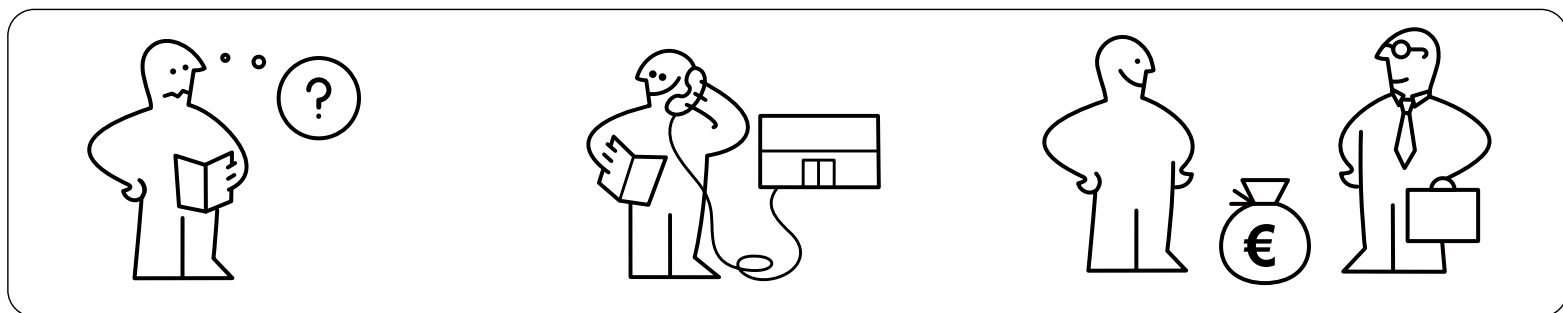
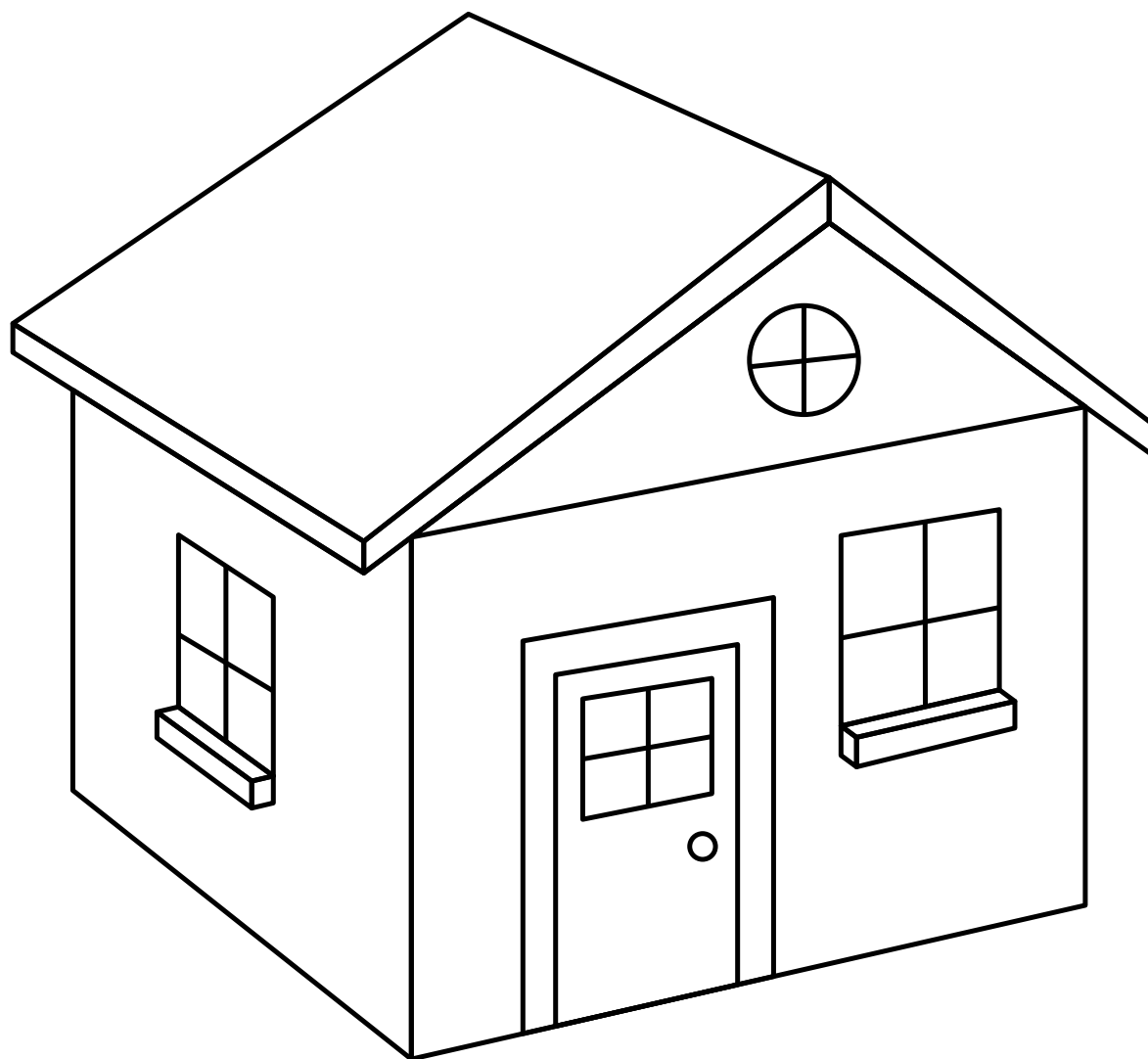
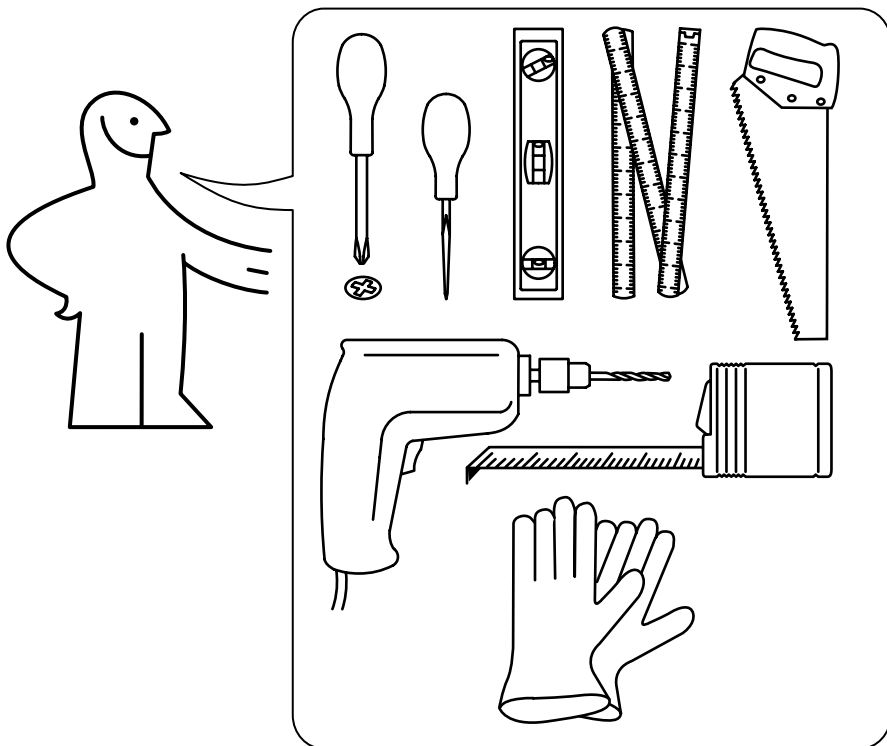


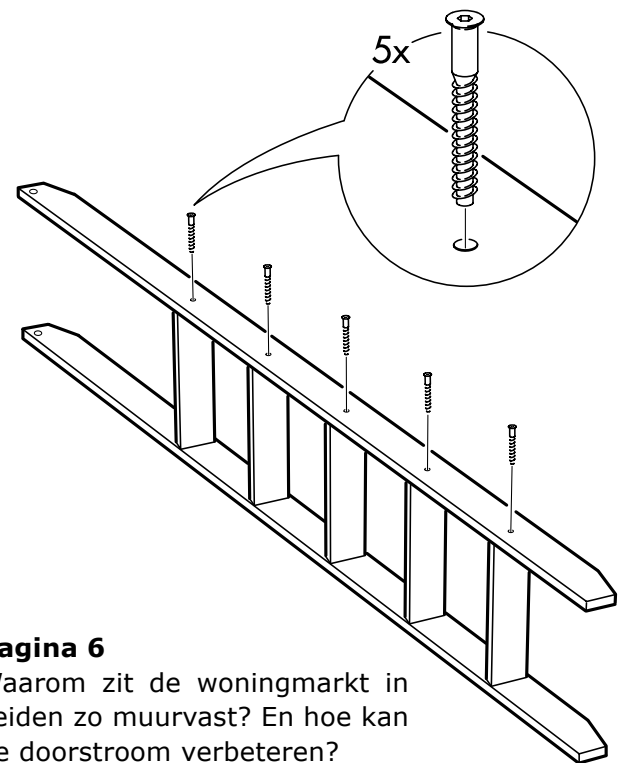
MÅRE



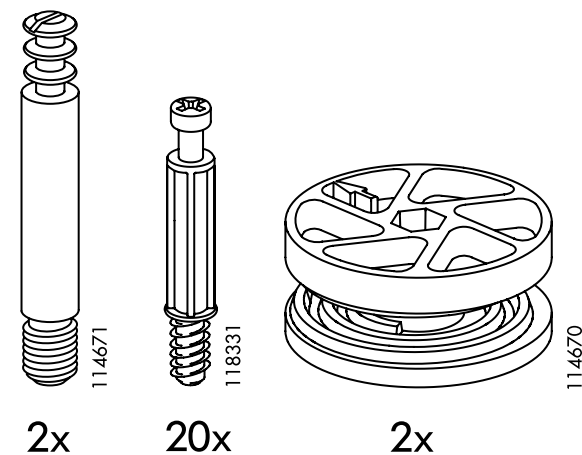
INHØUD



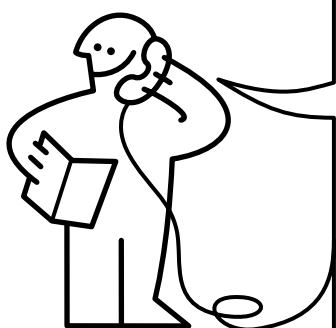
Pagina 14
 Waar wordt er nu gebouwd? En waar gebeurt dat binnenkort? Wij maakten een kaart (en analyse).



Pagina 6
 Waarom zit de woningmarkt in Leiden zo muurvast? En hoe kan de doorstroom verbeteren?



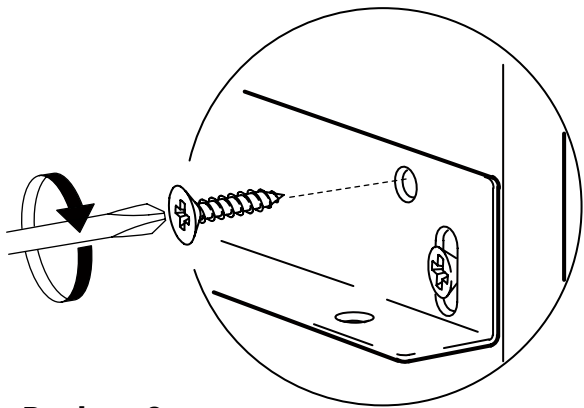
CÓLØFÒN



Redactie-adres Rapenburg 38, 2311 EX Leiden
 Postbus 9500 2300 RA Leiden
 Telefoon 071-527 7272
 Website mareonline.nl
 E-mail redactie@mare.leidenuniv.nl
 De redactie is op vrijdag gesloten.
 Oplage circa 10.000
 Hoofdredactie
 Frank Provoost frank.provoost@mare.leidenuniv.nl
 Redactie
 Vincent Bongers vbongers@mare.leidenuniv.nl
 Bart Braun bbraun@mare.leidenuniv.nl
 Anoushka Kloosterman a.s.kloosterman@mare.leidenuniv.nl
 Sebastiaan van Loosbroek s.p.van.loosbroek@mare.leidenuniv.nl
 Else van der Steeg (stagiair)
 Susan Wichgers s.wichgers@mare.leidenuniv.nl

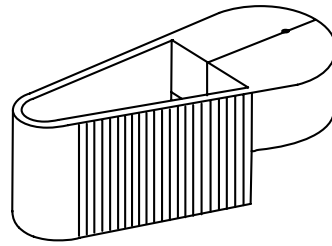
Medewerkers
 Vera Amtzen · Remco Breuker · Maia de Quay · Marit de Roij · Benjamin Sprecher · Ivo Verseput
 Fotografie Taco van der Eb · Duncan de Fey · Marc de Haan · Zaida Amorij
 Illustraties Bandirah · Armand Bakx · Bas van der Schot · Silas.nl
 Art direction en vormgeving marcel van den berg joostmarcellis.nl
 Drukwerk Rodi Rotatiedruk, Broek op Langedijk
 Advertenties Bureau van Vliet B.V.
 Postbus 20 2040 AA Zandvoort
 Telefoon 023 - 571 47 45
 Redactieraad
 Prof. dr. Rick Lawson (voorzitter) · Prof. dr. Frank Israel (vice-voorzitter) · Dagmar Brouwer · Prof. dr. Willem van der Does · drs. Malou van Hintum · Emilie van Kinschot · Thomas van Klaveren · Nathan Oosthoek · Frank Rensen · dr. Alexander Pleijter · Marten Jesse Pot

Jaarabbonementen
 Een jaarabbonement op *Mare* loopt van september t/m juni. Belangstellenden kunnen *Mare* thuisgestuurd krijgen door €35 over te maken op IBAN NL68RAB00103257950 ten name van Universiteit Leiden (o.v.v. *Mare* en SAP-nummer 6200092091) en vervolgens een bevestigingsmail met daarin hun adres te sturen naar redactie@mare.leidenuniv.nl. Studenten betalen €25. Ter controle graag in de bevestigingsmail ook het studentnummer vermelden.
 Adreswijzigingen, klachten en opmerkingen over de toezending redactie@mare.leidenuniv.nl 071-5277272
 Ingezonden mededelingen
 Mededelingen voor het op donderdag verschijnende nummer moeten uiterlijk de voorafgaande donderdag 16.00 uur in het bezit van de redactie zijn. ISSN 0166-3690



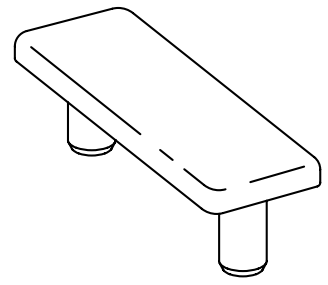
Pagina 18

Sociale huurwoningen zijn belangrijk. Maar op de Doelengracht gaan ze wel tegen de vlakke.



105494

1x

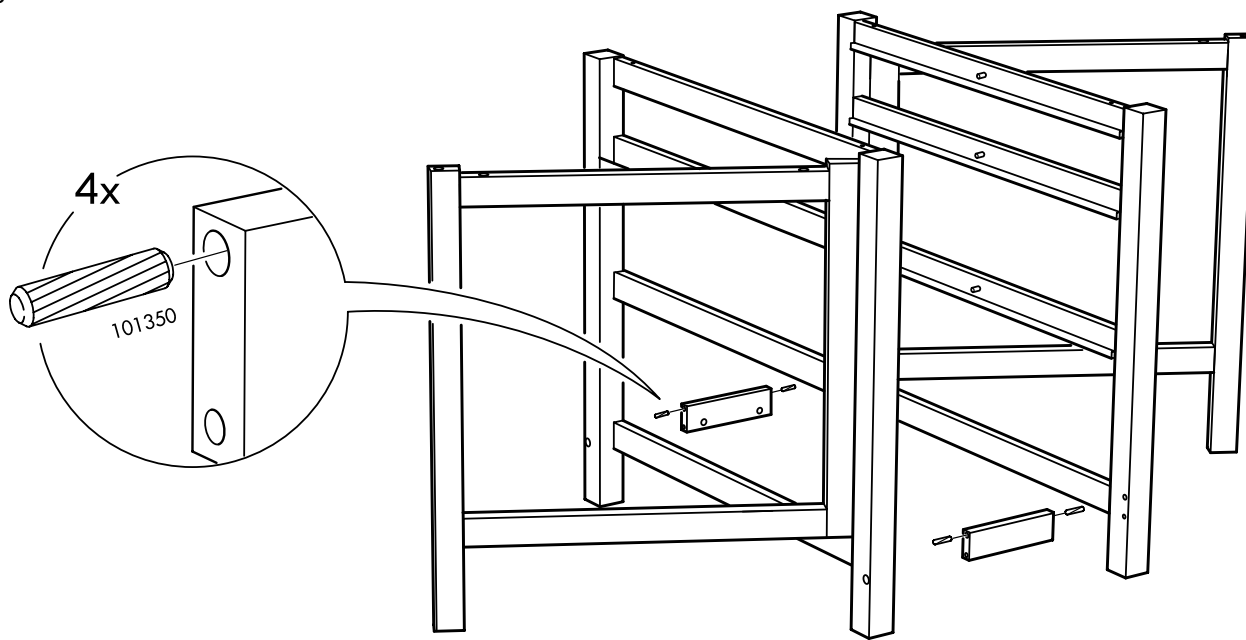


102372

4x

Pagina 20

Er komen steeds meer studenten bij. Wat doet de universiteit om hen onderdak te bieden?

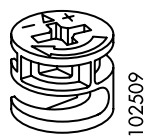
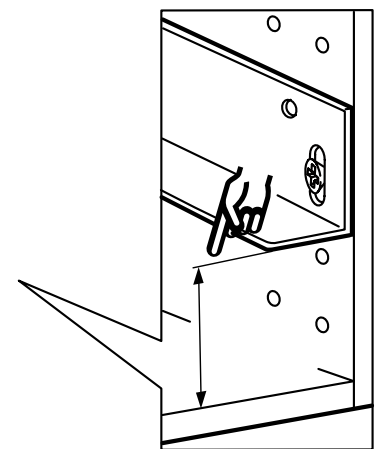


4x

101350

Pagina 24

Van anti-kraak tot gasloos wonen. Wat zijn de trucs om de wachtlijst te ontlopen?



102509

12x



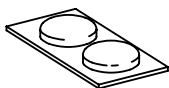
119030

8x



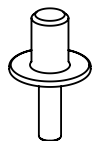
119252
119250

16x



107091

1x



128643

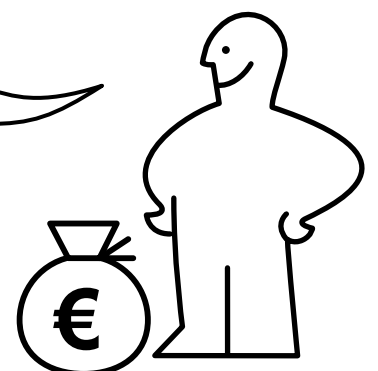
16x

Pagina 29

Hoe zwaar is het om vanuit je tent te studeren én een kamer te zoeken? Wij gingen kamperen.

DANK

Dit themanummer van het Leids universitair weekblad *Mare* gaat over de (overspannen) woningmarkt en is mede tot stand gekomen dankzij een financiële bijdrage van Leids Mediafonds. Zie www.leidsmediafonds.nl





De student die weer bij zijn ouders zit

Het huidige tekort aan studentenkamers in Leiden wordt geschat op 1200 (Kamerbrief minister Binnenlandse Zaken Ollongren, 24 juni). In 2018 schatte studentenhuysvestersorganisatie Kences dat bij ongewijzigd beleid het tekort aan wooneenheden in 2026 kan oplopen tot 2.700. De gemeente wil dat dat tekort nul is, en wil dus in die periode 2700 studentenwoningen bouwen. De eerste zeshonderd zijn al af.

‘Ik heb alle verplichting

De gedwongen thuiswoner

Max Hommes: 'College om negen uur red ik nooit.' Foto Duncan de Fey



en laten vallen'

Rechtenstudent Max Hommes (21) stond op straat: zijn studentenhuus was illegaal verkamerd. Nu woont hij bij zijn ouders in Lochem.

'Tot voor kort woonde ik in een studentenhuus aan de Haagweg. Eerst met één andere student samen, maar er lag een aanvraag bij de gemeente om de woning te verkameren in vijf eenheden. Net na het instellen van de verkameringsstop kregen we te horen dat die vergunning niet zou worden verleend. We zijn toen wel blijven zitten, in de hoop dat het toch nog zou worden gelegaliseerd. Dat gebeurde niet:

'Handhaving kwam langs en zei dat we er 15 augustus uit moesten. Sindsdien woon ik weer bij mijn ouders in Lochem, dat is drie uur reizen. Mijn huisgenoten wonen ook weer bij hun ouders.

'Ik ben meteen op zoek gegaan naar een nieuwe kamer. Daar gaat de meeste tijd van de dag in zitten: zoeken, reageren, bellen. Ik reageer op woningen via Huurwoningen.nl, Kamernet, Huurstunt.nl, Kamerdirect.nl, Directwonen.nl. Ik betaal me er helemaal scheel aan. De afgelopen tijd heb ik op zeker zestig woningen gereageerd waarbij enigszins de kans bestond dat ik die zou kunnen krijgen, woningen op toplocaties laat ik meteen al links liggen.

'Van zeventig procent krijg je helemaal geen antwoord, omdat de verhuurder 150 reacties krijgt. De overige dertig procent neemt nog de moeite een afwijzing te sturen. Bij twee woningen mocht ik komen kijken maar werd ik het niet. Nu ben ik bezig met het aanvragen van een urgentieverklaring bij Duwo en instanties voor sociale huur.

'Nu ik weer in Lochem woon, heb ik alle verplichtingen in Leiden laten vallen. Ik repeteer nog met een band, maar naar clubavonden ga ik niet meer. College om negen uur red ik nooit, tenzij mijn ouders me eerst in de vroege ochtend naar het station van Zutphen zouden brengen.

'Ik kijk alle colleges en werkgroepen thuis terug, maar daarvoor mis ik wel belangrijke informatie. Ik dacht bijvoorbeeld dat we ons voor half oktober moesten inschrijven voor de tentamens, maar nu blijkt dat dat per vak verschilt. Dus nu moet ik voor een vak, waarvan de inschrijving is gesloten, regelen dat ik alsnog dat tentamen kan maken.

'Over twee maanden moet ik wel echt in Leiden wonen, omdat we dan praktijkvakken krijgen waar we leren pleiten en betogen. Als ik dan nog geen kamer heb, is het de vraag of ik mijn studie wel kan afronden. Dan heb ik echt een probleem.'

DOOR SEBASTIAAN VAN LOOSBROEK

Waarom de woning

Zelfs de wethouder zegt het: 'Een huis vinden is voor velen op dit moment een *no go*.' Wat zijn de oorzaken van de woningnood in Leiden? En wat zijn de oplossingen? *Mare* maakt een rondgang langs alle partijen.

DOOR VINCENT BONGERS EN ANOUSHKA KLOOSTERMAN

Als heremietkreeften uit hun schelp groeien en willen verhuizen, pakken ze dit een stuk slimmer aan dan mensen. Spoelt er een lege schelp aan, dan staan soms wel twintig kreeften in de rij: van groot naar klein. De kreeft die het beste in een nieuw huisje past, laat zijn oude schelp achter voor de volgende in de rij, die zijn oude huisje vervolgens voor de volgende achterlaat. Enzovoort. Uiteindelijk zit iedereen in een nieuwe woning, tot de volgende wisseltruc.

In Leiden zou men ook wel zo soepel willen doorstromen. Een hoop Leidenaars willen verhuizen, maar niet naar een duurder, kapotter of onhandiger huis. Zonder goed alternatief blijft iedereen gewoon zitten. Gevolg: de woningmarkt zit muurvast.

'Voor veel mensen is een huis vinden in Leiden op dit moment een *no go*', erkent Fleur Spijker (D66), wethouder duurzame verstedelijking, ruimte & wonen. 'Starters hebben moeite om op de markt te komen. Maar dat geldt ook voor ouderen. Ik ken er voldoende die graag naar Leiden willen terugverhuizen en geen passend appartement kunnen vinden. Maar we zijn nu echt hard bezig om lucht te blazen in de vastzittende woningmarkt.'

Ondanks de beperkte ruimte, ziet Spijker wel mogelijkheden om veel woningen bij te bouwen. 'Zoals we het nu inschatten is er binnen de gemeentegrenzen genoeg ruimte. Maar dan gaan we dus wel verder verdichten. Dat houdt in dat er in bestaande wijken extra nieuwe woningen gebouwd worden.'

Gemiddeld heeft een Leidenaar keuze uit twee woningen. Wie een appartement wil kopen, kan maar uit iets meer dan

anderhalve opties kiezen. Bij minder dan vijf keuzemogelijkheden spreken makelaars van een krappe woningmarkt. Met zoveel zoekenden en zo weinig aanbod, stegen de verkoopprijzen de afgelopen jaren zo explosief dat je inmiddels twee behoorlijke salarissen nodig hebt voor een starterswoning.

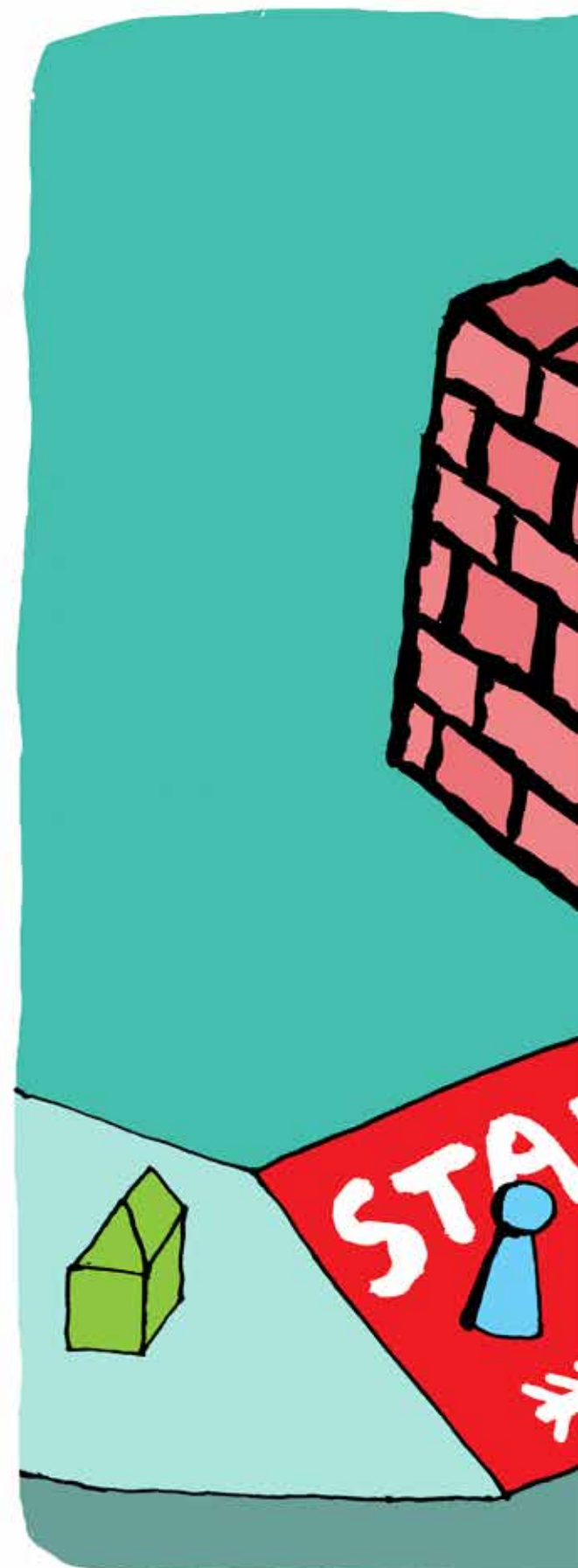
Het zijn vooral de starters die daar de dupe van zijn: zij laten geen koopwoning achter, en hebben niet zoveel kapitaal. Tel daarbij op dat een studieschuld een behoorlijke hap neemt uit wat je kunt lenen, en dat bijkomende kosten (voor overdrachtsbelasting en de notaris - de zogeheten 'kosten-koper') ook uit eigen zak betaald moeten worden, dan krijg je een grote groep die dat kopen nog even uitstelt, of er helemaal vanaf ziet.

'Je hebt zo'n vermogen nodig om een huis te kopen', zegt Wim de Leeuw, van De Leeuw Makelaardij. 'Achtien jaar geleden kocht een secretaresse, een alleenverdiener, een appartement van haar salaris. Dat is nu ondenkbaar.' Collega Jaap van Pampus vult aan: 'Met minder dan 175 duizend ga je de woningmarkt niet op.'

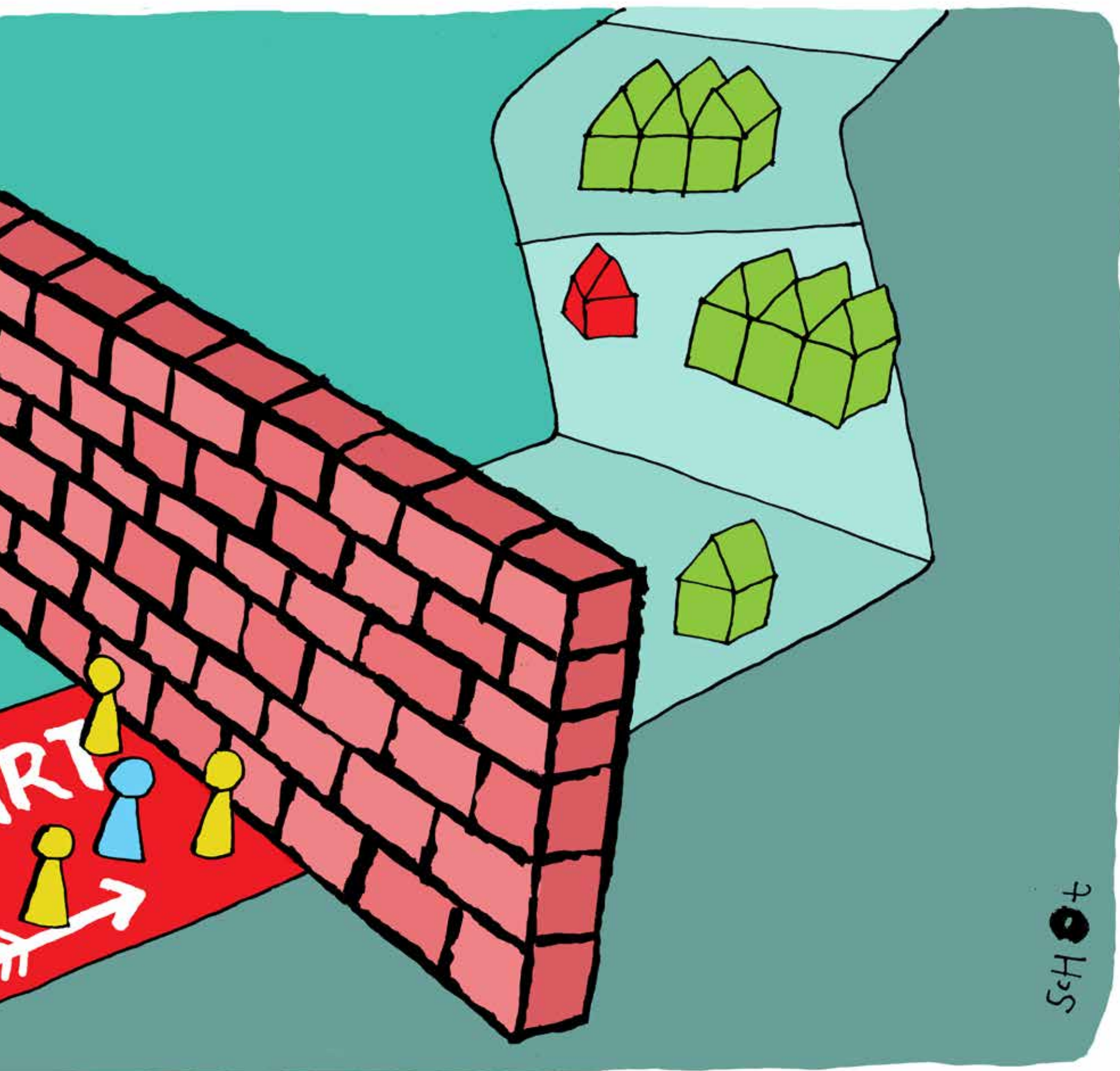
Starters zijn het zat

Dat is de reden dat starters de woningmarkt de rug toekeren, merkt hij. 'Ze zijn het zat om steeds naast het net te vissen. Anderhalf jaar geleden kon je na een bezichtiging met twintig mensen twaalf biedingen opschrijven. Nu heb je na een bezichtiging met veertien man er soms maar drie. Aan de ene kant denken mensen dat bieden geen zin heeft, omdat ze toch worden overboden door een particuliere belegger, of door iemand met een pappa met geld. Aan de andere kant zijn de vraagprijzen zo hoog, dat er een emotionele grens is bereikt. Los van wat mensen van de bank kunnen krijgen, zijn er woningen waarbij je denkt: dit ga ik gewoon niet doen.'

'De prijzen stijgen nog steeds', zegt De Leeuw. 'Het enige wat dit kan normaliseren is meer aanbod. Op plaatsen waar veel



markt muurvast zit



nieuwbouw is, zie je dat de markt normaler gaat reageren.'

Daar is de gemeente druk mee bezig. 'In het beleidsakkoord van dit college hebben we afgesproken dat er 8500 nieuwe woningen bij komen,' zegt wethouder Spijker. 'Daarvan wordt dertig procent sociale woningbouw, vijf procent meer dan in de regio Holland-Rijnland is afgesproken. Daarnaast willen we 2700 woon-eenheden voor studenten realiseren. Het is de bedoeling dat al deze nieuwbouw in 2030 is afgerond.' (zie ook pagina 14)

De vraag is: waar? Zoveel ruimte heeft Leiden niet, maar de vraag naar woningen

in de binnenstad is explosief gestegen. Daar komt bij dat men ook de stad en omgeving niet helemaal vol wil stapelen met beton. 'Aan de ene kant is het een politieke keuze: er zijn veel partijen die het groen open willen laten,' zegt architect Nanne de Ru van project LEAD; drie hoge, en omstreden, woontorens die gepland staan op de Willem de Zwijgerlaan (zie kader). 'Daar is de afgelopen jaren op beknibbeld, met grote dozen langs de snelweg. Dus nu kiest men om het land open te houden. Aan de andere kant zie je dat stedelijk wonen erg populair is geworden. Waar men vroeger naar een vinexwijk trok, zie je dat

ook jonge gezinnen en starters voor de stad kiezen.'

De gemeente heeft 'veel eisen' aan nieuwbouw, zegt wethouder Spijker. 'De dertig procent sociale woningbouw moet sociaal blijven. Daarom leggen we de huren ook voor twintig jaar vast. En we willen bijvoorbeeld dat de huizen duurzaam zijn en dat de woonomgeving groen is.'

Dat zijn behoorlijk wat eisen voor projectontwikkelaars. 'De gemeente heeft de lat hoog gelegd,' erkent De Ru. 'Maar er was niets waarin we ons niet konden vinden. Je moet niet alleen voor de rijken en niet alleen voor de armen bouwen. In



Hoge bouwkosten: zelfs de heipalen zijn schaars

Ja, er is veel vraag, en ja, er is weinig aanbod. Maar er is een derde factor die de huizenprijzen beïnvloedt: bouwen is heel, heel erg duur geworden. En dat komt omdat we nog bijkomen van een gigantische kater van de economische crisis van 2008.

Even terug: voor 2008 kregen mensen heel makkelijk een hypotheek, vaak zelfs een aflossingsvrije variant. Dat betekent dat ze alleen rente betaalden op hun hypotheek, maar hun huis niet werkelijk aflossen. Toen de kredietcrisis begon, barstte de vastgoedzeepbel en mensen die hun huis gedwongen moesten verkopen, zaten op-

eens met gigantische restschulden.

Begrijpelijk dus, dat het vertrouwen in de huizenmarkt flink was gedaald. 'Als je toen iemand op een feestje vertelde dat je een huis ging kopen, keek iedereen je aan alsof je gek was', zegt makelaar Wim de Leeuw.

Er werd weinig gebouwd, aannemers verkochten noodgedwongen hun materialen en ontsloegen personeel. Veel bouwbedrijven gingen failliet. Dus toen de economie weer aantrok, en Nederland langzaam weer begon te bouwen, waren er geen mensen, en geen materiaal. Nu de huizen-

markt zo oververhit is en er zoveel vraag is naar nieuwbouw, is er grote schaarste.

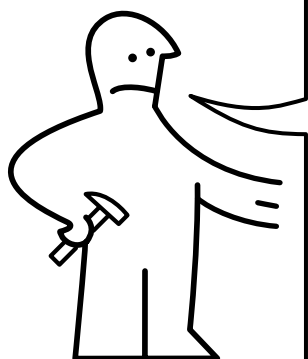
'Aannemers zijn verantwoordelijk voor een groot deel van het investeringsvermogen dat in een project gaat: de grootste post is bouwkosten', zegt Nanne de Ru, architect van LEAD. 'In de crisis hebben ze zich scherp ingeschreven om het hoofd boven water te houden. En nu de economie aantrekt, en de woningmarkt een enorme ontwikkeling heeft doorgemaakt worden de prijzen verhoogd. Ten dele is dat misbruik van de positie, maar je ziet ook klassieke schaarste: bakstenen en heipalen zijn duur.'

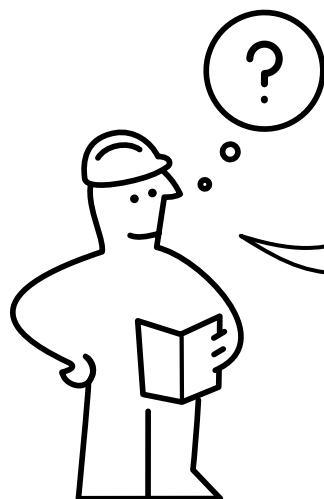
Dat bevestigt Peter Boelhouwer, hoogleraar vastgoed aan de TU Delft. Nederland begon pas laat na de crisis weer met bouwen. 'Tussen 2011 en 2014 (net na de crisis, red.), nam de productie heel erg af. Die jaren zijn veel aannemers failliet gegaan. Honderdduizend bouwvakkers zijn gestopt. Je ziet nu dat de lonen van zzp'ers fors zijn gestegen, al lagen die eerst heel erg laag. En er is schaarste aan materialen: het begon met de heipalen, maar tegenwoordig zijn het ook kozijnen en grind.'

'Ik hoor soms dat fabrieken en grote aannemers wel zouden kunnen uitbreiden, maar dat ze het niet doen. Die gaan de boel niet nog een keer op scherp zetten, in het geval het weer mis gaat. Ze zijn terughoudender geworden.' AK



Foto Taco van der Eb





Hoogbouw: willen we LEAD of niet?

Als zoveel mensen in de stad willen wonen, en er is niet zoveel ruimte beschikbaar, lijkt er weinig anders op te zitten dan hoger te bouwen. Van de drie woontorens van LEAD wordt de hoogste 115 meter, en zou daarmee de opvallendste blikvanger in het Leidse stadssilhouet worden. Nu is dat de schoorsteen van de energiecentrale, met tachtig meter.

Dat plan valt niet bij iedereen goed. Buurtbewoners verzetten zich tegen de hoogbouw, en probeerden in mei een referendum te starten. Dat mislukte, omdat er te weinig handtekeningen werden verzameld.

Er is wel bewust gekozen voor ranke, slanke torens, in plaats van een kleiner, en dus dikker, gebouw, zegt architect Nanne de Ru: 'Want dan is er geen ruimte meer voor een stadspark. In alle eerlijkheid, of een toren nu 70 of 100 meter is: als je eronder staat zie je geen verschil. Ook in de skyline is het verschil niet heel wezenlijk.'

'Hoogte is nooit een uitgangspunt is geweest. We hebben alle wensen

op een rijtje gezet: we willen sociale woningen, een groot groen park, een duurzaam gebouw, en op de begane grond sociale functies, zoals kinderdagverblijven en huisartsen.'

Guus Tennekes: 'We willen ook geen goedkope gevel, maar hoogwaardige architectuur. Niet dat je later denkt: oeps, wat hebben we nou weer gedaan?'

De Ru: 'De torenschaduw valt heel mooi over de Willem de Zwijgerlaan. Als die over Nieuw Leyden was geval-

len, hadden we het niet gedaan. En als was gebleken dat de toren erg zichtbaar was in de binnenstad, ook niet.'

'Leiden is een mondige gemeente. Het is niet erg dat mensen kritisch zijn, dat is juist goed. In Eindhoven verstuurden we tweehonderd uitnodigingen voor het participatieproces, voor een toren van honderd meter. Voor Leiden zijn het er vierduizend. We waren heel verbaasd, maar de gemeente zei: "Doe nou maar. Anders vinden mensen het te weinig." AK



Nederlandse steden loopt dat door elkaar heen. Als je puur gaat voor winstoptimalisatie, zou je nu alleen maar woningen bouwen van 50 vierkante meter, boven een commerciële ruimte met drie lagen parkeerplekken, en een goedkope gevel. Maar dan krijg je een armoedig beeld van de stad.'

De goedkoopste woning in LEAD is vijftig vierkante meter, en gaat 2,5 ton kosten. De Ru: 'Dat is fors. Ook voor starters. We kijken of we goedkopere, nog iets kleinere woningen kunnen aanbieden. Maar het bouwen is gewoon gigantisch duur geworden in de afgelopen jaren.' (zie kader op vorige pagina)

Scheefhuren

Het alternatief is huren, maar dure hui-

zen betekent ook hogere huurprijzen. Sociale huurwoningen zitten wel aan een wettelijk maximum, maar de wachttijd steeg onlangs naar zeven jaar. Ook hier is de doorstroom een probleem: mensen die geen goed alternatief kunnen vinden, blijven zitten, ook als ze inmiddels te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Zo'n 14 procent van de Leidse huishoudens wonen op deze manier 'scheef' – hun inkomen is te hoog voor hun woning. Aan de andere kant zijn er ook scheefwoners die juist te dure woningen hebben: iets minder dan 13 procent.

'De wetgeving steekt zo in elkaar dat we er ook weinig aan kunnen doen', zegt Chris van Harten, manager van woningcorporatie Portaal. 'Je kunt mensen die te veel verdienen niet hun huis uitzetten.

Je kunt ze alleen maar verleiden om ergens anders te gaan wonen. Maar als je in een sociale huurwoning zit voor 650 euro per maand, en je gaat naar de vrije sector die begint bij 900 euro... Voor 250 euro per maand kun je een hoop leuke dingen doen.'

De wijk moet wel af

Portaal kreeg onlangs ruzie met de gemeente. Het plan was om de bestaande woningen in de Zeeheldenbuurt, Leiden-Oost, te slopen en er uitsluitend sociale huurwoningen te bouwen. Toch werd een deel uiteindelijk aan de vrije sector gegund. 'Dat heeft deels te maken met het stijgen van de bouwkosten', zegt Van Harten. 'We willen heel graag die wijk afmaken, maar we kunnen alleen tot een

Achtergrond

fatsoenlijke businesscase komen als er ook woningen in de vrije sector worden gebouwd.

Collega Jet Bicker Caarten vult aan: 'Het was een heel mooi plan, maar wel uit de tijd van de crisis. Met de voorwaarden van nu, zouden we er toch heel anders naar kijken. Onze prioriteit is om het door te zetten. De wijk moet wel af.'

Inmiddels is begonnen aan de sloop van tientallen huizen in de Zeeheldenbuurt. Het is de bedoeling dat Portaal begin 2021 de nieuwe woningen oplevert.

Van Harten: 'Het is voor een wijk goed als er ook mensen met een wat hoger inkomen wonen. Bij een ander project waar we samen met de gemeente in hadden gezet op 100 procent sociale huur, is door de gemeenteraad besloten dat er vanwege de mix in de wijk uiteindelijk ook een deel vrije sector in plaats van sociale huur moest komen.'

Portaal is blij met de Woonvisie van

het college, een rapport waarin de Leidse woningmarktplannen zijn vastgelegd. De gemeenteraad stemt in november hoogstwaarschijnlijk in met die plannen. 'Dan komt er veel meer zicht op het totaal aan projecten in de stad. Wat willen we? En wat kan er? Als je elke keer alleen op wijk of projectniveau kijkt, dan heb je geen overzicht. Dan geldt: wie het hardst schreeuwt, krijgt zijn zin.'

Nu of nooit

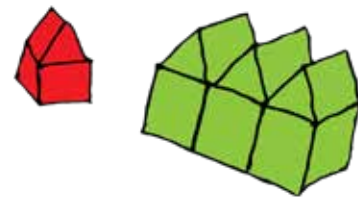
Het gaat bovendien niet alleen om méér, maar ook het júiste aanbod. Daar zit in Leiden een *mismatch*, zegt makelaar Van Pampus. In De Meelfabriek – waar nog gebouwd moet worden – gaan appartementen straks meer dan een miljoen kosten. 'Prijzen voor *the happy few*', zegt De Leeuw. En, in tegenstelling tot andere nieuwbouwprojecten zijn veel van deze woningen nog niet verkocht.

Appartementen in binnenstedelijk ge-

bied en betaalbare gezinswoningen zijn het meest gewild, zegt De Leeuw. 'Als je met een helikopterblik naar Nederland kijkt, is er tot een ton of drie een enorme schaarste. Van drie tot vijf ton is er evenwicht. En boven de vijf ton wordt het weer een kopersmarkt, met relatief veel aanbod en minder vraag.'

Kluswoningen blijven zelfs in de binnenstad lang op de markt. Van Pampus: 'Wevershuisjes van zeventig vierkante meter leveren zo rond de drie ton op, als ze echt leuk en af zijn. Maar als ze nog opgeknapt moeten worden, en voor 250 duizend op de markt staat, verkopen ze niet. De markt weet ook: er moet geld in, en tijd. Bovendien vind je nu echt geen aannemer die voor je aan het werk wil.'

In Nederland is twintig procent van alle koopwoningen in handen van zeventigplussers. Hoe die cijfers in Leiden liggen, is niet duidelijk, maar de makelaars zien dat veel oudjes popelen om te verhuizen.



Geen stagnatie vanwege het S-woord

Het lijkt erop dat de stikstofuitspraak van de rechter geen invloed zal hebben op Leidse bouwprojecten.

In mei verwees de Raad van State, de hoogste bestuursrechter in Nederland, het Programma Aanpak Stikstof (PAS) naar de prullenbak. Deze regeling bleek in strijd te zijn met Europees recht. Het PAS mag niet langer gebruikt worden om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename in beschermde natuurgebieden.

De gemeenteraadsfracties in Leiden van de ChristenUnie en D66 stelden in september vragen aan het college van burgemeester en wethouders over de stikstofkwestie. De partijen wilden weten of er Leidse bouwprojecten in de knel komen door de uitspraak.

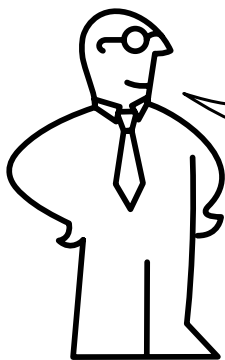
Uit de woensdag verschenen antwoorden van het college blijkt dat Leiden waarschijnlijk geen bouwprojecten hoeft te schrappen of stil te leggen. 'De uitspraak van de Raad van State geeft vooral aan dat een deugdelijke onderbouw van het PAS ontbrak', schrijft het college. 'Dat betekent dat opnieuw moet worden gekeken naar de onderbouw van besluiten.' Maar: dat betekent niet dat 'er geen enkele vergunning meer mag worden verleend'.

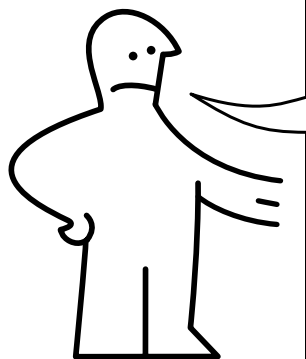
Leiden ligt op een relatief grote afstand van een zogeheten Natura 2000-gebied: 3,5 kilometer en verder, aldus het college. Voor Leiden is voornamelijk het stikstofgevoelige duingebied Meijendel & Berkeheide relevant.

De gemeente heeft na de uitspraak van de Raad bij een aantal grote refe-

rentieprojecten (zoals de Meelfabriek en de Ananas) en bij alle nieuwe vergunningaanvragen berekeningen laten maken om de mogelijke stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied in beeld te kunnen brengen. De resultaten van die berekeningen stemmen het college 'voorzichtig optimistisch over de gevolgen van de uitspraak'. Er is namelijk 'nog geen indicatie dat vergunningen niet in stand kunnen blijven'. Ook is tot nu toe nog niet gebleken dat de uitspraak 'tot verregaande uitstel of afstel van projecten zal leiden'.

De bouw van een woonwijk op vliegveld Valkenburg bij Katwijk loopt mogelijk wel vertraging op, en dat kan invloed hebben op de Leidse woningmarkt. **VB**





Woningcorporaties voelen zich klemgezet

Onder druk van belastingen en de overheid moeten woningcorporaties huisvesting bieden aan de laagste inkomens, maar ook hun woningen zoveel mogelijk verduurzamen.

‘Een woningcorporatie heeft twee hoofdtaken: zorgen voor huisvesting voor mensen met de laagste inkomens en dat de leefbaarheid in die omgeving op orde is’, vertelt Jet Bicker Caarten van woningcorporatie Portaal. ‘Ze zijn in de negentiende eeuw ontstaan uit een particulier initiatief, bijvoorbeeld door fabriekseigenaren die betere huisvesting wilden voor hun personeel. Dan leverden ze beter werk: het was niet alleen liefdadigheid.’

Portaal heeft landelijk circa 50.000 woningen, waarvan 7.500 in Leiden. ‘Een corporatie mag niet zomaar ergens in het land investeren. Je moet je houden aan je eigen woningmarktregio.’

Daarbij worden ze door de overheid strak aan de lijn gehouden. ‘Dat heeft te maken met de eerdere excessen’, legt Chris van Harten, manager van Portaal uit.

In 2013 hield de Tweede Kamer een parlementaire enquête nadat een aantal corporaties flink uit de bocht was gevlogen met buitensporige uitgaven. ‘Toen is het beeld ontstaan dat corporaties over onnodig grote financiële reserves beschikten en dat spendeerden aan Maserati’s en schepen. Daarna wilden politiek en overheid de corporaties terug in hun hok krijgen.’

Stef Blok, toenmalig minister voor Wonen, voerde de Wet Verhuurderheffing in. Een belasting die wordt opgelegd aan verhuurders van woningen die meer dan tien huurwoningen in de zogeheten gereguleerde sector bezitten. ‘De overheid had dringend geld nodig’, aldus Van Harten. ‘Het idee was: een tijdelijke heffing. Maar die lijkt voorlopig niet te worden afgeschaft. Er worden miljarden mee opgehaald.’

Dit geld wordt niet ingezet voor uitbreiding, verbetering en verduurzaming van sociale huurwoningen, legt Van Harten uit. Vandaar de noodkreet die Portaal deze maand op haar website zette: ‘Woningzoekenden roepen het, de ge-

meenten roepen het, woningcorporaties roepen het. Stop met het beboeten van de verhuur van sociale woningen. Geef corporaties de ruimte om meer woningen te bouwen en de wachtlijsten terug te dringen. Schaf de verhuurdersheffing af! Deze week maakte Portaal 40 miljoen euro over aan het Rijk. Geld, opgebracht door onze huurders.’

‘De corporaties voelen zich budgettair klemgezet’, reageert Fleur Spijker, wethouder Wonen in Leiden. ‘Er is nu ook nog een klimaatakkoord waar een flinke duurzaamheidsopdracht bij de corporaties wordt neergelegd.’

‘Aan de inkomstenkant kunnen we weinig’, zegt Van Harten. ‘De huizen moeten betaalbaar blijven. Dit vraagt om keuzes, waardoor we bijvoorbeeld in bepaalde gevallen een minder verregaande verduurzaming accepteren. Gaan we helemaal naar “nul-op-de-energiemeter”? Of houden we het op een minder grote stap? De gemeente zit op het spoor van verregaande verduurzaming. Onze afweging is: het moet wel rendabel blijven.’ **VB**

Jaap van Pampus: ‘Ze willen een ruim appartement, met veel buitenruimte, en lopend boodschappen kunnen doen. In Oegstgeest, boven het winkelcentrum, kwamen appartementen vrij met een vraagprijs van 620 duizend euro. Er kwamen drie oudere stellen kijken, en we kregen drie biedingen. Uiteindelijk is er zeven ton voor betaald.’

‘Zij zeiden: dit soort appartementen komen nooit meer langs. Het is nu of nooit. Als je een appartementenoren in Leiden zet met woningen van 100 vierkante meter en een groot terras, is het zo weg. Maar het is er gewoon niet.’

Overbieden

In zo’n overspannen markt wordt overbieden – meer bieden dan de vraagprijs

– steeds normaler. Landelijk gezien ligt de verkoopprijs ook hoger dan de vraagprijs. Van Pampus: ‘Een appartementje van veertig vierkante meter stond er voor 150 op, en ging voor 180 de deur uit. Die mensen waren een jaar op zoek, en hebben al zes keer eerder geboden. Hadden we het maar eerder gedaan, zeiden ze, dan was het goedkoper geweest.’

Alleen: ze kochten het voor hun kinderen. Oftewel: woningzoekenden concurreren niet langer met elkaar, maar ook met andere kopers. Naast ouders kopen vooral particuliere beleggers graag in de stad, om die woningen vervolgens weer te verhuren.

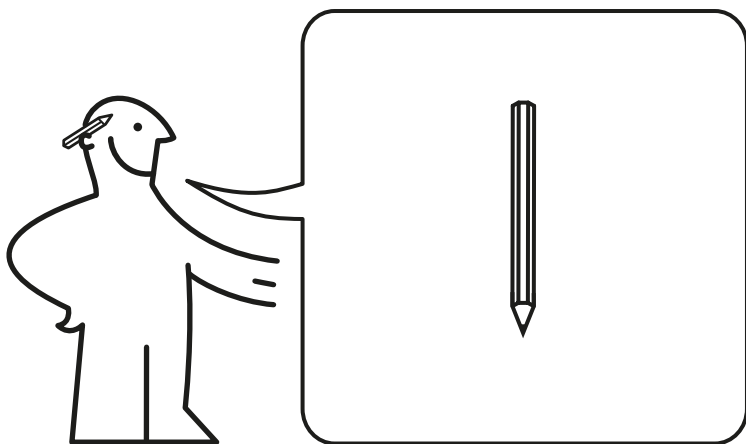
Het aandeel ‘beleggers’ is het afgelopen jaar van twee naar tien procent gestegen, blijkt uit een onderzoeksrapport van De

Leeuw. ‘Maar die cijfers zijn niet helemaal betrouwbaar’, waarschuwt hij. ‘Het wordt pas sinds kort bijgehouden. En wie zijn beleggers? Ook de ouders die een woning voor hun kinderen kopen? Ik zou zeggen van wel, maar iemand anders misschien niet. Daarnaast weten we ook niet van iedereen of het een belegger is.’

Het is wel oneerlijke concurrentie, geeft ook Van Pampus toe.

‘Ik heb laatst een appartement verkocht voor 250.000 euro. Er waren tien bezichtigingen, zes biedingen, van vijf beleggers. Alle vijf kochten ze voor hun kinderen, trouwens. En er zat een jong stel tussen, en die konden niet meer dan de vraagprijs opbrengen: 225.000. Achteraf zei de verkoper: “Eigenlijk hadden zij het moeten kopen.”’

BENJÅMIN



Je eigen huis is veel meer thuis

Technisch gezien ben ik een millennial. Nog net. Maar een echte millennial voel ik me niet, de generatie die leeft op Instagram en Reddit, en een fiets huurt in plaats van te kopen. Maar met de generatie boven mij voel ik me ook niet bepaald verbonden. Officieel heten ze Gen-X, maar feitelijk is het Generatie Huisje-Boompje-Mijn-Pensioen-Is-Gelukkig-Wel-Geregeld-Beestje.

Nee, ik ben van de generatie die nog *nét* een huis kon kopen. Of net niet.

Dat is de scheidingslijn die ik nu zie ontstaan bij mijn leeftijdsgenoten. De ene helft heeft een huis. De andere helft niet. In praktische zin maakt het nu niet eens zo veel uit, of je nou hypotheek betaalt of huur. Maar gevoelsmatig is het een wereld van verschil.

Een paar jaar geleden was ik een meisje aan het daten, dat zowat elke avond bij mij of bij haar op de bank de website van Funda aan het bekijken was. Als we door de stad wandelden, op weg naar het strand, had ze een bovennatuurlijke neus voor 'te koop'-bordjes. Ze wist feilloos huizen aan te wijzen die ooit te koop stonden. Of huizen in de buurt van huizen die ooit te koop stonden, en die nu nog net wel of net niet betaalbaar zouden zijn, mochten ze op de markt komen.

Niet dat er de verwachting was dat we ooit samen een huis zouden kopen. De huizen functioneerden meer als object om een verlangen op te projecteren, van burgerlijke stabiliteit. Zo bereikbaar, maar toch ook net niet.

Het meisje verdween op gegeven moment weer uit mijn leven. Maar het idee om een huis te bezitten bleef. Ik was toen net terug uit Amerika, op een tijdelijk contract bij mijn huidige werkgever. Ik had helemaal niet de intentie om in Nederland te blijven. Het was sowieso niet het moment om een huis te kopen. Maar ergens was het zaadje geplant. Toen een vriend ging verhuizen naar een groter huis, en zijn kleinere huisje wilde verkopen, stuurde ik hem een berichtje, dat ik er ook wel even naar wilde kijken.

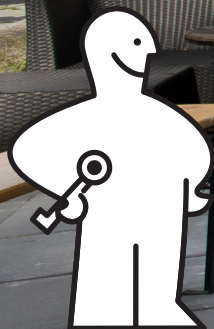
Over een biertje en een hamburger hebben we een prijs afgesproken. En dat was dat. Ik had, bijna per ongeluk, een huisje gekocht. Hij had het net zo makkelijk kunnen verkopen aan een investeerder. Maar hij verkocht het aan mij. Nu heb ik een huisje, en ik ben maar wat blij.

In een klap stapte ik over van de eeuwig hurende kant van mijn generatie, naar de huisbezittende kant. En juist omdat ik het niet echt verwacht had van mezelf en er totaal niet op was voorbereid, was die scheidingslijn glashelder. Een huurhuis is niet van jouzelf. Je bent er altijd een beetje te gast. Als je iets wil veranderen moet je toestemming vragen aan iemand anders. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar als je eenmaal niet meer in een huurhuis woont merk je pas hoeveel meer thuis je je in je eigen huis gaat voelen. Wil ik een vaatwasser? Dan krijg ik een vaatwasser. Wil ik grijze tegels in de badkamer? Dan krijg ik grijze tegels in de badkamer. Wil ik een nieuwe inductieplaat met magische ingebouwde afzuigkap? Dan kreeg ik geen nieuwe inductieplaat, want mijn god, wat zijn die duur en dat moet ik allemaal zelf betalen.

Ik betrap me erop dat ik in catalogi op zoek ben naar nieuwe lampen, en uitkijk naar het moment dat ik mijn tafel opnieuw in de olie kan zetten. Eerst was ik Benjamin, de tragische huurder. Nu ben ik Benjamin, de trotse huiseigenaar.

BENJAMIN SPRECHER is universitair docent bij het Centrum voor Milieuwetenschappen

De ongewensten (1)



Haagweg

Tussen de 400 en 600 studenten komen op straat te staan als de gemeente haar anti-verkammeringsbeleid uitvoert. (Schatting gemeente Leiden. Vertegenwoordigers van studenten denken dat het aantal kan oplopen tot 1000).

Melanie Kuitems en Ceres Scholten:
'Als we ons gedragen mogen we blijven. Hopelijk.' Foto Marc de Haan

'Hoe zou het volgende week zijn?'

Nadat hun pand werd verkocht moesten de studenten die aan de Toussaintkade woonden, verhuizen naar Haagweg 47. De gemeente was akkoord, maar nieuwe burens mopperden. Volgens hen is de buurt te 'verkamerd'. De adviescommissie Bezwaarschriften is het met hen eens. Hoewel ze er al tien maanden wonen, is het nog onzeker de studenten mogen blijven.

Melanie Kuitems (22, geschiedenis): 'We wilden heel graag met alle huisgenoten van de Toussaintkade als groep verhuizen. Hier kon dat. We hebben een vergunning, maar de buurt probeert daar nog iets aan te doen. Je leest van alles in de krant, er is veel onzeker. Soms denk ik 's nachts: hoe zou het volgende week zijn?'

Ceres Scholten (23, bestuurskunde): 'We zijn bang dat we niet mogen blijven, maar eerst meer dan nu.'

Kuitems: 'We hebben veel gesprekken gehad met

de gemeente en de buurt. Er is ook een groepsapp, voor als ze ergens last van hebben.'

Scholten: 'Als er een fiets op de stoep staat bijvoorbeeld, halen we die meteen weg. Echte klachten hebben we nog niet gehad. We hebben met zijn allen ook een convenant getekend. Daarin staan allemaal regels, zoals dat we doordeweeks tot tien uur in de tuin mogen zitten en in het weekend tot elf. In de winter is dat nog eerder.'

Kuitems: 'Zij zeggen: "Als jullie met z'n drieën in de tuin zitten, horen we dat al." Dat is zo, maar andersom geldt dat ook. In de zomer moesten wij dan 's avonds al naar binnen, terwijl de burens aan de andere kant van het water nog lekker buiten zaten.'

Scholten: 'Ze beseffen niet dat wij niet elke dag feesten.'

Kuitems: 'We lopen ook gewoon stage en zijn bezig met studeren. Het is flauw dat studenten als één groep worden gezien.'

Scholten: 'Af en toe maken burens foto's, als we de container te lang laten staan bijvoorbeeld.'

Kuitems: 'Ik durf daarom zelfs niet meer in mijn eentje via de tuin te lopen om half negen 's avonds. We zijn bang dat iemand dan een foto maakt, en dat gebruikt als bewijs dat we ons niet aan de regels houden.'

Scholten: 'Als we ons goed gedragen, mogen we hopelijk blijven. Nu hebben we nog geen keukens en geen echte douches, maar van die noodhokjes.'

Kuitems: 'Pas als het zeker is dat we mogen blijven, wordt dat verbouwd. Daarom zijn we extra ongelukkig met de bezwaren, dan moeten we nog wat langer koken op een gourmetplaat. Maar verder zijn we hier helemaal blij.'

Scholten: 'We wonen hartstikke mooi, zo aan het water.'

DOOR SUSAN WICHGERS

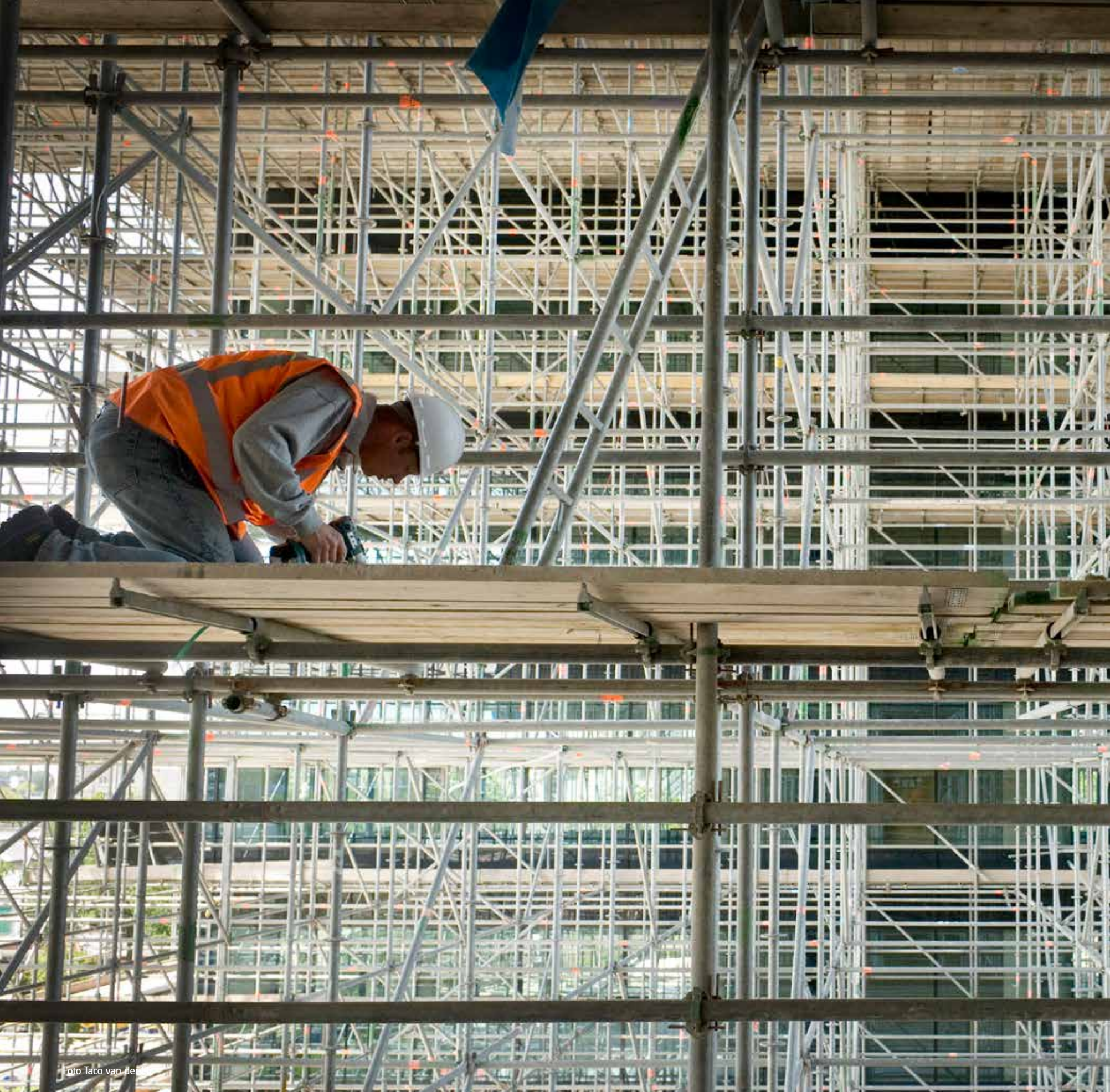


Foto Taco van der

Dat wordt nog pr

Waar in Leiden is er al gebouwd en waar gaat dat nog gebeuren?

Leiden heeft ambitieuze bouwplannen. Wat is daarvan al terechtgekomen, en wat staat er nog op stapel? *Mare* dook in de plannen en maakte een overzicht.

DOOR BART BRAUN Het gaat goed met Leiden, en dus is de stad behoorlijk op de schop aan het gaan. De stad wil dat er tussen 2017 en 2030 minstens 8.180 woningen bijkomen (de gemeente zet in op 8500). Dat is elf procent meer woningen dan Leiden nu heeft. Daarnaast moesten er ook nog 2700 studentenkamers bij. Die hijskranen en bouwplaatsen overal? Die zijn voorlopig nog niet weg.

Inmiddels zijn er al 1500 woningen en 600 kamers gebouwd, dus we hebben nog duizenden te gaan. Plus nog een beetje extra, want er verdwijnt ook wel eens wat, zoals de 58 sociale huurwoningen bij het Lipsius die moeten wijken voor de Humanities Campus (zie pagina 18).

De afgelopen gemeenteraadsverkiezingen gingen vooral over de woningmarkt, en D66 won. Aan wethouder Fleur Spijker nu de taak om te zorgen dat die duizenden woningen er gaan komen. Met minstens 30 procent sociale woningbouw, met respect voor de laatste restjes groen in de stad, volgens de nieuwste duurzaamheidseisen. En dat alles ondanks bezwaar makende buurtbewoners, stikstofregels, PFAS-regels, een tekort aan bouwvakkers en een aanzwellende toeristenstroom, waardoor potentiële woonplekken hotels of B&Bs worden.

Extra spelregel: handjes op de rug. Zelf huizen bouwen mag niet, ze mag alleen zorgen dat het gebeurt.

Spijkers woonvisie gaat de slechte kanten van al die bouwplannen niet uit de weg: het wordt proppen, in de toch al op één na dichtstbevolkte stad van Nederland. Afgezien van het BioSciencePark is de lege ruimte in Leiden zo goed als op; vrijwel alles komt op de plek van iets anders. Een sporthal hier, een schooltje daar, een kerk zus, een kantoorgebouw zo, soms gaat het tegen de vlakke en soms wordt het omgekat, maar heel veel van wat nu leeg is, is straks vol.

Verreweg de meeste van die nieuwe woningen worden appartementen, dus als je een tuin wil, zal je naar een buurgemeente moeten uitwijken. Vind je hoogbouw lelijk? *Sucks to be you*. Als je zoveel meer mensen op elkaar zet, kunnen ze niet meer allemaal ook auto rijden: niet al die nieuwe woningen hebben ook een bijbehorende parkeerplek.

Maar hoe dat er precies uit gaat zien? Niemand die het precies weet. Daarom spitten wij de plannen door en maakten een kaart waarin de grootste plannen zijn uitgebeeld.

De nieuwbouwprojecten tussen 2017 en 2030 staan erop. Sommige zijn al af, aan andere wordt al gewerkt. Weer andere projecten bestaan vooralsnog alleen als *artist impression* op de computer van een projectontwikkelaar en in de eerste bezwaarschriften van nijvere buurtbewoners.

De allerprilste categorie: 'Als iemand met een plan



roppen

Grootste vijf projecten

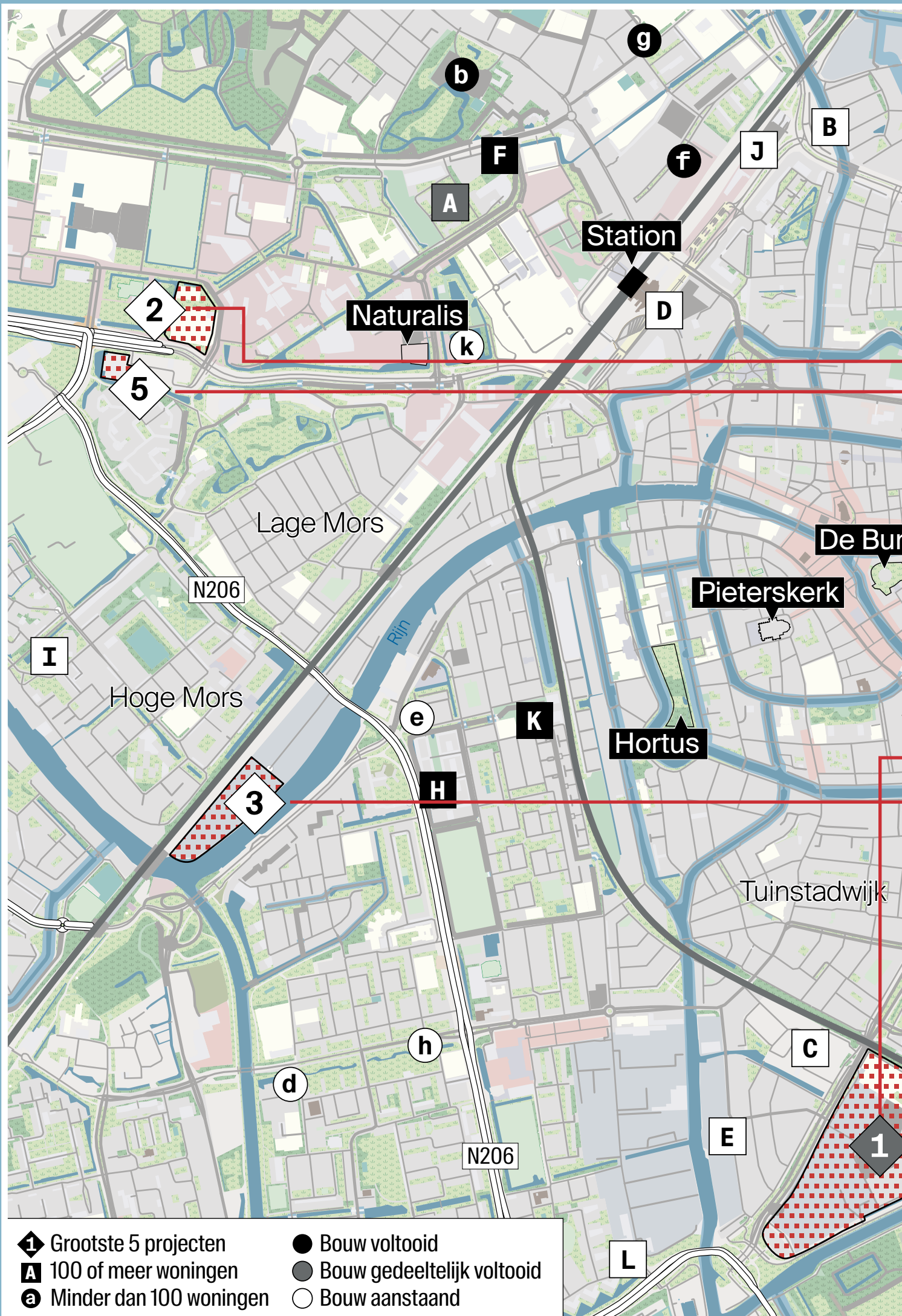
- 1** Lammenschansgebied
1.900 huurwoningen, waarvan 1.300 voor studenten - Wordt in 2020 afgerond
- 2** BioSciencePark
1.000 huurwoningen, waarvan 600 voor studenten
- 3** Wernink terrein
600 woningen
- 4** LEAD
550 woningen
- 5** Aramco-bunker
500 woningen

100 of meer woningen

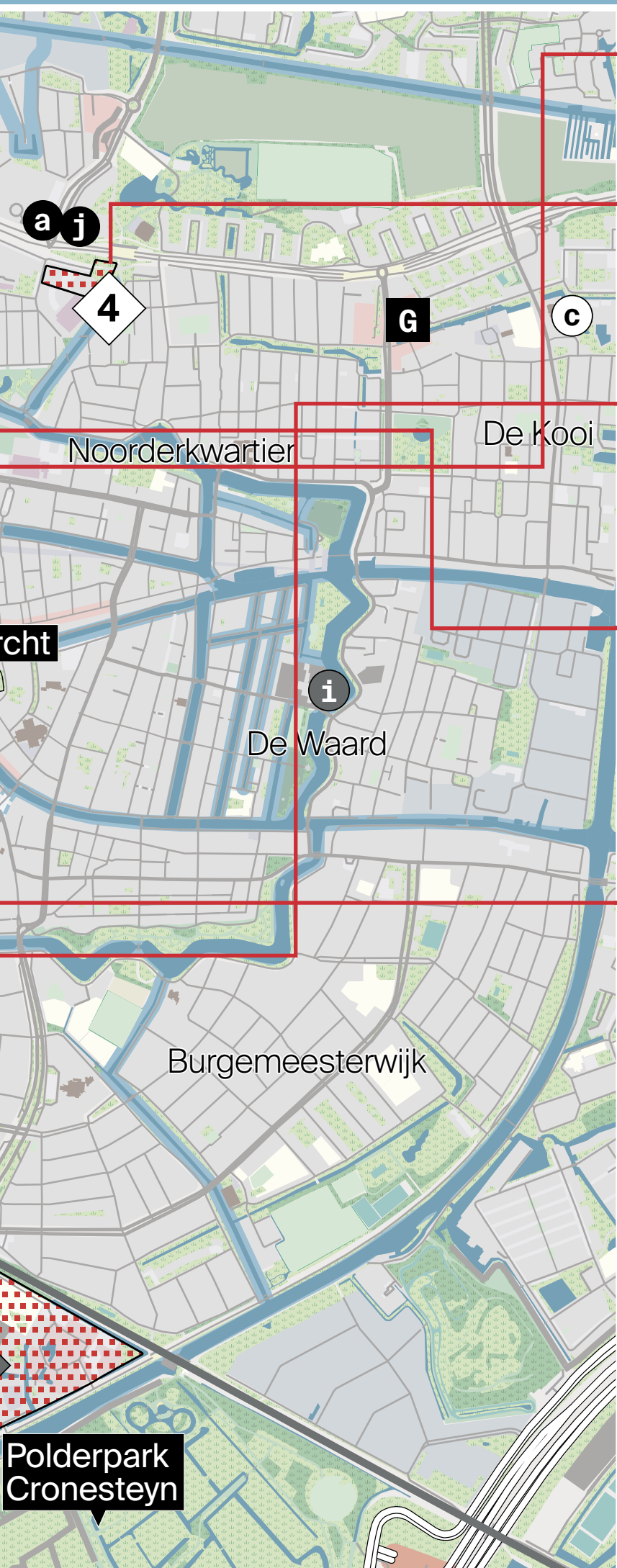
- A** Clusius
408 studentenkamers
- B** Ypenburgbocht
392 studentenkamers
- C** De Ananas
374 huurwoningen
- D** Stationsgebied Centrumzijde
3 locaties, 339 (huur-)woningen
- E** Watergeuskade
300 woningen
- F** Het Gortercomplex
213 huurappartementen
- G** Kooiplein
166 koop- en (soc.) huurwoningen
- H** Churchillpark
78 eengezinswoningen, 77 appartementen
- I** Turkooislaan
100-150 kleine appartementen, soc. huur
- J** Post-NL locatie
141 huurwoningen
- K** De Verleyding (A)
112 studentenwoningen
- L** SCAL-gebouw, Rooseveltstraat
Op zijn minst 100 huurwoningen in het SCAL-gebouw. Gemeente wil er over de hele straat meer.

Minder dan 100 woningen

- a** Eschertoren
89 woningen, waarvan 52 voor expats
- b** Nieuweroord
87 huur- en koopwoningen
- c** Sumatrastraat
82 sociale huurwoningen van *Ons Doel*
- d** Bizetpad
80 soc. huurwoningen
- e** Touissantkade
74 starterswoningen
- f** Boerhaavelaan
64 huurwoningen
- g** Dieperhout
48 woningen, 12 appartementen
- h** MEAS-locatie, 5 Meilaan
58 woningen
- i** Meelfabriek
58 studentenwoningen, luxe woonhuizen in 2022
- j** Prinsenhoek fase 2
50 koop- en (soc.) huurwoningen
- k** Pesthuis
Nog onduidelijk



- 1** Grootste 5 projecten
- Bouw voltooid
- A** 100 of meer woningen
- Bouw gedeeltelijk voltooid
- a** Minder dan 100 woningen
- Bouw aanstaand

**5 LEAD**

Drie woontorens met in totaal 550 woningen, zowel koop als (sociale) huur. De hoogste toren wordt 115 meter hoog, wat protesten oproep. Een referendum over de aanleg ging echter niet door.

4 Big Boss

Hier zat blijkbaar ooit een bouwmarkt die de Big Boss heette, maar als het goed is begint in 2020 de bouw van een 'klimaatadaptief' studentencomplex (inclusief eigen sport-school) waar 392 studenten in passen.

3 Werninkterrein

Op de plek van de voormalige betoncentrale moet al sinds 2009 een wijkje komen met 500-600 woningen. De slechte bereikbaarheid van het gebied is echter een probleem. In 2020 moet de gemeente daar een oplossing voor bedacht hebben en dan gaat er wellicht wat gebeuren.

2 BioSciencePark

Het BioSciencePark krijgt een enorme face-lift. Gemeente en Universiteit werken samen met een grote Chinese projectontwikkelaar. Er komt een nieuw sportcentrum, er komen winkels en horeca, en 1000 huurwoningen, waarvan 600 voor studenten. Ook voor het gebied rondom Corpus ('het Moeras') zijn er plannen, maar die zijn nog weinig concreet.

1 Lammenschansgebied (Deels af)

In totaal komen er bij Leidsche Schans 1900 huurwoningen, waarvan een kleine 1300 voor studenten. Het merendeel is al af, de laatste restjes worden in 2020 opgeleverd.

komt om hier wat te doen, zou de gemeente dat toejuichen' hebben we overigens weggelaten, maar die is in de gemeentelijke plannen wel terug te vinden. De ambities rondom het stationsgebied gaan bijvoorbeeld veel verder dan de twee projecten die hier op de kaart staan, maar wat er gaat gebeuren en hoeveel bestaande woningen er weg moeten staat nog niet vast. Waarschijnlijk zal niet elk van de hier afgebeelde nieuwbouwsels er daadwerkelijk gaan komen. Omgekeerd zitten er waarschijnlijk projectontwikkelaars al hard te tekenen aan projecten die er in 2030 wél zullen staan, maar waarvan de plannen nu nog niet openbaar zijn. Dit is onze beste voorspelling, niet meer.

Ook niet op de kaart: de dingen net over de grens. In Voorschoten (140 internationals, bijna af), Leiderdorp (206 internationals in leegstaand pand) en in het moeras bij Corpus zijn er plannen. Op die laatste plek zouden volgens de nog prille ideeën zelfs 800 plekken moeten komen, waarvan 300 voor studenten. In Zoeterwoude en op het voormalige vliegveld Valkenburg worden er complete woonwijken uit de grond gestampt, en ook dat zal de druk op de Leidse woningmarkt verlagen.

Om het nog een beetje overzichtelijk te houden, hebben we alleen de projecten afgebeeld die 50 of meer woningen opleveren. Er staan uiteraard ook kleinere projecten op stapel, maar als je de grote projecten optelt, staan er nu al meer dan 3000 studenteneenheden en meer dan 6000 nieuwe woningen op de toekomstkaart. Op papier is Leiden er al bijna.

De praktijk valt altijd tegen, zoals de al tien jaar aanhoudende impasse rond het Werninkterrein (nummer 4 op de kaart) laat zien. Het is veel werk, het is ingewikkeld en het is moeilijk. Als dit lukt, en dat is een behoorlijk grote 'als', onthoud dan de naam van Fleur Spijker. Die zijn we hier in Leiden dan natuurlijk kwijt.

Bronnen:

- **Verstedelijkingsnotitie Gemeente Leiden (November 2018)**
- **Woonvisie Leiden 2020-2030 (September 2019)**
- **Regionale Woonagenda Holland Rijnland (Maart 2018)**
- **Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023 (September 2019)**
- **InvestereninLeiden.nl (Juni 2019)**
- **Gemeentelijke website: Bouwen aan de Stad (Oktober 2019)**
- **Websites van de betrokken projectontwikkelaars en aannemers**

De sloop gaat door

Raad gaat akkoord: Doelencomplex moet wijken

De gemeenteraad stemt vandaag hoogstwaarschijnlijk in met de sloop van de 58 sociale woningen in het Doelencomplex voor de bouw van de Humanities Campus. Voorwaarde: alle getroffen bewoners in één keer verhuizen en de gehele Plexuslocatie gebruiken voor vervangende woningen.

DOOR VINCENT BONGERS Veel leden van de gemeenteraadscommissie stedelijke ontwikkeling morden vorige week donderdag tijdens commissievergadering wel, maar stuurden de universiteit niet terug naar de tekentafel om een alternatief te bedenken voor de bouw van de nieuwe Humanities Campus. Voor het plan moeten 58 sociale woningen gesloopt worden, dat betekent verplicht verhuizen voor 92 bewoners.

‘Het voorstel ligt als een blok beton op de maag’, zei PvdA-raadslid Gijs Holla. ‘Ik moet er niet aan denken, plotsklaps te horen te krijgen dat je je huis uit moet. Uiteindelijk kiezen we, hoe moeilijk dat ook is, toch voor de plannen.’

Holla vond wel dat de universiteit ‘echt een onvoldoende krijgt’ voor de manier waarop er is gecommuniceerd met de bewoners van het Doelencomplex. De universiteit moet zich ‘constructief opstellen en de portemonnee trekken’ om ervoor te zorgen dat de bewoners een gelijkwaardige woning krijgen. ‘Een tuin nu, betekent een tuin straks, en voor dezelfde huur’, aldus Holla.

Ook Sander van Diepen (D66), voorstander van de campus, haalde uit naar de universiteit. ‘Het Lipsius is

een gebouw dat niet werkt. Er moet daar echt wat gebeuren. Het proces verdient echter niet de schoonheidsprijs. Het is onkundig geregeld.’

Er zijn ook partijen in de raad die het plan totaal niet zien zitten. ‘Het is nu een chaos, er zitten ontzettend veel haken en ogen aan het voorstel’, stelde Maarten Kersten van partij Sleutelstad. ‘Ga terug naar de tekentafel. Wij willen geen sloop van sociale woningbouw voor de universiteit. Zeker niet als er geen overeenkomst is met corporatie De Sleutels en de bewoners.’

Harbert van der Kaap (PvdD) laakte de samenwerking tussen universiteit en stadsbestuur. ‘Het college van B&W is maar al te graag bereid om voor de universiteit de zaak te regelen. En nu ligt er een plan dat is gebaseerd op een rotte fundering. Daar bouw je niet op.’

Veel steun om de plannen te herzien is er niet in de raad. ‘Ik ben geen voorstander van uitstel’, zei Roeland Storm (CDA). ‘Er moet juist snel duidelijkheid komen, vooral voor de bewoners.’ De meeste partijen zijn er nu vooral op gericht om de aangerichte schade zoveel mogelijk te beperken.

‘Het is een heel zure boodschap voor de bewoners’, erkende wethouder Paul Dirkse (D66). ‘Dus we moeten het voor deze mensen goed regelen. De hele Plexuslocatie is beschikbaar.’ Eerder leek dat niet het geval te zijn. Er was in ieder geval veel verwarring over. ‘Een kink in de kabel wat betreft communicatie’, aldus Dirkse.

Op dit terrein van de universiteit, waar nu nog studentencentrum Plexus staat, is plek voor zesentwintig woningen. Deze locatie wordt door de bewoners als het meest acceptabele alternatief gezien. Wel zou er dan twee keer verhuisd moeten worden. Onacceptabel, vindt de raad, het moet in één keer.

Andere plekken waar woningen beschikbaar komen, zijn de Waardgracht, de Langegracht en de Paviusstraat. Vooral voor die laatste locatie is bij de bewoners weinig enthousiasme.

Ook krijgen de bewoners voorrang op woningen in de regio. Maar volgens Giny Schoemaker, voorzitter van bewonerscommissie de Doelen, heb je daar weinig aan. ‘De meeste mensen uit de appartementen willen naar Plexus, daar is echter niet genoeg plek. Aan die urgentie heb je ook niet veel. Er is bijna geen aanbod.’

Schoemaker was niet verrast door de houding van de raad. ‘We weten toch al dat vrijwel iedereen in de raad voor het plan gaat stemmen. We hebben vooral ingestoken op het belang van een rechtvaardige procedure. Daar is tot nu toe geen sprake van geweest.’

Maar na de goedkeuring door de raad - het besluit valt vandaag - gaat het verzet verder. ‘Dan gaan we in bezwaar’, aldus Schoemaker.

‘Ik heb



José Plevier: ‘Het lijkt alsof de universiteit het Leidse woonbeleid bepaalt.’ Foto Taco van der Eb

José Plevier (62) woont in het Doelencomplex dat moet wijken voor de nieuwe Humanities Campus. ‘De gemeente laat de oren hangen naar de universiteit.’

DOOR SEBASTIAAN VAN LOOSBROEK ‘Ik woon hier nu zesentwintig jaar. Het is helemaal mijn buurtje. Ik heb een heerlijke buitenruimte, de stad en het station zijn op loopafstand. We zijn omgeven door drie universitaire gebouwen: Arsenaal, Reuvensplaats en Huizinga. Dat geeft levendigheid. Ik hoor studenten praten over hun tentamens. Het is iets heel anders dan een stil straatje in een buitenwijk.

‘Ik heb altijd veel contact gehad met de mensen in mijn

‘Onteigenen is gezichtsverlies’

De woningen van corporatie De Sleutels zouden gesloopt mogen worden als 70 procent van de bewoners akkoord gaat met het sociaal plan en het verhuizen naar alternatieve woonlocaties. Een meerderheid van de bewoners wil echter niet weg.

Wethouder Paul Dirkse (D66) zei op een bewonersbijeenkomst op 8 juli echter een onteigeningsprocedure niet uit te sluiten. Dit was een schok voor de bewoners. De gemeente liet wel weten ‘er alles aan te doen om dit uiterste middel te voorkomen’.

De raadscommissie liet weten een onteigening niet als reële mogelijkheid te zien. ‘Ik wil iets kwijt over het dreigen met onteigening’, zei Pieter van der Woerd (CU). ‘Ik denk dat de gemeente en de universiteit te allen tijde moeten voorkomen dat het daarop aankomt. Onteigening zou echt een enorm gezichtsverlies zijn.’

er slapeloze nachten van'



Sociale huur

Terwijl de universiteit graag ruimte maakt voor een nieuwe campus, zijn er 5.155 actief woningzoekenden op de sociale woningmarkt. Gemiddeld reageren 166 zoekenden op een woning (Gemeente Leiden). Benodigde inschrijftijd voor een sociale huurwoning in de regio Holland Rijnland: 6,9 jaar. (Holland Rijnland Wonen)

deel van het complex. We verzorgen elkaars plantjes en drinken soms thee met elkaar. Die sociale cohesie dreigen we te verliezen, want we zullen allemaal worden verspreid over verschillende locaties.

'Sinds november 2015, toen we de brief met de plannen kregen, hebben meerdere bewoners klachten als angst en depressie gekregen. En voor de bewoners die al niet helemaal gezond waren, heeft het ook lichamelijk negatieve invloed.

'Ik heb er ook slapeloze nachten van gehad. Vooral als we bezig zijn met bijvoorbeeld het voorbereiden van een inspraakavond, neemt de onrust weer toe. Het hangt als een zwaard van Damocles boven ons hoofd.

'Ik kan hier nog vijftig jaar wonen, maar de universiteit beslist dat we maar moeten vertrekken. Wat geeft de universiteit het recht om zo diep in te grijpen in de persoonlijke levenssfeer van 92 Leidse burgers?

'Van de gemeente moeten we het ook niet hebben; die laat de oren hangen naar de universiteit. Het lijkt wel of de universiteit het Leidse woonbeleid bepaalt. En omdat ook nog eens zeventig procent van de bewoners het niet eens is met de plannen, dreigt de gemeente nu met onteigening.

'Een van de aangeboden alternatieve locaties is Plexus. Qua ligging zou ik dat prima vinden, maar de *artist impressions* laten zien dat we dan geen buitenruimte meer hebben en een

gemeenschappelijke fietsenstalling krijgen. Ik verlies dus mijn balkon en mijn schuur waar ik nu mijn kampeerspullen kan opslaan. En rust kun je ook vergeten, want er zitten daar drie cafés. Er zouden gelijkwaardige woningen worden aangeboden, maar dat is nog geen enkele keer gebeurd.

'Er zijn ook alternatieve plannen gemaakt waarbij het Doelencomplex blijft staan, maar de door de universiteit gewenste ontmoetingsplaatsen ook kunnen worden gerealiseerd. Maar dat wordt allemaal terzijde geschoven.

'Ik begrijp dat de universiteit wil moderniseren, maar dat wij daarvoor moeten wijken vind ik daar niet logisch uit voortvloeien.'

Wat do

Of er nu plek is of niet:

Ondanks de kamernood blijft het aantal (internationale) studenten dat naar Leiden komt groeien. Welke verantwoordelijkheid heeft de universiteit eigenlijk? 'Het aantal postzegels in deze stad is beperkt.'

DOOR SUSAN WICHGERS EN BART BRAUN Een deel van de woningnood in Leiden is te wijten aan de hoeveelheid studenten die hier wil wonen. Wat is daarin de verantwoordelijkheid van de universiteit? Moeten zij minder studenten aannemen? Zelf woningen bouwen?

Mare vroeg het aan Jeroen 't Hart, directeur Studenten- en Onderwijszaken waar het Housing Office onderdeel van is, en John Kroes, liaison officer bij het Bestuursbureau. Kroes is lid van de werkgroepen studentenhuusvesting die in zowel Leiden als Den Haag actief zijn.

Sinds 2010 is het aantal Leidse studenten gemiddeld met vijf procent per jaar gestegen, en het aantal internationale studenten zelfs bijna verdrievoudigd. Die moeten ergens wonen. Wie is daar verantwoordelijk voor?

't Hart: 'Die verantwoordelijkheid ligt primair bij de gemeente. Wij hebben natuurlijk wel een rol hierin. Die proberen we in te vullen.'

Kroes: 'We overleggen met de gemeentes Leiden en Den Haag in taskforces en breed samengestelde werkgroepen over de ontwikkelingen en prognoses.'

't Hart: 'Er wordt nu voortvarend gewerkt. Over een paar jaar hebben we misschien zelfs te veel studentenkamers.'

Kroes: 'Ssssst! Er zijn stappen gezet, maar we zijn nog ver van dit ideaal verwijderd.'

Wat doet het Housing Office precies?

't Hart: 'Verreweg het grootste deel van de internationale studenten vindt zelf een plek. Housing is er met name voor de



et de universiteit?

er komen steeds meer nieuwe studenten bij

short stay, studenten die hier bijvoorbeeld een half jaar een minor of een stage doen. We maken afspraken met studentenhuysvester DUWO over gemeubileerde kamers die speciaal voor deze groep worden gereserveerd. Daar zijn we mee begonnen omdat DUWO de internationale studenten geen zekerheid kon bieden. Wij doen dat wel, maar uiteraard alleen voor de kamers die we afnemen.'

En hoe gaat het daar mee?

'Wij hebben alleen zicht op de mensen die zich bij ons melden. In september stonden er nog 13 mensen op de wachtlijst, dat is niet heel veel. Vorig jaar was dat anders: toen hingen er spandoeken en kwamen studenten verhaal halen bij het college van bestuur. Dit jaar zijn er meer eenheden: 70 aan de Leidsche Schans; 80 van de 140 in Voorschoten zijn al klaar, de rest volgt spoedig. Het aantal studenten groeit nog wel, maar minder hard. De universiteit adviseert nu ook studenten die geen kamer hebben geregeld om niet naar Leiden te komen. Het gaat vooruit, al is er nog wel een discrepantie tussen wat studenten willen en wat ze hebben.'

De kamers van Housing zijn dan ook erg duur.

'Het zijn prijzen die we doorkrijgen van DUWO, berekend volgens het puntenstelsel voor huurwoningen. Omdat het gemeubileerd is, komt er nog een bedrag bovenop. De vergelijking met Nederlandse studenten die goedkoper wonen gaat scheef, want die huren een ongemeubileerde kamer.'

En de studenten die een bachelor of master komen doen, en dus langer blijven?

Kroes: 'Diplomastudenten proberen we een plek te geven in het reguliere segment.'

Maar daar heeft deze groep het moei-



Foto's Marc de Haan

lijk. Ze hebben geen netwerk, en veel studentenhuizen hanteren een 'No Internationals'-beleid. Moet de universiteit niet ophouden ze te werven, zolang er zo'n kamernood is?

't Hart: 'We hebben maar heel beperkte sturingsmogelijkheid. Er wordt niet heel breed ingezet op werving, maar als studenten hier wil studeren en toelaatbaar is, moeten wij hem of haar toelaten.'

Er studeren duizenden internationale studenten in Leiden. Hoe komen die hier, als er zo weinig wordt geworven?

'Universitaire ranglijsten spelen een grote rol, en daarin scoren Nederlandse universiteiten goed. Wij doen ons best om ze een goede start te geven.'

Kroes: 'Dat is ook belangrijk, want onze eigen studenten willen ook naar het buitenland. Dat kan niet als wij zelf geen mensen ontvangen.'

't Hart: 'En bedenk: we mogen ze niet zelfstandig huisvesten op een eigen campus, zoals sommige andere universiteiten. We mogen ook geen winst én geen verlies

maken op deze huisvesting: het geld dat de universiteit krijgt, is immers bedoeld voor onderwijs en onderzoek.'

Geen campus bouwen? Er komen 600 studentenwoningen bij de ingang van het BioSciencePark, en er zijn plannen voor nog eens 300 kamers aan de andere kant ervan, in het Moeras.

Kroes: 'De universiteit heeft grond, en soms zelfs een gebouw dat kan worden hergebruikt. Soms zijn die gebouwen ook geschikt om studenten of medewerkers in te huisvesten. In het verleden het Hugo de Groot-gebouw waar de rechtenfaculteit in zat, recenter de oude geneeskunde-gebouwen. In het verbouwde anatomiegebouw zitten nu 165 promovendi, bijvoorbeeld.'

'Bij het entreegebied van het BioSciencePark waren er beperkte mogelijkheden, want het aantal postzegels in deze stad is gering. Daar hebben we bij sommige ontwikkelingen in het gebied de studentenhuysvesting onderdeel gemaakt van de opdracht voor de projectontwikkelaars.'

Studentenhuysvesting

In iedere studentenstad is er minstens één organisatie die voorziet in studentenhuysvesting. In Leiden is dat DUWO. De helft van de studenten die hier studeren én wonen, huurt via DUWO. Zij hebben een campuscontract, wat inhoudt dat ze binnen zes maanden na afstuderen moeten verhuizen, zodat er weer plek is voor nieuwe eerstejaars.

De andere helft van de studenten woont dus in het 'flexibele aanbod'; woningen die iedereen zou kunnen huren. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken pleitte eerder dit jaar voor meer structureel aanbod in studentenwoningen. Grote aantallen studenten in dat flexibele aanbod zorgt dat huisjesmelkers vrij spel hebben. Als er meer studentenwoningen komen, is het andere goede nieuws dat er ook weer meer woningen beschikbaar komen voor niet-studerende woningzoekers.

DUWO is daarmee bezig: vorig jaar waren er in Leiden 6819 studentenwoningen. Dit jaar zijn daar al 600 bijgekomen. En voor 2026 worden er, als het aan de gemeente ligt, nog eens 2100 gebouwd.

Verkamering

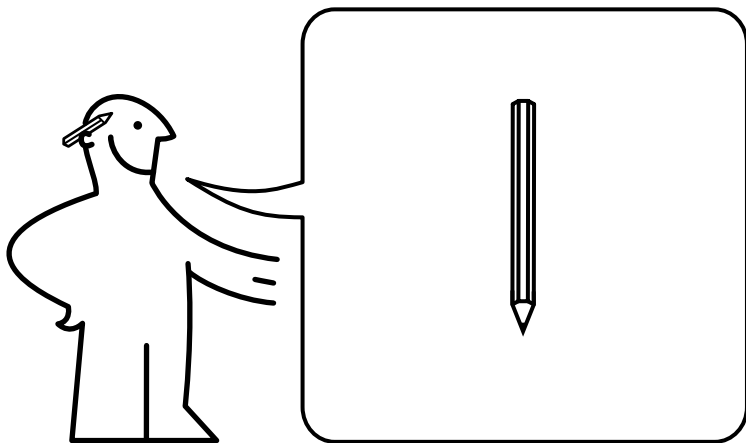
De gemeente Leiden worstelt al langer met verkamering. Studenten moeten ergens wonen, maar buurtbewoners zitten vaak niet te wachten op een studentenhuys in de wijk (zie pagina 13).

De gemeente is nu bezig met een plan om straatquota voor verkamering, wat slecht nieuws is voor studenten. Het aandeel panden dat mag worden verkamerd in de binnenstad, zou dan op 15 procent per straat liggen. Dat terwijl ongeveer één op de drie inwoners van de binnenstad in de leeftijds-categorie 18 tot 26 valt – studenten dus.

Naar schatting worden zo'n 400 tot 600 studenten die nu in een illegaal verkamerd pand wonen hun huys uitgezet. Eerder deze maand op de inspraakavond voor het plan kwamen maar liefst dertig studenten hun verhaal doen.

Het is nog niet duidelijk wat de gemeente precies met die inbreng gaat doen. Op 31 oktober wordt er inhoudelijk over gedebatteerd door de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling.

IVØ



Het hart van de stad klopt nu eenmaal

Dertig studerende sprekers bij de gemeenteraad, op zomaar een dinsdagavond. Om zulke records te vestigen, moet je het als stadsbestuur erg bont maken. In Leiden is het gelukt, dankzij het anti-verkameringsbeleid dat de gemeente voor ogen heeft. Bij doorgang worden ruim 500 studenten de komende jaren zonder pardon hun kamer uitgebonjourd.

In deze voortdurende discussie spelen twee problemen een rol: het grote tekort aan studentenhuisvesting en de overlast die door kamerbewoners veroorzaakt wordt. Acht jaar geleden versoepelden de regels met betrekking tot verkamering. Daar is door commerciële partijen dankbaar gebruik van gemaakt. Het eerste probleem werd daarmee slechts deels opgelost, het tweede natuurlijk niet geboren. Hooguit groter.

Een quotum, waarbij woningen in elke straat per 'schil' van Leiden door maar een bepaald percentage studenten mag worden bewoond, moet de overlast nu terugdringen. Zo'n algemeen quotum is een complex en slordig instrument, omdat de straten in de binnenstad in al hun schoonheid nu eenmaal erg van elkaar verschillen.

Zo stelt ook Anthony Soetens in de namens Minerva voorgestelde aanpassingen op het voorgenomen beleid. Haarlemmer en Bree? Veel bruikbaar voor studentenwoningen in vergelijking met bijvoorbeeld de Oude Rijn of de Pieterskerkgracht. Het stuk bewijst bovendien dat studenten de problematiek erkennen en niet alleen overlastveroorzakers maar ook oplossingsgerichte meedenkers zijn.

In een traditionele universiteitsstad als de onze zullen altijd studenten wonen. Het centrum vormt daarbij de habitat die idealiter wordt gedeeld door inwoners met een hang naar reuring. Na vijf jaar hartje Leiden ga ik hier enerzijds echt niet ontkennen dat 'we' er bij tijd en wijle een ontegenwoordige puinhoop van kunnen maken. Maar anderzijds ontkom ik niet aan de indruk dat er allerlei alleenstaanden, koppels en gezinnen in de binnenstad wonen die daar niet (meer) thuishoren. Zij trachten nu hun leefomgeving te veranderen, waar het wellicht logischer zou zijn zelf een andere buurt op te zoeken.

Meerdere cafés worden eindeloos getreiterd door overspannen buurtbewoners met in hun linkerhand een decibelmeter en in hun rechter een telefoon met favorietenmarkering voor het nummer van de politie. Na bezwaren verkaste een mooi stadsevenement als Rollend Leiden van het Pieterskerkplein naar het Matilopark, tegen de nieuwbouwwijk Roomburg aan.

Voorgesteld anti-verkameringsbeleid komt voort uit aanhoudend beklag bij de gemeente over afnemende leefbaarheid door de aanwezigheid van studenten. Nodig als bewoner liever de huisoudste eens uit voor een gesprek – daarmee is doorgaans veel sneller resultaat te boeken. En overdink of een bruisend centrum in jouw situatie nog de gewenste woonplek is. Als je graag in het stadshart woont, moet je niet klagen als je het af en toe hoort kloppen.

De anti-krakers



Ophir Waasdorp en Kimberly de Bruin: 'Het enige nadeel is het luchtalarm in de slaapkamer.' Foto Taco van der Eb

Anti-kraak

In en rond Leiden zijn er verschillende organisaties die anti-kraakwoningen aanbieden, zoals Ad Hoc, Villex en Vastgoedbeschermer. Voor 180 euro kun je al een eigen appartement in Leiden krijgen. Maar let op: als anti-kraker val je niet onder het huurbeschermingsrecht. Je tekent namelijk een bruikleenovereenkomst. Als je geluk hebt kan je ergens jaren blijven, maar de verhuurder kan op ieder moment besluiten dat je eruit moet.

'Lekker longboarden in de woonkamer'

Kimberly de Bruin en Ophir Waasdorp wonen met nog twee personen anti-kraak in het voormalige dorps huis van Stompwijk, bijna tien kilometer buiten Leiden.

Kimberly de Bruin (23, Engels): 'We woonden eerst in twee eengezinswoningen in Leiden waar een tussenwandje uitgehaald was. We dachten: beter dan dit gaat het nooit worden. Daar moesten we uit, maar leegstandsbeheerder Ad Hoc bood wel een alternatief. Toen kwamen we hier terecht. Het Dorps huis in Stompwijk stond pas een week leeg. De woonkamer is zo groot dat we er met gemak in kunnen longboarden: 150 vierkante meter. We betalen 250 euro per persoon.'

Ophir Waasdorp (22, Biologie en medisch laboratoriumonderzoek HSL): 'We hadden een housewarming dit weekend. Er waren zo'n veertig mensen en

alsnog leek het gewoon leeg. Je kunt in elke hoek van de kamer tien mensen neerzetten, maar dan houd je alsnog het hele middendeel over. Je hebt wel tachtig man nodig om de hele ruimte te vullen.

'Het pronkstuk van de woonkamer is de bar. He-laas hebben we geen fust aangesloten, dat is net buiten ons budget. Maar er staat wel een koelkastje met bier, voor het idee.'

De Bruin: 'De slaapkamers zijn ook enorm. De grootste slaapkamer in ons oude huis was nog niet eens de helft van wat ik nu heb. Ik heb twee bureaus en sportapparaten staan, en alsnog zo veel ruimte over dat ik niet weet wat ik ermee moet.'

Waasdorp: 'Het enige nadeel aan mijn slaapkamer is dat het luchtalarm van het dorp daarin geïnstalleerd is. De eerste maandag van de maand moet ik dus om twaalf uur echt mijn kamer uit.'

De Bruin: 'En we kunnen de douche niet te hard

aanzetten, want dan schiet de douchekop eraf.'

Waasdorp: 'De locatie in Leiden was praktischer. De weg van Leiden naar Stompwijk is 's nachts zo donker dat je er niet kunt fietsen. Als ik naar een borrel ga, moet ik op tijd weg om de laatste bus te halen. Dat vind ik jammer, want ik ging juist op kamers zodat ik niet meer met het ov hoefde.'

De Bruin: 'Dat vind ik ook. Ik ging gister naar het USC en was in de verkeerde bus gestapt. Toen ben ik drieënhalve uur van huis geweest voor een uurtje sporten. De rust is hier wel genieten. In Leiden woonden we in een volkswijk, de buurvrouw schreeuwde de hele dag en verderop in de straat woonden mensen met een hond die nooit stopte met janken. Het enige wat je hier hoort is het gehinrik van de paarden achter het huis.'

DOOR ELSE VAN DER STEEG

Achtergrond

De situatie in 1997: een eerstejaars student is naarstig op zoek naar een kamer, desnoods voor 285 gulden ('12m², hartje centrum!').

Foto Marc de Haan

Hoe je de wachtlijst ontwijkt

Ga (anti-)kraken! En andere tips voor ongeduldigen

Eindeloos wachten op woonruimte *hoeft* niet. Voor wie een beetje flexibel is en doorzettingsvermogen heeft zijn er wel degelijk alternatieven. Bijvoorbeeld: een kamer zonder gas, of huren in Zoeterwoude.

DOOR SUSAN WICHGERS Om in aanmerking te komen voor betaalbare huurwoning, moet je er vroeg bij zijn. Het allerbeste advies is om je ruim op tijd voor alles in te schrijven, meteen op je zestiende bij

DUWO voor een studentenwoning en voor Huren in Holland Rijnland, de overkoepelende organisatie voor sociale huurwoningen in Leiden en omgeving.

Dat kost je misschien een paar tientjes inschrijfgeld, maar het scheelt je later een hoop gedoe. Maar: in 2018 was de wachttijd voor een sociale huurwoning in regio Leiden bijna zeven jaar, en meestal weet je op je zestiende nog niet dat je hier gaat studeren of wonen. Grote kans dus dat dit advies te laat komt. Zes tips om de wachtlijst te omzeilen.

1 Anti-kraak

Er zijn verschillende organisaties actief die leegstaande panden beheren, zoals Villex en Ad Hoc. Het nadeel is natuurlijk dat je weinig zekerheid hebt, maar dat hoeft als student, of als je flexibel bent ingesteld, niet erg te zijn. Daarnaast moet je meestal aangedragen worden door een andere anti-kraaker die al via zo'n organisatie woont – maar met wat rondvragen of een oproepje op Facebook moeten die te vinden zijn. Het grote voordeel: je kunt terecht komen in de mooiste panden op goede locaties voor een schijntje. (zie pagina 23)

2 Sociale huur op basis van motivatie

Nog maar kort ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland? Houd toch de website goed in de gaten. Zo af en toe plaatsen ze een advertentie waar niet je inschrijftijd, maar je motivatie leidend is. Er wordt in die gevallen wel iets van de bewoner verwacht. Bijvoorbeeld dat je de woningcorporatie op de hoogte houdt van je ervaring met gasloos wonen, of fungeert als een soort sociale schakel tussen de bewoners en de corporatie. Op deze advertenties wordt ook veel gereageerd dus de kans is nog steeds klein, maar proberen kan altijd.

3 Vrije sector

Naast sociale huur is er nog een groot aanbod woningen in de vrije sector. Omdat die huurprijzen dus niet gereguleerd worden, zijn die meestal wel exorbitant hoog. Zo betaal je in het centrum van Leiden al snel 900 euro of meer voor een bescheiden appartement. Bij de goedkopere appartementen heb je een grote kans dat je douche in de keuken staat, om maar wat te noemen. Maar: af en toe zit er een parel tussen. Kijk regelmatig op Pararius, de website die huurwoningen van (bijna alle) makelaars overzichtelijk weergeeft. Als de nood hoog is, kun je dat het best elke ochtend doen, want soms is de nieuwe oogst al na een paar uur verdwenen. Schrijf je ook in voor nieuwsbrieven van verschillende verhuurmakelaars in Leiden, dan weet je zeker dat je er op tijd bij bent.

4 Kijk verder dan het centrum

In Leiden zijn we verwend qua af te leggen afstanden: als je fiets kapot is, kun je alles makkelijk lopend doen. In Den Haag ben je fietsend minstens een half uur bezig om van de ene naar de andere kant van de stad te komen, in Amsterdam nog veel langer.

Met dat gegeven in je achterhoofd, kun je je zoekradius dus flink vergroten. Kijk eens naar appartementen in Oegstgeest en Leiderdorp. Net zo ver van het centrum verwijderd als de Merenwijk en de Stevenshof en praktisch aan Leiden vastgeplakt, maar toch goedkoper.

Als je niet vaak in de stad hoeft te zijn en een rustigere plek ook wel prima vindt, zijn er nog meer opties. Rijnsburg, Valkenburg, Voorschoten en Zoeterwoude (-Rijndijk en -Dorp) zijn op vijf kilometer afstand nog goed te bereiken met de fiets.

6 Starterswoningen via DUWO

Room.nl, de website van studentenhuusvester DUWO, doet er een beetje geheimzinnig over, maar soms worden hier woningen aangeboden waar ook niet-studenten hun intrek mogen nemen. Laat die website dus niet meteen links liggen na je studie. Ook als je niet (meer) in een DUWO-huis woont, maar je je wel ooit ingeschreven hebt als woningzoekende, heb je waarschijnlijk wachttijd opgebouwd. Wekelijks de website checken is genoeg om niks van het aanbod te missen. Lees de beschrijvingen van de aangeboden woningen nauwkeurig – ergens in de tekst staat dan bijvoorbeeld 'ook geschikt voor starters' verborgen.

5 Woongroepen

Woongroepen, of collectief wonen, zijn kleine gemeenschappen waar je wel je eigen voorzieningen hebt, maar ook ruimtes deelt. Woongroepen kunnen een spirituele inslag hebben of bijvoorbeeld gericht zijn op duurzaamheid, maar dat hoeft niet. Wel wordt er van je verwacht dat je graag met je burens in contact bent en helpt met het tuinonderhoud of de schoonmaak.

Volgens de website van Gemeenschappelijk Wonen, de overkoepelende vereniging, telt Leiden er zeker vier. De StadsOase (aan de Gerestraat), Centraal Wonen Leiden Stevenshof, Zwarte handspoor (Middelstegracht) en De Oranjerie (Aloëlaan). Als het je wat lijkt, kun je via de website van de woongroep vaak aangeven dat je geïnteresseerd bent. Na kennismaking en goedkeuring word je op een wachtlijst geplaatst.

Zie trouwens ook het prikbord op woongroep.net (laat je niet misleiden door de ouderwetse opmaak, de site is echt nog in gebruik) voor advertenties van huizen die geen 'echte' woongroep zijn, maar wel op zo'n manier samenleven.

7 Kraken gaat door!

In 2010 werd de anti-kraakwet ingevoerd. Voor de invoering van die wet was kraken toegestaan als een pand minstens een jaar leeg had gestaan, tegenwoordig is het in alle gevallen strafbaar.

Maar, zoals de slogan van de website kraakhandleiding.nl luidt: wat niet mag, kan nog steeds. In Groningen hebben internationale studenten vorige maand nog een pand in de binnenstad gekraakt. 'We can't live on waiting lists', schreven ze op spandoeken. Mocht je de wachtlijsten dus echt helemaal zat zijn en genoeg moed hebben, zoals de Groningers, zoek dan een leegstaand pand en maak je punt.

Bandirah**Maretjes**

De prijs voor een Maretje bedraagt €9,- per 30 woorden, opgegeven via redactie@mare.leidenuniv.nl uiterlijk t/m maandag 16.00 uur. Maretjes aangeboden voor commerciële doeleinden worden niet geplaatst, evenmin als Maretjes waarin zaken worden aangeboden die de waarde van 4.500 euro te boven gaan.

Doe meer met je kennis! Vrijwilligers gezocht voor één uur per week **bijles en huiswerkbegeleiding** op verschillende locaties of bij de leerling thuis. **Leiden-Noord**, 28 leerlingen **basisonderwijs**, groep 4 t/m 8, waarvan 7 met vergoeding van 5 tot 10 euro. **Voortgezet onderwijs**: *Economie, 4 havo. *Nederlands, 3 mavo. *Nederlands, 4 havo. *Engels, 4 havo. *Engels, Nederlands, biologie, brugklas mavo-havo. **Leiden-Zuid**, 4 leerlingen **basisonderwijs**, groep 4 t/m 8. Onderwijswinkel Arubapad 2 (Het Gebouw), ma, wo en do 15-17u. Tel. 071-5214256. E-mail: hdekoomen@owwleiden.nl.

Van Bergen Prize: bring Dutch and international students together

The annual Van Bergen Prize aims to encourage ideas that will promote the integration of Dutch and international students. Work out a plan and you could win the Van Bergen Prize of max. 5,000 euros to put your idea into practice.

Do you have a creative idea for improving contacts between Dutch and non-Dutch students that is innovative, interactive and sustainable for a large target group? Submit it now!

Find all criteria, guidelines and a submission link on <https://www.universiteitleiden.nl/van-bergen-fund>.

Send your proposal in before **11 November 2019!**

Questions? Please send an email to vanbergenfund@sea.leidenuniv.nl.



Universiteit Leiden

De klager



Bernard Revet: 'Tweehonderd studenten die hier recreëren, dat kan een sneeuwbaaleffect hebben.' Foto Taco van der Eb

Internationals

Vorig collegejaar telde de Universiteit Leiden 3150 internationale studenten. De gemeente Leiden verwacht dat dit aantal de komende jaren zal stijgen tot 3560. Het gedeelte van de internationals dat hier een bachelor of master komt doen is bijna verdrievoudigd ten opzichte van 2009-2010, blijkt uit de Monitor Studentenhuisvesting.

'Het zijn andersoortige bewoners'

Leiderdorp gaat mogelijk meer dan tweehonderd internationale studenten huisvesten. Bernard Revet (65), 50PLUS-bestuurslid Zuid-Holland, maakt zich zorgen. 'Ze hebben niet het ritme waarbij ze van acht tot vijf werken en 's avonds om tien uur naar bed gaan'.

'De Statenhof is een voormalig kantoorpand dat al een hele tijd leeg staat. De eigenaar wilde daar wat aan doen, maar de locatie bleek niet meer aantrekkelijk genoeg voor zakenlieden. Toen is het alternatief voor 206 studentenwoningen ontworpen.

'Met een aantal mensen heb ik fundamenteel bezwaar tegen het gebrek aan inspraak. Vlak voor de zomer lanceerde het college van B&W een brief met de plannen, een week later was de informatieavond al, en in september zou de besluitvorming zijn.

'De komst van 206 studenten in deze omgeving heeft een behoorlijke impact. Het zijn andersoortige bewoners

met een andere levensstijl. Ze hebben niet het ritme waarbij ze van acht tot vijf werken en 's avonds om tien uur naar bed gaan. We zouden geluidsoverlast kunnen krijgen en ongewenste drukte. 206 studenten die hier in park De Houtkamp gaan recreëren, en ook weer hun medestudenten meenemen... Dat kan een sneeuwbaaleffect hebben.

'Er is niet goed gekeken naar alternatieven. Zo zouden er ook heel goed seniorenwoningen kunnen worden gebouwd. De faciliteiten in de buurt zijn heel gunstig: er is een winkelcentrum, een gezondheidscentrum met artsen en een apotheek, voldoende mogelijkheden om te recreëren en een zorgcentrum waar de ouderen naar kunnen doorstromen als ze niet meer zelfstandig kunnen wonen.

'Maar ik snap het wel: 206 studenten à raison van 500 euro per maand zijn commercieel veel aantrekkelijker. Als je er ouderen in zet, zou het aantal veel kleiner zijn. Het is een verdienmodel. Terwijl er juist behoefte is aan seni-

orenwoningen; dat staat zelfs in het coalitieakkoord van de gemeente.

'In plaats daarvan gaan we mensen van buiten importeren en lossen we het studentenhuisvestingsprobleem van Leiden op. Terwijl in Leiden, op de hoek van de Willem de Zwijgerlaan en Schipholweg, een pand wordt gesloopt dat ook had kunnen worden omgevormd tot studentenwoningen. Maak desnoods een campus waar je alle voorzieningen concentreert, bijvoorbeeld in de periferie richting Valkenburg. In de stad en de dorpen is geen plek meer.

'De besluitvorming is inmiddels uitgesteld. Op dit moment is het college in de laatste fase. Als zij besluit dat de studenten er komen, zullen de bewoners bezwaar maken. Ik zou willen zeggen: luister naar je inwoners en heroverweeg dit plan.'

DOOR SEBASTIAAN VAN LOOSBROEK

Op de camping

Dat er elk jaar weer studenten neerstrijken op de camping weten we nu wel. Tijd voor de volgende journalistieke missie: zelf een tent opzetten.

DOOR ELSE VAN DER STEEG Het is drie uur 's nachts en ik lig nog steeds wakker. Door de storm schudt mijn tent heen en weer. Regen klettert op het zeil. Aan de zij-kanten is de binnentent al nat. Omdat ik per ongeluk met mijn slaapzak tegen het tentdoek heb aangelegd, is die ook doorweekt. Bij de zoveelste poging om in slaap te vallen, raast het zoveelste vliegtuig over.

In september zijn in de gemeenteraad weer vragen gesteld over de studenten die noodgedwongen op een camping bivakkeren. SP en VVD willen noodwoningen voor de gedupeerden. Ook dit jaar zijn ze weer te vinden op camping de Stochemhoeve. *Mare* ging er voor het vierde jaar op rij langs, maar dit keer met een extra journalistieke uitdaging: meekamperen. En dan niet als vakantieganger, maar als student.

Het begon zo mooi. Toen ik 's middags de tent opzette was het heerlijk weer. Maar als ik wil vertrekken naar de supermarkt om een lekkere eenpansmaaltijd bij elkaar te winkelen loop ik tegen het eerste probleem aan. Waar laat ik mijn waardevolle spullen? Omdat de camping geen kluisjes heeft, verstop ik mijn laptop onder mijn slaapmatje. Valt totaal niet op. Doet vast niemand.

Na het eten – lekker buiten aan een picknicktafel, nog steeds droog – moet ik naar de stad. Eenmaal terug op de camping begint de regen. Ik zorg dat ik zo snel mogelijk geïnstalleerd ben voor mijn eerste nacht tent.

Het is vier uur 's nachts. Het heeft onophoudelijk gehoosd en volgens buienradar blijft dat zo. Ik doe mijn zaklamp aan om te kijken hoe de tent het houdt. Overall druppels. Nog een half uur en de hele binnenkant is een waterballet. In de voortent regent het al door het dak heen. Ik durf het niet te riskeren, pak mijn laptop en ga naar huis. Poging één: gefaald.

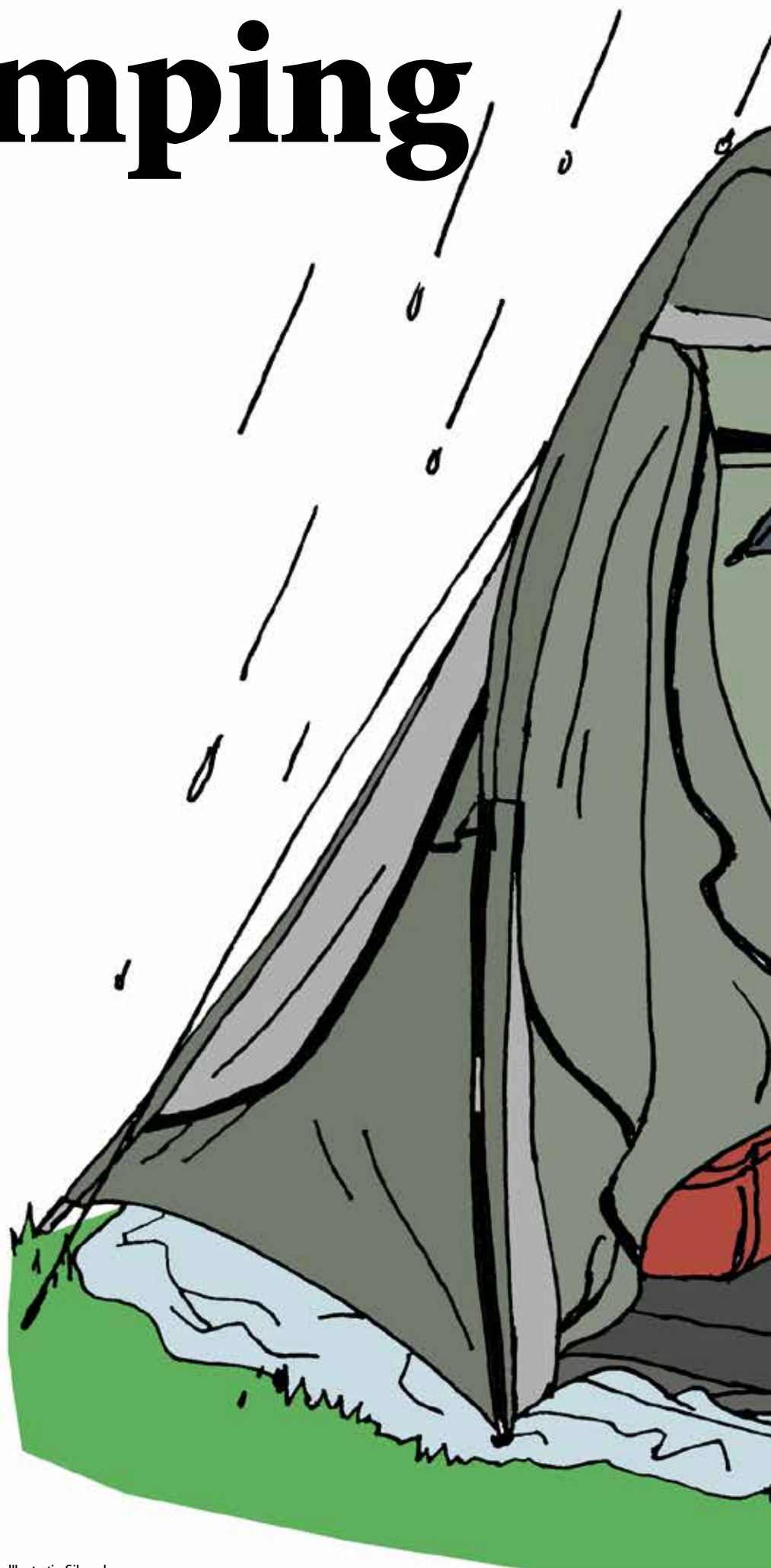
Als ik de volgende dag terugkom om de schade op te nemen, ontmoet ik student Eike König (20, cultural anthropology and development sociology). Toen duidelijk werd dat hij niet op tijd een kamer zou vinden, kochten zijn ouders een caravan waar hij sinds eind augustus in woont. Die heeft de nacht wel doorstaan, al is het maar net. 'De dakramen zijn lek', wijst hij. 'Ik heb ze met folie dichtgeplakt, maar ik weet niet hoe lang dat het houdt.' Hij begon in juli pas met het zoeken naar een kamer. Vrij laat, geeft hij zelf toe, maar pas toen kreeg hij te horen dat hij in september mocht beginnen met zijn studie.

Ook Mirco Berner (25, wiskunde), die voor het tweede jaar op rij (zie kader) zijn groene slaaptentje heeft opgezet op de camping kreeg pas in juli te horen dat hij mocht beginnen aan zijn master. 'Die timing is een groter probleem dan de kamernood. Doordat internationale studenten pas op het laatste moment te horen krijgen dat ze aan een opleiding kunnen beginnen, gaan ze pas zo laat zoeken.'

Er bivakkeren nog vijf studenten op de camping, de meesten in caravans. Ik zie ze alleen nergens. Campingbeheerder Marco Kok vertelt dat de meesten 's ochtends al vroeg naar de universiteit vertrekken en 's avonds pas laat terugkomen.

Niet alleen in Leiden wordt er door dakloze studenten gekampeerd. Ook in Nijmegen, Utrecht, Groningen en Wageningen wonen studenten op campings. Dit jaar hadden zowel de El Cid als de OWL een recordaantal deelnemers. Leiden heeft een tekort van zo'n 1200 studentenkamers, dat zal oplopen naar 2700. De gemeente heeft weliswaar exact dat aantal eenheden aan nieuwbouw gepland voor 2026, maar dat duurt dus nog wel even.

Poging twee. Nog een tikkie aangeschoten van Leidens Ontzet kom ik woens-



Illustratie Silas.nl



Achtergrond

dag aan bij mijn tent. Even snel nog op het gras water koken voor een kruik, broodje eten, slippers aan en een wandeling naar het toiletgebouw maken, en voilà: een half uur later kan ik mijn slaapzak in. Behalve van de kou word ik een paar keer gewekt door een overrassend vliegtuig. Maar deze keer ben ik beter voorbereid: oordoppen in, een dikke trui aan. Pas om half elf word ik wakker van de zon. Toch nog enigszins verkleumd kruip ik de natte voortent in om een kopje oploskoffie te zetten.

Maar ik heb mazzel (en een beetje vals gespeeld): 3 oktober is een vrije dag. Een echte campingstudent zou nu naar college moeten, studeren in de UB, en als er dan nog tijd overblijft, naar kamers zoeken.

Ook König vindt dit vervelend. 'Als ik 's ochtends wakker word en me wil wassen, moet ik gelijk de caravan uit en de kou in.' Studeren doet hij ook in de caravan, maar dat is verre van ideaal. 'Het is rommelig en afleidend. Mijn vriendin logeert hier momenteel ook, dus het is krap. Maar na een dag college ben ik gewoon moe en wil ik niet nog naar de UB.'

Hij is actief op zoek naar een kamer, tot dusverre zonder succes. 'Het is heel stressvol. Ik moet het studeren en zoeken naar een kamer combineren. Nu is mijn laptop ook nog eens stuk gegaan dus probeer ik alles vanaf mijn telefoon te regelen. Het is daarbij heel moeilijk om een baan te vinden zonder vast adres, dus ik ben momenteel financieel afhankelijk van mijn ouders. Dat levert alleen maar meer stress op.'



Foto's Zaida Amorij

Op vrijdag breek ik - onder het genot van een flinke regenbui - de tent weer af. Ik ben blij dat ik weer terug mag naar mijn kamer. Waar de temperatuur aan het begin van de week nog acceptabel was, is het nu echt herfst en kil. Ook König heeft het koud gehad 's nachts: 'De caravan isoleert niet goed. Alle ramen zitten dicht, maar het voelt alsof ze open staan. Ik heb geen verwarming,

alleen een kleine kachel die in een straal van 1 meter warmte afgeeft. Maar die is zo oud dat ik 'm 's nachts niet durf te gebruiken.'

Eind oktober sluit camping de Stochemhoeve voor de winter. König weet nog niet wat hij gaat doen als hij dan nog geen kamer heeft gevonden. 'Ik wil er niet over nadenken, het is te stressvol.'

Echte helden kamperen bij -20

Midden op de camping staat het slaaptentje van een oude bekende: Mirco Berner (25). Net als vorig jaar, toen Mare hem portretteerde, staat hij wéér op de Stochemhoeve. Alleen: hij staat er vrijwillig.

'Ik volgde vorig jaar alleen maar vakken in Amsterdam, dus toen de camping sloot, heb ik daar een kamer gezocht. Dat ging daar wel een stuk makkelijker dan in Leiden. Dit semester volg ik hier vakken en heb ik er bewust voor gekozen om weer te kamperen.

'Het is hier heerlijk rustig, je staat middenin de natuur. Ik slaap veel beter en voel me ontspannen. Ik sport bijna iedere dag, dus douchen doe ik gewoon daar. Het enige nadeel is dat ik nooit kook, ik haal alles kant en klaar uit de supermarkt, of ik eet wat in de kantine van de universiteit.'

Berner ziet wel in dat kamperen niet voor iedereen zo ideaal is. 'Ik houd ervan en zie het als een leuke uitdaging. Ik zou iemand van achttien die aan zijn bachelor begint het afraden om naar Leiden te komen. Het is stressvol als je vanuit je tent ook een kamer moet zoeken.'

Wat Berner meer tegenstaat in Leiden, zijn de huurprijzen: 'Als ik had geweten dat je hier al snel 700 euro betaalt, had ik andere steden overwogen.'

En de kou? 'Op de middelbare school in Beieren heb ik bijna een hele winter in de achtertuin gekampeerd. Daar was het min twintig. De temperaturen hier vallen me dus wel mee.'



Foto Taco van Eb

De starter



Starters

Sinds 2012 is de gemiddelde prijs waarvoor een Nederlandse woning werd verkocht gestegen met 46 procent. In de regio Leiden was die stijging 67 procent (cijfers NVM). In de leeftijdscategorie 27-39 jaar zijn de afgelopen tien jaar netto 7759 mensen vertrokken uit Leiden. Vooral jonge gezinnen verhuisden naar gemeenten in de buurt.

Michiel Fokkelman: 'Ik ken alleen mijn burens en een paar collega's.' Foto Taco van der Eb

'Ik was liever in Leiden gebleven'

Michiel Fokkelman (32), laboratoriumexpert op het BioSciencePark, kon zoals zoveel starters niets kopen in Leiden. Hij vond een huis in Alphen aan den Rijn.

'Voordat ik naar Alphen aan den Rijn verhuisde, woonde ik samen in een huurappartement in Leiden. Daarvoor moest ik eigenlijk vier keer de huur verdienen, zo'n vierduizend euro netto. Gelukkig kon ik het anders regelen door drie keer de huur aan borg te betalen.

'Maar omdat de huurkosten voor starters vrij hoog zijn, besloten we dat het beter was om te gaan kopen. In plaats van elke maand 1200 euro kwijt te zijn, kan dat beter ergens in gaan zitten waar je na afloop nog wat aan overhoudt.

'We wilden vergelijkbare maandlasten met toen

we huurden, zodat je ook nog wat geld overhoudt voor leuke dingen of de aanschaf van een nieuwe vaatwasser. In die prijs categorie, tussen de 2,5 en 3 ton, konden we in Leiden nauwelijks wat krijgen. Dan was het een oud huis in de Merenwijk waar ook nog een nieuwe keuken en badkamer in moest. Daar wilden we geen drie ton voor betalen.

'Toen gingen we zoeken naar meer huis voor hetzelfde geld en kwamen we uit op de wijk Kerk en Zanen in Alphen aan den Rijn: gebouwd en ingericht voor jonge gezinnen, met veel 30-kilometerzones, speeltuintjes, scholen en kinderopvang. Hier kregen we een goed onderhouden huis dat met gemak honderdduizend euro goedkoper was dan een in Leiden. Daarnaast is het een prima plek om een gezin te stichten.

'Ik was wel liever in Leiden gebleven. Er is veel

meer historie, ik mis de markt, ik kom er veel sneller mensen tegen uit mijn studententijd. In Alphen ken ik alleen mijn burens en een paar collega's. Maar veel vrienden zijn ook vanwege de kosten elders gaan wonen, in Zoetermeer of Gouda.

'Ik vind dat de gemeente er beter voor moet zorgen dat mensen in Leiden kunnen wonen. Het is financieel al heel lastig om van je studentenkamer naar een appartement te verhuizen, en als dat al lukt dan is de volgende stap naar een huis een groot drama. En dan heb je nog de krapte op de woningmarkt. De doorstroming stagneert, omdat de mensen die in een goed appartement of huis zitten daar niet snel weggaan. Dat maakt het voor studenten heel moeilijk om na de studie iets in Leiden te vinden.'

DOOR SEBASTIAAN VAN LOOSBROEK

