

Rapport

Studentenhuisvesting in Amsterdam

Het rapport "Studentenhuisvesting in Amsterdam" is geschreven door het ASVA Studentenunie Onderzoeksbureau. Voor vragen en of reacties kunt u contact opnemen met:

ASVA Studentenunie Onderzoeksbureau
t.a.v. Johan Bokdam, Anouk Zuurmond
Vendelstraat 2
1012 XX Amsterdam
tel : 020 622 57 71
fax: 020 622 57 72
e-mail: onderzoeksbureau@stuc.uva.nl
website: www.asva.uva.nl

Amsterdam, maart 2001

Voorwoord

Er bestaat al jaren de indruk en het gevoel dat er in Amsterdam veel te weinig kamers voor studenten zijn. Volgens een persbericht van de Landelijke Studenten Vakbond en het Amsterdams Steunpunt Wonen van afgelopen september waren er in Amsterdam 12000 studenten op zoek naar een kamer. Als dit cijfer klopt, kan je gerust spreken van een rampzalige situatie.¹

Daarnaast lijken er nog veel andere indicatoren te zijn, zoals wachtlijsten en huurprijzen, die aangeven dat de huisvestingssituatie van studenten in Amsterdam verre van ideaal is. Er zijn veel studenten die dagelijks een uur of meer in de trein moeten zitten, anderen brengen de eerste jaren van de studie door op een zoldertje zonder stromend water, weer anderen verhuizen acht keer in hun eerste studiejaar. Berucht zijn ook de verhalen over groepen eerstejaars die donderdagochtend om 6 uur naar het Centraal Station gaan om de eerste Via-Via's te bemachtigen, om vervolgens de kamerverhuurders uit hun bed te bellen.

“De mooiste tijd van je leven....., achteraf”.

Het andere deel van het verhaal lijkt te zijn dat er in Amsterdam geen aandacht wordt besteed aan studentenhuisvesting. Een paar studenten die uit Limburg of Groningen komen worden redelijk snel aan een kamer geholpen, de rest moet zich maar zien te redden. De gemeente, de woningcorporaties noch de universiteiten en hogescholen lijken zich erg in te spannen om studenten aan woonruimte te helpen.

Dit beeld, van gebrek aan studentenhuisvesting en gebrekkige bereidheid daar structureel iets aan te doen, zullen we in dit rapport toetsen. Door middel van dit onderzoek hoopt de ASVA Studentenunie meer inzicht te krijgen in zowel de problemen die er zijn rond de huisvesting van studenten, als in de manieren waarop er wordt geprobeerd de problemen op te lossen.

Dit onderzoek moet daarmee een stimulans zijn om gezamenlijk te werken aan een betere huisvestingssituatie voor studenten in Amsterdam.

Het ASVA Studentenunie Onderzoeksbureau

Anouk Zuurmond
Johan Bokdam

Amsterdam, maart 2001

¹ “Overheid schiet tekort in jongerenhuisvesting”, persbericht LSVb, 9 augustus 2000

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	5
1.1 Doel.....	5
1.2 Vraagstelling.....	5
1.3 Aanpak	6
2. Situatie	7
2.1 Vraag.....	7
2.2 Aanbod	9
2.2.1 Particulier	10
2.2.2 Kamerbureaus	11
2.2.3 Corporaties	12
2.3 Kosten	14
3. Beleid	16
3.1 Wat doet de gemeente?	16
3.2 Wat doet de UvA?.....	16
3.2.1 Beleid voor reguliere studenten	16
3.2.2 Nieuwbouw	17
3.2.3 Beleid voor buitenlandse studenten.....	18
3.3 Wat doen de corporaties?	18
4. Beoordeling	19
5. Conclusies en Aanbevelingen	21
5.1 Conclusies	21
5.2 Aanbevelingen	21

1. Inleiding

1.1 Doel

Om meer inzicht te krijgen in het karakter en de schaal van de problemen rondom studentenhuisvesting wil het ASVA Studentenuite Onderzoeksbureau onderzoeken hoe het gesteld is met de huisvestingssituatie van studenten in Amsterdam.

Daarnaast is de ASVA Studentenuite van mening dat huisvestingsbeleid voor studenten de volle aandacht van de UvA, de VU, de hogescholen, de gemeente Amsterdam en de woningbouwcorporaties verdient. Studenten die aan steeds strengere studie-eisen moeten voldoen zijn gebaat bij goede voorzieningen. Studeerbaarheid betekent onder meer een degelijke en redelijk zekere huisvesting. De meeste studenten hebben simpelweg geen tijd om veel energie te stoppen in het wanhopig trachten te vinden van een fatsoenlijke kamer, waar men zijn studie en bijbaan al moet zien te combineren.

Om studentenhuisvesting op de agenda te zetten van zowel de UvA als de gemeente Amsterdam, willen we kijken naar de mate van succes van het bestaande beleid rondom studentenhuisvesting. Waar mogelijk willen we aangeven hoe de huisvestingssituatie van studenten verbeterd kan worden.

1.2 Vraagstelling

Het onderzoek heeft dan ook een tweeledig karakter. De eerste onderzoeksvraag is erop gericht feitelijke informatie te verzamelen die aangeeft hoe het staat met de huisvesting van studenten in Amsterdam. De tweede en derde vraag zijn beleidsanalytisch. Uiteindelijk zullen we een aantal aanbevelingen formuleren. De onderzoeksvragen die het Onderzoeksbureau wil beantwoorden zijn de volgende:

1 Hoe is het gesteld met de huisvestingssituatie van studenten in Amsterdam?

Om de schaal en urgentie van de problemen rond huisvesting te kunnen benoemen is het nodig dat er zowel naar de vraag als naar het aanbod van kamers wordt gekeken.

De vraag is niet eenvoudig vast te stellen. Hoeveel van de nieuwe studenten die jaarlijks in Amsterdam komen studeren willen in Amsterdam of omgeving wonen? Hoeveel van die studenten woonden er al? Zijn problemen om aan een kamer te komen een reden voor sommige studenten om juist niet in Amsterdam te willen wonen, of zelfs elders te gaan studeren?

Wat betreft het aanbod kijken we naar de verschillende wijzen waarop studenten aan kamers en woningen kunnen komen: de woningbouwverenigingen, de commerciële en niet-commerciële kamerbureaus, de particuliere kamer- en huizenmarkt en alternatieve routes, zoals studentenhuizen en advertenties. Naast de kwantitatieve verschillen tussen vraag en aanbod gaan we ook in op de kwalitatieve verschillen tussen vraag en aanbod. Waarschijnlijk zal niet iedereen met een kamer tevreden zijn. Deze vragen komen in hoofdstuk twee aan bod.

2 Hoe wordt geprobeerd de huisvestingssituatie van studenten te verbeteren?

In hoofdstuk drie kijken we naar wat de verschillende actoren, zoals de gemeente, de universiteiten en hogescholen, en een aantal woningcorporaties, daadwerkelijk doen om de huisvestingssituatie van studenten te verbeteren. Wat is het beleid en hoe wordt het uitgevoerd? Voor wie is het beleid bedoeld?

3 In hoeverre is het gevoerde beleid effectief?

Uiteindelijk is het doel van dit onderzoek aan te geven in hoeverre (het beleid rond) studentenhuisvesting voldoet. Hoe verhouden de problemen uit het tweede hoofdstuk zich met het beleid uit het derde hoofdstuk. Kan er eventueel meer gedaan worden, of zou er zelfs meer gedaan moeten worden? In hoeverre is dat haalbaar?

In het vijfde hoofdstuk gaan we, naast de conclusies die getrokken kunnen worden uit het voorgaande, in op eventuele manieren waarop de huisvestingssituatie van studenten te verbeteren is. Door de bovenstaande onderzoeksvragen zullen we namelijk niet alleen inzicht krijgen in de schaal van de problemen, maar ook aanbevelingen kunnen formuleren voor het verbeteren van de huisvesting van studenten.

1.3 Aanpak

Dit onderzoek zal voornamelijk een beleidsanalytisch karakter hebben. We hebben bestaande data verzameld (en vergeleken) omtrent wachtlijsten, aantallen kamerzoekers en woningvoorraad. Zo gebruiken we gegevens van een enquête die twee jaar geleden is gehouden onder zo'n vierhonderd studenten, naar de mogelijke gevolgen van de Koppelingswet en gebruiken we data uit de UvA Studenten Tevredenheids Monitor, een uitgebreide representatieve steekproef onder zo'n 900 UvA studenten. Ook hebben we eerder gepubliceerde gegevens over jongeren- en studentenhuisvesting in Amsterdam gebruikt.

Deze inventarisatie dient slechts als uitgangspunt. Een uitgebreid, methodisch verantwoord kwalitatief onderzoek naar de precieze huisvestingssituatie van zestigduizend studenten die hoger onderwijs in Amsterdam volgen is zeker wenselijk. Dit kan helaas niet worden uitgevoerd met de middelen die de ASVA Studentenunie tot haar beschikking heeft.

Om onderzoeksvraag 2 en 3 te beantwoorden geven we een overzicht en een evaluatie van het gevoerde beleid. Door middel van de vragen die hierboven geschetst zijn hopen we een overzicht te krijgen van zowel het beleid als de mate van het succes van dat beleid. Hiervoor gebruiken we beleidsdocumenten en aanvullende interviews met beleidsmakers en -uitvoerders.

Hoewel gepoogd is een beeld te krijgen van heel Amsterdam, ligt hier bij de instellingen voor hoger onderwijs de nadruk vooral op datgene wat de UvA doet.

2. Situatie

Uit onderzoek uitgevoerd voor het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen blijkt dat de woningmarkt voor studenten in Amsterdam vergeleken met de meeste anderen studentensteden gespannen is. Relatief weinig studenten hebben een huurcontract, studenten zitten vaker in onderhuur, zijn vaker op zoek naar een andere woonruimte, en een groot percentage kan zich niet inschrijven in de Gemeentelijke Basis Administratie.²

Dit zijn slechts de problemen van studenten die een kamer hebben. Wat dit onderzoek niet vermeldt is het aantal studenten dat wel op kamers wil of moet, maar er geen kan vinden.

In dit hoofdstuk kijken we naar zowel de vraag als het aanbod van woningen voor studenten en jongeren in het algemeen. Deze categorieën zijn gezien de huidige wet- en regelgeving vaak namelijk niet te onderscheiden. Ook gaan we in op de situatie van diegenen die al wel een kamer hebben.

2.1 Vraag

De vraag naar studentenhuisvesting is niet eenvoudig vast te stellen. Hoeveel van de studenten die jaarlijks in Amsterdam komen studeren, willen er ook wonen, hoeveel wonen er al, en wat doen studenten die niet direct een kamer kunnen vinden?

Naast de kwantitatieve verschillen gaan we ook in op de kwalitatieve verschillen tussen vraag en aanbod. Hoe tevreden zijn studenten (die wel een kamer hebben) met hun huisvestingssituatie?

Allereerst is er de instroom. Die instroom van nieuwe studenten in het hoger onderwijs in Amsterdam, zowel HBO als WO, neemt de laatste jaren toe. Waren de prognoses in 1995 nog dat de instroom van nieuwe studenten met twintig procent zou afnemen³, inmiddels blijkt het aantal studenten volgens het Bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam jaarlijks met zo'n 1,5 procent te groeien.⁴ De daling van het aantal jongeren in de totale bevolking van Nederland lijkt te worden gecompenseerd door een steeds hoger percentage jongeren dat gaat studeren. Hoewel dat natuurlijk een toe te juichen ontwikkeling is, heeft het wel gevolgen voor de vraag naar jongerenhuisvesting in studentensteden.

We hebben de cijfers van de ROC's (regionale opleidingscentra) niet meegenomen, omdat deze studenten vaak nog niet zelfstandig wonen. Er volgen op dit moment in Amsterdam ruim 20000 leerlingen een MBO, beroepsopleidende of beroepsbegeleide leerweg.

Hoeveel van die nieuwe studenten zoeken ook daadwerkelijk woonruimte? Van alle UvA-studenten woonde in 1998 ongeveer een kwart bij hun

² Joost van Leenders en Marije Hulshof, "Huisvesting van Studenten", *Rooilijn*, 1998 nr.5

³ Jeroen Verhulst, Bureau P/A (SWD), "Studentenhuisvesting in Nederland", Amsterdam, 1997

⁴ Bureau O + S, 2000, <http://www.onderzoek-en-statistiek.amsterdam.nl/>

ouders/verzorgers.⁵ Uit eerder onderzoek van de ASVA | Obas naar de woonsituatie van studenten, gericht op de gevolgen van de koppelingwet, bleek 20% van de geïnterviewde studenten die bij de ouders woonde, dit te doen vanwege het feit dat ze geen kamer konden vinden⁶. Dit laatste cijfers kan in verband met een relatieve oververtegenwoordiging van uitwonende studenten niet als absolute statistische waarheid worden aangenomen, maar het is wel een goede indicator. Dit zou betekenen dat er alleen al van de UvA zo'n 1100 studenten thuis wonen tegen hun zin (en daarvoor bovendien durven uitkomen!).

Thuiswonende studenten zijn ook de studenten die sterker van plan zijn van woonsituatie te veranderen, dan studenten die al op kamers wonen. Toch is gemiddeld 17% van alle studenten *beslist* van plan om binnen een jaar van woonruimte te veranderen. Daarnaast *overweegt* nog eens 22% dit.⁷ In het algemeen duiden deze cijfers, vooral bij studenten die bij de ouders wonen, maar zeker ook bij degenen die op kamers wonen, op ontevredenheid over de woonsituatie.

Uit een recent onderzoek, gehouden onder 500 studenten, naar de woonsituatie van studenten aan de Vrije Universiteit kwam een nog sterker beeld naar voren. Hier woont bijna de helft van de studenten thuis, en daarvan is maar liefst een derde op zoek naar eigen woonruimte. Dit betekent dat bij de VU zo'n 2200 studenten op zoek zouden zijn naar een kamer. Onder de thuiswonende eerstejaars VU studenten ligt het percentage zoekers maar liefst op 42%.⁸

Een aanvullend probleem, dat bijna niet te meten is, is het mogelijke effect dat studenten besluiten om vanwege de moeilijkheid van het vinden van een kamer, in een andere stad te gaan studeren. Hierover hebben we nergens gegevens kunnen vinden. Het zou onderzoek vragen onder zowel scholieren als studenten door heel Nederland.

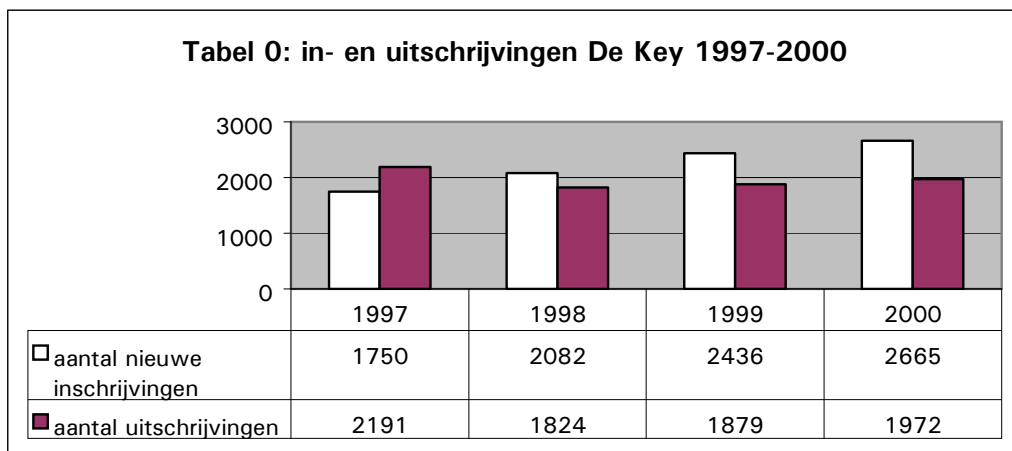
Een belangrijke indicator voor het aantal jongeren dat op zoek is naar woonruimte in Amsterdam zijn de wachtlijsten van Woonstichting De Key voor kamers in de grote complexen aan de rand van de stad. Deze woningen, die aan de 'onderkant' van de woningmarkt zitten, worden vaak gebruikt door 'beginners' op de woningmarkt en zijn speciaal voor jongeren bedoeld. De wachttijd voor deze woningen loopt op dit moment, volgens gegevens van De Key zelf, op naar anderhalf à twee jaar. De inschrijvingen bij De Key lopen de laatste jaren op, al lijken er vanaf afgelopen jaar zich steeds meer mensen van de wachtlijst uit te schrijven. De gegevens voor 2000 zijn nog voorlopig. (zie tabel 0) In de volgende paragraaf gaan we wat dieper in op deze huisvestingsvorm.

⁵ UvA, Bureau Bestuurlijke Informatie, "Student TevredenheidsMonitor", december 1998

⁶ Wetenschappelijk Bureau ASVA | OBAS, "IBG en GBA, een gevaarlijk koppel", 1998

⁷ UvA, Bureau Bestuurlijke Informatie, "Student TevredenheidsMonitor", december 1998

⁸ "Woonjungle Amsterdam", Dirk de Hoog, AdValvas, 30 november 2000



Wachttijd in jaren voor jongerencomplexen:

	1998	1999	2000
Stadsrand	0,9	1,1	1,1
Binnen Singelgracht	2,2	2,4	1,9
Buiten Singelgracht	2,5	2,4	3,3

Bron: Woonstichting De Key

Concluderend kunnen we vaststellen dat er een grote vraag is onder thuiswonende studenten naar woonruimte in Amsterdam. Dit duidt op grote woningnood onder studenten. Bovendien is er een grote groep studenten die wel een (vaak onzelfstandige) woning heeft, maar toch op zoek is naar kwalitatief betere woonruimte. Voor deze studenten is het belangrijk dat een relatief vlotte doorstroming naar zelfstandige of betere onzelfstandige woonruimte mogelijk is.

De vraag naar woonruimte lijkt, mede gezien de wachtlijsten, een stuk groter dan het bestaande aanbod. In de volgende paragraaf gaan we in op dat aanbod, en kijken we naar de wijze waarop studenten al dan niet een kamer vinden.

2.2 Aanbod

Met betrekking tot het aanbod is het goed om te kijken naar de verschillende wijzen waarop studenten aan een kamer of woning kunnen komen. De meest gebruikelijke wegen zijn de woningbouwverenigingen (ook wel corporaties genoemd), de commerciële en niet-commerciële kamerbureaus, die met name kamers bij particulieren bemiddelen, en het directe aanbod van particulieren, zowel via advertenties als via informele kanalen (netwerken van kennissen en familie). Onderstaande tabel geeft aan hoe studenten in Amsterdam een aantal jaren geleden woonden.

Tabel 1 Woonvorm van studenten in Amsterdam

Woonvorm	Landelijk (%)	WO-A'dam (%)	HBO-A'dam (%)
Studentenflat	18	9,5	13,7
Corporatie	21	21,9	30,4
Particulier	43	40,7	27,3
Hospita	6	5,7	11,2
Koop	8	15,1	13,7
Antikraak	0,5	0,7	
Anders	4	6,5	3,7

Bron: Leenders en Hulshof in *Rooilijn*, 1998, nr. 5

2.2.1 Particulier

Het moeilijkste is het om een goed beeld te krijgen van de particuliere kamermarkt, die toch een groot deel van de jongerenhuisvesting voor haar 'rekening' neemt. Naast het feit dat een deel van deze verhuur illegaal is, wordt ook de legale verhuur niet op Amsterdams niveau geregistreerd. Dit deel van de markt is ook zeer gedifferentieerd, van hospita's tot 'ondernemingen' die honderden woningen beheren. Landelijk huurt 43% van de studenten bij een particulier, en zit 6% op kamers bij een hospita. In Amsterdam ligt het percentage studenten dat bij een particulier huurt beduidend lager, namelijk op zo'n 35%, het aandeel 'hospiterenden' op 8%. Dit kan verklaard worden uit de algemene krappe Amsterdamse woningmarkt, waardoor het verhuren van kamers relatief onaantrekkelijk is.

Speciaal aan Amsterdam is bovendien dat een relatief groot deel van de studenten WO en HBO (14% i.p.v. 8% landelijk, bijna het dubbele) in een koopwoning woont. Dit lijkt duidelijk een alternatief voor, en daarmee een indicator van, de gespannen kamermarkt.⁹

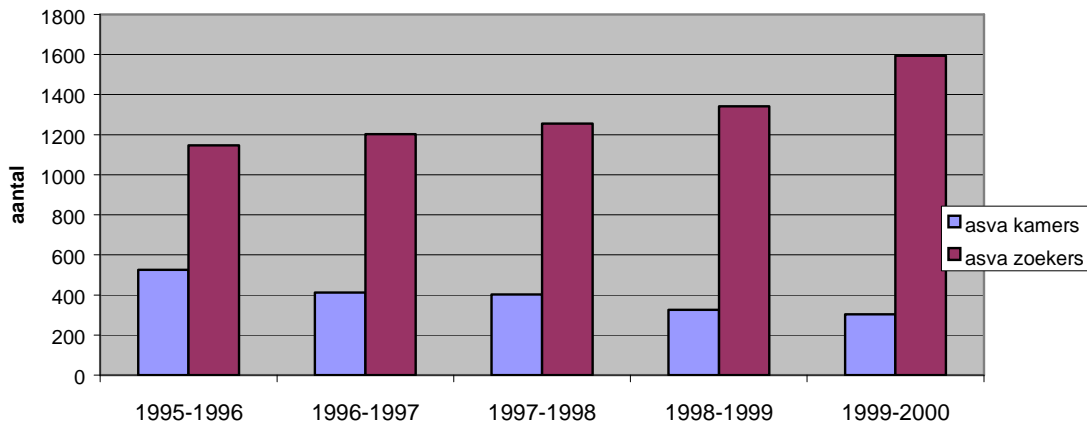
Een andere indicator voor de spanning op de particuliere kamermarkt zijn de advertenties in bladen als de *Via-Via*, het Amsterdams Stadsblad en de *Echo*. Het beeld dat uit die advertenties naar voren komt is bedroevend. Waar een paar jaar geleden er nog elke week een aantal kamers werd aangeboden via het Stadsblad en de *Echo*, staan er nu onder het kopje 'Kamers te huur aangeboden' bijna uitsluitend advertenties van commerciële kamerbureau's. De advertentiediensten van die beide kranten bevestigen dat er duidelijk sprake is van een afname van het aanbod, en een stijging van het aantal advertenties waarin kamers gevraagd worden.

⁹ Joost van Leenders en Marije Hulshof, "Huisvesting van Studenten", *Rooilijn*, 1998 nr.5

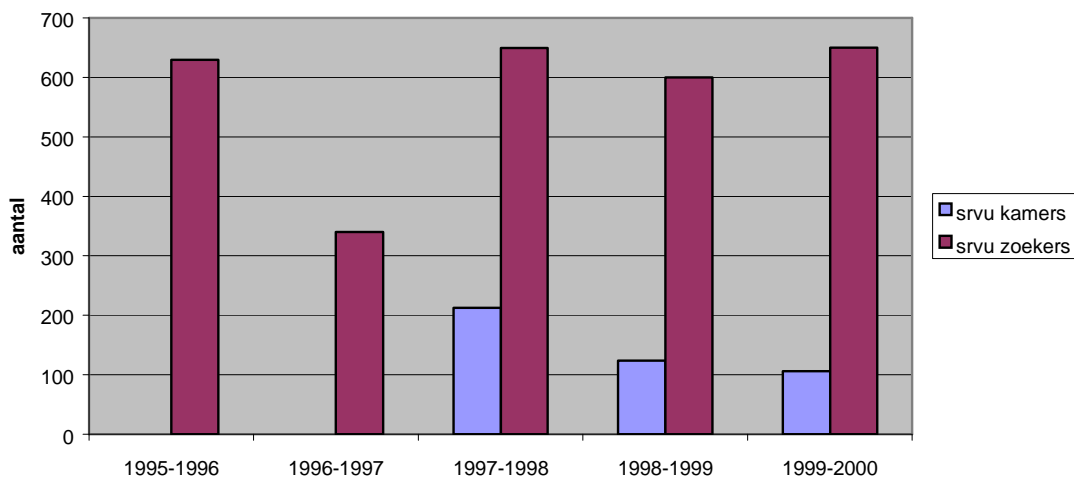
2.2.2 Kamerbureaus

Een andere indicator van de huisvestingssituatie is het verschil in ontwikkeling tussen het aantal inschrijvingen en het aantal bemiddelde kamers bij de niet-commerciële kamerbureaus. De gegevens, afkomstig van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW), het ASVA Studentenuite Kamerbureau en het Kamerbureau van de SRVU, laten zien dat hier de laatste vier jaar ook sprake is van een steeds krappere wordende markt. Het aanbod van kamers neemt af, en de vraag neemt toe. Een en ander wordt duidelijk uit onderstaande grafieken.¹⁰

Tabel 2: ASVA Studentenuite Kamerbureau



Tabel 3: Kamerbureau SRVU



Gegevens over de vraag naar kamers bij het ASW zijn niet opgenomen in deze grafiek, omdat de gegevens die er waren, slecht onderling vergelijkbaar waren. Het ASW houdt namelijk het aantal mensen bij dat meeloot per kamer, en niet

¹⁰ Jaarverslagen ASVA Studentenuite Kamerbureau, SRVU Kamerbureau en ASW, diverse jaargangen.

het aantal woningzoekenden. Het aantal kamers dat wordt aangeboden was in 1999 nog vijftig à zestig per kwartaal. In 2000 waren dit er zo'n tien.¹¹ Sinds 1994 neemt het aantal kamers af dat geschikt is voor verhuur. Dit komt voornamelijk doordat voor deze kamers een huurprijs werd gevraagd die ver boven de maximaal redelijke huur lag. Het ASW merkt dat deze kamers uiteindelijk wel worden verhuurd, doordat de druk op de kamermarkt zo hoog is. Deze verhuur, van kwalitatief ondermaatse en te dure kamers, is illegaal, omdat niet aan de wettelijke vereisten is voldaan.

2.2.3 Corporaties en Intermezzo

In een voor studenten ideale woningmarkt zou het aanbod van de woningbouwcorporaties en/of een stichting jongerenhuisvesting de legale en reguliere weg moeten zijn waarlangs de meeste studenten een kamer vinden. Dit zijn immers in principe betaalbare en kwalitatief voldoende kamers. In Amsterdam zijn het met name woningcorporatie De Key en de stichting voor jongerenhuisvesting Intermezzo die zich op jongerenhuisvesting richten.

De Key heeft zo'n 3.000 onzelfstandige eenheden in bezit. Ongeveer de helft daarvan ligt in de drie grote perifere complexen in Diemen, Osdorp en Noord. De andere helft bestaat uit grote panden op de Weesperstraat en het Bijtjespad, en kleinere panden verspreid over de binnenstad.

Hiermee is nog niet gezegd dat deze eenheden ook aan studenten worden aangeboden. Uit onderzoek uit 1997, gedaan in opdracht van o.a. de Key, blijkt dat het aandeel studerende kamerbewoners gemiddeld op 54% ligt.¹² Er is daarnaast sprake van een redelijk aantal ingeschrevenen waarvan geen gegevens bekend zijn. Dit zouden studenten kunnen zijn, maar waarschijnlijk is dit niet. Deze 'onbekenden' wonen er meestal al meer dan 5 jaar. Studerende zijn in dit geval studenten van zowel UvA, VU als de hogescholen.

Voor eerstejaars UvA-studenten is de betekenis van het aanbod van de Key marginaal. Slechts 4% van hen vindt via de Key een kamer, terwijl 19% zich inschrijft voor een woning in zo'n complex. Voor ouderejaars ligt het percentage dat via de Key een woning vindt wel iets hoger.

Eerstejaarsstudenten van de UvA die meer dan 1,5 uur reizen van Amsterdam wonen, en die zich voor maart (en later eventueel augustus) hebben aangemeld, kunnen gebruik maken van een voorrangsregeling. Zij worden met voorrang op de gewone wachtlijst geplaatst. Er zijn voor deze studenten zo'n 200 kamers gereserveerd. Afgelopen jaar hebben zo'n 160 studenten gebruik gemaakt van deze regeling. In de praktijk betekent dit dat deze studenten in december/januari onder de pannen zijn. Dit zijn dus ook meteen die 4% van eerstejaarsstudenten die via De Key een kamer vindt. De rest moet minimaal een jaar wachten, zoals uit de wachtlijsten in de vorige paragraaf al duidelijk werd.

¹¹ Parool, 22 augustus 2000

¹² Jeroen Verhulst, Bureau P/A(SWD) "Studentenhuisvesting in Nederland", Amsterdam, 1997, p22

Vooral in de kleinere complexen in de binnenstad blijkt slechts een kleine minderheid van de bewoners daadwerkelijk te studeren, maar in deze panden is een grote groep bewoners waarvan er geen inschrijvingsgegevens bekend zijn. Het is echter niet logisch te verwachten dat er onder die groep veel studenten zullen zitten. Een belangrijke indicator hiervoor is dat in die complexen, wederom volgens het bovengenoemde onderzoek, 40% van de bewoners 28 jaar of ouder is. Dit zullen, zeker gezien de strengere regelgeving m.b.t. studiefinanciering en de verhogingen van het collegegeld van de laatste jaren, toch slechts incidenteel studenten zijn. Bovendien zijn ook hier de 'onbekenden' er al minimaal 5 jaar woonachtig, en is het gezien de wachttijd voor dit soort woningen niet aannemelijk dat onder deze groep zich nog veel studenten zullen bevinden.

Een positieve ontwikkeling is het feit dat op de huidige wachtlijsten van De Key overwegend studenten staan. Onderstaande tabel geeft info over de samenstelling van de wachtlijsten. De vraag is wel hoe het verschil tussen de wachtlijsten en de daadwerkelijke bewoners te verklaren is. Ook is het duidelijk dat het totaal aantal ingeschrevenen de laatste jaren behoorlijk aan het oplopen is.

Tabel 4: samenstelling wachtlijsten De Key (2000 betreft een schatting)

	31-12-1997		31-12-1998		31-12-1999		31-12-2000	
Studerend UvA	833	37%	913	36%	1127	36%	1155	33%
Studerend VU	198	9%	219	9%	308	10%	350	10%
Studerend HBO	565	25%	635	25%	750	24%	910	26%
Studerend overig	445	20%	521	20%	595	19%	700	20%
Werkend	117	5%	132	5%	206	7%	245	7%
Werkzoekend	30	1%	25	1%	22	1%	35	1%
Overig	69	3%	107	4%	95	3%	105	3%
totaal eigen inschrijving	2257	100%	2552	100%	3103	100%	3500	100%
totaal incl. UvA-regeling	2584		2873		3485		3900	

De andere 'officiële' weg waarlangs studenten in Amsterdam een kamer kunnen vinden is via Intermezzo in Amstelveen. Deze stichting verhuurt de studentenflats in Uilenstede, die ook specifiek voor jongeren bedoeld zijn. Van deze complexen maken voornamelijk VU-studenten gebruik, wat gezien de ligging logisch lijkt. Intermezzo verhuurt 2763 onzelfstandige eenheden en biedt dus officieel aan even zoveel jongeren een kamer.

Daarnaast verhuren ze ook nog 261 zelfstandige eenheden, wat 1, 2 of 3 kamereenheden zijn met eigen faciliteiten, zoals keuken en douche/toilet. Deze eenheden bieden plaats aan maximaal 489 bewoners.

Op dit moment staan er 1563 mensen ingeschreven op de wachtlijst bij Intermezzo. De verwachting is dat het tegen augustus tussen de 1500 en 2500 personen zullen zijn die ingeschreven staan. Het laatste half jaar loopt het aantal

inschrijvingen wederom op, waardoor de wachttijd voor onzelfstandige eenheden op dit moment 2 à 3 jaar bedraagt.¹³

Naast de reguliere wachtlijst werkt Intermezzo in samenwerking met de VU ook met een voorrangs- en een urgentieregeling. Allereerst is er de gewone voorrangsregeling die geldt voor eerstejaars VU-studenten die op meer dan 105 km afstand wonen. Die moeten zich inschrijven voor 1 maart in het jaar waarin ze in september aan hun studie beginnen. Ze mogen verder geen voorkeur opgeven voor een bepaald soort kamer. Jaarlijks worden ongeveer 85-100 mensen in de periode augustus tot december op deze manier geplaatst. Daarnaast worden via de Studentdecanen van de VU per maand ongeveer 3 studenten geplaatst met voorrang op de 'gewone' wachtenden. Dit komt dus neer op ongeveer 30 studenten per jaar, die vanwege problemen een kamer kunnen krijgen.

Dan zijn er nog de reguliere woningen die via de clusters van corporaties worden aangeboden. Hier wordt niet bijgehouden hoeveel hiervan naar studenten gaan, maar wel hoeveel er worden toegewezen aan jongeren. Volgens gegevens van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is in 1999 30% van de sociale huurwoningen in Amsterdam toegewezen aan jongeren onder de 27. In absolute aantallen zijn dat er 4800, voornamelijk kleine en goedkope woningen. Hier staat echter tegenover dat meer dan 25.000 jongeren op zoek zijn naar een kamer, en een abonnement op een woonkrant hebben.

Voor doorstroom naar een kleine, goedkope woning, is in 1999 gemiddeld 8,5 jaar woonduur nodig. Dit wijst op grote doorstromingsproblemen voor studenten. Het gemiddelde aantal reacties in 1999 op een jongerenwoning in de clusterkrantjes was 51.¹⁴

Als je deze cijfers combineert, zal het onwaarschijnlijk zijn dat veel van die 4800 kamers naar studenten gaat. Zij hebben vaak niet veel wachttijd, laat staan woonduur. Deze woningen zullen vooral voorzien in de vraag naar woonruimte onder 'Amsterdamse jongeren', een relatief grote groep, die zelfstandig gaat wonen. Hieronder zullen redelijk wat HBO-studenten zitten, die al in Amsterdam woonden, en daarom zich eerder in konden schrijven. Dit verklaart wellicht het relatief hoge percentage HBO'ers in corporatiewoningen (30%, zie tabel 1)

2.3 Kosten

Door het vergelijken van vraag, aanbod en wachtlijsten is duidelijk dat er sprake is van een structurele kwantitatieve woningnood onder studenten in Amsterdam. Daarnaast is er de niet al te rooskleurige situatie van studenten die wel een kamer hebben gevonden. Zoals boven aangegeven, is 30 à 40% van die studenten op zoek naar andere woonruimte.

Een belangrijk aspect daarin zal de prijs van de kamer zijn. Hoewel niet duidelijk is wat de student gemiddeld voor zijn of haar woning betaalt, liggen Amsterdamse huurprijzen ver boven het Nederlands gemiddelde. Dit zal voor een

¹³ Gegevens afkomstig van het Kamerbureau van de SRVU

¹⁴ Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, Jaarboek 2000.

groot deel komen door het grote aantal studenten dat op particuliere kamers zit die, zoals hierboven gesignaleerd, qua prijs ver boven de maximaal redelijke huurprijs zitten.

Het bedrag dat studenten in Nederland gemiddeld aan hun kamer kwijt zijn ligt tussen de 350 en 500 gulden. Uit een recent onderzoek onder Nijmeegse studenten, waar de druk op de kamermarkt toch beduidend lager is, bleek dat de gemiddelde student daar al 485 gulden per maand aan woonlasten kwijt was.¹⁵

Wat studenten te besteden hebben aan huisvesting verschilt uiteraard per persoon. De normen van de IBG die gebruikt worden bij het vaststellen van de (basis) beurs zijn een begin. Het verschil in basisbeurs voor een thuiswonende en uitwonende student is zo'n 300 gulden. Het is voor een uitwonende student echter mogelijk om meer aanvullende beurs te krijgen, dan wel te lenen. Het verschil in budgetnormen voor levensonderhoud dat hierbij wordt aangehouden is f342.26. Dit bedrag ligt 50 gulden onder de huurprijs voor onzelfstandige kamers in de periferie van Amsterdam, die qua prijs gezien kunnen worden als de 'onderkant' van de legale markt. Onze nationale overheid gaat er dus vanuit dat de kosten van levensonderhoud gedekt worden door een bedrag dat lager ligt dan wat de gemiddelde Amsterdamse student redelijkerwijs geacht kan zijn aan huur kwijt te zijn.

Uit een onderzoek van Intermediair en het NIBUD in 1998 blijkt dan ook dat uitwonende studenten gemiddeld ongeveer 100 gulden meer uitgeven dan gebudgetteerd door de IBG, terwijl "thuiswoners" ongeveer f100,- overhouden. Dit verschil tussen norm en werkelijkheid komt ook tot uitdrukking in de hoeveelheid geld die verdiend wordt met bijbaantjes. Uit hetzelfde onderzoek bleek dat uitwonende studenten gemiddeld 600 gulden bijverdienen, waar hun thuiswonende studiegenoten zo'n 480 gulden bijverdienen. Ook staan uitwonende studenten vaker rood en lenen ze vaker bij de IBG.¹⁶

¹⁵ <http://www.kun.nl/nieuws/persberichten/pb01-12.html>

¹⁶ "Student op kamers komt moeilijker rond" Persbericht NIBUD
<http://www.nibud.nl/pbstuden.htm>

3. Beleid

3.1 Wat doet de gemeente?

De laatste nota jongerenhuisvesting van de gemeente Amsterdam is van 1991, inmiddels dus een decennium geleden. Daarin werd onder andere het volgende geconcludeerd: "Met name studenten ondervinden de gevolgen van de ineengestorte particuliere kamermarkt (...) Ook het aantal zeer goedkope huurwoningen, met name geschikt voor woningzoekenden met een laag inkomen, loopt hard terug als gevolg van huurverhoging en stadsvernieuwing. De vervangende nieuwbouw .. (HAT-eenheden) is in aantal onvoldoende om dit verlies te compenseren en bovendien vaak te duur."

Na discussie en inspraak bleek men de analyse te delen, maar vond dat er (meer) concrete voorstellen moesten worden uitgewerkt. Mede daardoor is er in 1992 besloten om te *onderzoeken* of een *experiment* met kamergewijze verhuur van driekamerwoningen mogelijk was, te *onderzoeken* of particuliere verhuurders subsidie kunnen krijgen voor ingrepen ten behoeve van kamerverhuur en dat er zoveel mogelijk studenteneenheden behouden moeten worden door *overleg* met de Doelen (het huidige de Key). Daarnaast werd besloten dat er gekeken moest worden of de HAT-eenheden (woning voor de Huisvesting van Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens) beter gebruikt konden worden voor jongeren, of de informatievoorziening aan migranten over de corporaties verbeterd kon worden, en werd tijdelijke bewoning van slooppanden mogelijk gemaakt.¹⁷

De vraag is nu wat er van deze beleidsvoornemens daadwerkelijk gekomen is. Daarop zal in hoofdstuk 3, beoordeling van het beleid, worden ingegaan.

3.2 Wat doet de UvA?¹⁸

Voor de ASVA Studentenuite is de UvA in eerste instantie het aanspreekpunt om misstanden te melden, en actie van te eisen. Toch moeten we niet uit het oog verliezen dat ook de hogescholen en de Vrije Universiteit een rol kunnen spelen in het verbeteren van de huisvestingssituatie van studenten. Een goed voorbeeld hiervoor zijn de in 1999 geuite plannen van de rector van de VU, om op de Zuidas en op Uilenstede in samenwerking met Intermezzo studentenwoningen te gaan bouwen, en daarmee een kamergarantie aan alle eerstejaars studenten te mogelijk te maken.¹⁹ Dit zijn natuurlijk positieve ontwikkelingen, al is het voorlopig afwachten of en op welke termijn deze plannen uitgevoerd gaan worden.

3.2.1 Beleid voor reguliere studenten

Sinds een jaar of drie denkt de UvA na over studentenhuisvesting. Door dalende studentenaantallen, groeiende competitie tussen de universiteiten in het werven

¹⁷ Gemeentebld afd.1 Nr. 533. Beleid inzake jongerenhuisvesting, Amsterdam 25 juni 1992, p. 1495

¹⁸ Deze informatie komt o.a. uit gesprekken met Frank van Kampen, hoofd studentendienstverlening, en Hans de Wit, bestuursadviseur van de UvA

¹⁹ Zie artikel Parool: <http://www.parool.nl/actueel/lunchnieuws/340020311.html>

van nieuwe studenten en het eventuele toekomstige afschaffen van de OV-studentenkaart werd de universiteit gedwongen de problemen rond studentenhuisvesting in Amsterdam onder ogen te zien. Het zou ze wel eens studenten kunnen kosten.

De UvA erkent op dit moment dat er een probleem is voor studenten die een kamer zoeken in de hoofdstad. Tegelijkertijd meent de UvA dat ze niet de middelen heeft (of daar in ieder geval niet voor wil aanwenden) om elke student een kamer aan te kunnen bieden. Was de eerste gedachte drie jaar geleden nog om in ieder geval aan alle eerstejaars studenten een kamer aan te bieden, inmiddels is de UvA aan het denken aan een doelgroepenbeleid.

Gezien de beperkte middelen wil de UvA voornamelijk voor speciale groepen huisvesting aanbieden en bouwen (zie voor de concrete plannen de volgende paragraaf). Voorbeelden hiervan zijn studenten met een handicap (bv. CARA-patiënten), studenten die dure topmasters komen doen (bv. de engelstalige master bij Economie), islamitische vrouwen die anders niet zelfstandig kunnen wonen en bepaalde groepen AIO's, bursalen of junior-onderzoekers.

Daarnaast wil de UvA ook een nadere analyse uitvoeren van de huidige huisvestingssituatie van de UvA-student. Als eerste stap daartoe zal binnenkort de dienst Algemene Bestuursondersteuning en Informatievoorziening een quickscan uitvoeren waarin de postcodes van alle studenten in kaart worden gebracht, en vergeleken met de postcodes van de panden van De Key. Hierdoor zal hopelijk ook duidelijk worden hoeveel studenten daadwerkelijk via De Key een kamer hebben gevonden.

Concreet financiert de UvA op dit moment de voorrangsregeling zoals in paragraaf 1.2 beschreven. De universiteit betaalt De Key per geplaatste student f 500, -. Daarnaast geeft bij gezamenlijke bouwprojecten de UvA renteloze leningen aan de Key.

3.2.2 Nieuwbouw

Op dit moment zijn een aantal bouwprojecten bezig, of in voorbereiding. De UvA is op dit moment bezig met het bouwen van 61 enkele jongerenwoningen aan de Sarphatistraat. Dit is onderdeel van de nieuwbouwplannen aan het Roeterseiland. De huur van deze woningen zal echter op f 675,- per maand komen te liggen, en het is onduidelijk of deze woningen voor reguliere studenten bedoeld zijn.

Daarnaast wordt op dit moment op de Narwal gebouwd aan een complex van ongeveer 90 woningen, specifiek voor studenten. (Dankzij een deal met de gemeente is dit voor het eerst mogelijk, normaal mag er niet uitsluitend voor studenten gebouwd worden.)

In de plannen die de UvA heeft met het toekomstige "Beta-cluster" in de Watergraafsmeer, het Wetenschap en Technologie Centrum Watergraafsmeer, is ook studentenhuisvesting opgenomen. Dit moet men echter "in de ruime zin van het woord"²⁰ opvatten, wat betekent dat hier ook woningen voor buitenlandse studenten en docenten, en jonge onderzoekers in zullen worden opgenomen. Hoeveel woningen er uiteindelijk beschikbaar zullen zijn voor reguliere studenten is dus niet echt duidelijk.

²⁰ Notitie Watergraafsmeer, College van Bestuur, UvA, p.2

Tenslotte staat er nog een groot algemeen bouwproject, Funen, op stapel. In dit plan zijn ook een aantal jongereneenheden opgenomen. Wanneer de laatste twee plannen daadwerkelijk gerealiseerd zullen zijn, is nog niet duidelijk.

3.2.3 Beleid voor buitenlandse studenten

De UvA heeft zo'n 500 eenheden in bezit voor buitenlandse studenten. Het beheer hiervan is overgedragen aan De Key, die hiervoor van de Stichting Gastenverblijven een financiële vergoeding ontvangt. Deze eenheden bieden jaarlijks plaats aan zo'n 750 van de in totaal 1500 buitenlandse studenten, doordat ze vaak maar voor kortere tijd hier studeren. De UvA vindt het belangrijk om voor fatsoenlijke huisvesting voor deze 'gasten' te zorgen; dit zijn dan ook vaak panden in de binnenstad, maar 'helaas' ook speciale afdelingen in Noord.

3.3 Wat doen de corporaties?

Zoals in het vorige hoofdstuk is besproken zijn vooral Woonstichting De Key en Intermezzo actief op het gebied van jongerenhuisvesting. Daarnaast beheert het Woningbedrijf nog zo'n 1000 HAT-eenheden.

De Key, waarmee de Universiteit van Amsterdam samenwerkt voor de huisvesting van haar studenten, krijgt voor de bouw en het beheer van jongerenwoningen, wat gezien het karakter daarvan over het algemeen niet een erg winstgevende bezigheid is, geen extra geld. Bovendien zijn er sinds een aantal jaren geen landelijke subsidies meer om de bouw van dit soort woningen te stimuleren.

Het gevolg is dat de corporaties vooral de huidige jongerenwoningen beheren, en weinig tot niet bezig zijn met het uitbreiden van de voorraad goedkope onzelfstandige eenheden. Wat wel positief is zijn de verschillende voorrangsregelingen die De Key en Intermezzo met de instellingen voor hoger onderwijs in Amsterdam hebben. Deze zijn in het vorige hoofdstuk beschreven.

4. Beoordeling

Voor de gemeente Amsterdam lijkt jongeren- en studentenhuisvesting op dit moment weinig prioriteit te hebben. Dit blijkt niet alleen uit het ontbreken van beleid en discussie. Ook voorgestelde verbeteringen lijken niet te worden uitgevoerd. Van alle plannen uit de nota Jongerenhuisvesting komen we in 1999 in een raadsbesluit tegen dat de gemeente de bouw van projecten met jongereneenheden subsidieert. Dit zijn het al eerder genoemde project op de Narwal, waarvan de UvA en de Key echter zeggen geen geld van de gemeente te krijgen, 21 jongereneenheden in De Pijp, en een project waarin jongeren met weinig perspectief begeleiding naar een baan of een opleiding krijgen. Daarnaast reserveert de gemeente f 50.000 ten behoeve van voorlichting over kamerverhuur.²¹ Het is onduidelijk of dit bedrag een bijdrage is aan de jaarlijkse kameractie van de niet-commerciële kamerbureaus, of dat het op een andere wijze is besteed. Verder zijn we er helaas niet in geslaagd te achterhalen in hoeverre de overige beleidsvoornemens, zoals kamergewijze verhuur van appartementen, zijn uitgevoerd.

Een belangrijk terrein waarop de gemeente invloed uit kan oefenen is de uitgifte van vergunningen voor commerciële kamerbureaus. Dit zou een krachtig instrument kunnen zijn om in deze sector de wildgroei aan malafide praktijken tegen te gaan.²² Dit stelsel werkt echter beperkt. Bij de verlenging van de vergunningen wordt alleen gekeken of er bij de gemeente of SWD klachten over het betreffende bureau zijn binnengekomen. Door deze passieve controle garandeert het vergunningstelsel niet de afwezigheid van misbruik van de kamerkrachte.²³ Een keurmerk voor kamerbemiddelingsbureaus, met actieve en regelmatige controle zou hier een verbetering in aan kunnen brengen. Pogingen om zo'n keurmerk in te voeren zijn tot op heden echter mislukt.

De Universiteit van Amsterdam begint inmiddels door te krijgen dat de problemen op de kamermarkt in Amsterdam negatieve gevolgen kan hebben voor de instroom van studenten. Zeker wanneer het aantrekken van studenten belangrijker wordt voor de instelling zal de essentiële randvoorwaarde huisvesting goed geregeld moeten zijn. Het eventuele afschaffen van de OV-jaarkaart voor studenten zou deze situatie alleen maar meer prangend maken. De nieuwbouwplannen van de UvA zullen echter in zeer beperkte mate leiden tot het verkleinen van de spanning op de woningmarkt voor 'gewone' studenten. Dit komt door de relatief kleine hoeveelheid woningen, de beperkte inzet van deze kamers voor reguliere studenten en door de hoge huren die er voor deze kamers gevraagd gaan worden. Er wordt dan ook erkend dat dit slechts een 'druppel' is, die de 'gloeiende plaat' niet bijzonder afkoelt. Deze constatering zou een grotere zorg van de universiteit moeten zijn.

²¹ Raamraadsbesluit nieuwbouw en verbetering 1999, SWD, Gemeentebld afd.1, nr 198

²² Hierover verschijnt binnenkort een rapport van het Amsterdams Steunpunt Wonen

²³ <http://www.bewoners.net/huurnietteduur/>

De Vrije Universiteit heeft recentelijk aangegeven te denken over het uitbreiden van de voorraad studentenwoningen. Zij denkt zelfs dat het binnenkort mogelijk zal zijn aan alle eerstejaars studenten een woongarantie te geven.²⁴ Hoewel dit natuurlijk een loffelijk streven is, valt het te bezien in hoeverre en op welke termijn deze plannen ook daadwerkelijk uitgevoerd zullen worden. Voorlopig zijn deze plannen nog lang niet zeker. Ook valt te bezien hoe de gevolgen hiervan voor doctoraalstudenten uitpakken.

De corporaties die op dit moment veel studenten- en jongerenhuisvesting verzorgen zijn slechts incidenteel bezig met het uitbreiden van deze taak. Nieuwbouw en beheer van studentencomplexen is relatief duur, het ombouwen van kamers tot koopappartementen is financieel een stuk aantrekkelijker. Hoewel dit een logische economisch-financiële redenatie lijkt, moeten de corporaties zorgen voor een voldoende woningvoorraad voor hun 'doelgroep'. Studenten vallen gezien hun inkomen hier ook in, en de corporaties zouden het dan ook als hun maatschappelijke taak moeten zien om ook voor hen voldoende passende huisvesting te creëren.

Geconcludeerd kan dus worden dat er op dit moment in Amsterdam niet serieus gewerkt wordt aan een verbetering van de huisvestingssituatie van jongeren in het algemeen, en studenten in het bijzonder.

²⁴ Zie artikel Parool: <http://www.parool.nl/actueel/lunchnieuws/340020311.html>

5. Conclusies en Aanbevelingen

5.1 Conclusies

Studenten zijn 'lastig' om te huisvesten. Het zijn mensen die vaak 'direct' een woning nodig hebben. Ze weten niet al acht jaar van tevoren dat ze naar Amsterdam komen. Toch is dit de gemiddelde benodigde wachttijd voor een jongerenwoning bij een woningcorporatie in Amsterdam, terwijl je je pas vanaf je 18^e kan inschrijven. Bovendien is het een groep die over het algemeen een laag inkomen heeft. Daarbovenop komt het feit dat ze relatief kort ergens verblijven, waardoor het beheer van studenten-complexen een relatief dure kwestie is. Toch menen we dat het mogelijk en noodzakelijk is dat de universiteiten, hogescholen, de gemeente en de corporaties samen meer gaan doen aan het verbeteren van studenten- en jongerenhuisvesting.

Studenten die aan steeds strengere studie-eisen moeten voldoen zijn immers gebaat bij goede voorzieningen. Studeerbaarheid betekent ook een degelijke en redelijk zekere huisvesting. De meeste studenten hebben simpelweg geen tijd om veel energie te stoppen in het wanhopig trachten te vinden van een fatsoenlijke kamer, waar men zijn studie en bijbaan al moet zien te combineren. Bovendien dienen deze woningen betaalbaar te zijn, en te voldoen aan minimale kwaliteitseisen. Ook voor studenten moeten de volkshuisvestelijke eisen van betaalbaarheid, kwaliteit en differentiatie gelden.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de vraag naar studentenwoningen in Amsterdam stukken groter is dan het aanbod. De cijfers wijzen in de richting van 6000 studenten die nog bij hun ouders wonen, omdat ze geen kamer in Amsterdam kunnen vinden.

Als er niks gedaan wordt, zal gezien de scheefgroei van huurprijzen en het gemiddelde besteedbaar inkomen van studenten het aantal studenten in de stad vanzelf afnemen. Dit zou een zeer ongewenste ontwikkeling zijn. Een stad als Amsterdam kan het zich niet permitteren om studenten uit haar midden te verjagen. Een culturele, bruisende en zichzelf vernieuwende hoofdstad kan immers niet zonder een veelheid van culturen.

5.2 Aanbevelingen

Wij menen dat naast het bijbouwen of ombouwen van woningen tot studenten- en jongerenwoning, er nog een groot aantal concrete stappen kan worden ondernomen die de woningnood onder studenten zal verkleinen.

Allereerst zal het aantrekkelijker moeten worden om kamers te verhuren. Dit kan bereikt worden door versoepeling van de regels, zoals verhoging van de aftrekbaarheid van inkomsten uit verhuur voor mensen met een uitkering, promotie ter bevordering van particuliere kamerverhuur en het toekennen van subsidie voor verbouw van bijvoorbeeld zolders tot volwaardige kamers.

Om deze vorm van kamerverhuur niet te frustreren zal voorlopig de invoering van de Koppelingswet moeten worden uitgesteld. Deze wet houdt in dat de gegevens van de Informatie Beheer Groep (die de studiefinanciering uitbetaalt), de Gemeentelijke Basis Administratie, de Sociale Dienst en de Huursubsidie worden vergeleken. Hoewel de koppeling met de IB-Groep pas in 2001 of 2002 in zal gaan, is het gevolg nu al dat het aanbod van kamers afneemt, omdat het voor verhuurders met een uitkering of huursubsidie lastiger wordt kamers te verhuren.

Ten tweede kan er veel gedaan worden om het aanbod van jongerenwoningen binnen de sociale sector te vergroten. Hiertoe kan allereerst de voorrangsregelingen voor studenten die van buiten Amsterdam vergroot worden. Samen met verscherpte controle tegen illegale bewoning van jongerencomplexen zal dit leiden tot daadwerkelijke *jongerencomplexen*, waardoor het aantrekkelijker wordt om daar te gaan wonen. Tenslotte kan het invoeren van huursubsidie voor onzelfstandige woningen een hogere huurprijs van deze eenheden mogelijk maken. Hierdoor wordt het aantrekkelijker voor corporaties om dergelijke woningen te (ver)bouwen en te beheren.

Binnen het aanbod van woningen in de kernvoorraad kan bovendien een percentage kleine en goedkope woningen gelabeld worden voor jongeren. Hierbij valt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, te denken aan HAT-eenheden die ooit met subsidie speciaal voor jongeren zijn gebouwd. Dit zou de doorstroom van bijvoorbeeld afgestudeerden vanuit de jongerencomplexen in de binnenstad zeer bevorderen, en daarmee ook de doorstroom van de perifere complexen vergroten.

Ten slotte kan om tijdelijke opvang van kamernood mogelijk te maken, het aanbod van korte termijn woningen vergroot worden. Te denken valt hierbij aan het intensiveren van de samenwerking tussen de niet-commerciële kamerbureaus, de gemeente en corporaties, waar het de tijdelijke verhuur aangaat van panden die gesloopt of gerenoveerd gaan worden. De verhuur voor enkele maanden tot een jaar van dergelijke woningen en een uitbreiding van de 'wind-en-waterdichtregeling' kan helpen de zomerpiek op te vangen. Bovendien geeft dit het hele jaar door wat meer 'lucht' op de markt.

Samenvattend kan gesteld worden dat er sprake is van een dubbel probleem in Amsterdam. Een groot tekort aan jongerenhuisvesting wordt gecombineerd met een gebrek aan beleid om daar iets aan te verbeteren. Gezien het aandeel studenten in de totale bevolking en het bewaren van de verscheidenheid in de stad, verdient dit probleem meer aandacht. Bovendien zijn er een groot aantal maatregelen die dit probleem kunnen helpen oplossen. Ten koste van alles moet voorkomen worden dat de stad haar karakter van diversiteit verliest.