

**ASVA studentenunie** 

***Rapport studentenhuinvesting  
Amsterdam***

ASVA Studentenunie  
Vendelstraat 2  
1012 XX Amsterdam  
020-6225771



# **Voorwoord**

Het onderzoeksbureau van ASVA heeft als taak om problemen in de studentenwereld te onderzoeken. Door op een onafhankelijke manier te onderzoeken tracht het onderzoeksbureau ASVA en andere beleidsmakers in het veld op een objectieve manier te informeren over de stand van zaken in studentenland. Dit onderzoek gaat over studentenhuisvesting.

Voor dit onderzoek hebben we gebruik gemaakt van literatuuronderzoek en een enquête. Op de enquête hebben in totaal hebben 168 respondenten gereageerd.

Mijn dank gaat uit naar mijn collega's van het onderzoeksbureau en naar de coördinator van het onderzoeksbureau Gijs Schumacher, voor hun ondersteuning en constructief commentaar op het onderzoek. Ook de hulp van het onderzoekspanel van het onderzoeksbureau van ASVA bestaande uit Joyce Neys, Hans van Hout en Peter Hoekstra wordt erg op prijs gesteld.

Daarnaast wil ik graag het ASVA-bestuur bedanken waarbij specifiek dank uitgaat naar Inger Schaap, en Marlien Oderkerk, ASVA bestuurslid, belast met studentenhuisvesting.

Tot slot wil ik graag Niels Weitkamp bedanken, medewerker studentenhuisvesting van de UvA, voor het constructieve commentaar op het onderzoek en het inleiden in de materie.

Larisa Zindovic  
Medewerker ASVA onderzoeksbureau  
Amsterdam, 14 augustus 2007

# Inhoudsopgave

Voorwoord .....	3
Inhoudsopgave .....	4
1 Inleiding .....	10
1.1.....ASVA onderzoek studentenhuisvesting 2001 .....	10
1.2 ....Vraagstelling.....	11
1.3 ....Methode .....	11
2 Beleidsmaatregelen recent en in de toekomst.....	13
2.1 ....Landelijke ontwikkelingen .....	13
2.2 ...Gemeente .....	13
2.2.1 ..Laagland Onderzoek en Prognose Studentenhuisvesting.....	14
2.2.2 .Intentieovereenkomst.....	15
2.2.3 ..Visie Jongeren- en Studentenhuisvesting.....	16
2.3 Woningcorporaties.....	17
2.4 ....Conclusie .....	18
3 De situatie op de woningmarkt.....	20
3.1 ....Doelgroep .....	20
3.2 ....Bronnen.....	20
3.3 ....Definities .....	20
3.4 ....Woonwensen .....	21
3.5 ....Huidige woonsituatie.....	22
3.6 ....Cijfers vraag.....	22
3.6.1 ..De toekomstige vraag, groei van studentenaantallen .....	23
3.6.2 Berekening vraag .....	24
3.6.3 .Rekenformule en evaluatie.....	24
3.7 ....Aanbod .....	25
3.7.1...Negatieve Ontwikkelingen op de aanbodskant .....	25
3.7.2 ..Huidig aanbod woningcorporaties.....	26
3.7.3 .. Toename aanbod .....	27
3.7.5 ..Verwacht aanbod van tijdelijke woningen .....	28
3.7.6 ..Overige maatregelen .....	28
3.8 ....Balans van vraag en aanbod .....	29
3.9 ....Conclusie.....	30
4 Onderzoeksresultaten studentenhuisvesting ASVA Onderzoek .....	32
4.1 ....Woonsituatie studenten.....	32
4.2 ....Mate van tevredenheid over huidige woonruimte .....	33
4.3 ....Redenen voor studenten om te verhuizen .....	34
4.4 ....Zelfstandig of met meerdere personen te wonen .....	34
4.5 ....Welke kenmerken vindt men het belangrijkste? .....	35
4.6 ....Aantal keer dat men verhuisd is .....	36
4.7 ....Hoogte van de huurprijs .....	37
4.8 ....Vinden studenten dat ze juist zijn geïnformeerd tijdens hun zoektocht naar een studentenkamer?.....	38

4.9	....Van wie wil men het liefst woonruimte huren?.....	39
4.10	...Grotere kamer of wonen in het centrum?.....	40
4.11	....Vind je de uitwonende beurs reëel? .....	41
4.12	...Hospiteren ja/nee?.....	42
4.13	....Brandveiligheid.....	43
4.13	....Conclusie .....	44
5	Conclusie.....	45
6	Aanbevelingen .....	47
	Bijlage 1. Bibliografie .....	51
	Bijlage 2. Speech van minister Dekker van VROM .....	53
	Bijlage 3. Intentieovereenkomst studentenhuysvesting 2005 .....	55
	Bijlage 4. Vragenlijst Enquête.....	57

## **Lijst van afkortingen**

AFWC:	Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties
ASVA:	Algemene Studenten Vereniging Amsterdam, de belangenbehartiger van de Amsterdamse student.
AWV:	Algemene Woningbouw Vereniging
Gba:	Gemeentelijke Basis Administratie
HAT-eenheden:	Woningen die zijn bestemd voor Huisvesting van Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens.
HvA:	Hogeschool van Amsterdam
LSVb:	Landelijke Studenten Vakbond
UvA:	Universiteit van Amsterdam
VU:	Vrije Universiteit Amsterdam

## **Verklarende woordenlijst**

**Allochtoon:** persoon van wie tenminste één ouder in het buitenland is geboren.

**Campuscontract:** een wooncontract dat geldig is tot een half jaar na de beëindiging van een studie.

**Harde plannen:** begrip ontleent aan het rapport Bouwen aan de Stad. In dit geval verwijst het naar plannen waarvoor de ontwikkelaar al een investeringsbesluit heeft genomen.

**Hospita:** iemand die een of meer kamers in zijn of haar eigen woonhuis verhuurt.

**Hospiteren:** selecteren van gegadigden voor een kamer in een studentenhuis.

**Illegale onderhuur:** vindt plaats wanneer een hoofdhuurder een zelfstandige huurwoning verhuurt zonder huisvestingsvergunning.

**Kenniswerker:** een term die in een visiestuk van de gemeente Amsterdam (Visie Jongeren en studentenhuisvesting) gedefinieerd staat als: persoon met een afgeronde HBO of WO-opleiding.

**Koppelingswet:** voor studenten betekende de wet dat de IB-Groep (welke studiefinanciering verstrekt) het recht op een uitwonende beurs koppelt aan de gegevens van de Gemeentelijke Basis Administratie) men moet in het GBA op een ander adres dan zijn/haar ouders ingeschreven staan om het recht op de uitwonende beurs te krijgen.

**Labelen:** een term die verwijst naar de procedure waarbij woningen binnen de woningvoorraad gereserveerd worden voor specifieke groepen als senioren, invaliden, jongeren en studenten.

**Onderhuur:** bij onderhuur zijn drie partijen betrokken. Een verhuurder (eigenaar, makelaar, woningbouwvereniging) verhuurt aan een huurder die op zijn beurt weer verhuurt aan de onderhuurder.

**Onzelfstandige studenteneenheden:** woongelegenheden met een gemeenschappelijke voordeur en waarin een eigen (binnen de wooneenheid gelegen) keuren, toilet en douche ontbreekt.

**Stadsvernieuwing:** term die wordt gebruikt voor het proces van renovatie en/of sloop-/nieuwbouw in stedelijke achterstandsgebieden.

**Studenteneenheden:** (on-) zelfstandige woonruimte bedoeld voor studenten.

**Thuiswonende studenten:** studenten welke bij hun ouders wonen.

**Uitwonende studenten:** studenten welke niet bij hun ouders wonen.

**Vernieuwbouw:** renovatie.

**Woningzoekende:** alle studenten welke in Amsterdam studeren maar nog geen woonruimte in Amsterdam hebben of deze dienen te verlaten en op zoek zijn naar vervangende woonruimte.

**Wooncarrière:** woongeschiedenis.

**Zachte plannen:** begrip ontleent aan het rapport Bouwen aan de Stad. In dit geval verwijst het naar plannen waarvoor de ontwikkelaar nog geen een investeringsbesluit heeft genomen.

**Zelfstandige studenteneenheden:** woningen al dan niet deel uitmakend van een complex woningen, met een eigen voordeur en voorzien van keuken, toilet, douche/badgelegenheid.





# 1 Inleiding

In 2001 heeft het ASVA onderzoeksbureau een onderzoek gedaan naar studentenhuysvesting in Amsterdam. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de situatie op huysvestingsgebied niet erg rooskleurig was. Maar hoe is de situatie nu? Om deze vraag te kunnen beantwoorden zullen we in dit onderzoek kijken naar de situatie op het gebied van studentenhuysvesting in Amsterdam in vergelijking met vijf jaar geleden en nemen we een doorkijk naar de toekomst.

Het is al sinds jaar en dag bekend dat de problemen rond studentenhuysvesting groot zijn. In vergelijking met vele andere studentensteden is de situatie in Amsterdam slecht te noemen; door de enorme tekorten betalen studenten, als zij al een kamer kunnen vinden, vaak teveel, krijgen zij regelmatig te maken met (illegale) onderhuur, kunnen zij zich dikwijls niet inschrijven bij de Gemeentelijke Basis Administratie en moeten zij meerdere malen verhuizen. Deze situatie heeft tot gevolg dat studenten, naast de misstanden die zij vaak moeten overwinnen, relatief veel tijd en geld kwijt zijn aan huysvesting wat ten koste van hun studie zou kunnen gaan.

Zowel de lokale als landelijke studentenbonden brengen deze problematiek rondom studentenhuysvesting al jaren onder de aandacht van de politiek. In 2001 kwamen studenten, naar aanleiding van de Koppelingswet (een wet die de uitwonende beurs koppelde met de gegevens bij de Gemeentelijke Basis Administratie), met tenten en aldus de nodige symboliek, tezamen op het Binnenhof om te protesteren tegen het landelijke studentenhuysvestingsbeleid.

De positieve kant van het verhaal is dat er zich de laatste jaren een koerswijziging in de focus van het Haagse en gemeentelijke beleid heeft voorgedaan en dat het thema studentenhuysvesting in toenemende mate een plaats op de politieke agenda heeft gekregen.

Na in het eerste onderzoek de schaal en het karakter van de problemen rondom studentenhuysvesting in kaart te hebben gebracht, gaan we in dit onderzoek ook kijken welke ontwikkelingen zich de laatste jaren hebben voltrokken. Vervolgens doet het bestuur van ASVA enkele aanbevelingen aan de hand van de onderzoeksresultaten.

Als belangenvertegenwoordiger van studenten in Amsterdam ziet ook de ASVA studentenunie het als haar taak de ontwikkelingen op dit gebied te blijven volgen en aandacht te blijven vragen voor de huysvestingsproblematiek.

## 1.1 ASVA onderzoek studentenhuysvesting 2001

Uit het rapport<sup>1</sup> dat ASVA zes jaar geleden heeft opgesteld bleek dat in Amsterdam de studentenhuysvestingsproblematiek aanzienlijk is. Er werd geconcludeerd dat door gemeente, woningcorporaties en universiteiten lange tijd weinig is gedaan om deze problematiek op te lossen. Concreter kwam uit het onderzoek naar voren dat een politieke discussie over studentenhuysvesting uitbleef, de woningcorporaties zich vooral wijdde aan het beheer van jongerenwoningen en niet zozeer aan de uitbreiding ervan en dat inspanningen van de UvA zich ook richtten op andere groepen zoals Aio's, bursalen en junioronderzoekers.

Tijdens het vorige onderzoek van ASVA waren er nog geen grootschalige onderzoeken gedaan naar de huysvesting van de meer dan 70.000 studenten die in Amsterdam studeren. Precieze cijfers over de vraag en het aanbod waren toen niet bekend en het viel buiten de middelen van ASVA om een onderzoek te verrichten welke representatieve cijfers zou kunnen voortbrengen. Het aantal studenten dat nog bij hun ouders woonden omdat ze geen kamer konden vinden in Amsterdam werd toen door het ASVA-onderzoeksbureau geschat op 6000, dit aantal bleek in een onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de gemeente, in 2005 opgelopen te zijn tot 7900.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> A. Zuurmond en J. Bokdam (ASVA onderzoeksbureau), *Rapport Studentenuysvesting in Amsterdam* (Amsterdam 2001).

<sup>2</sup> Laagland'advies, "Van zeecontainer tot grachtenpand, een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten", 2005 p.67

## 1.2 Vraagstelling

Om een overzicht te geven van de ontwikkelingen op het gebied van huisvesting is dit onderzoek onderverdeeld in drie deelvragen:

1. Welke beleidsmaatregelen zijn er in de afgelopen vijf jaar genomen op het gebied van huisvesting? Welke factoren en actoren hebben daarbij een rol gespeeld en op welke wijze zijn deze maatregelen getroffen?
2. Hoe heeft de woningmarkt voor studenten zich in de afgelopen vijf jaar ontwikkeld? En hoe zal deze zich in de komende vijf jaar ontwikkelen? Centraal daarbij staan de vraag en het aanbod.
3. Hoe evalueren studenten hun woonsituatie? Hoe wonen zij? Wat zijn hun woonwensen en welke knelpunten komen zij tegen?

## 1.3 Methode

De eerste twee deelvragen zijn beantwoord door middel van literatuuronderzoek. Voor de laatste deelvraag is een enquête afgenomen onder UvA- en HvA-studenten.

Voor de eerste deelvragen zijn naast artikelen en websites vooral onderzoeksrapporten gebruikt zoals het rapport *Van zeecontainer tot grachtenpand*<sup>3</sup> en *Prognose Studentenhuisvesting*<sup>4</sup> (deze zijn tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Amsterdam, woningcorporaties en de UvA en de VU). Daarnaast zijn ook vele andere rapporten gebruikt als het rapport *Een student hoort niet in een tent*<sup>5</sup> (LSVb), de halfjaarlijkse rapportages van de projectgroep studentenhuisvesting (gemeente Amsterdam) en nog vele meer.

Naast literatuuronderzoek heeft de ASVA studentenunie een kleinschalige studentenhuisvestingenquête<sup>6</sup> uitgevoerd onder 400 studenten van de UvA en HvA. Deze enquête had een respons van 163 studenten, in percentages is dit 40%. Aangezien de steekproef niet erg groot is dienen deze resultaten als indicatief gezien te worden.

---

<sup>3</sup> J. Wegstapel en D. Buckers (Laagland' Advies), *Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten* (Amersfoort april 2005).

<sup>4</sup> M.F.M. Janssen, M. van der Oord en W. Bosveld (Dienst O+S), *Prognose Studentenhuisvesting* (Amsterdam juni 2005).

<sup>5</sup> LSVb, *Een student hoort niet in een tent, een notitie over studenten en hun huisvesting*, (Utrecht 2001).

<sup>6</sup> Zie hoofdstuk 4: L. Zindovic (ASVA onderzoeksbureau), *Enquête Studentenhuisvesting*, (Amsterdam 2007).



## 2 **Beleidsmaatregelen recent en in de toekomst**

Sinds het vorige ASVA onderzoek naar studentenhuisvesting uit 2001 hebben zich vele ontwikkelingen rondom studentenhuisvesting voorgedaan. Waar studentenhuisvesting voorheen een onderwerp was dat zo nu en dan op de politieke agenda verscheen, zien we dat er een politieke omslag heeft plaatsgevonden in de aandacht die op dit moment aan studentenhuisvesting wordt gegeven. In dit hoofdstuk gaan we kijken naar de landelijke en lokale beleidsmaatregelen en de inspanningen van corporaties die zich de laatste vijf jaar hebben afgespeeld.

In dit hoofdstuk volgt eerst een chronologische weergave van hetgeen de afgelopen jaren op het gebied van beleid is gebeurd. Ik baseer me hierbij op het rapport *Bouwen aan de stad*<sup>7</sup>, verschillende artikelen en websites.

### 2.1 **Landelijke ontwikkelingen**

De ontwikkelingen op het gebied van studentenhuisvesting zijn op landelijk niveau begonnen, de discussie rondom studentenhuisvesting is met het oog op het ontwikkelen van een sterke kenniseconomie aangezwengeld. In deze kenniseconomie zijn hoger opgeleiden cruciaal en huisvesting is een van de basisvoorwaarden om een studie te volgen. In 2001 heeft toenmalig Minister Dekker van het Ministerie van VROM in een speech de gemeenten opgeroepen om de studentenhuisvestingproblematiek te gaan bestrijden en het onderwerp studentenhuisvesting hoger op de agenda te zetten.

Daarnaast heeft het ministerie een aantal pilots in drie Nederlandse steden (in Groningen, Haarlem en Tilburg) laten uitvoeren om te zien op welke wijze er creatief met de studentenhuisvestingproblematiek om kon worden gegaan<sup>8</sup>. Nadien is er tevens voor gezorgd dat het afsluiten van campuscontracten wettelijk mogelijk werd. Het laatste zorgt voor een betere doorstroming op de studentenhuisvestingmarkt. De voormalige situatie dat studenten konden blijven wonen in de studenteneenheden waar zij tijdens hun studie zijn ingetrokken, kwam voort uit het feit dat er op beleidsniveau van oudsher geen scheiding is gemaakt tussen huisvestingsbeleid voor jongeren en studenten. De achterliggende gedachte was dat studenten op de woningmarkt geen voorrangpositie gegeven moest worden ten opzichte van andere zoekende jongeren. Deze situatie is, met het oog op bevordering van de doorstroming binnen de studenteneenheden, nu gewijzigd.

### 2.2 **Gemeente**

Op 7 september 2005 heeft de gemeente Amsterdam afspraken gemaakt met andere partijen (universiteiten en verschillende corporaties) in de vorm van een Intentieovereenkomst. In deze intentieovereenkomst heeft men afspraken gemaakt om samen te werken naar een gezamenlijke beleidsdoelstelling voor het bouwen van duizenden studenteneenheden. Vervolgens zijn in februari 2007 het *Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting* en de *Visie Jongeren en Studentenhuisvesting*<sup>9</sup> aan de gemeenteraad gepresenteerd, welke in mei van datzelfde jaar met twee amendementen zijn aangenomen.

---

<sup>7</sup> Rapport 'Bouwen aan de stad, *Afspraken over ambities, programma en financiële condities tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties van 2007 tot 2011*' van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

<sup>8</sup> Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Speech van minister Dekker van VROM op de werkconferentie studentenhuisvesting* op donderdag 13 mei 2004.

<sup>9</sup> F. Blom, R. de Heer en M. Zandstra, *Visie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam* (maart 2007) 14.

Deze plannen van de gemeente hebben een voorgeschiedenis. Zo heeft het gemeentebestuur in 2001 de gemeentelijke *Projectgroep Studentenhuisvesting* in het leven geroepen. Deze groep had als belangrijkste doelstelling, het vergroten van het aanbod van studentenwoningen in Amsterdam. Het ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam is daarbij de ambtelijk opdrachtgever. De projectgroep was samengesteld uit medewerkers van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, de Dienst Wonen en de Dienst Ruimtelijke Ordening, maar ook uit corporaties, onderwijsinstellingen en studentenbelangenvertegenwoordigers.

De gemeente ontwikkelt zelf geen woningen, maar is wel als grondeigenaar betrokken bij de uitgifte en de tijdelijke verhuur van grond. Juist door het grondeigendom heeft de gemeente Amsterdam een belangrijke rol in het bepalen van wat er in een gebied of wijk komt. Maar het zijn externe partijen die de studentenwoningen ontwikkelen, financieren en bouwen. De projectgroep werkt daarom samen met de ontwikkelende partijen en treedt faciliterend op. Ook heeft het gemeentebestuur een budget beschikbaar gesteld om projecten met studentenhuisvesting te stimuleren en om knelpunten binnen projecten op te lossen<sup>10</sup>.

### **2.2.1 Laagland Onderzoek en Prognose Studentenhuisvesting**

Deze projectgroep gaf in 2004 Laagland' Advies opdracht om onder de Amsterdamse studenten een grootschalig onderzoek te verrichten naar hun woonwensen en de tekorten aan studentenhuisvesting. Het onderzoek onder de naam *Van zeecontainer tot grachtenpand* was in april 2005 gereed. Uit het onderzoek bleek dat er een absoluut tekort bestond aan studenteneenheden van ongeveer 9.900 eenheden. Dit betrof een absoluut tekort geconstateerd in november 2004: het aanbod is hiervan afgetrokken.

Er is nog wel een onderscheid in dit tekort aan te brengen. Er is een urgent en acuut tekort van 4.400 studenteneenheden. Dit betreft de vraag van studenten die van buiten de regio Amsterdam komen (minimale reistijd van een uur of woonachtig op circa 100 kilometer van Amsterdam). Daarnaast is er een tekort van 3.200 studenteneenheden. Dit zijn de studenten die nu nog in Amsterdam of de directe omgeving daarvan bij hun ouders of verzorgers wonen. In veel gevallen zijn deze studenten op zoek naar een zelfstandige woonruimte. Wanneer geen passende woonruimte wordt gevonden blijft men thuis wonen. Dit geldt voornamelijk voor Hbo-studenten. Dit tekort blijkt bijna volledig te bestaan uit zelfstandige huurwoningen en is dus niet alleen kwantitatief, maar heeft ook een sterk kwalitatief karakter<sup>11</sup>.

De resultaten van dit onderzoek werden in juni 2005 doorberekend door de Dienst O&S van de gemeente Amsterdam in een aantal toekomstscenario's onder de titel *Prognose Studentenhuisvesting*. In deze prognose worden een aantal scenario's uitgewerkt waarin verschillend groeisnelheden van studentenaantallen en woningenbouwproductie zijn meegenomen. Uit het prognoseonderzoek blijkt dat het tekort aan studenteneenheden in 2010 met de huidige plannen niet zal zijn opgelost. In de scenario's neemt het tekort wel af door specifieke aandacht voor deze groep. Een doorkijk naar 2015 vertelt dat het tekort zonder de komst van nieuwe plannen alleen maar verder zal toenemen en feitelijk een structureel tekort is<sup>12</sup>.

In de prognose is het theoretische tekort van 9.900 eenheden als uitgangspunt genomen en is dit doorgerekend met de huidige plannen die er zijn. Het totaal van nieuwbouwplannen, het verminderen van niet-studenten in studentencomplexen en het inzetten van tijdelijke verhuur zijn in de prognose aan de orde gekomen. Bij het opstellen van de scenario's is uitgegaan van een gelijkblijvende, toenemende of sterk toenemende vraag. In het slechtste geval neemt het tekort toe tot 11.000 eenheden in 2010, in het gunstigste geval neemt het tekort af tot 1.300 eenheden. De huidige groei van de Amsterdamse instellingen voor hoger onderwijs maakt het aannemelijk dat de minst gunstige scenario's waarschijnlijk de meest realistische zijn<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> <http://www.oga.amsterdam.nl>.

<sup>11</sup> F. Blom, R. de Heer en M. Zandstra, *Visie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam* (maart 2007).

<sup>12</sup> F. Blom en R. de Heer, *Conceptvisie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam* (oktober 2006) 7.

<sup>13</sup> F. Blom en R. de Heer, *Conceptvisie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam* (oktober 2006) 7.

Het tekort dat momenteel inzet is geworden van beleid (2007-2010) is met aftrek van de reeds gerealiseerde tijdelijke<sup>14</sup> 2.300 eenheden, 7.600 eenheden groot. Wanneer dit aantal eenheden is gerealiseerd is het tekort aan studenteneenheden van het jaar 2005 geleidigd.

### **2.2.2 Intentieovereenkomst**

De gemeente heeft met verschillende woningcorporaties (DUWO, Ymere, AWV en Rochdale) en de Universiteit van Amsterdam en Vrije Universiteit in september 2005 een *Intentieovereenkomst Studentenhuisvesting 2005* ondertekend. In deze intentieovereenkomst<sup>15</sup> staan onder andere de volgende afspraken over de te realiseren eenheden:

- Intentie 1: Beleidsvereenkomst Wonen 2006: Om het belang van studentenhuisvesting te benadrukken streven gemeente en genoemde woningcorporaties ernaar om studenten als doelgroep op te nemen in de Beleidsvereenkomst Wonen 2006.
- Intentie 2: Uitbreiding aanbod: Gemeente en genoemde woningcorporaties streven in de periode 2005-2015 een uitbreiding na aan studentenhuisvesting van 11.800 verhuureenheden, te realiseren door de woningcorporaties:
  - AWV, DUWO en Rochdale 5.000 verhuureenheden;
  - Ymere 3.000 verhuureenheden en
  - De Key 3.800 verhuureenheden.
- Intentie 3: Soorten aanbod: Gemeente en genoemde woningcorporaties streven ernaar de uitbreiding van het aantal verhuureenheden te realiseren door middel van: nieuwbouw, het herbestemmen van bestaande bouw (verbouwen tot studentenhuisvesting), het toewijzen van een deel van de bestaande woningvoorraad aan studenten en tijdelijke huisvesting, zoals het tijdelijk verhuren van leegstaande woningen en gebouwen totdat deze gesloopt of gerenoveerd worden en het gebruik van tijdelijke woningen op wisselende locaties.
- Intentie 4: Locaties aanbod: Gemeente en genoemde woningcorporaties streven ernaar om de uitbreiding zoveel mogelijk te realiseren op locaties in de nabijheid van onderwijsinstellingen, die voor studenten goed bereikbaar zijn, met een voorzieningenniveau dat aansluit op de vraag van studenten en/of waar sprake is van een studentenmilieu of waar een studentenmilieu te creëren is.
- Intentie 5: Kwaliteit aanbod: Gemeente en genoemde woningcorporaties streven naar een kwaliteit van het aanbod die aansluit bij de diversiteit van de vraag onder studenten. Gestreefd wordt naar kleine zelfstandige woningen en onzelfstandige woningen, waarbij door een gering aantal bewoners gemeenschappelijke voorzieningen worden gedeeld.
- Intentie 6: Uitbreidingbevorderende maatregelen: Gemeente en genoemde woningcorporaties overwegen de volgende maatregelen om de uitbreiding van het aanbod te bevorderen:
  - Labelen: Gemeente en genoemde woningcorporaties hebben de intentie een deel van de bestaande woningvoorraad te labelen voor de verhuur aan studenten, waar bij de verhuur uitsluitend gebruik wordt gemaakt van het campuscontract.
  - Leegstandswet: Gemeente en genoemde woningcorporaties hebben de intentie optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de recentelijk aangepaste Leegstandswet biedt.
  - Regelgeving en procedures: Gemeente en genoemde woningcorporaties onderzoeken of de regelgeving en procedures voor nieuwbouw, verbouw, woningverdeling en tijdelijk gebruik voor

---

<sup>14</sup> Onder tijdelijke eenheden worden containerwoningen, de studentenboot en de AZC's verstaan.

<sup>15</sup> Zie bijlage 2: Intentieovereenkomst Studentenhuisvesting 2005, tussen de gemeente Amsterdam, universiteiten en woningcorporaties, 6 september 2005.

studentenhuisvesting belemmeringen opleveren voor de realisatie van de uitbreiding van het aanbod en hebben de intentie deze belemmeringen weg te nemen, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is.

- **Grond en gebouwen:** Universiteiten leveren een overzicht van gebouwen en locaties die in de komende 5 tot 10 jaar mogelijkwijs voor studentenhuisvesting ingezet kunnen worden. Op basis hiervan kan gezamenlijk door genoemde corporaties, gemeente en universiteiten bezien worden welke locaties en panden geschikt zijn en kan vervolgens onderzocht worden in hoeverre realisatie mogelijk is.

- **Grondprijzen:** De gemeente streeft ernaar om in de komende jaren de systematiek van de verlaagde grondprijzen voor studentenhuisvesting te continueren.

- **Stimuleringsbijdrage:** De gemeente streeft ernaar om maatregelen te nemen voor het oplossen van de financiële knelpunten bij de realisatie van studenteneenheden.

- **Intentie 7: Doorstroming:** Om de doorstroming in bestaande en te realiseren studentenhuisvesting te garanderen hebben de genoemde woningcorporaties de intentie alle door haar aangeboden studentenwoningen aan te bieden via StudentenWoningWeb en te verhuren met een tijdelijke huurovereenkomst (campuscontract of tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet).
- **Intentie 8: Tijdelijke studentenhuisvesting:** Gemeente en genoemde woningcorporaties streven naar het vinden van vervolglocaties voor de huidige en nog te plaatsen tijdelijke studentenhuisvesting, waarvan het gebruik na afloop van de tijdelijke vergunningverlening op de huidige locaties beëindigd moet worden. De woningcorporaties hebben daarnaast de intentie om bij het beëindigen van de exploitatie van tijdelijke studenteneenheden, deze aantallen te vervangen in permanent beschikbare huisvesting voor studenten.

De beleidsvoornemens die in de Intentieovereenkomst genoemd staan en in september 2007 middels de ondertekening door de verschillende partijen werden bekrachtigd, zouden helaas voornemens blijven. Wethouder Stadig ondertekende uiteindelijk de Intentieovereenkomst niet aangezien de gemeenteraad daar niet mee in wilde stemmen. Stadig trok daarop zijn handen van de overeenkomst af en liet de problematiek rondom studentenhuisvesting over aan zijn opvolger Tjeerd Herrema.

### **2.2.3 Visie Jongeren- en Studentenhuisvesting**

Onder leiding van Herrema hebben de beleidsintenties toch tot daadwerkelijk beleid geleid. Op 25 april 2007 zijn het *Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting*<sup>16</sup> en de *Visie Jongeren- en Studentenhuisvesting*<sup>17</sup> door de Amsterdamse commissie Wonen van gemeenteraad aangenomen<sup>18</sup>. Beide documenten werden opgesteld met de onderzoeken naar de situatie van de Amsterdamse studentenhuisvestingmarkt en de Intentieovereenkomst in het achterhoofd.

Het tekort van 7.600 is ook het tekort waarvan is uitgegaan in de *Visie Jongeren en Studentenhuisvesting*. Deze visie zal het uitgangpunt vormen voor de aanpak van het tekort aan jongeren en studentenhuisvesting voor de komende vier jaar. De ambitie van de gemeente is dat er tot 2010 7.600 nieuwe studenteneenheden zijn gerealiseerd. De concrete projecten, zowel harde plannen als zachte plannen (in hoofdstuk 3 zullen we hier uitgebreid op ingaan), staan weergegeven in het *Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010*<sup>19</sup>. In dit plan valt te lezen dat er een uiterste inspanning geleverd zal worden om de geplande 7.600 eenheden te realiseren in de periode 2006-2010. Dit gebeurt met een ook al in de Intentieovereenkomst vermeld staande mix van maatregelen: een klein deel in nieuwbouw, tijdelijke en permanente verbouw van panden (waaronder ook omzetting van kantoren naar woonruimte), het met een campuscontract tijdelijk verhuren van kleine woningen in de bestaande woningvoorraad en tijdelijke verhuur van leegstaande te slopen woningen. Daarnaast willen gemeente en betrokken woningcorporaties het gebruik van de bestaande tijdelijke containerdorpen behouden door ze te verplaatsen naar andere (tijdelijke)

---

<sup>16</sup> M. Rensburg, J. Kurschener, en F. Blom, *Concept Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010* (Amsterdam 15 januari 2007).

<sup>17</sup> F. Blom, R. de Heer en M. Zandstra, *Visie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam* (maart 2007).

<sup>18</sup> Na de behandeling in de commissie Wonen van 25 april 2007, zijn beide beleidsstukken in mei 2007 definitief, zei het met twee amendementen, aangenomen.

<sup>19</sup> F. Blom, J. Kürscher en M. Rensburg, *Concept Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010* (Amsterdam november 2006).



locaties<sup>20</sup>. Door deze combinatie van maatregelen zal de komende vier jaar veel voor de Amsterdamse student gedaan worden.

We kunnen dus constateren dat de nieuwe Amsterdamse wethouder van Volkshuisvesting, Tjeerd Herrema, voor de komende jaren hoge doelen gesteld met het oog op het realiseren van nieuwe studentenwooneenheden in samenwerking met een aantal Amsterdamse woningcorporaties (AWV, De Key, DUWO, Rochdale en Ymere). Dit is een positieve ontwikkeling.

Ondanks de vele inspanningen en ruim 2.500 reeds gerealiseerde wooneenheden dienen we echter kanttekeningen te plaatsen bij de wenselijkheid van het grote deel tijdelijke woningen dat binnen deze voorraad gebouwd wordt. Deze woningen zullen na een periode van vijf jaar op één locatie te hebben gestaan, naar een andere geschikte locatie verhuizen. Naast dat het bouwen van tijdelijke woningen geen structurele oplossing biedt, schuilt het gevaar erin dat er een situatie kan ontstaan waarin geen nieuwe geschikte locaties beschikbaar zullen zijn en duizenden wooneenheden de woningmarkt zullen ontvallen.

Tekenend hiervoor is dat vorige wethouder van Volkshuisvesting, Duco Stadig, in 2004 al bij de portefeuillehouders 'bouwen en wonen in de stadsdelen' heeft aangedrongen voorlopig geen plannen meer te maken om tijdelijke woningbouw voor studenten te realiseren op plekken die korter dan tien jaar beschikbaar zijn. De reden van dit verzoek is dat aan de tijdelijke projecten vaak financiële garanties verbonden zijn of er een inspanningsverplichting voor de gemeente is om een nieuwe locatie te zoeken als na vijf jaar de vergunning niet wordt verlengd. 'De stad had een dergelijke verplichting al op zich genomen voor 2.200 eenheden van het huidige contingent, en zou straks tot een onmogelijke opgave kunnen worden gesteld'<sup>21</sup>. Zo garandeert de gemeente de eerste vijf jaar studenteneenheden in de Houthavens. Voor de tweede periode van vijf jaar krijgen De Key en DUWO één of meer locaties aangeboden.

De gemeente heeft een inspanningsverplichting voor het vinden van de nieuwe locatie(s). Als er na vijf jaar geen vervangende locatie(s) beschikbaar zijn, dan garandeert de gemeente een bijdrage van maximaal €9.439.623,-<sup>22</sup>. Na 2015, als de tweede tijdelijke locatie ontruimd zal moeten worden, is de gemeente niet meer gecommiteerd aan een dergelijke inspanningsverlichting en zullen de corporaties zelf naar locaties moeten zoeken.

Locaties met een beschikbare periode van minstens tien jaar danwel het bouwen van permanente woningen, zouden een structurelere oplossing kunnen bieden bij het terugdringen van het studentenhuisingtekort op de woningmarkt en zouden de onzekerheid over het wegvallen van deze duizenden eenheden kunnen wegnemen.

### **2.3 Woningcorporaties**

De woningbouwcorporaties zijn in dit proces de partij die de maatschappelijke verplichting hebben om de eenheden daadwerkelijk te bouwen. Zij zijn het die studenteneenheden bouwen, verhuren, vernieuwbouwen en wellicht ook weer verkopen. De Key was binnen het segment studentenhuising van oudsher de belangrijkste speler binnen de ring A10 evenals Intermezzo dat in Amstelveen was. De komst van een concurrent genaamd DUWO, in samenwerking met AWV en Rochdale, op de Amsterdamse woningmarkt, heeft geleid tot vernieuwde inzichten in studentenhuising en vooral een toename van ruim 2.500 (met name tijdelijke) studentenwoningen op de Amsterdamse woningmarkt.

De bouw van studentenwoningen is voor woningcorporaties over het algemeen niet zeer lucratief omdat de huren gemiddeld genomen laag zijn en de aanpassingen die een gebouw nodig heeft om studentenhuis te worden zeer

---

<sup>20</sup> F. Blom, J. Kürscher en M. Rensburg, *Concept Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010* (Amsterdam november 2006) 5.

<sup>21</sup> [http://www.nul20.nl/nr16/1vd\\_2.html](http://www.nul20.nl/nr16/1vd_2.html).

<sup>22</sup> <http://amsterdam.nl/gemeente>.

specifiek zijn (denk hierbij aan individuele internetaansluitingen, schoonmaakservicekosten etc.). Het belang van samenwerking van corporaties en het werken met lagere grondprijzen is zeer effectief gebleken. DUWO, een landelijk coöpererende Delftse woningcorporatie welke zich uitsluitend bezighoudt met studentenhuysvesting, is in staat studentenhuysvestingsprojecten kostendekkend te realiseren. Echter meerdere Amsterdamse corporaties hebben de afgelopen jaren nieuwe plannen gerealiseerd voor tijdelijke en permanente huysvesting. De gemeente Amsterdam gaf een zetje door te rekenen met een verlaagde grondprijs voor studentenwoningen in het grondprijsbeleid van 2003 en voor onzelfstandige studentenhuysvesting in het grondprijsbeleid van 2005. De komst van DUWO, welke inmiddels is gefuseerd met de Amstelveense studentenhuysvester Intermezzo, was een extra impuls; deze Delftse studentenhuysvester opende mei 2004 een kantoor in Amsterdam en sloot zich bij de AFWC aan.

In de concurrentiestrijd is naast marktaandeel de gunst van de gemeente en de miljoenensubsidies die in het vooruitzicht worden gesteld voor de realisatie van studentenhuysvesting van groot belang. Daarbij boekte DUWO in 2004 opnieuw een overwinning op gevestigde corporaties: in een alliantie met Rochdale en AWV werd een cheque van zes miljoen euro in ontvangst genomen voor de realisatie van 2400 permanente studentenwoningen. De bouw van deze eenheden is reeds gestart<sup>23</sup>.

## **2.4 Conclusie**

Zoals we hebben gezien is, in tegenstelling tot wat geconstateerd werd in het vorige ASVA studentenhuysvestingonderzoek, de politieke discussie over studentenhuysvesting de laatste jaren in volle gang geweest.

We hebben geconstateerd dat, de aanmoediging van het Ministerie van VROM, en de komst van DUWO op de Amsterdamse woningmarkt een versnelling in de bouw van studenteneenheden tot gevolg heeft gehad. In het vorige ASVA onderzoek concludeerden we dat de corporaties zich met name met het beheer van studentenwoningen bezighielden in plaats van met de bouw. Deze situatie is veranderd met de komst van de concurrent DUWO op de Amsterdamse woningmarkt.

Daarnaast is in 2001 door de gemeente Amsterdam een Projectgroep opgericht welke de taak heeft om studentenhuysvesting te faciliteren. Ook hebben we kunnen constateren dat de intentieverklaring die getekend is door de gemeente Amsterdam, verschillende woningcorporaties (en de UvA en de VU), heeft geleid tot succesvolle samenwerking. Er zijn beleidsintenties geformuleerd welke in beleid zijn omgezet en we zien dat het beleid daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Naast het bouwen van een aantal duizend eenheden is het bouwen van enkele duizenden meer gaande.

Hoewel deze ontwikkelingen zeer bemoedigend zijn en eraan gewerkt wordt de huysvestingstekorten zowel structureel als tijdelijk op te lossen, is het van belang de inspanningen tegen de ontwikkelingen in de vraag en het aanbod op de woningmarkt af te zetten. In het volgende hoofdstuk gaan we kijken naar het daadwerkelijke effect van deze maatregelen. Hoe dienen we de maatregelen te waarderen als we kijken naar de huidige vraag en aanbod op de woningmarkt en is er daadwerkelijk een ontspanning op de woningmarkt te zien door deze maatregelen?

---

<sup>23</sup> [http://www.nul20.nl/nr16/1vd\\_2.html](http://www.nul20.nl/nr16/1vd_2.html).



# 3 De situatie op de woningmarkt

Om inzicht te krijgen in de problematiek van de studentenhuysvestingmarkt dienen we een idee krijgen over de vraag en het aanbod naar studentenwoningen. In het vorige onderzoek van ASVA waren deze gegevens niet voor handen en moeilijk in te schatten omdat er op dat moment nog geen grootschalige onderzoeken uitgevoerd waren. Recente onderzoeken naar de woonsituatie van studenten en een prognose voor de toekomst geven dat beeld echter wel. De hieruit voortgekomen gegevens zullen we in dit hoofdstuk naar voren laten komen. Ook door het gebruik van andere bronnen zullen we de ontwikkelingen van de vraag en het aanbod schetsen. Vervolgens analyseren we het daadwerkelijke effect van de beleidsmaatregelen op de studentenhuysvestingmarkt en stellen we een eigen prognose op voor de toekomst.

## 3.1 Doelgroep

Om inzicht te krijgen in de huysvestingsproblematiek dienen we eerst te kijken naar de vraag van studenten Hoger Onderwijs studenten in Amsterdam. We laten de vraag van MBO-studenten bij de hier gebruikte berekening achterwege omdat deze studenten tijdens hun studie veel vaker thuis blijven wonen en de woonwensen van deze groep aanzienlijk verschillen van die van de groep studenten in het Hoger Onderwijs. Zo hebben MBO-studenten in veel hogere mate een voorkeur om langer bij hun ouders te blijven wonen, prefereren zij vaak zelfstandige woonruimte, en willen zij vaker in de buurt van hun ouders blijven wonen<sup>24</sup>. We kijken in dit onderzoek aldus alleen naar de vraag van de groep HBO en WO studenten welke in Amsterdam studeren en op zoek zijn naar woonruimte in Amsterdam.

## 3.2 Bronnen

Voor het onderzoek hebben we verschillende bronnen gebruikt, zo hebben de gemeente Amsterdam, de woningcorporaties AWV, De Key, DUWO, Intermezzo, Rochdale, Ymere, de Universiteit van Amsterdam en Vrije Universiteit tezamen in 2005 het eerder genoemde Laagland onderzoek laten uitvoeren onder Amsterdamse studenten en is er een doorkijk gemaakt naar de toekomstige vraag en aanbod op het gebied van studentenhuysvesting in Amsterdam tot 2015. Aangezien deze rapporten het resultaat zijn van de eerste grootschalige onderzoeken naar studentenhuysvesting in Amsterdam, zullen we met name gebruik maken van de hieruit voortgekomen data om de huidige en toekomstige vraag naar studenteneenheden te onderzoeken. Naast deze rapporten hebben we gebruik gemaakt van andere rapporten, verschillende artikelen en websites.

## 3.3 Definities

Als woningzoekende beschouwen we alle studenten welke in Amsterdam studeren maar nog geen woonruimte in Amsterdam hebben of deze dienen te verlaten en op zoek zijn naar vervangende woonruimte. Deze groep kunnen we opdelen in drie categorieën: thuiswonenden die uit huis willen, uitwonenden die al in Amsterdam wonen maar op zoek zijn naar andere woonruimte en uitwonenden die niet in Amsterdam wonen maar dit wel zouden willen.

---

<sup>24</sup> F. Blom, R. de Heer en M. Zandstra, *Visie Jongeren en Studentenuysvesting Amsterdam* (maart 2007), p. 9.

### 3.4 Woonwensen

Als we kijken naar de woonwensen zien we dat studenten in een vroeg stadium van hun wooncarrière andere woonwensen hebben dan op het moment wanneer ze al wat langer in de stad wonen. Studenten zijn in tegenstelling tot andere jongeren in het begin van hun wooncarrière eerder bereid om onzelfstandige, kwalitatief lage en in (illegaal) onderhuur zijnde kamer te huren. Hierbij dient een kanttekening geplaatst te worden dat illegale huur sinds de introductie van de Koppelingswet in het gedrang is gekomen, wat tot gevolg heeft dat er een krimp in het particuliere woningaanbod heeft plaatsgevonden. Na verloop van tijd veranderen de woonwensen naar een voorkeur voor kwalitatief betere, grotere en zelfstandige woonruimte.

Het merendeel van de studenten (78%)<sup>25</sup> blijkt, in ieder geval na verloop van tijd, de voorkeur te geven aan een zelfstandige huurwoning. Vooral ouderejaars studenten zoeken zelfstandige woonruimte. Slechts 18% van de studenten zoekt onzelfstandige woonruimte. Het delen van een keuken en badkamer is daarbij geen probleem, zij het dat men deze wil delen met maximaal vier studenten. Wel geeft men de voorkeur aan het hebben van een eigen wastafel<sup>26</sup>. Onzelfstandig wonen bij een hospita niet heel populair.

De vooral geliefde zelfstandige woningen staan, als het aan de Amsterdamse studenten ligt, vrijwel allemaal in Amsterdam, Diemen of Amstelveen. In Amsterdam zijn de stadsdelen Oud-Zuid (61%) en Oud-West (39%) veruit het meest geliefd. Voor een dergelijke woning willen de studenten meer dan €350,- betalen<sup>27</sup>. Bij een dergelijke prijsafweging spelen de wijk en de afstand tot de onderwijsinstelling een belangrijke rol. Deze wens van de studenten is een moeilijk vervulbare. Amsterdam is een dichtbevolkte stad met weinig open ruimte. Daarnaast zijn er vele andere doelgroepen die ook huisvesting behoeven.

De woonwensen van de student zijn divers en de vraag naar studentenwoningen is groot; dit uit zich in de hoeveelheid studenten die direct verhuisgeneigd is, dit is 33% van de studenten wat neerkomt op 22.900 studenten<sup>28</sup>.

Daarnaast is er een percentage van 24% van de studenten welke binnen twee jaar wil verhuizen, wat neerkomt op nog eens 16.400 studenten<sup>29</sup>. Deze laatste groep is op zoek naar vaak zelfstandige, grotere en kwalitatief betere woonruimte. Zij lopen vaak op tegen een groot gebrek aan (de goedkopere) starterwoningen in Amsterdam waardoor de doorstroom van studenten vanuit studenteneenheden naar het goedkopere segment van de woningmarkt stagneert. Dit betekent dat studenten, ook als zij niet meer studeren, hun studentenkamer niet verlaten. Uit een prognose van de gemeente blijkt dat bij woningbouwcorporaties 1 op de 5 voor studenten bedoelde eenheden door niet-studenten wordt bewoond<sup>30</sup>. De woningcorporaties trachten nu door middel van campuscontracten dit percentage naar beneden te brengen. Een campuscontract scheidt de mogelijkheid een half jaar na uitschrijving bij de betreffende onderwijsinstelling het wooncontract te ontbinden. Dit bevordert de doorstroming.

---

<sup>25</sup> J. Wegstapel en D. Buckers (Laagland' Advies), *Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten* (Amersfoort april 2005) IV.

<sup>26</sup> J. Wegstapel en D. Buckers (Laagland' Advies), *Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten* (Amersfoort april 2005) IV.

<sup>27</sup> J. Wegstapel en D. Buckers (Laagland' Advies), *Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten* (Amersfoort april 2005) V.

<sup>28</sup> M.F.M. Jansen, M. van der Oord en W. Bosveld (Gemeente Amsterdam Dienst O&S), *Prognose Studentenhuisvesting* (Amsterdam mei 2005) 39.

<sup>29</sup> .F.M. Jansen, M. van der Oord en W. Bosveld (Gemeente Amsterdam Dienst O&S), *Prognose Studentenhuisvesting* (Amsterdam mei 2005) 39.

<sup>30</sup> M.F.M. Janssen, M. van der Oord en W. Bosveld (Dienst O+S), *Prognose Studentenhuisvesting* (Amsterdam juni 2005).23.

### 3.5 Huidige woonsituatie

Uit het Laagland onderzoek komt naar voren dat er in 2005 25.600 studenten in Amsterdam, Diemen en Amstelveen gehuisvest zijn. In de onderstaande tabel zien we in welke woonvorm studenten gehuisvest zijn.

**Tabel 1. Huisvestingssituatie uitwonende studenten in gemeenten Amsterdam, Diemen en Amstelveen (afgeronde aantallen). Bron: rapport: Prognose Studentenhuisvesting, 21.**

	Aantal studenten	%
zelfstandig	9.400	37
studentencomplex	4.460	17
studentenhuis	3.660	14
hospita/inwonend	2.410	9
overig onzelfstandig	2.000	8
sloop/verkoop/renovatie	1.700	7
tijdelijke vorm	420	2
woonvorm onbekend	1.550	6
<b>totaal</b>	<b>25.600</b>	<b>100</b>

### 3.6 Cijfers vraag

Uit het rapport *Prognose Studentenhuisvesting* blijkt dat er veel woningzoekende studenten in Amsterdam zijn, het gaat hier om aantallen welke tot in de vele duizenden lopen.

Als we kijken we naar het aantal thuiswonende studenten dat op zoek is naar woonruimte in Amsterdam dan zien we dat, van de ongeveer 69.000 studenten die Hoger onderwijs in Amsterdam volgden in 2005, 43% nog thuis woont bij haar of zijn ouders<sup>31</sup>. Van deze groep thuiswonende studenten wilden 9.200 studenten het liefst naar Amsterdam verhuizen. Dit is een opmerkelijk hoog percentage als je het vergelijkt met studenten in studentensteden als bijvoorbeeld Delft of Leiden<sup>32</sup>.

Minder dan de helft van de studenten van de Amsterdamse universiteiten en hogescholen wonen in de studiestad, terwijl bijna driekwart dat zou willen.<sup>33</sup> Daarnaast is van de uitwonende studenten in Amsterdam en daarbuiten 24% binnen twee jaar verhuisgeneigd. Deze groep bestaat uit ook zo'n 16.400 studenten<sup>34</sup>.

Deze hoeveelheid woningzoekende studenten is erg hoog, zeker gezien de doelstelling van de gemeente Amsterdam om kenniswerkers aan de stad te binden met het doel de (internationale) economische positie van de stad te versterken. Zo staat in een visiestuk van de gemeente: 'Het verbeteren van de huisvestingsmogelijkheden van jongeren is nodig voor de ontwikkeling van Amsterdam als 'Topstad'. Amsterdam moet het eigen talent koesteren en de ruimte bieden aan nieuw talent. Het moet voor creatieve kenniswerkers aantrekkelijk zijn om zich hier te vestigen'<sup>35</sup>.

Kenniswerkers zijn in de visie gedefinieerd als personen met een afgeronde HBO of WO opleiding<sup>36</sup>.

**Tabel 2. Aantal woningzoekende studenten in Amsterdam, Amstelveen en Diemen. (Bron: Visie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam p. 11)**

<sup>31</sup> J. Wegstapel en D. Buckers (Laagland' Advies), *Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten* (Amersfoort april 2005) II.

<sup>32</sup> F. Blom, R. de Heer en M. Zandstra, *Visie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam* (maart 2007) 10.

<sup>33</sup> [www.grondbedrijf.amsterdam.nl/bijlagen/downloads/](http://www.grondbedrijf.amsterdam.nl/bijlagen/downloads/).

<sup>34</sup> F. Blom en R. de Heer, *Conceptvisie Jongeren- en Studentenhuisvesting* (Amsterdam 2007) 11.

<sup>35</sup> F. Blom, R. de Heer en M. Zandstra, *Visie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam* (maart 2007) 8.

<sup>36</sup> F. Blom, R. de Heer en M. Zandstra, *Visie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam* (maart 2007) 3.

	Aantal Studenten
Thuiswonenden welke in Amsterdam op kamers willen wonen	9.200
Woonwens om binnen 2 jaar te verhuizen (24% van de studenten)	16.400

We constateren dat de vraag van studenten naar woonruimte in Amsterdam zeer groot is en dat de gemeente veel moeite zal moeten doen om haar doelstellingen te behalen.

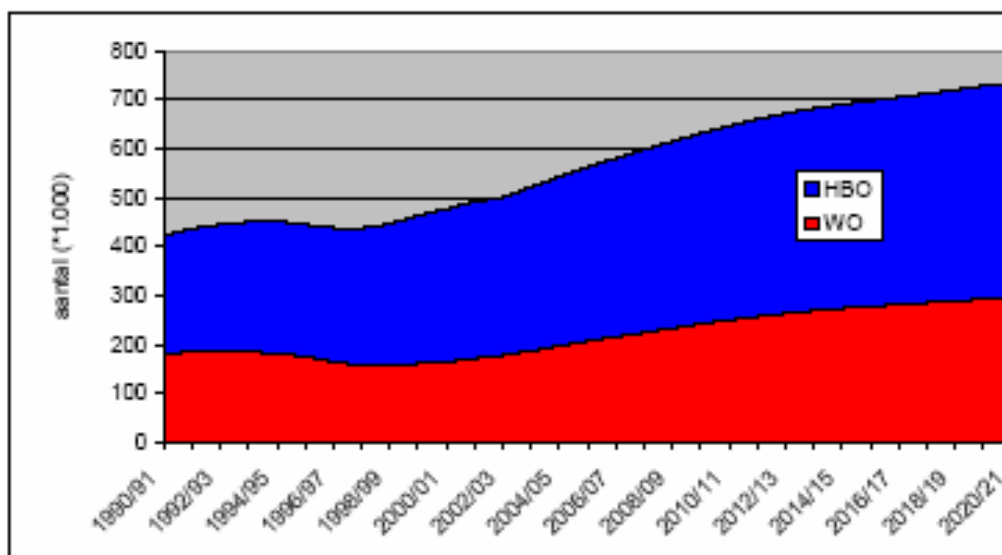
### 3.6.1 De toekomstige vraag, groei van studentenaantallen

De bestaande vraag is een momentopname. Daar het relevant is om de toekomstige vraag in ogenschouw te nemen zodat toekomstige problemen ondervangen kunnen worden, zullen we dit vraagstuk in deze tweede paragraaf behandelen.

Als we kijken naar de algemene tendens van een aanhoudende groei van het aantal studenten in het Hoger Onderwijs kunnen we stellen dat de vraag naar studentenhuisvesting in de komende jaren zal toenemen. Oorzaken van deze ontwikkeling zijn; het aantal 18-24 jarigen dat met name in de omgeving rondom Amsterdam zal toenemen (een voorbeeld is de Hogeschool van Amsterdam welke maar liefst 20% meer inschrijvingen heeft ontvangen dan in het vorige studiejaar)<sup>37</sup>, een toename van allochtone studenten die aan het hoger onderwijs gaan studeren en de internationalisering van het onderwijs waardoor meer internationale studenten aan de Amsterdamse universiteiten en hogescholen zullen komen studeren<sup>38</sup>.

Ook in de gemeentelijke ramingen houdt men rekening met een stijging van het aantal studenten. In de O&S doorberekening van de Prognose studentenhuisvesting wordt rekening gehouden met een lage, middel en hoge raming van het aantal studerende in Amsterdam. De geschatte groei van studenten in dit rapport varieert van een groei van minimaal 3.000 tot maximaal 9.000 studenten tot 2010.<sup>39</sup>

Tabel 3. Aantal studenten in Nederland van 90-91 t/m 20-21. Bron: Ministerie van OC&W



In de

<sup>37</sup> <http://www.uilenstedenieuws.nl/2006/08/07/aantal-studenten-in-amsterdam-neemt-toe/>.

<sup>38</sup> F. Blom en R. de Heer, *Conceptvisie Jongeren- en Studentenhuisvesting* (Amsterdam 2007) 10.

<sup>39</sup> M.F.M. Janssen, M. van der Oord en W. Bosveld (Dienst O+S), *Prognose Studentenhuisvesting* (Amsterdam juni 2005) p.19

zogenoemde Referentieramingen (volgens de definitie ‘EenCijferHogerOnderwijs’ (ECHO) van het ministerie van OC&W tot 2020) (zie hiernaast) wordt uitgegaan van een groei van de studentenaantallen. Deze raming van de studentenpopulatie voorziet in een groei van 543.000 studenten in 2005 tot 734.000 studenten in 2020.

Dit komt neer op een toename van ruim 35% in de komende vijftien jaar (gemiddelde 2,3 % per jaar). Als we uitgaan van de gemiddelde landelijke groei van 2,3% dan kunnen we doorberekenen dat in 2010 het studentenaantal in Amsterdam is opgelopen tot 77.000. Dit komt overeen met de hoge raming die de gemeente Amsterdam heeft laten opstellen, en betekent een toename van 9.000 studenten van 2005 tot 2010.

### **3.6.2 Berekening vraag**

In de ‘Prognose studentenhuysvesting’ van gemeente en woningcorporaties wordt uitgegaan van een toekomstig vraagpercentage van circa 49,7% van de totale studentenpopulatie. Echter zien we in het Laagland rapport dat een percentage van 57% van de Amsterdamse studenten uitwonend is.<sup>40</sup> Daarnaast komt uit het Laagland rapport naar voren dat driekwart van alle studenten in Amsterdam wil wonen.<sup>41</sup> Als we ervan uitgaan dat het doel is om aan de gehele vraag te voorzien en in ogenschouw nemen dat driekwart van deze groep in Amsterdam gehuisvest zou moeten worden, komt het neer op een groei in de vraag naar woonruimte tot 2010 die varieert van 2.000 tot 6.000 studenten<sup>42</sup>.

Daarnaast kan ook bij de bestaande vraag naar verschillende cijfers gekeken worden om de toekomstige vraag te berekenen. We kunnen naar het aantal thuiswonenden kijken of naar de gehele populatie (thuiswonend en buiten Amsterdam wonend) welke op zoek is en daar de geschatte groei bij optellen. Dan kunnen we een vraag verwachten van 9.200<sup>43</sup> (de thuiswonende studenten) en daarbij opgeteld de minimaal en maximaal beraamde groei van studenten van 2.000 tot 6.000. De uiteindelijke vraag zal dan variëren van 11.200 tot 15.200 eenheden.

Het is echter ook mogelijk om het aantal studenten dat buiten Amsterdam op kamers woont (13.800<sup>44</sup>) en de thuiswonenden die op zoek zijn (9.200) als de gehele vraag te zien<sup>45</sup>. Als we deze vraag optellen bij de toekomstige vraag kan de totale vraag stijgen naar 23.000 + 2.000 tot 6.000 = 25.000 tot 29.000 eenheden tot 2010. We zien in ieder geval dat de vraag tot 2010 vele duizenden eenheden omvat, meer eenheden dan de 7.600 die als uitgangspunt is genomen door de gemeente Amsterdam in haar beleidsvoornemens.

### **3.6.3 Rekenformule en evaluatie**

---

<sup>40</sup> J. Wegstapel en D. Buckers (Laagland’ Advies), *Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten* (Amersfoort april 2005) 9.

<sup>41</sup> [www.grondbedrijf.amsterdam.nl/bijlagen/downloads/](http://www.grondbedrijf.amsterdam.nl/bijlagen/downloads/) .

<sup>42</sup> In de *prognose Studentenhuisvesting* (p. 19) van Dienst O&S wordt uitgegaan van een toekomstige groei van de Amsterdamse studentenpopulatie van minimaal 3.000 tot maximaal 9.200 studenten. Als we er van uit gaan dat ook van deze groep 75% in Amsterdam wil wonen zijn dat 2.000 tot 6.000 extra studenten die in Amsterdam gehuisvest moeten worden. Volgens de doorberekening van ECHO zal met ene jaarlijkse groei van 2.3% van de landelijke studentenpopulatie de Amsterdamse studentenpopulatie met zeker 9.000 toenemen.

<sup>43</sup> J. Wegstapel en D. Buckers (Laagland’ Advies), *Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten* (Amersfoort april 2005) 9.

<sup>44</sup> J. Wegstapel en D. Buckers (Laagland’ Advies), *Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten* (Amersfoort april 2005) 9.

<sup>45</sup> De buiten Amsterdam, Amstelveen en Diemen uitwonende studenten geven in overgrote meerderheid aan de behoefte te voelen in Amsterdam te wonen. Derhalve kan het dus als acceptabel beschouwd worden deze studenten toe te voegen aan de totale hoeveelheid studenten die behoefte heeft aan een studentenkamer. Wetende dat niet deze gehele groep in Amsterdam wil wonen, is het moeilijk te voorspellen in hoeverre deze studenten uiteindelijk een woning zoeken in Amsterdam. Toch is het verstandig om wel rekening te houden met deze grote groep uitwonende studenten buiten Amsterdam, Amstelveen en Diemen.



In dit onderzoek gaan we uit van een andere berekening van de vraag dan de gemeente Amsterdam doet. We zullen in deze paragraaf belichten wat de redenen hiervoor zijn.

Voor het realiseren van haar beleidsplannen gaat de gemeente in haar rapport *Van zeecontainer tot grachtenpand* uit van een tekort van 9.900 eenheden. Bij de berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende formule:

**De vraag van thuiswonende studenten die direct op zoek zijn (7900) + de vraag van uitwonende studenten die direct op zoek zijn (8200) - het aanbod van studentenwoningen in Amsterdam, Diemen of Amstelveen (6200) = het tekort aan studenteneenheden (9900)<sup>46</sup>.**

(Bron: Rapport Van Zeecontainer tot Grachtenpand, p.67)

Er zijn een aantal kanttekeningen te maken bij deze berekening. Ten eerste is het aanbod van studentenwoningen in Amsterdam, Diemen of Amstelveen aangezien het niet met zekerheid is vast te stellen dat alle 6.171 studenten wensen te verhuizen. In het Laagland rapport wordt gesproken over 'potentieel vrijkomend aanbod'<sup>47</sup>. Het cijfer is aldus fictief terwijl de vraag reëel is (want verhuisgeneigdheid betekent niet dat deze groep daadwerkelijk binnen afzienbare tijd daadwerkelijk kan of zal verhuizen en met de krapte op de woningmarkt is dit op korte termijn niet te verwachten). Het tweede punt van kritiek is dat de formule die gehanteerd wordt geen rekening houdt met de vraag van studenten naar woningen in Amsterdam welke noodgedwongen buiten Amsterdam, Diemen of Amstelveen wonen maar niet thuiswonend zijn. Deze studenten moeten over het algemeen noodgedwongen uitwijken naar andere steden door de krapte op de Amsterdamse woningmarkt terwijl hun vraag gericht is op de Amsterdamse woningmarkt.

### **3.7 Aanbod**

Om te kunnen beoordelen of de studentenhuisvestingsituatie in Amsterdam is verbeterd, gaan we de vraag met het aanbod te vergelijken.

Het is lastig om een precieze vergelijking tussen het aanbod nu en dat van vijf jaar geleden te maken omdat de gegevens van vijf jaar geleden niet beschikbaar zijn. Toch kunnen we een algemene indruk krijgen van de ontwikkelingen welke een toename en afname van het aanbod tot gevolg hebben gehad.

#### **3.7.1 Negatieve Ontwikkelingen op de aanbodskant**

De indruk die ontstaat, is dat er enerzijds vele inspanningen verricht worden om het aanbod te doen toenemen maar anderzijds ook veel ontwikkelingen plaatsvinden welke het aanbod juist doen afnemen. Hoewel er in de afgelopen jaren ongeveer 3.000 (vooral tijdelijke) eenheden zijn bijgebouwd en er naar andere creatieve oplossingen is gezocht, zien we dat: stagnerende nieuwbouw, het afnemend aantal particulieren dat investeert in studentenhuisvesting en de sloop en verkoop van sociale huurwoningen een negatieve invloed op het kameraanbod<sup>48</sup>.

Ook is er een afname van het aantal in (illegaal) onderhuur aangeboden kamers als gevolg van de koppelingwet. De koppelingwet heeft tot gevolg gehad dat een deel van de studenten niet meer aan kan tonen dat zij uitwonend zijn en daardoor op hun studiebeurs worden gekort.

---

<sup>46</sup> J. Wegstapel en D. Buckers (Laagland' Advies), *Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten* (Amersfoort april 2005) 67.

<sup>47</sup> L J. Wegstapel en D. Buckers (Laagland' Advies), *Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten* (Amersfoort april 2005) 82.

<sup>48</sup> Stadsdeelraad Centrum, *Nota studentenhuisvesting. Van Speurtocht naar Oplossing* (Amsterdam 22 april 2004).

In een Nota van stadsdeelbestuur Centrum staat dat in Amsterdam 2.573 studenten niet staan ingeschreven bij het GBA, en dat wellicht bij het overgrote deel van deze studenten inschrijving op het adres niet mogelijk is<sup>49</sup>. Het mag duidelijk zijn dat dit deel van de woningen eigenlijk niet geschikt is voor verhuur. Het aantal van 2573 zullen we daarom beschouwen als extra vraag naar geschikte woningen op de woningenmarkt en optellen bij de bestaande vraag.

### 3.7.2 Huidig aanbod woningcorporaties

Echter zijn er ook positieve ontwikkelingen op de woningmarkt geweest welke we in deze paragraaf zullen beschouwen.

In totaal boden De Key en Intermezzo vijf jaar geleden samen 6.600 studenteneenheden aan. We zien echter dat er in de voorafgaande jaren inspanningen zijn geleverd door gemeente en woningcorporaties ter vergroting van het aanbod. In 2004 was het aantal studenteneenheden dat werd aangeboden door de Key en Intermezzo gegroeid tot 8.000<sup>50</sup>. En dit aantal is alleen maar verder gestegen.

De inspanningen van woningcorporaties, gemeente en universiteiten hebben tot nu toe in totaal geleid tot de realisatie van 2.300 tijdelijke studentenwoningen in de Houthavens, op het NDSM-terrein en aan de Wenckebachweg. Daarnaast zijn studenteneenheden gerealiseerd in AZC Zeeburg, is het schip 'Rochdale One' (welke bij de Spaarndammerbuurt aangemeerd ligt) gerealiseerd, is er een stadsdeelnkantoor in Slotervaart omgebouwd tot studentenflat en zijn er in totaal 550 permanente studenteneenheden bijgekomen. Deze projecten getuigen van een creatieve aanpak en we kunnen in ieder geval spreken van een verbetering van de situatie, daar we hier spreken van een toename van in totaal ruim 3.000 eenheden. Echter zien we ook dat het hier voor het overgrote deel *tijdelijke* huisvesting betreft. Dit betekent dat er grotendeels geen structurele oplossingen geboden worden.

Als we kijken naar de studenteneenheden welke in de laatste vijf jaar zijn gerealiseerd zien we dat de inzet groot is geweest. Hieronder een opsomming:

**Tabel 4. Tijdelijke projecten gerealiseerd in de laatste vijf jaar.  
(Bron: Website Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam)<sup>51</sup>**

Tijdelijke projecten:	Totaal:2775 woningen
Wenckebachweg	1100 woningen
Houthavens	1000 woningen
NDSM terrein	380 woningen
AZC Zeeburg	230 woningen
Stadsdeelnkantoor Slotervaart	65 woningen

Ook permanente studenteneenheden zijn de laatste jaren in verschillende stadsdelen opgeleverd. Zoals nieuwbouw- en vernieuwingsprojecten met een grootte van 14 tot 126 woningen. In de periode 2001 – 2005 kwamen 513 woningen gereed<sup>52</sup>. Inmiddels zijn honderden nieuwe studentenwoningen in aanbouw genomen, die binnen twee jaar worden opgeleverd. In nieuwbouwprojecten die gepland zijn voor de komende jaren zijn ook permanente studentenwoningen opgenomen.

In 2004 werden bijna 1.200 tijdelijke studentenwoningen in aanbouw genomen, die reeds zijn opgeleverd, en werd begonnen met de bouw van permanente studentenwoningen. In 2005 werden ruim 1.600 tijdelijke en 721 permanente

<sup>49</sup> Stadsdeelraad Centrum, *Nota studentenhuisvesting. Van Speurtocht naar Oplossing* (Amsterdam 22 april 2004) 5.

<sup>50</sup> [www.afwc.nl/nieuwsbrief/2004/mei/Studentenwoningweb.html](http://www.afwc.nl/nieuwsbrief/2004/mei/Studentenwoningweb.html).

<sup>51</sup> [www.oga.amsterdam.nl](http://www.oga.amsterdam.nl), thema's –studentenhuisvesting.

<sup>52</sup> [www.oga.amsterdam.nl](http://www.oga.amsterdam.nl).

studentenwoningen in aanbouw genomen. De permanente woningen worden op het Science Park in Oost/Watergraafsmeer ontwikkeld door de samenwerkingscombinatie DUWO/AWV/Rochdale<sup>53</sup>.

Het *Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting* van de gemeente Amsterdam staat welke wooneenheden tot 2007 gerealiseerd zijn en welke nog tussen 2007 en 2010 uitgevoerd zullen worden. Het uitvoeringsplan zullen we gebruiken om te kijken welke wat er aan de aanbodskant gebeurd is.

Om het uitvoeringsplan in z'n geheel te begrijpen moeten we verduidelijken dat daarin een onderscheid gemaakt wordt tussen harde plannen (plannen waarvoor de ontwikkelaar al een investeringsbesluit heeft genomen) en zachte plannen (plannen waarbij dit nog niet het geval is). De ervaring leert dat van de zachte plannen de helft uiteindelijk niet wordt gerealiseerd.<sup>54</sup> In tabel 4 staan de plannen welke in het uitvoeringsplan zijn opgenomen. Uit de tabel kunnen we opmaken dat er (in ogenschouw nemend dat de helft van de zachte plannen worden gerealiseerd) er 3.000 wooneenheden gerealiseerd zullen worden in de periode 2007-2010. We zien dat men dan uitkomt op minder dan de helft van de 7600 wooneenheden.

### 3.7.3 Toename aanbod

Voor 2007 zijn de woningcorporaties al hard aan de slag gegaan. De eerste rij van de tabel geeft het aantal wooneenheden aan waarvan de (ver)nieuwbouw gestart is voor 1 januari 2007. De term vernieuwbouw, verwijst naar een verbouwde woning die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw.

In zijn totaliteit gaat het om grote en kleine projecten in de stadsdelen Centrum, Bos en Lommer, Oost Watergraafsmeer en Zeeburg. Projecten van grote omvang zijn het Science Park in Oost/Watergraafsmeer waar 721 permanente studentenwoningen in aanbouw zijn genomen. Daarnaast is er de bouw van de 'Eenhoorn' welke vlakbij het Amstelstation gesitueerd is en 269 kamers aan studenten biedt en 'Echtenstein' in Zuid-Oost waar 245 studenten, 14 kunstenaarsateliers en een verslaafdenopvang in een pand zijn ondergebracht.

De bouw van nog eens 60 woningen welke door Ymere gerealiseerd zouden worden, is in mei 2007 (dit is vijf maanden later dan aangegeven in het uitvoeringsplan) in Amsterdam-IJburg gestart, deze woningen zijn speciaal bedoeld en aangepast voor studenten van het conservatorium.<sup>55</sup> Bij elkaar opgeteld zullen er tot midden 2008, 1525 permanente wooneenheden gerealiseerd zijn.

Als we er alleen uitgaan dat de harde plannen gerealiseerd worden dan zullen er in de periode 2006 –2010 ruim 3.100 studentenwoningen gerealiseerd worden. In het theoretische geval dat ook alle zachte plannen daadwerkelijk worden gerealiseerd stijgt dit aantal naar 5.453 studentenwoningen. De eerder genoemde gemeentelijke doelstelling voor studentenhuisvesting is de realisatie van 7.600 studentenwoningen. Op grond van bovenstaande cijfers betekent dit dat er tussen de 2.200 en 4.500 studentenwoningen extra zullen moeten komen<sup>56</sup>.

**Tabel 5. Geplande realisatie projecten 2006-2010<sup>57</sup>. Bron: Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting p.11**

initiatiefnemer	woningcorporaties		marktpartijen		totaal
mate van zekerheid	hard	zacht	hard	zacht	
(ver) nieuwbouw voor 2007	1492		60		1525
(ver) nieuwbouw 2007 t/m 2010	200	1106	120	425	1851

<sup>53</sup> [www.afwc.nl/wonen\\_in\\_amsterdam/studentenhuisvesting.html](http://www.afwc.nl/wonen_in_amsterdam/studentenhuisvesting.html).

<sup>54</sup> M. Rensburg, J. Kürscher en F. Blom, *Concept Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010* (Amsterdam 15 januari 2007).

<sup>55</sup> z.a, 'Speciale woningen voor conservatorium studenten' in: *Trouw* (13 juni 2007).

<sup>56</sup> M. Rensburg, J. Kürscher en F. Blom, *Concept Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010* (Amsterdam 15 januari 2007) 10.

<sup>57</sup> De Vetgedrukte cijfers zijn plannen die zeker uitgevoerd zijn, van de overigen is de verwachting dat slechts 50% wordt uitgevoerd<sup>57</sup>.

tijdelijke verhuur	<b>1050</b>				1050
tijdelijk containerdorp		1000			1000
<b>totaal</b>	<b>2742</b>	2106	<b>180</b>	425	5453

### 3.7.5 Verwacht aanbod van tijdelijke woningen

Daarnaast verhuren de studentenhuysvestende woningcorporaties een deel van hun tijdelijke woningen op basis van de Leegstandswet. Deze is opgesteld ter bestrijding van ongerechtvaardigde leegstand van woningen en andere gebouwen en maakt het mogelijk om panden tijdelijk te verhuren en de wettelijke huurbescherming voor de bewoners daarbij te laten vervallen. Binnen de harde plannen is opgenomen dat er de komende jaar hiervan 1050 zullen vrijkomen (zie tabel 4).

Ook zou De Key een 1000 wooneenheden tellend containerdorp in Diemen te doen herrijzen. Recent, op 14 juni 2007, werd duidelijk dat er gestart zal worden met de bouw, het aantal eenheden is gehalveerd tot 500 containerwoningen.<sup>58</sup> Het is de bedoeling dat deze vijf jaar op de locatie blijven staan en vervolgens naar een ander deel van de stad verhuizen.

Tabel 6. De geplande realisatie projecten 2006-2010<sup>59</sup>. Bron: Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting p.11

initiatiefnemer	woningcorporaties		marktpartijen		totaal
mate van zekerheid	hard	zacht	hard	zacht	
(ver) nieuwbouw voor 2007	<b>1492</b>		<b>60</b>		1525
(ver) nieuwbouw 2007 t/m 2010	<b>200</b>	1106	<b>120</b>	425	1851
tijdelijke verhuur	<b>1050</b>				1050
tijdelijk containerdorp		1000			1000
<b>totaal</b>	<b>2742</b>	2106	<b>180</b>	425	5453

### 3.7.6 Overige maatregelen

Naast bovengenoemde plannen willen de verscheidene partijen, in de lijn van de gestelde beleidsdoelstelling om 9.900 wooneenheden bij te bouwen, zich inspannen om tussen de 2200 en 4600 extra tijdelijke en permanente wooneenheden voor studenten te realiseren. De maatregelen hiervoor zijn het ombouwen van leegstaande kantoorpanden, het maken van afspraken met de AFWC (Amsterdamse Federatie voor Woning Corporaties), meer gebruik te maken van de Leegstandswet, het berekenen van speciale grondprijzen voor studentenhuisvesting (dat wil zeggen dat woningcorporaties welke op deze locatie studentenhuisvesting zullen realiseren een aanzienlijke korting krijgen op de grondprijs) het oplossen van knelpunten en het stimuleren van de doorstroming. Daarnaast spant de gemeente zich in voor het behoud van de containerdorpen op de NDSM-werf, Wenckebachweg en de Houthavens door nieuwe locaties bouwrijp te maken<sup>60</sup>.

Tabel 7. Gespecificeerde weergave van de wijze waarop de 7600 eenheden behaald moet worden.

Plannen realisatie	Hard	Maatregelen	Aantal
Hard voor 1 januari 2007	1552	Hard maken van zacht	2281
Hard sociaal na 1 januari 2007	1552	Toevoegen short-stay	2000

<sup>58</sup> <http://www.dekey.nl/info.cfm?kid=4&cid=21&plD=123>.

<sup>59</sup> De Vetgedrukte cijfers zijn plannen die zeker uitgevoerd zijn, van de overigen is de verwachting dat slechts 50% wordt uitgevoerd

<sup>60</sup> G M. Rensburg, J. Kürscher en F. Blom, *Concept Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010* (Amsterdam 15 januari 2007) 16.

Hard markt na 1 januari 2007	370	Stimuleren productie particulier	
Hard Leegstandwet	1000	Herbestemmen kantoren	1000
		Labelen	800
		Optimaal gebruik Leegstandwet	0
		Onzelfstandige HAT's inzetten	300
		Teruglabelen OC&W	250
		Doorstroming niet studerende	120
		Grond en panden universiteiten	pm
subtotaal	3122	subtotaal	6751
		Totaal plannen en maatregelen	9873
		Doelstelling	7600

### 3.8 Balans van vraag en aanbod

In dit hoofdstuk hebben we gekeken naar de studentenhuisvestings situatie tijdens het voorgaande ASVA onderzoek dat vijf jaar geleden is uitgevoerd, de situatie nu en het aanbod en de vraag naar studentenhuisvesting in de toekomst. We hebben gezien dat er vele inspanningen zijn verricht door de gemeente en woningcorporaties de huisvestingsproblematiek te bestrijden. Dit heeft tot positieve resultaten geleid en tot een toename van duizenden studenteneenheden op de Amsterdamse woningmarkt.

Aan de andere kant oefenen op diezelfde markt ook andere factoren druk uit op het aanbod. Bij deze ontwikkelingen moeten we denken aan de consequenties van de koppeling van de adresgegevens bij de IB-groep met het GBA (Gemeentelijke Basis Administratie), het afschaffen van de renteaftrek voor een tweede huis (wat uitbaten van studentenhuisen onaantrekkelijker maakt) en de sloop van goedkope sociale huurwoningen. Exacte cijfers over wat deze negatieve ontwikkelingen voor gevolg hebben voor het aanbod zijn niet voor handen, echter als we slechts kijken naar de 'gedupeerden' van de koppelingswet kan het aantal oplopen tot 2.500 eenheden<sup>61</sup>, als we daarbij de andere negatieve ontwikkelingen optellen zullen het er waarschijnlijk vele honderden of duizenden meer zijn. Dit aantal kan beschouwd worden als een groei in de vraag, aangezien deze negatieve ontwikkelingen ervoor zorgen dat een deel van de bestaande eenheden niet meer geschikt zijn voor bewoning. Daarnaast hebben we gezien dat, ervan uitgaande dat het percentage van de vraag van de gehele studentenpopulatie in de toekomst gelijk blijft, de vraag door de groei van het aantal studenten binnen het Hoger Onderwijs in Amsterdam zou kunnen stijgen met 2.000 tot 6.000 studenteneenheden tot 2010. We gaan daarbij ervan uit dat driekwart van de studenten in Amsterdam wil wonen.

Als we de getallen van de groeiende vraag afzetten tegen het toenemende aanbod dan zien we dat de huisvestingsproblematiek tot 2010 (zonder de extra te nemen maatregelen) ofwel in lichte mate wordt teruggedrongen of in het scenario van de beraamde maximale toekomstige groei een negatieve trend te zien is (zie tabel 8). Dit houdt in dat ondanks alle inspanningen de situatie op de woningmarkt voor studentenhuisvesting zelfs zou kunnen verslechteren ten opzichte van 2005. De extra maatregelen lijken essentieel te zijn om een substantiële verbetering te garanderen op de Amsterdamse studentenhuisvestingmarkt. In tabel 9 is een overzicht van de tekorten welke in de verschillende scenario's nog zullen blijven bestaan. De tekorten zijn vertaald naar aantallen studenten

<sup>61</sup> Stadsdeelraad Centrum, *Nota studentenhuisvesting. Van Speurtocht naar Oplossing* (Amsterdam 22 april 2004) 5.

welke op zoek zijn een woning maar welke door de Amsterdamse woningmarkt niet geacommodeerd kunnen worden. We zien dat er een scenario is waarbij een overschot van studenteneenheden zal ontstaan. Deze situatie is echter zeer onwaarschijnlijk omdat de groei van het aantal studenten dan aan het laagste groeicijfer zou moeten voldoen en alle plannen zouden moeten worden gerealiseerd.

**Tabel 8. Scenario's Amsterdamse Studenten Woningmarkt na afronding van alle plannen in 2010.**

	Aanbod	Vraag (groei 2.000+2.500)	Vraag (groei 6.000+2.500)	Ontspanning/Verkrapping woningmarkt in eenheden (groeiscenario 4500)	Ontspanning/Verkrapping woningmarkt in eenheden (groeiscenario 8500)
Scenario 1	7.600	4.500	8.500	+3.100	-900
Scenario 2	9.800	,	,	+5.300	+1.300
Scenario 3	12.200	,	,	+7.700	+3.700

**Tabel 9. Calculatie van groeiende vraag en aanbod tot 2010.**

	Aanbod	Vraag (groei 2000+2500)	Vraag (groei 6000+2500)	Toename tekort scenario 4500	Toename tekort scenario 8500
Scenario 1	7600	4500	8500	-4.500	-8.500
Scenario 2	9800	,	,	-2.300	-6.300
Scenario 3	12200	,	,	+1000	-3.900

Balans: + = groei in aantal eenheden op de woningmarkt t.o.v. 2005

- = krimp in aantal eenheden op de woningmarkt t.o.v. 2005

Een ander punt van aandacht is dat een zeer groot deel van de gerealiseerde en in de toekomst te bouwen woningen tijdelijk zijn. De formaties zullen met een garantie van vijf jaar op betreffende locaties blijven staan, waarna nieuwe locaties gevonden dienen te worden. Het gaat hier om circa 4000 tijdelijke eenheden (deze cijfers zijn zonder de extra te nemen maatregelen). Mochten deze tijdelijke eenheden na 2015 komen te vervallen dan zou de ontspanning op de woningmarkt waar alle partijen hard aan werken fors worden teruggebracht, dan wel zou er in alle scenario's een krimp op de woningmarkt kunnen ontstaan in vergelijking met vijf jaar geleden. Ook hier geldt dat de extra te nemen maatregelen zonder meer als noodzakelijk gezien kunnen worden.

### **3.9 Conclusie**

In dit hoofdstuk hebben we gekeken naar de vraag en het aanbod en een doorberekening gemaakt naar de toekomst. We hebben bij de berekening de verwachte groei van studenten en daaruit voortkomende vraag naar studentenhuisvesting meegenomen en het aantal wooneenheden dat minder geschikt is wegens het waarschijnlijk niet kunnen inschrijven op het adres door de koppeling van de gegevens van de IB-groep en het GBA. We zijn daarna op een aantal scenario's uitgekomen. Bij de door ons berekende scenario's vindt er bij alle scenario's, behalve één, een ontspanning op de huisvestingmarkt plaats na alle inspanningen van alle partijen tussen 2005 en 2010.



# 4 Onderzoeksresultaten

## studentenhuisvesting ASVA Onderzoek

Naast het literatuuronderzoek dat door het ASVA onderzoeksbureau is gedaan is er ook een studentenhuisvestings-enquête uitgevoerd. De bedoeling van de enquête was om een vinger om de pols te houden en te kijken of er eventuele veranderingen zijn opgetreden sinds het onderzoek dat is uitgevoerd in 2005. Dit onderzoek is echter kleinschalig en dient als indicatie voor de bestaande woonsituatie van studenten.

De enquête is gedaan onder studenten van de UvA waarbij is gekeken naar de woonsituatie, woonwensen en ervaringen van studenten op het gebied van huisvesting. Van de 400 ondervraagden was de respons om en nabij de 40% wat neerkomt op een aantal van 163 studenten. Uit deze enquête komen een aantal zaken naar voren die we hier zullen beschrijven. Als eerste kijken we naar de woonsituatie.

### 4.1 Woonsituatie studenten

Als we kijken naar de uitslag van de enquête op de vraag naar de woonsituatie zien we het volgende. Een op de vijf (19%) van de respondenten gaf aan thuis bij zijn of haar ouders te wonen. Het percentage thuiswonenden is laag in vergelijking met de 43% thuiswonenden in het Laagland onderzoek. Dit is waarschijnlijk te wijten aan de oververtegenwoordiging van Master en doctoraal studenten binnen de groep respondenten. Deze groep ouderejaars studenten, welke bijna 40% bedroeg, heeft relatief vaker woonruimte in Amsterdam daar er meerdere jaren zijn verstreken vanaf het begin van de studie, en men aldus meer zoektijd heeft gehad om te zoeken naar een kamer en men daarnaast een netwerk in Amsterdam heeft opgebouwd. De kans op het vinden van woonruimte neemt hierdoor toe.

Op de tweede plaats komt het huren van zelfstandige woonruimte, dit gaat op voor 35% van de ondervraagden. Het percentage uit onze enquête komt zo goed als overeen met het percentage uit het Laagland onderzoek, deze was 37%.

Een percentage van 15% huurt onzelfstandige woonruimte. Daarnaast woont bijna één op de tien van de respondenten (11%) op een studenteneenheid. Bijna eenzelfde aantal (10%) woont in onderhuur bij een particulier. Dit cijfer is ook vergelijkbaar met de 9% van de studenten welke een kamer bij een hospita huren uit het Laagland onderzoek. Als laatste woont 4% van de respondenten in een koopwoning en 4% heeft bij deze vraag 'anders' ingevuld. Zie Tabel 6. De cijfers zijn vergelijkbaar met de cijfers welke uit het rapport prognose studentenhuisvesting naar voren komen.

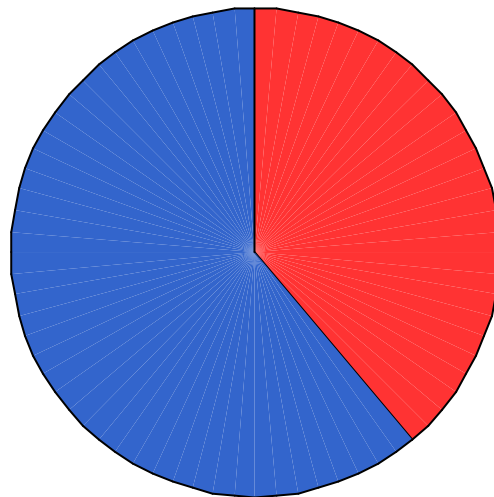
Tabel 6. Woonsituatie studenten

Antwoord	Percentage
Ik woon thuis bij mijn ouders	19,4
ik huur zelfstandige woonruimte	34,7
ik huur onzelfstandige woonruimte	14,6
ik woon in een koopwoning	4,9
ik woon in onderhuur bij een particulier	9,7
ik woon op een studenteneenheid	11,8
anders, nl.	4,9
Total	100,0



Op de vraag: ben je op dit moment op zoek naar woonruimte antwoordt maar liefst 39% op zoek te zijn naar (andere) woonruimte. De overige 61% geeft aan niet op zoek te zijn naar woonruimte.

**Ben je op dit moment op zoek naar woonruimte?**  
■ ja  
■ nee

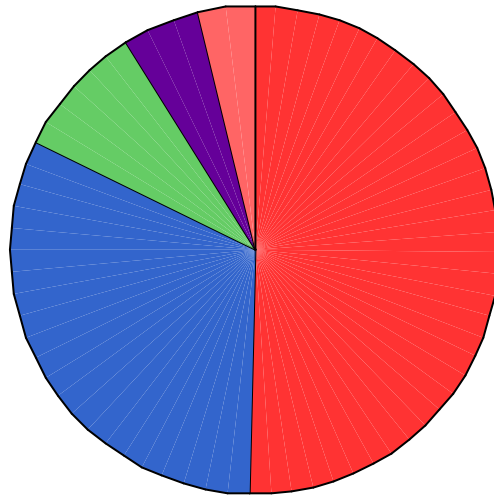


#### **4.2 Mate van tevredenheid over huidige woonruimte**

Op de vraag in welke mate men tevreden was over de huidige woonruimte kwamen de volgende resultaten naar voren. We zien dat de helft van de respondenten aangeeft over hun huidige woonruimte zeer tevreden te zijn. Ongeveer een derde (32%) geeft aan enigszins tevreden te zijn. Een op de tien (9%) geeft aan niet tevreden en niet ontevreden te zijn. Ook geeft een op de tien (9%) aan enigszins ontevreden tot zeer ontevreden te zijn.

**Ik ben in de volgende mate tevreden/ontevreden over mijn huidige woonruimte:**

- zeer tevreden
- enigszins tevreden
- niet tevreden en niet ontevreden
- enigszins ontevreden
- zeer ontevreden



#### **4.3 Redenen voor studenten om te verhuizen**

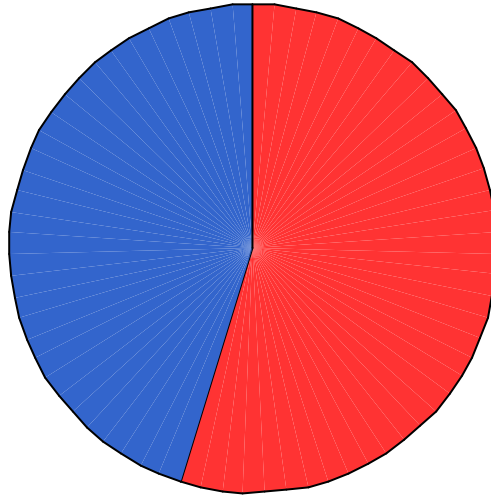
Ook hebben we de respondenten gevraagd wat hun voornaamste reden was om te verhuizen. De meest voorkomende reden die genoemd werd was dat studenten tijdelijke woonruimte betrokken en deze moesten verlaten. Op de tweede plaats kwam de wens in het centrum te wonen. Vervolgens werden antwoorden gegeven welke betrekking hadden op de kwaliteit en/of grootte van de woning, het voornemen van het kopen van een huis of het plan samen te gaan wonen met haar of zijn partner. Ook werden redenen als ‘verandering’ en ‘het verlaten van het studentencomplex waar men op dat moment woont’ als redenen gegeven.

#### **4.4 Voorkeur om zelfstandig of met meerdere personen te wonen**

Op de vraag of studenten liever zelfstandig wonen of met meerdere personen antwoorden werd als volgt geantwoord. Een percentage van 55% geeft er de voorkeur aan allen te wonen. Daartegenover staat een percentage van 45% welke aangeeft liever met meerdere mensen een wooneenheid te huren.

**Woon je liever alleen of met meerdere mensen?**

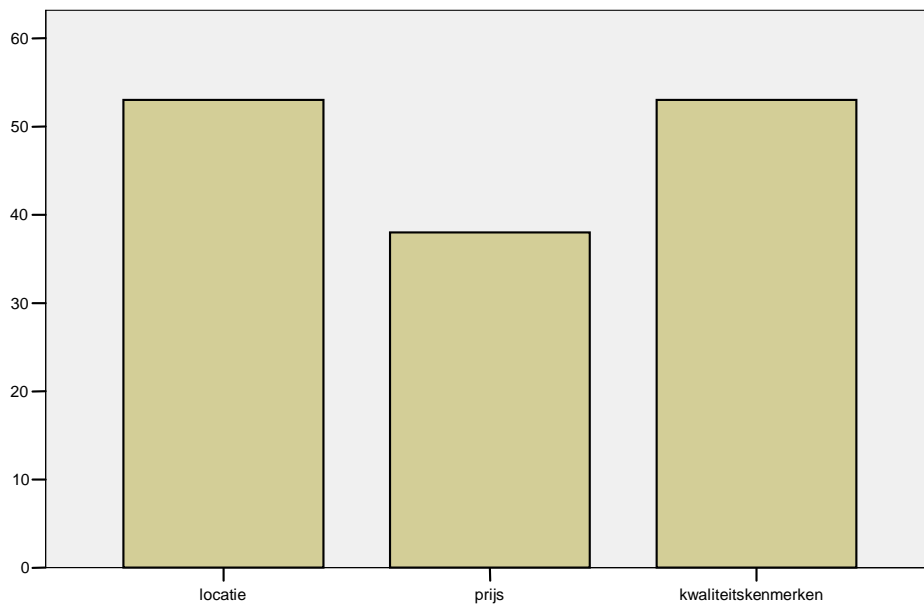
■ alleen  
■ met meerdere mensen



**4.5 Welke kenmerken (locatie, prijs, kwaliteit) vindt men het belangrijkste?**

Op de vraag welke kenmerken men het belangrijkste vindt (met de gegeven opties locatie, prijs, kwaliteitskenmerken) hebben de respondenten als volgt geantwoord. Belangrijkst vond men de kwaliteitskenmerken en de locatie, de studenten gaven met een gelijk percentage van 37% dat deze twee aspecten de hoogste prioriteit hadden. Op de tweede plaats koos 26% van de respondenten voor het prijsaspect.

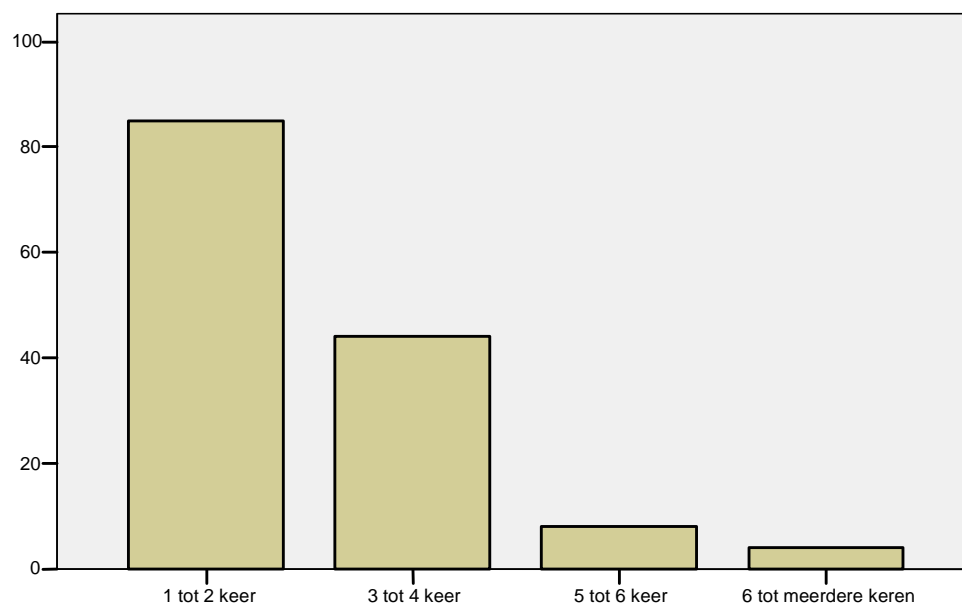
### Welke uit de onderstaande kenmerken vind je het belangrijkste?



#### **4.6 Aantal keer dat men verhuisd is**

Op de vraag hoeveel keer men verhuisd is antwoord 35% van de respondenten dat zij in de loop van de studie tot het moment van de vragenlijst 3 of meer keer verhuisd zijn. Daarentegen is 60% van de ondervraagden op het moment van ondervraging 1 a 2 keer verhuisd. Bijna een op de tien respondenten (9%) is vijf, zes of meer keer verhuisd sinds haar of zijn studententijd.

**Sinds het begin van mijn studententijd ben ik het volgende aantal keren verhuisd:**



..

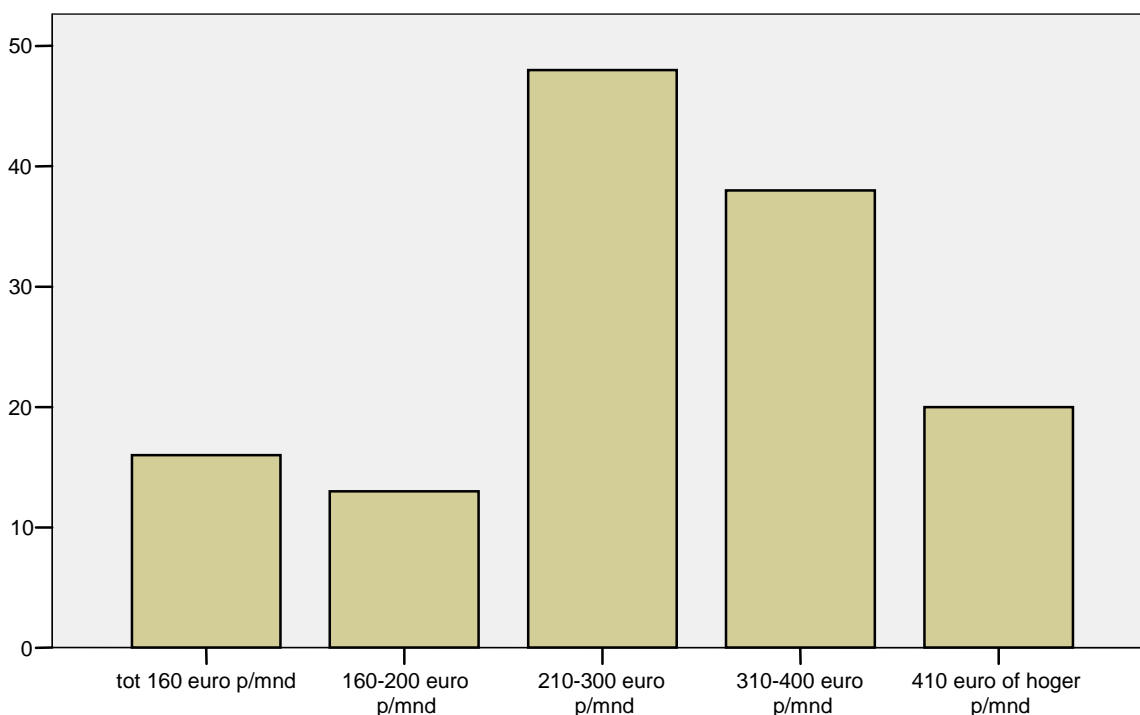
#### **4.7 Hoogte van de huurprijs (excl. Water/gas/elektra en andere bijkomende kosten)**

We kunnen zien dat 15% van de studenten huur betaalt van 410 euro of meer en een percentage van 28% betaalt tussen de 310-410 euro. Dit betekent dat 43% van de respondenten een kale huurprijs heeft van 310 euro of hoger. Dit geldt dus voor bijna de helft van de respondenten. Een op de vijf studenten betaalt een huur tot 200 euro exclusief water/gas/elektra en andere bijkomende kosten. Een percentage van 36 % van de ondervraagden heeft een huur tussen de 210 en 300 euro p/mnd. Met een gemiddeld inkomen van uitwonende universitaire studenten van 610 euro per maand (van zeecontainer tot grachtenpand p.39) kunnen we constateren dat voor deze groep de besteding voor het levensonderhoud, water/gas/elektra, verzekeringen, boeken e.d. een zeer klein deel overblijft. Daarnaast onderstreept alsmede de huurbond de excessen van de hoge huren. Volgens hen betalen studenten vaak huren welke boven de wettelijke maximale huurprijs liggen. <sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> [http://www.depers.nl/UserFiles/File/DP\\_Compleet72\\_110507.pdf](http://www.depers.nl/UserFiles/File/DP_Compleet72_110507.pdf).

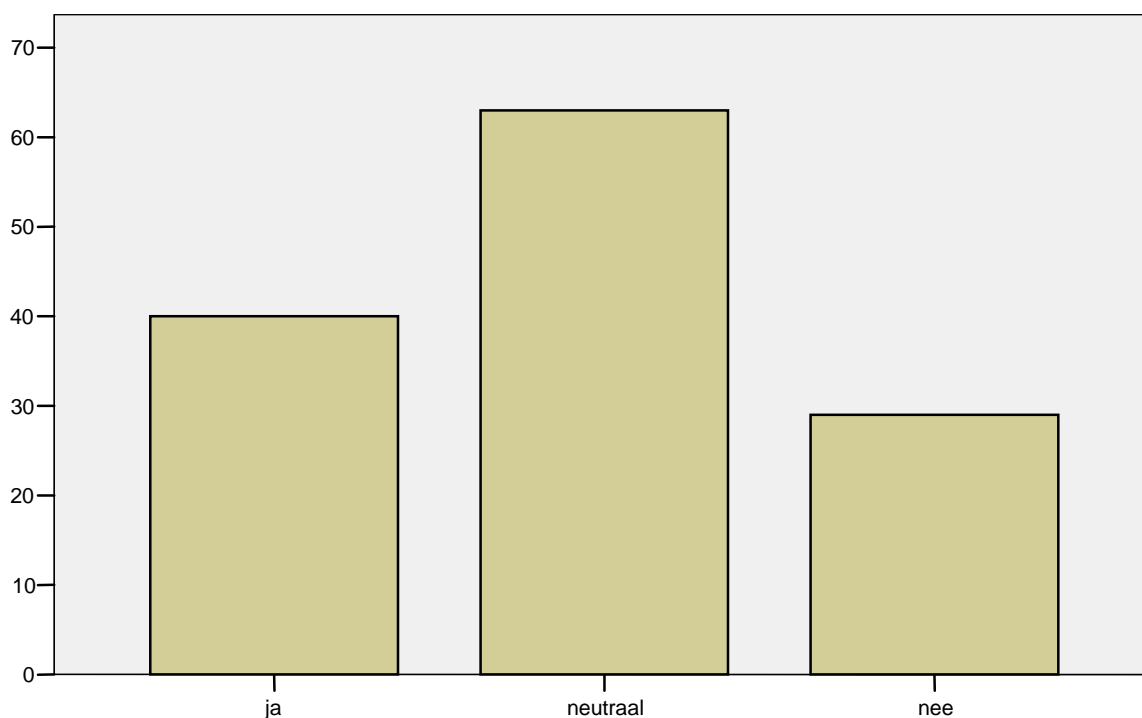
**De huurprijs p.p. bedraagt (exclusief water/gas en elektra en andere bijkomende kosten):**



**4.8 Vinden studenten dat ze juist zijn geïnformeerd tijdens hun zoektocht naar een studentenkamer?**

Op de vraag of studenten vinden dat ze juist zijn geïnformeerd tijdens hun zoektocht naar woonruimte door verschillende instanties hebben ontvangen. Een derde van de respondenten zegt door de verschillende instanties goed geïnformeerd te zijn tijdens hun zoektocht naar woonruimte (30%). Een percentage van 48% geeft aan neutraal te zijn. Een op de vijf respondenten geeft aan dat zij vinden dat ze niet goed geïnformeerd zijn tijdens hun zoektocht door verschillende instanties.

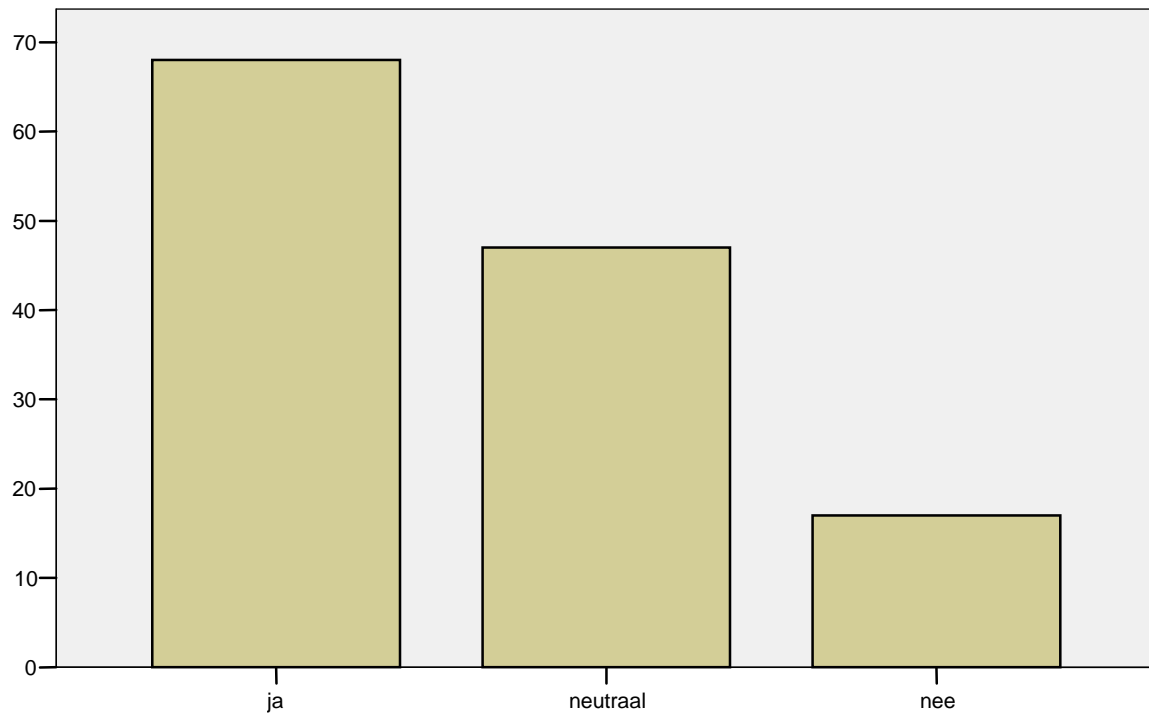
### Vind je dat je juist bent geïnformeerd (tijdens je zoektocht naar een studentenkamer) door verschillende instanties ?



#### **4.9 Van wie wil men het liefst woonruimte huren?**

Op de vraag of men liever wil dat gemeente of corporatie woonruimte aan studenten aanbiedt voor de duur van de studie worden de volgende antwoorden gegeven. Van alle respondenten zegt de helft 52% een voorkeur te hebben voor het huren van een studenteneenheid van een woningcorporatie. Een percentage van 36% staat hier neutraal tegenover en zou er aldus in principe geen bezwaar tegen hebben. Een percentage van 13% zou liever niet huren bij een corporatie gedurende zijn of haar studieduur.

### Wil jij liever dat de gemeente/corporatie studentenkamers aanbied voor de duur van je studie?

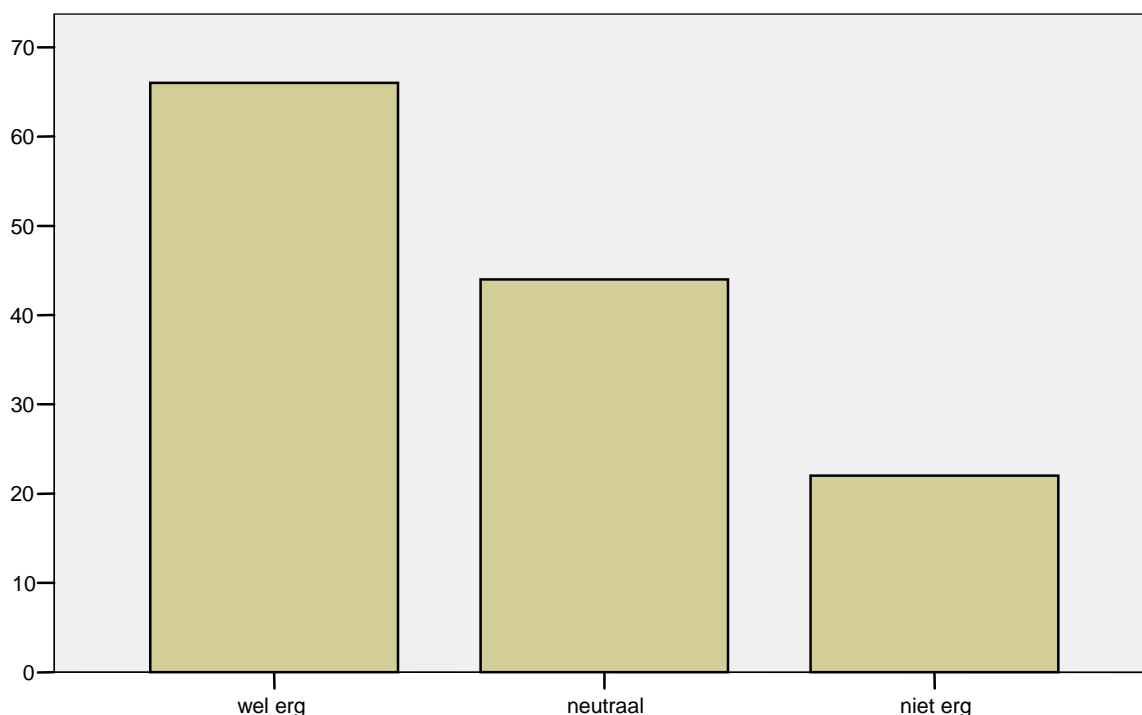


#### 4.10 **Grotere kamer of wonen in het centrum?**

Op de vraag of studenten liever een grotere kamer inruilen tegen een minder centrale locatie wordt het volgende geantwoord. De respondenten geven duidelijk aan dat ze het liefst in het centrum zouden wonen al kunnen ze deze inruilen tegen een grotere kamer op een minder centrale locatie. Uit de enquête blijkt dat dit de grootste groep is van 40%. Een op de vier studenten staat hier neutraal tegenover. En 1 op de 10 zou wel een kamer in het centrum willen inruilen tegen een grotere kamer buiten het centrum. We kunnen zien dat de voorkeur voor het centrum, wat voor UvA studenten vaak ook dichtbij de onderwijsinstelling en andere faciliteiten betekent, zeer sterk aanwezig is.



## Zou je het erg vinden om een grotere kamer in te ruilen voor een minder centrale locatie?



### **4.11 Vind je de uitwonende beurs reëel in vergelijking met de huurprijzen?**

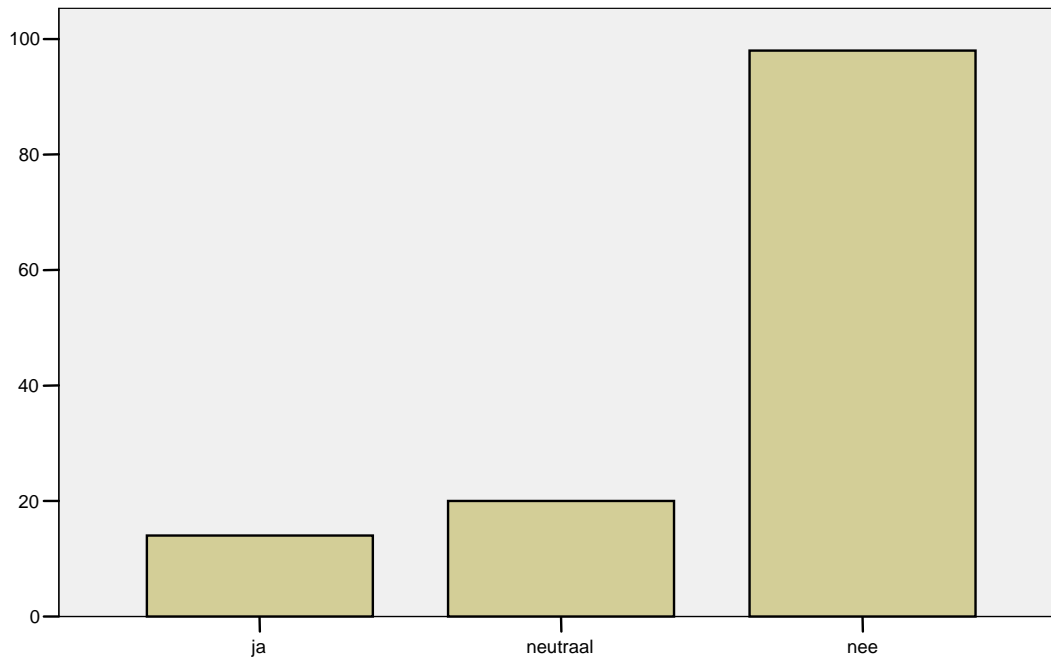
Als we kijken naar de uitwonende beurs en de huurprijzen van woonruimte in Amsterdam, vindt de student dan dat de verhouding reëel is? Op deze vraag antwoordt 74% de verhouding niet reëel te vinden. Daarnaast is 15% neutraal en vindt 11% van de ondervraagden de verhouding wel reëel.

Hoewel door de krapte op de woningmarkt de gemiddelde woonlasten van een student volgens het NIBUD tot 325 euro is opgelopen, is het verschil tussen een basisbeurs en uitwonende beurs nog steeds 177,84 euro. De LSVb heeft een petitie met 1600 handtekeningen aangeboden aan de minister van Onderwijs, minister Plasterk, waarin zij vragen het bedrag aan de reële situatie aan te passen.<sup>63</sup> Deze heeft in de maand juni dit jaar aangegeven niet van plan te zijn de uitwonende beurs te verhogen. Als reden voor dit besluit heeft hij aangegeven dat de studiefinanciering elk jaar geïndexeerd wordt aan de hand van de inflatie (waarin de verhoging van de huurprijzen is meegenomen) en de leenmogelijkheden die de student heeft.<sup>64</sup> Veel studenten prefereren echter liever een bijbaan boven lenen waardoor de studie zelf in het gedrang zou kunnen komen.

<sup>63</sup> zie website: <http://www.studiefinanciering-info.nl/artikel/0a759a99-e385-4125-89f8-dbf91f09ee4b.aspx>

<sup>64</sup> [http://www.bits-chips.nl/artikel/art\\_view.asp?ac=view&art\\_id=10312](http://www.bits-chips.nl/artikel/art_view.asp?ac=view&art_id=10312)

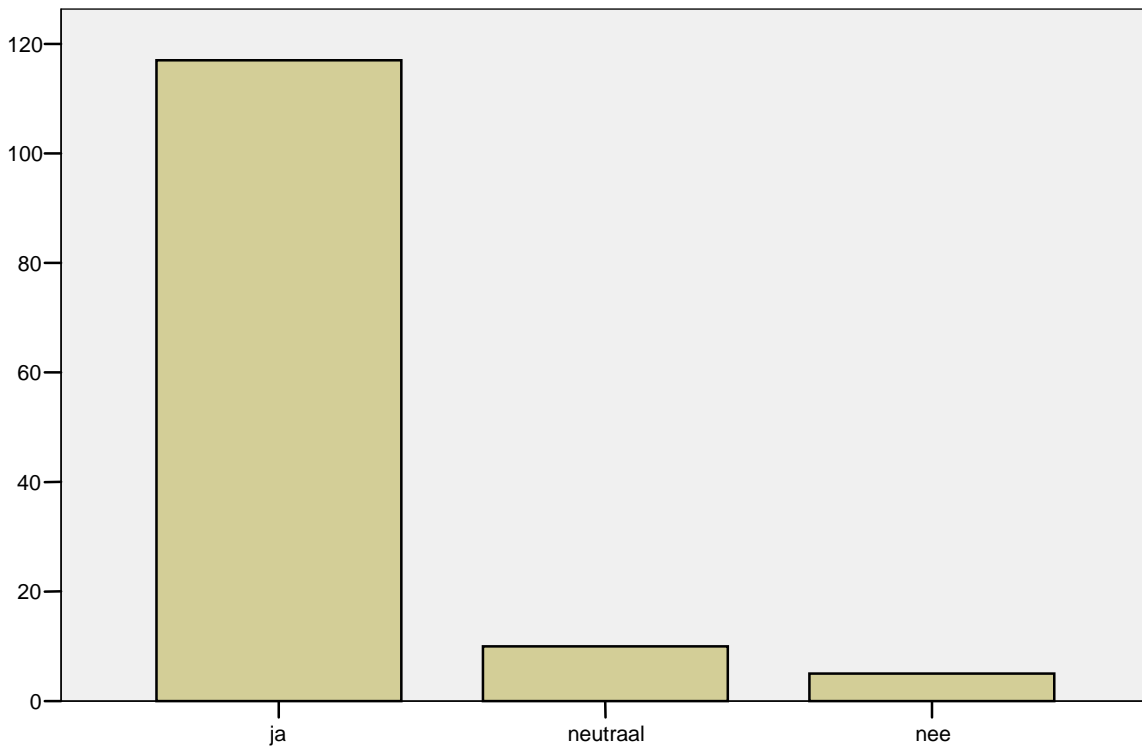
### Vind je de verhouding tussen uitwonende beurs en de prijs van jou studentenwoning reeel?



#### 4.12 Hospiteren ja/nee?

Wonen met meerder huisgenoten. Van alle ondervraagden vindt 89 % het belangrijk om zelf uit te kiezen met wie men in een studentenhuus samenwoont. Daarentegen staat 8% hier neutraal tegenover en 4% wil juist dat het niet door eigen keuze bepaald kan worden. Een overgrote meerderheid heeft dus graag inspraak bij de keuze van huisgenoten.

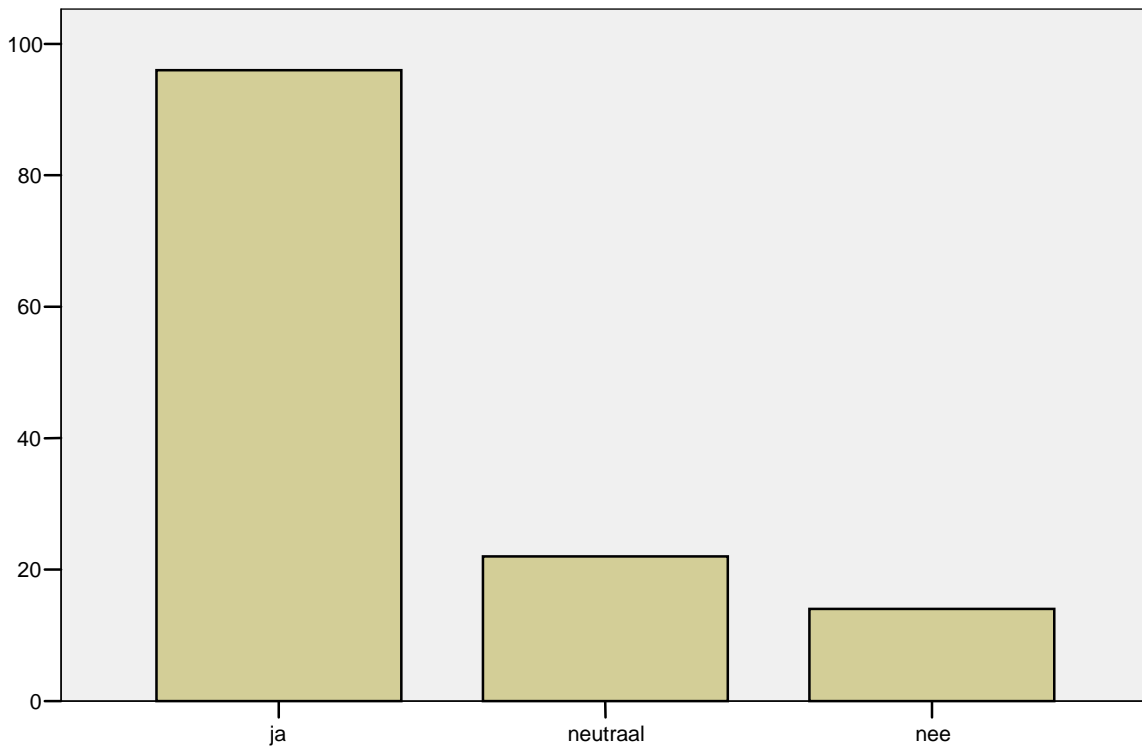
### Vind je het fijner om zelf uit te kiezen met wie je woont?



#### 4.13 Brandveiligheid

Over het algemeen hebben studenten het gevoel dat ze in een brandveilig pand wonen. Van alle ondervraagden heeft 73% heeft gevoel dat dit inderdaad zo is. Een percentage van 17% geeft het antwoord hier een neutraal gevoel over te hebben. Aangezien het antwoord 'dat kan ik niet goed beoordelen' niet als antwoordmogelijkheid in de vragenlijst is opgenomen omdat het niet een vraag naar de feitelijke situatie maar het 'het gevoel over de situatie betreft' kan het ook betekenen dat (een deel van) deze respondenten vindt niet voldoende kennis te hebben om deze vraag met ja of nee te beantwoorden, dit wordt niet geheel duidelijk uit de vragenlijst. Een op de tien correspondenten (11%) geeft aan het gevoel te hebben niet in een brandveilig pand te wonen. Dit is, gezien de ernst van het probleem toch welbeschouwd een groot percentage. Een oplossing zou zijn om studentenhuizen regelmatig op brandveiligheid te controleren en de voorlichting aan studenten over brandveiligheid te verbeteren door middel van brochures.

### Heb je het gevoel dat je brandveilig woont?



#### 4.13 Conclusie

In dit hoofdstuk hebben we gekeken naar hoe studenten wonen en wat hun woonwensen zijn. Kort samengevat zien we dat een groot deel van de studenten op zoek is (39% van de respondenten) ondanks het feit dat een grote groep respondenten derde- of vierdejaars student is. Dit is een groep waar relatief gezien een kleiner deel van op zoek is, daar deze studenten een langere periode hebben gehad om een kamer te vinden. Daarnaast hebben we gezien dat een aantal zaken als belangrijke kenmerken van woonruimte werden gezien. Zo wordt een kleinere kamer in het centrum geprefereerd boven een grote kamer buiten het centrum, de keuze van een nieuwe huisgenoot bij onzelfstandige wooneenheden wordt als belangrijk ervaren, en een meerderheid huurt zijn kamer het liefst van een woningcorporatie. Negatieve punten welke naar voren kwamen waren de zeer hoge huurprijzen en het hoge aantal maal dat men moet verhuizen. Ook geeft een op de 10 studenten aan dat zij het idee hebben niet in een brandveilig huis te wonen. Dit is een groot percentage gezien de ernst van de situatie en wij hopen dat dit percentage teruggedrongen zal worden.

## 5 Conclusie

In hoofdstuk I hebben we gekeken naar beleidsontwikkelingen op het gebied van studentenhuysvesting in Amsterdam. We hebben kunnen constateren dat onder invloed van het ministerie van VROM er weer grote aandacht is voor studentenhuysvesting. Dit is gebleken uit een grootschalig onderzoek dat de gemeente heeft uit laten voeren om de situatie in kaart te brengen, de Prognose Studentenhuisvesting, de intentieverklaring en het Uitvoeringsplan 'Bouwen aan de Stad' welke tot gevolg moet hebben dat er tot 2010, 7600 studenteneenheden bijgebouwd zullen worden. Echter hebben we ook gezien dat de grootte van de problematiek, de groei van de studentenpopulatie, en de twijfelachtige haalbaarheid van het gestreefde aantal ervoor zorgt dat het nog maar de vraag is of er echte verbetering op de studentenhuysvestingsmarkt zal plaatsvinden. Als de groei van het studentenaantal maximaal zal toenemen en de bouwplannen niet volledig zullen worden uitgevoerd kunnen we zelfs een krimp in de huysvestingsmarkt verwachten ten opzichte van de situatie in 2005. Dit betekent dat de huysvestingssituatie verder zal verslechteren. Ook zal de Gemeente Amsterdam haar doelstellingen om kenniswerkers aan de stad te binden op deze manier verre van behalen.

**Tabel 8. Scenario's ontspanning/verkrapping op de Amsterdamse Studenten Woningmarkt na afronding van alle plannen in 2010, ten opzichte van 2005. Bron: ASVA onderzoek 'Studentenhuisvesting' 2007**

	Aanbod	On.vraag (groei 2.000+2.500)	On.vraag (groei 6.000+2.500)	Ontspanning/Verkrapping woningmarkt in eenheden (groeiszenario 6500)	Ontspanning/Verkrapping woningmarkt in eenheden (groeiszenario 8500)
Scenario 1	7.600	4.500	8.500	+3.100	-900
Scenario2	9.800	,	,	+5.300	+1.300
Scenario3	12.200	,	,	+7.700	+3.700

Als je daar het onzekere bestaan van de tijdelijke woningen optelt, waarvoor de Gemeente zich tot 2015 zal inspannen voor het vinden van nieuwe locaties, dan zien we dat naast de tekorten die zullen bestaan, het wegvallen van de tijdelijke woningen extra druk op de studentenhuysvestingsmarkt zal uitoefenen. Daarom is het uitvoeren van alle plannen van groot belang als de gemeente serieus de problematiek in de toekomst wil aanpakken.



# 6 Aanbevelingen

## Inleiding

Studeren en wonen in Amsterdam zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, daarom vindt ASVA dat studenten snel een betaalbare woning moeten kunnen vinden. In Amsterdam is het vinden van geschikte woonruimte al jaren een probleem. Dit probleem is van een geheel andere orde dan in andere steden, waar de absolute tekorten lager liggen. Dit is dan ook de reden dat ASVA zich zal blijven inzetten zodat de gemeente en de corporaties aantallen gaan maken om het studentenhuisvestingtekort in te dammen. Deze weg is lang en kent vele hobbels.

Het ASVA onderzoeksbureau had als taak deze weg met haar hobbels te onderzoeken. In dit onderzoek hebben onder andere de volgende vragen centraal gestaan: wat is er al gebeurd en wat zijn de huidige plannen? Wat wordt er komende jaren gedaan aan studentenhuisvesting en is dit wel genoeg?

## Studentenhuisvesting, de plannen en ambities

In hoofdstuk 2 worden de beleidsmaatregelen besproken. Het valt op dat landelijke druk van het Ministerie van VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu) essentieel is geweest om de lokale politiek te bewegen het probleem van de studentenhuisvesting serieus te nemen. Het is jammer dat VROM, na deze eerste opstartfase, verder geen beleid meer heeft ontwikkeld voor studentenhuisvesting en het oplossen van de tekorten aan de respectievelijke gemeentes heeft overgelaten. Op dit moment gebeurt er landelijk helemaal niets op het gebied van studentenhuisvesting. Een gemiste kans voor de studenten, aangezien pressie van VROM het één en ander op gang kan brengen en houden.

Amsterdam heeft deze pressie kennelijk nodig gehad om het probleem in eerste instantie onder ogen te zien. Nu lijkt druk van bovenaf ook noodzakelijk aangezien zij in haar beleidsvoornemens wat studenten betreft niet verder kijkt dan 2010. Het moet niet zo kunnen zijn dat er voor deze doelgroep slechts beleid is tot aan de volgende verkiezingen; een volgende wethouder zal dan namelijk voor deze doelgroep weer opnieuw ideeën moeten ontwikkelen. Op deze manier is de huisvesting van de studenten niet een continue beleidsvoornemen, maar iets dat aan de grillen van de eventuele nieuwe coalitie wordt overgelaten en dat is iets wat een doelgroep die zo belangrijk is voor de stad zeker niet mag gebeuren.

Deze stad vraagt om grootschalige oplossingen aangezien de tekorten aan kamers weer oplopen omdat de studentenaantallen almaar groeien. Kortom een cumulatief probleem, die verder wordt verslechterd door een complexe en reeds overspannen woningmarkt. Dit tezamen maakt dat daadkrachtige plannen op het gebied van studentenhuisvesting nodig zijn. Er zullen woningen moeten worden gebouwd!

Nu is het prettig dat studenten de laatste jaren weer *hot* zijn: we staan op de politieke agenda. En dat is niet zomaar: de student heeft een meerwaarde voor de stad. De doelgroep brengt levendigheid en genereert een impuls voor buurten. Dit is ook nodig voor bepaalde buurten in Amsterdam, zoals bijvoorbeeld de stedelijke vernieuwingsgebieden in Amsterdam Nieuw West of Noord. In de *Visie Jongeren- en Studentenhuisvesting* uit 2007 staat de doelstelling gesteld dat het tekort van 2005 van 7.600 studenteneenheden weggewerkt moet worden door veel te gaan bouwen. Dit zal nog wat moeite gaan kosten.

Niet in elk stadsdeel is de student even welkom, daarnaast zit de woningmarkt behoorlijk op slot, bouwlocaties zijn niet altijd beschikbaar, en het aanvragen van vergunningen is een zeer traag proces evenals het aanbesteden van vastgoed. Investerings in studentenwoningen lijken soms onaantrekkelijk voor verhuurders doordat men er niet zeker van is of ze het financiële plaatje rond krijgen. Verder staan in de bovengenoemde plannen van de gemeente zachte maatregelen die moeilijker uitvoerbaar zijn en wellicht zelfs onmogelijk. Dit betekent dat elke misser een aantal studenteneenheden minder is, wat niet te rechtvaardigen is, aangezien de grootte van het probleem vraagt om een hoge bouwproductie. Tenslotte zullen in de toekomst, na 2010, de containerwoningen elders moeten worden

gehuisvest omdat de tijdelijke vergunningen dan aflopen. Tot op heden is geen duidelijkheid geboden over nieuwe locaties, evenals een antwoord op de vraag waar zij na 2015 naartoe moeten wanneer de gemeente geen nieuwe locaties meer hoeft aan te dragen.

Het idee dat de containers, als een semi-permanente oplossing, hoppend door de stad zullen trekken, is op dit moment nog met grote onzekerheden omgeven. Tijdelijke studentenhuysvesting is een goede oplossing als er uiteindelijk maar wel permanente oplossingen aangedragen worden, dan wel in de vorm van continue beschikbare locaties voor de containers, dan wel in nieuwbouwlocaties voor permanente studentenhuizen.

### De woonwensen van de student

In hoofdstuk 3 van het ASVA studentenhuysvestingonderzoek wordt onder andere de doelgroep studenten uiteengezet. Het is soms een veeleisende doelgroep, die het liefst met vrienden naar keuze wil wonen op de Dam, maar het is wel een duidelijk benoembare groep met overeenkomstige woonwensen. De uitwerking van de doelgroep op Amsterdam is helder: studenten hebben een positief effect op de buurt en zijn de kenniswerkers van de toekomst. Hun woonwens is vooral te wonen in het centrum of nabij een onderwijsinstelling. Daarbij is het niet onmogelijk om studenten elders te laten wonen, alleen zullen deze gebieden wel aan een aantal eisen moeten voldoen.

Stadsdelen als Noord en Westerpark zijn zich aan het transformeren tot aantrekkelijke gebieden voor studenten. Dit vergt een imagooverandering en een verbetering in het aanbod van cultuur/evenementen/activiteiten. De buurt waar de student zit moet bereikbaar zijn en levendig, de student zorgt hier zelf in bepaalde mate ook voor, maar aan de andere kant dient het stadsdeel hierin te investeren. Wat dat betreft valt er nog veel te winnen in de Westelijke Tuinsteden en Zuidoost, welke potentiële gebieden zijn voor nieuwe studentenhuysvesting. Hoe verder de locatie van het centrum aflight, hoe hoger de kwaliteit van de woning en de omgeving moet zijn. Om dergelijke locaties aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep zal het stadsdeel meer moeten investeren in cultuur en levendigheid. Bijkomend positief gevolg hiervan is dat studenten, wanneer ze eenmaal afgestudeerd zijn en prettig gewoond hebben in een bepaalde buurt, ze daar naderhand vaak willen blijven wonen. Dit zal zorgen voor een permanente verbetering van de bevolkingssamenstelling van de betreffende buurt.

De dominante woonwens van studenten is een zelfstandige woning (78%), vooral in een later stadium van de studie; tijdens de eerste jaren van hun studie zijn studenten echter bereid onzelfstandig te wonen. Hoe verder een studentenwoning van het centrum, of de onderwijslocatie aflight, hoe beter de woning en de faciliteiten bij de woning moeten zijn om de student aan deze buurt te binden. Het is dus belangrijk om een gedifferentieerd aanbod aan studentenwoningen en faciliteiten te bieden en deze ook op de plaats van de stad toe te snijden. In niet centrum gebieden, die in eerste instantie minder populair zijn, zou een grote hoeveelheid zelfstandige studenteneenheden met voorzieningen bij elkaar dan ook zeker een groot succes kunnen zijn.

### De groei van de studentenpopulatie

Elk jaar gaan er meer studenten in Amsterdam studeren, dat betekent dat elk jaar de druk op de woningmarkt verder opgevoerd wordt. In hoofdstuk 3 zijn de toekomstige vraag en enkele groeiscenario's uitgewerkt.

De hoeveelheid studenten die in Amsterdam wil wonen is veel groter dan de becijferde groep van 7.600 studenten die nu geen plekje binnen de stad kunnen vinden. Dit betekent dat het actuele tekort groter is dan becijferd, doordat studenten al zijn uitgeweken naar studentenwoningen in omliggende gemeentes. Het is begrijpelijk waarom dit aantal niet is meegenomen in de ambities van de gemeente – deze studenten zijn immers niet een actueel probleem van de gemeente Amsterdam – maar in de toekomst kan het aantal studenten dat buiten Amsterdam, Amstelveen en Diemen een kamer moet betrekken zeker zijn weerslag hebben op Amsterdam studentenstad! Het aantal studenten dat uitwijkt naar buurgemeenten heeft namelijk effect op de aantrekkelijkheid van de stad Amsterdam om aldaar te gaan studeren. Op dit moment is Amsterdam een ongekend populair, maar met de groeiscenario's in het achterhoofd (2,3% groei per jaar tot zeker 2020) kan dit anders uit gaan pakken in de toekomst.

Als de doelstelling van 7.600 studenteneenheden erbij voor 2010 gehaald wordt dan is het tekort van 2005 weggewerkt. Dankzij de groei van de studentenaantallen is de druk op de Amsterdamse studentenhuysvestingmarkt echter zeker nog niet verdwenen. Deze extra vraag, boven op de 7.600 zal tussen de 2000 en 6000



studenteneenheden groot zijn. Als we dit optellen bij het aantal studenten dat in andere gemeentes woont omdat het in Amsterdam geen onderkomen vindt dan zal de vraag nog verder stijgen.

Deze toekomstige vraag is een forse stijging ten opzichte van de 7.600 eenheden die in 2005 nodig waren en met welk cijfer nu nog wordt gewerkt! Andere factoren die de vraag doen toenemen zijn de internationale studenten, hun aantal in de stad Amsterdam groeit namelijk ook al jaren. De stimulering van de EU om in het buitenland te gaan studeren doet vermoeden dat het einde aan de groei van deze studenten alleen maar zal toenemen. Daarnaast is ook nog eens de studentencultuur op de hogescholen aan het veranderen. Waar op dit moment nog 30% van deze studenten uitwonend is, ten opzichte van 70% van de universitaire studenten, zal dit aantal in de toekomst alleen maar stijgen. Hetzelfde geldt voor het aantal studenten van allochtone afkomst. Deze studenten worden eveneens steeds uithuiziger, iets wat de vraag naar studenteneenheden alleen maar zal doen toenemen.

Al deze factoren tezamen zorgen ervoor dat er de komende jaren veel gebouwd moet worden om aan de toekomstige vraag naar studentenhuizen te voldoen wil Amsterdam haar naam als studentenstad behouden. Studentenhuisvesting mag niet in de kou komen te staan: de tekorten moeten worden aangepakt opdat de balans tussen vraag en aanbod evenwichtiger zal zijn. De groeiscenario's laten ons zien dat bij het bouwen van de 7.600 eenheden en een maximale groei in de verwachte studentenpopulatie en andere externe factoren er alsnog een verslechtering van de woningmarkt voor studenten kan optreden in 2010.

Niet alleen de disbalans tussen vraag en aanbod, overigens de grootste storing op de studentenhuisvestingmarkt, is nijpend. De brandveiligheid van woningen komt ook grotendeels aan op de student zelf. Zij voelt zich niet brandveilig in de woning, zo blijkt uit de enquête. Ook kent Amsterdam nog woekerhuren, waardoor de student soms noodgedwongen teveel betaald voor een slechte kamer. De woningnood maakt dat bepaalde kamerbureaus en tussenpersonen hier misbruik van maken. De huurbond onderstreept dit probleem en geven aan dat de student vaak meer betaald dan de wettelijke huurprijs. Bijbouwen vooral door corporaties maakt deze schimmige markt minder groot. Het moet niet zo zijn dat de student de dupe wordt van de situatie woningmarkt in Amsterdam.



## **Bijlage 1. Bibliografie**

z.a., 'Speciale woningen voor conservatorium studenten' in: Trouw (13 juni 2007).

Blom, F. en R. de Heer, Conceptvisie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam (Amsterdam oktober 2006) .

Blom, F., J. Kürscher en M. Rensburg, Concept Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010 (Amsterdam november 2006).

Blom, F., R. de Heer en M. Zandstra, Visie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam (maart 2007).

Blom, F., R. de Heer en M. Zandstra, Visie Jongeren en Studentenhuisvesting Amsterdam (maart 2007).

Gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, Rapport 'Bouwen aan de stad, Afspraken over ambities, programma en financiële condities tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties van 2007 tot 2011' (Amsterdam november 2006).

Janssen, M.F.M., M. van der Oord en W. Bosveld (Dienst O+S), Prognose Studentenhuisvesting (Amsterdam juni 2005).

LSVb, Een student hoort niet in een tent, een notitie over studenten en hun huisvesting, (Utrecht 2001).

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Speech van minister Dekker van VROM op de werkconferentie studentenhuisvesting (Den Haag 13 mei 2004).

Rensburg, M., Kurschener, J. , en F. Blom, Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010, concept 15 januari 2007).

Stadsdeel Centrum, Nota studentenhuisvesting, Van Speurtocht naar Oplossing (Amsterdam 22 april 2004).

Wegstapel, J. en D. Buckers (Laagland' Advies), Van zeecontainer tot grachtenpand. Een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten (Amersfoort april 2005).

Zuurmond, A en J. Bokdam (ASVA onderzoeksbureau), Rapport Studentenhuisvesting in Amsterdam (Amsterdam 2001).

### Web-sites

[www.afwc.nl/nieuwsbrief/2004/mei/Studentenwoningweb.html](http://www.afwc.nl/nieuwsbrief/2004/mei/Studentenwoningweb.html), geraadpleegd april 2007.

[www.afwc.nl/wonen\\_in\\_amsterdam/studentenhuisvesting.html](http://www.afwc.nl/wonen_in_amsterdam/studentenhuisvesting.html), geraadpleegd april 2007.

[www.amsterdam.nl/gemeente](http://www.amsterdam.nl/gemeente), geraadpleegd april 2007.

[www.bits-chips.nl/artikel/](http://www.bits-chips.nl/artikel/), geraadpleegd april 2007.

[www.dekey.nl/info.cfm?kid=4&cid=21&pID=123](http://www.dekey.nl/info.cfm?kid=4&cid=21&pID=123), geraadpleegd april 2007.

[www.depers.nl/UserFiles/File/DP\\_Compleet72\\_110507.pdf](http://www.depers.nl/UserFiles/File/DP_Compleet72_110507.pdf), geraadpleegd april 2007.

[www.grondbedrijf.amsterdam.nl/bijlagen/downloads/](http://www.grondbedrijf.amsterdam.nl/bijlagen/downloads/), geraadpleegd april 2007.

[www.nul2o.nl/nr16/1vd\\_2.html](http://www.nul2o.nl/nr16/1vd_2.html), geraadpleegd april 2007.

[www.oga.amsterdam.nl](http://www.oga.amsterdam.nl), geraadpleegd april 2007.

[www.oga.amsterdam.nl](http://www.oga.amsterdam.nl) , thema's -studentenhuisvesting, geraadpleegd april 2007.

[www.studiefinanciering-info.nl/artikel](http://www.studiefinanciering-info.nl/artikel), geraadpleegd april 2007.

[www.uilenstedenieuws.nl/2006/08/07/aantal-studenten-in-amsterdam-neemt-toe/](http://www.uilenstedenieuws.nl/2006/08/07/aantal-studenten-in-amsterdam-neemt-toe/), geraadpleegd april 2007.

## **Bijlage 2. Speech van minister Dekker van VROM op de werkconferentie studentenhuisvesting op donderdag 13 mei 2004**

Dames en heren,

Ieder jaar meldt zich een nieuwe lichterding studenten bij de onderwijsinstellingen. Een groot deel daarvan gaat op zoek naar een kamer. En elk jaar krijgt een groot aantal studenten nul op rekest. Ze betalen grote bedragen voor een kleine kamer, of vinden zelfs helemaal niets. Dat leidt traditioneel tot commotie aan het begin van het collegejaar, die na een tijdje weer wegebt.

Ik wil graag van die jaarlijkse herhaling van zetten af, maar dat is een lastige opgave. Het gaat namelijk om veel studenten. Mijn actieplan voor studentenhuisvesting van afgelopen najaar noemt een urgent tekort van 15 duizend studentenonderkomens. Dat cijfer is gebaseerd op het aantal studenten dat dagelijks in totaal meer dan anderhalf uur moet reizen.

Gelukkig ontbreekt het niet aan plannen om voor woongelegenheid te zorgen. Het bruiet van de initiatieven voor zowel de langere als de kortere termijn. Studenten vinden een onderkomen in schepen (Zwolle en Amsterdam), in voormalige wooneenheden voor asielzoekers (ondermeer Amsterdam en Oegstgeest) en in zeecontainers (Amsterdam). Leiden heeft een lokale "taskforce" voor studentenhuisvesting, en in Utrecht is er zelfs een provinciale "taskforce".

De inventiviteit en inzet om de ergste nood te lenigen zijn dus bemoedigend. Toch zijn er kanttekeningen te plaatsen. Veel gemeenten weten bijvoorbeeld nog niet exact hoe het zit met de vraag en het aanbod in de studentenhuisvesting. Dat lijkt me toch een eerste vereiste. Bovendien blijkt het vaak tegen te vallen om mooie plannen in concrete actie om te zetten.

Hoe moeilijk dat is bleek ook bij de 3 pilots voor studentenhuisvesting die werden uitgevoerd in Tilburg, Groningen en Haarlem. De pilots kostten meer tijd dan geraamd. Dat wordt goed gemaakt door de uitkomsten, die bemoedigend zijn. U heeft er vanmorgen al één en ander over gehoord. Zo is in Tilburg een campagne opgestart om kamerverhuur door particulieren en hospita's te bevorderen. In Groningen zochten gemeente, corporaties en onderwijsinstellingen gezamenlijk naar geschikte locaties voor nieuwbouw. En in Haarlem startte de gemeentelijke Afdeling Onderzoek en Statistiek een gedegen onderzoek naar de vraag- en aanbodzijde.

De verhuurders zijn ook COA-eenheden aan het verbouwen. Die waren oorspronkelijk bedoeld voor asielzoekers, maar worden nu geschikt gemaakt voor de tijdelijke huisvesting van studenten. Sinds de Kamer daartoe heeft opgeroepen, hebben de studentenhuisvesters, vertegenwoordigd door Kences, en het COA daar hard aan gewerkt. Daarom besloot VROM een subsidie toe te kennen aan Kences van 4,8 miljoen euro. Daarvan kan Kences minimaal 598 units kopen. Dat betekent woonruimte voor ongeveer 2400 studenten.

Ook het oMBOuwen van kantoren kan wellicht soelaas bieden. Het SEV voert daar momenteel een onderzoek naar uit. Met enkele concrete proefprojecten wordt onderzocht wat de mogelijkheden, zowel voor permanente als tijdelijke bewoning. Ook de markt neemt gelukkig stappen in die richting.

Veelbelovend is het Investeringsprogramma Studentenhuisvesting van de woningcorporaties die verenigd zijn in Kences. Dat moet zorgen voor 12 duizend nieuwe wooneenheden voor studenten. Helaas is de financiering nog steeds niet rond. Kences heeft met een advertentie in het Aedes Magazine (maart 2004) corporaties gevraagd om bij te springen. Ik heb het initiatief van Kences ondersteund door 20 rijke corporaties daar in een brief op te wijzen. Kences zal mij begin juni informeren over de reacties. Als die onvoldoende zijn, dan zal ik de corporaties die niet aan matching meewerken hier zelf op aanspreken. Ik hoop dat het niet zover komt. Maar ik ben de mening toegedaan dat de rijke corporaties vaak te weinig geneigd zijn om corporaties voor studentenhuisvesting te ondersteunen. Ik zou graag zien dat ze daar actiever in werden.

En ik roep gemeenten en corporaties op om het onderwerp studentenhuisvesting hoger op de agenda te zetten. Ik ga

er van uit dat in de 18 grootste studentensteden zo snel mogelijk lokale actieplannen worden gemaakt voor studentenhuisvesting.

Natuurlijk zal ook mijn ministerie graag het zijne doen om het gebrek aan woonruimte voor studenten op te lossen. We doen ondermeer het volgende:

1. VROM heeft een voorstel tot wijziging van de Leegstandswet ingediend bij de Tweede Kamer. De wijziging maakt het mogelijk om woningen die voor sloop zijn bestemd voortaan niet drie, maar maximaal vijf jaar tijdelijk te gebruiken. Op voorstel van de Kamer is besloten om deze wijziging niet langer alleen op sloopwoningen van toepassing te laten zijn, maar ook op andere soorten woningen.
2. Verder werkt mijn ministerie aan de wettelijke basis van de zogenoemde campuscontracten. Die contracten moeten ervoor zorgen dat studenten na hun afstuderen niet in een woning of studentenkamer blijven plakken. Het wetsvoorstel is recent teruggekomen van de Raad van State en wordt momenteel afgerond.

Een aantal verhuurders loopt hier al op vooruit. Zij zijn al bezig om op basis van de bestaande regelgeving huurcontracten te ontbinden van kamerhuurders met een onevenredig lange woonduur.

3. Verder helpt VROM de woningproductie in het algemeen te versnellen. Er worden nu te weinig woningen gebouwd. Daardoor is er te weinig woonruimte voor afgestudeerde studenten - en andere starters.

Wat mijn ministerie niet zal doen is huursubsidie verstrekken op onzelfstandige wooneenheden. U heeft mij daar vaak om gevraagd, maar ik heb goede redenen om dat niet te doen. Om te beginnen zou het de huren van onzelfstandige eenheden verder opdrijven, ook in de particuliere markt. Ook de kosten van de huursubsidie zouden oplopen, wat ten koste zou gaan van de andere huursubsidieontvangers. Verder zijn de uitvoeringskosten hoog. Maar het ernstigste bezwaar is dat - ondanks veel rekenwerk - de winst in termen van woonruimte nooit helder is aangetoond. Daarom richt ik mij liever op andere maatregelen en het verbeteren van de doorstroming.

Trouwens, als ik de balans opmaak, constateer ik dat er zó veel initiatieven voor meer studentenhuisvesting worden ontwikkeld, dat het wel de goede kant op móet gaan. Een breed front van provincies, gemeenten, corporaties, onderwijsinstellingen en VROM werkt aan een grote hoeveelheid plannen en projecten.

Hopelijk zullen ook de workshops van dit congres veel creatieve impulsen opleveren. U krijgt in elk geval gelegenheid om ervaring uit te wisselen en om met elkaar in discussie te gaan.

Ik wens u een inspirerende en leerzame bijeenkomst en vooral veel succes. Zodat de komende generaties studenten van de kopzorg worden verlost dat ze geen fatsoenlijke en betaalbare woning kunnen vinden.

Dank u voor de aandacht.

### **Bijlage 3. INTENTIEOVEREENKOMST STUDENTENHUISVESTING 2005 tussen de gemeente Amsterdam, universiteiten en woningcorporaties**

Ondergetekenden,

1. Gemeente Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder D.B. Stadig, daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet gemachtigd door de Burgemeester van deze gemeente, zulks ter uitvoering van het besluit nr. BD2005 - 004442 d.d. 6 september 2005,

Hierna te noemen als 'gemeente'

2.a) De Algemene Woningbouwvereniging, voor deze de heer drs. G.P. Anderiesen

b) Woonstichting De Key, voor deze de heer drs. J. van Gelder

c) Stichting DUWO, voor deze de heer mr. J.J. Benschop

d) Woningstichting Rochdale, voor deze de heer drs. H.C. Möllenkamp

e) Stichting Ymere, voor deze de heer R. B. de Haas

Hierna te noemen als 'genoemde woningcorporaties'

3.a) De Universiteit van Amsterdam, voor deze de heer prof. mr. P.F. van der Heijden

b) De Vrije Universiteit, voor deze de heer H. Dijkstra

Hierna te noemen als 'universiteiten'

Ondergetekenden onder 1, 2a t/m e en 3a en b hierna ook aan te duiden als partij(en),

In overweging nemende dat:

- er in de gemeente Amsterdam een tekort is aan studentenhuysvesting;
- het woonwensenonderzoek 'Van zeecontainer tot grachtenpand' van Laagland Advies d.d. 28-04-2005 aangeeft dat in november 2004 het tekort aan wooneenheden 9.900 bedroeg;
- door de oplevering van 2.300 tijdelijke verhuureenheden in de periode na november 2004 het actueel tekort 7.600 bedraagt;
- een prognoseonderzoek van de Dienst Onderzoek en Statistiek d.d. juni 2005 aangeeft dat dit tekort in de komende jaren zal toenemen als het aanbod aan studentenhuysvesting niet wordt verruimd;
- gemeente, universiteiten en genoemde woningcorporaties het tekort aan studentenhuysvesting bevestigen en onwenselijk vinden,

hebben de partijen de intentie de volgende mix van maatregelen te nemen om het tekort aan studentenhuysvesting in Amsterdam te reduceren en spannen zich gezamenlijk in om deze intentieovereenkomst uit te werken, daarbij beseffende dat er voor veel van de maatregelen aparte trajecten moeten worden doorlopen, waarbij ook met andere betrokkenen die geen partij zijn van deze intentieovereenkomst overeenstemming moet worden bereikt.

Intentie 1: Beleidsvereenkomst Wonen 2006

Om het belang van studentenhuysvesting te benadrukken streven gemeente en genoemde woningcorporaties ernaar om studenten als doelgroep op te nemen in de Beleidsvereenkomst Wonen 2006.

Intentie 2: Uitbreiding aanbod

Gemeente en genoemde woningcorporaties streven in de periode 2005-2015 een uitbreiding na aan studentenhuysvesting van 11.800 verhuureenheden, te realiseren door de woningcorporaties:

- AWV, DUWO en Rochdale 5.000 verhuureenheden;
- Ymere 3.000 verhuureenheden en
- De Key 3.800 verhuureenheden.

Intentie 3: Soorten aanbod

Gemeente en genoemde woningcorporaties streven ernaar de uitbreiding van het aantal verhuureenheden te realiseren door middel van:

- nieuwbouw;
- het herbesteden van bestaande bouw (verbouwen tot studentenhuysvesting);
- het toewijzen van een deel van de bestaande woningvoorraad aan studenten;

- tijdelijke huisvesting, zoals het tijdelijk verhuren van leegstaande woningen en gebouwen totdat deze gesloopt of gerenoveerd worden en het gebruik van tijdelijke woningen op wisselende locaties.

#### Intentie 4: Locaties aanbod

Gemeente en genoemde woningcorporaties streven ernaar om de uitbreiding zoveel mogelijk te realiseren op locaties in de nabijheid van onderwijsinstellingen, die voor studenten goed bereikbaar zijn, met een voorzieningenniveau dat aansluit op de vraag van studenten en/of waar sprake is van een studentenmilieu of waar een studentenmilieu te creëren is.

#### Intentie 5: Kwaliteit aanbod

Gemeente en genoemde woningcorporaties streven naar een kwaliteit van het aanbod die aansluit bij de diversiteit van de vraag onder studenten. Gestreefd wordt naar kleine zelfstandige woningen en onzelfstandige woningen, waarbij door een gering aantal bewoners gemeenschappelijke voorzieningen worden gedeeld.

#### Intentie 6: Uitbreidingbevorderende maatregelen

Gemeente en genoemde woningcorporaties overwegen de volgende maatregelen om de uitbreiding van het aanbod te bevorderen:

- Labelen

Gemeente en genoemde woningcorporaties hebben de intentie een deel van de bestaande woningvoorraad te labelen voor de verhuur aan studenten, waar bij de verhuur uitsluitend gebruik wordt gemaakt van het campuscontract.

- Leegstandswet

Gemeente en genoemde woningcorporaties hebben de intentie optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de recentelijk aangepaste Leegstandswet biedt.

- Regelgeving en procedures

Gemeente en genoemde woningcorporaties onderzoeken of de regelgeving en procedures voor nieuwbouw, verbouw, woningverdeling en tijdelijk gebruik voor studentenhuishuisvesting belemmeringen opleveren voor de realisatie van de uitbreiding van het aanbod en hebben de intentie deze belemmeringen weg te nemen, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is.

- Grond en gebouwen

Universiteiten leveren een overzicht van gebouwen en locaties die in de komende 5 tot 10 jaar mogelijk voor studentenhuishuisvesting ingezet kunnen worden. Op basis hiervan kan gezamenlijk door genoemde corporaties, gemeente en universiteiten bezien worden welke locaties en panden geschikt zijn en kan vervolgens onderzocht worden in hoeverre realisatie mogelijk is. Universiteiten hebben verder de intentie om de overige onderwijsinstellingen in de regio Amsterdam aan te spreken op de inzet van grond en gebouwen van deze onderwijsinstellingen voor de huisvesting van studenten.

- Grondprijzen

De gemeente streeft ernaar om in de komende jaren de systematiek van de verlaagde grondprijzen voor studentenhuishuisvesting te continueren.

- Stimuleringsbijdrage

De gemeente streeft ernaar om maatregelen te nemen voor het oplossen van de financiële knelpunten bij de realisatie van studenteneenheden.

#### Intentie 7: Doorstroming

Om de doorstroming in bestaande en te realiseren studentenhuishuisvesting te garanderen hebben de genoemde woningcorporaties de intentie alle door haar aangeboden studentenwoningen

- aan te bieden via StudentenWoningWeb;

- te verhuren met een tijdelijke huurovereenkomst (campuscontract of tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet).

Daarnaast hebben genoemde woningcorporaties de intentie maatregelen te nemen om niet-studerenden in de bestaande studentencomplexen door te laten stromen naar andere huisvesting.

Intentie 8: Tijdelijke studentenhuishuisvesting Gemeente en genoemde woningcorporaties streven naar het vinden van vervolglocaties voor de huidige en nog te plaatsen tijdelijke studentenhuishuisvesting, waarvan het gebruik na afloop van de tijdelijke vergunningverlening op de huidige locaties beëindigd moet worden.



De woningcorporaties hebben daarnaast de intentie om bij het beëindigen van de exploitatie van tijdelijke studenteneenheden, deze aantallen te vervangen in permanent beschikbare huisvesting voor studenten.

#### Intentie 9: Overleg

Partijen voeren regelmatig overleg met elkaar om de stand van zaken door te nemen en te ondernemen acties op elkaar af te stemmen.

#### Uitwerking intenties

Partijen zullen de genoemde intenties vóór 1 maart 2006 uitwerken tot een concreet Plan van Aanpak.

#### Looptijd

Deze intentieovereenkomst gaat in op het moment van ondertekening van de overeenkomst, en loopt tot 31 december 2015.

Aldus in 8-voud opgesteld en ondertekend op 8 september 2005 te Amsterdam,

De gemeente Amsterdam, D.B. Stadig

De Algemene Woningbouwvereniging

Stichting DUWO, J.J. Benschop

Woningstichting Rochdale, H.C. Möllenkamp

Stichting Ymere, R. B. de Haas

De Universiteit van Amsterdam, P.F. van der Heijden

De Vrije Universiteit, H. Dijkstra

### ***Bijlage 4. Vragenlijst Enquête***

#### ***Studentenhuisvestingonderzoek 2007 ASVA Onderzoeksbureau***

1. Wat is je postcode? (de gegevens die je hier invult zullen strikt anoniem blijven en alleen gebruikt worden om te kijken in welke stadsdelen de meeste studenten geconcentreerd zijn).....

2. Welke situatie gaat voor jou op?

ik woon thuis bij mijn ouders

Ga verder met vraag Ben je op dit moment op zoek naar woonruimte?

ik huur zelfstandige woonruimte

ik huur onzelfstandige woonruimte

ik woon in een koopwoning

ik woon in onderhuur bij een particulier

ik woon op een studenteneenheid

anders, nl.

3. Ik woon gedurende het volgende aantal jaren niet meer bij mijn ouders:

(beantwoord indien van toepassing)

Aantal in jaren.....

4. Ben je op dit moment op zoek naar woonruimte?

- ja
- nee

5. Welke knelpunten heb jij ervaren in een zoektocht naar het vinden van een studentenkamer?.....

6. Waar moet volgens jou een kwalitatief goede woning aan voldoen?

.....

7. Woon je liever alleen of met meerdere mensen?

- alleen
- met meerdere mensen

8. Welke uit de onderstaande kenmerken vind je het belangrijkste?

- locatie
- prijs
- kwaliteitskenmerken

9. Waar moet je studentenwoning aan voldoen?

Sinds het begin van mijn studententijd ben ik het volgende aantal keren verhuisd:

- 1 tot 2 keer
- 3 tot 4 keer
- 5 tot 6 keer
- 6 tot meerdere keren

10. Mijn kamer heeft de volgende oppervlakte in vierkante meters:

- van 0 t/m 10 vierkante meter
- van 11 t/m 16 vierkante meter
- van 16 t/m 20 vierkante meter
- van 20 t/m 25 vierkante meter
- vanaf 25 vierkante meter

11. Ik deel de volgende ruimtes met het volgende aantal personen:

- met 1 persoon
- met 2 a 3 personen
- met 4 a 5 personen
- met meer dan 5 personen
- met 0 personen

- de woonkamer
- de keuken
- de badkamer
- het toilet

12. De huurprijs p.p. bedraagt (exclusief water/gas en elektra en andere bijkomende kosten):

- tot 160 euro p/mnd
- 160–200 euro p/mnd
- 210–300 euro p/mnd
- 310–400 euro p/mnd
- 410 euro of hoger p/mnd

13. Ik ben in de volgende mate tevreden/ontevreden over mijn huidige woonruimte:

- zeer tevreden
- enigszins tevreden
- niet tevreden en niet ontevreden
- enigszins ontevreden
- zeer ontevreden

14. Ik ben (on) tevreden over mijn huidige woonruimte omdat:

- ik zou willen verhuizen omdat:
- deze stelling is niet op mij van toepassing
- de woonruimte te slecht onderhouden is
- de huurprijs te hoog
- ik ruzie heb met mijn huisbaas
- het niet goed klikt met (een van) mijn huisgenoten
- ik zonder huisgenoten wil wonen
- ik dichterbij mijn onderwijsinstelling zou willen wonen
- samen wil gaan wonen
- ik de buurt waar ik in woon niet prettig vind
- mijn woonruimte te klein is
- ik zou om een andere dan bovenstaande reden willen verhuizen, nl.:

15. Heb je moeite gehad met het vinden van een studentenkamer?

- ja
- neutraal
- nee

16. Vind je dat je juist bent geïnformeerd (tijdens je zoektocht naar een studentenkamer) door verschillende instanties?

- ja
- neutraal
- nee

17. Weet je wat ASVA doet op huisvestingsgebied?

- ja
- neutraal
- nee

18. Wil jij liever dat de gemeente/corporatie studentenkamers aanbied voor de duur van je studie?

- ja
- neutraal

nee

19. Zou je het erg vinden om een grotere kamer in te ruilen voor een minder centrale locatie?

- wel erg
- neutraal
- niet erg

20. Vind je de verhouding tussen uitwonende beurs en de prijs van jou studentenwoning reeel?

- ja
- neutraal
- nee

21. Vind je het fijner om zelf uit te kiezen met wie je woont?

- ja
- neutraal
- nee

22. Heb je het gevoel dat je brandveilig woont?

- ja
- neutraal
- nee

23. Vind je Amsterdam als studentenstad onaantrekkelijker worden indien je vaak moet verhuizen?

- ja
- neutraal
- nee



## **Publicaties van het ASVA onderzoeksbureau**

### **Laatst gepubliceerde onderzoek**

Verkiezingenonderzoek 2006. Politieke voorkeuren van de UvA-student 2007

### **Over de HvA**

Wie is de HvA student? 2007

### **Over studenteninspraak**

Faciliteitenonderzoek studieverenigingen 2006

Opkomst of afgang? Niet-stemmers over de Studentenraadverkiezingen mei 2005 2005

ASVA studentenunie in perspectief. Een beeld van de toekomst 2004

Macht en inspraak. Een onderzoek naar de stand van zaken binnen de Amsterdamse medezeggenschap 2002

Tussen Wal en Schip. Een onderzoek naar het functioneren van Opleidingscommissies en student-leden 2000

### **Over onderwijsvoorzieningen**

Over het kastje en de muur. Een inventarisatie van problemen bij inschrijvingen 2006

In den Vreemde. Een onderzoek naar de faciliteiten voor uitwisselingsstudenten aan de UvA 2004

Faciliteiten voor studenten. Een onderzoek naar computers, kopieerapparaten, studie- en collegezalen aan de UvA 2004

'Onderwijs.nl'? Een onderzoek naar ICT in het onderwijs aan de UvA 2001

Evaluaties Geëvalueerd. Het grote evaluatie onderzoek 2000

Studenten over studieadviseurs, studieadviseurs over studenten 1999

### **Over de organisatie van onderwijs**

Panelonderzoek toponderwijs 2006

Cum Laude langs de meetlat 2005

Tussen droom en daad. Bachelor-Master op de UvA: flexibiliteit en internationale vergelijkbaarheid 2003

Fiducie in de fusie? Een onderzoek naar de fusie tussen HvA en UvA 2002

Twee fases, één gedachte? Het grote Bachelor-Master Handboek 2000

De Academische Uitdaging 2000

### **Over studiekosten en wonen**

Studiekostenonderzoek 2007

Rapport Studentenhuisvesting in Amsterdam 2001

Kostenposten. Moet de UvA-student teveel geld uitgeven aan zijn studie? 1999

IBG en GBA. Een gevaarlijk koppel 1998