten. Het schaalniveau dat geadresseerd wordt in beleidsdocumenten is door de tijd vergroot, in lijn met toegenomen druk op de woningmarkt die ertoe heeft geleid dat het toevoegen van betaalbare woningen nog duurder wordt in de populairste delen van de stad. Financiële beperkingen lijken te resulteren in veranderende percepties over het schaalniveau waarop het woningaanbod minimaal zou moeten worden gemengd. Veranderende marktomstandigheden en financiële beperkingen hebben geresulteerd in veranderende prioriteiten, bijvoorbeeld in het verschuiven van de focus in de richting van het vergoten van het totale woningaanbod. Op basis van deze bevindingen stellen we dat er meer aandacht nodig is voor de adaptieve en contextafhankelijke aard van dergelijke gedeelde idealen. Het losse, verschillende en veranderlijke begrip van het ideaal van de ongedeelde stad biedt geen stabiele basis voor beleidsevaluaties. Voor de daaropvolgende verkenning van de uitkomsten van woonruimteverdeling is een theoretische benadering van verdelingsrechtvaardigheid gehanteerd.

De tweede deelvraag, over de invloed van inputfactoren en actieprocessen op de verdelingsuitkomsten van huisvesting, is aan bod gekomen in de hoofdstukken buiten introductie en conclusie om. In het bijzonder komt hieruit de grote invloed van economische omstandigheden naar voren, evenals de samenhang tussen economische cycli en veranderend beleid en aangepaste strategieën van actoren. De economische crisis na 2008 heeft geresulteerd in de gelijktijdige verslechtering van de financiële positie van veel huishoudens en de financiële positie van woningcorporaties. Dat laatste voornamelijk als gevolg van het afkoelen van de woningmarkt. In Nederland heeft de regering bovendien, als maatregel om de rijksbegroting te versterken, een extra belasting voor woningcorporaties geïntroduceerd: de verhuurdersheffing. De timing van deze maatregel en het gecombineerde effect van verschillende beleidsmaatregelen hebben de impact van de economische crisis op huishoudens versterkt. De beleidsverandering die de aanleiding was voor het onderzoek dat centraal staat in hoofdstuk vier is een voorbeeld van de verregaande invloed die beleidsveranderingen kunnen hebben. De herformulering van de doelgroep van de sociale huursector, onder druk van de Europese Commissie na een staatssteunklacht van investeerders, heeft de toegankelijkheid van de sociale huursector voor middeninkomens veranderd. Voornamelijk in gebieden met een hoge marktdruk en weinig betaalbare private huur- en koopwoningen heeft deze wijziging een grote impact. Hoewel de argumentatie luidde dat private woningaanbieders het gat zouden opvullen door woningen aan te bieden die betaalbaar zijn voor middeninkomen, blijft dit aanbod achter bij de vraag doordat dergelijke ontwikkelingen veel tijd kosten en doordat aanbieders hun pijlen ook deels richten op alternatieve (lucratievere) investeringen. Ook heeft het onderzoek aangetoond dat beleid en strategieën van actoren op de woningmarkt, ondanks intenties om de verdeling van woonruimte te beïnvloeden en te verbeteren, zeer beperkte effecten heeft. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van een gebrek aan informatie, waardoor sturing moeilijk is, zoals bij de huurverhogingsstrategieën die zijn verkend in hoofdstuk vijf. Een andere beperking wordt opgeworpen doordat veel wijzigingen alleen van toepassing zijn op nieuwe huurders of op nieuwe woningen, terwijl de percentages vrijkomende woningen en toegevoegde woningen aan de woningmarkt beiden maar een klein deel van het geheel vormen. De doorstroming in de sociale huursector is in het afgelopen decennium ook nog eens sterk gedaald.

De derde deelvraag gaat over hoe de verdelingsrechtvaardigheid kan worden geconceptualiseerd en beoordeeld vanuit een theoretisch perspectief. In dit

proefschrift zijn een sufficiency- en een priority-standaard toegepast. De sufficiency-standaard gaat erover of mensen of huishoudens genoeg hebben, zijnde een niveau dat hen in staat stelt “een leven te leiden dat voldoende goed is” (Crisp, 2003, p. 762). Als het gaat om wonen is het nodig om te bepalen welk niveau als adequaat kan worden beschouwd. De priority-standaard verschilt van de sufficiency-standaard doordat hierbij een grotere waarde wordt gehecht aan het bevorderen van de positie van mensen en huishoudens die het slechter hebben. Het wordt hierbij aangenomen dat het verbeteren van de situatie van deze groep voordelen biedt ten opzichte van het verbeteren van de situatie van anderen. Dit is een belangrijk onderscheid, omdat door het volgen van de sufficiency-standaard het bevorderlijk kan zijn inspanningen te concentreren op mensen en huishoudens die zich net onder de standaard bevinden van wat als voldoende goed gezien wordt en daarmee kunnen groepen die het nog slechter hebben niet geholpen worden.

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden, over hoe de sociaalruimtelijke verdeling van woonruimte zich ontwikkelt over de tijd, is een evaluatiemodel ontwikkeld en toegepast. Het ‘hoe ontwikkelt’ uit de hoofdvraag gaat zowel over welke ontwikkeling er plaatsvindt als over hoe (onder invloed van welke mechanismes) deze ontwikkeling plaatsvindt. Voor de beoordeling van ontwikkeling van de verdelingsrechtvaardigheid over de ruimte en door de tijd, is een alternatief model ontwikkeld en toegepast. De verdeling in termen van betaalbaarheid en passendheid van huisvesting voor huishoudens zijn gewaardeerd op basis van twee verschillende standaarden. Deze standaarden hebben een theoretische oorsprong en sluiten aan bij de overtuiging dat wonen een noodzakelijke behoefte van mensen is waartoe zij in voldoende mate toegang zouden moeten hebben (zie de sufficiency-standaard) en sluit daarnaast aan bij de morele zorg over de meest kwetsbare huishoudens (zie de priority-standaard). De drie hoofdstukken waarin deze standaarden zijn toegepast (hoofdstukken vijf, zes en zeven) tonen aan dat veranderingen in de inputfactoren en de actieprocessen resulteren in verschillende effecten in relatie tot de twee standaarden (zie deel 8.1.3). Dit onderstreept het belang van het expliciet gebruiken van rechtvaardigheidsstandaarden, maar ook dat het gebruik maken van verschillende standaarden nieuwe inzichten op kan leveren over beleidsbeslissingen die zijn genomen, of genomen kunnen worden. Veranderingen in inputfactoren of actieprocessen kunnen tegenstrijdige effecten hebben in relatie tot de twee standaarden. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn doordat de sufficiency-standaard meer de nadruk legt op adequate voorziening van huisvesting in het algemeen en de priority-standaard de nadruk

legt op de meest kwetsbare groepen. Toepassing van de standaarden kan tevens inzicht verschaffen in de spanning tussen de wens om meer gelijkheid, tegenover de positie van specifieke huishoudensgroepen. De longitudinale verkenning in hoofdstuk zeven toont aan hoe sterk de betaalbaarheid kan veranderen door de tijd. De verschillende beleids- en strategieoorzaken voor deze ontwikkelingen zijn echter zeer moeilijk uit elkaar te halen en te onderscheiden van de invloed van de bredere economische ontwikkelingen. De economische crisis van 2008 heeft de betaalbaarheid voor huishoudens direct beïnvloedt (via het huishoudensinkomen) en indirect via het huurprijsbeleid van woningcorporaties. Samen met bezuinigingsmaatregelen van de centrale overheid hebben deze ontwikkelingen voor aanzienlijke veranderingen gezorgd in de betaalbaarheid van huishoudens. De woonbeleidsmaatregelen zijn pro-cyclisch geweest en hebben de gevolgen van de economische crisis op al kwetsbare huishoudens versterkt. Vooral de priority-standaard kan van dienst zijn bij zowel het onderkennen van de positie van de kwetsbare huishoudens als het inzichtelijk maken van meer algemene ontwikkeling gericht op het maximaliseren van het bieden van toegang tot betaalbare en adequate huisvesting.

Ideologisch gestuurde debatten hebben geresulteerd in de roep om zowel deregulering (met meer ruimte voor de particuliere huursector) als (her) regulering (met meer beperkingen op huurprijsbepaling voor de particuliere huursector). Dit proefschrift, zonder duidelijk een van deze lijnen te volgen, benadrukt met name het belang van het rekening houden met externe factoren (bijvoorbeeld de genoemde conjuncturele cycli en rentestanden), bedrijfseconomische randvoorwaarden en argumenten van verschillende private en semipublieke actoren om een goed beeld te kunnen krijgen van de potentiële effecten op de verdeling van woonruimte op (groepen) huishoudens. Rekening houdend met de verdelingsrechtvaardigheid van de huidige woningvoorraad, heeft de studie laten zien dat er ruimte voor verbetering is door een efficiënter gebruik van beschikbare schaarse middelen. Er kan in grotere mate aan de sufficiency- en priority-standaarden voldaan worden. Echter, tegelijkertijd onderstrepen de uitkomsten de moeilijkheid van het sturen op de verdelingsuitkomsten binnen de Nederlandse context van sterke huurdersbescherming en de beperkte informatie waar woningcorporaties over (mogen) beschikken. Dit kan gezien worden als een waardeconflict tussen verdelingsrechtvaardigheid en de bescherming van huurders. Er bestaat geen eenvoudig en beste antwoord voor dit waardeconflict. Hoewel het proefschrift enkele aanwijzingen geeft voor verbeteringen

van de verdelingsrechtvaardigheid, bijvoorbeeld door aanpassingen in huurprijsbepaling (zie hoofdstuk vijf), geeft het verder inzicht in de grote beperkingen die verbetering van de verdelingsrechtvaardigheid in de weg staan. Het insider-outsiderprobleem zal niet worden opgelost door alleen maatregelen te nemen die van invloed zijn op nieuwe huurders.

De twee toegepaste standaarden (sufficiency en priority) kunnen bijdragen aan het formuleren en evalueren van beleidsmaatregelen gericht op het vergroten van de toegang tot betaalbare en passende woonruimte voor huishoudens met een significante behoefte. Zorg is daarbij om te voorkomen dat beperkingen in de betaalbaarheid en passendheid worden doorgeschoven van de ene naar de andere groep. Als reflectie op het onderzoek (zie deel 8.2) is de vrijheid genomen om een mogelijke beleidsrichting te schetsen die de verdelingsrechtvaardigheid op basis van de priority-standaard kan vergroten door verkleining van het insider-outsiderprobleem. Tegelijkertijd dient er echter rekening gehouden te worden met geografische verschillen en zouden huishoudens toegang moeten krijgen tot de sociale huursector op basis van de werkelijke behoefte onder de actuele omstandigheden op de woningmarkt.

