



(Foto: Steven Kromhout)

## Kamernood onder studenten

Van tijdelijke naar structurele oplossingen

**Het zoeken van een kamer lijkt voor studenten tegenwoordig een zwaardere taak dan het kiezen van een geschikte studie. Vooral in de zomermaanden moeten studenten hun best doen om tussen de vijftig studenten die een hospiteeravond bezoeken op te vallen. De kamernood lijkt ieder jaar weer groter te worden. Wat zijn de oorzaken van deze stijgende woningnood onder studenten en zijn de maatregelen die genomen worden wel voldoende om de kamernood structureel op te lossen?**

LINDA VAN BEEK

De woningnood onder studenten heeft afgelopen zomer een hoogtepunt bereikt. Het tekort aan kamers is zowel kwantitatief als kwalitatief sterk toegenomen. De wachttijden van de traditionele probleemsteden, zoals Amsterdam en Utrecht, zijn tot recordhoogte gestegen, namelijk drie tot vier jaar, een periode die vrijwel gelijk is aan de studietermijn. Ook de studentensteden die voorheen nauwelijks te kampen hadden met kamernood, komen niet meer onder dit probleem uit. Zo hebben Nijmegen, Tilburg en Eindhoven nu ook een structureel gebrek aan woonruimte voor studenten. Zelfs in de omliggende gemeenten van studentensteden bestaat een tekort aan kamers. Studenten uit Utrecht bijvoorbeeld moeten zeventien maanden wachten op een kamer in Zeist. Voorgaande jaren ging het in de meeste steden om een tijdelijk probleem dat zich uitstrekte tot de zomermaanden. Afgelopen jaar heeft het probleem echter structurele vormen aangenomen. In de meeste studentensteden bestaan er momenteel wachtlijsten van minimaal een jaar. Daarbij komt nog eens dat de huur van een gemiddelde kamer het bedrag van de maandelijkse

*Studentenhuisvesting in Diemen.*

studiefinanciering voor uitwonenden overschrijdt, zodat studenten dit bedrag niet aan studiekosten kunnen besteden. De consequenties van deze woningnood zijn groot. Er zijn zelfs studenten die hun studiekeuze baseren op de beschikbare kamers van een stad. Een student die uit interesse voor een studie in Amsterdam zou kiezen, maar dan eindeloos zoeken naar een kamer en lange reisdagen in het vooruitzicht heeft, is geneigd een studie dicht bij het ouderlijk huis te zoeken of een studie in een stad waar de kamernood minder hoog is. Wie geen concessies wil doen bij de studiekeuze en de studietijd niet wil verdoen met het zoeken naar een kamer, is veroordeeld tot het illegale woongecircuit. Veel studenten zijn genoodzaakt om een kamer te 'ritselen': via kennissen komen zij terecht bij een huisbaas die studentenkamers verhuurt, zonder dit op te geven aan de belasting. Hierdoor wordt de woningnood onder studenten niet alleen een groot probleem voor de individuele student, maar voor de gehele maatschappij.

Het tekort aan kamers is geen nieuw verschijnsel en de ernst van het probleem moet dus al jaren bekend zijn. Waarom wordt de woningnood onder studenten dan toch ieder jaar weer nijpender? Enerzijds is de vraag naar studentenkamers groter geworden. Het aantal studenten dat een opleiding in het hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs is gaan volgen, is toegenomen met tien procent, terwijl het aantal studenten dat afstudeert, gedaald is met 3,4 procent, omdat de gemiddelde studieduur per student is gestegen. Ook de trend van internationalisering heeft de drukte op de woningmarkt voor studenten vergroot. Het Nederlandse hoger onderwijs heeft het verwerven van een stevige internationale positie tot speerpunt van beleid gemaakt. Zo stelt men als doel het percentage buitenlandse studenten in Nederland sterk te verhogen. Op zich is dat een goed streven, maar men mag daarbij niet de verantwoordelijkheid voor voldoende huisvesting vergeten. De wachtlijsten voor studentenkamers nemen nog sterker toe, omdat er steeds minder doorstroming plaatsvindt van kamers naar zelfstandige woningen. Het aanbod aan betaalbare starterswo-

Tabel 1 - Overzicht van tekorten in de sociale studentenhuysvesting per studentenstad gedurende het studiejaar, 2000/2001 en 2001/2002.  
Bron: Laagland, 2002.

steden	2000/2001	2001/2002
Amsterdam	+++	+++
Utrecht	+++	+++
Eindhoven	++	+++
Den Haag	++	++
Haarlem	++	++
Breda	+	++
Rotterdam	+	++
Tilburg	+	++
Leiden	+	++
Leeuwarden	o	++
Zwolle	+	+
Arnhem	o	+
Delft	o	+
Enschede	o	+
Groningen	o	+
Nijmegen	o	+
Maastricht	o	o
Wageningen	o	o

o = niet of gering tekort (<4 maanden)

+ = matig tekort (4-8 maanden)

++ = groot tekort (8-14 maanden)

+++ = zeer groot tekort (>=14 maanden)

ningen is te beperkt, waardoor afgestudeerden genoodzaakt zijn om nog een periode na hun studie in het studentenhuys te blijven wonen.

Het aanbod aan studentenkamers is intussen kleiner geworden. De krappe woningmarkt heeft als gevolg dat huisbazen het op dit moment rendabeler achten om studentenhuizen te verkopen, dan nog jarenlang studenten te huisvesten. De strenge brandveiligheidseisen hebben ervoor gezorgd dat vele huizen afgebroken of verkocht zijn. De hoge verbouwingskosten maakten de verhuur van de kamers voor de huisbaas financieel onaantrekkelijk. Verder komen er nauwelijks nieuwe studentenhuizen bij. Door de hoge huizenprijzen en het verdwijnen van de hypotheekrenteaftrek voor een tweede huys is het voor een particuliere verhuurder niet meer rendabel om een pand te kopen en dat per kamer te verhuren. De sociale woningcorporaties hebben de bouw van studentenwoningen stopgezet wegens de hoge grond- en bouwrijzen.

Blijft over het illegale circuit, maar door de invoering van de Koppelingswet kunnen studenten ook daar steeds minder

terecht. Deze wet koppelt de Wet Studiefinanciering aan de Gemeentelijke Basisadministratie. Anders gezegd: de Informatie Beheer Groep (IBG) controleert of het adres dat studenten hebben opgegeven, overeenkomt met de gegevens van de gemeente. Studenten zijn hierdoor verplicht om zich in te schrijven in hun woonplaats, willen zij aanspraak kunnen maken op de uitwonendenbeurs. Vele huisbazen of huisjesmelkers verbieden dit echter, waarmee de keuze voor de student wordt: of geen uitwonende beurs, of geen kamer.

### Initiatieven van het Rijk

De groeiende problemen op de woningmarkt voor studenten vragen om maatregelen van verschillende betrokkenen. Het Rijk, de politiek, de gemeenten en de particuliere sector gaan hier op verschillende wijzen mee om. Op landelijk niveau heeft het ministerie van VROM het probleem vaak onderkend en de goede wil uitgesproken om aandacht te besteden aan oplossingen voor de grootste nood.

In opdracht van het ministerie heeft het adviesbureau Laagland zowel in 2001 als in 2002 onderzoek gedaan naar de kamernood. In het eerste onderzoek was de centrale vraag: waar doen de tekorten aan studentenhuysvesting zich precies voor? In het eindrapport werden vooral oplossingen voor de piekperiode in de zomermaanden geschetst.

Recreatieverblijven zouden gebruikt kunnen worden voor tijdelijke verhuur en men zou op zoek moeten gaan naar 'short stay facilities'. Daarnaast werd het signaal afgegeven dat bij ongewijzigd beleid de knelpunten op de markt voor studentenhuysvesting blijven bestaan.

In het tweede rapport, 'Kamernood 2002', werd vooral gepleit voor een verbetering van het overleg tussen het Rijk, de gemeenten en de particuliere verhuursector. Het initiatief hiertoe zou bij de gemeenten moeten liggen. Tevens zou inwoning bij eigenaar-bewoners of verhuurders meer gestimuleerd kunnen worden. Als tijdelijke oplossing zouden 'portocabins' of prefab-woningen uitkomst kunnen bieden. Het rapport geeft vele knelpunten aan, zoals het probleem van tijdelijke huurcontracten, de prijsontwikkeling en de traagheid van de productie, maar oplossingen daarvoor worden niet genoemd.

In Utrecht is het initiatief genomen voor een pilot-project. Een werkgroep, bestaande uit de gemeente, studenten, woningmarktpartijen en onderwijsinstellingen, heeft in april 2002 aan de toenmalige staatssecretaris Remkes een rapport aangeboden met concrete plannen voor de uitbreiding van studentenhuysvesting in de stad, waaronder invoering van huursubsidie bij nieuwbouw van studentenkamers. Door gezamenlijk overleg is besloten om op bepaalde plekken extra kamers te bouwen. Overleg tussen Rijk, gemeente, particuliere verhuurders en studenten heeft dus werkelijk zin.

Remkes onderschreef het belang van overleg en gaf daarbij te kennen dat de gemeente het initiatief zou moeten nemen om de kamernood tot een minimum te beperken. Daarnaast pleitte hij voor tijdelijke huurcontracten, omdat er onvoldoende doorstroming van afgestudeerden naar starterswoningen plaatsvindt. Op deze manier zouden er meer kamers vrijkomen voor eerstejaars.

Minister Kamp van Volkshuysvesting herhaalde in november 2002 dit voorstellen. Als het aan hem ligt, wordt het huurcontract van een studentenkamer in 2004 gekoppeld aan de studieduur. Afgestudeerden krijgen dan drie tot zes maanden de tijd om een andere woning te vinden. Het voorstel van Kamp is nog niet in de Tweede Kamer besproken en zal de komende tijd nog ter discussie staan, omdat het praktisch moeilijk uitvoerbaar is en het de wettelijke bescherming van huurders beperkt. Bovendien is het de vraag of deze maatregel een oplossing voor de kamernood biedt of alleen leidt tot een verschuiving van het probleem. Door gebrek aan starterswoningen zullen nu niet de studenten, maar de afgestudeerden op straat staan. In de Tweede Kamer is de kamernood in toenemende mate een punt van aandacht. Zo heeft Groenlinks zich jarenlang ingezet voor de invoering van huursubsidie voor onzelfstandige wooneenheden. Door deze regeling zouden ontwikkelaars hogere huren kunnen vragen, waardoor het aantrekkelijker wordt om studentencomplexen te bouwen. Uiteindelijk stemde een kamermeerderheid voor het plan om bij speciaal daarvoor aangewezen onzelfstandige woningen huursubsidie te verschaffen. Dit is een stap in de goede richting, maar het is nog de vraag hoeveel woningen daadwerkelijk aangewezen zullen

worden. De praktijk moet nog uitwijzen of dit inderdaad een fundamentele bijdrage levert aan het oplossen van de kamernood. In het najaar van 2002 hebben Groenlinks en D66 het plan gelanceerd om lege kantoorpanden beschikbaar te maken voor studenten-huisvesting. Kantoo-reigenaren staan echter nog afhoudend tegen deze plannen. Zij vrezen hoge onderhoudskosten en zijn bang dat de verbouwingskosten niet terugverdiend zullen worden.

### Lokale partijen

Het Interstedelijk Studenten Overleg heeft in augustus 2002 onderzocht in hoeverre de aanbeveling om gemeenten een initiërende rol te geven door de gemeenten was opgepakt. Achttien grote studentensteden werden onder-vraagd over de kamernoodproblematiek. Vaak bleek er bij de gemeenten geen verantwoordelijke voor studentenhuus-vesting te zijn en vond het genoemde overleg tussen studenten, universitei-ten, hogescholen, woningcorporaties en de gemeente slechts in beperkte mate plaats. In veel steden was men erg terughoudend met het bouwen van extra woningen uit vrees dat de kamernood een tijdelijk probleem zou zijn. De gemeenten gaven aan ondersteuning vanuit het Rijk te missen.

Woningcorporaties wezen op hun beurt op belemmeringen bij de bouw in de vorm van gemeentelijke bestemmings-plannen en bureaucratische regels. Slechts 35 procent van de gemeenten spande zich daadwerkelijk in om oplos-singen te bedenken en maatregelen uit te voeren. Zelfs grote studentensteden als Leiden en Rotterdam bleken hiertoe onvoldoende bereid.

In de particuliere sector hebben winst-overwegingen altijd een grote rol gespeeld bij de beslissing om al dan niet te bouwen voor studenten. Het puntensysteem waarmee de toegestane kamerhuur berekend kan worden en de lage inkomenspositie van studenten zorgen ervoor dat de huurprijzen beperkt moeten blijven, terwijl de kosten steeds hoger worden. De hoge grond- en bouw-prijzen hebben de bouw niet gestimuleerd. Woningcorporaties geven de voorkeur aan de bouw van gezinswoningen in plaats van studen-tenwoningen. Bovendien worden corpo-raties die wel werk willen maken van studentenhuusvesting in veel gevallen tegengehouden door de bestemmings-



Kamerbureaus kunnen de vraag niet aan.

plannen van de gemeente. Tot slot maakt ook het stringente huurrecht de verhuur aan studenten onaantrekkelijk. Huisbazen zijn bang om jarenlang aan studenten vast te zitten. Als een huisbaas een huis wil verkopen, moet hij ervoor zorgen dat de studenten het pand verlaten. Door de huurbescher-ming wordt de huisbaas echter gedwon-gen om de studenten uit te kopen.

Bij het Rijk, de gemeenten en de parti-culiere partijen bestaat de goede wil om de kamernood op te lossen. Nu moeten deze betrokkenen nog het lef hebben om de verantwoordelijkheid ook daad-werkelijkheid te dragen. Er zijn inmiddels voldoende rapporten geschre-ven om inzicht te krijgen in het probleem. Gemeenten moeten aansturing krijgen vanuit het Rijk en gestimuleerd worden om de kamernood op te lossen. Belemmerende regels, zoals belasting-regels en de Koppelingswet dienen geë-valueerd te worden. Op lokaal niveau dient formeel overleg plaats te vinden tussen gemeente, woningcorporaties, hogescholen en universiteiten en stu-denten. Het is belangrijk dat alle over-wegingen om wel of niet voor een bepaalde oplossing te kiezen op tafel komen. Bijvoorbeeld in Utrecht is gebleken dat dit soelaas biedt. De acht-tien grote studentensteden dienen daar-naast regelmatig bij elkaar te komen en de verschillende knelpunten en oplos-singen uit te wisselen. Gemeenten kun-nen op deze wijze veel van elkaar leren. Om de kamernood te beperken zullen er studentenwoningen bijgebouwd

moeten worden. Men moet inzien dat de kamernood geen tijdelijke kwestie is, maar een structureel probleem van hui-dige en aankomende studenten. Ook het idee dat recent in Amsterdam is gelanceerd om zeecontainers te verbou-wen tot tijdelijke studentenkamers heeft dus geen zin. Men kan daar tijdelijk stu-denten wegstoppen, maar het probleem is daarmee nog niet opgelost. De wacht-lijsten worden korter en het probleem lijkt hiermee opgelost, maar de gemeen-te zelf moet beter weten: van een tijde-lijke oplossing kan geen structurele oplossing worden gemaakt. Voorkomen moet worden dat studenten later nog steeds in containers moeten wonen.

**Linda van Beek is voorzitter van het Interstedelijk Studenten Overleg.**

### Literatuurselectie

- Bonnerman, F., P. Hooimeijer, H. van der Vegt en J. Wegstapel (2001) *Spanning op de markt voor studentenhuusvesting: tijdelijk of structureel?* Amersfoort: Laagland Advies.
- Bonnerman, F., J. Wegstapel, C. de Jongh en L. Ottes (2002) *Kamernood 2002* (2002) Amersfoort: Laagland Advies.
- ISO (2002) *Lokale aanpak van de kamernood*, Utrecht: Interstedelijk Studenten Overleg.
- Werkgroep Pilot in Utrecht (2002) *Studenten op kamers in Utrecht*, Utrecht: Gemeente Utrecht.