

## Woningmarktgedrag van studenten

# HET BEWUST HANTEREN VAN STRATEGIËN KAN DE KANS OP EEN WONING VERGROTEN

WENDY BIJWAARD EN MARIEKE LANGEMEIJER

De indianenverhalen die de ronde doen over het wonen van studenten zijn niet van de lucht. Ieder jaar in september verschijnen de bekende artikelen in de krant over studenten die uit nood op de stadscamping zijn neergestreken, of zich voor 500 gulden de trotse huurder van een bezemkast mogen noemen. Om hoeveel studenten het gaat en hoe lang dergelijke toestanden duren, dat horen we eigenlijk nooit. Ook het spaarzame onderzoek dat naar dit onderwerp is gedaan, werpt weinig licht op de situatie. Vaak gaat het om een momentopname of blijft het hoe en waarom van het woongedrag van studenten in het duister. Reden dus, om eens wat dieper in het onderwerp te duiken en te trachten een overzicht te krijgen van het woningmarktgedrag, de woningmarktstrategieën en de woonwensen van een groep Amsterdamse studenten.

De gemiddelde Nederlander verhuist in zijn hele leven gemiddeld vijf keer. De vijftig geïnterviewde Amsterdamse studenten, die om de kans op een woongeschiedenis van enige lengte te vergroten zijn geselecteerd uit vierdejaars studenten of ouder, hadden gezamenlijk al 155 verhuizingen achter de rug: een gemiddelde van iets meer dan drie. Binnen de ondervraagde groep bestond echter een grote variatie: een minimum van één en een maximum van tien. Ook de spreiding van de verhuizingen in de tijd laat grote verschillen zien. Zo zijn er studenten die in één keer goed terecht komen en hun gehele studietijd in dezelfde woning blijven wonen. Er zijn er ook die in de beginfase van hun studie een paar keer verhuizen en dan iets te pakken hebben dat voor hen acceptabel is. En inderdaad, er zijn ook studenten die zich in het zesde studiejaar nog naar de zoveelste tijdelijke woonruimte slepen. Duidelijk bleek dat er ook grote verschil-

len zijn in de inspanningen die men moet leveren om aan woonruimte te komen. De één zet advertenties, loopt alle makelaarskantoren af, schrijft zich in bij de Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting, de Stichting Studenten Huisvesting en de woningbouwvereniging zonder dat het de felbegeerde woning oplevert. Een ander hoeft hiervoor misschien slechts één telefoontje te plegen.

Deze drie factoren, de verhuisfrequentie, de spreiding van de verhuizingen in de tijd en de inspanningen die geleverd moeten worden om woonruimte te vinden zijn gecombineerd tot een typologie van woningmarktgedrag. De studenten vallen op grond hiervan uiteen in vier groepen.

### GELUK

In de eerste plaats zijn er de 'mazzelaars'. Zij zijn gedurende hun studiejaren weinig verhuisd en hebben ook weinig inspanningen verricht om aan woonruimte te komen. Veel van de Amsterdamse studenten uit de populatie vielen in deze groep. We kwamen er in totaal 16 tegen. Een typisch voorbeeld van een 'mazzelaar' is Froukje, afkomstig uit Amsterdam-Noord, die al bij een woningbouwvereniging ingeschreven stond toen ze twee jaar oud was. Eén telefoontje was bij wijze van spreken voldoende om een mooie gerenoveerde tweekamerwoning in de Indische buurt te bemachtigen. Of Rianne, die met hulp van haar ouders een woning kon kopen. Deze twee voorbeelden geven weer dat er sprake is van het doelbewust hanteren van woningmarktstrategieën (namelijk inschrijven bij een woningbouwvereniging en het kopen van een woning). Dit is natuurlijk niet voor iedereen weggelegd. Niet iedereen heeft ouders die in staat zijn de nodige financiële ondersteuning te bieden, en ook niet iedereen woont al zo lang in Amsterdam dat een inschrijving bij een woningbouwvereniging wat oplevert. Bij de 'mazzelaars' zijn ook studenten te vinden die echt geluk gehad hebben. Die



"De meeste studenten hebben een betrekkelijk rustige woongeschiedenis".  
Studentenflat in Amsterdam. Foto: Kees Swart.

gewoon iemand tegenkwamen die wel een woning wist, of die reageerden op een advertentie waarbij de lijn eens een keer niet in gesprek en de woning nog niet vergeven was. Al met al hebben de 'mazzelaars' allemaal een tamelijk rustige woongeschiedenis in hun studententijd. Hetzelfde geldt eigenlijk voor de 'opportunisten', met als enige verschil dat deze groep wél veel heeft moeten doen om aan woonruimte te komen. Meestal is dit te wijten aan onvoorziene omstandigheden die een verhuizing noodzakelijk maken, en daarmee het hanteren van veel strategieën. Er is bijvoorbeeld sprake van huisuitzetting, een verbroken relatie of een zeer hoge huurprijs. Een voorbeeld is Eveline, die vreselijke ruzie kreeg met haar huisgenoot en toen flink haar best ging doen om andere woonruimte te vinden. De meeste van de zestien 'opportunisten' kennen op deze manier één of meerdere periodes van ijverig zoekgedrag, afgewisseld met lange periodes dat er weinig of niets gebeurt op woongebied.

## ANTI-KRAAK

De derde groep hebben we de 'nonchalanten' genoemd. Deze zes studenten zijn vaak verhuisd, maar hebben verhoudingsgewijs weinig gedaan om aan woonruimte te komen. Dit achterwege laten van actief zoekgedrag kan voortkomen uit luiheid, omdat de noodzaak ervan niet ingezien wordt of omdat er geen geloof in de effectiviteit van strategieën bestaat. De meesten hebben één of meerdere keren met behoorlijke problemen op woongebied te kampen gehad, maar zelfs dat is vaak geen reden voor hen om in actie te komen. De meeste woningen vinden zij via vrienden en kennissen. Een voorbeeld is Fred, die met behulp van twee strategieën (inschrijven bij een anti-kraakbureau en via via) maar liefst tienmaal verhuisde. Zijn woonsituatie varieerde van een matrasje bij een vriend op de gang tot gigantische panden in het Museumkwartier waar hij met 30 personen de kraakwacht vormde. Voor zover de in de inleiding genoemde 'indianenverhalen' daadwerkelijk voorkomen, zijn het vooral de 'pechvogels' die hiermee te maken krijgen. De gevonden twaalf 'pechvogels' zijn in totaal 65 maal verhuisd, vaak omdat zij noodgedwongen de woning moesten verlaten. Oorzaken van de vele gedwongen verhuizingen zijn tijdelijke huurcontracten, huisuitzetting, een onaanvaardbaar lange reistijd naar de onderwijsinstelling, een verbroken relatie en bedreiging door personen in de woning. Een voorbeeld is Pauline die vijf keer verhuisde. Drie keer wordt ze uit



Foto: Martijn Gallenkamp.

haar woning gezet, één keer op een bijzonder vervelende manier. Haar vierde woning, anti-kraak, moet ze na een week al ontruimen. Uiteindelijk heeft ze er genoeg van en trekt ze bij haar vriend in. De meeste pechvogels komen pas in een latere fase van hun studie in hun uiteindelijke woning terecht en zelfs dan is nog niet iedereen 'uitverhuisd'. Op basis van deze typologie kan geconcludeerd worden dat de meerderheid van de studenten een betrekkelijk rustige woongeschiedenis achter de rug heeft. Achttien van de vijftig hebben echt problemen ondervonden; zes van hen hebben dit grotendeels aan zichzelf te wijten.

## CIRKEL

Waarom verloopt de ene woongeschiedenis nu anders dan de andere? In het onderzoek is naar voren gekomen dat een aantal factoren hierin een rol speelt. Ten eerste de herkomst. De studenten waren onderverdeeld in drie gebieden van herkomst: Amsterdammers, studenten uit de regio en studenten van buiten de regio. Amsterdammers beschikken over rechten op de woningmarkt die door degenen van buiten de stad nog verworven moeten worden. Daarnaast is de kennis van de woningmarkt groter bij Amsterdammers. Wat betreft het sociale netwerk dat behulpzaam kan zijn bij het vinden van woonruimte, hebben met name de studenten van buiten de regio een duidelijke achterstand. De woongeschiedenis op zich kan een

aantal van de verhuizingen verklaren. In het onderzoek werd duidelijk dat de ene tijdelijke woonsituatie de andere kan uitlokken. Ook zeer slechte woonsituaties kunnen tot gevolg hebben dat een betere, maar tijdelijke, woonruimte verkozen wordt boven een slechte woning. Sommige studenten zijn zo in een vicieuze cirkel beland. Het tegenovergestelde van het verhaal komt ook voor. Wie goed zit, vertrekt niet zomaar naar een andere woning. Hierdoor zal het aantal verhuizingen beperkt blijven. De huishoudenssituatie kan ook een aanleiding tot verhuizing zijn. Een verbroken relatie of juist het willen gaan samenwonen noodzaken vaak tot het vinden van nieuwe woonruimte.

Woningmarktstrategieën hebben soms een doorslaggevende betekenis. Sommige strategieën bieden voor sommigen een garantie op succes, zoals bijvoorbeeld voor een Amsterdammer die al twintig jaar staat ingeschreven bij een woningbouwvereniging of iemand wiens ouders een woning willen kopen. Meestal wordt met behulp van woningmarktstrategieën een voorzet gegeven voor succes, maar dit kan op korte termijn nooit gegarandeerd worden. Wie veel strategieën hanteert, verhoogt zijn kansen, maar niet per definitie meer dan dat.

Wendy Bijwaard en Marieke Langemeijer studeerden af als stadsgeografen aan de Universiteit van Amsterdam. Het artikel is gebaseerd op hun doctoraalscriptie *Student zoekt woonruimte. Woongeschiedenissen, woonwensen en woningmarktstrategieën van een groep Amsterdamse studenten.*