Bachelor Eind Project

Faculteit Technologie, Bestuur en Management

Vergelijking Huisvesting van Afgestudeerden in Shanghai en Amsterdam

Onderzoek naar de invloed van de institutionele omgeving en kapitaal

---

Auteur:

Erika van der Linden

Begeleider:

Dr. H. Boumeester

Inleverdatum: 17 september 2017

Aantal woorden: 21988

Samenvatting

Huisvesting is van groot belang voor jonge mensen. Niet alleen is het een mensenrecht, het is ook belangrijk voor een gevoel van zelfstandigheid, veiligheid en verbondenheid met een plaats. Voor jonge mensen is een eigen huishouden vormen veelal een voorwaarde voor volgende fases in het leven. Over heel de wereld zijn er jonge mensen die de transitie van het ouderlijk huis naar een eigen huishouden doorgaan, maar overal is hun situatie anders door de institutionele omgeving ter plaatse.

Dit onderzoek vergelijkt twee steden met verschillende institutionele omgevingen met elkaar: Amsterdam en Shanghai. Beide zijn steden waar jonge mensen hun geluk komen zoeken. Dit onderzoek concentreert zich op de verschillen in de huisvestingsvoorkeuren en -mogelijkheden na het afstuderen, en factoren die de voorkeuren en mogelijkheden beïnvloeden. Het verschil in voorkeuren tussen afgestudeerden in Amsterdam en Shanghai wordt door beschrijvende statistiek duidelijk gemaakt en waar nodig door een chi-kwadraat toets onderzocht. Data voor de regressieanalyse is verzameld door een enquête in beide steden te verspreiden. Deze kwantitatieve data worden aangevuld met kwalitatieve data uit interviews.

De resultaten laten zien dat er verschillen in voorkeuren zijn tussen respondenten in Amsterdam en Shanghai, gedeeltelijk beïnvloed door de institutionele omgeving en persoonlijk en ouderlijk kapitaal. Respondenten in Shanghai prefereren massaal de koopsector, terwijl de preferenties van Amsterdamse respondenten verdeeld zijn over de sectoren, met een relatief lichte voorkeur voor de koopsector. Dit is te verklaren vanuit de cultuur in China om een koophuis te hebben. Opvallend is dat Shanghaise respondenten de sociale huursector zien als een sector van lage kwaliteit dus met weinig status en willen er dus niet graag in terecht komen. Als er echter meer huizen in beschikbaar zouden zijn, dan zouden ze er wel positief tegenover staan. In Nederland speelt status van huisvesting minder mee bij de keuze voor een woning. Chinese repsondenten zien de overheid als meer invloedrijk op hun huivestingsmogelijkheden dan Nederlandse respondenten, terwijl vooral de huursector in Nederland meer gerugeleerd is dan in China. Tot slot is het in Shanghai meer voorkomend dat ouders de kinderen (blijven) helpen na hun studie, in Amsterdam zijn afgestudeerden veelal financieel onafhankelijk van hun ouders.

De institutionele omgeving zowel als persoonlijk en ouderlijk kapitaal zijn dus van invloed wat betreft voorkeuren en mogelijkheden voor huisvesting van afgestudeerden, en beide verschillen ze voor afgestudeerden in Amsterdam en Shanghai. Beleidsimplicaties zijn dat in Shanghai wellicht proeven met sociale huurwoningen van goede kwaliteit kunnen worden gehouden, om studenten met veel talent maar weinig ouderlijk financieel kapitaal in de stad te kunnen houden. Verder onderzoek zou zich kunnen richten op het vergelijken van andere steden in Europa en Azië, en meer respondenten verzamelen. Aangezien dit onderzoek op één van de top universiteiten van Shanghai werd uitgevoerd, was de invloed van de Hukou institutie niet groot. Vervolgonderzoek zou de voorkeuren en mogelijkheden van respondenten van verschillende universiteiten van uiteenlopende ranking kunnen vergelijken, om de invloed van de Hukou beter te kunnen onderzoeken.

Voorwoord

Voor u ligt een onderzoek naar de verschillen in huisvesting voor studenten en afgestudeerden in Shanghai en Amsterdam. De steden liggen aan beide kanten van de aardbol, en lijken op het eerste gezicht in geen enkele manier op elkaar. Niet alleen wat betreft geografische locatie liggen de steden mijlenver van elkaar verwijderd.

En toch, als je er rondloopt krijg je bij beide steden een zeker zelfde gevoel over je. Het gevoel in een Metropool te lopen. Beide steden zijn het bruisend hart van hun regio, en mensen van allerlei soort trekken naar de Metropool om er hun geluk te zoeken. Jonge mensen dromen ervan om in die Metropool te wonen, en zodra ze oud genoeg zijn trekken ze bij hun ouders vandaan om zich te vestigen in die grote stad. Dit onderzoek gaat over deze jonge mensen, en of ze inderdaad hun geluk kunnen vinden in de grote stad. Want om er te kunnen wonen en leven, moeten ze er eerst een huis kunnen vinden. Dit onderzoek biedt daarom een introductie in het belang van huisvesting voor jongeren, hun voorkeuren voor huisvesting in grote steden en hoe overheidsbeleid, de markt en cultuur hun voorkeuren en mogelijkheden beïnvloeden.

Het onderzoek dat voor u ligt is het product van maanden denkwerk, niet alleen door mij. Ik wil graag diegenen bedanken die me hebben geholpen door het proces van onderzoeken en schrijven. Ten eerste ben ik dankbaar voor de ondersteuning van Dr. Harry Boumeester voor zijn deskundige begeleiding door het proces van het onderzoek heen, zijn kennis van de huizenmarkt en zijn persoonlijke betrokkenheid. Ook Dr. Marja Elsinga wil ik graag bedanken, voor mijn kennismaking met de Chinese huizenmarkt. Speciale dank voor Dr. Qing en Jenae, die zo vriendelijk zijn geweest me wegwijs te maken in Shanghai en die de enquête voor me hebben vertaald naar Mandarijn. In Amsterdam heeft Rob Boemen van ASVA me geholpen bij het bereiken van de Amsterdamse student. En bij deze wil ik ook graag mijn familie en vrienden, speciaal mijn ouders en Arvid, bedanken dat ze er altijd voor me zijn.

Inhoudsopgave

1 Introductie **1**

2 Huisvesting van jonge mensen **3**

2.1 Huisvesting door het leven heen . . . 3

2.1.1 Demografische benadering: Levensloop . . . 3

2.1.2 Economische benadering . . . 4

2.2 Kapitaal van jonge mensen . . . 5

2.2.1 Soorten Kapitaal . . . 5

2.2.2 Wooncarrières van afgestudeerden . . . 6

2.3 Studentenhuisvesting in Europa . . . 7

2.4 Studentenhuisvesting in Azië . . . 8

2.4.1 Filial piety . . . 8

2.4.2 Het belang van woningbezit . . . 9

2.5 Deelvragen aan de hand van literatuur . . . 9

3 Institutionele omgeving **10**

3.1 Amsterdam . . . 10

3.1.1 De Nederlandse woningmarkt . . . 10

3.1.2 De woningmarkt in Amsterdam . . . 11

3.1.3 Actoren en formele instituties . . . 11

3.1.4 Informele instituties: cultuur . . . 12

3.1.5 Tekort aan huizen en consequenties voor afgestudeerden . . . 12

3.2 Shanghai . . . 13

3.2.1 De Chinese woningmarkt . . . 13

3.2.2 De woningmarkt in Shanghai . . . 13

3.2.3 Actoren en instituties . . . 14

3.2.4 Informele instituties: cultuur . . . 15

3.2.5 Tekort aan huizen en consequenties voor afgestudeerden . . . 15

4 Data en Methoden **16**

4.1 Dataverzameling . . . 16

4.1.1 Opbouw van de enquête . . . 16

4.1.2 Afbakening respondenten enquête . . . 17

4.1.3 Kwalitatieve aanvulling: interviews . . . 17

4.2 Methode: Beschrijvende statistiek en chi-kwadraat toets . . . 18

5 Resultaten Amsterdam **19**

5.1 Responsgroep . . . 19

5.2 Huidige, ideale en realistische woonsituatie . . . 20

5.3 Invloed institutionele omgeving . . . 21

5.4 Invloed persoonlijk en ouderlijk kapitaal . . . 22
5.5 Invloed levensfase . . . 23
5.6 Interviews . . . 24
6 Resultaten Shanghai **26**
6.1 Responsgroep . . . 26
6.2 Huidige, ideale en realistische woonsituatie . . . 27
6.3 Invloed institutionele omgeving . . . 28
6.4 Invloed persoonlijk en ouderlijk kapitaal . . . 29
6.5 Invloed levensfase . . . 29
6.6 Interviews . . . 30
7 Vergelijking in resultaten Shanghai en Amsterdam **33**
7.1 Vergelijking ideale en realistische huisvesting . . . 33
7.2 Vergelijking in invloed institutionele omgeving . . . 34
7.3 Vergelijking invloed persoonlijk en ouderlijk kapitaal . . . 36
8 Conclusie en Discussie **37**
8.1 Conclusie . . . 37
8.1.1 Deelvraag 1 en 2: Huisvestingsvoorkeuren en -mogelijkheden in Shanghai en Amsterdam. . . . 37
8.1.2 Deelvraag 3: Invloed institutionele omgeving . . . 37
8.1.3 Deelvraag 4: Invloed persoonlijk en ouderlijk kapitaal . . . 38
8.1.4 Deelvraag 5: Invloed levensfase . . . 38
8.1.5 Conclusie op de hoofdvraag . . . 39
8.2 Aanbevelingen . . . 39
8.2.1 Beleid . . . 39
8.2.2 Verder onderzoek . . . 40
8.3 Reflectie . . . 40
8.3.1 Reflectie van de methode . . . 40
8.3.2 Reflectie Amsterdam . . . 40
8.3.3 Reflectie Shanghai . . . 41
8.3.4 Beperkingen in vergelijking Amsterdam en Shanghai . . . 42
Literatuur **43**
Appendix A. De Hukou **46**
Appendix B. De enquêtes **48**
Appendix C. De resultaten van de enquêtes **64**
Appendix D. Samenvattingen van de interviews **81**

Hoofdstuk 1. Introductie

"Housing is important as home, as an emotional as much as a material good, as parental home, as well as a key signifier of independence."
- Ray Forrest, in Young People and Housing (Forrest & Yip, 2013).

Huisvesting is belangrijk voor mensen: niet alleen is het een mensenrecht, maar het het geeft ook een zekere stabiliteit en emotionele gehechtheid aan iemands leven (Forrest & Yip, 2013). Voor jonge mensen is het uit huis gaan en zelf beginnen van een huishouden een belangrijke en turbulente fase in het leven. Uit huis gaan betekent voor jonge mensen het begin van een zekere onafhankelijkheid van hun ouders, of dit financiëel onafhankelijk is of niet (Emmanuel, 2013). Het is het begin of zelfs een vereiste voor opvolgende fases in het volwassen leven, zoals samenwonen of kinderen krijgen (Jones, 1987).

Elk jaar studeren over de wereld miljoenen studenten af van universiteiten. Aangezien universiteiten gevestigd zijn in de grotere steden, gaan studenten die kiezen voor een universiteit over het algemeen al vroeg uit huis om in de stad huisvesting te vinden. Studentenhuisvesting verschilt van huisvesting voor families of andere standaard huishoudens zoals eenpersoons huisvesting. Daarnaast zijn studenten in een transitiefase van hun leven (Amole, 2009). Hun afstuderen betekent een volgende fase in deze transitie, waarbij ze zonder de hulp van overheid en/of hun ouders een onafhankelijk huishouden vormen. Studenten over de hele wereld ervaren deze transitie. Echter, door verschillende culturen en instituties zijn de transities in landen verschillend van elkaar.

In sommige landen bieden universiteiten zogeheten dormitories aan, waar studenten als in hostels samenwonen (Zhu, 2013). In andere landen is er door de overheid een aparte studentenhuisvesting woningenmarkt gecreëerd. Deze huisvestingsmogelijkheden voor studenten hebben als gevolg dat zij pas na hun afstuderen op de reguliere woningmarkt terecht komen. Eenmaal op deze markt, bepalen zowel de markt en instituties de kansen op huisvesting die jongeren krijgen en wat hun voorkeuren zijn voor huisvesting.

Comparatieve studies geven inzicht in hoe de mogelijkheden en wensen voor jonge mensen in landen van elkaar verschillen. Huisvesting van jonge mensen in Europese universiteitssteden is relatief goed onderzocht. In China zijn er door de grote economische groei de afgelopen jaren steeds meer mogelijkheden om te studeren. Studies naar de situatie van jonge mensen in China zijn echter nog niet veel gedaan (Zhu, 2013). Dit terwijl hervormingen de Chinese woningmarkt recentelijk hebben veranderd: van een systeem waarin huisvesting verstrekt werd door de overheid naar een markt georiënteerd systeem. Deze nieuwe woningmarkt is dus interessant om te onderzoeken en te vergelijken met Europese woningmarkten, die al langer markt georiënteerd zijn. (Deng et al., 2014).

Dit onderzoek draagt bij aan onderzoek naar verschillen tussen de Chinese en de Nederlandse

woningmarkt door Shanghai en Amsterdam met elkaar te vergelijken. Beide zijn steden waar veel jonge mensen heen trekken om te studeren. Ook zijn het beide steden die grote druk op de woningmarkt voelen vanwege hun populariteit in de regio. Voor de rest zijn de culturele en institutionele verschillen tussen de steden echter groot. In Shanghai wonen studenten tijdens hun studententijd in dormitories en betreden de reguliere woningmarkt pas als ze zijn afgestudeerd. In Amsterdam is de grens tussen studentenhuisvesting en de reguliere woningmarkt minder duidelijk. Een deel van de sociale huurwoningen is bestemd voor studenten, maar een groot deel van de studenten huurt ook in de private sector. Een deel van de studenten is dan ook al langer actief op de reguliere woningmarkt als ze afstuderen. Dit onderzoek richt zich op de gevolgen van deze verschillende situaties voor de afgestudeerden op hun voorkeuren voor huisvesting. Hierbij wordt ook gekeken naar de verschillende institutionele omgevingen en hoe deze invloed hebben op de voorkeuren van de afgestudeerden. De onderzoeksvraag is dan ook als volgt:

Wat zijn de verschillen in huisvestingsvoorkeuren en -mogelijkheden na het afstuderen in Amsterdam en Shanghai, en waardoor worden deze voorkeuren en mogelijkheden beïnvloed?

Om deze vraag te beantwoorden, bespreekt hoofdstuk 2 eerst de literatuur die ingaat op de connectie tussen jonge mensen en de huizenmarkt. Hoofdstuk 3 gaat in op de institutionele omgeving in Shanghai en Amsterdam. Hoofdstuk 4 beschrijft de data verzameling door middel van enquêtes en interviews en de data analyse methode, beschrijvende statistiek en de Chi-kwadraat toets. Hoofdstuk 5 beschrijft de resultaten hiervan en hoofdstuk 6 plaatst de resultaten in de context die vanuit de literatuur wordt gegeven en trekt er een conclusie uit.

Hoofdstuk 2. Huisvesting van jonge mensen

"The idea that on a particular day we pack up and say goodbye forever to the parental home has never accurately captured the tentative messiness of this moment in our lives."
- Ray Forrest, in Forrest & Yip, 2013, p. 1.

Dit hoofdstuk geeft een literatuur review van hoe de levensloop van jonge mensen met hun huivesting gecorreleerd is. Alhoewel het onderzoek focust op studentenhuisvesting, is voor dit hoofdstuk gekozen om een overzicht van literatuur over huisvesting van jonge mensen in het algemeen te geven. De reden hiervoor is dat er weinig literatuur beschikbaar is over studenten specifiek. Bovendien is de literatuur over huisvesting van jonge mensen in vele gevallen goed toepasbaar op de situatie van studenten. Sectie 2.1 gaat in op de verschillende fases in het leven en hoe deze correleren met verschillende fases in de wooncarrière. De tweede sectie gaat in op de soorten kapitaal die mensen kunnen hebben, en welke vooral onder jongeren toepasbaar zijn. 2.3 en 2.4 vergelijken de situatie van jonge mensen op de woningmarkt respectievelijk binnen en buiten Europa.

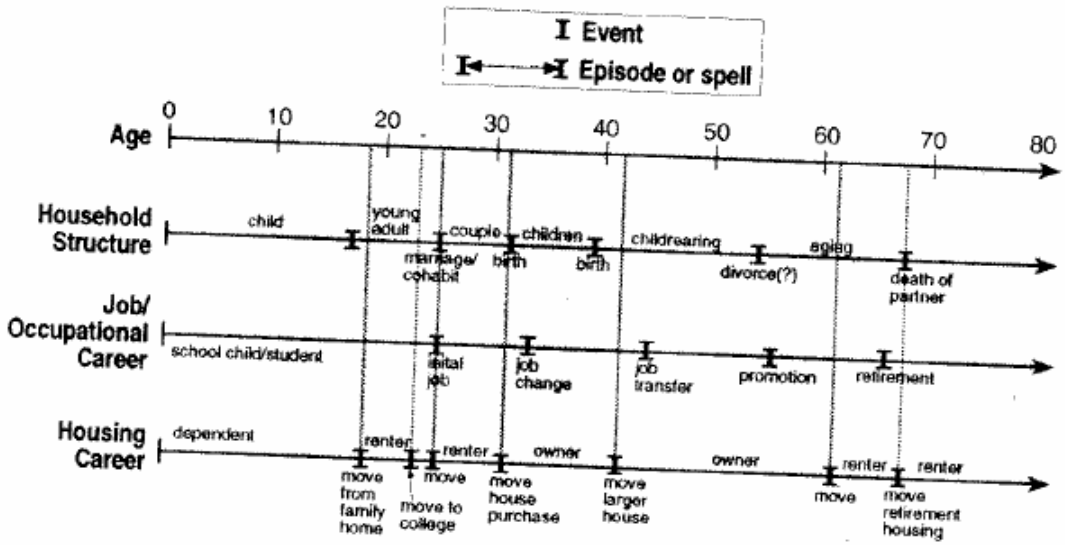
2.1 Huisvesting door het leven heen

De keuze voor een woning wordt bepaald door economische en demografische factoren. Economische factoren zijn gericht op de prijs van huizen en kenmerken van deze huizen. Demografische factoren linkt residentiële mobiliteit met fases in het leven. In deze sectie wordt dieper ingegaan op deze factoren.

2.1.1 Demografische benadering: Levensloop

De demografische benadering ziet de keuzes van mensen voor een huis als het resultaat van sociale, politieke en ideologische factoren. Centraal staat de link tussen de loop van het leven en de keuze voor een woning. Eerder werd de nadruk gelegd op de lineaire voortgang van verschillende levensfases door het leven heen. Dit proces bestond uit fasen zoals kind, adolescent,getrouwd, ouder, gepensioneerd en gestorven. Fase overgangen zoals trouwen en met pensioen gaan worden in deze benadering aan een verandering van woning gelinkt.

Academici herkenden dat in de huidige tijd deze logische opvolging van levensfases niet meer uitgebreid toepasbaar was op vele levens: er is geen sprake meer van generaties die achter elkaar dezelfde levenscyclus doorlopen, maar iedere levensloop kent zijn eigen verloop (Hartveld, 2011). Eenoudergezinnen en huishoudens zonder kinderen zijn voorbeelden van huishoudens die niet de hiervoor beschreven normatieve levensfases doorlopen (Clark & Dieleman, 1996). Ook het verlies van werk kan ervoor zorgen dat de normatieve levenscyclus en bijbehorende huisvesting



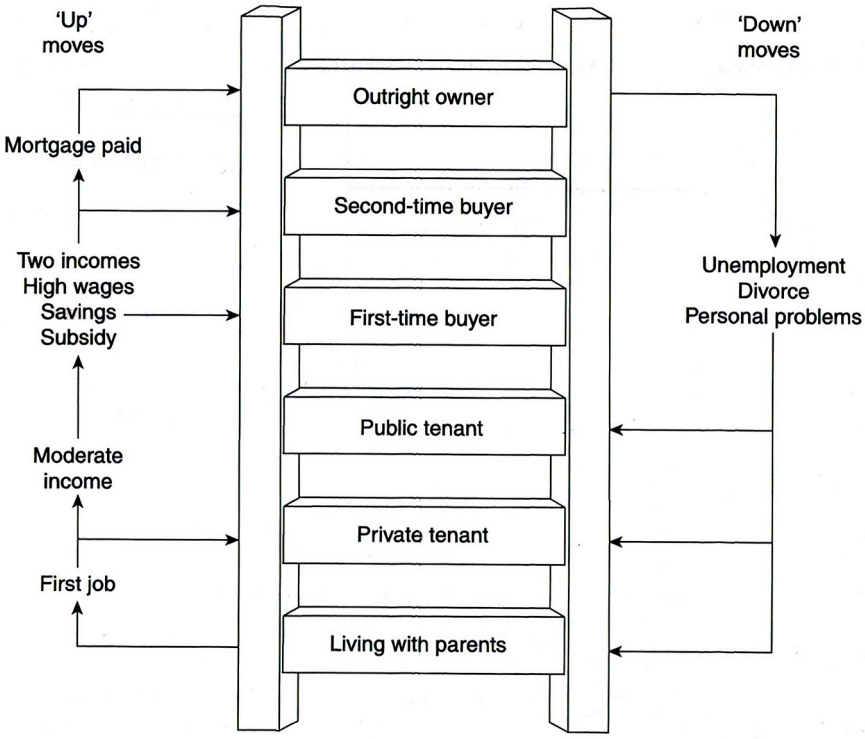
Figuur 2.1: Levenscyclus benadering van huisvesting. Bron: Clark en Dieleman, 1996, p.33.

niet wordt doorlopen 2.1.

De levensloop bepaalt gedeeltelijk wat voor huis een persoon bewoont tijdens een levensfase. Jonge mensen komen bijvoorbeeld vaak eerst in de private huursector terecht, voordat ze genoeg kapitaal hebben opgebouwd om een huis te kopen. Zoals ook al te zien in figuur 2.1, wordt het leven niet meer vanzelfsprekend welvarender en stabiler naarmate het leven vordert. Gebeurtenissen zoals scheiding, werkloosheid en persoonlijke problemen kunnen ervoor zorgen dat een huishouden 'terug zakt' van bijvoorbeeld een koophuis naar een huurhuis. Deze 'opwaartse en neerwaartse' gebeurtenissen die worden geassocieerd met de levensloop zijn gevisualiseerd door Beer en Faulkner (2013) in een schema, zichtbaar in figuur 2.2.

2.1.2 Economische benadering

De invloed van de levensfase is groot op de keuze voor huisvesting, maar daarnaast speelt ook de betaalbaarheid van een woning voor een huishouden een rol. Betaalbaarheid bestaat uit twee factoren: de prijs van de woning, en de financiële mogelijkheden van het huishouden. De economische benadering neemt deze twee factoren in beschouwing. De economische benadering gaat ervan uit dat huiszoekenden hun nut, hun geluk, proberen te vergroten door een huis te kiezen dat het meest met hun voorkeuren overeen komt. Door het spel van vraag en aanbod worden vervolgens de prijzen vastgesteld. Daarnaast spelen individuele, subjectieve voorkeuren van mensen een rol bij hun keuze voor huizen (Hartveld, 2011). Hoofdstuk 3 gaat in op de manier waarop de prijs wordt bepaald op de woningmarkten in Shanghai en Amsterdam. Sectie 2.2.1 zoomt in op de rol van persoonlijke kenmerken.



Figuur 2.2: Levensloop benadering van huisvesting. Bron: Beer & Faulkner, 2013, p. 67.

2.2 Kapitaal van jonge mensen

Jonge huishoudens hebben een specifieke relatie met huisvesting. Ze zijn vaak in een transitiefase in hun leven, en een onafhankelijk huishouden vormen is onderdeel, of het begin van deze transitie. Een zelfstandig huishouden vormen is de eerste stap naar volgende fasen in het leven zoals trouwen en kinderen krijgen (Jones, 1987; Forrest & Yip, 2013). De laatste jaren, in het bijzonder in de jaren na de internationale economische crisis van 2008, zijn er een aantal verschuivingen wat betreft het gedrag van afgestudeerden op de woningmarkt. Ten eerste blijven jonge mensen langer bij hun ouders wonen (Clapham et al., 2012). Dit kan zoals hiervoor gezegd, de ontwikkeling van jonge mensen tegenhouden. Een van de potentiële redenen voor deze trend is dat er een steeds groter deel van het inkomen van afgestudeerden naar wonen gaat, zodra ze een onafhankelijk huishouden gaan vormen. Dit heeft te maken met het feit dat afgestudeerden afhankelijk zijn van de particuliere huursector, en de verminderende beschikbaarheid en toegankelijkheid van woningen in de particuliere huursector (Boterman et al., 2013).

2.2.1 Soorten Kapitaal

Ondanks dat woningen steeds duurder worden en gentrificatie de binnensteden steeds minder toegankelijker maakt voor afgestudeerden, lijken afgestudeerden toch nog vaak een plekje te kunnen veroveren op de woningmarkt (Ministerie van BzK, 2013). Hochstenbach en Boterman (2015) beargumenteren dat dit komt doordat afgestudeerden niet alleen gebruik maken van

economisch kapitaal bij het zoeken naar een woning, maar ook van andere soorten kapitaal zoals sociaal en cultureel kapitaal. In tabel 1 worden de soorten kapitaal die door Boterman (2012) zijn geïdentificeerd beschreven. Cultureel kapitaal bestaat uit kennis hebben van de woningmarkt, maar ook bereidwilligheid om regels en wetten te overtreden en een woning op de illegale markt te zoeken. Met sociaal kapitaal wordt verwezen naar informatie over beschikbare woningen binnen het sociale netwerk van een starter. Urgentie status en wachttijd zijn vormen van kapitaal die vooral op de sociale huursector van pas komen. Dit geeft weer dat de waarde van een bepaald kapitaal hebben pas tot uiting in een field (Bordieu, 1986). Economisch kapitaal zoals inkomen bijvoorbeeld, speelt een heel andere rol in een koop sector t.o.v. een sociale huur sector. Andere regels in beide sectoren zorgen voor andere uitkomsten: in de sociale huur is het allen toegestaan te huren als het inkomen onder een bepaalde grens ligt. In de koopsector is het juist belangrijk om veel economisch kapitaal te hebben.

Tabel 2.1: Vormen van kapitaal en voorbeelden. Bron: Boterman (2012)

Vormen van kapitaal	Voorbeelden
Economisch kapitaal	Inkomen, geërfd vermogen, financiële steun van ouders, andere familie hulpbronnen
Cultureel Kapitaal	Onderwijs, kennis van de woningmarkt, bereidwilligheid om regels en wetten te overtreden
Sociaal kapitaal	Informatie en/of beschikbare woningen binnen sociaal netwerk

Kapitaal hoeft niet alleen van de jonge mensen zelf te zijn: kapitaal van de ouders kan ook bijdragen aan de kansen van jonge mensen op een huis. Ermisch (1999) toonde aan dat economisch kapitaal van de ouders bijdraagt aan de huisvesting van hun kinderen. Ook zijn de mogelijkheden voor de ouders om hun kinderen op te (blijven) nemen in hun huishouden een vorm van ouderlijk kapitaal (Li, 2013).

In sommige landen, waaronder Nederland, bestaat een specifieke studenten woningmarkt. Woningen op deze submarkt zijn slechts voor studenten toegankelijk en zij zijn verplicht na het afstuderen te verhuizen. Studenten die in grote studentencomplexen wonen, verkrijgen kennis over deze woningmarkt, en doen zo sociaal en cultureel kapitaal op (Rugg et al., 2000). Dit sociaal en cultureel kapitaal is alleen inzetbaar op deze specifieke markt, aangezien de kennis over deze sector op andere sectoren zoals de koopsector niet toepasbaar is.

2.2.2 Wooncarrières van afgestudeerden

Het concept van de levensloop en vormen van kapitaal komen samen in de wooncarrières. Eerder werd al genoemd dat de traditionele lineaire visie op de levensloop steeds meer plaatsmaakt voor een meer chaotisch traject van de levensloop, met opwaartse zowel als neerwaartse bewegingen op de huisvestingsladder. Dit geldt in even sterke mate voor afgestudeerden. Hochstenbach en Boterman (2015) identificeren dat, in tegenstelling wat vaak wordt gedacht en waar naar wordt gehandeld in beleid, afgestudeerden niet vanzelfsprekend lineaire traject als huisvestingcarrière

volgen, maar ook chaotische carrières.

Ford, Rugg en Burrows (2002) hebben 3 factoren beschreven die wooncarrières beïnvloeden: beperkingen, ouderlijke steun en controle van de individuen. Deze factoren leiden naar de formatie van vijf soorten wooncarrières, te categoriseren van lineair tot chaotisch. Hochstenbach (2014) benoemt dat niet alleen beperkingen en gebrek aan kapitaal van individuen leiden tot een chaotische wooncarrière. Chaotische wooncarrières kunnen ook het gevolg zijn van een bewuste, strategische keuze van jonge mensen. Jonge mensen kiezen juist zelfs soms voor een chaotisch pad, omdat dit hen toestaat om op gewilde plekken te wonen.

Hochstenbach en Boterman (2015) definiëren drie soorten wooncarrières:
De lineaire wooncarrière. Deze wooncarrière volgt een traject waarbij elke opvolgende stap in de wooncarrière van betere kwaliteit is dan de vorige woning.
De progressieve chaotische wooncarrière. Dit woontraject kent zowel vooruitgang bij het gaan naar een volgende woning, maar ook achteruitgang en soms zelfs een teruggang naar wonen bij de ouders. De studenten die deze progressieve wooncarrière volgen zijn studenten die veel gebruik maken van hun sociaal en cultureel kapitaal, en nemen vaak tijdelijke woonruimtes aan met een zekerheid dat ze na de tijdelijke huisvesting weer iets anders zullen kunnen vinden, wat meestal ook gebeurt.
De reproductieve chaotische wooncarrière. Het verschil van deze wooncarrière met de progressieve is dat studenten die de reproductieve wooncarrière volgen, vaak door noodzaak gedwongen in een vervelende woonsituatie terecht komen. Hierdoor voelen ze de druk om naar een andere woning op zoek te gaan, en door deze druk zullen ze wederom in een woning terechtkomen dat niet aan hun eisen voldoet, en deze vicieuze cirkel herhaalt zich.

2.3 Studentenhuisvesting in Europa

Ook al worden in dit onderzoek een stad in Europa en één in Azië met elkaar vergeleken, toch is het belangrijk om ook een indruk te krijgen van de verschillen binnen Europa. Al is het merendeel van de landen in Europa verenigd in de EU, toch zijn er substantiële verschillen in cultuur binnen de unie. Dit verschil in cultuur is onder andere zichtbaar in verschillen in huisvesting. Hier is een duidelijke Noord-Zuid verdeling zichtbaar. Emmanuel (2013) benoemt deze verschillen onder drie categorieën: huidige percentages van coresidentie, toename van coresidentie sinds 1980 en mate van samenwonen buiten het huwelijk om. Coresidentie is het fenomeen dat jonge mensen bij hun ouders (blijven) wonen. In Zuid-Europa liggen de percentages van coresidentie beduidend hoger: onder 18 tot 34 jarigen leefde meer dan de helft bij hun ouders in, tegenover minder dan 30 procent in Noordelijke landen (Eurostat, 2010). Bovendien zijn deze percentages in Zuid-Europa sinds 1980 toegenomen, tegenover stabiele percentages in Noord-Europa. Daartegenoverstaat dat in Noord-Europese landen het gebruikelijker is dat jonge mensen samenwonen buiten het huwelijk - met medestudenten of een partner.

Over het algemeen zijn er drie manieren om naar het verschil tussen Noord Europa en Zuid

Europa te kijken (Emmanuel, 2013). Ten eerste ligt de focus vaak op Zuidelijk 'familism', wat een gevolg kan zijn van het (gebrek aan) welvaarstelsel in Zuid-Eruopese landen (Poggio, 2013). Daarnaast wordt er gekeken naar verschillen in socio-economische factoren. Ten derde is de rol van micro-economische modellen van huishoudens en demografische transitie van belang volgens vele academici, zoals hiervoor ook is besproken.

Emmanuel (2013) beschrijft een framework om de relatie tussen financiële afhankelijkheid en coresidentie te beschrijven, zichtbaar in tabel 2.2. Hij beargumenteerd dat coresidentie en financiële hulp van de ouders niet per se samen gaan. Jonge mensen kunnen onafhankelijk wonen maar toch door de financiële hulp van de ouders nog op de ouders steunen (3), of juist nog wel bij de ouders wonen maar financiëel al onafhankelijk zijn (2). Vandaar dat, alhoewel een groter deel van de jonge mensen in Zuidelijk Europa in coresidentie met de ouders leeft, dit niet hoeft te betekenen dat jonge mensen in Zuidelijk Europa langer afhankelijk van hun ouders zijn dan in Noordelijk Europa.

Tabel 2.2: Framework voor afhankelijkheid van ouders en coresidentie onder jonge mensen. Bron: Emmanuel (2013).

		Ouderlijke ondersteuning	
		+	-
Coresidentie	+	1. Financiële coresidentie	2. Niet gefinancierde coresidentie
	-	3. Gefinancierde onafhankelijkheid	4. Niet gefinancierde onafhankelijkheid

2.4 Studentenhuisvesting in Azië

Alhoewel de cultuurverschillen binnen Europa significant zijn, zijn de verschillen met landen buiten Europa over het algemeen nog groter (de Verenigde Staten en Australë daar gelaten), met gevolgen voor de huisvesting van studenten. In Taiwan bijvoorbeeld is de familiale cultuur zo dat getrouwde stellen en hun ouders samenwonen. Een ander voorbeeld is het belang van huizenbezit voor jonge mensen en de opvolgende fases in hun leven. De volgende paragrafen gaan dieper in deze culturele verschillen.

2.4.1 Filial piety

In West Europa zijn de huishoudens veelal gecentreerd rondom de *nuclear family*, oftewel de nucleus: ouders en hun kinderen. De kinderen verlaten op een gegeven moment hun ouderlijk huis, een stap die als essentieel wordt gezien om later in het leven zelf een nucleus op te bouwen met een partner. In Azië echter, wordt op een andere manier naar families gekeken. Een voorbeeld van de familie cultuur in Zuid-Oost Azië zijn de getrouwde kinderen in Taiwan die hun huis delen met hun ouders (Li, 2013). Het komt deels voort uit hun cultuur van *filial*

piety, een begrip dat vrijvertaald kan worden als Respect voor Ouders, en dat betekent dat kinderen geacht worden voor hun ouders te zorgen als ze ouder worden (Li, 2013). De cultuur is echter onderhevig aan erosie, en steeds meer ouderen leven alleen en/of kunnen minder tot niet (financieel) op hun kinderen steunen (Saunders & Lujun, 2006).

2.4.2 Het belang van woningbezit

In de Aziatische cultuur is huizenbezit van groot belang voor jonge mensen. Voor veel van hen is het bezitten van een eigen woning een voorwaarde voor trouwen. Uit resultaten van een onderzoek door Ouyang (2011) blijkt dat tweederde van de jonge respondenten (25-35 jaar) uitdrukkelijk niet bereid waren een flat te huren als ze trouwen. Zhu (2013) beschrijft dat, anders dan in Westerse culturen, de private huursector in China wordt gezien als een "residualized tenure"(p. 144). Huurders hebben geen gevoel van veiligheid, en voelen zich niet verbonden met de stad (Zhu, 2013).

2.5 Deelvragen aan de hand van literatuur

Dit hoofdstuk maakt een aantal zaken met betrekking tot de hoofdvraag duidelijk: Uit sectie 2.3 en 2.4 wordt duidelijk dat de institutionele omgeving mede verantwoordelijk is voor de kansen die jonge mensen kunnen en willen nemen op de woningmarkt. Emmanuel (2013) benadrukt dat patronen van huisvesting in een stad niet als een lokaal fenomeen kunnen worden bekeken. Ze zijn immers een product van processen in de globaliserende maatschappij, en moeten daarom vanuit een internationale en comparatieve visie bekeken worden. De hoofdvraag kan dan ook in de volgende deelvragen worden opgedeeld:

1. Wat zijn de verschillen in huisvestingsvoorkeuren na het afstuderen in Amsterdam en Shanghai in een *ideale situatie* waar beleid noch markt de keuzemogelijkheden beperkt?
2. Wat zijn de verschillen in huisvestingsvoorkeuren na het afstuderen in Amsterdam en Shanghai in een *realistische situatie* waar de beperkingen door markt en beleid van kracht zijn?
3. Wat is de invloed van *de institutionele omgeving - beleid, markt en cultuur* - op huisvestingsvoorkeuren en -mogelijkheden na het afstuderen in Amsterdam en Shanghai?
4. Wat is de invloed van *persoonlijk en ouderlijk kapitaal* op huisvestingsmogelijkheden na het afstuderen in Amsterdam en Shanghai?
5. Wat is de invloed van *de levensfase* op huisvestingsvoorkeuren na het afstuderen in Amsterdam en Shanghai?

Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op de institutionele omgeving in Amsterdam en Shanghai.

Hoofdstuk 3. Institutionele omgeving

"We should be wary of describing the position of young people in any particular society in any particular moment in an undifferentiated way."
- Ray Forrest, in Forrest & Yip, 2013, p. 2.

De institutionele omgeving bestaat uit alle formele en informele instituties die gelden in een omgeving. Formele instituties zijn de formele regels en wetten, informele instituties zijn gewoonten en verwachtingen die zijn ingebed in een cultuur. In Shanghai en Amsterdam scheppen de verschillende institutionele omgevingen mogelijkheden en beperkingen voor de jonge mensen in beide steden. In dit hoofdstuk wordt in 3.1 eerst ingegaan op Amsterdam en 3.2 focust op Shanghai. Tabel 3.1 geeft een overzicht van kerncijfers over beide woningmarkten. De data over China is afkomstig van de Zesde Nationale Census in 2010 (NBSC, 2012) en de data over Nederland is afkomstig van de statistiek bureaus van Amsterdam (OIS, 2016) en Nederland (CBS, 2017a).

Tabel 3.1: Overzicht van kerncijfers woningmarkten in Shanghai en Amsterdam. Bron: NBSC (2012) en CBS (2017a).

	Nederland	Amsterdam	China	Shanghai
Sector				
Eigen woningbezit	56%	31%	78%	41%
Private huursector	13%	12%	12%	38%
Sociale huursector	30%	57%	7%	19%
Overige	1%	-	3%	2%
Prijs per m^2	2210 €/m^2	4930 €/m^2	1214 €/m^2*	2768 €/m^2*

*Gezien: wisselkoers op 9 juli 2017: €1,- = ¥0.1289

3.1 Amsterdam

Amsterdam is de hoofdstad van Nederland en is met 850 duizend inwoners de grootste stad van Nederland. Paragraaf 3.1.1 gaat in op de stad in context van het land waarvan het de hoofdstad is. Vervolgens introduceert 3.1.2 de woningmarkt in Amsterdam en de derde paragraaf de relevante actoren. Paragraaf 3.1.4 bespreekt de cultuur omtrent de woningmarkt van jonge mensen en 3.1.5 gaat dieper in op hoe het tekort aan huisvesting in de stad invloed heeft op net afgestudeerden.

3.1.1 De Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt bestaat uit drie sectoren: de sociale huur, de private huur en de koopsector. Sociale huurwoningen worden door woningcorporaties verhuurd, stichtingen met

als doel betaalbare woningen aanbieden aan lagere inkomensklassen. Private huurwoningen zijn in handen van particuliere en institutionele beleggers (Hartveld, 2011). Na de Tweede Wereldoorlog was er een enorme vraag naar woningen, waar aan voldaan werd mede door woningbouwcorporaties (zie paragraaf 3.1.3), die grote getale sociale huurwoningen neerzetten. Vanaf de jaren '90 is de woningmarkt geprivatiseerd en zijn de koopwoningsector en de private huursector meer opgekomen (CBS, 2017b). De crisis van 2008 was ook van invloed op de Nederlandse woningmarkt, en leidde tot stagnatie op de koopwoningenmarkt. Daarnaast werden kwetsbaarheden in het hypothekenstelsel blootgelegd, waarop de regels voor hypotheken zijn aangescherpt. Aflossingsvrije hypotheken worden financieel ontmoedigd voor nieuwe hypotheken, die veelal door afgestudeerden worden aangevraagd. Zoals zichtbaar in tabel 3.1, wonen de meeste Nederlanders in een koopwoning. In Amsterdam ziet de woningmarkt er anders uit, met minder koopwoningen en meer sociale huurwoningen.

3.1.2 De woningmarkt in Amsterdam

De bevolking van Amsterdam heeft de laatste jaren een groei doorgemaakt. Deze groei komt deels door intrinsieke groei, geboorten. Een ander deel wordt veroorzaakt door een groot aantal verhuizingen naar de stad vanuit de rest van het land en het buitenland. Het aanbod op de woningmarkt is op dit moment kleiner dan de vraag en hierdoor stijgen de prijzen van de woningen. In het nieuws is dit vaak aangehaald als 'oververhitting van de woningmarkt (NOS, 2017). Alhoewel de crisis van 2008 voor een dip in de huizenprijzen zorgde, was het prijspeil in 2016 alweer op dezelfde niveaus als voor de crisis (CBS, 2017b).

De woningmarkt in Amsterdam wordt gedomineerd door de sociale huursector. Zoals te zien in tabel 3.1, is meer dan de helft van de woningen in de hoofdstad een sociale huurwoning, vergeleken met 30% in de rest van het land. Wachtrijen voor een sociale huurwoning zijn lang: de gemiddelde wachtduur is 11 jaar (OIS, 2016). De koopwoningenmarkt in Amsterdam is daarentegen een stuk kleiner dan in de rest van het land: in Amsterdam is 31% van de woningen is een koopwoning, in de rest van het land 56% , zie tabel 3.1. Verder is de woningmarkt in Amsterdam duurder dan in de rest van het land: de gemiddelde woningprijs in Amsterdam is meer dan het dubbele van het landelijk gemiddelde. De gemeente heeft als doelstelling een Metropool te zijn, met een diverse bevolking en kansen voor iedereen (Gemeente Amsterdam, 2011). De diversiteit van de bevolking komt echter in gevaar door de hoge woningprijzen en de lange wachtrijen voor de sociale huursector. Deze brengen de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt voor bepaalde bevolkingsgroepen in gevaar brengt (Gemeente Amsterdam, 2009),

3.1.3 Actoren en formele instituties

De **gemeente** van Amsterdam bepaalt de ruimtelijke ordening van de stad en heeft daarmee de macht om bepaalde grond uit te geven om studentenwoningen op neer te zetten. Zij laten het ontwikkelen echter aan projectontwikkelaars over, en moeten met hen duidelijke afspraken

maken over de hoogte van de huurprijs, aangezien zij degenen zijn die uiteindelijk de woningen zullen verhuren aan studenten.

Het **Ministerie van Financiën** stelt de regels betreffende hypotheken: zoals gezegd zijn de regels omtrent aflossingsvrije hypotheken voor nieuwe hypotheken aangescherpt. Ook de regeling van Hypotheekrenteaftrek is versoberd. Het **Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BzK)** bepaalt de context van de nationale regels betreffende huisvesting. Zo bepaalt het ministerie de maximale huurprijs in de sociale huursector, de liberalisatiegrens. Deze ligt op dit moment rond €710,-. Ook stuurt het Ministerie van BzK de aanbieders op de sociale huurmarkt in Nederland aan.

Aanbieders op de sociale huurmarkt in Nederland zijn de **woningcorporaties**. Dit zijn stichtingen met het doel om aan mensen met lage- en middeninkomens betaalbare huisvesting aan te bieden. De huren binnen de sociale huurmarkt moeten onder de liberalisatiegrens liggen zoals gesteld door het Ministerie van BzK.

Daarnaast zijn er de aanbieders op de private huurmarkt: **institutionele beleggers en private beleggers**. Het verschilt tussen de twee is dat private beleggers in minder dan 10 huizen beleggen en institutionele beleggers in meer dan 10. De beleggers zijn er puur op uit om zoveel mogelijk winst te maken uit het verhuren van huizen. Zij houden dan ook de marktprijs aan als huurprijs.

3.1.4 Informele instituties: cultuur

Naast regulering van de woningmarkt, de formele instituties, zijn er ook de informele instituties, omvat in cultuur. Ten eerst wordt Amsterdam gezien als culturele hoofdstad van Nederland. Dit geeft een zekere sfeer en bedrijvigheid van de stad, dat de cultuur in de stad beïnvloedt. Daarnaast is de studentencultuur in Nederland van belang. Een groot deel van de beginnende studenten wordt lid van een vereniging. Aangezien er vele verenigingshuizen bestaan, kan dit een voordeel zijn bij het zoeken van een huis. Nederland is een dynamische woningmarkt, wat betekent dat men veel doorstroom momenten kent tijdens de wooncarrière. De private huursector is de meest dynamische sector (Stephens et al., 2010).

3.1.5 Tekort aan huizen en consequenties voor afgestudeerden

Zoals hiervoor beschreven, is de druk op de Amsterdamse woningmarkt erg hoog waardoor de prijzen in de hoofdstad omhoog schieten. Dit heeft gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningen. afgestudeerden ondervinden als eerste de gevolgen van verslechterende betaalbaarheid doordat zij geen financiële reserves hebben om op terug te vallen (Ministerie van BzK, 2012). Zij zouden met hun lage inkomen in aanmerking kunnen komen voor de sociale huursector, maar door de lange wachttijd worden ze hier veelal van buitengesloten. De koopsector zou aantrekkelijk kunnen zijn, maar de hoge prijzen maken een koopwoning onbetaalbaar voor

afgestudeerden. Net afgestudeerden worden dus naar de private huursector gedwongen, waar de prijzen het hoogst zijn.

3.2 Shanghai

Shanghai is met haar 25 miljoen inwoners de grootste stad in China. Het is niet de hoofdstad: dat is Beijing. In de volgende paragrafen zal de woningmarkt in Shanghai nader worden toegelicht. Paragraaf 3.2.1 beschrijft de Chinese woningmarkt, waarna 3.2.2 ingaat op de woningmarkt in Shanghai. In 3.2.3 en 3.2.4 komen respectievelijk de formele en de informele instituties aan bod, en 3.2.5 belicht de problematiek voor afgestudeerden.

3.2.1 De Chinese woningmarkt

Vanaf het moment dat de Communistische partij aan de macht kwam in 1949 heeft de Chinese overheid geïntervenieerd op de woningmarkt. In 1949 was de meest voorkomende vorm van huisvesting zogenaamde 'welfare housing', huisvesting ten dienste van sociale zekerheid. Gemeenten boden bijvoorbeeld huurhuizen aan voor een symoblische prijs (Deng et al., 2014), maar vaker nog werd huisvesting verozrgd door de werk eenheid waar iemand lid van was. Een werk eenheid, of een *gongzuo danwei*, is een dienstverlenende entiteit die functioneert als voorziener van zowel sociale zekerheid als administratieve manager. De term werd geïntroduceerd toen de Volksrepubliek China was uitgeroepen en wordt nog steeds gebruikt vandaag de dag (Deng et al., 2014). In 1978 ging een huisvestingshervorming van start. De hervormingen kunnen grofweg verdeeld worden in twee fases. Tot 1998 was er in China sprake van een periode van duale huisvestingsvoorziening. Zowel 'Commodity Housing', gecontinueerde werk eenheid huisvesting, als hervormde huisvesting, opkomende private huisvesting, werd aangeboden (Maclennan et al., 2014). In 1998 was de beslissing gemaakt het marktsysteem aan te nemen. Alle woningbouw na 1998 moest verkocht worden op de open markt en werk eenheden werd verboden om huisvesting aan te bieden. Ten gevolge van de privatisatie ontstonden de eerste betaalbaarheidsproblemen, waarop de centrale overheid reageerde met regulering van de markt. Na 2010 was er een verschuiving van de focus naar het verzekeren van gelijke rechten wat betreft huisvesting en een hernieuwde interesse in een sociale huurmarkt kwam op (Maclennan et al., 2014; Deng et al., 2014).

3.2.2 De woningmarkt in Shanghai

Shanghai heeft gedurende afgelopen tientallen jaren veel mensen van het platteland aangetrokken die komen zoeken naar werk in de grote stad. De grote migratie stromen naar de stad hebben de vraag naar huisvesting doen toenemen, en de prijzen zijn gestegen. De gemiddelde prijs per vierkante meter van woningen in Shanghai is meer dan het dubbele van het landelijk gemiddelde, net zoals in Amsterdam (zie tabel 3.1. De druk op de woningmarkt zorgt ervoor

dat zowel de betaalbaarheid van huisvesting in gevaar is gekomen (Chen et al., 2010), als de gelijkwaardigheid van stedelijke bewoners (Whalley & Zhang, 2004; Kuang & Liu, 2012). Doordat de vraag naar woningen zo groot is, is er een lucratieve manier om geld te verdienen opgekomen: woningbezitters kiezen ervoor om hun woning in Shanghai te verhuren op de private huursector. Hierdoor is de private huursector, die in de rest van het land met 12% slechts klein is, in Shanghai een stuk groter, met 38%. Zoals te verwachten is het percentage koopwoningen, 78% is in heel China, lager in Shanghai: slechts 41% van de woningen is koopwoning. Veel van China's stedelijke bewoners, vooral de migranten van het platteland, komen terecht in slechte levensomstandigheden doordat er onvoldoende aanbod van huisvesting is in Shanghai (Wang et al., 2010). De overheid probeert de grote vraag naar huisvesting in te gaan door gebruik te maken van de Hukou institutie, waarmee ze kunnen beïnvloeden wat voor mensen in Shanghai kunnen werken en een huis kopen. Deze institutie wordt verder uitgelegd in de volgende paragraaf en in appendix A.

3.2.3 Actoren en instituties

De Hukou is van oudsher een registratie systeem van huishoudens dat in gebruik is sinds 1958. Elke burger van de Volksrepubliek China staat geregistreerd met een lokale Hukou voor een bepaald gebied of stad. De Hukou kan een agrarische (landelijke) Hukou of een niet-agrarische (stedelijke) Hukou zijn. Deze registratie heeft gevolgen voor de houder van de Hukou. Bijvoorbeeld, de houder van de lokale Hukou is toegestaan om van de sociale zekerheid in die gemeente gebruik te maken, om naar het ziekenhuis te gaan en zijn of haar kind naar school te laten gaan (Deng et al., 2014). Als houders van een landelijke Hukou naar een stad willen verhuizen, dan kunnen ze een stedelijke Hukou kopen bij de nieuwe stad. Sinds recente hervormingen is het in de handen van lokale overheden om de regels om een stedelijke Hukou te krijgen op te stellen (Au & Henderson, 2006). De **gemeente van Shanghai**, die als één van de vier 'stadsgemeenten' direct onder de **centrale overheid** staat, is hierdoor de overheid met de meeste invloed op de woningmarkt in Shanghai.

Steden kunnen zekere eisen stellen voor burgers voordat ze een Hukou kunnen krijgen. Zo stellen sommigen de eis dat de aanvrager al een baan aangeboden moet hebben gekregen in de stad. De aanvrager kan wel al in de stad verblijven en zelfs wonen voordat de Hukou aan hem is toegekend, maar hij mag op dat moment niet van de sociale zekerheid en andere voordelen van de stedelijke Hukou gebruik maken. Bij sommige steden, zoals Shanghai, zijn er veel vereisten waaraan moet voldaan voordat men een Hukou kan aanvragen. Aan deze vereisten zijn zekere punten toegekend, en als men boven een zekere drempelwaarde aan punten aantal komt dan heeft men recht op een Hukou. Een master van een universiteit geeft een aanvrager bijvoorbeeld al rond tweederde van het benodigde aantal punten, een baan bij de overheid kan iemand boven de drempel helpen. De Hukou wordt hierom gezien als een beleidsmaatregel die landelijk-stedelijke migratie beheerst. De verdeling tussen de landelijke en de stedelijke gebieden heeft geleid tot een scheiding van beide woningmarkten (Hu et al., 2010). Meer uitgebreide informatie over de Hukou is te vinden in Appendix A. Sinds de hervormingen is de vraag naar werk toegenomen

in stedelijke gebieden en steden hebben de vereisten voor een Hukou verminderd. Dit heeft voor grote migratie stromen naar de stad veroorzaakt, waardoor de stedelijke bevolking en de urbanisatie zijn toegenomen (Hu et al., 2010). In de toekomst wordt verwacht dat de vereisten voor de Hukou nog minder worden voor kleine en middelgrote steden (Au & Henderson, 2006; Bosker et al., 2012). Voor grote steden zoals Shanghai echter zullen de vereisten blijven zoals ze zijn zolang de vraag naar huisvesting zo hoog is.

De huizenmarkt in Shanghai bestaat voornamelijk uit private huurwoningen en koopwoningen. De woningen worden onder de aandacht van huurders en kopers gebracht door makelaars (housing agencies). Er is een kleine sociale huursector, maar de woningen die hierop worden aangeboden liggen aan de rand van de stad en zijn van slechte kwaliteit. De gemeente Shanghai eist van projectontwikkelaars dat ze een bepaalde ratio private:sociale huur aanhouden. De ontwikkelaars verdienen niet veel aan de sociale huur en hebben dan ook geen prikkel om de sociale huurwoningen van hoge kwaliteit te maken. De sociale huurwoningsector staat dan ook niet goed bekend, en wordt voornamelijk bewoond door migrant arbeiders die vanuit landelijke gebieden voor een aantal jaar in de stad financieel kapitaal proberen op te bouwen.

3.2.4 Informele instituties: cultuur

In China wordt er van jonge mensen verwacht dat ze, voordat ze trouwen, een stabiel leven kunnen bieden aan hun partner. Een stabiel leven betekent in de Chinese cultuur een eigen huis bezitten (zie ook paragraaf 2.4.2). Status van huisvesting speelt een rol in China. Een huis bezitten geeft iemand een hoge status, vooral als dit huis van goede kwaliteit is en op een goede locatie. De sociale huursector wordt gezien als huisvesting van lage kwaliteit. Dit zorgt ervoor dat de status van de sociale huursector laag is.

3.2.5 Tekort aan huizen en consequenties voor afgestudeerden

De Chinese populatie is sinds 1950 jaarlijks met 1.5% toegenomen, en wordt verwacht te blijven groeien, al zal het met meer gematigde snelheid zijn (UN DESA, 2015). Tegelijkertijd is het verstedelijkingslevel toegenomen van 18% in 1978 tot 56% in 2015 (NBSC, 2016). Deze processen gecombineerd met een afname van het aantal mensen per huishouden heeft een toenemende vraag naar huisvesting veroorzaakt (Bradbury et al., 2014). Al is de laatste jaren de voorraad aan woningen in Shanghai jaarlijks met 8.3% toegenomen, de vraag is nog steeds hoger dan het aanbod (SMBS, 2016). Dit veroorzaakt stijgende huizenprijzen in Shanghai, maar ook bijvoorbeeld Beijing heeft hier last van. De betaalbaarheid van huisvesting in de grote steden is bedreigd voor een groot deel van de inwoners (Chen et al., 2010). Vooral net afgestudeerden hebben hier last van, omdat zij nog geen kapitaal buffer hebben kunnen opbouwen.

Hoofdstuk 4. Data en Methoden

"There is an unevitable tendency and temptation to see things from a contemporary and ethnocentric perspective."
- Ray Forrest, in Forrest & Yip, 2013, p. 3.

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden, wordt eerst beschrijvende statistiek toegepast. Om vervolgens te testen of tussen specifieke groepen binnen de respondenten daadwerkelijk een verschil bestaat, wordt een Chi-kwadraat test uitgevoerd. De data voor dit model worden verzameld door middel van enquêtes en aanvullende interviews, beschreven in 4.1. Sectie 4.2 behandelt de onafhankelijke t-test en het regressiemodel waarmee antwoord op de onderzoeksvragen wordt gezocht. en het analytisch framework hiervoor, opgesteld aan de hand van de literatuur in secties en 2.5.

4.1 Dataverzameling

Voor de beschrijvende statistiek en het regressiemodel beschreven in de vorige secties, moet data verzameld worden. Dit wordt gedaan door enquêtes zowel in Asmterdam als in Shanghai te verspreiden. De enquêtes worden aangevuld door interviews om een kwalitatieve aanvulling bij de kwantitatieve resultaten van de enquête te bieden.

4.1.1 Opbouw van de enquête

De verschillende facetten van de institutionele omgeving komen terug in de enquête. De enquête is opgebouwd zoals beschreven in tabel 4.1. Deel 1 tot en met 3 gaat in op de huidige woonsitutatie en de ideale en realistische woonsituatie na het afstuderen. Deel 2 over de ideale woonsituatie geeft een inkijk in de cultuur van de stad. Deel 4 onderzoekt waarom er een verschil is tussen de ideale en realistische woonsituatie en deel 5 onderzoekt of de ideale woonsituatie verschillend zou zijn in andere institutionele omgevingen. Zowel deel 4 als deel 5 laat de invloed van het beleid van de overheid en de regulering van de woningmarkt zien. Deel 5 laat daarnaast zien wat de keuzes van jongeren zouden zijn als er een andere institutionele omgeving zou zijn, waarbij de situatie van de andere stad als mogelijkheid wordt voorgespiegeld. Op deze manier kan duidelijk worden wat de culturele verschillen zijn, tussen Amsterdam en Shanghai. Immers, als de formele intitutionele omgevingen gelijk zijn maar de keuzes die jonge mensen zijn toch anders, dan ligt dat verschil in keuzes niet aan de formele institutionele omgeving maar aan de informele omgeving. Ten slotte brenggen deel 6 en 7 respectievelijk het kapitaal van de ouders en het kapitaal van de jonge mensen zelf in kaart. De volledige enquête en de overeenkomst tussen het theoretisch kader en de vragen zijn te vinden in Appendix B.

Tabel 4.1: Link tussen het theoretisch kader en de enquête

Sectie	Doel	Deel Analytisch framework
1	Huidige woonsituatie in kaart brengen	Kapitaal
2	Ideale woonsituatie in kaart brengen	Cultuur
3	Realistische woonsituatie in kaart brengen	Kapitaal
4	Redenen voor verschil in ideale en realistische woonsituatie	Beleid, markt
5	De invloed van formele institutionele omgeving op de keuzes onderzoeken	Beleid, markt, cultuur
6	De hulp van ouders	Ouderlijk kapitaal, cultuur
7	Persoonlijke kenmerken	Persoonlijk kapitaal, cultuur

4.1.2 Afbakening respondenten enquête

Doelgroepen. Als doelgroep voor respondenten zijn twee groepen gedefinieerd. Ten eerste is er de groep van (bijna) afgestudeerden. Zij hebben uit eerste hand ervaring met de woningmarkt en hun antwoorden op de gedeelten van de enquête over de huisvesting die zij realistisch gezien na hun afstuderen (zouden) krijgen met de hulp van deze ervaring betrouwbaar invullen. Echter, het kan zijn dat te realistisch denken en de ideale huisvesting toch met realisme invoeren. Vandaar dat er gekozen is om een tweede groep toe te voegen aan het onderzoek: bachelor en begin master studenten. Zij worden geacht nog meer 'naïef' na te denken over hun ideale huisvesting.

Verspreiding van de enquête. De enquête is zowel op papier als via internet verspreid onder studenten en net afgestudeerden. In Shanghai is de website SoJump voor gebruikt, in Amsterdam de tool Google Forms. Voor het verspreiden van de enquête op papier heb ik geëngequêteerd op beide campussen. In Shanghai is daarnaast de enquête via (studie)vriendengroepen aan meerdere mensen gedeeld. In Shanghai is de enquête onder studenten van de TongJi universiteit verspreid. De respondenten komen voornamelijk van de faculteit Architecture and Urban Planning. De enquête is voor de Chinese studenten naar Mandarijn vertaald. In Amsterdam is de enquête in het Engels verspreid, voornamelijk onder studenten van de Graduate School of Social Sciences van de Universiteit van Amsterdam. Bij het invullen van de enquête was of ik in de buurt om vragen aan te stellen, of een docent of student die inhoudelijke uitleg kon geven.

4.1.3 Kwalitatieve aanvulling: interviews

Het doel van de interviews is om meer inzicht te verkrijgen in de redenen achter de antwoorden op de enquête. Met dit inzicht kunnen de resultaten beter worden geanalyseerd. Aangezien dit het doel is, zijn de interviews gecentreerd rondom de vragen van de enquête. Bij het afhouden van de interviews ging ik dan ook door de enquêtes heen en vroeg hen antwoorden te motiveren. Er waren een aantal vragen waar ik daarnaast in geïnteresseerd was, namelijk:

- Bij sectie 2: Wat zijn redenen om (niet) in Shanghai/Amsterdam te willen wonen nadat je klaar bent met studeren?
- Bij sectie 2: Wat zijn redenen om (niet) een woning te kopen?
- Bij sectie 4: Wat is het belang van overheidsbeleid op de woningmarkt in je keuze voor huisvesting?
- bij sectie 6: Wat is de rol van je ouders in je keuze voor huisvesting?

4.2 Methode: Beschrijvende statistiek en chi-kwadraat toets

Deelvragen 1 en 2 De methode die voor dit onderzoek wordt gebruikt is voornamelijk beschrijvende statistiek. Vanwege het kleine aantal respondenten van de enquête is dit de meest voor de hand liggende methode. Onderzoeksvragen 1 en 2 onderzoeken de verschillen tussen Amsterdam en Shanghai. Om te testen of een verschil dat in de respondentengroep voorkomt ook in de populatie voorkomt, kan een additionele statistische toets worden gedaan. De Chi-kwadraat test is een test die aantoont of verschillen tussen data uit twee ongepaarde groepen statistisch significant zijn. Deze test wordt dan ook gebruikt.

Deelvragen 3 tot 5 Deelvragen drie tot vijf gaan over de invloed van respectievelijk de institutionele omgeving, ouderlijk en persoonlijk kapitaal en persoonlijke kenmerken op de huisvestingsvoorkeuren en -mogelijkheden na het afstuderen. Hiermee zijn de laatst genoemde de afhankelijke variabelen en de beïnvloedende factoren de onafhankelijke variabelen. Tabel 4.2 geeft een overzicht van welke onafhankelijke variabelen worden geassocieerd met welke afhankelijke variabelen. Deze relaties zijn afgeleid uit het theoretisch kader zoals besproken in hoofdstuk 2 en 3.

Tabel 4.2: Link tussen het theoretisch kader en de analyses.

Afhankelijke variabele	**Onafhankelijk variabelen**
Ideale huisvesting	Cultuur
	Persoonlijke kenmerken
Realistische huisvesting	Cultuur
	Beleid
	Markt
	Kapitaal (ouderlijk en persoonlijk)
	Persoonlijke kenmerken

Hoofdstuk 5. Resultaten Amsterdam

In dit hoofdstuk komen de resultaten aan bod van de enquêtes en de interviews afgehouden in Amsterdam. Een volledig verslag van de resultaten van de enquêtes en de interviews zijn te raadplegen in respectievelijk Appendix C en D.

5.1 Responsgroep

In Amsterdam hebben 86 respondenten de enquête ingevuld, de gegevens van deze responsgroep zijn te zien in tabel 5.1. De responsgroep bestaat uit 39 bachelor studenten, 26 master studenten en 21 afgestudeerd. Zoals gezegd worden de master studenten en de afgestudeerden als één groep behandeld in dit verslag. De respondenten bestaan uit 39 vrouwen en 47 mannen, oftewel 45% vrouw en 55% man. De populatie studenten in Amsterdam bestaat uit 55% vrouw en 45% man (www.uva.nl). Wat betreft persoonlijkheid beschrijven 38 respondenten zich als risico mijdend en 34 zich als risico zoekend. De aantallen betreffende de werksector van de ouders zijn netjes verdeeld, met een iets kleiner aantal ouders die als zelfstandige aan de slag zijn. Dit komt overeen met de verdeling over arbeidssectoren in Nederland (statline.cbs.nl).

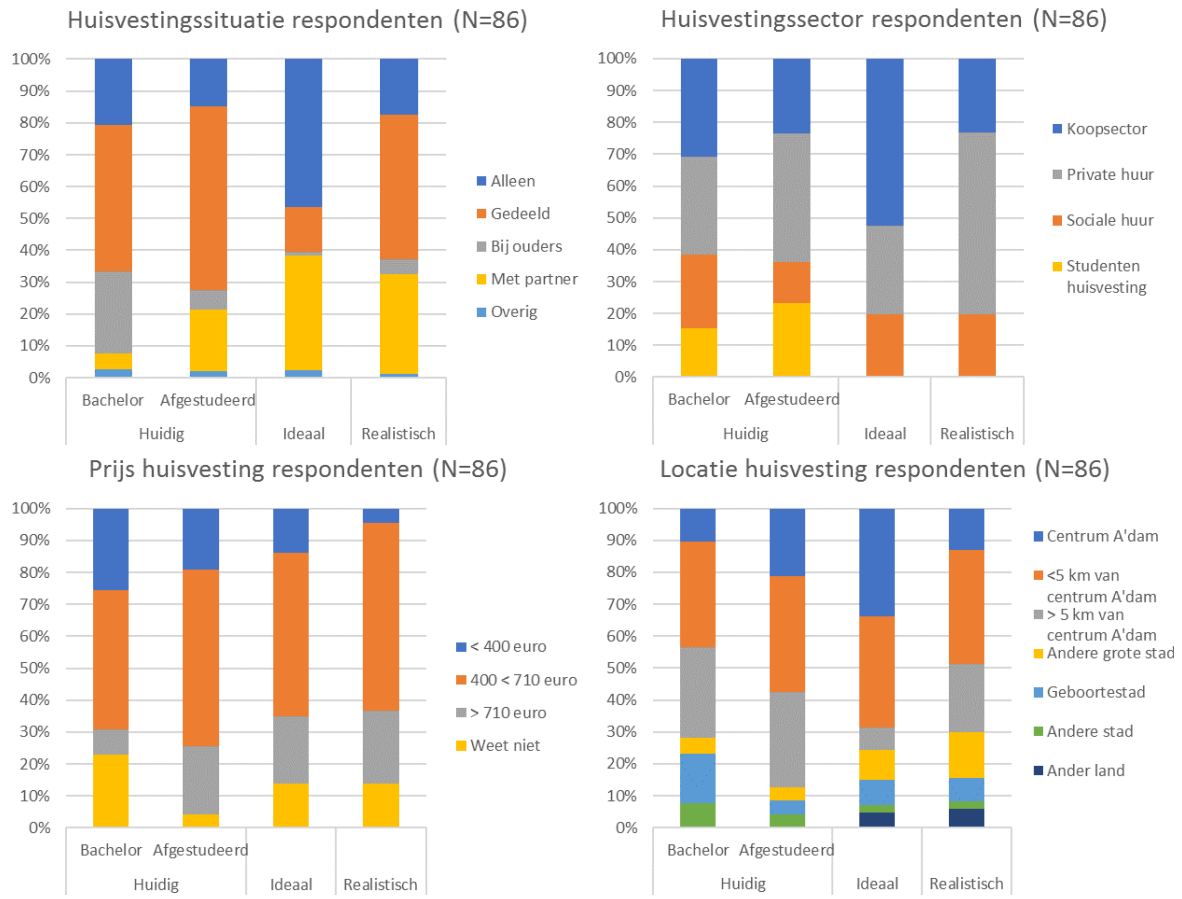
Tabel 5.1: Samenvatting gegevens respondenten. De percentages in de kolommen zijn de percentages van het totaal in die kolom.

	Amsterdam		
	Bachelor	Afgestudeerd	Totaal
N	39 (45%)	47 (55%)	86 (100%)
Vrouwen	18 (46%)	21 (45%)	39 (45%)
Mannen	21 (54%)	26 (55%)	47 (55%)
Persoonlijkheid			
Risico vermijdend	14 (36%)	24 (51%)	38 (44%)
Risico zoekend	19 (49%)	15 (32%)	34 (40%)
Weet niet	6 (15%)	8 (17%)	14 (16%)
Sector ouders			
Publieke sector	16 (41%)	18 (38%)	34 (40%)
Private sector	17 (44%)	16 (34%)	33 (38%)
Zelfstandige	6 (15%)	13 (28%)	19 (22%)
Geboorteplaats			
Centrum Amsterdam	4 (10%)	4 (9%)	8 (9%)
Suburbs Amsterdam	5 (13%)	3 (6%)	8 (9%)
Andere grote stad	11 (28%)	7 (15%)	18 (21%)
Andere kleinere stad	12 (31%)	11 (23%)	23 (27%)
Rurale gebieden	0 (0%)	4 (9%)	4 (5%)
Buitenland	7 (18%)	18 (38%)	25 (29%)

De meeste respondenten komen uit een grote of kleinere stad in Nederland. Daarnaast komt een groot deel van de respondenten uit het buitenland. Het percentage buitenlandse respondenten ligt op 29%, terwijl het percentage studenten aan de UvA vorig jaar 17% was (www.uva.nl). Alhoewel de afgelopen jaren wel een sterke toename in het aantal internationale studenten te zien was en het te verwachten is dat het percentage nu hoger ligt, geeft dit niet genoeg reden om aan te nemen dat het percentage internationale studenten in de responsgroep overeen komt met het percentage in de populatie. Daarom wordt deze groep apart behandeld in de resultaten.

5.2 Huidige, ideale en realistische woonsituatie

In figuur 5.1 zijn de huidige en na het afstuderen ideale en realistische huisvestingssituatie, -sector, -prijs en -locatie van de Amsterdamse respondenten gevisualiseerd. Het grootste gedeelte van de respondenten woont in een huis waar ze de voorzieningen delen. Van de afgestudeerden woont een groter deel in een gedeeld huis, en van de bachelor studenten woont een groter deel nog bij de ouders. Dit laatste verklaart voor een deel waarom een relatief groot deel van de bachelor studenten huisvesting in de koopsector heeft: de helft van deze 12 bachelor studenten woont bij hun ouders thuis.

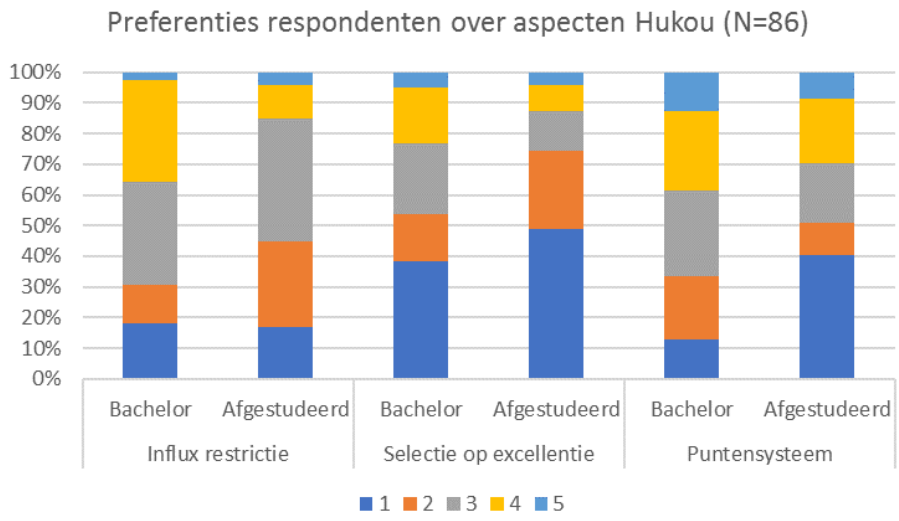


Figuur 5.1: Huidige, ideale en realistische huisvestingssituatie, -sector, -prijs en -locatie van respondenten in Amsterdam.

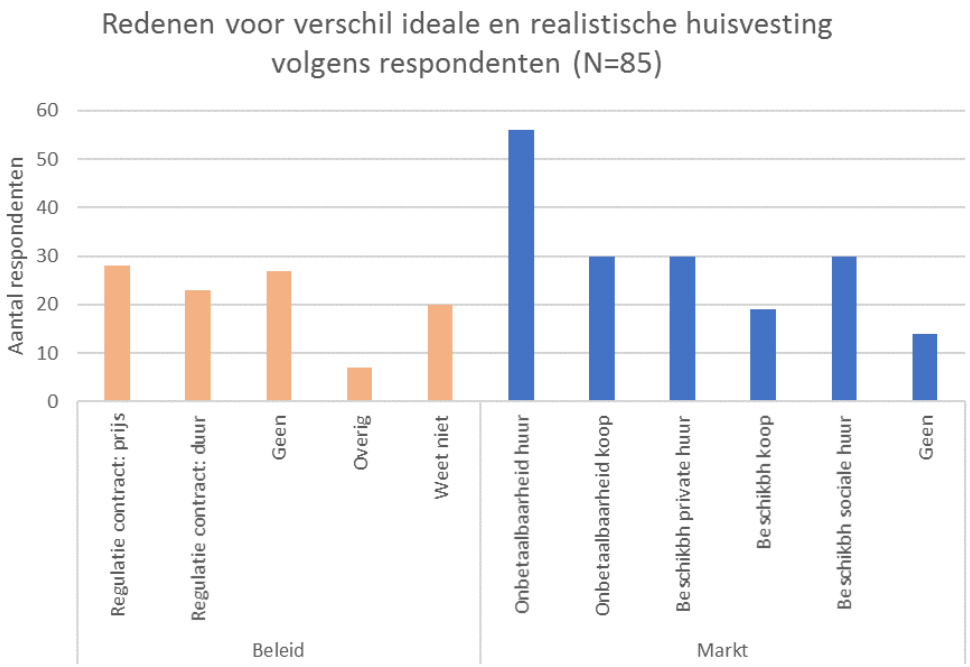
Het grootste deel van de respondenten heeft een voorkeur voor alleen wonen of samen met een partner. Realiter verwachten ze in een gedeeld huis terecht te komen. Iets meer dan de helft van de respondenten ziet de koopsector als de ideale huisvestingssector, maar de private sector als meer reëel om in terecht te komen. Een deel van de respondenten die bij de afgestudeerden groep zijn ingedeeld woont op dit moment nog in studentenhuisvesting. Deze groep bestaat voor een deel uit master studenten, en voor een deel uit PhD'ers die bij woningbouwcorporaties nog wel voor studentenhuisvesting in aanmerking komen. De ideale en realistische prijs sector komen redelijk overeen. Wat betreft ideale locatie van huisvesting na het afstuderen wil bijna 30% in het centrum van Amsterdam wonen. Slechts iets meer dan 10% van de respondenten acht dit daadwerkelijk realistisch. Over het algemeen komen de schattingen van de afgestudeerden wat betreft realistische huisvesting redelijk overeen met de huidige huisvesting van afgestudeerden.

5.3 Invloed institutionele omgeving

Beleid. De meningen onder respondenten zijn verdeeld wat betreft welk beleid invloed heeft op hun huisvestingssituatie. Het grootste deel van de respondenten geeft aan dat beleid geen invloed heeft, of dat ze niet weten of beleid invloed op hen heeft, zie figuur 5.3. Ruim 30% geeft aan dat gebrek aan regulering van de huurprijs een probleem is, en een kwart van de respondenten zegt dat gebrek aan regulering van de contractduur problematisch is. Figuur 5.2 laat zien hoe respondenten tegenover verschillende aspecten van de Hukou regulering zouden staan als deze zouden worden ingevoerd om de toestroom van mensen naar Amsterdam te beperken. De reacties op de verschillende aspecten van de Hukou zijn overwegend negatief, vooral bij selectie op excellentie zijn de reacties voor het grootste gedeelte negatief. Op het verschil tussen bachelor en afgestudeerden wordt in paragraaf 5.5 dieper ingegaan.



Figuur 5.2: Preferenties respondenten wanneer de vraag wordt gesteld hoe positief ze zouden staan tegenover het invoeren van aspecten van de Hukou regulering zoals die in Shanghai bestaat. 1 betekent niet positief, 5 betekent erg positief.



Figuur 5.3: Redenen voor verschil tussen ideale en realistische huisvestingslocatie volgens respondenten Amsterdam.

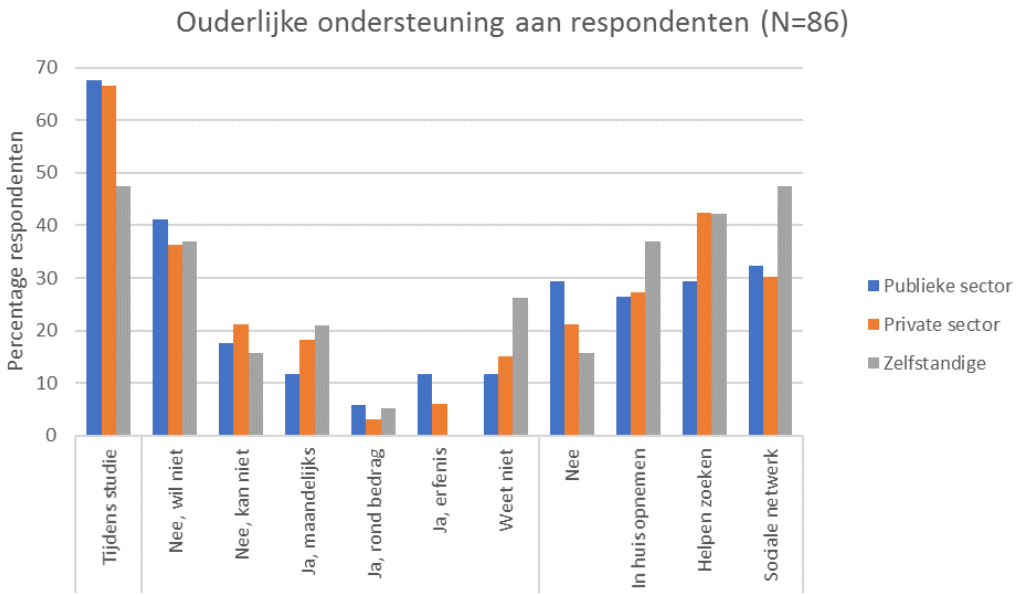
Markt. De eenduidigheid in de antwoorden is groter op de vraag of de markt hun huisvestingsmogelijkheden beïnvloed, zie figuur 5.3. De onbetaalbaarheid van de private huur sector wordt door een meerderheid als reden genoemd voor het niet kunnen bereiken van de ideale huisvestingssituatie. Ook de onbetaalbaarheid van de koopsector en de onbereikbaarheid van de private en sociale huursector worden vaak genoemd. Opvallend is dat de ideale huisvestingssector niet de private huursector is, en toch wordt de onbetaalbaarheid en ontoegankelijkheid ervan als oorzaak van het niet behalen van de ideale huisvesting gezien. Blijkbaar verwacht men dat de koopsector en de sociale huursector minder of niet toegankelijk zijn. De tweede keus is dan de private huursector, maar deze is onbetaalbaar.

Cultuur. De koopwoingmarkt wordt door de helft van de respondenten als ideale huisvesting gezien, de andere helft prefereert een huurwoning. Gegeven dat een koopwoning op de lange termijn financieel aantrekkelijker is, bestaat de voorkeur voor huurwoningen waarschijnlijk door andere factoren. Het kan zo zijn dat kopen door jonge mensen als te beperkend wordt gezien, zoals ook naar voren komt in de interviews. Opvallend is dat een groot deel van de respondenten niet de goedkoopste woningen als ideale huisvesting ziet, maar de middeldure woningen. Dit kan zijn doordat men de verwachting heeft dat goedkope huurwoningen van slechte kwaliteit zijn.

5.4 Invloed persoonlijk en ouderlijk kapitaal

De sector waar de ouders in werken kan van invloed zijn op hoeveel mogelijkheden voor huisvesting de respondenten krijgen. In figuur 5.4 is per sector te zien hoeveel steun de studenten

krijgen per werksector van de ouders. De meerderheid van de respondenten krijgt financiële steun tijdens de studie. Na het afstuderen krijgt de meerderheid juist geen financiële steun meer. Andere soorten steun zoals helpen met zoeken naar een huis of gebruik maken van het sociale netwerk worden wel meer aangeboden door ouders. Opvallend is dat kinderen van ouders die zelfstandigen zijn, minder financiële steun krijgen tijdens het studeren, maar meer niet-financiële steun na het afstuderen. Dit verschil is echter niet statistisch significant.De Chi-kwadraat toets laat zien dat de nul hypothese dat er geen verschil is tussen de mate van ondersteuning die de groepen krijgen, niet verworpen kan zijn. De Chi-kwadraat waarde is namelijk 2,49, met 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,29. Ook de grotere mate van andere soorten ondersteuning van zelfstandige ondernemers is niet statistisch significant: de Chi-kwadraat toets geeft een waarde van 4,00 met 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,14.

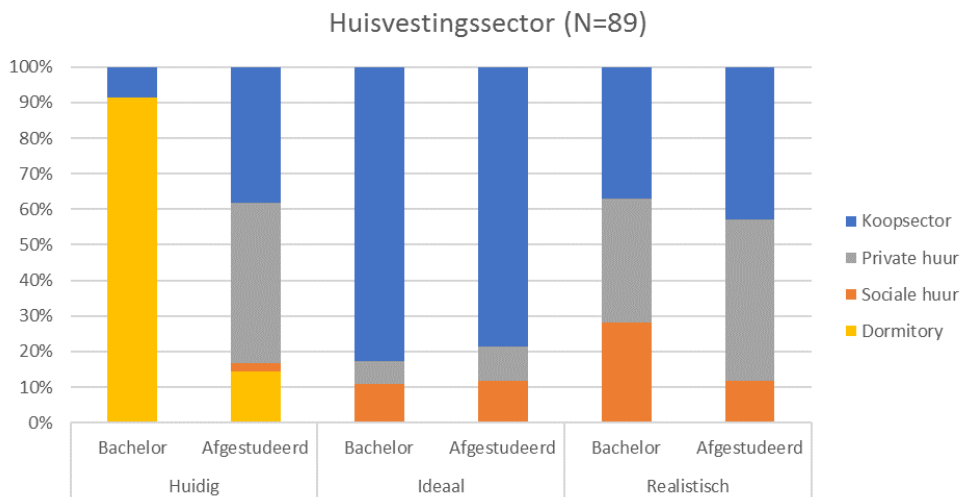


Figuur 5.4: Invloed sector ouders op de hulp die ze (kunnen) bieden aan studenten en afgestudeerden

5.5 Invloed levensfase

De invloed van de levensfase op ideeën over ideale en realistische huisvesting is niet erg groot: zowel de ideale als realistische huisvestingssector van bachelor studenten en afgestudeerden ligt dicht bij elkaar, zoals te zien in figuur 5.5. Bachelor studenten lijken wel een iets grotere voorkeur voor de koopsector te hebben, maar ook dit verschil met de preferenties van de afgestudeerden is klein. Het verschil is dan ook niet statistisch significant: dat laat de Chik-wadraat toest zien, met een Chi-kwadraat waarde van 2,04, 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,36. Een groter verschil in voorkeuren is zichtbaar in de antwoorden op de vraag naar de positie van respondenten tegenover het invoeren van verschillende aspecten van de Hukou, zie figuur 5.2. Afgestudeerden zijn beduidend minder enthousiast over de aspecten van de Hukou, vooral wat betreft het invoeren van een puntensysteem om excellentie te meten. Dit verschil is op het significantie niveau van 0,10 wel significant: met een Chi-kwadraat van 8,50, 4 vrijheidsgraden

en een p-waarde van 0,075. Ook het verschil tussen de preferenties wat betreft selectie op de influx in Amsterdam is statistisch significant op het 0,10 significantie level: de Chi-lwadraat waarde is 7,96 met 4 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,091. Wellicht is de reden hiervoor dat de afgestudeerden meer ervaring hebben met de woningmarkt en weten hoe lastig het is om een woning te vinden. Een systeem dat het lastiger maakt om in Amsterdam te kunnen wonen wordt dan ook niet met open armen ontvangen. Het kan ook zo zijn dat zij al meer bezig zijn met hun plaats in de maatschappij, en bewust zijn van hoeveel voordelen zij hebben als hoogopgeleiden. Dit verhoogde bewustzijn van hun bevoorrechte positie kan zorgen voor een meer voorzichtige insteek wanneer het gaat om selectie op excellentie.



Figuur 5.5: Huidige, ideale en realistische huisvestingssector van bachelor studenten en afgestudeerden in Amsterdam

5.6 Interviews

Aantrekkingskracht Amsterdam. Als redenen om naar Amsterdam te gaan wordt vaak de sfeer genoemd. Op zoek naar avontuur kozen de studenten de grootste stad in Nederland. Ook de culturele voorzieningen, het historisch centrum en de grote diversiteit in de bruisende stad worden als redenen genoemd. Jan, PhD'er geeft toe eigenlijk niet goed te weten waarom hij graag in Amsterdam wil wonen, het sprak voor zich dat iedereen in Amsterdam wilde wonen toen hij begon aan zijn master. Hij vraagt zich zelfs af of het kuddegedrag is dat iedereen graag in Amsterdam wil wonen. Na het afstuderen is het sociale netwerk een reden om te blijven wonen. Er zijn echter ook redenen om niet in Amsterdam te blijven wonen: de hoge prijs van woningen, voor relatief slechte kwaliteit is de voornaamste. Ook het feit dat Rotterdam en Utrecht goede alternatieven zijn wordt vaak genoemd als reden om weg te trekken.

Aantrekkingskracht kopen. Zoals ook in de respons op de enquête naar voren komt, ziet de helft van de Amsterdamse studenten de koopsector als de ideale sector na het afstuderen. Redenen die genoemd worden om te kopen zijn vooral financiële redenen: een huis kopen is een investering, en het is goedkoper dan huren. Niet iedereen is echter klaar om na het afstuderen

direct een huis te kopen: Janita denkt dat het niet past bij haar vrije levensstijl, en Anna is huiverig om haar vrijheid op te geen door te kopen. Anna voegt hieraan toe dat ze eerst 'haar leven op orde' wil hebben, voordat ze aan kopen begint. Francois en Tobias denken geen hypotheek te kunnen krijgen vanwege de aangescherpte hypotheekregulering voor afgestudeerden.

Invloed ouders. De meeste ouders helpen de studenten tijdens hun studie, maar zodra studenten afgestudeerd zijn worden ze gemotiveerd om op eigen benen te staan. Jan en Francois zeggen dat hun ouders wel zullen helpen als ze een garantsteller nodig hebben, Anna vertelt dat haar ouders haar in haar opvoeding hebben meegekregen voor zichzelf te kunnen zorgen. Ze vat het zelf samen als: "Als je geen huis hebt, dan slaap je in een doos".

Invloed overheidsbeleid. Over de rol van overheidsbeleid zijn de meningen verdeeld. De meeste interviewees zijn het er over eens dat marktwerking en hoge kosten van meer invloed zijn op de woningmarkt dan overheidsbeleid. Francois, Tobias, Jan en Samantha zijn van mening dat de overheid moet ingrijpen zodra de betaalbaarheid van woningen in gevaar komt. Janita en Anna zien de overheid als niet invloedrijk op de woningmarkt. Janita ziet haar studentenvereniging zelfs als een meer bepalende factor om huisvesting te vinden dan overheidsbeleid. Maar ook Janita en Anna vinden dat het belangrijk blijft om sociale huurwoning beschikbaar stellen, zodat de stad divers blijft.

Wanneer ik vroeg over wat ze zouden vinden van een institutie zoals de Hukou, reageerden de meeste interviewees negatief. Een aantal reacties waren: "niet ethisch verantwoord", "dat is mensen hun rechten misgunnen, en discriminatie", "dan regeert het recht van de meest intelligenteën "dat druist in tegen zelfbeschikkingsrecht". Tobias benadrukt dat "Amsterdam geen pretpark is puur en alleen voor hoogopgeleiden", en Francois vindt dat "pechvogels die door de markt worden buitengesloten van goede huisvesting moeten juist door de overheid geholpen worden om in de stad te wonen". Alleen Samantha staat niet direct negatief tegenover een dergelijke selectiemethode, omdat ze vindt dat Amsterdam te vol is. Maar diversiteit moet ook als belangrijk worden gezien, en de Hukou is niet erg eerlijk in haar ogen.

Hoofdstuk 6. Resultaten Shanghai

In dit hoofdstuk komen de resultaten aan bod van de enquêtes en de interviews afgehouden in Shanghai. Tabellen met alle resultaten van de enquêtes en de interviews zijn te raadplegen in respectievelijk Appendix C en D.

6.1 Responsgroep

Tabel 6.1 geeft een samenvatting van de responsgroep in Shanghai. 91 respondenten de enquête ingevuld. Twee respondenten van de enquête met een leeftijd van boven 40 zijn uitgesloten. De respondenten bestaan uit 45 bachelor en begin master studenten, en 44 eind master studenten en afgestudeerden. Op de TongJi universiteit zijn rond de 19.000 bachelor studenten en 14.000 master studenten. Deze percentages, respectievelijk 58% en 42%, komen overeen met de percentages van 59% bachelor en 41% master studenten binnen de respondenten. De interviews zijn afgehouden met 5 bachelor/begin master studenten, en 4 eind master studenten en afgestudeerden.

Tabel 6.1: Samenvatting gegevens respondenten. De percentages in de kolommen zijn de percentages van het totaal in die kolom.

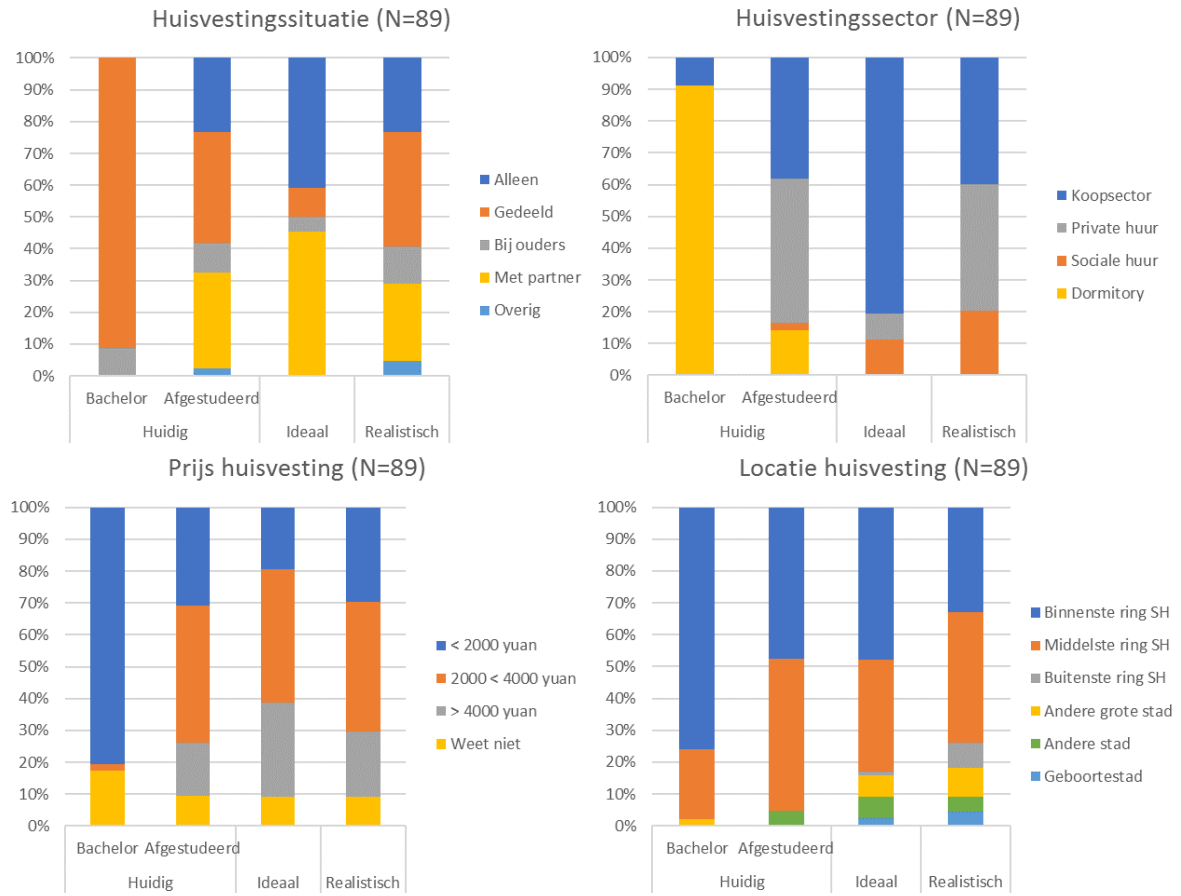
	Shanghai		
	Bachelor	Afgestudeerd	Totaal
N	45 (51%)	44 (49%)	89 (100%)
Vrouwen	27 (60%)	23 (52%)	50 (56%)
Mannen	18 (40%)	21 (48%)	39 (44%)
Persoonlijkheid			
Risico mijdend	28 (62%)	30 (68%)	58 (65%)
Risico zoekend	13 (29%)	7 (16%)	20 (23%)
Weet niet	4 (9%)	7 (16%)	11 (12%)
Sector ouders			
Publieke sector	22 (49%)	12 (27%)	34 (38%)
Private sector	10 (22%)	12 (27%)	22 (25%)
Zelfstandige	13 (29%)	20 (45%)	33 (37%)
Geboorteplaats			
Centrum shanghai	4 (8%)	10 (23%)	14 (16%)
Suburbs Shanghai	8 (18%)	4 (9%)	12 (14%)
Andere grote stad	24 (53%)	17 (39%)	41 (46%)
Andere kleinere stad	4 (9%)	3 (7%)	7 (8%)
Rurale gebieden	5 (11%)	10 (23%)	15 (17%)

Iets meer dan de helft van de Chinese respondenten vrouw, zowel onder de bachelor studenten als onder de afgestudeerden. De persoonlijkheid om risico te vermijden komt het meest voor onder

de respondenten. De werksectoren van ouders zijn ongeveer gelijk verdeeld onder de studenten. 27 studenten zijn in Shanghai geboren, 41 zijn in andere grote steden geboren en nog eens 27 komen uit kleinere steden of rurale gebieden. Er zijn geen buitenlandse respondenten.

6.2 Huidige, ideale en realistische woonsituatie

Het grootste deel van de bachelor studenten woont in de dormitories die door de universiteit worden aangeboden. Een klein aantal woont bij de ouders thuis. Afgestudeerden zijn veelal in de private huursector en in mindere mate in een koopwoning terecht gekomen. De ideale huisvestingssector is voor de grote meerderheid van zowel studenten als afgestudeerden de koopsector, zie figuur 6.1. Realistisch gezien verwacht men echter niet in deze sector terecht te komen, slechts 40% denkt kans te maken hierop. De rest denkt in de private of sociale huursector terecht te komen, zoals te zien is in figuur 6.1. Wat betreft locatie zien de meeste studenten en afgestudeerden het gebied binnen de buitenste ring ideaal. Realistisch gezien achten ze de kans hoger dat ze in het gebied tussen de middelste en de buitenste, en buiten de buitenste ring terecht komen. De cijfers van de huidige huisvesting van afgestudeerden geven echter aan dat het grootste gedeelte van de afgestudeerden in hun ideale locatie terecht komen.

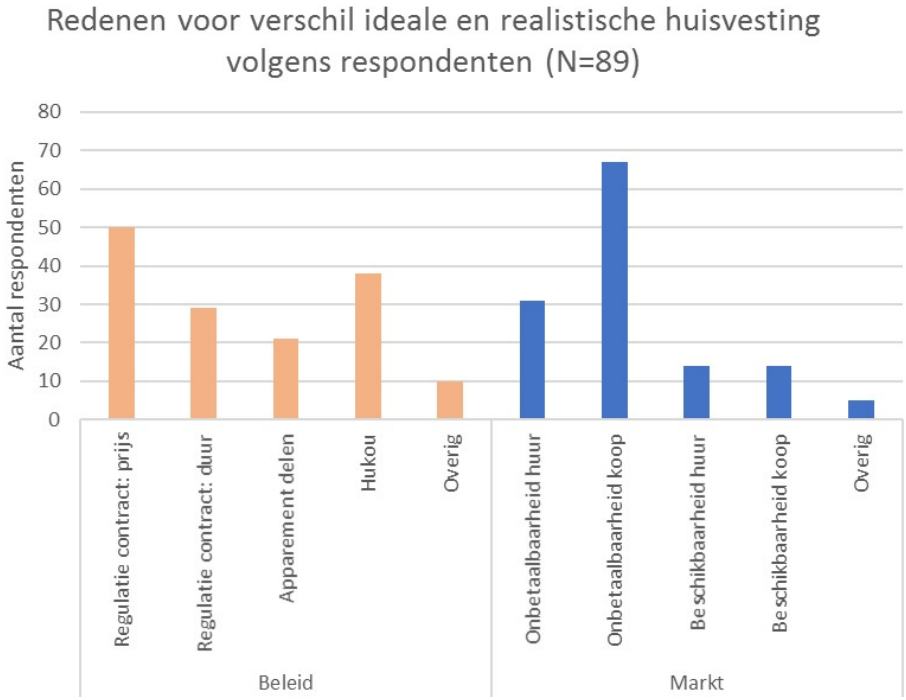


Figuur 6.1: Huidige, ideale en realistische huisvestingssituatie, -sector, -prijs en -locatie van respondenten in Shanghai.

6.3 Invloed institutionele omgeving

Beleid. De reden die het meest wordt aangegeven van invloed te zijn op het verschil tussen ideale en realistische huisvesting is het gebrek aan regulering van hoe vaak de verhuurder de prijs van het contract kan veranderen, zie figuur 6.2. Ook de Hukou wordt door een groot deel van de respondenten genoemd als reden om niet hun ideale huisvesting te kunnen bereiken.

Markt. De onbetaalbaarheid van de koopmarkt wordt als grootste reden gezien om niet de ideale huisvesting te kunnen krijgen, zie figuur 6.2. Dit geeft een reden voor het grote aandeel respondenten dat aangeeft als ideale huisvestingssector de koopsector te zien, maar als realistische sector de huursector (zie figuur 6.1).

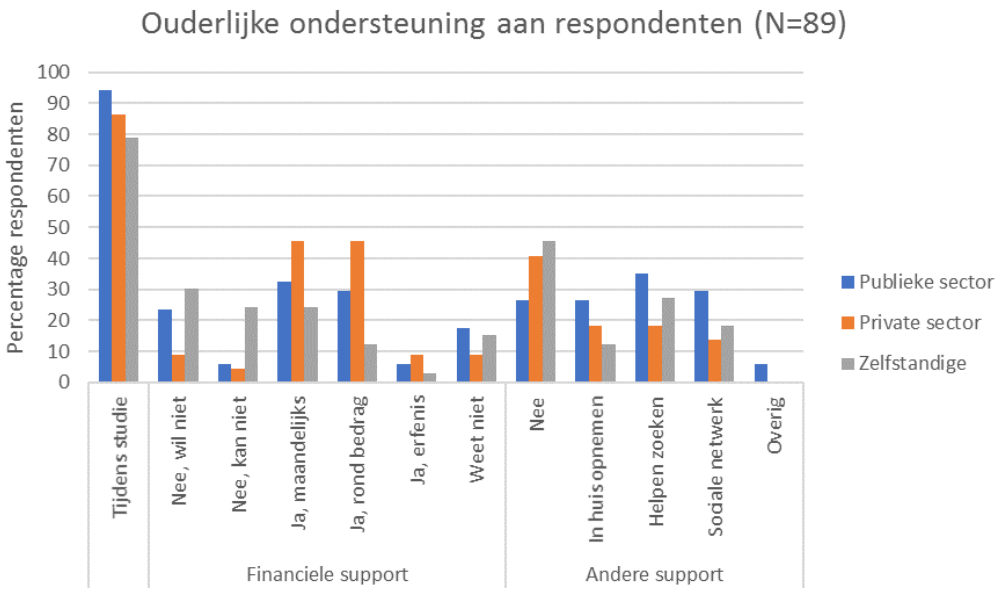


Figuur 6.2: Redenen voor verschil tussen ideale en realistische huisvestingslocatie volgens studenten en afgestudeerden

Cultuur. Zoals in de literatuur sectie is besproken, is het in China van oudsher gebruikelijk om een eigen huis te hebben. Dit komt ook sterk terug in de interviews. Stacey geeft aan dat het een 'traditionele Chinese mening' is dat een koophuis goed is om in te wonen. Een andere reden wordt verwoord door Emma: "Een eigen huis geeft meer een gevoel van 'settlement' dan huren". De invloed van deze cultuur is zichtbaar in de antwoorden van de respondenten: 80% geeft aan een koopwoning als ideale woning te zien. Het is ook cultuur om de sociale huursector als een slechtere sector te zien, omdat deze sector van lagere kwaliteit is. Figuur 6.4 laat echter zien dat het grootste gedeelte van de respondenten positief zou staan tegenover meer sociale huurwoningen. Vooral als de sociale huurwoningen van hogere kwaliteit zouden zijn, zou men er erg positief tegenover staan.

6.4 Invloed persoonlijk en ouderlijk kapitaal

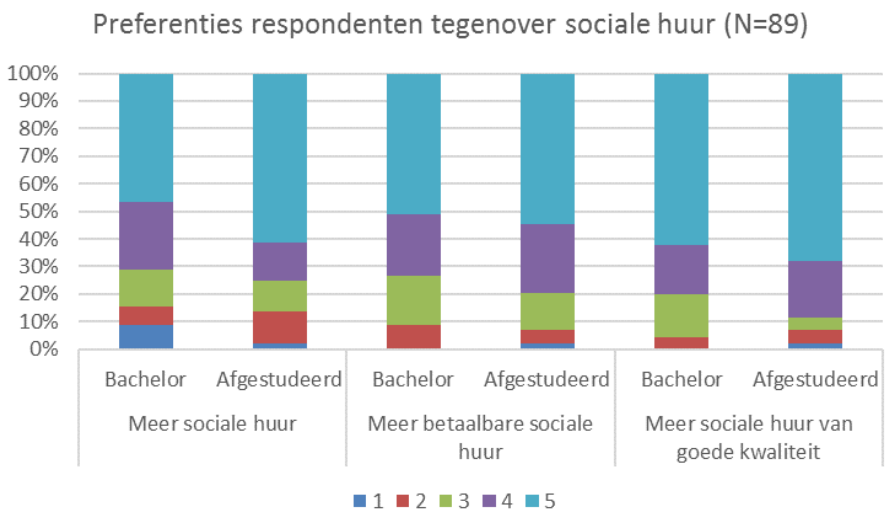
Als ouders in publieke sector werken is is er grotere kans dat respondenten (een deel van) hun erfenis alvast krijgen van hun ouders om een huis te kunnen kopen, zie figuur 6.3. Over het algemeen zijn ouders uit de private sector minder geneigd om geld te geven tijdens de studie, maar juist meer geneigd om een maandelijks of rond bedrag te geven bij het zoeken naar een huis. Respondenten met ouders die zelfstandige zijn, hebben minder kans om hulp van de ouders te krijgen; zowel financiële als andere vormen van hulp. Het verschil tussen de mate van financiële hulp na de studie is significant: een chi-kwadraat toets geeft een waarde van 13,4 met 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,001. Het verschil in andere ondersteuning is slechts statistisch significant op het 0,10 significantie niveau: de Chi-kwadraat waarde is 4,86 met 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,088. De Chi-kwadraat toets wat betreft de ondersteuning tijdens de studie laat zien dat er geen statistisch significant verschil is in deze ondersteuning tussen de groepen ouders: de toets geeft een Chi-kwadraat van 3,37 met 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,19.



Figuur 6.3: Invloed sector ouders op de hulp die ze (kunnen) bieden aan studenten en afgestudeerden

6.5 Invloed levensfase

Zoals zichtbaar in figuur 6.5, is de perceptie dat de ideale huisvestingssector de koopsector is, onafhankelijk van de levensfase van de respondenten. Zowel bij de studenten als bij de afgestudeerden kiest de overgrote meerderheid dit als de ideale sector. Wat betreft de realistische sector acht een groter gedeelte van de bachelor studenten de sociale huursector als een optie dan de afgestudeerden, ten koste van de private huursector. Dit kan te maken hebben met de status van de sociale huursector, zoals in de literatuur is beschreven. Dit verschil is niet statistisch



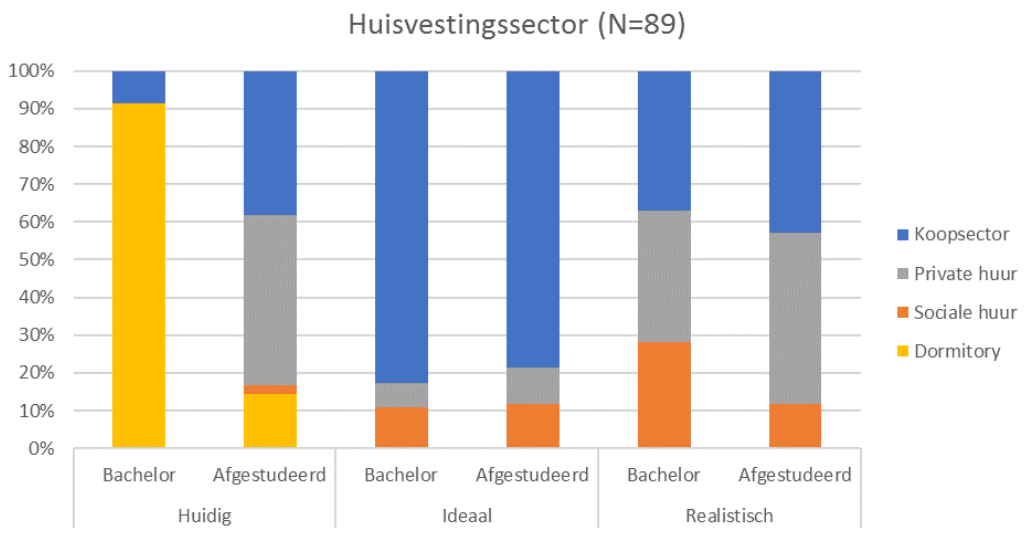
Figuur 6.4: Preferenties respondenten wanneer de vraag wordt gesteld hoe positief ze tegen over meer (betaalbare of van goede kwaliteit) beschikbare sociale huurwoningen zouden staan. 1 betekent niet positief, 5 betekent erg positief.

significant: een chi-kwadraat toets levert een chi-kwadraat van 3,67 op, met 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,16. Echter, als men naar figuur 6.4 kijkt, dan is het zichtbaar dat er bijna geen verschillen zijn in de mate waarin de bachelor studenten en de afgestudeerden tegenover meer beschikbare sociale huurwoningen zouden staan. Als er al een verschil is, dan is dat een klein verschil waarbij de afgestudeerden iets positiever tegenover sociale huur zouden staan. Dit kan wellicht verklaard worden door het feit dat afgestudeerden al langere ervaring hebben op de woningmarkt en daardoor een groter besef hebben van hoe lastig het is om huisvetsing te krijgen. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen zouden zij dan ook verwelkomen. Het verschil tussen bachelors en afgestudeerden is echter niet statistisch significant: wat betreft sociale huur geeft de Chi-kwadraat toets een waarde van 4,60 met 4 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,33. De chi-kwadraat toetsen voor meer betaalbare sociale huurwoningen of betere kwaliteit geven waarden van respectievelijk 2,01 en 3,90, beide met 4 vrijheidsgraden en p-waarden van respectievelijk 0,73 en 0,42.

6.6 Interviews

De interviews geven meer inzicht in de redenen voor respondenten om bepaalde antwoorden te geven bij de enquête.

Aantrekkingskracht van Shanghai De meerderheid van de respondenten geeft aan in Shanghai te willen wonen na het afstuderen. In de interviews vroeg ik naar redenen om wel of niet in Shanghai te willen wonen. Als voordeel van de stad wordt het meest genoemd dat de mogelijkheden voor banen en het ontwikkelen van een carrière het grootst zijn hier, meer dan in hun geboortesteden. Studenten weten echter ook veel redenen te geven om niet in Shanghai te willen wonen: te hoge werkdruk, de verwachting veel overuren te maken, het hoge prijsniveau



Figuur 6.5: Huidige, ideale en realistische huisvestingssector voor studenten en afgestudeerden in Shanghai na hun afstuderen

van huisvesting en de algehele drukte van de stad. Dichter bij familie of juist in de buurt van vrienden wonen zijn redenen om naar de geboortestad terug te verhuizen of om juist in Shanghai te blijven wonen.

Aantrekkingskracht koopsector. De grote meerderheid van de respondenten heeft voorkeur voor een koopwoning na het afstuderen. De interviewees noemen als reden hiervoor vooral dat het cultureel gezien van je verwacht wordt. Stacey, eerstejaars bachelor student, heeft geen andere reden dan dat de meeste Chinezen het erover eens zijn dat ieder zijn eigen huis nodig heeft: ït is a traditional opinion". Een aantal interviewees geeft redenen voor kopen zoals dat huren niet hetzelfde gevoel van 'settlement' geeft, of dat je er niet over na hoeft te denken dat je huurprijs omhoog kan gaan of je uit de kamer wordt gezet. Maar het meest blijft terugkomen dat het cultuur is om een huis te kopen, dat dit al van jongs af aan van hen wordt verwacht. Wat ook een aantal keer wordt genoemd, is de status die met een huis komt. Huizen van slechte kwaliteit, of lage prijs, geeft minder respect of status. Ook sociale huurwoningen worden in deze context genoemd: vooral de eind master en afgestudeerden zien het niet zitten om in een sociale huurwoning te wonen, omdat dit hen een lage status zou geven. Een koopwoning geeft meer status.

Rol ouders Ouders spelen bij een aantal respondenten een actieve rol, bijvoorbeeld door financiële ondersteuning te bieden bij de huisvesting. Een aantal van de studenten die geen hulp van hun ouders kunnen krijgen na het afstuderen geven aan dat in de stad waar ze vandaan komen, het loon van hun ouders boven gemiddeld is, maar doordat het prijsniveau in Shanghai hoger ligt is het niet genoeg om hun huisvesting in de stad te kunnen betalen. De mate van ondersteuning vanuit de ouders, en de mate waarin de studenten afhankelijk willen zijn van hun ouders verschilt per persoon. Glenn bijvoorbeeld ziet het als vanzelfsprekend dat zijn ouders een bedrag voor hem hebben apart gezet om een huis te kunnen kopen. Ook ziet hij het vervroegd geven van de erfenis als een normaal, veelvoorkomend fenomeen. Winky daarentegen denkt dat

haar ouders haar zeker financieel willen ondersteunen, maar zij wil dat niet accepteren omdat ze onafhankelijk wil kunnen zijn.

Rol overheidsbeleid In de interviews komt naar voren dat de sociale huursector niet als een goede sector om in te huren wordt gezien. Court legt uit dat ontwikkelaars worden verplicht een percentage van hun woningen als sociale huurwoningen te ontwikkelen. Gezien het feit dat ze geen winst aan deze woningen behalen, houden ze de kwaliteit ervan zo laag mogelijk. Hier komt volgens hem de slechte reputatie van de sociale huursector vandaan. Glenn en Karen associëren sociale huurwoningen slechts met woningen aan de rand van Shanghai voor arme mensen, of mensen van buiten Shanghai (migrant workers, zie Appendix A). Desondanks zien de bachelor studenten grotendeels wel iets in het huren van woningen die door de overheid worden verzorgd. Het lijkt hen een meer stabiele vorm van huisvesting dan de private huursector. De meeste interviewees vinden dat meer regulering wat betreft de prijs en de lengte van een huurcontract gewenst is. Op dit moment kunnen huurbazen volgens hen te makkelijk de prijs van een huurhuis verhogen, of de woning aan iemand anders verhuren.

Hoofdstuk 7. Vergelijking in resultaten Shanghai en Amsterdam

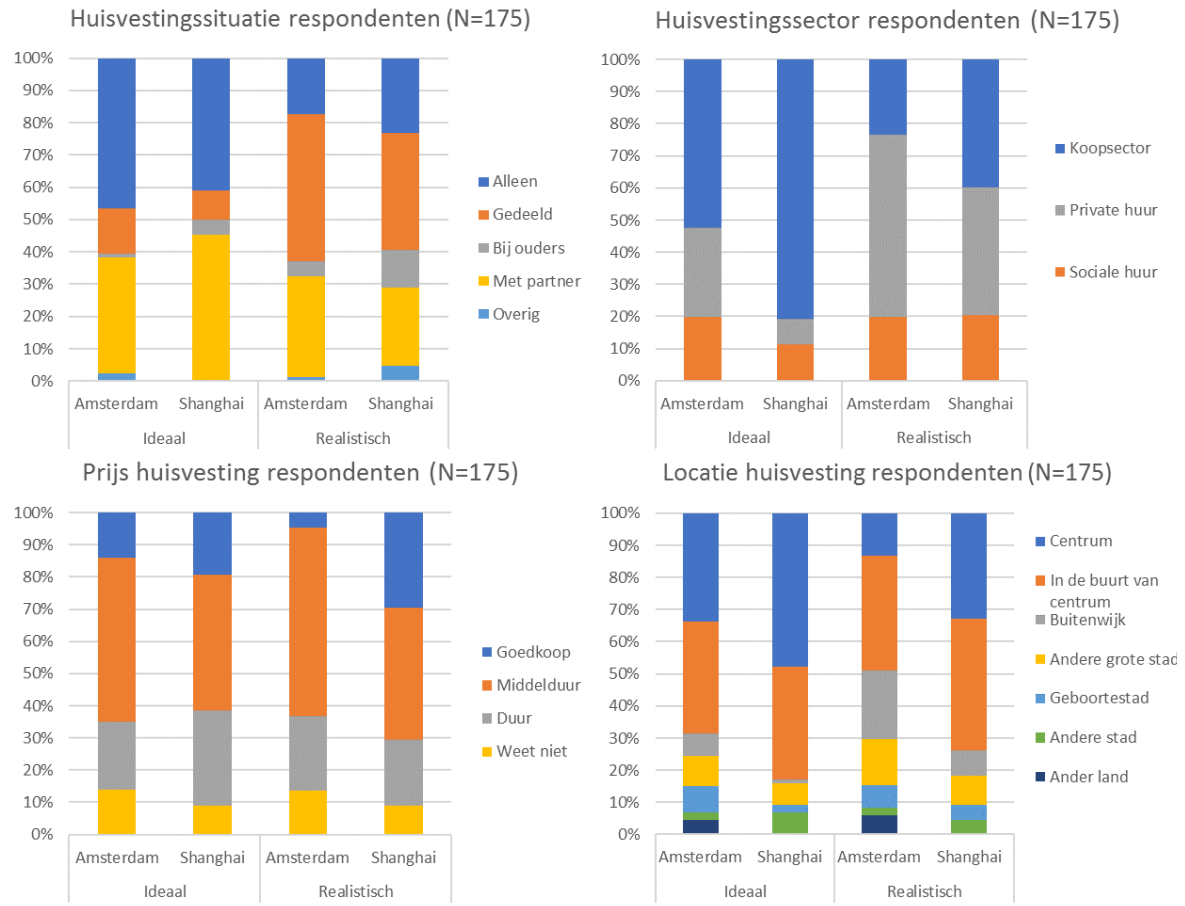
7.1 Vergelijking ideale en realistische huisvesting

Figuur 7.1 laat de vergelijking tussen de ideale en realistische huisvesting voor Amsterdamse en Shanghaise respondenten. De ideale huisvestingssituatie van Amsterdamse en Shanghaise respondenten liggen dicht bij elkaar, met een voorkeur bij beide groepen voor alleen of met een partner wonen. Het verschil tussen de groepen is dan ook niet statistisch significant de Chi-kwadraat toets geeft een waarde van 5,93 met 4 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,20. De meest gewilde huisvestingssector is voor beide groepen de koopsector, maar de Shanghaise respondenten kozen deze sector met een grotere meerderheid dan de Amsterdamse studenten: meer dan 80% tegenover iets meer dan 50%. Dit kan te maken hebben met de cultuur in China waar het van oudsher gewoon is om een huis te kopen. Dit verschil is wel statistisch significant: de Chi-kwadraat is hier 16,9 met 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0.0002. Wat betreft de prijs van huisvesting hebben de Amsterdamse respondenten een voorkeur voor niet te dure huisvesting, maar ook niet de laagste prijsklasse. De Shanghaise respondenten zijn hier iets meer verdeeld over. Een mogelijke reden hiervoor is dat een aantal respondenten ideale huisvesting ziet als goedkope huisvesting, terwijl een ander deel lage huur met lage kwaliteit zal associëren en daarom onaantrekkelijk. Dit verschil is echter niet statistisch significant: met een Chi-kwadraat van 3,70, 3 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,30 kan de nul hypothese dat er geen verschil is niet niet verworpen worden. De ideale locatie van huisvesting tot slot is voor de meerderheid van beide groepen op een korte afstand van het centrum van de stad. In Shanghai is deze voorkeur meer uitgesproken dan in Amsterdam: in Shanghai kiest 82% voor een locatie in de buurt van het centrum, terwijl in Amsterdam minder dan 70% hiervoor kiest. Het verschil tussen deze groepen is statistisch significant, met een Chi-kwadraat van 15,01, 6 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,02.

De realistische huisvestingssituatie komt grotendeels overeen in beide steden. Het verschil tussen deze groepen is dan ook niet statistisch significant: de Chi-kwadraat heeft een waarde van 6,75 met 4 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,15. Wat betreft sector verwacht een groter deel van de Shanghaise respondenten een huis in de koopsector te krijgen, terwijl van de Amsterdamse respondenten een groter deel denkt in de private huursector terecht te komen. Met een Chi-kwadraat van 6,43, 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,04 is dit verschil wel statistisch significant. Wat betreft prijs verwacht een groter deel van de Amsterdamse respondenten in een middeldure woning terecht te komen en een groter deel van de Shanghaise respondenten in een goedkope woning. Dit verschil is ook statistisch significant, de Chi-kwadraat toets geeft als resultaat een waarde van 19.62 met 3 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,0002.

Alhoewel een groot deel van de Shanghaise respondenten verwacht in de buurt van centrum

Shanghai een huis te kunnen vinden, verwacht slechts de helft van de Amsterdamse respondenten in centrum Amsterdam terecht te kunnen komen. Dit verschil is statistisch significant door een Chi-kwadraat van 20,27 met 6 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,003. Een verschil tussen de aantrekkingskracht van Amsterdam en Shanghai zit in de alternatieven die er in de buurt beschikbaar zijn. Amsterdamse studenten geven in de interviews aan dat ze het geen probleem zouden vinden om naar één van de andere grote steden in Nederland te gaan, waarbij vooral Rotterdam en Utrecht veel worden genoemd. In de interviews van Shanghai komen geen steden voor die algemeen als goede alternatieven voor Shanghai worden gezien: als het niet lukt om in Shanghai te wonen, is het meest gehoorde alternatief terugkeren naar de geboortestad. Dit kan verklaard worden vanuit het feit dat de steden in de Randstad dicht bij elkaar liggen en in dezelfde orde van grootte zijn. Shanghai is de grootste stad in heel China, met maar een aantal steden in het land in dezelfde ordegrootte.



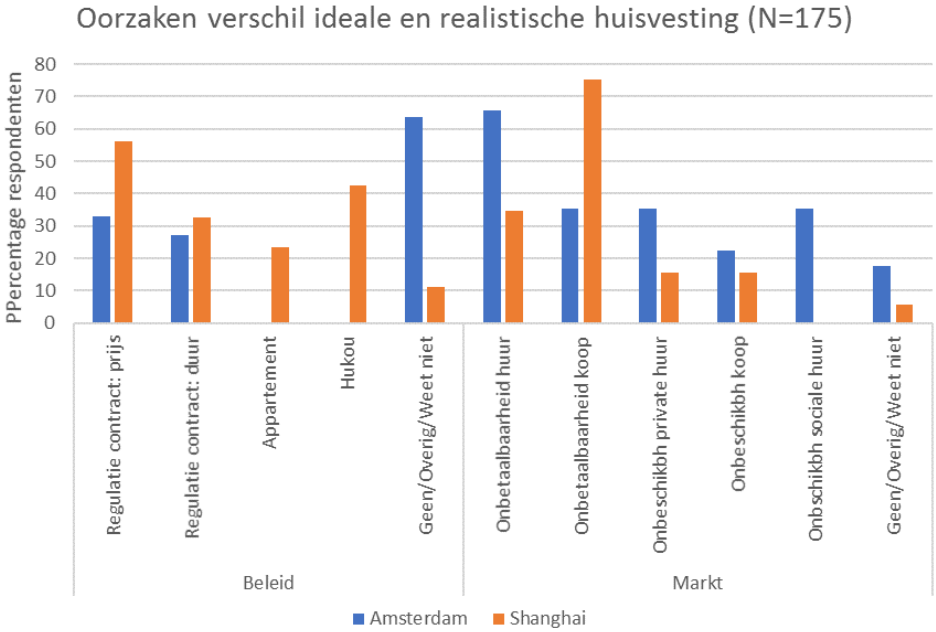
Figuur 7.1: Ideale en realistische huisvestingssituatie, -sector, -prijs en -locatie van respondenten in Amsterdam en Shanghai.

7.2 Vergelijking in invloed institutionele omgeving

Beleid. Figuur 7.2 geeft een overzicht van wat voor factoren betreffende markt en beleid invloed hebben op hun huisvestingsmogelijkheden. Een meerderheid van de Shanghaise respondenten geeft aan dat beleid, of juist gebrek aan regulering invloed heeft op hun huisvestings-

mogelijkheden. Dit is meer dan bij de Amsterdamse studenten, van wie slechts een minderheid aangeeft dat beleid van invloed is.

Markt. De meerderheid van de Amsterdamse respondenten benoemt de onbetaalbaarheid van private huur als belangrijkste reden voor het niet kunnen behalen van hun ideale huisvesting. Shanghaise respondenten daarentegen benoemen de onbetaalbaarheid van de koopsector als belangrijkste reden. Kijkend naar de ideale huisvesting van beide groepen is dit te verklaren door de grotere populariteit van de koopsector bij de respondenten uit Shanghai. Het verschil tussen de twee groepen respondenten is statistisch significant: de Chi-kwadraat toets heeft als resultaat een Chi-kwadraat van 93,2 met 8 vrijheidsgraden en een p-waarde minder dan 0,0001.

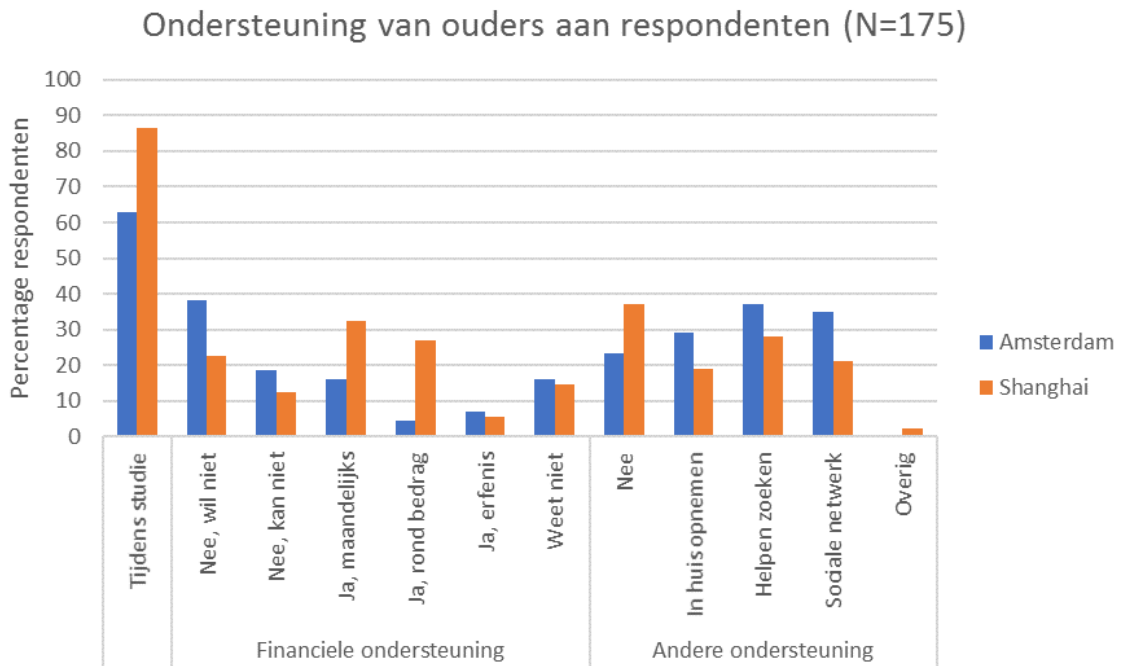


Figuur 7.2: Redenen voor verschil tussen ideale en realistische huisvestingslocatie volgens studenten en afgestudeerden

Cultuur. Zoals eerder gezegd, is het duidelijk dat de koopsector meer geprefereerd wordt door Shanghaise respondenten dan door de Amsterdamse respondenten, en komt dit overeen met de voorkeur voor kopen zoals beschreven in de literatuur. Ook komt de grotere voorkeur voor sociale huur vanuit Nederlandse respondenten terug in de resultaten. Dit is echter minder uitgesproken dan men wellicht zou verwachten. Dat de sociale huursector door slechts een klein deel van de Amsterdamse respondenten als realistische huisvesting wordt gezien, kan ook komen doordat de toegankelijkheid van de sociale huursector in Amsterdam niet groot is. Hierdoor verwacht een relatief klein deel in deze sector terecht te komen, vergeleken met de rest van het land. In Shanghai is waarschijnlijk de lage status van de sociale huursector als negatief stigma de reden voor een klein deel dat de sociale huursector als ideale huisvesting ziet.

7.3 Vergelijking invloed persoonlijk en ouderlijk kapitaal

In figuur 7.3 is zichtbaar hoe ondersteuning van ouders verschilt tussen respondenten uit Amsterdam en Shanghai. Het valt op dat financiële ondersteuning, zowel tijdens de studie als na de studie, meer voorkomend is bij respondenten uit Shanghai dan uit Amsterdam. Respondenten uit Amsterdam zeggen echter wel meer andere soorten van ondersteuning te krijgen van hun ouders, zoals in huis opnemen of hulp bij het zoeken aanbieden. De verschillen in mate van ouderlijke ondersteuning zijn zowel wat betreft tijdens de studie als wat betreft financiële en andere ondersteuning statistisch significant. De Chi-kwadraat toets geeft respectievelijk de volgende waarden: een Chi-kwadraat van 5,1 met 1 vrijheidsgraad en een p-waarde van 0,025, een Chi-kwadraat van 16,5 met 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,0003 en een Chi-kwadraat van 9,2 met 2 vrijheidsgraden en een p-waarde van 0,010. Een mogelijke reden voor deze verschillen is dat ouders in Nederland over het algemeen dichter bij de respondenten wonen dan de ouders van de respondenten in Shanghai. Hierdoor kunnen zij gemakkelijker aanbieden om de respondenten weer in huis te nemen of om te helpen met zoeken. Zoals de interviewees uit Shanghai aangeven, leven hun ouders soms honderden kilometers van Shanghai vandaan. Daardoor is het lastiger voor de ouders om dit soort ondersteuning aan te bieden, en zijn ze wellicht meer geneigd om financiële ondersteuning an te bieden. Een andere mogelijke reden voor minder ondersteuning vanuit Nederlandse ouders is dat men in Nederland meer gewend is aan ondersteuning vanuit de overheid. Er is bijvoorbeeld huurtoeslag en zorgtoeslag beschikbaar vanuit de overheid, en mogelijkheden om een studielening en een studentenverzekering af te sluiten. Hierdoor voelen de ouders minder noodzaak om hun kinderen te ondersteunen: de overheid werkt al als vangnet.



Figuur 7.3: Invloed sector ouders op de hulp die ze (kunnen) bieden aan respondenten in Shanghai en Amsterdam

Hoofdstuk 8. Conclusie en Discussie

"Evidently then, one's perspective on, and experience of, the contemporary process of leaving home depends on who you are, where you are, and when you are."
- Ray Forrest, in Forrest & Yip, 2013, p. 4.

8.1 Conclusie

Dit onderzoek is op zoek naar het antwoord op de volgende vraag:

Wat zijn de verschillen in huisvestingsvoorkeuren en -mogelijkheden na het afstuderen in Amsterdam en Shanghai, en waardoor worden deze voorkeuren en mogelijkheden beïnvloed?

Aan de hand van deze hoofdvraag zijn een aantal deelvragen opgesteld, deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

8.1.1 Deelvraag 1 en 2: Huisvestingsvoorkeuren en -mogelijkheden in Shanghai en Amsterdam.

Het grootste deel van de respondenten wil in een koopwoning wonen na het afstuderen, alleen of met een partner, zoals aangegeven in de literatuur. In Shanghai is deze voorkeur voor koopwoningen wel veel duidelijker dan in Amsterdam. Amsterdamse respondenten zien ook nadelen aan de koopsector, namelijk dat ze aan een koopwoning vastzitten voor een aantal jaar en dus een stuk vrijheid moeten opgeven. Zoals verwacht willen de respondenten in de grote stad blijven wonen na het afstuderen, om hun arbeidscarrière te gaan maken. Zowel in Shanghai als in Amsterdam verwacht men na het afstuderen verder van het centrum van de stad te wonen en/of duurder dan men idealiter zou willen. In Amsterdam wordt een andere stad vaak ook als realistisch alternatief gezien, in Shanghai is dit niet zozeer aan de orde. Dit komt wellicht door de aanwezigheid van andere steden in dezelfde ordegrootte in de nabijheid van Amsterdam. Deze aanwezigheid van andere steden kan ook de oorzaak zijn voor de gedachte om vast te zitten aan een koopwoning. Voor Amsterdamse respondenten is naar een andere stad verhuizen nog een alternatief, terwijl Shanghaise respondenten verwachten lang in Shanghai te blijven wonen. In beide steden wordt de particuliere huursector als realistisch alternatief gezien voor de koopsector; in Amsterdam in mindere mate ook de sociale huursector.

8.1.2 Deelvraag 3: Invloed institutionele omgeving

De invloed van beleid, cultuur en markt is op verschillende manieren zichtbaar. Ten eerste zien de Amsterdamse respondenten beleidsfactoren als minder invloedrijk op hun huisvestingsmogelijkheden dan marktfactoren. Dit terwijl de invloed van beleid op de huisvestingsmogelijkheden

van jonge mensen groot is, via allerlei reguleringen. Voorbeelden hiervan zijn de beschikbaarheid van sociale huursectorwoningen, huursubsidie, regulering van wat voor hypotheken aantrekkelijk zijn voor hen. Shanghaise respondenten verwachten meer van de invloed van overheidsbeleid. Dit kan komen door de manier van staatsinrichting van beide landen: in China is de organisatie van de staat meer gecentraliseerd en heeft de overheid meer macht dan de Nederlandse overheid. In China is de overheid slechts recentelijk begonnen met het privatiseren van de woningmarkt, terwijl de markt in Nederland al langer grotendeels geprivatiseerd was. Het is hierbij wel paradoxaal dat de Nederlandse overheid de private huursector meer gereguleerd heeft dan de Chinese overheid, en dat gebrek aan regulering door meer Shanghaise respondenten dan door Amsterdamse respondenten wordt genoemd als reden om niet de ideale huisvesting te behalen.

8.1.3 Deelvraag 4: Invloed persoonlijk en ouderlijk kapitaal

Ouderlijk kapitaal speelt in Shanghai een grotere rol na de studie: meer ouders geven nog financiële steun na het afstuderen van hun kind. In Amsterdam stopt de ouderlijke steun veelal na het afstuderen. Een deel van de Amsterdamse respondenten krijgt wel andere dan financiële steun van hun ouders; een groter deel dan bij hun Shanghaise tegenhangers. Een mogelijke reden hiervoor is dat ouders van respondenten uit China vaak honderden kilometers verderop wonen. Dit zorgt ervoor dat ze minder makkelijk andere soorten steun kunnen geven en daarom ligt financieel steunen meer voor de hand. Voor beide steden maakt de werksector van de ouders een verschil wat betreft de omvang van de hulp die ouders (kunnen) geven. Ouders die zelfstandige ondernemers zijn, kunnen over het algemeen minder financiële ondersteuning bieden, maar bieden juist meer andere vormen van ondersteuning.

8.1.4 Deelvraag 5: Invloed levensfase

De verschillen tussen bachelor studenten en afgestudeerden zijn minder groot dan verwacht. De verwachting bestond dat bachelor studenten meer "naïef" naar de woningmarkt zouden kijken, en dat zij wat betreft hun ideale huisvesting meer idealistisch zouden kunnen zijn dan de afgestudeerden. Afgestudeerden hebben immers al langer ervaring op de woningmarkt. In Amsterdam is er een hoger percentage van de bachelor studenten dan de afgestudeerden die de koopsector als ideale huisvesting zag, maar het verschil is niet groot. In Shanghai is er vrijwel geen verschil tussen de groepen. Er is wel een verschil in de manier waarop de Amsterdamse respondenten op het voorstel aspecten van de Hukou in te voeren reageren. Afgestudeerden staan minder positief tegenover selectie op excellentie en de invoering van een puntensysteem. Wat betreft de positie van Shanghaise respondenten tegenover de sociale huursector zijn de bachelor studenten meer geneigd om de sociale huursector als mogelijke huisvestingssector te zien.

8.1.5 Conclusie op de hoofdvraag

Als antwoord op de hoofdvraag kan geconcludeerd worden dat er een verschil is in de huisvestingsvoorkeuren en -mogelijkheden van na het afstuderen in Amsterdam in Shanghai, en de voorkeuren en -mogelijkheden worden door een aantal factoren beïnvloed. Ten eerste is er een verschil in wat als de ideale huisvestingssector wordt gezien in beide steden. Shanghaise respondenten zien de koopsector massaal als ideale huisvestingssector, terwijl de voorkeuren onder Amsterdamse respondenten meer verspreid zijn over de sectoren. Opvallend is dat Shanghaise respondenten de sociale huursector zien als een sector van lage kwaliteit dus met weinig status en willen er dus niet graag in terecht komen. Als er echter meer huizen in beschikbaar zouden zijn, dan zouden ze er wel positief tegenover staan. In Nederland speelt status van huisvesting minder mee bij de keuze voor een woning. Chinese repsondenten zien de overheid als meer invloedrijk op hun huivestingsmogelijkheden dan Nederlandse respondenten, terwijl vooral de huursector in Nederland meer gerugeleerd is dan in China. Tot slot is het in Shanghai meer voorkomend dat ouders de kinderen (blijven) helpen na hun studie, in Amsterdam zijn afgestudeerden veelal financieel onafhankelijk van hun ouders.

8.2 Aanbevelingen

8.2.1 Beleid

De resultaten van dit onderzoek geven reden tot nadenken over een aantal zaken wat betreft beleid. Ten eerste blijkt uit de resultaten dat de sociale huursector vooral door afgestudeerden niet als een goede sector wordt gezien om in te wonen, vanwege de lage kwaliteit en de gerelateerde lage status. Bachelor studenten zien dit echter (nog) minder als een probleem. Er zouden proeven met sociale huurwoningen van goede kwaliteit kunnen gedraaid worden in Shanghai. Op die manier krijgen afgestudeerden met talent maar zonder veel persoonlijk of ouderlijk kapitaal toch de kans om in de stad te kunnen wonen. Vanwege de goede kwaliteit van de woningen hoeft de status van hun huisvesting er niet onder te lijden. Ten tweede blijkt uit de resultaten dat regulering van de private huursector gewenst is: een meerderheid van de respondenten zegt dat gebrek aan regulering van de duur en de prijs van het contract een probleem is. De Chinese (nationale of gemeentelijke) overheid zou ook hier naar kunnen kijken.

De vraag is of de Hukou als migratie beheersende regulering een oplossing zou kunnen zijn voor Amsterdam, om de druk op de woningmarkt te verlichten. Het zou wellicht uitgeprobeerd kunnen worden, maar de meerderheid van de respondenten in Amsterdam ziet het als een systeem dat hoogopgeleiden te veel voordeel biedt. Daarom staat een meerderheid negatief tegen het invoeren van regulering gelijk aan de Hukou.

Tot slot is het voor beide steden aante bevelen om te kijken naar mogelijkheden om woningbezit als sociale zekerheid te ondersteunen vanuit de overheid. In vroeger jaren van het communistisch bewind werd dit gedaan in China, bleek uit de literatuur. Het hebben van een eigen huis wordt

als zeer positief ervaren, vooral in Shanghai. Het geeft meer zekerheid aan het leven volgens de respondenten die zijn geïnterviewd. Als dit zo is, kan het voordelig zijn om een eigen huis te hebben voor de psychische en financiële gesteldheid van burgers. Dit zou reden kunnen zijn voor de overheid om te kijken naar mogelijkheden om woningbezit als sociale zekerheid te ondersteunen.

8.2.2 Verder onderzoek

Uit de resultaten van dit onderzoek komen een aantal aanbevelingen voor verder onderzoek naar voren. Ten eerste blijkt uit dit onderzoek dat institutionele omgeving invloed heeft op de huisvestingsvoorkeuren en -mogelijkheden van jonge mensen. Dit onderzoek kan herhaald worden voor andere steden, om de wisselwerking tussen de institutionele omgeving en de mate waarin de dromen van jonge mensen tot waarheid (kunnen) komen beter in kaart te brengen. Daarnaast kan gedacht worden aan een vergelijking in één land van een stad met minder druk op de woningmarkt, en een stad met meer druk. Dit geeft inzicht in hoe marktwerking de voorkeuren en mogelijkheden van afgestudeerden kan beïnvloeden. Ook kan onderzoek gedaan worden naar het verschil tussen de huisvestingsvoorkeuren van universitair geschoolde afgestudeerden en lager geschoolde afgestudeerden. De laatste groep is vaak op jongere leeftijd afgestudeerd, en zal dus wellicht eerder de woningmarkt betreden. Tot slot kan meer onderzoek gedaan worden naar het belang van de Hukou voor jonge mensen, of deze regulering ervoor zorgt dat mensen langer op één plek blijven wonen. Als dit het geval is, kan dit ook een (gedeeltelijke) verklaring zijn voor de uitgesproken voorkeur van de respondenten in Shanghai voor de koopsector.

8.3 Reflectie

8.3.1 Reflectie van de methode

Voor een aantal Chinese studenten was het verschil tussen de eerste drie secties binnen de enquête niet duidelijk. Voor afgestudeerden leek het logisch dat hun huidige woonsituatie gelijk was aan hun realistische woonsituatie. En voor anderen was het niet duidelijk wat het verschil tussen hun idealistische en realistische woonsituatie was, omdat ze bij de idealistische woonsituatie beperkingen zoals huurprijzen en inkomens meenamen, en dan de best haalbare situatie beschreven. Ik heb aan deze studenten uitgelegd wat ik bedoelde met mijn vragen, maar sommigen vonden het nog steeds niet helemaal duidelijk. Dit kan de resultaten van sectie 1 tot 3 beïnvloed hebben, al had wel slechts een klein deel van de respondenten deze vragen.

8.3.2 Reflectie Amsterdam

In Amsterdam heb ik geënquêteerd op de campus van de VU en de UvA tijdens de zomervakantie. Aan de ene kant heeft deze methode een diverse groep respondenten opgeleverd, diverser

dan wanneer bepaalde groepen studenten waren aangeschreven via de mail. Respondenten benaderen via de mail had ervoor gezorgd dat specifieke groepen de enquête zouden invullen, wat een intrinsieke bias oplevert in de responsgroep. Hoewel dit nu dus niet het geval is, is het percentage internationale respondenten wel proportioneel hoger dan het internationale studenten in Amsterdam, wat voor een bias gezorgd kan hebben.

8.3.3 Reflectie Shanghai

In China is de plaats van universiteiten op ranglijsten erg belangrijk. Het is algemeen bekend dat de Fudan universiteit de beste universiteit in Shanghai is, en iedereen kent de top 3 universiteiten. De Hukou institutie maakt onderscheid tussen studenten gebaseerd op deze ranking van universiteiten. Een betere universiteit betekent een grotere kans op een Hukou (zie bijlage I). Dit betekent dat zodra respondenten van één universiteit worden gekozen, dit gevolgen heeft voor de kansen op de woningmarkt van de respondenten. Voor dit onderzoek komen alle respondenten van de TongJi universiteit, die in de top 3 staat van de universiteiten. Met de keuze voor de TongJi universiteit heeft dit onderzoek dan ook een intrinsieke bias in de afbakening. De studenten weten dat ze een goede kans maken op een Hukou en zien dit dan ook niet als een beperking voor hun voorkeuren wat betreft woning. Wanneer studenten van een andere universiteit als doelgroep worden gekozen, zullen de resultaten omtrent de zekerheid op een woning er anders uit zien.

Een tweede beperking die de TongJi universiteit met zich meebrengt, is dat ze niet alleen over het geheel genomen als de nummer 3 van universiteiten worden gezien, hun faculteit in ruimtelijke planning wordt als beste gezien in Shanghai. Alleen één faculteit in Beijing wordt gezien als beter in dit vakgebied. Dit heeft drie gevolgen voor de afbakening. Ten eerste betekent dit dat de studenten nog meer zeker kunnen zijn van een Hukou. Daarnaast betekent dit dat de universiteit de beste studenten aantrekt, die ook nog eens ruimtelijke planning studeren dus veel kennis over de woningmarkt hebben. De studenten kunnen dan ook waarschijnlijk hun intelligentie gecombineerd met hun kennis als sociaal kapitaal op de woningmarkt gebruiken om makkelijker aan een baan te komen dan andere studenten. Wat betreft de resultaten kan dit aan de ene kant betekenen dat zij de enquêtes meer waarheidsgetrouw hebben ingevuld, omdat ze al meer van de woningmarkt weten. Aan de andere kant kan dezelfde voorkennis betekenen dat ze de enquête met meer bias dan andere studenten hebben ingevuld. Ten slotte trekt de faculteit vanwege zijn nummer 1 ranking bedrijven in ruimtelijke planning aan. Deze bedrijven vestigen zich in de buurt van de faculteit, wat het aantrekkelijker maakt voor studenten om zich a) in Shanghai te vestigen en b) om zich in de buurt van de TongJi universiteit te vestigen. Vooral dit laatste beïnvloedt de afgestudeerden, omdat zij niet in het centrum of in Pudong hoeven te wonen om dicht bij hun baan te wonen. Daarom kan hun ideale woonsituatie meer buiten het centrum liggen dan voor andere studenten.

Een laatste beperking die wordt gezien in Shanghai is dat er in de interviews alleen met afgestudeerden is gesproken die na het afstuderen in Shanghai zijn gebleven, omdat dit logistiek gezien gemakkelijker was. Voor vervolgonderzoek zou de vergelijking tussen afgestudeerden die

in Shanghai zijn gebleven en afgestudeerden die naar een andere stad zijn vertrokken gemaakt kunnen worden. Dergelijk onderzoek geeft meer bloot over redenen om wel of niet in Shanghai te blijven wonen, en hoe de institutionele omgeving, kapitaal en persoonlijke kenmerken hier invloed op hebben.

8.3.4 Beperkingen in vergelijking Amsterdam en Shanghai

Amsterdam en Shanghai zijn twee erg verschillende steden, en hoezeer ook in dit onderzoek is getracht op de verschillen in voorkeuren voor en beleid op huisvesting te concentreren, het kan niet ontkend worden dat er ook fysieke en ruimtelijke verschillen tussen de steden zijn. Het eerste en meest opvallende verschil is dat waar Amsterdam nog niet eens 1 miljoen inwoners heeft, Shanghai uit 25 miljoen mensen bestaat. De ruimtelijke verhoudingen zijn ongeveer hetzelfde: het oppervlak dat Shanghai bekleed is rond de 30 keer dat van de gemeente Amsterdam. Een begrip zoals het centrum van Shanghai is dan ook niet te vergelijken met het centrum van Amsterdam. Sterker nog, de binnenste ring van Shanghai - vaak erkend als de grens van het centrum van Shanghai - is even ver weg van het middelpunt van Shanghai als de buitenwijken van Amsterdam dat zijn van het centrum van Amsterdam (rond de 8 km). Toch neemt dit onderzoek begrippen zoals 'centrum' als uitgangspunt. Al komt de schaal van de steden niet overeen, binnen de landen China en Nederland hebben de steden en hun centra een overeenkomende gevoelswaarde. Beide steden vervullen de functie van centrum voor hun regio, en trekken op die manier studenten en afgestudeerden aan. Wat dat betreft is de gevoelswaarde van de steden voor jonge mensen hetzelfde. Men moet echter voorzichtig zijn met conclusies trekken uit vergelijkingen van voorkeuren voor de buitenwijken en centra van de steden. Voor een volgend vergelijkend onderzoek van steden in Europa en Azië kunnen wellicht steden worden uitgekozen die dichterbij elkaar liggen qua grootte.

Terwijl in Shanghai een ranking van universiteiten bestaat, is dit niet aan de orde in Amsterdam. Aangezien deze ranking voor respondenten in Shanghai sterk meetelt wat betreft hun kansen op een Hukou en huisvesting in Shanghai, kan dit een gevoel van zekerheid bij de respondenten uit Shanghai geven, zoals hiervoor beschreven. In Amsterdam is geen sprake van Hukou wetgeving, dus zij hebben deze zekerheid niet tegenover andere studenten in Amsterdam. Dit kan voor verschillen in de vergelijking zorgen. Aan de andere kant hebben de studenten van de TongJi universiteit geen verminderde kans op een huis door de Hukou, en daardoor tellen markt- en (andere) beleidsfactoren meer mee in hun overwegingen voor huisvesting. Hierdoor kan het ook zijn dat de invloed van deze factoren op de voorkeuren van jonge mensen beter vergelijkbaar zijn tussen de steden. Als in een volgend onderzoek echter de focus op de invloed op de Hukou ligt, is het aan te raden een andere universiteit te kiezen.

Literatuur

Amole, D. (2009). Residential satisfaction in students' housing. *Journal of Environmental Psychology*, *29*, 76-85.

Au, C. & Henderson, J. (2006). Are chinese cities too small? *Review of Economic Studies*, *73*, 549-576.

Beer, A. & Faulkner, D. (2013). Housing transitions in australia. In R. Forrest & N. M. Yip (red.), *Young people and housing: Transitions, trajectories and generational fractures* (p. 64-88). Abingdon, United Kingdom: Routledge.

Bordieu, P. (1986). The forms of capital. In J. Richardson (red.), *Handbook of theory and research for the sociology of education* (p. 241-258). New York, Verenigde Staten: Greenwood.

Bosker, M., Brakman, S., Garretsen, H. & Schramm, M. (2012). Relaxing hukou: Increased labor mobility and china's economic geography. *Journal of Urban Economics*, *72*, 252-266.

Boterman, W. R. (2012). Deconstructing coincidence. how middle class households use various forms of capital to find a home. *Housing, Theory & Society*, *29*, 321-338.

Boterman, W. R., Hochstenbach, C. & Ronald, R. (2013). *Duurzame toegankelijkheid van de amsterdamse woningmarkt voor starters.* Amsterdam: Centre for Urban Studies Universiteit van Amsterdam.

Bradbury, M., Peterson, M. N. & Liu, J. (2014). Long-term dynamics of household size and their environmental implications. *Population and Environment*, *36*(1), 73–84.

CBS. (2017a). *Bestaande woningen in verkoop; kerncijfers, regio.* Geraadpleegd op 10 mei 2017 van `http://statline.cbs.nl/Statweb`. StatLine, de officiële website van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

CBS. (2017b). *Voorraad woningen naar eigendom, type verhuurder, bewoning, regio.* Geraadpleegd op 10 mei 2017 van `http://statline.cbs.nl/Statweb`. StatLine, de officiële website van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Chen, J., Hao, Q. & Stephens, M. (2010). Assessing Housing Affordability in Post-reform China: A Case Study of Shanghai. *Housing Studies*, *25*(6), 877–901. doi: 10.1080/02673037.2010.511153

Cheng, T. & Selden, M. (1994). The origins and social consequences of china's hukou system. *The China Quarterly*, *139*, 644-668.

Clapham, D., Mackie, P., Orford, S., Buckley, K. & Thomas, I. (2012). *Housing options and solutions for young people in 2020.* York, Verenigd Koninkrijk: Joseph Rowntree Foundation.

Clark, W. A. V. & Dieleman, F. M. (1996). *Households and housing: Choices and outcomes in the housing market.* New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research.

Deng, W., Hoekstra, J. & Elsinga, M. (2014). *Urban Housing Policy Review of China : from Economic Growth to Social Inclusion.* Delft: ENHR.

Emmanuel, D. (2013). The southern european model in athens. In R. Forrest & N. M. Yip (red.),

Young people and housing: Transitions, trajectories and generational fractures (p. 18-41). Abingdon, United Kingdom: Routledge.

Ermisch, J. (1999). Prices, parents and young people's household formation. *Journal of Urban Economics*, *45*, 47-71.

Eurostat. (2010). *51 million young eu adults lived with their parent(s) in 2008.* Luxemburg: Eurostat, Statistics in Focus.

Ford, J., Rugg, J. & Burrows, R. (2002). Conceptualising the contemporary role of housing in the transition to adult life in england. *Urban Studies*, *39*, 2455-2467.

Forrest, R. & Yip, N. M. (2013). *Young people and housing - transitions, trajectories and generational fractures.* Abingdon, United Kingdom: Routledge.

Gemeente Amsterdam. (2009). *Wonen in de metropool, woonvisie amsterdam tot 2020.* Amsterdam, Nederland: Dienst Wonen, Gemeente Amsterdam.

Gemeente Amsterdam. (2011). *Structuurvisie amsterdam 2040: Economisch sterk en duurzaam.* Amsterdam, Nederland: Dienst Ruimtelijke Ordening, Gemeente Amsterdam.

Hartveld, F. (2011). *De redding voor startend Amsterdam: Karakterschets van de particuliere huursector van Amsterdam en zijn bewoners* (Doctoraalscriptie). Universiteit Utrecht, The Netherlands.

Hochstenbach, C. (2014). Starters in amsterdam: Nieuwe ongelijkheden? *Agora*, *34*, 32-34.

Hochstenbach, C. & Boterman, W. R. (2015). Navigating the field of housing: housing pathways of young people in amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, *30*, 257-274.

Hu, M., Bergsdal, H., van der Voet, E., Huppes, G. & Müller, D. B. (2010, jun). Dynamics of urban and rural housing stocks in China. *Building Research & Information*, *38*(3), 301–317. doi: 10.1080/09613211003729988

Johnson, L. (2017). Bordering shanghai: china's hukou system and processes of urban bordering. *Geoforum*, *80*, 93-192.

Jones, G. (1987). Leaving the parental home: An analysis of early housing careers. *Journal of Social Policy*, *16*, 49-74.

Kuang, L. & Liu, L. (2012). Discrimination against rural-to-urban migrants: The role of the hukou system in china. *PLoS ONE*, *7*, e46932.

Li, W. D. H. (2013). The living arrangements of just-married young adults in taiwan. In R. Forrest & N. M. Yip (red.), *Young people and housing: Transitions, trajectories and generational fractures* (p. 89-104). Abingdon, United Kingdom: Routledge.

Liu, Z. (2004). Institution and inequality: the hukou system in china. *Journal of Comparative Economics*, *33*, 133-157.

Maclennan, D., Miao, J. T., Lutero, E., Young, G. & O'Sullivan, T. (2014). *Global Affordable Housing Report: BRICS Plus Mortar* (Rapport). London: Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Ministerie van BzK. (2012). *De starter op de amsterdamse woningmarkt.* Utrecht, Nederland: Directoraat Generaal Wonen, Wijken en Integratie: Directie Kennis en Verkenningen.

Ministerie van BzK. (2013). *Wat is de positie van de starter?* Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen.

NBSC. (2012). *Tabulation on the 2010 people census of the people's republic of china.* Accessed April 13, 2017 from http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/6rp/indexch.htm. The Official Website of National Bureau of Statistics of China (NBSC).

NBSC. (2016). *China Statistical Yearbook 2016.* China Statistical Press, National Bureau of Statistics of China, Beijing. Retrieved from www.stats.gov.cn

NOS. (2017, April). *Minder huizen te koop door enorme vraag.* Geraadpleegd op 14 april 2017, van http://nos.nl/artikel/2168000-minder-huizen-te-koop-door-enorme-vraag.html. Auteur.

OIS. (2016). *Amsterdam in cijfers 2016.* Geraadpleegd op 10 mei 2017 van http://www.ois.amsterdam.nl/publicaties/. Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS).

Ouyang, H. (2011). Survey of residential conditions of chinese youth in major and medium cities. *Insight China*, *6*, 32-36.

Poggio, T. (2013). First steps into the italian housing system. In R. Forrest & N. M. Yip (red.), *Young people and housing: Transitions, trajectories and generational fractures* (p. 42-63). Abingdon, United Kingdom: Routledge.

Rugg, J., Rhodes, D. & Jones, A. (2000). *The nature and impact of student demand on housing markets.* York, Verenigd Koninkrijk: Joseph Rowntree Foundation.

Saunders, P. & Lujun, S. (2006). Poverty and hardship among the aged in urban china. *Social Policy and Administration*, *40*, 138-157.

SMBS. (2016). *Shanghai Statistical Yearbook 2016.* Shanghai Municipal Bureau of Statistics, Shanghai. Retrieved from www.stats-sh.gov.cn

Stephens, M., Fitzpatrick, S. & Elsinga, M. (2010). *Housing and exclusion: Welfare policies, housing provision and labour markets.* Report for the European Commission.

UN DESA. (2015). *World Population Prospects: The 2015 Revision, Data Booklet.* United Nations Department of Economic and Social Affairs, Population Division, New York, NY. Retrieved from https://esa.un.org/unpd/

Wang, Y. P., Wang, Y. & Wu, J. (2010, jan). Housing Migrant Workers in Rapidly Urbanizing Regions: A Study of the Chinese Model in Shenzhen. *Housing Studies*, *25*(1), 83–100. doi: 10.1080/02673030903362019

Whalley, J. & Zhang, S. (2004). Inequality change in china and (hukou) labour mobility restrictions. *NBER Working Paper*, *10683*.

Wong, D. F. K., Li, C. Y. & Song, H. X. (2006). Rural migrant workers in urban china: living a marginalized life. *International journal of social welfare*, *16*, 32-40.

Zhu, Y. (2013). Youth housing problems in china. In R. Forrest & N. M. Yip (red.), *Young people and housing: Transitions, trajectories and generational fractures* (p. 141-158). Abingdon, United Kingdom: Routledge.

Appendix A. De Hukou

Geschiedenis van de Hukou

Het beleidsinstrument 'Hukou' is in het leven geroepen als een registratie systeem voor huishoudens in 1955 door de Communistische Partij, een aantal jaren na de installatie van de Partij als de overheid van het nieuwe land Volksrepubliek China. Het doel van de Hukou was om inwoners van steden te registreren opdat het transport van voedsel vanuit het platteland - agrarisch gebied - naar de steden waar geen voedselproductie plaatsvond, te versoepelen. Stedelijke huishoudens kregen graan rantsoenbonnen gebaseerd op het aantal mensen in hun huishouden. Agrarische huishoudens werden geacht zelfvoorzienend te zijn en geen behoefte te hebben aan voedselbonnen (Cheng & Selden, 1994). Als reactie op de toegenomen migratie stromen eind jaren vijftig besloot de overheid om de Hukou ook voor werk eenheden op het platteland te introduceren. Elke burger was op die manier geregistreerd met een agrarische (platteland) of een non-agrarische (stedelijke) Hukou, specifiek voor een stad of regio (Liu, 2004). De Hukou werd op die manier gebruikt om migratie onder controle te houden en ongeplande migratie (van platteland naar stad) te voorkomen(Bosker et al., 2012).

Doel van de Hukou

Omdat de Hukou is gebruikt om migratie stromen tegen te gaan noemt Liu (2004) de Hukou een ïnstitution controlling population movement"(p.133), maar het is belangrijk om te weten dat het niet in het leven was geroepen met dit doel. Liu (2004) beschrijft dat het systeem van burgers vereist dat ze slechts daar werken en wonen waar zij de toestemming toe hebben. Het is echter niet zo dat burgers zonder een lokale Hukou illegaal ergens leven. Zij kunnen er wonen, maar zonder de vele voordelen die burgers met een Hukou hebben (Cheng & Selden, 1994). Een lokale stedelijke Hukou geeft een burger recht op stedelijk werk, lokale gezondheidszorg, gesubsidieerd onderwijs en sociale zekerheidssystemen (Cheng & Selden, 1994). Toch kiezen velen van het platteland om te leven in een stad zonder Hukou. Zij worden *'floating residents'*, drijvende burgers genoemd: zij hebben een agrarische Hukou, maar werken tijdelijk in de stad om financieel kapitaal te sparen (Wang et al., 2010).

In totaal zijn er rond de 225.4 miljoen migrerende werknemers in China, wat ongeveer 16% van de gehele Chinese bevolking is (Wang et al., 2010). Zij komen vaak voor enkele jaren naar de stad en vertrekken daarna weer met opgespaard kapitaal. Ze nemen vaak banen aan die andere stedelijke inwoners niet willen doen, ze werken langer en hebben een lager inkomen dan de stedelijke inwoners (Wong et al., 2006). Gezien ze geen stedelijke Hukou bezitten worden ze gedwongen om in lage kwaliteit huizen te wonen, soms zelfs in sloppenwijken. Daarnaast hebben ze geen toegang tot publieke faciliteiten en de sociale zekerheid die de bezitters van een stedelijke Hukou wel hebben.

Huidig belang van de Hukou

Tijdens de afgelopen tientallen jaren is het belang van de Hukou langzaam afgenomen. Toen de Hukou net bestond moest iemand met een agrarische Hukou die ging reizen een brief bij

zich dragen die aangaf dat hij of zij toestemming had van zijn werk eenheid om te reizen. Deze vereiste was afgeschaft in de jaren 80, en de graan rantsoenbonnen volgden een decennium later. Na 2000 werd het aan de lokale overheden overgelaten om te beslissen of en hoe burgers een lokale stedelijke Hukou bij hen konden bemachtigen. Vooral kleine en middel grote steden staan steeds meer open voor migranten vanuit het platteland, en hebben daarom de vereisten om een Hukou bij hen te kopen versoepeld (Bosker et al., 2012). Metropolen zoals Shanghai en Beijing kampen echter met toenemende migratie stromen. Hierdoor is het voor de grootste steden in China nog niet een geschikte tijd om de vereisten voor hun lokale stedelijke Hukou te versoepelen (Johnson, 2017).

Appendix B. De enquêtes

Enquête Amsterdam.

Survey Housing preferences young people

Consent for Participation in Interview Research:

I volunteer to participate in a research project conducted by Erika van der Linden from Delft University of Technology. I understand that the project is designed to gather information about tenure preferences of young people in Shanghai and Amsterdam, and to compare both.

1. My participation in this project is voluntary. I understand that I will not be paid for my participation. I may refuse to participate, withdraw and discontinue participation at any time without giving reasons.
2. Participation involves filling in the survey, which takes approximately 5 to 10 minutes.
3. I understand that my participation will be at all times anonymous, and the data will not be shared with third parties.
4. I understand that the information given in this survey will be used for a research project carried out by Delft University of Technology.

For further information, questions or complaints, please contact:

Erika van der Linden

Telephone number: +31 6 18984790

Email address: h.i.vanderlinden@student.tudelft.nl

Section 1. Your current housing situation

1. What is your **current** housing situation?

   ☐ Live alone (private use of sanitary and kitchen)

   ☐ Shared accommodation (shared use of sanitary and/or kitchen), please specify with how many other people you share the accommodation: ……. other people

   ☐ With parents/caregivers

   ☐ With partner

   ☐ Other, please specify: ……

2. What describes your **current** tenure sector best?

   ☐ Owner-occupied sector

   ☐ Renter of social/governmental rental sector

   ☐ Renter of private/commercial rental sector

3. What price range is most applicable on your **current** housing situation?

   ☐ Less than 400 euro per month

   ☐ Between 400 and 710 euro per month

   ☐ More than 710 euro per month

   ☐ I don't know

4. In what location do you **currently** live?

   ☐ City center of Amsterdam

   ☐ Less than 5 km away from city center of Amsterdam

   ☐ More than 5 km away from city center of Amsterdam

   ☐ Other big city (Rotterdam, The Hague, Utrecht)

   ☐ City close to home town, please specify which: …….

   ☐ Other city, please specify which: ……

5. Why did you choose your **current** housing situation? (check at most 5 boxes)

   ☐ Affordability

   ☐ Availability

   ☐ Proximity to place of occupation (faculty or job)

   ☐ Proximity to friends/family

   ☐ Proximity to facility services (hospital, school, shopping area)

   ☐ Other, please specify: …….....

   ☐ Necessary for next step in life

   ☐ To live in the area you grew up

   ☐ Country area

   ☐ Urban area

   ☐ Security of occupation

   ☐ Proximity to cultural merits (museum, night club

Section 2. Your ideal housing situation after your graduation

Please fill in these questions with the ideal housing situation after you have/were graduated in mind, in the case that there would not be any governmental or market restraints on what you could choose.

6. What would be your **ideal** housing situation after your graduation?

   ☐ Live alone, private use of sanitary and kitchen

   ☐ Shared accommodation, shared use of sanitary and/or kitchen: please specify with how many other people you share this: ……. other people

   ☐ With parents/caregivers

   ☐ With partner

   ☐ Other, please specify: ……

7. What describes your **ideal** tenure sector after your graduation best?

   ☐ Owner-occupied sector

   ☐ Renter of social/governmental rental sector

   ☐ Renter of private/commercial rental sector

8. What price range would be most applicable on your **ideal** housing after your graduation?

   ☐ Less than 400 euro per month

   ☐ Between 400 and 700 euro per month

   ☐ More than 700 euro per month

   ☐ I don't know

9. In what location would you **ideally** like to live after your graduation?

   ☐ City center of Amsterdam

   ☐ Less than 5 km away from city center of Amsterdam

   ☐ More than 5 km away from city center of Amsterdam

   ☐ Other big city (Rotterdam, The Hague, Utrecht)

   ☐ City close to home town, please specify which: …….

   ☐ Other city, please specify which: ……

10. Why would you prefer this **ideal** housing situation? (check at most 5 boxes)

    ☐ Affordability

    ☐ Availability

    ☐ Proximity to place of occupation (faculty or job)

    ☐ Proximity to friends/family

    ☐ Proximity to facility services (hospital, school, shopping area)

    ☐ Other, please specify: …….....

    ☐ Necessary for next step in life

    ☐ To live in the area you grew up

    ☐ Country area

    ☐ Urban area

    ☐ Security of occupation

    ☐ Proximity to cultural merits (museum, night club

Section 3. Your realistic housing situation after your graduation

Please fill in these questions with the housing in mind that you would probably choose/ what would have been the realistic choice after your graduation, and all the realistic governmental and/or market restraints would be in place.

11. What will, **realistically,** probably be your housing situation after your graduation?

    ☐ Live alone (private use of sanitary and kitchen)

    ☐ Shared accommodation (shared use of sanitary and/or kitchen), please specify with how many other people you share the accommodation: ……. other people

    ☐ With parents/caregivers

    ☐ With partner

    ☐ Other, please specify: ……

12. What describes your **realistic** tenure sector after your graduation best?

    ☐ Owner-occupied sector

    ☐ Renter of social/governmental rental sector

    ☐ Renter of private/commercial rental sector

13. What price range is, **realistically,** most applicable on your housing situation after your graduation?

    ☐ Less than 400 euro per month

    ☐ Between 400 and 710 euro per month

    ☐ More than 710 euro per month

    ☐ I don't know

14. In what location would you, **realistically seen,** like to live after your gradation?

    ☐ City center of Amsterdam

    ☐ Less than 5 km away from city center of Amsterdam

    ☐ More than 5 km away from city center of Amsterdam

    ☐ Other big city (Rotterdam, The Hague, Utrecht)

    ☐ City close to home town, please specify which: …….

    ☐ Other city, please specify which: ……

15. Why would you prefer this **realistic** housing situation? (check at most 5 boxes)

    ☐ Affordability

    ☐ Availability

    ☐ Proximity to place of occupation (faculty or job)

    ☐ Proximity to friends/family

    ☐ Proximity to facility services (hospital, school, shopping area)

    ☐ Other, please specify: …….....

    ☐ Necessary for next step in life

    ☐ To live in the area you grew up

    ☐ Country area

    ☐ Urban area

    ☐ Security of occupation

    ☐ Proximity to cultural merits (museum, night club

Section 4. Difference between ideal and realistic housing situation

The following section is about the difference in your answers between the previous two sections.

16. Do any of the following **policy-related factors** influence the difference between your ideal and realistic housing situation after your graduation? (multiple answers are possible)

    ☐ Absence of rules that limit how much the landlord can raise the rent

    ☐ Absence of rules that limit on what time span the landlord can stop the contract

    ☐ The policy that it is not allowed to share an apartment

    ☐ The policy that you only can get a hukou once you meet the requirements

    ☐ Other, please specify: …….

17. Do any of the following **housing market-related factors** influence the difference between your ideal and realistic housing situation after your graduation? (multiple answers are possible)

    ☐ Unaffordability of housing in the private rental sector

    ☐ Unaffordability of housing in the owner-occupied sector

    ☐ Unavailability of housing in the private rental sector

    ☐ Unavailability of housing in the owner-occupied sector

    ☐ Other, please specify: …….

18. Are there any **other factors** that influence the difference between your ideal and realistic housing situation after your graduation?

    …….

Section 5. What if different rules and institutions would be in place

In the following section, questions will be asked in which 'imaginary' policy or frameworks are introduced.

19. Imagine that there are **more** rental housing available **provided by the government to young people**, how likely is it that you would be interested in this?

    Not likely at all ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Very likely

20. Imagine that there is rental housing available **provided by the government to young people**, and it is guaranteed that this housing is **of high quality,** how would that change your position towards **social renting**?

    Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

21. Imagine that there is **more** rental housing available **provided by private letters**, how likely would it be that you would be interested in **private renting**?

Not likely at all ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Very likely

22. Imagine that there is rental housing available **provided by private letters**, and it is guaranteed that this housing is **affordable,** how would that change your position towards **private renting**?

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

23. Imagine that there is rental housing available **provided by private letters**, and it is guaranteed that this housing is **of high quality,** how would that change your position towards **private renting**?

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

24. Imagine that there is **policy** that restricts how high a mortgage can be in total, e.g. it is restricted to 50% of the value of the house you want to buy, how would that change your position towards **buying a house?**

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

25. Imagine that there is **policy** that restricts how high a mortgage can be per month, e.g. 30% of your monthly income, how would that change your position towards **buying a house?**

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

26. Imagine that (some of) your friends live in a rental house, how likely would it be that you also go live in a rental house?

Not likely at all ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Very likely

27. Imagine that there is **policy** that restricts the influx of residents to Amsterdam, in order to avoid overcrowding. How would that change your policy towards the government of Amsterdam?

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

28. Imagine that there is **policy** that the government can select the people that are allowed to live in Amsterdam, such that only the excellent people are allowed to live in Amsterdam, creating a hub of intelligent and successful people within the Netherlands. The city would be internationally competitive and nice to live in. How would that change your position towards Amsterdam?

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

29. Imagine that there is policy in place that you need a certain amount of 'award points' in order to get a residence permit with which you could make use of the public services in Amsterdam – hospital, library etc (for the sake of clarity: you would be allowed to live in Amsterdam if you do not have the permit, but you cannot make use of the public services without the permit). For example, having a job in Amsterdam or having completed a masters would give you points, and only with a certain amount of points you would be allowed this residence permit in Amsterdam. How likely would it be that you would try to get points in order to get this residence permit?

Not likely at all ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Very likely

Section 6. Parental support

30. Do you get financial parental support while you are studying to pay the costs for housing?

    ☐ Yes

    ☐ No

31. Will / Did you get financial support from your parents when you need housing after your graduation?

    ☐ No, my parents will/did not financially support me to find a house

    ☐ No, my parents cannot / could not financially support me in to find a house

    ☐ Yes, my parents will /did give me a monthly amount of money to support my monthly housing costs

    ☐ Yes, my parents will/did help me by giving me a lump sum so I will be able to buy a house

    ☐ Yes, my parents will give me (a part of) my future inheritance in order to make me able of buying a house

    ☐ I don't know

32. Do you expect support other than financial support from your parents when you need housing after your graduation? (Multiple answers are possible)

    ☐ No, they will not help me in any way

    ☐ Yes, they will offer to include me in their household again

    ☐ Yes, they will offer to help searching

    ☐ Yes, they will offer to help using their connections and their social network

    ☐ I don't know

Section 7. Personal information

33. What is your age?
……. years old

34. What is your gender?

☐ Male

☐ Female

☐ Other

35. What describes your monthly disposable income best? (netto, so taxes substracted, and including money lent from government (For Dutch people: studiefinanciering + lening))

☐ Less than 1200 euro

☐ Between 1200 and 2000 euro

☐ More than 2000 euro

36. If you have a registration at a social housing corporation, how long have you been registered? (How long is your 'Wachttijd'?)
……. years

37. In which phase of your study are you currently?

☐ Bachelor

☐ Master

☐ Graduated

38. In which year did you start your current bachelor or master program
Study year …… - ……..

39. What is your field of study?

☐ Humanities & Social sciences

☐ Natural science & Technology

40. How would you describe your own personality:

☐ Risk avoiding

☐ Risk taking

☐ I don't know

41. In what sector are your parents employed?

☐ Public sector and governments

☐ Private Sector

☐ Self-employed

42. Where are you originally from?

☐ Amsterdam

☐ Other big city in the Netherlands

☐ Other cities and townships

☐ Amsterdam outskirts

☐ Rural areas

☐ Other country

Survey Housing preferences young people

Consent for Participation in Interview Research:

I volunteer to participate in a research project conducted by Erika van der Linden from Delft University of Technology. I understand that the project is designed to gather information about tenure preferences of young people in Shanghai and Amsterdam, and to compare both.

1. My participation in this project is voluntary. I understand that I will not be paid for my participation. I may refuse to participate, withdraw and discontinue participation at any time without giving reasons.
2. Participation involves filling in the survey, which takes approximately 5 to 10 minutes.
3. I understand that my participation will be at all times anonymous, and the data will not be shared with third parties.
4. I understand that the information given in this survey will be used for a research project carried out by Delft University of Technology.

For further information, questions or complaints, please contact:
Erika van der Linden
Telephone number: +31 6 18984790
Email address: h.i.vanderlinden@student.tudelft.nl

Section 1. Your current housing situation

1. What is your **current** housing situation?

   ☐ Live alone (private use of sanitary and kitchen)

   ☐ Shared accommodation (shared use of sanitary and/or kitchen), please specify with how many other people you share the accommodation: ……. other people

   ☐ With parents/caregivers

   ☐ With partner

   ☐ Other, please specify: ……

2. What describes your **current** tenure sector best?

   ☐ Owner-occupied sector

   ☐ Renter of social/governmental rental sector

   ☐ Renter of private/commercial rental sector

3. What price range is most applicable on your **current** housing situation?

   ☐ Less than 2000 yuan per month

   ☐ Between 2000 and 4000 yuan per month

   ☐ More than 4000 yuan per month

   ☐ I don't know

4. In what location do you **currently** live?

   ☐ Inner circle of Shanghai

   ☐ Between the inner and the outer circle of Shanghai

   ☐ Outside the outer circle of Shanghai

   ☐ Other first tier city (Beijing, Shenzhen,)

   ☐ City close to home town, please specify which: …….

   ☐ Other city, please specify which: ……

5. Why did you choose your **current** housing situation? (check at most 5 boxes)

   ☐ Affordability

   ☐ Availability

   ☐ Proximity to place of occupation (faculty or job)

   ☐ Proximity to friends/family

   ☐ Proximity to facility services (hospital, school, shopping area)

   ☐ Other, please specify: …….....

   ☐ Necessary for next step in life

   ☐ To live in the area you grew up

   ☐ Country area

   ☐ Urban area

   ☐ Security of occupation

   ☐ Proximity to cultural merits (museum, night club

Section 2. Your ideal housing situation after your graduation

Please fill in these questions with the ideal housing situation after you have graduated in mind, in the case that there would not be any governmental or market restraints on what you could choose.

6. What would be your **ideal** housing situation after your graduation?

   ☐ Live alone, private use of sanitary and kitchen

   ☐ Shared accommodation, shared use of sanitary and/or kitchen: please specify with how many other people you share this: ……. other people

   ☐ With parents/caregivers

   ☐ With partner

   ☐ Other, please specify: ……

7. What describes your **ideal** tenure sector after your graduation best?

   ☐ Owner-occupied sector

   ☐ Renter of social/governmental rental sector

   ☐ Renter of private/commercial rental sector

8. What price range would be most applicable on your **ideal** housing after your graduation?

   ☐ Less than 2000 yuan per month

   ☐ Between 2000 and 4000 yuan per month

   ☐ More than 4000 yuan per month

   ☐ I don't know

9. In what location would you **ideally** like to live after your graduation?

   ☐ Inner circle of Shanghai

   ☐ Between the inner and the outer circle of Shanghai

   ☐ Outside the outer circle of Shanghai

   ☐ Other first tier city (Beijing, Shenzhen,)

   ☐ City close to home town, please specify which: …….

   ☐ Other city, please specify which: ……

10. Why would you prefer this **ideal** housing situation? (check at most 5 boxes)

    ☐ Affordability

    ☐ Availability

    ☐ Proximity to place of occupation (faculty or job)

    ☐ Proximity to friends/family

    ☐ Proximity to facility services (hospital, school, shopping area)

    ☐ Other, please specify: …….....

    ☐ Necessary for next step in life

    ☐ To live in the area you grew up

    ☐ Country area

    ☐ Urban area

    ☐ Security of occupation

    ☐ Proximity to cultural merits (museum, night club

Section 3. Your realistic housing situation after your graduation

Please fill in these questions with the housing in mind that you would probably choose after your graduation, and all the realistic governmental and/or market restraints would be in place.

11. What will, **realistically speaking,** probably be your housing situation after your graduation?

- ☐ Live alone (private use of sanitary and kitchen)
- ☐ Shared accommodation (shared use of sanitary and/or kitchen), please specify with how many other people you share the accommodation: ……. other people
- ☐ With parents/caregivers
- ☐ With partner
- ☐ Other, please specify: ……

12. What describes your **realistic** tenure sector after your graduation best?

- ☐ Owner-occupied sector
- ☐ Renter of social/governmental rental sector
- ☐ Renter of private/commercial rental sector

13. What price range is, **realistically,** most applicable on your housing situation after your graduation?

- ☐ Less than 2000 yuan per month
- ☐ Between 2000 and 4000 yuan per month
- ☐ More than 4000 yuan per month
- ☐ I don't know

14. In what location would you, **realistically seen,** like to live after your gradation?

- ☐ Inner circle of Shanghai
- ☐ Between the inner and the outer circle of Shanghai
- ☐ Outside the outer circle of Shanghai
- ☐ Other first tier city (Beijing, Shenzhen,)
- ☐ City close to home town, please specify which: …….
- ☐ Other city, please specify which: ……

15. Why would you prefer this **realistic** housing situation? (check at most 5 boxes)

- ☐ Affordability
- ☐ Availability
- ☐ Proximity to place of occupation (faculty or job)
- ☐ Proximity to friends/family
- ☐ Proximity to facility services (hospital, school, shopping area)
- ☐ Other, please specify: …….....
- ☐ Necessary for next step in life
- ☐ To live in the area you grew up
- ☐ Country area
- ☐ Urban area
- ☐ Security of occupation
- ☐ Proximity to cultural merits (museum, night club

Section 4. Difference between ideal and realistic housing situation

The following section is about the difference in your answers between the previous two sections.

16. Do any of the following **policy-related factors** influence the difference between your ideal and realistic housing situation after your graduation? (multiple answers are possible)

    ☐ Absence of rules that limit how much the landlord can raise the rent

    ☐ Absence of rules that limit on what time span the landlord can stop the contract

    ☐ The policy that it is not allowed to share an apartment

    ☐ The policy that you only can get a hukou once you meet the requirements

    ☐ Other, please specify: …….

17. Do any of the following **housing market-related factors** influence the difference between your ideal and realistic housing situation after your graduation? (multiple answers are possible)

    ☐ Unaffordability of housing in the private rental sector

    ☐ Unaffordability of housing in the owner-occupied sector

    ☐ Unavailability of housing in the private rental sector

    ☐ Unavailability of housing in the owner-occupied sector

    ☐ Other, please specify: …….

18. Are there any **other factors** that influence the difference between your ideal and realistic housing situation after your graduation?

    …….

Section 5. What if different rules and institutions would be in place

In the following section, questions will be asked in which 'imaginary' policy or frameworks are introduced.

19. Imagine that there are **more** rental housing available **provided by the government to young people**, how likely is it that you would be interested in this??

    Not likely at all ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Very likely

20. Imagine that there is rental housing available **provided by the government to young people**, and it is guaranteed that this housing is **affordable,** how would that change your position towards **social renting**?

    Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

21. Imagine that there is rental housing available **provided by the government to young people**, and it is guaranteed that this housing is **of high quality,** how would that change your position towards **social renting**?

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

22. Imagine that there is **more** rental housing available **provided by private letters**, how likely would it be that you would be interested in **private renting**?

Not likely at all ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Very likely

23. Imagine that there is rental housing available **provided by private letters**, and it is guaranteed that this housing is **affordable,** how would that change your position towards **private renting**?

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

24. Imagine that there is rental housing available **provided by private letters**, and it is guaranteed that this housing is **of high quality,** how would that change your position towards **private renting**?

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

25. Imagine that there are **rules** as to how much your landlord can raise the rent every month, how would that change your position towards **private renting**?

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

26. Imagine that there are **rules** concerning on what time span your landlord can stop the contract, how would that change your position towards **private renting?**

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

27. Imagine that there is **policy** that restricts how high a mortgage can be in total, e.g. it is restricted to 100% of the value of the house you want to buy, how would that change your position towards **buying a house?**

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

28. Imagine that there is **policy** that restricts how high a mortgage can be per month, e.g. 30% of your monthly income, how would that change your position towards **buying a house?**

Much less favorable ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Much more favorable

29. Imagine that (some of) your friend live in a rental house, how likely would it be that you also go live in a rental house?

Not likely at all ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Very likely

Section 6. Parental support

30. Do you get financial parental support while you are studying to pay the costs for housing?

    ☐ Yes

    ☐ No

31. Will you get financial support from your parents when you need housing after your graduation?

    ☐ No, my parents will not financially support me to find a house

    ☐ No, my parents cannot financially support me in to find a house

    ☐ Yes, my parents will give me a monthly amount of money to support my monthly housing costs

    ☐ Yes, my parents will help me by giving me a lump sum so I will be able to buy a house

    ☐ Yes, my parents will give me (a part of) my future inheritance in order to make me able of buying a house

    ☐ I don't know

32. Do you expect support other than financial support from your parents when you need housing after your graduation? (Multiple answers are possible)

    ☐ No, they will not help me in any way

    ☐ Yes, they will offer to include me in their household again

    ☐ Yes, they will offer to help searching

    ☐ Yes, they will offer to help using their connections and their social network

    ☐ I don't know

Section 7. Personal information

33. What is your age?
……. years old

34. What is your gender?

☐ Male

☐ Female

35. What describes your monthly disposable income best?

☐ Less than 4000 yuan

☐ Between 4000 and 6000 yuan

☐ More than 6000 yuan

36. In which phase of your study are you currently?

☐ Undergraduate

☐ Graduate

☐ Graduated

37. In which year did you start studying (use format of academic year: 2014-2015)?
Study year …… - ……..

38. What is your field of study?

☐ Humanities & Social sciences

☐ Natural science & Technology

39. How would you describe your own personality:

☐ Risk avoiding

☐ Risk taking

☐ I don't know

40. In what sector are your parents employed?

☐ Public sector and governments

☐ Private Sector

☐ Self-employed

41. Where are you originally from?

☐ Central Shanghai

☐ Other capital cities

☐ Other cities and townships

☐ Rural Shanghai

☐ Other rural areas

Appendix C. De resultaten van de enquêtes

Deze appendix geeft per vraag de percentages van antwoorden weer.

Tabel 8.1: Link tussen het analytisch framework en de enquête

Sectie Vraag	Doel	Deel Analytisch framework
1	**Huidige woonsituatie**	
1-4	Huidige woonsituatie	Economisch kapitaal
5	Redenen voor huidige woonsituatie	Economisch kapitaal, cultuur
2	**Ideale woonsitutatie**	
6-9	Ideale woonsituatie	Cultuur
10	Redenen voor ideale woonsituatie	Cultuur
3	**Realistische woonsituatie**	
11-15	Realistische woonsituatie	Economisch kapitaal, cultuur en beleid
4	**Redenen voor verschil in ideale en realistische woonsituatie**	
16	Beleidsredenen	Beleid
17	Marktredenen	Markt
18	Andere redenen	
5	**Invloed van formele institutionele omgeving op voorkeuren**	
19-20	Voorkeur voor sociale huurwoningen	Beleid
21-24	Voorkeur voor private huurwoningen	Markt
25-26	Invloed van beleid op voorkeur voor woningbezit	Beleid
27-29	Wat als de Hukou zou worden ingevoerd?	Beleid
6	**De hulp van ouders**	
30-31	Financiële hulp ouders	Economisch kapitaal ouders, cultuur
32	Andere hulp ouders	Sociaal en cultureel kapitaal ouders, cultuur
7	**Persoonlijke kenmerken**	
33-34	Leeftijd en gender	Persoonlijke kenmerken
35	Inkomen	Economisch kapitaal
36-37	Fase en soort studie	Persoonlijke kenmerken
38	Houding t.o.v. risico nemen	Sociaal kapitaal
40	Sector werk ouders	Economisch en sociaal kapitaal ouders
41	Geboorteplaats	Sociaal kapitaal

Resultaten Amsterdam

Huidige huisvestingssituatie van respondenten (N=86)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Female	Male	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Current housing situation	Alone	7	8	8	7	7	5	3	6	7	2
	Shared	22	23	18	27	18	17	10	16	17	12
	With parents	7	6	10	3	6	6	1	4	5	4
	With partner	2	9	2	9	7	4	0	7	3	1
	Other	1	1	1	1	0	2	0	1	1	0
Current Tenure Sector	Owner occupied sector	10	13	12	11	11	10	2	14	5	4
	Social sector	7	8	9	6	7	7	1	5	6	4
	Private sector	15	16	12	19	11	13	7	10	12	9
	Student housing	7	10	6	11	9	4	4	5	10	2
Current price range of rent	400 and 710 euro per month	20	23	17	26	14	21	8	17	17	9
	Less than 400 euro per month	8	11	10	9	13	5	1	7	8	4
	More than 710 euro per month	4	9	3	10	6	4	3	7	3	3
	I don't know	7	4	9	2	5	4	2	3	5	3
Current location of housing	Center of Amsterdam	6	8	4	10	4	8	2	7	4	3
	Less than 5 km away from city center of Amsterdam	14	16	13	17	13	14	3	12	8	10
	More than 5 km away from city center of Amsterdam	12	13	11	14	13	6	6	9	14	2
	Other big city	1	3	2	2	3	0	1	2	2	0
	City close to home town	4	4	6	2	1	6	1	2	3	3
	Other city	2	3	3	2	4	0	1	2	2	1

Redenen voor het kiezen van de huidige huisvestingssituatie van respondenten (N=86)

	Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
	Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Affordability	16	20	16	20	22	9	5	16	8	12
Availability	9	7	13	3	11	4	1	8	5	3
Proximity to job or faculty	26	38	32	31	39	16	9	27	14	23
Proxmity to friends or family	4	8	5	7	10	2	0	2	7	3
Proximity to facilities	19	14	17	16	18	9	6	9	13	11
Necessary for next steps in life	5	1	2	4	3	2	1	1	2	3
Area I grew up in	1	7	5	3	6	2	0	3	4	1
Rural area	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urban area	5	5	3	7	7	3	0	3	5	2
Security of occupation	6	8	7	7	7	6	1	6	5	3
Proximity to Culture	5	4	5	4	4	2	3	3	4	2
Other	1	5	5	1	5	0	1	4	1	1

Ideale huisvestingssituatie van respondenten (N=86)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Female	Male	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Ideal housing situation	Alone	26	14	19	21	19	15	6	15	18	7
	Shared	3	9	6	6	5	4	3	4	3	5
	With parents	0	1	1	0	0	1	0	1	0	0
	With partner	9	22	13	18	14	13	4	12	12	7
	Other	1	1	0	2	0	1	1	2	0	0
Ideal Tenure Sector	Owner occupied sector	18	27	23	22	17	24	4	18	20	7
	Social sector	9	8	8	9	10	4	3	10	3	4
	Private sector	12	12	8	16	11	6	7	6	10	8
Ideal price range of rent	Between 400 and 710 euro per month	25	19	17	27	24	13	7	21	14	9
	Less than 400 euro per month	5	7	6	6	4	3	5	7	5	0
	More than 710 euro per month	5	13	7	11	4	13	1	4	7	7
	I don't know	4	8	9	3	6	5	1	2	7	3
Ideal location of housing	Center of Amsterdam	13	16	11	18	11	14	4	8	13	8
	Less than 5 km away from city center of Amsterdam	16	14	15	15	16	10	4	13	11	6
	More than 5 km away from city center of Amsterdam	4	2	2	4	2	2	2	4	1	1
	Other big city	3	5	3	5	4	2	2	4	2	2
	City close to home town	2	5	4	3	1	5	1	4	3	0
	Other city	0	2	1	1	2	0	0	0	1	1
	Other country	1	3	3	1	2	1	1	1	2	1

Redenen voor het kiezen van de ideale huisvestingssituatie van respondenten (N=86)

	Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
	Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Affordability	22	23	24	21	28	11	6	17	13	15
Availability	3	5	3	5	6	0	2	1	2	5
Proximity to job or faculty	18	33	21	29	36	10	5	17	15	19
Proxmity to friends or family	9	14	11	12	20	2	1	6	10	7
Proximity to facilities	19	29	27	21	28	13	7	20	8	20
Necessary for next steps in life	15	12	15	12	18	8	1	11	10	6
Area I grew up in	2	2	2	2	2	2	0	1	2	1
Rural area	1	0	1	0	1	0	0	0	0	1
Urban area	12	14	15	11	16	10	0	10	7	9
Security of occupation	8	17	13	12	18	6	1	10	5	10
Proximity to Culture	10	10	11	9	11	8	1	11	4	5
Other	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0

Realistische huisvestingssituatie van respondenten (N=86)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Female	Male	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Realistic housing situation	Alone	7	8	8	7	7	7	1	5	7	3
	Shared	19	20	17	22	16	13	10	15	13	11
	With parents	1	3	2	2	1	2	1	0	3	1
	With partner	11	16	12	15	14	11	2	13	10	4
	Other	1	0	0	1	0	1	0	1	0	0
Realistic Tenure Sector	Owner occupied sector	10	10	10	10	8	10	2	10	5	5
	Social sector	11	6	8	9	9	7	1	10	5	2
	Private sector	18	31	21	28	21	17	11	14	23	12
Realistic price range of rent	Between 400 and 710 euro per month	27	24	23	28	22	21	8	22	20	9
	Less than 400 euro per month	3	1	1	3	2	1	1	1	2	1
	More than 710 euro per month	4	16	7	13	11	7	2	9	7	4
	I don't know	5	6	8	3	3	5	3	2	4	5
Realistic location of housing	Center of Amsterdam	5	6	7	4	5	6	0	3	3	5
	Less than 5 km away from city center of Amsterdam	15	15	11	19	13	14	3	11	13	6
	More than 5 km away from city center of Amsterdam	11	7	8	10	9	6	3	8	8	2
	Other big city	3	9	5	7	6	2	4	6	3	3
	City close to home town	3	3	4	2	0	5	1	3	3	0
	Other city	1	3	1	1	2	0	2	1	1	2
	Other country	1	4	3	2	3	1	1	2	2	1

Redenen voor het kiezen van de realistische huisvestingssituatie van respondenten (N=86)

	Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
	Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Affordability	27	33	29	30	38	16	6	27	16	17
Availability	5	11	8	8	10	5	1	6	4	6
Proximity to job or faculty	22	33	26	29	38	12	5	19	14	22
Proxmity to friends or family	12	15	12	15	18	7	2	11	11	5
Proximity to facilities	15	14	10	19	16	7	6	8	9	12
Necessary for next steps in life	11	5	9	7	11	5	0	5	7	4
Area I grew up in	1	3	3	1	3	1	0	1	2	1
Rural area	31	46	40	36	50	17	10	31	17	29
Urban area	8	4	6	6	8	3	1	3	5	4
Security of occupation	7	10	7	10	14	3	0	6	6	5
Proximity to Culture	6	2	2	6	3	3	2	4	2	2
Other	0	1	1	0	0	0	1	0	1	0

Redenen voor verschil tussen ideale en realistische huisvestingssituatie van respondenten (N=86)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Female	Male	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	I don't konw	Public sector	Private sector	Self-employed
Policy	Limits on raising rent	13	15	13	15	11	10	7	10	11	7
	Limits on ceasing contract	8	7	7	8	7	5	3	8	3	4
	None	10	17	10	17	15	9	3	12	8	7
	Don't Know	10	10	8	12	10	8	2	8	10	2
	16. Other	1	6	7	0	1	3	3	2	3	2
Market	Unaffordability private	28	28	25	31	27	18	11	21	24	11
	Unaffordability koop	13	17	14	16	12	14	4	15	11	4
	Unavailability private	17	13	17	13	14	11	5	11	11	8
	Unavailability Koop	8	11	7	12	13	6	0	8	5	6
	Unavailability social	14	16	13	17	14	10	6	14	7	9
	None	6	8	4	10	6	6	2	6	5	3

Positie tegenover sociale huisvesting onder respondenten (N=86)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
19. More social housing	1	4	1	4	1	3	1	1	2	1	2
	2	4	4	3	5	6	2	0	3	0	5
	3	3	8	6	5	8	1	2	4	5	2
	4	7	10	11	6	11	3	3	7	5	5
	5	21	27	22	25	30	13	5	18	11	19
20. Social housing more affordable	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	1
	2	5	1	4	2	3	3	0	2	1	3
	3	5	9	8	6	10	1	3	5	4	5
	4	9	12	10	11	16	3	2	8	5	8
	5	20	27	24	22	28	13	6	19	12	16
21. Social housing high quality	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	1
	2	3	1	2	2	1	3	0	1	1	2
	3	4	5	7	2	7	0	2	4	4	1
	4	8	9	8	9	13	2	2	7	4	6
	5	24	34	29	28	36	15	7	22	13	23

Positie tegenover private huisvesting onder respondenten (N=86)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
22. More private housing	1	0	2	0	2	2	0	0	0	0	2
	2	6	3	3	6	6	3	0	5	3	1
	3	12	25	22	15	26	8	3	14	10	13
	4	10	11	12	9	15	3	3	9	6	6
	5	11	9	9	10	9	6	5	6	3	11
23. Private housing more affordable	1	0	2	0	2	2	0	0	0	0	2
	2	2	1	1	2	1	2	0	2	0	1
	3	8	17	15	10	18	4	3	12	4	9
	4	16	20	18	18	28	5	3	14	13	9
	5	13	10	12	10	9	9	5	6	5	12
24. Private housing high quality	1	0	2	0	2	2	0	0	0	0	2
	2	4	2	2	4	5	1	0	3	1	2
	3	13	16	12	17	21	4	4	12	7	10
	4	9	11	12	8	12	7	1	8	7	5
	5	13	19	20	11	18	8	6	11	7	14

Positie tegenover verandering van beleid onder respondenten (N=86)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
25. Policy landlord: raise rent	1	2	1	0	3	1	2	0	0	2	1
	2	5	2	2	5	4	3	0	3	0	4
	3	10	10	10	10	14	4	2	9	7	4
	4	11	19	19	11	22	5	3	14	7	9
	5	11	18	15	13	17	6	6	8	6	15
26. Policy landlord: cease contract	1	2	1	1	2	1	2	0	0	2	1
	2	3	2	2	3	3	2	0	3	0	2
	3	9	10	10	9	12	4	3	9	5	5
	4	16	17	16	17	27	4	2	11	8	14
	5	9	20	17	11	15	8	6	11	7	11
27. Policy: high mortgage	1	2	2	2	2	2	2	0	0	3	1
	2	2	5	3	4	5	2	0	2	1	4
	3	11	17	16	12	20	5	3	13	8	7
	4	15	10	16	9	18	5	2	11	4	10
	5	9	16	9	15	13	6	6	8	6	11
28. Policy: mortgage per month	1	4	1	3	2	3	2	0	2	3	0
	2	4	7	6	5	8	3	0	5	2	4
	3	9	19	15	12	19	4	5	11	7	10
	4	10	8	11	7	14	2	2	5	4	9
	5	12	15	11	16	14	9	4	11	6	10
29. Friends social pressure	1	0	2	1	1	1	1	0	0	1	1
	2	4	2	1	5	2	3	1	2	1	3
	3	7	9	7	9	11	3	2	8	4	4
	4	15	15	17	13	24	4	2	8	9	13
	5	13	22	20	14	20	9	6	16	7	12

Ouderlijke steun onder respondenten (N=86)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Female	Male	Bachelor	Graduate(d)	I don't konw	Risk avoiding	Risk taking	Private sector	Public sector	Self-employed
Financial support	During study	28	26	27	27	7	25	22	22	23	9
	Not willing to	10	23	13	20	6	13	14	12	14	7
	Not capable of	11	5	8	8	3	6	7	7	6	3
	Yes, monthly	7	7	6	8	4	5	5	6	4	4
	Yes, lump sum	1	3	2	2	0	2	2	1	2	1
	Yes, inheritance	4	2	2	4	0	4	2	2	4	0
	Don't know	6	8	8	6	1	8	5	5	4	5
Other support	No support	5	15	5	15	1	10	9	7	10	3
	Offer to live with them	12	13	15	10	7	13	5	9	9	7
	Help with search	20	12	17	15	8	14	10	14	10	8
	Help with connections	20	10	17	13	5	11	14	10	11	9

Resultaten Shanghai

Huidige huisvestingssituatie van respondenten (N=89)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Current Housing Situation	Alone	7	3	0	10	7	3	0	2	3	5
	Shared	26	31	41	15	34	14	9	24	12	21
	With parents	1	7	4	4	7	1	0	3	4	1
	With partner	5	8	0	13	10	2	1	5	3	5
	Other	0	1	1	0	0	0	1	0	0	1
Current Tenure Sector	Owner-occupied sector	6	14	4	16	15	5	0	6	7	7
	Social sector	0	1	0	1	1	0	0	0	1	0
	Private sector	9	10	0	19	13	1	5	5	3	11
	Student dormitory	24	25	42	6	29	14	6	23	11	15
Price range of rent	Less than 2000 yuan/month	26	25	37	13	33	13	5	23	11	17
	Between 2000 and 4000 yuan/month	7	12	1	18	14	2	3	4	6	9
	More than 4000 yuan/month	2	5	0	7	5	1	1	1	2	4
	I dont know	4	8	8	4	6	4	2	6	3	3
Location of current housing	Within the inner circle of Shanghai	24	32	35	20	36	14	6	24	16	16
	Between the inner and outer circle of Shanghai	13	17	10	20	19	6	5	7	6	17
	Other city	2	1	1	2	3	0	0	3	0	0

Redenen voor het kiezen van de huidige huisvestingssituatie van respondenten (N=89)

	Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
	Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Affordability	16	20	16	20	22	9	5	16	8	12
Availability	9	7	13	3	11	4	1	8	5	3
Proximity to job or faculty	26	38	32	31	39	16	9	27	14	23
Proxmity to friends or family	4	8	5	7	10	2	0	2	7	3
Proximity to facilities	19	14	17	16	18	9	6	9	13	11
Necessary for next steps in life	5	1	2	4	3	2	1	1	2	3
Area I grew up in	1	7	5	3	6	2	0	3	4	1
Rural area	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urban area	5	5	3	7	7	3	0	3	5	2
Security of occupation	6	8	7	7	7	6	1	6	5	3
Proximity to Culture	5	4	5	4	4	2	3	3	4	2
Other	1	5	5	1	5	0	1	4	1	1

Ideale huisvestingssituatie van respondenten (N=89)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Ideal Housing Situation	Alone	15	22	17	19	26	7	4	14	10	13
	Shared	5	3	5	3	5	1	2	2	2	4
	With parents	2	2	3	1	3	0	1	1	0	3
	With partner	17	23	21	19	24	12	4	17	10	13
	Other	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ideal Tenure Sector	Owner-occupied sector	32	40	38	33	46	18	8	26	19	27
	Social sector	5	5	5	5	6	2	2	4	2	4
	Private sector	2	5	3	4	6	0	1	4	1	2
	Student dormitory	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Price range of ideal rent	Less than 2000 yuan/month	8	9	8	9	9	5	3	4	5	8
	Between 2000 and 4000 yuan/month	18	20	21	16	26	7	5	16	8	14
	More than 4000 yuan/month	12	14	13	13	18	6	2	11	7	8
	I dont know	1	7	4	4	5	2	1	3	2	3
Location of ideal housing	Within the inner circle of Shanghai	17	26	21	21	28	10	5	15	10	18
	Between the inner and outer circle of Shanghai	16	15	16	15	18	8	5	11	8	12
	Outside the outer circle of Shanghai	1	0	0	1	0	1	0	1	0	0
	Other first tier city	2	4	5	1	6	0	0	3	1	2
	City close to home town	0	2	1	1	2	0	0	1	1	0
	Other city	3	3	3	3	4	1	1	3	2	1

Redenen voor het kiezen van de ideale huisvestingssituatie van respondenten (N=89)

	Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
	Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Affordability	22	23	24	21	28	11	6	17	13	15
Availability	3	5	3	5	6	0	2	1	2	5
Proximity to job or faculty	18	33	21	29	36	10	5	17	15	19
Proxmity to friends or family	9	14	11	12	20	2	1	6	10	7
Proximity to facilities	19	29	27	21	28	13	7	20	8	20
Necessary for next steps in life	15	12	15	12	18	8	1	11	10	6
Area I grew up in	2	2	2	2	2	2	0	1	2	1
Rural area	1	0	1	0	1	0	0	0	0	1
Urban area	12	14	15	11	16	10	0	10	7	9
Security of occupation	8	17	13	12	18	6	1	10	5	10
Proximity to Culture	10	10	11	9	11	8	1	11	4	5
Other	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0

Realistische huisvestingssituatie van respondenten (N=89)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Realistic Housing Situation	Alone	14	6	6	14	12	4	4	4	8	8
	Shared	14	18	21	10	23	6	3	14	5	13
	With parents	1	9	6	4	8	2	0	4	4	2
	With partner	8	13	7	14	13	6	2	10	4	7
	Other	2	4	6	0	2	2	2	2	1	3
Realistic Tenure Sector	Owner-occupied sector	15	20	17	18	22	9	4	10	11	14
	Social sector	9	9	13	5	11	3	4	6	5	7
	Private sector	15	21	16	19	25	8	3	18	6	12
	Student dormitory	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realistic price range of rent	Less than 2000 yuan/month	14	12	15	11	14	7	5	11	4	11
	Between 2000 and 4000 yuan/month	14	23	16	20	28	6	3	12	10	15
	More than 4000 yuan/month	10	8	9	9	10	6	2	8	5	5
	I dont know	1	7	6	2	6	1	1	3	3	2
Location of realistic housing	Within the inner circle of Shanghai	15	14	15	14	18	7	4	10	10	9
	Between the inner and outer circle of Shanghai	15	22	17	19	23	8	6	11	7	19
	Outside the outer circle of Shanghai	4	3	4	3	4	3	0	4	2	1
	Other first tier city	2	6	6	2	7	1	0	5	1	2
	City close to home town	1	3	2	2	3	1	0	2	1	1
	Other city	2	2	2	2	3	0	1	2	1	1

Redenen voor het kiezen van de realistische huisvestingssituatie van respondenten (N=89)

	Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
	Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Affordability	27	33	29	30	38	16	6	27	16	17
Availability	5	11	8	8	10	5	1	6	4	6
Proximity to job or faculty	22	33	26	29	38	12	5	19	14	22
Proxmity to friends or family	12	15	12	15	18	7	2	11	11	5
Proximity to facilities	15	14	10	19	16	7	6	8	9	12
Necessary for next steps in life	11	5	9	7	11	5	0	5	7	4
Area I grew up in	1	3	3	1	3	1	0	1	2	1
Rural area	31	46	40	36	50	17	10	31	17	29
Urban area	8	4	6	6	8	3	1	3	5	4
Security of occupation	7	10	7	10	14	3	0	6	6	5
Proximity to Culture	6	2	2	6	3	3	2	4	2	2
Other	0	1	1	0	0	0	1	0	1	0

Redenen voor verschil tussen ideale en realistische huisvestingssituatie van respondenten (N=89)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Policy	Rules landlord	22	29	30	20	33	11	7	18	18	15
	Time contract	13	16	14	15	21	5	3	9	11	9
	Sharing apartment	8	13	11	10	16	2	3	8	6	7
	Hukou	19	19	22	16	24	11	3	18	6	14
	Other	3	7	2	8	7	2	1	5	2	3
Market	Unaffordability rental	14	17	18	13	18	4	9	12	9	10
	Unoffardibility owner	26	42	37	30	46	16	6	23	21	24
	Unavailability rental	8	6	11	3	8	2	4	5	3	6
	Unavailability owner	8	6	9	5	6	5	3	7	4	3
	Other	1	4	0	5	4	0	1	2	0	3

Positie tegenover sociale huisvesting onder respondenten (N=89)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
19. More social housing	1	4	1	4	1	3	1	1	2	1	2
	2	4	4	3	5	6	2	0	3	0	5
	3	3	8	6	5	8	1	2	4	5	2
	4	7	10	11	6	11	3	3	7	5	5
	5	21	27	22	25	30	13	5	18	11	19
20. Social housing more affordable	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	1
	2	5	1	4	2	3	3	0	2	1	3
	3	5	9	8	6	10	1	3	5	4	5
	4	9	12	10	11	16	3	2	8	5	8
	5	20	27	24	22	28	13	6	19	12	16
21. Social housing high quality	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	1
	2	3	1	2	2	1	3	0	1	1	2
	3	4	5	7	2	7	0	2	4	4	1
	4	8	9	8	9	13	2	2	7	4	6
	5	24	34	29	28	36	15	7	22	13	23

Positie tegenover private huisvesting onder respondenten (N=89)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
22. More private housing	1	0	2	0	2	2	0	0	0	0	2
	2	6	3	3	6	6	3	0	5	3	1
	3	12	25	22	15	26	8	3	14	10	13
	4	10	11	12	9	15	3	3	9	6	6
	5	11	9	9	10	9	6	5	6	3	11
23. Private housing more affordable	1	0	2	0	2	2	0	0	0	0	2
	2	2	1	1	2	1	2	0	2	0	1
	3	8	17	15	10	18	4	3	12	4	9
	4	16	20	18	18	28	5	3	14	13	9
	5	13	10	12	10	9	9	5	6	5	12
24. Private housing high quality	1	0	2	0	2	2	0	0	0	0	2
	2	4	2	2	4	5	1	0	3	1	2
	3	13	16	12	17	21	4	4	12	7	10
	4	9	11	12	8	12	7	1	8	7	5
	5	13	19	20	11	18	8	6	11	7	14

Positie tegenover verandering van beleid onder respondenten (N=89)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
25. Policy landlord: raise rent	1	2	1	0	3	1	2	0	0	2	1
	2	5	2	2	5	4	3	0	3	0	4
	3	10	10	10	10	14	4	2	9	7	4
	4	11	19	19	11	22	5	3	14	7	9
	5	11	18	15	13	17	6	6	8	6	15
26. Policy landlord: cease contract	1	2	1	1	2	1	2	0	0	2	1
	2	3	2	2	3	3	2	0	3	0	2
	3	9	10	10	9	12	4	3	9	5	5
	4	16	17	16	17	27	4	2	11	8	14
	5	9	20	17	11	15	8	6	11	7	11
27. Policy: high mortgage	1	2	2	2	2	2	2	0	0	3	1
	2	2	5	3	4	5	2	0	2	1	4
	3	11	17	16	12	20	5	3	13	8	7
	4	15	10	16	9	18	5	2	11	4	10
	5	9	16	9	15	13	6	6	8	6	11
28. Policy: mortgage per month	1	4	1	3	2	3	2	0	2	3	0
	2	4	7	6	5	8	3	0	5	2	4
	3	9	19	15	12	19	4	5	11	7	10
	4	10	8	11	7	14	2	2	5	4	9
	5	12	15	11	16	14	9	4	11	6	10
29. Friends social pressure	1	0	2	1	1	1	1	0	0	1	1
	2	4	2	1	5	2	3	1	2	1	3
	3	7	9	7	9	11	3	2	8	4	4
	4	15	15	17	13	24	4	2	8	9	13
	5	13	22	20	14	20	9	6	16	7	12

Ouderlijke steun onder respondenten (N=89)

		Gender		Phase of study		Personality type			Employment sector parents		
		Male	Female	Bachelor	Graduate(d)	Risk avoiding	Risk taking	Unknown	Public sector	Private sector	Self-employed
Financial support	During study	34	43	44	32	49	17	11	32	19	26
	Not willing to	10	10	5	15	11	4	5	8	2	10
	Not capable of	5	6	7	4	9	0	2	2	1	8
	Yes, monthly	12	17	22	7	22	5	2	11	10	8
	Yes, lump sum	11	13	9	15	17	7	0	10	10	4
	Yes, inheritance	3	2	1	4	3	1	1	2	2	1
	Don't know	4	9	8	4	5	5	3	6	2	5
Other support	No support	16	17	14	18	21	5	7	9	9	15
	Offer to live with them	7	10	10	7	11	5	1	9	4	4
	Help with search	9	16	15	10	17	8	0	12	4	9
	Help with connections	8	11	8	11	15	2	2	10	3	6
	Other	1	1	1	1	1	1	0	2	0	0

Appendix D. Samenvattingen van de interviews

Interviews Amsterdam

De interviews in Amsterdam zijn afgehouden met studenten van de UvA en de VU, de twee universiteiten van Amsterdam. De geïnterviewden hebben een fictieve naam gekregen in dit onderzoek, zodat ze anoniem blijven. De werkelijke namen zijn bij de auteur bekend.

Interview met 'Janita'- Bachelor studente

"Het is goed voor je ontwikkeling om mee te krijgen hoe andere mensen leven, dus het is goed om een gemixte samenleving te hebben in de stad."

Janita is tweedejaars student geneeskunde. Ze woont in een anti-kraak gebouw waar ze is terecht gekomen via haar studentenvereniging, Navigators Amsterdam. Het gebouw was een schoolgebouw, waar nu de lokalen voor €315 aan studenten worden verhuurd. Hiervoor heeft ze in onderhuur gezeten, ook geregeld via de vereniging. Het lijkt haar lastig om een kamer te vinden zonder vereniging. Idealiter woont ze na haar afstuderen in een stad dichtbij haar werkplek. Het maakt haar eigenlijk niet zoveel uit waar ze terecht komt.
Waarom (niet) in Amsterdam: Janita heeft voor Amsterdam gekozen vanwege het sociale leven in de stad. Het is een bruisende stad met veel gezelligheid en sfeer. Na haar afstuderen zou ze er willen blijven wonen vanwege het sociale netwerk dat ze er heeft opgebouwd.
Waarom (niet) kopen: Vanwege haar vrije levensstijl denkt Janita dat kopen direct na haar afstuderen niet verstandig is. Huren zou lagere kosten en minder gebondenheid met zich meebrengen. Ze zal na haar afstuderen wellicht niet lang op één plek zijn, maar zodra ze een vaste baan heeft zou ze kopen wel overwegen.
Rol overheidsbeleid: Beleid ziet Janita niet als een bepalende factor voor haar mogelijkheden tot huisvesting. Haar vereniging ziet ze als een meer bepalende factor. Ze voelt zich dan ook niet benadeeld dat de overheid niet gigantische studentenflats aan het bijbouwen is. Janita is er ook van overtuigd dat de overheid wat betreft hypotheekregulering het goed zal weten en het beste met haar voor zal hebben.
Rol ouders: Janita's ouders betalen voor haar huisvesting en studie, totdat ze op haar eigen benen kan staan. Haar ouders hebben daarnaast een bedrag gespaard voor haar wat ze waarschijnlijk in een huis kan steken later. Janita zorgt echter er wel zelf voor dat ze huisvesting heeft, en beslist zelf over wat voor huisvesting, haar ouders hebben niet zozeer een mening hierover. De achtergrond van haar ouders helpt haar om haar gewenste huisvesting te krijgen.
Opvallend: Beleid zoals de Hukou vindt Janita niet ethisch verantwoord. Ze vindt het mensen hun rechten misgunnen, en discriminatie. Al vindt ze het een creatieve oplossing, het is in haar ogen een slecht idee.

Interview met 'Anna' - Bachelor studente

"Mijn opvoeding kwam neer op: als je geen huis hebt dan slaap je in een doos"

Anna is een bachelor studente psychologie aan de UvA. Ze is inmiddels vierdejaars en is de bachelor aan het afronden. Ze woont bij een vriend en diens vader en zijn vriend in huis, in een redelijk centraal gelegen woning in Amsterdam Zuid. Haar kamer van €400 voor 26 m^2 is relatief goedkoop. Idealiter wil ze na het afstuderen eerst een tijdje huren en daarna een eigen huis kopen aan de rand van een grote stad, het liefst Amsterdam of Utrecht. Realistisch gezien ziet ze zichzelf wel in een grote stad terecht komen in de huursector, maar niet in Amsterdam of Utrecht, waar de prijzen te hoog zijn.
Waarom (niet) in Amsterdam: Anna wilde graag na de middelbare school naar de meest grote en international stad in Nederland, op zoek nar avontuur. Amsterdam was de meest logische keuze. Ook was er decentrale selectie mogelijk voor de studie Psychologie in deze stad, zodat ze niet met een loting mee hoefde te doen.
Waarom (niet) kopen: Anna is huiverig om haar vrijheid direct na het afstuderen op te geven door zich vast te pinnen door een huis te kopen, en ze vindt dat ze eerst een tijdje moet huren. Zo kan ze eerst de lening die ze heeft opgebouwd tijdens haar studententijd afbetalen, en is ze nog vrij om te verhuizen voor een baan. Ze is van mening dat ze eerst haar leven op orde moet hebben voordat ze aan het kopen van een huis kan beginnen. Ze wil echter op de lange termijn wel graag een koophuis, omdat het uiteindelijk goedkoper is dan huren. Anna ziet een eigen huis als een investering, en daarom beter dan huren.
Rol overheidsbeleid: Anna heeft naar eigen zeggen niet veel kennis van de woningmarkt. Ze vindt niet dat ze de overheid verantwoordelijk kan houden voor het feit dat zij niet haar ideale huisvesting kan krijgen. Marktwerking en hoge kosten in vergelijking met de kwaliteit zijn volgens haar de boosdoeners. Wel vindt ze dat de gemeente als taak heeft sociale huur aan te blijven bieden, ook aan vluchtelingen, want mengen van verschillende bevolkingsgroepen is goed volgens haar.
Rol ouders: De ouders van Anna hebben zover ze weet geen mening over waar of hoe ze woont. Ze hebben hun hele leven in Zeeland gewoond, en zouden wel willen helpen bij het vinden van een huis, maar ze kunnen weinig doen vanuit Zeeland. Ze zouden dan ook wel haar vangnet willen zijn, maar niet meer. Anna vindt het zelf ook niet eerlijk om meer hulp te vragen dan ze al heeft gehad. Ze heeft niet veel financieel of ander voordeel wat betreft de achtergrond van haar ouders, maar wat ze wel aangeeft is dat ze van haar ouders een doorzettertsmentaliteit heeft meegekregen. Hierdoor heeft ze er vertrouwen in dat het wel goed met haar komt zonder de hulp van haar ouders.
Opvallend: Anna wil principieel niet te veel betalen voor een huis in Amsterdam. Ze weet dat ze in Amsterdam veel meer betaalt voor een huis van veel kleinere afmetingen, en aangezien ze dat er niet voor over heeft wil ze liever in een andere stad wonen. Hukou-achtig beleid vindt ze een slecht idee, al geeft ze wel toe waarschijnlijk punten te willen halen als er zulk beleid zou worden ingevoerd. Ze is tegen dit beleid omdat ze vindt dat intelligentie al voor voordelen zorgt, en met een selectie zoals bij de Hukou wordt dit voordeel nog groter. Hierdoor wordt de woningmarkt oneerlijk, ook omdat het beleid waarschijnlijk door intelligente mensen is gemaakt. Het doet

haar denken aan 'het recht van de sterkste', maar dan van de meest intelligente.

Interview met 'Francois' - bachelor student

"Pechvogels die door de markt worden buitengesloten van goede huisvesting moeten juist door de overheid geholpen worden in de stad te wonen"

Francois studeert aan Amsterdam University College, een college opgericht door de VU en de UvA samen. De University College biedt aan haar studenten huisvesting aan in Amsterdam Oost, in dezelfde straat waar de College ook is gelegen. Studenten zijn verplicht in het gebouw te wonen maar kunnen kiezen uit wonen in een studio, 2 persoons en 4 persoons dormitories. Francois heeft gekozen voor een studio waarbij hij zowel keuken als badkamer voor zichzelf heeft. Idealiter wil hij na zijn afstuderen in Amsterdam blijven wonen in een koopwoning. Realistisch gezien ziet hij zich in een huurhuis in een andere, goedkopere stad terecht komen. Waarschijnlijk wel in een grotere stad zoals Rotterdam of Utrecht.
Waarom (niet) in Amsterdam: Francois vindt Amsterdam een aantrekkelijke stad vanwege de sfeer, het historisch centrum, de diversiteit van de mensen en de cultuur. Redenen om niet in Amsterdam te gaan wonen na het afstuderen zijn meer schappelijke huurprijzen in andere steden en de grotere beschikbaarheid van betaalbare huisvesting. Hij vindt het wel jammer dat steden zoals Rotterdam en Utrecht in zijn ogen minder charmant zijn.
Waarom (niet) kopen: Francois vindt een koopwoning financieel aantrekkelijk op de lange termijn. Maar ook de meer emotionele waarde van een koopwoning telt mee: de waarde van een eigen huis is dat het een eigen plekje is waar het niet boven je hoofd hangt dat je eruit kan worden gezet door een huurbaas. Realistisch gezien ziet hij zich wel in de private huursector terecht komen, omdat hij niet verwacht dat hij een hypotheek zal kunnen krijgen aangezien banken voorzichtiger zijn geworden met het geven van een hypotheek. Hij verwacht geen huis in de sociale huursector te vinden omdat die in Amsterdam op slot zit.
Rol overheidsbeleid: Francois ziet de overheid als een partij met grote invloed op zijn mogelijkheden tot goede huisvesting. Zowel via regulering van de woningmarkt, regulering van hypotheken en de sociale huursector oefent de overheid invloed uit. Francois vindt het goed dat de overheid hypotheek regulering hanteert. Sparen om een huis te kopen is goed en zorgt voor bewustzijn. Ook is het veiliger om hypotheek regulering te hebben, heeft de financiële crisis van 2008 laten blijken. Tegenover een maximum bedrag per maand aan hypotheek gekoppeld aan inkomen staat hij positief. Francois ziet het daarnaast als rol van de overheid om meer bouwen in de private huursector te stimuleren zodat de sociale huursector los zal komen. Hij ziet het absoluut niet als rol van de overheid om te selecteren op excellentie. De definitie van excellentie zelf is al lastig te bepalen, en waaorm zou een 'excellent persoon' meer recht hebben om in een stad te wonen vraagt hij zich af. Het principe van selecteren wie in een stad mogen wonen keurt hij al in zodanige mate af dat hij uit principe niet in een stad zou willen wonen waar van een dergelijk systeem gebruik wordt gemaakt.
Rol ouders: Francois vindt dat de invloed van ouders op de huisvesting van hun kinderen groot is, vooral als het gaat om of een kind kan studeren of geld heeft om zich te ontplooien naast de studie. Zijn ouders ondersteunen hem financieel gezien en zullen hem altijd aanbieden te helpen met huisvesting. Concreet ziet hij voor zich dat ze in zijn eerste jaren op de private huursector

voor hem financieel garant willen staan. De ouders van Francois respecteren zijn eigen plannen omtrent het zoeken van een huis na zijn afstuderen.
Opvallend: Vrienden in de buurt hebben is ook een belangrijke reden voor Francois om wel of niet naar een stad te verhuizen. Het liefst zou hij in de buurt van een station wonen, zodat hij snel in andere steden kan komen omdat veel van zijn vrienden ook in andere steden wonen.

Interview met 'Tobias' - eind master student

"Amsterdam is geen pretpark puur en alleen voor hoogopgeleiden!"

Tobias is een master student aan de UvA die bijna gaat afstuderen. Hij woont in een kamer die hij huurt van de ouders van zijn medebewoner, de ouders hebben het huis gekocht voor hun kind. Hij is in dit huis terecht gekomen doordat zijn vorige huisvesting niet ideaal was en dit was beschikbaar toen hij uit zijn vorige huis wilde verhuizen. Idealiter woont Tobias na zijn afstuderen nog steeds in Amsterdam, in een koopwoning.
Waarom (niet) in Amsterdam: Amsterdam geniet de voorkeur van Tobias als woonlocatie na zijn afstuderen. Hij geniet van de culturele voorzieningen en de stadse ervaring. Eén van de andere grote steden binnen de Randstad zou ook een mogelijkheid zijn, hij denkt dat in de grote steden vooral banen voor hem te vinden zijn. Zijn woonplaats zal sterk van zijn baan afhangen. Vanwege de hoge huisvestingsprijzen in Amsterdam acht hij het niet waarschijnlijk dat hij zal kunnen blijven wonen in Amsterdam.
Waarom (niet) kopen: Tobias zou het liefst een huis kopen, vanwege de financiële aantrekkelijkheid. Hij heeft echter reserves bij de koopsector vanwege zijn idee dat de koopsector een tweedeling in de maatschappij veroorzaakt omdat sommigen zich een koopwoning kunnen veroorloven en anderen niet. In principe maakt koop of huur hem niets uit, als hij maar een plek heeft om te wonen. Realistisch gezien ziet hij zichzelf in de particuliere huurmarkt terecht komen omdat dit de enige toegankelijke markt is. De koopsector ziet hij niet als toegankelijk omdat hij niet denkt dat hij een hypotheek kan krijgen met een afgestudeerdensalaris.
Rol overheidsbeleid: Tobias ziet het als de taak van de overheid om ervoor te zorgen dat iedereen toegang tot adequate huisvesting heeft. Hij ziet hierbij een grote rol voor de sociale huursector weggelegd. Deze sector kan een emancipatie motor zijn, niet alleen voor de lagere inkomens maar ook voor de hogere inkomens. Tobias vindt dat de huursector in Nederland te onaantrekkelijk wordt gemaakt en vindt dat de overheid hier iets aan moet doen. Hij vindt selecteren op wie er in Amsterdam kunnen wonen een erg slecht idee. Het idee om de instroom van mensen te beperken klinkt goed, maar dit is niet mogelijk op een onbevooroordeelde manier, of zonder te discrimineren. Ook druist het in tegen het zelfbeschikkingsrecht van mensen als de overheid zou selecteren wie er in Amsterdam kunnen wonen.
Rol ouders: De ouders van Tobias hebben invloed gehad op zijn huisvesting in de zin dat ze hem niet financieel kunnen steunen en hij dus zelf zijn huur moet betalen, wat hem wellicht meer op zijn huurprijs laat letten dan andere studenten. Zijn ouders hebben geen mening over waar hij na zijn afstuderen gaat wonen, zij zien dit als iets dat voor hem is om te beslissen.
Opvallend: Tobias ziet een sterke connectie tussen zijn ouders' financiële situatie en zijn eigen huisvesting. Als zijn ouders' financiële situatie meer rooskleurig zou zijn geweest zou hij wellicht voor betere huisvesting hebben gekozen.

Interview met 'Jan'- Afgestudeerde

"Mijn vader is in de jaren 90 blijven huren, dat was niet slim."

Jan is afgestudeerd van de UvA nadat hij een master in Politieke geschiedenis heeft gevolgd. Nu doet hij een PhD, ook aan de UvA. Hij huurt een sociale huurwoning via de Key, in het centrum van Amsterdam. Hij noemt het zelf mazzel dat hij deze woning heeft kunnen krijgen via studentenwoningweb. Idealiter zou hij in Amsterdam wonen met zijn partner in een koophuis. Realistisch gezien ziet hij zichzelf echter in de private huursector buiten het centrum terechtkomen.
Waarom (niet) in Amsterdam: Jan wil graag in Amsterdam wonen omdat hij hier zijn werk heeft, maar ook omdat hij de stedelijke ruimte interessant vindt. Daarnaast heeft hij zijn sociale netwerk hier. Jan geeft toe eigenlijk niet goed te weten waarom hij zo graag in Amsterdam wil wonen, hij vraagt zich af of het kuddegedrag is omdat iedereen graag in Amsterdam wil wonen.
Waarom (niet) kopen: Jan wil graag een huis kopen op den duur, vooral omdat dit goedkoper is. Hij ziet een huurhuis ook als meer gedoe.
Rol overheidsbeleid: De regulering van de hypotheken voor afgestudeerden ziet Jan als de voornaamste reden waarom hij niet zijn ideale huisvestingssituatie kan bereiken. Hij zou het wenselijk vinden om een limiet aan de hoogte van de huur in Amsterdam te stellen, en om meer woningen bij te bouwen. Hij vindt dat de overheid verantwoordelijkheid heeft om te zorgen voor genoeg betaalbare woningen. De overheid zou daarom in zijn ogen een meer actieve rol aan mogen nemen.
Rol ouders: De ouders van Jan hebben geen sterke mening over zijn huisvesting. Ze zouden helpen waar ze kunnen, bijvoorbeeld als garantstellers wanneer dit nodig is. Jan zelf wil het liefst onafhankelijk van hen zijn.
Opvallend: Jan vindt dat de gemeente Amsterdam te veel op expats focust. Expats zijn volgens Jan vooral 'rijke witte Britten', en zij hebben de hulp van de gemeente niet nodig bij het vinden van een huis. Jan vindt het idee van een Hukou geen goed plan, omdat het inbreuk maakt op de zelfbeschikking van mensen. Hij begrijpt dat een Hukou sociale welvaar makkelijker kan maken, maar hij vindt dat de overheid niet mag bepalen waar mensen wel of niet mogen zijn.

Interview met 'Samantha'- Afgestudeerde

"Toeristen zien Amsterdam niet als een levende stad, ze zien het als een pretpark"

Samantha is afgestudeerd en doet nu een traineeship in Amsterdam. Ze woont in een studio als onderdeel van een woonproject met jonge vluchtelingen en statushouders. Hierdoor betaalt ze (na huurtoeslag) €380, wat ze zelf goed te doen vindt. Hiervoor huurde ze een kamer van een vriend van haar vader in Amstelveen, maar dat beviel niet goed. Idealiter zou ze een eigen woning hebben, een klein appartementje in de buurt van een park. Realistisch gezien komt ze in een huurhuis terecht.
Waarom (niet) in Amsterdam: Samantha heeft voor Amsterdam gekozen omdat hier haar werk is. Op lange termijn wil ze naar Den Haag of Rotterdam verhuizen. In Amsterdam vindt ze de grote aantallen toeristen vervelend: alles in het centrum is vies en stinkt naar haar idee.

Amsterdam heeft echter qua carrière meer mogelijkheden, onder andere omdat er vele agencies zitten. Ook wonen haar vrienden in Amsterdam. De sfeer in de binnenstad maakt Amsterdam voor haar echter minder aantrekkelijk, al zijn de wijken verder buiten het centrum wel leuk en gezellig.
Waarom (niet) kopen: Een eigen huis kopen is voor Samantha ideaal, simpelweg omdat dat huis echt van haar zou zijn. Het liefst zou ze iets buiten Amsterdam kopen. Via airbnb kan goed geld verdiend worden met een eigen huis.
Rol overheidsbeleid: De overheid moet volgens Samantha ingrijpen op de woningmarkt zodra de betaalbaarheid in gevaar komt. Een limiet aan de hoogte van de huisvestingskosten per maand vindt ze een goed idee. Sociale huur moet van goede kwaliteit zijn, en betaalbaar.
Rol ouders: De vader van Samantha heeft haar geholpen bij het vinden en het betalen van een woning. Hij heeft in Den Haag een huis voor haar gekocht, hij zag dit als een investering. Hij heeft daarnaast nog 2 huizen en zijn kennis van de woningmarkt heeft Samnatha geholpen bij het zoeken naar een huis.
Opvallend: Selectie zoals bij de Hukou gebeurt vindt Samantha in principe niet erg. Diversiteit is echter ook belangrijk in haar ogen, en een systeem zoals de Hukou is niet echt eerlijk. Het probleem op de woningmarkt in Amsterdam ligt volgens Samantha bij de vele toeristen.

Interviews Shanghai

De interviews in Shanghai zijn afgehouden met studenten en afgestudeerden van de TongJi universiteit. De studenten hebben allemaal gestudeerd aan de faculteit Urban Planning. De studenten hebben veelal een Chinese naam en een Engelse naam die ongeveer klinkt als hun Chinese naam. Voor de resultaten zijn hun Engelse naam gebruikt, omdat deze niet naar hen zelf terug kan leiden. De Chinese namen zijn bij de auteur bekend.

Interview met 'Stacey' - bachelor student

"Most Chinese will agree that we all need our own home. It is a traditional opinion."

Stacey woont in een dormitory met kamers voor 4 personen . Ze wil later graag samen met een partner in Shanghai wonen, en na een aantal jaar een huis kopen in Shanghai.
Waarom (niet) in Shanghai: In Shanghai is veel entertainment, en het weer is er beter dan in de provincie waar ze is geboren, Hunan. Echter, in Shanghai is de lucht erg vervuild en dat is wel een reden om voor een andere stad te kiezen. Het kan zijn dat ze als ze ouder is, het meer geschikt is om in een stad buiten Shanghai te gaan wonen. De werkdruk in Shanghai is namelijk erg hoog en mensen maken veel overuren.
Waarom (niet) kopen: Het is cultuur dat iedere Chinees een huis koopt: Stacey noemt het een 'traditionele mening', waarmee de meeste Chinezen het eens zijn.
Rol ouders: Stacey's ouders geven geld nu ze student is, maar zodra ze werkt wil ze onafhankelijk zijn van hun financiële hulp. In de stad van haar ouders is hun salaris relatief gezien hoog. Voor Shanghaise begrippen echter is het salaris laag. Ook hebben ze zelf een huis waarvoor ze moeten betalen. Haar ouders steunen haar waar ze ook gaat en laten haar vrij in die keuze. Als ze naar de stad waar haar ouders wonen terug zou verhuizen, zouden ze haar kunnen helpen met sociale connecties. In Shanghai kunnen ze dat niet.
Rol overheidsbeleid: Het zou fijn zijn als het toegestaan is om een hypotheek van 100% van de waarde van een huis te krijgen. Het zou wel meer jaar in beslag nemen om de hypotheek terug te betalen. De Hukou heeft veel invloed op je leven, en dat van je kinderen. Als je geen Shanghai Hukou hebt, dan kan je kind niet naar een goede school.
Opvallend: Stacey vindt het belangrijk om dichtbij werk te wonen: ze heeft geen zin om langer dan een uur te moeten reizen naar haar werk. Ook vindt ze het fijn om dichtbij faciliteiten zoals winkelcentra te wonen. Echter, steeds meer producten koopt ze ook online dus winkelcentra worden wel minder belangrijk.

Interview met 'Karen' - bachelor student

"I can't afford to buy a house, but I can't accept to rent a house."

Karen woont in een dormitory met kamers voor 4 personen. Het liefst zou ze een huis kopen in het centrum van Shanghai, in de buurt van haar werk.
Waarom (niet) in Shanghai: Karen zou het liefst in het centrum van Shanghai willen wonen. Er zijn hier veel kansen voor het ontwikkelen van een carrière. Aan de andere kant is het leven in Shanghai ook wel erg druk. Redenen voor Karen om terug te gaan naar Henan, de provincie

waar ze vandaan komt, zijn de open, makkelijke en relaxte cultuur en het weer. Maar er is in Henan ook veel lucht vervuiling, en het is een arme provincie met minder kansen voor haar carrière.
Waarom (niet) kopen: Vanaf dat ze jong was, heeft de familie haar al verteld dat ze later een huis zou bezitten. Het liefst zou Karen dus een huis kopen, maar ze kan het zich niet veroorloven. Bij huren ziet ze er tegenop dat andere huurders met wie ze een huis deelt, slechte gewoonten kunnen hebben. Daarom is het belangrijk voor haar dat ze haar mede huurders kent.
Rol ouders: De ouders van Karen zien graag dat ze terugkomt naar Henan. Het feit dat het salaris van haar ouders niet hoog is, maakt dat ze zelf minder vertrouwen erin heeft dat ze een huis in de stad kan veroorloven. Haar ouders zullen haar financieel willen steunen, maar dat zal niet genoeg zijn. Ze denkt dat als haar ouders rijker zouden zijn, ze zich betere huisvesting zou kunnen veroorloven.
Rol overheidsbeleid: Voor TongJi studenten is het niet moeilijk om een Hukou te krijgen. De werking van de markt heeft grotere invloed op haar keuze voor huisvesting. Het kan 20 tot 30 jaar duren voordat ze een huis kan kopen. Karen zou het gevaarlijk vinden om 100% van haar huis te kunnen lenen. Maar ze ziet ook in dat het makkelijker zou zijn om een prettig leven met een eigen huis te krijgen. Ze merkt op dat veel details van het leven aan de Hukou gerelateerd zijn, zoals de school waar je kind naartoe gaat.
Opvallend: De mening van haar toekomstige partner over huisvesting is ook belangrijk. Ook is het belangrijk vor haar om niet te ver weg van haar werk te wonen; ze houdt niet van lang forenzen, omdat het druk en vermoeiend is.

Interview met 'Jim' - bachelor student

"I would love to go live in a quiet city, where I could have a big, comfortable house, and eat food all day long".

Jim woont in een dormitory met kamers voor 4 personen. Hij denkt na zijn afstuderen een aantal jaar in Shanghai te willen wonen nadat hij is afgestudeerd, het liefst in gedeelde huisvesting, maar niet te lang.
Waarom (niet) in Shanghai: Hij vindt het leven in Shanghai te druk. Hij verhuist liever naar een stad in de buurt, waar hij een meer comfortable leven kan leiden. De stad waar hij is geboren ziet hij niet als een optie om te gaan wonen, omdat het een arme stad is met weinig kansen.
Waarom (niet) kopen: De Chinese cultuur is zo dat iedereen een huis koopt. Een huis kopen is veiliger volgens Jim: je hoeft niet na te denken over dat je huisbaas je uit een kamer zet of dat de prijs omhoog gaat.
Rol ouders: Zijn moeder wil dat hij naar de stad waar hij geboren is terugkomt, zijn vader wil dat hij in Shanghai gaat wonen. Ze respecteren zijn keuze. Ze willen hem geld geven als ondersteuning voor huisvesting, maar het zal niet genoeg zijn.
Rol overheidsbeleid: Omdat hij aan de TongJi universiteit heeft gestudeerd, zal het voor hem niet lastig zijn om aan een Hukou te komen. Hij verwacht van een hypothetische sociale huursector dat het meer betrouwbaar zou zijn bij de overheid te huren dan bij een private verhuurder, en dat de prijs meer acceptabel is. Hij verwacht dat de service beter zou zijn, maar dat de efficiëntie

niet zo hoog zou zijn bij een sociale huursector. De mogelijkheid om een hoge hypotheek te nemen zou hij mooi vinden, en niet gevaarlijk omdat hij verwacht dat jonge mensen uit zichzelf voorzichtig zullen zijn.
Opvallend: Jim ziet het zitten om verder van het centrum te leven, omdat het makkelijk is met de recent aangelegde metro's in de stad te komen. Jim vindt de kwaliteit van zijn leven - zoals een groot huis bezitten, relaxen en eten - belangrijker dan geld verdienen. Hij vindt dat in zijn geboorteplaats mensen meer tijd hebben en dat ze een vrediger leven hebben.

Interview met 'Winky' - begin master student

"My parents are actually not able to support me, but they would want to, and they will. But I would not want them to support me; I want to be independent.

Winky woont in een 4 personen kamer in de dormitories van de Tongji universiteit. Na haar afstuderen zou ze het liefst samen met een partner een huis kopen. Echter, ze denkt niet dat ze het kan betalen om een huis te kopen. Daarom denkt ze dat ze in de private huursector terecht zal komen. Realistisch gezien zal ze in de buurt van TongJi een huis huren, aangezien de bedrijven in ruimtelijke planning zich rondom hun faculteit hebben gevestigd.
Waarom (niet) in Shanghai: Het prijsniveau in Shanghai is erg hoog door de druk op de woningmarkt. In andere steden is dit geen probleem, en het prijsniveau is hier dan ook lager. Echter, in Shanghai zijn er simpelweg meer faciliteiten en aangezien de meeste banen in haar sector in Shanghai zijn gevestigd, zijn er hier meer kansen op een baan.
Waarom (niet) kopen: Kopen zou haar voorkeur hebben, maar huren is financieel gezien meer haalbaar. Een vriend van haar heeft 5 jaar geleden een huis gekocht voor 3 miljoen yuan, wat inmiddels 10 miljoen yuan waard is. De moeder van de vriend had het huis voor hem betaald, en nu zullen ze er veel winst mee maken. Zij zou geen 3 miljoen yuan kunnen betalen, laat staan 10 miljoen.
Rol ouders: Haar ouders verdienen eigenlijk niet genoeg om haar financieel gezien te ondersteunen, maar toch zullen ze haar willen ondersteunen. Zelf wil ze onafhankelijk van haar ouders in haar eigen levensonderhoud kunnen voorzien. Haar ouders zouden liever zien dat ze terug naar haar geboorte dorp komt na het afstuderen, dan dat ze zich in het centrum van Shanghai vestigt. Als ze zich in het centrum vestigt, dan is een vereiste dat haar huisvesting veilig is. Haar ouders wonen in de stad Funshin, ten zuiden van Shanghai.
Rol overheidsbeleid:
Opvallend: Huren in een sociale huursector, waarbij de overheid goedkope huisvesting bezorgd, linkt Winky aan de goedkope huisvesting die de overheid nu verstrekt voor de armsten in de stad. Deze huisvesting is wel goedkoop, maar ook van lage kwaliteit en - dit is het grootste probleem - ver van het centrum gevestigd. Doordat Winky een hypothetische sociale huursector met deze bestaande overheids huisvesting linkt, staat ze er niet direct positief tegenover. Als de huisvesting van goede kwaliteit zou zijn, en niet aan de rand van de stad, zou ze er wel positief tegenover staan.

Interview met 'Jenae' - begin master student

"I like the idea of housing for young people provided by the government, but I don't think it is very realistic".

Jenae woont in een dormitory met kamers voor 4 personen. Idealiter woont ze na haar afstuderen in het Xing'an district in Shanghai, omdat daar veel parken zijn. Het zou een half uur lopen zijn naar de buurt met de TongJi universiteit en bedrijven in de ruimtelijke planning. Realistisch gezien woont ze of in de buurt in een huurhuis gedeeld met vrienden, of koopt ze een huis in de suburbs van Shanghai.
Waarom (niet) in Shanghai: Jenae twijfelt tussen het kopen van een huis in Shanghai of haar geboorteplaats, ChangZhou in de JiangSu provincie. Dit hangt af van haar baan terzijnertijd. Jenae verwacht een huis te kunnen kopen binnen 5 jaar na het afstuderen. Het kan zijn dat ze dan nog steeds in de ruimtelijke planning sector actief is: in dat geval zal ze waarschijnlijk voor Shanghai kiezen omdat daar meer banen zijn in de ruimtelijke planning sector. Als ze in plaats daarvan in de private sector terecht is gekomen, dan kan het zijn dat ze naar haar geboorteplaats terug verhuist.
Waarom (niet) kopen: Jenae is er niet zeker van of ze een huis wil kopen, aan de ene kant ziet ze de nadelen dat het duur is, en dat ze door te kopen 'vast zit' op één plek. Aan de andere kant geeft een huis kopen een zekere stabiliteit, en dit is nodig om een familie te kunnen beginnen. Ook geeft kopen een groter gevoel van ergens thuis horen.
Rol ouders: Jenae's ouders zijn bezorgd over of ze haar huur zal kunnen betalen, dus ze zullen haar helpen met een maandelijks bedrag. Als Jenae een huis zou kopen dan zouden ze haar een bedrag geven als bijdrage. Als ze naar haar geboorteplaats zou terug verhuizen dan zouden haar ouders haar met hun connecties helpen. Ze denkt niet dat de achtergrond van haar ouders haar kansen op de woningmarkt per se vergroten.
Rol overheidsbeleid: Volgens Jenae zijn de Hukou en het beleid dat bepaalt hoeveel je kunt lenen van de bank limiterende factoren om een huis te kopen. Het zou jonge mensen erg helpen om meer te kunnen lenen, maar Jenae denkt dat het ook te makkelijk kan worden om geld te lenen. wat betreft huren denkt ze dat restricties op hoe vaak een huurbaas de huur kan veranderen, meer zal helpen dan restricties op met hoeveel een huurbaas de huur kan verhogen. Een sociale huursector vindt ze een interessant idee, maar schat ze niet als realistisch in. De huisvesting die op dit moment door de overheid wordt aangeboden is vooral voor arbeiders van buiten Shanghai.
Opvallend: Jenae denkt dat rond de 30% van de studenten aan de TongJi universiteit na hun afstuderen 5 jaar in Shanghai zal werken om vervolgens naar hun geboorteplaats terug te gaan.

Interview met 'John' - eind master student

A too low price means bad quality

John is aan het eind van zijn master in ruimtelijke planning. Op dit moment woont hij nog in de dormitories van de TongJi universiteit, die erg goedkoop zijn. Idealiter koopt hij een huis, en aangezien zijn ideale huisvesting het beste is wat hij zich kan veroorloven, is dat in zijn ogen

waarschijnlijk hetzelfde als zijn ideale huisvesting.
Waarom (niet) in Shanghai: Hij gaat liever naar ChangSha, de stad waar zijn ouders wonen, dan dat hij blijft in Shanghai. Dit omdat hij het prijsniveau van huisvesting in Shanghai te hoog vindt. Ook zou hij het fijn vinden om dichter bij zijn familie te wonen.
Waarom (niet) kopen: Hij koopt liever dan dat hij huurt, omdat hij de huursector onzeker vindt. De huisbaas kan de huur makkelijk verhogen, en als de huurprijs niet hoog is dan is de woning vaak van lage kwaliteit.
Rol ouders: John's ouders ondersteunen hem financieel gezien. Hij wil ze terugbetalen zodra hij kan. Hij vindt sociale ondersteuning belangrijker dan financiële ondersteuning.
Rol overheidsbeleid: De overheid zou moeten zorgen voor betere leefomstandigheden in de sociale huursector. Hij ziet de Hukou als een belemmering om een huis te kopen, omdat hij een bedrag moet betalen om de Hukou te kopen.
Opvallend: De veiligheid van zijn leefomstandigheden spelen een grote rol voor John bij het kiezen van een buurt.

Interview met 'Emma' - afgestudeerde

"Renting does not give a sense of settlement like buying does"

Emma is een half jaar geleden afgestudeerd en woont nu met haar vriend in de buurt van de TongJi universiteit. Haar werk is op vijf minuten loop afstand van haar woning. Haar woning is aan de oude kant, maar het is betaalbaar. Ze noemt haar huurbaas aardig, en ze heeft geen problemen met hem. Ze voorziet dat haar salaris de komende jaren elk jaar zal toenemen, en verwacht dat ze in 5 jaar een goed salaris zal hebben. Ze zal dan gaan trouwen en een huis proberen te kopen.
Waarom (niet) in Shanghai: De banen voor in haar vakgebied zijn te vinden bij bedrijven die zich rondom de TongJi universiteit hebben gevestigd.
Waarom (niet) kopen: Er is een gat tussen haar inkomen en de huizenprijs. Hierdoor kan Emma een huis kopen zich niet veroorloven. Ze zou wel liever willen kopen dan huren, omdat een gekocht huis een gevoel van vestiging geeft. Ze denkt dat ze zo snel mogelijk zal proberen een huis te kopen, zo jong als mogelijk is. Ze is zich ervan bewust dat waarschijnlijk elke maand 50% van haar salaris naar haar hypotheek zal gaan.
Rol ouders: Emma's ouders zouden haar willen helpen, maar financieel gezien kunnen ze niet erg veel bijdragen. Hun bijdrage zou neerkomen op 10% van de hypotheek elke maand. Ze wil graag financieel onafhankelijk van hen zijn.
Rol overheidsbeleid: Het huren van huizen die de overheid zou faciliteren ziet Emma als een teken van laag inkomen. Huren van de overheid zou je status dus beïnvloeden, daarom verwacht ze dat niet veel mensen hiervoor zouden kiezen. Als het huren van de overheid geaccepteerd zou zijn, dan zou ze er wel geïnteresseerd in zijn. Wat betreft de private huursector is ze van mening dat er genoeg huizen beschikbaar zijn, maar dat er strengere regels moeten zijn voor de huurbazen. Ze ziet het als een taak van de overheid om de rechten van de huurbaas aan banden te leggen, bijvoorbeeld hoe vaak ze de huurprijs per jaar omhoog mogen brengen.
Opvallend: De buurt waarin ze woont is voor haar erg belangrijk. Ze betreurd het dat ze in een oude wijk woont, met weinig beveliging. In nieuwe woonwijken is de kwaliteit van de woningen

hoger en is het veiliger om te wonen, maar de prijs is ook veel hoger.

Interview met 'Glenn' - afgestudeerde

"The housing prices rise faster than our incomes."

Glenn is 3 jaar geleden afgestudeerd en woont inmiddels in een huurhuis van 40 m^2. Hij woont in de buurt van de TongJi universiteit, waar zijn werk ook is gesitueerd. Hij heeft hiervoor gekozen omdat hij de buurt van TongJi kent, en omdat het in de buurt is van faciliteiten en zijn werk. Idealiter zou hij in een suburb verder weg van het centrum willen wonen, zoals DongTong.
Waarom (niet) in Shanghai: Glenn zou kiezen voor een suburb omdat het centrum van Shanghai te vol met mensen is. De huisvesting in de suburbs is groter en goedkoper.
Waarom (niet) kopen: De huizenprijzen in Shanghai zijn 20 jaar op rij gestegen. Inmiddels ligt de prijs op 30 000 yuan / m^2, terwijl het salaris rond de 10 000 yuan / maand ligt. Dit jaar is de prijs wel meer gestabiliseerd. Hij ziet nu voor zich dat hij eerst 3 tot 5 jaar zal huren. Daarna zal hij een klein huis kopen en 10 jaar in wonen, waarna hij een groter huis zal kopen.
Rol ouders: Glenn's ouders hebben geld voor hem apart gezet. Hij ziet het als een algemeen fenomeen dat ouders hun erfenis alvast geven aan hun kinderen zodat zij een huis kunnen kopen.
Rol overheidsbeleid: De overheid wil de prijzen laag houden. De overheid zou haar toezicht op de private huursector kunnen verhogen. Op dit moment kan een huurbaas een contract verbreken als de huurder weigert meer te betalen. Ook vragen makelaars hoge bedragen voor hun services. Sociale huurwoningen aangeboden vanuit de overheid bestaan nu alleen nog voor arme mensen aan de rand van de stad. De lange reistijd van anderhalf uur is een nadeel. In Pudong zijn er bedrijven bezig om betaalbare huisvesting voor hun werknemers te regelen in de buurt van hun kantoren, dit is een voorbeeld van een 'sociale huursector' die wel acceptabel is en niet schadelijk is voor iemands status.
Opvallend: Belangrijke zaken voor een huis zijn voor hem nabijheid bij een park en een school voor toekomstige kinderen.

Interview met 'Court' - afgestudeerde

"If you live in housing with a higher quality, you are more respected"

Court is 3 jaar geleden afgestudeerd en woont in een koophuis. Hij woont in een buurt een aantal kilometer verwijderd van de TongJi universiteit, WuJiaoChang. Idealiter zou hij een huis willen voor een heel gezin, maar hij heeft een huis alleen voor zichzelf. Hij kocht het huis nadat hij was afgestudeerd, en was toen nog single. Inmiddels heeft hij een vriendin, en als ze nu samen een huis zouden kopen dan zouden ze zich een groter huis kunnen veroorloven.
Waarom (niet) in Shanghai: Shanghai is in de ogen van Court een fantastische stad, met vele mogelijkheden. Zijn geboorteplaats is veel simpeler en stabieler. Als hij uit Shanghai weg zou verhuizen, dan zouden de connecties met zijn vrienden breken.
Waarom (niet) kopen: Court had liever geen huis gekocht, maar zijn ouders hebben hem gedwongen om een huis te kopen. Kopen is wel een meer stabiele vorm van huisvesting in zijn ogen.
Rol ouders: Courts ouders hebben hem verteld een huis te kopen.

Rol overheidsbeleid: Limieten aan hoe snel een contract kan worden beëindigd zou studenten meer kunnen benadelen dan helpen, omdat ze zelf ook niet een contract kunnen stopzetten als een huis hen niet bevalt. Als het zou worden toegestaan om de huurprijzen in de private sector elk jaar met een zeker percentage te verhogen, dan zouden de huurbazen volgens Court dit niet als een maximum verhoging zien maar als een richtlijn. Ze zouden dan ook elk jaar de huur met dit maximum percentage verhogen. De overheid zou huisvesting kunnen aanbieden tegen lagere prijzen. Op dit moment worden jonge mensen echter gediscrimineerd indien ze in huisvesting voorzien vanuit de overheid wonen. Projectontwikkelaars worden door de overheid betaald om een zekere ratio private versus sociale huisvesting aan te houden. Omdat de ontwikkelaars geen winst behalen uit de sociale huisvesting, maken ze de kwaliteit van de huisvesting laag. Het is daarom sociale 'common sense' dat de status van huren van de overheid laag is.
Opvallend: Hij kent een vriend wiens werkgever aan alle werknemers een vorm van sociale huur aanbood voor de eerste drie jaar dat ze bij het bedrijf werkten. Deze huisvesting is van goede kwaliteit en daarom meer acceptabel.