

# VOX

special  
over de  
wooncrisis

GEZOCHT:  
HUIS



# VOX

is het onafhankelijke nieuwsmidium van de Radboud Universiteit. Wij maken artikelen, video's en magazines.

Wil je op de hoogte blijven van wat er speelt op de universiteit en in het studentenleven?

**Lees onze verhalen op:**



[voxweb.nl](http://voxweb.nl)



[facebook.com/voxweb.nl](https://facebook.com/voxweb.nl)



[@voxnieuws](https://twitter.com/voxnieuws)



**Volg ons op Instagram!**

 [instagram.com/voxweb.nl](https://instagram.com/voxweb.nl)

**Autoverhuur Nijmegen**

Autoverhuur Nijmegen

Nieuwe Dukenburgseweg 13, 6534 AD, Nijmegen

Postbus 1130, 6501 BC Nijmegen

Tel. 024-3817116

## Karaktervolle locaties



### Vergader- en Conferentiecentrum Soeterbeek

*Ruimte voor concentratie*

[www.ru.nl/soeterbeek](http://www.ru.nl/soeterbeek)

reserveringsbureau@fb.ru.nl of bel: 024 - 361 58 25

Uw locatie voor één of meerdaagse cursussen, seminars, vergaderingen, trainingen of conferenties. Ervaar de inspirerende rust.



### Faculty Club Huize Heyendael

*Dé ontmoetingsplek op de campus*

[www.ru.nl/facultyclub](http://www.ru.nl/facultyclub)

facultyclub@fb.ru.nl of bel: 024 - 361 59 79

Lunch en diner à la carte, ook arrangementen voor recepties, diners en feesten. Uitstekend geoutilleerde vergaderruimten.



Radboud Universiteit Nijmegen



# VOX

DECEMBER  
2021  
INHOUD

P. 8 / **DE WOONCRISIS** / Hoe kon het zover komen?

P. 18 / **RECHTEN VAN DE HUURDER** / Opeens staat de huisbaas in je kamer

P. 22 / **TERUG NAAR PAPA EN MAMA** / Hoe inschikkelijk zijn ouders?

P. 25 / **DONKERE DAGEN** / Het belang van daglicht

P. 30 / **IN DUKENBURG STAAN OOK HUIZEN** / Studenten blijven liever in Oost

P. 40 / **FUNDAFRUSTRATIES** / Voor internationals is Nijmegen een crime

**EN VERDER** / P. 4 / **IN BEELD** / P. 6 / **IN HET NIEUWS** / P. 14 / **RIIS WOONDE OP DE CAMPING** / P. 16, 28, 38 en 46 / **MIJN HUIS** / P. 45 / **HET GEDICHT**



HANS EN MIA  
WONEN AL 54 JAAR  
IN DEZELFDE FLAT

P. 36



P. 8



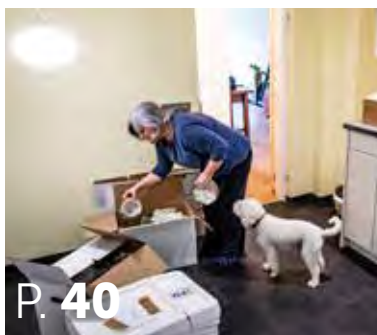
P. 18



P. 25



P. 30



P. 40

ILLUSTRATIE COVER EN ACHTERPAGINA:  
JEROEN MURRÉ

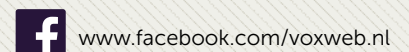
# RE DAC TIO NEEL

## WOONSCHAAMTE

Het ergste van die hele woningcrisis is misschien nog wel de schaamte van mensen die geen onderdak kunnen vinden. Ik denk aan die buitenlandse jongen die me met klem verzocht niet op te schrijven dat hij al maanden bij verschillende vrienden op de bank slaapt. "Het is zo gênant." Of aan die internationale studente die met vrienden een tijdje overnachtte in een sportzaal. "We vinden dit heel vernederend."

Alsof zij er iets aan kunnen doen dat de woningmarkt volledig is vastgelopen. Niet alleen studenten worden wanhopig van het gebrek aan woonruimte, ook universiteitsmedewerkers raken gefrustreerd. Leuk hoor, die nieuwe baan in Nijmegen. Tot je met vrouw, kind en hond van B&B naar B&B hopt omdat een huurhuis zich onmogelijk laat vinden. Komt het nog goed met het wooninfarct? Economen denken van wel. Nog even volhouden en de markt koelt af. Dan worden de huizen weer betaalbaar. Komt er weer lucht. Tegelijkertijd moet Nijmegen blijven bouwen, vinden deskundigen. Zorgen dat de wijken aan de overkant van het kanaal ook populair worden. En de universiteit? Die zou zich het lot van woningzoekende studenten en medewerkers meer moeten aantrekken, zeggen de gedupeerden. Open een loket waar (internationale) nieuwkomers bij de hand genomen worden. Bouw studentenhuizen op de campus (dixit SSH&). Aan dat laatste wordt gewerkt, belooft de rector (zie pagina 4 en 43).

Annamarie Haverkamp,  
Hoofdredacteur Vox







## WOONPROTEST IN NIJMEEGSE BINNENSTAD

De wooncrisis is geen probleem van individuele woningzoekenden, maar van de overheid. Om die boodschap uit te dragen, waren de afgelopen weken in verschillende steden betogingen. In Nijmegen kwamen op 31 oktober honderden mensen samen voor een protestmars. Ze verzamelden zich op Plein 1944 en trokken daarna als stoet door het stads-

centrum. Hun eis: de overheid moet voor meer woonruimte zorgen en iets doen aan de hoge huur- en huizenprijzen. "Je vindt moeilijk een kamer of betaalt te veel huur", vertelde student Sander van der Goes (23), een van de actievoerders. "Daarom leen je meer, maar daardoor kom je weer in de knoei als je uit je studentenkamer wil. Huizen

zijn vrijwel onbetaalbaar tegenwoordig, waardoor veel afgestudeerden kamers voor nieuwe eerstejaars bezet houden. Er moet iets fundamenteel veranderen aan dit beleid." Studentenvakbond AKKU en de landelijke LSVb waren aanwezig bij het Nijmeegse woonprotest.

Foto: Bert Beelen

# IN HET NIEUWS

VOOR  
DAGELIJKS  
NIEUWS:  
VOXWEB.NL



**Noodwoningen** Mogelijk komen er volgend collegejaar tijdelijke noodwoningen op de universiteitscampus. Rector Han van Krieken is in gesprek met de gemeente, studentenhuysvester SSH& en andere partijen om te kijken of en waar zulke onderkomens geplaatst kunnen worden. Hij speelt hiermee in op het nijpende tekort aan studentenkamers onder met name internationale studenten. Een van de locaties die in beeld is, is het gebied naast Mercator II (achter het Huygensgebouw). Op langere termijn zou het Erasmusgebouw studenten kunnen huisvesten, maar ook hierover moeten allerlei partijen eerst in gesprek. *(Lees verder op pagina 43.)*

toevallig zo'n fraudeur aan de deur kreeg. "Zelf zou hij het onderzoek niet mee uitvoeren, zei de jongen, maar studenten in een andere minor wel. Vervolgens vroeg hij of ik geld wilde doneren." Het is niet de eerste keer dat het Radboudumc last heeft van nepcollectanten die zich voordoen als ziekenhuismedewerkers. "We stellen het enorm op prijs als mensen er melding van maken", aldus een woordvoerder van het Radboudumc.

**Studenten hebben weinig met religie** Studenten van de Radboud Universiteit zijn niet of nauwelijks religieus, afgezien van een kleine, sterk gelovige minderheid. Dat blijkt uit een enquête van Vox onder 340 studenten. Ruim driekwart van de respondenten beschouwt zichzelf als atheïstisch (50 procent) of agnostisch (25 procent). Daartegenover staat een kleine minderheid (11 procent) die zichzelf zeer religieus noemt. Het is dan ook geen verrassing dat de meeste studenten het niet belangrijk vinden dat de Radboud Universiteit haar katholieke identiteit wil behouden, hoewel ze zich sinds vorig jaar officieel niet meer katholiek mag noemen.

"Het is totaal geen onderwerp dat leeft onder studenten", reageert psychologie-student Veroniek Kersten.

## Afghaanse vluchtelingen

Zo'n twintig Afghaanse vluchtelingen die in opvangkamp Heumensoord verblijven, volgen college aan de Radboud Universiteit. De vluchtelingen worden gekoppeld aan reguliere studenten, die als hun buddy fungeren. Zij maken de Afghanen wegwijs op de campus en in het Nederlandse onderwijssysteem, en helpen hen met Brightspace en Osiris. "De deelnemers worden geacht opdrachten en huiswerk te maken, en krijgen achteraf een certificaat", zegt coördinator Saskia Paulissen. "De bedoeling is onderwijs toegankelijker te maken en de drempel voor Afghanen te verlagen om contact te maken en kennis op te doen."

**Vrouwelijke decanen** Heeft binnenkort slechts een van de zeven faculteiten van de Radboud Universiteit een vrouwelijke decaan? Het zou zomaar kunnen, nu kort na elkaar twee vrouwelijke decanen hun ambt gaan neerleggen. Lutgarde Buydens van de Faculteit der Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica geeft op 1 december het stokje door aan Sijbrand de Jong. Ook Margot van Mulken van de Faculteit der

**Nepcollectanten** In Nijmegen doen nepcollectanten zich voor als geneeskunde-studenten van de Radboud Universiteit die geld inzamelen voor kankeronderzoek. "Een jongen in Rode Radboudtrui belde aan en wilde me een aantal vragen stellen over een kankeronderzoek", aldus een universiteitsmedewerker die





FOTO: JOHANNES FIEBIG

Half november was het weer zover: de mondkapjes werden opnieuw verplicht op de campus. De maximale groepsgrootte ging terug naar 75 personen en medewerkers werd verzocht waar mogelijk thuis te blijven. De vraag is hoe lang de coronawinter deze keer duurt. Thomas van Aquino, het standbeeld naast het Bestuursgebouw, is alvast op alles voorbereid.

Letteren heeft haar vertrek aangekondigd. Daardoor is Heleen Murre-van den Berg van de Faculteit der Filosofie, Theologie en Religiewetenschappen binnenkort mogelijk nog de enige vrouwelijke decaan. Hoogleraar Agnes Akkerman, gespecialiseerd in arbeidsverhoudingen, kan zich niet voorstellen dat er geen kandidaten zijn. "Aan onze universiteit werken zeker voldoende geschikte vrouwelijke hoogleraren."



**Groot Dictee** Het Groot Dictee der Nederlandse Taal, dat dit jaar in de Universiteitsbibliotheek van de Radboud Universiteit werd georganiseerd, is gewonnen door Suzanne Voets. De tweedejaars-studente Nederlandse Taal en Cultuur maakte slechts drie fouten in de tekst van auteur Wim Daniëls, die werd voorgelezen door voormalig Kamervoorzitter Gerdi Verbeet. Voets schreef de woorden 'grand prix' en 'antivaxers' met een koppeltteken, in plaats van zonder. "Achteraf denk je dan: ja, die regels kende ik wel", aldus Voets. "Maar op zo'n moment maak je dan toch een paar fouten." Eerder dit jaar debuteerde de winnares met de roman *De toverlantaarn*.

## ABP stopt met fossiele energie

Pensioenfonds ABP, waarbij alle werknemers van universiteiten zijn aangesloten, heeft besloten te stoppen met investeringen in olie-, kolen- en gasbedrijven. Het doel is om in april 2023 alle investeringen in fossiele energie te hebben verkocht. Volgens klimaatexpert Heleen de Coninck, die lid is van een wetenschappelijke commissie die ABP adviseert over duurzaam beleggen, geeft het pensioenfonds hiermee een goed signaal af. De Coninck, tevens docent aan de Radboud Universiteit, wijst daarnaast op eventuele negatieve gevolgen van dit soort besluiten. "Ze kunnen leiden tot bijvoorbeeld een stijging van de energieprijzen."

## Studievertraging bij geneeskunde

Vijf tot zestien maanden. Zo lang moeten geneeskundestudenten in Nijmegen wachten voordat ze aan hun verplichte coschappen kunnen beginnen. De boosdoener is corona: door de strenge lockdown heeft de master begin 2020 vijf maanden stilgelegd, waardoor driehonderd studenten tijdelijk geen stage konden lopen. "We hebben ongeveer twee jaar nodig om de achterstand in te halen", zegt een woordvoerder van het Radboudumc. Veel studenten nemen daarom in de tussentijd een baan of volgen alvast enkele vakken van de master.



## Huize Barbarossa

Sommige studentenhuizen hebben een naam. Waar komt die vandaan?

De naam Huize Barbarossa komt van het hostel dat tot 2020 op de St. Anthoniusplaats zat. Tijdens de coronacrisis werd het pand omgetoverd tot studentenhuis. Veertien studenten zijn hartstikke blij dat ze nu in dit oude stukje Nijmegen wonen. Op de deur hangt een wit bordje, met in rood de naam 'Barbarossa'. Vijf studenten: Ruben, Brook, Onno, Jesper en Samantha vertellen over hun huis.

"Wij staan voor 'bakkies trekken', ofwel je drankje in één keer achterover slaan. We zijn het leukste en beruchtste studentenhuis van Nijmegen en staan bekend om onze feestjes. Er is bijna altijd wel een afterparty bij ons. Eigenlijk willen we de naam van het huis veranderen, maar niet te veel. Tijdens een aantal brainstormsessies zijn we niet verder gekomen dan Barbaramkoers en Barbaosso." Grappend zegt Ruben dat ze veel samen sporten, maar de anderen zijn het daar niet mee eens. Zuipen en feesten past meer bij dit huis. Ook hebben ze weleens een spelletjesavond. "Dat is dan vaak stressen met Mens erger je niet."

TEKST: MAARTEN NEUBAUER





# BRAND IN HUIZENLAND

Studenten slapen op campings, en prijzen van huur- en koopwoningen rijzen de pan uit. Een huis dat vandaag op Funda komt, heeft binnen drie weken een nieuwe eigenaar. Komt er ooit nog een einde aan de Griekse tragedie die de woonmarkt heet?

Tekst: Stan van Pelt / Illustraties: JeRoen Murré

**A**fgelopen maart gebeurde het voor het eerst, aankoopmakelaar Attis van der Horst weet het nog goed. Voor de allereerste keer had ze klanten die een ton boven de vraagprijs boden. “Ik begeleid al vijftien jaar mensen die op zoek zijn naar een koopwoning, maar dit had ik nog nooit eerder meegemaakt.” Een vraagprijs is tegenwoordig weinig meer dan een uitnodiging om te komen kijken, verzucht ze op haar kantoor in de Van Welderenstraat. “Je móét wel overbieden om kans te maken.”

Steeds meer klanten van Van der Horst zoeken hun heil dan ook in traditioneel minder populaire stadsdelen als Dukenburg. Maar ook daar schieten de prijzen omhoog. Meer dan 85 procent van de koopwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen – op vrijstaande woningen na – gaat momenteel voor meer dan de vraagprijs weg, blijkt uit cijfers van makelaarsvereniging NVM. Gemiddelde verkoopprijs: 383.000 euro, bijna het dubbele ten opzichte van 2013. Dat jaar kende het meest recente dieptepunt in de woningmarkt. Die was ingestort als gevolg van de kredietcrisis. Tussen 2008 en 2013 verloren huizen gemiddeld 20 procent van hun waarde. Net afgestudeerden en andere starters op de woningmarkt waren toen spekkoper, weet Van der Horst nog. “Ze hadden de huizen voor het uitkiezen.”

Inmiddels is de situatie 180 graden gedraaid. Een koophuis dat vandaag op Funda verschijnt, is in drie weken verkocht, weet Paul de Vries, woningmarktonderzoeker bij het Kadaster. “In een niet-overspannen markt duurt dat een maand of drie.” Niet alleen wie een koophuis zoekt zit klem. Voor een sociale huurwoning in de regio moet je gemiddeld negentien jaar ingeschreven staan, blijkt uit cijfers van de Woningmarktmonitor

## EEN KOOPHUIS OP FUNDA IS IN DRIE WEKEN VERKOCHT

Arnhem-Nijmegen 2021 – en dan mag je in principe niet meer verdienen dan 40.000 euro per jaar. Is je inkomen hoger en is een koophuis geen optie, dan rest alleen nog de vrije huurmarkt. Daar is het aanbod beperkt en zijn de huren hoog. En studenten? Die zoeken soms noodgedwongen hun toevlucht tot hotels of campings in en om Nijmegen. Landelijk zijn er 26.500 studentenkamers te weinig, berekende kenniscentrum Kences onlangs.

De moeizame zoektocht naar een eigen plekje onder de zon raakt kortom alle generaties en lagen van de bevolking. De animo was dan ook groot toen op 31 oktober voor het eerst in tientallen jaren een ‘woonprotest’ gehouden werd in Nijmegen. De oververhitte woningmarkt is als een Griekse tragedie waarin gewone stervelingen de speelbal zijn van hogere krachten. Sommige partijen ontwikkelden zich tot winnaars, ten koste van machteloze slachtoffers. Redders die ten tonele



verschijnen, blijken soms eerder een paard van Troje. En uiteindelijk kan alleen een krachtige deus ex machina het verhaal nog een positieve wending geven. Welke personen en organisaties spelen een rol in dit drama?

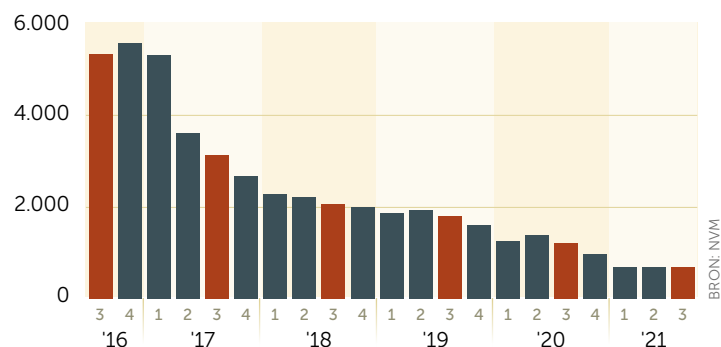
### Hogere krachten stuwen de prijzen op

De almaar krapper wordende woningmarkt is een gevolg van meerdere factoren, waar individuele huizenzoekers maar weinig vat op hebben, vertelt Paul de Vries van het Kadaster. Het begint ermee dat veel mensen een verhuiscrisis hebben. “Dat is van alle tijden natuurlijk, maar veel mensen met een koopwoning hadden hun verhuisplannen tijdens de financiële crisis een tijdje in de ijskast gezet, omdat hun woning minder waard werd. Nu verkoop weer goed oplevert, kunnen ze eindelijk weg.”

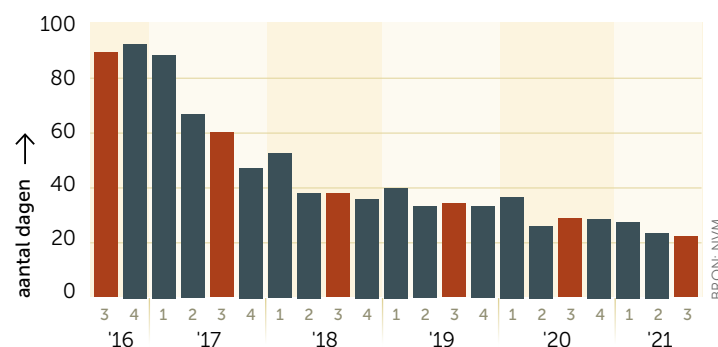
Sterker nog, vult makelaar Van der Horst aan, door de continu stijgende huizenprijzen voelen ook mensen zonder verhuisplannen opeens druk om de overwaarde van hun huis te verzilveren. “Je krijgt toch een beetje aangepaard dat je een dief van je portemonnee bent als je al dat geld in de stenen laat zitten.”

Tegelijkertijd krijgt de particuliere huizenjager steeds meer concurrentie van investeerders, die woningen opkopen voor de verhuur of om met winst door te verkopen. “Zij kunnen makkelijk aan geld komen dankzij de lage rente, en daar willen ze allemaal rendement van”, zegt politiek econoom Angela Wigger, die onder andere de Amsterdamse woningmarkt onderzocht. Waar beleggers dat geld vroeger in bedrijven staken die producten maakten – de zogeheten reële economie – doen

Aantal beschikbare koopwoningen regio Arnhem/Nijmegen per kwartaal



Gemiddelde verkooptijd per kwartaal



ze dat nu steeds vaker in vastgoed. Wigger: "Het rendement is hoog, het risico laag. Sinds 2013 is de huurmarkt meer geliberaliseerd, dat maakt het makkelijker om bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten te geven." Hierdoor is het eenvoudiger om van huurders af te komen, bijvoorbeeld bij verkoop, of om tussentijdse huurverhogingen door te voeren.

### Winnaars die geen centje pijn voelen

De winnaars van dit drama zijn vooral degenen die zonder veel moeite geld op tafel kunnen leggen. Mensen met een goedbetaalde vaste baan, die nu al in een koophuis wonen. Zij krijgen makkelijk een nieuwe hypotheek, hebben hun oude misschien al deels afgelost, en hebben een flinke overwaarde en mogelijk ook spaargeld achter de hand. De Vries: "Voor gelijkblijvende maandlasten kunnen zij nu opeens in een groter en veel duurder huis wonen."

Dat kan makkelijk een twee keer zo dure woning zijn, laat een bierviltjesberekening zien. Stel, je hebt in 2013 als promovendus met je partner een rijtjeshuis in de Hazenkamp gekocht voor 300.000 euro, met een destijds gangbare lening tegen 4 procent rente, vastgezet voor 10 jaar. Dan betaal je per maand dankzij de hypotheekrenteaftrek ongeveer 600 euro netto aan rente. Dat rentebedrag ben je met de huidige 10-jaars rente (ongeveer 1,5 procent) pas kwijt bij een lening van 800.000 euro.

Een bank moet wel bereid zijn dat geld uit te lenen. Maar ben je inmiddels allebei universitair docent, met een maandsalaris van, zeg, tweemaal 5.000 euro (schaal 12.4), dan is een lening van zeven ton haalbaar. Als je dan ook nog eens je huis verkoopt voor vijf ton (een conservatieve schatting), dan kun je zomaar naar een woning van een miljoen euro verhuizen, terwijl je rentelasten gelijk blijven of zelfs iets minder worden.

Geen centje pijn dus. Nou ja, natuurlijk komen er nog meer kosten bij kijken. Denk aan de overdrachtsbelasting, verbouwplannen, hogere energiekosten en natuurlijk een grotere schuld. Dat laatste kan een probleem worden als huizen ooit minder waard worden.

### Nieuwe mensen zijn de verliezers

Wie gaan ten onder in dit steekspel? De Vries: "Dat zijn de nieuwelingen die op het toneel verschijnen: jonge mensen die voor een huis van vier ton nu een volledige hypotheek moeten nemen." Zij verliezen de concurrentiestrijd van mensen die al overwaarde meebrengen van een eerder huis, spaargeld of een 'jubelton' -

## 'LIEFST EEN HOEKWONING'

Lara de Die (29), communicatiemedewerker van de Faculteit der Filosofie, Theologie en Religiewetenschappen



"De zoektocht naar een koopwoning is soms om moe-loos van te worden. Je moet eigenlijk meteen bellen of mailen voor een kijkafspraak, anders ben je sowieso te laat. Sinds begin deze zomer zijn mijn vriend en ik op zoek naar ons eerste huis. Laatst was het bijna gelukt, toen we 60.000 euro boven de vraagprijs boden. Toch werden we het uiteindelijk niet. Soms denk ik: als wij al niets vinden, met allebei een vaste baan, waar moeten mensen die dat niet hebben dan in hemelsnaam heen?

Het liefst willen we een hoekwoning met een diepe tuin. Nu huren we een appartement in de Hazenkamp, maar die wijk ligt boven ons budget van rond de vier ton. We kijken daarom ook in de dorpen onder Nijmegen, en hebben sinds kort een aankoopmakelaar. Het zorgt allemaal wel voor stress, ja. Maar je kunt moeilijk je hele leven op pauze zetten tot de markt een keer rustig wordt. Mochten we één fijn huis vinden en de markt stort daarna in, dan zitten we de storm wel uit."

## 1.000 EURO VOOR EEN TWEEKAMER- APPARTEMENT

waarover straks meer. Hun lasten zijn ook hoger, omdat ze - anders dan doorstromers - verplicht het hele hypotheekbedrag moeten aflossen tijdens de looptijd.

Nog kanslozer zijn de mensen die geen of een te lage hypotheek kunnen krijgen. Bijvoorbeeld omdat ze alleenstaand zijn, zzp'er, of - zoals drie op de vijf wetenschappers aan Nederlandse universiteiten - een tijdelijk contract hebben. Zij zijn vaak veroordeeld tot de vrije huurmarkt, omdat ze te veel verdienen voor sociale woningbouw.

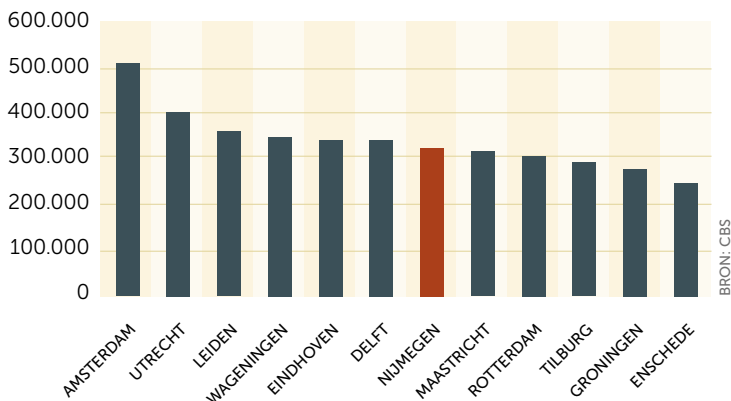
Maar in de vrije sector is het aanbod even beperkt als de huren hoog zijn. Slechts een

zevende van alle woningen in Nijmegen valt in deze categorie. Dat komt, vertelt hoogleraar Planologie Erwin van der Krabben, omdat er geen overheidssubsidie gaat naar dit zogeheten middenhuursegment. Dit in tegenstelling tot sociale woningbouw en woningeigenaren. "Beide groepen krijgen zo'n 15 miljard euro subsidie per jaar, de laatsten via de hypotheekrenteaftrek."

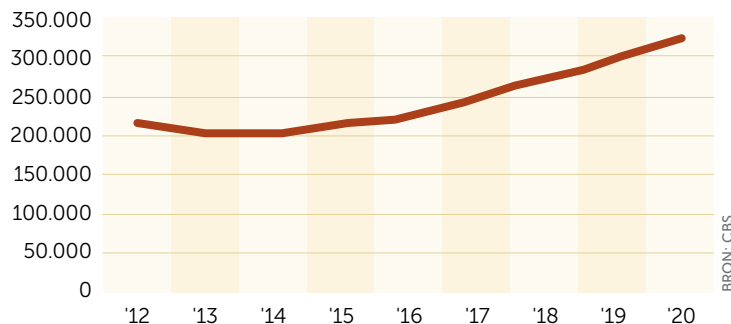
Het gevolg: in een willekeurige advertentie op huursite Pararius wordt zomaar meer dan 1.000 euro gevraagd voor een tweekamerappartement van vijftig vierkante meter in Botten-daal. Maximale huurperiode: zes maanden. En in steden als Utrecht kunnen potentiële huurders inmiddels zelfs tegen elkaar opbieden wie de hoogste huur wil betalen. Dat maakt sparen nog lastiger: de kloof tussen arm en rijk verwordt zo steeds meer tot een kloof tussen huurders en huiseigenaren.

Uiteindelijk zijn ook studenten en andere jongeren hier de dupe van. Mensen in een goedkope huurwoning blijven liefst zitten waar ze zitten, ook als ze na verloop van tijd meer gaan verdienen. Afgestudeerden stromen

Gemiddelde verkoopprijs 2020



Gemiddelde verkoopprijs regio Nijmegen



minder makkelijk door, waardoor ze noodgedwongen in hun kamer blijven wonen. Dat terwijl de kamerbehoefte onverminderd groot blijft, zeker nu ook internationals weer terugkeren na corona. Daar kan de SSH& niet tegenop bouwen.

**Verlossers blijken Trojaanse paarden**

Maar wacht eens even. Er wordt toch volop gebouwd, in de Waalsprong en het Waalfront? Zijn de bouwbedrijven niet de redders in nood? Ja en nee. Tussen 2019 en 2024 bestaat in Nijmegen behoefte aan bijna 10.000 extra woningen, aldus de Woningmarktmonitor. De helft daarvan is bedoeld voor sociale huurwoningen en koophuizen tot 310.000 euro. Maar de bouw ligt achter op schema – vooral van goedkope koopwoningen tot 200.000 euro.

“Er wordt te langzaam gebouwd, en verkeerd”, weet Van der Krabben. Met de stijgende huizenprijzen voelen bouwbedrijven soms niet zo’n haast om snel huizen uit de grond te stampen, zegt hij, zeker als ze bouwgrond al in bezit hebben. Hoe langer ze wachten, hoe duurder ze de nog te bouwen huizen kunnen verkopen. “Op de plek van Metterswane, tegenover het station, had al lang een nieuwe flat kunnen staan.” Bovendien zetten projectontwikkelaars liever duurdere eengezinswoningen neer dan de goedkopere appartementen en gelijkvloerse woningen waar starters en senioren nu juist behoefte aan hebben. En zolang ouderen in hun soms riant woningen blijven wonen, stokt de doorstroom.

Ook de overheid zelf gedraagt zich eerder als een Trojaans paard dan dat ze de problemen van haar burgers oplost, vertelt econoom Wigger. Kabinetsmaatregelen stuwen de huizenprijzen juist op. Zo verlaagde de regering na de financiële crisis de overdrachtsbelasting van

**‘HUIZEN MOETEN GEEN OBJECTEN ZIJN OM MEE TE SPECULEREN’**

6 naar 2 procent. Dat is het percentage van de aankoopprijs dat je aan belasting moet betalen als je een huis koopt. “Kopers hebben nu dus minder kosten, en dat geldt stoppen ze in een hoger bod.” Dat geldt al helemaal voor starters, die momenteel nul overdrachtsbelasting hoeven te betalen.

Jongeren kunnen bovendien meer geld op huizen bieden dankzij de zogeheten jubelton. Dit is een belastingvrije gift van 100.000 euro die ouders hun kinderen mogen geven. “Voor een flinke groep ouderen is dat geen probleem. Zij houden geld over als ze kleiner gaan wonen. En wie niet verhuist, kan de eigen hypotheek verhogen vanwege de gestegen woningwaarde.”

**Een deus ex machina zorgt voor redding – of niet**

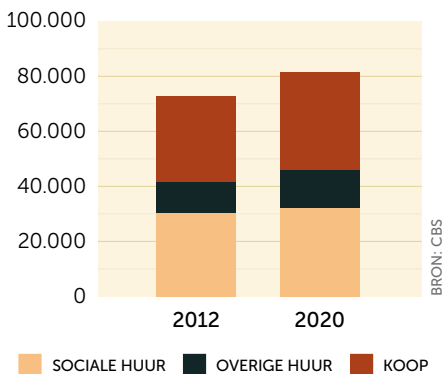
Over één ding zijn alle deskundigen het eens. Er is veel meer regulering nodig om de oververhitte markt weer tot bedaren te brengen. Pakt de overheid dit goed aan, dan kan ze zich alsnog ontpoppen tot een deus ex machina die – als in een klassiek toneelstuk – de broodnodige oplossing kan brengen. Dat kan al op gemeente-

lijk niveau, zegt makelaar Van der Horst. “Verhoog de maximum woningwaarde waarvoor je een gemeentelijke starterslening kunt krijgen [nu 225.000 euro, red.]” Ook juicht ze het Nijmeegse plan voor een zelfbewoningsplicht toe, om beleggers te weren. Wigger is het hartgrondig met haar eens. “Huizen moeten geen objecten zijn om mee te speculeren, maar gewoon plekken om te wonen.”

Planoloog Van der Krabben ziet dat anders. “We kunnen beleggers zien als halve criminelen, maar ze voorzien wel in een behoefte. Van één pand maken ze meerdere wooneenheden, dus ze vergroten de totale woningvoorraad.” Wel is hij er voorstander van als ook woningcorporaties woningen mogen bouwen met een hogere huur. Ook moet de overheid eindelijk eens met een vorm van regulering van huren in de vrije sector komen – net zoals er nu een puntensysteem is in de sociale sector. Met dat laatste is Wigger het helemaal eens. Ze gaat zelfs nog verder: zo’n systeem zou ook de hoogte moeten bepalen van de huizenprijzen in de koopmarkt. De prijs hangt dan af van objectieve kenmerken zoals woonoppervlak en faciliteiten, in plaats van wat de gek



## Woningvoorraad Nijmegen



ervoor geeft of vraagt. “En hef belasting over de huurinkomsten van particuliere verhuurders”, voegt ze toe, “in plaats van dat je woningcorporaties nu verhuurdersheffing laat betalen.”

Ook moeten we zo snel mogelijk af van financiële prikkels, zoals de jubelton en de hypotheekrenteaftrek, vindt ze. Belast dan meteen ook de overwaarde die de verkoop van een huis oplevert, oppert makelaar Van der Horst. “Het is geld waar mensen immers geen enkele inspanning voor hoeven te doen.”

Maar ook zonder deze maatregelen zal de markt uiteindelijk ooit afkoelen, zegt De Vries. “Dat is een natuurlijke cyclus. Tegen starters zou ik willen zeggen: houd vol, over twee jaar is het beter.” Stijgende rente en economische tegenwind zullen zorgen dat mensen voorzichtiger worden met kopen. De eerste tekenen van een naderende omslag dienen zich al voorzichtig aan. De hypotheekrente kruipt inmiddels honderdsten omhoog en de Chinese economie zwakt af, mede door de problemen bij vastgoedreus Evergrande. Zelfs de Amsterdamse huizenprijzen stijgen al een paar kwartalen minder hard dan die elders in het land, ziet De Vries.

Staat ons opnieuw een instorting van de woningmarkt te wachten, zoals tijdens de kredietcrisis? Dat is niet ondenkbaar, aldus Wigger. “Nederland is na Denemarken nu al het Europese land met de grootste schulden.” Woningbezitters die straks noodgedwongen hun huis moeten verkopen – na een scheiding of omdat ze hun baan verliezen – blijven dan met restschulden van soms tienduizenden euro’s achter, terwijl ze ook een nieuwe woonplek moeten vinden. En dan begint de Griekse tragedie weer gewoon opnieuw bij akte één. \*



## DE EERSTE TEKENEN VAN DE NADERENDE OMSLAG DIENEN ZICH AL AAN



## Het Vaticaan

**Sommige studentenhuizen hebben een naam. Waar komt die vandaan?**

Sinds 2015 verhuurt de Gemeenschap Emmanuel, een charismatische beweging binnen de katholieke kerk, dit huis in de Van den Havestraat aan studenten. Een groep eerdere bewoners doopte het huis tot Het Vaticaan. Waarom? Dat weten huidige bewoners Robert, Samuel en Jakob niet. Maar dat iedereen in het huis gelovig is, zal zeker een rol spelen. “Voordat we ’s avonds samen eten, bidden we altijd”, legt Jakob uit.

De marketing van Het Vaticaan is in ieder geval voor verbetering vatbaar. Aan de buitenkant is nergens een verwijzing naar de naam te vinden, alleen aan de keukenmuur hangt een bordje van de kleinste onafhankelijke staat ter wereld. “Misschien moeten we buiten ook een bord of vlag aanbrengen met een verwijzing naar het Vaticaan”, zegt Jakob.

Wat doen mensen in Het Vaticaan, buiten af en toe een kruisteken slaan? Eten, zo blijkt. Pasta à la Michael, genoemd naar een van de bewoners, is een klassieker. “We grappen vaak dat Michael te kleine porties maakt, dus op een gegeven moment had hij tweeënhalve kilo pasta klaargemaakt.”

Naast bidden en eten, houden de bewoners van Het Vaticaan van spelletjes. “We organiseren weleens een FIFA-toernooi”, zegt Jakob. “We spelen om een biertrofee die daarna op de kast wordt gestald. Ons huis is niet zo prestigieus als het échte Vaticaan, maar minstens zo leuk.”

TEKST: MAARTEN NEUBAUER



# VAN DE CAMPING NAAR HET KLOOSTER

Zeven weken bivakkeerde Riis Kaak in een vouwwagen op een camping in Groesbeek. De student uit Delft slaagde er niet in een kamer te vinden. Maar inmiddels heeft hij zijn slippers verruild voor warme pantoffels. Hij woont – tijdelijk – op SSH&-complex Westerhelling.

Tekst: Vincent Decates / Foto: David van Haren





“ Ik leidde een soort nomadenbestaan”, zegt Riis Kaak (22) terwijl er een lach op zijn gezicht verschijnt. “Eerst op een camping, nu tijdelijk in een appartementje. Maar hier moet ik in februari ook weer uit. Dan moet ik voor de laatste paar maanden iets anders zien te vinden.”

Kaak studeert biomedical engineering in Delft en loopt dit studiejaar stage bij de afdeling orthopedie van het Radboudumc. Afgelopen zomer was hij, net als vele anderen, naarstig op zoek naar een studentenkamer. Die vond hij echter niet en omdat dagelijks forenzen vanuit zijn ouderlijk huis in het Noord-Hollandse Nieuw-Vennep ook geen doen was, zocht hij zijn heil in de vouwwagen van zijn ouders. De wagen werd begin september neergezet op camping de But in de Groesbeekse bossen. Vanaf daar trok de student dagelijks richting het Radboudumc.

Na een video op de website van Vox over de benarde situatie van Kaak nam een studente contact met hem op. Ze woonde in SSH&-complex Westerhelling aan de Sophiaweg. “Maar nu woont ze tijdelijk weer bij haar ouders en wilde ze haar studio wel onderverhuren”, aldus Kaak. “Ze vertelde dat die volledig gemeubileerd is en dat ik tot februari kan blijven. Dat was ideaal voor mij, zeker omdat de camping toen al bijna dichtging vanwege de winter. Ik had nog één week om mijn spullen te pakken en iets anders te zoeken.”

En zo had Kaak na zeven weken slapen in het bos eindelijk een kamer. Een luxe studio zelfs: 35 vierkante meter met een eigen keuken én badkamer in een voormalig klooster. De slippers die hij op de camping droeg, zijn ingeruild voor warme pantoffels. En de pasta die hij kookt, giet hij nu af in de gootsteen in plaats van in de

## ‘HET VOELDE EEN BEETJE ALS VAKANTIE’

bosjes. Water halen bij een kraantje of naar de toilethuizen lopen om te douchen, is ook verleden tijd.

Toch kijkt hij met een goed gevoel terug op zijn tijd in de buitenlucht. “Het was ontzettend goed voor mijn rust. Het voelde een beetje als vakantie. Ook was de eigenares van de camping ontzettend aardig en meelevend, dat was fijn.”

Maar Kaak is vooral opgelucht dat hij een écht dak boven zijn hoofd heeft, in plaats van een zeil. “Het allerfijnst is dat niet alles continu nat en klam is. En dat ik niet meer dat hele eind hoeft te fietsen naar Groesbeek. Vooral in het donker was dat niet prettig, de weg is namelijk niet verlicht.”

Kaak voelt zich al helemaal thuis in zijn tijdelijke onderkomen. “De vorige bewoonster had katten en visen. De katten heeft ze meegenomen”, vertelt hij, wijzend naar de grote krabpaal midden in de kamer. “Het aquarium kon niet mee, dus ik geef de visjes nu om de dag te eten.”

En hoe verder in februari, als de onderuur afloopt? Daarvoor is hij alweer aan het zoeken. “Terug naar de camping gaat ’m in elk geval niet worden.” \*

**'IN DE ZOMER ZITTEN WE  
BINNEN EEN MINUUT  
OP HET WAALSTRAND'**





**Alissa Zennipman, 24 jaar, student fysiotherapie**

**MIJN  
HUIS**

"Twee weken voordat de coronapandemie begon, kwam ik op Veur-Lent wonen. Het echte studentenleven kon ik hier dus niet direct proeven, maar dat was eigenlijk geen probleem. Ik denk dat er niet veel studenten met zo weinig omgevingsgeluid en zo'n mooi uitzicht thuis konden werken of studeren. Dat is nu, anderhalf jaar later, wel anders. Ik heb het veel te gezellig met mijn huisgenoten. Vooral in de zomer is het hier geweldig. Dan barbecueën we bijna dagelijks in onze achtertuin. Als de zon schijnt, zit je binnen een minuut op het

Waalstrand. Heb je zin in een koud biertje? Dan hoef je niet met een koelbox te slepen, maar loop je gewoon even naar binnen.

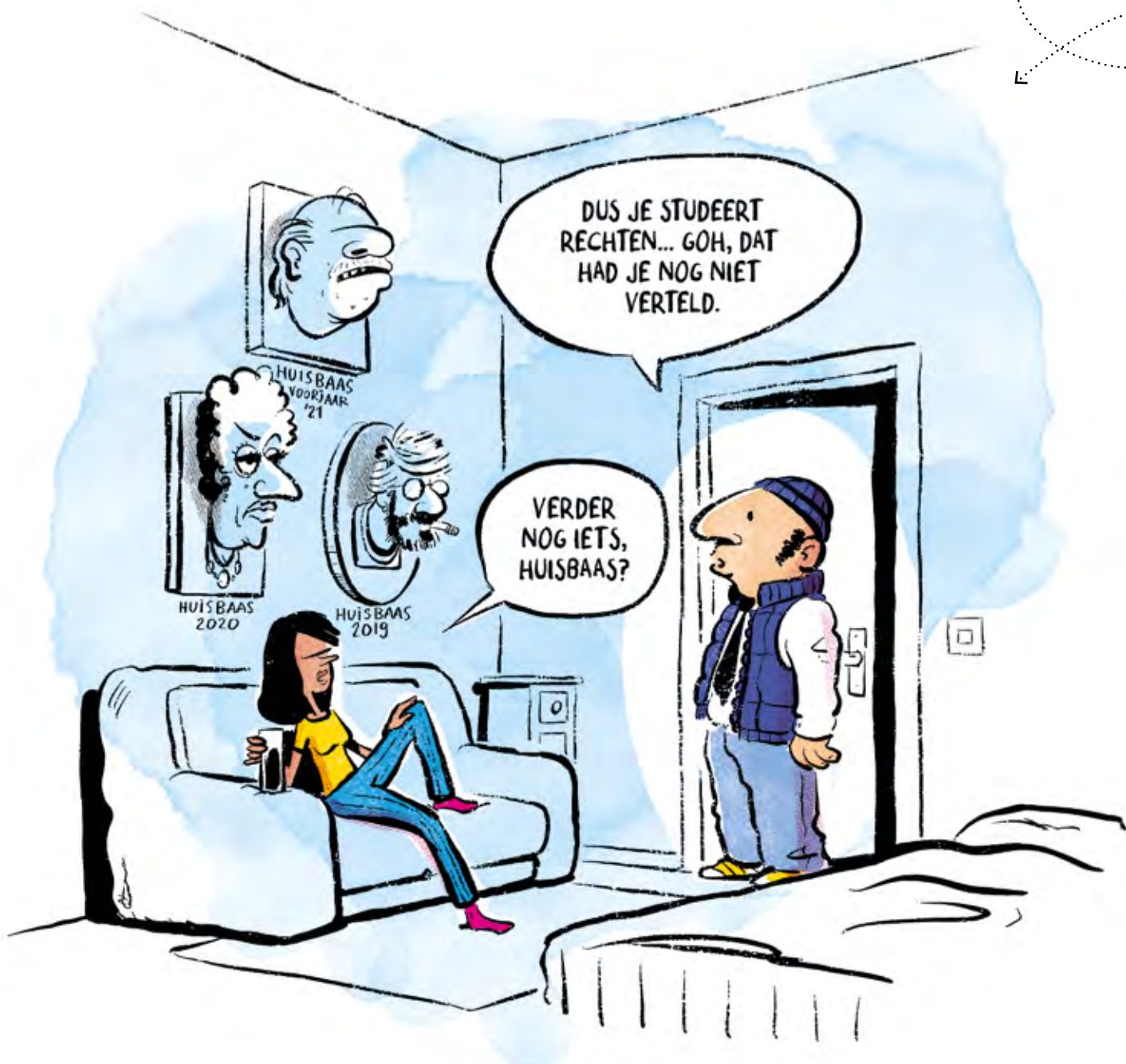
Er zijn niet veel studenten in dit gebied. Onze buurman is de huisbaas. Daar moeten anderen waarschijnlijk niet aan denken, maar die van ons is fantastisch. Toen deze winter het water van de Waal bijna in onze achtertuin stond en we de tuin moesten leegruimen, kwam hij zelfs warme chocolademelk brengen. Die gezelligheid binnen én buiten ons huis, het Waalstrand en onze grote tuin maken dat ik hier voorlopig niet wegga."

Tekst: Marieke Smid / Foto: Duncan de Fey

# HOE OVERLEEF IK

Als student ben je vaak al blij dat je een kamer hebt. Dan vergeet je nog weleens dat jij als huurder best wat rechten hebt. Vox legde acht dubieuze situaties voor aan Irene van Setten, directeur van Huurteams Nijmegen, met de vraag: mag dit wel?

Tekst: Joep Dorna en Jan Scholten / Illustraties: Roel Venderbosch



# MIJN HUISBAAS?

Een huisbaas die geen rechtenstudenten accepteert omdat die iets te nauw naar het huurcontract zouden kijken. Het komt voor. Kan je zomaar geweigerd worden vanwege je studie?

"Natuurlijk mag dat niet, dat is pure discriminatie. Maar een huisbaas hoeft geen reden te geven

waarom hij iemand weigert en doet dat meestal ook niet. Dat maakt het lastig om te bewijzen dat er sprake is van discriminatie. Mocht een huisbaas zeggen dat er geen rechtenstudenten op de kijkavond mogen komen, dan heeft hij daar geen recht toe."

Daar staat-ie dan, zomaar in je kamer. De huisbaas wil even controleren of je geen gekke dingen aan de muur hebt gehangen. Ondertussen ga je snel op zoek naar een broek om aan te trekken.

"Dit noemen we ook wel huisvredebreuk. Een huisbaas mag jouw kamer niet zomaar binnenkomen, want dat is privéterrein. Als je een paar keer hebt gevraagd of je huisbaas wil vertrekken en dat gebeurt niet, mag je zelfs de politie

bellen. De gemeenschappelijke ruimtes zijn een iets ander verhaal. Daar mag de huisbaas ook niet zomaar binnenvandelen, maar daar kun je juridisch weinig aan doen."

De gang in jullie huis is opnieuw geschilderd en dat was zeker geen overbodige luxe. Maar nu probeert de huisbaas de kosten van die mooie witte muren op jullie te verhalen.

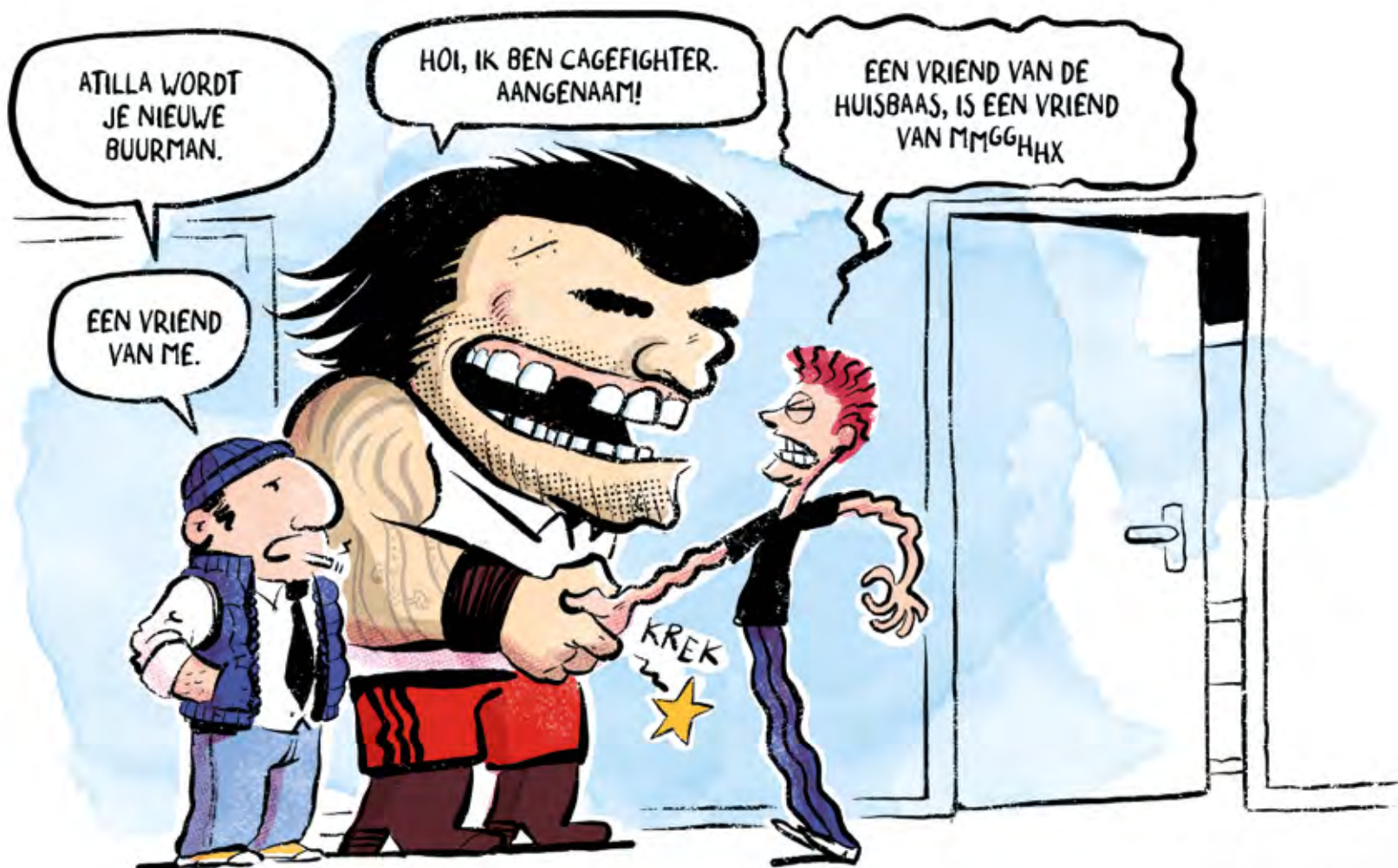
"Dat mag niet, maar het ligt er wel aan wat er is afgesproken over de servicekosten. In principe is onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten voor de huurder. Maar een huisbaas zal waarschijnlijk liever een professioneel

schildersbedrijf inhuren dan zes studenten een kwast in de hand duwen. Als bijvoorbeeld de keuken wordt gerenoveerd, mag een huisbaas die kosten wél bij jullie verrekenen door de huurprijs te verhogen. Maar zo'n prijsstijging mag alleen met jullie toestemming."

Na lang azen op die grotere kamer mét balkon mag je eindelijk binnenshuis doorschuiven. Je schrikt wel een beetje van de huurprijs, die is verhoogd op het moment dat jij wilt verhuizen.

"Als een kamer een nieuwe huurder krijgt, mag de huisbaas de huurprijs verhogen. Dus ook wanneer je binnens-

huis verhuist. Huisbazen moeten zich natuurlijk wel aan de maximale huurprijs houden. Die prijs is afhankelijk van het puntensysteem van de Huurcommissie. Als je denkt dat je te veel betaalt voor jouw kamer, kun je de huurprijscheck op de website van de Huurcommissie doen. Dan weet je meteen waar je aan toe bent."



In de gang kom je plots een nieuwe bewoner tegen. Hij zegt dat hij bevriend is met de huisbaas, maar over een nieuwe huurder wisten jullie niks. Kan dit zomaar zonder overleg?

“Een huisbaas mag verhuren aan wie hij maar wil. Er is tenslotte niemand die huisbazen verplicht alleen aan studenten te verhuren. Alleen als er sprake is van coöptatieright – een afspraak in het huurcontract dat je bij vertrek zelf een nieuwe huurder aandraagt – mag dit niet. Meestal is het gebruikelijk dat bewoners een nieuwe huurder zoeken door een hospiteeravond te organiseren.”

“Een huisbaas mag verhuren aan wie hij maar wil. Er is tenslotte niemand die huisbazen verplicht alleen aan studenten te verhuren. Alleen als er sprake is van coöptatieright – een afspraak in het huurcontract dat je bij vertrek zelf een nieuwe huurder aandraagt – mag dit niet. Meestal is het gebruikelijk dat bewoners een nieuwe huurder zoeken door een hospiteeravond te organiseren.”

“Dat is inderdaad makkelijk geld verdienen, en het is niet rechtmatig. Het mag ook niet als zo’n bedrag opstartkosten, administratiekosten of iets anders heet. Je betaalt in de winkel toch ook geen geld voor het bonnetje? Als een bedrijf daadwerkelijk kosten moet maken voor het opstellen van een contract, zijn die kosten voor het bedrijf. Financieel gezien kan je het best gewoon ondertekenen en later, bij een contract voor onbepaalde tijd, die kosten bij de huur verrekenen. Maar dat is natuurlijk niet de beste manier om een relatie met je nieuwe huisbaas te starten.”

Voordat je jouw nieuwe huurcontract gaat ondertekenen, wordt je gevraagd veertig euro opstelkosten te betalen. Hè, veertig euro voor het uitprinten van een paar A4’tjes? Dat is makkelijk geld verdienen.

Samen met een vriend(in) heb je een prachtig appartement gevonden, maar je moet er wel volgende maand al intrekken. Dat wordt dubbele huur betalen, want je huidige huurcontract heeft een opzegtermijn van twee maanden.

"De opzegtermijn van een huurcontract is altijd gelijk aan de huurtermijn. Een opzegtermijn van twee maanden kan dus wel, maar alleen als je per twee maanden huur betaalt. En dat komt eigenlijk nooit voor. Ga er dus maar van uit dat als je maandelijks huur betaalt, je ook

maandelijks kan opzeggen. De wet gaat in dat geval boven wat er in een huurcontract staat."

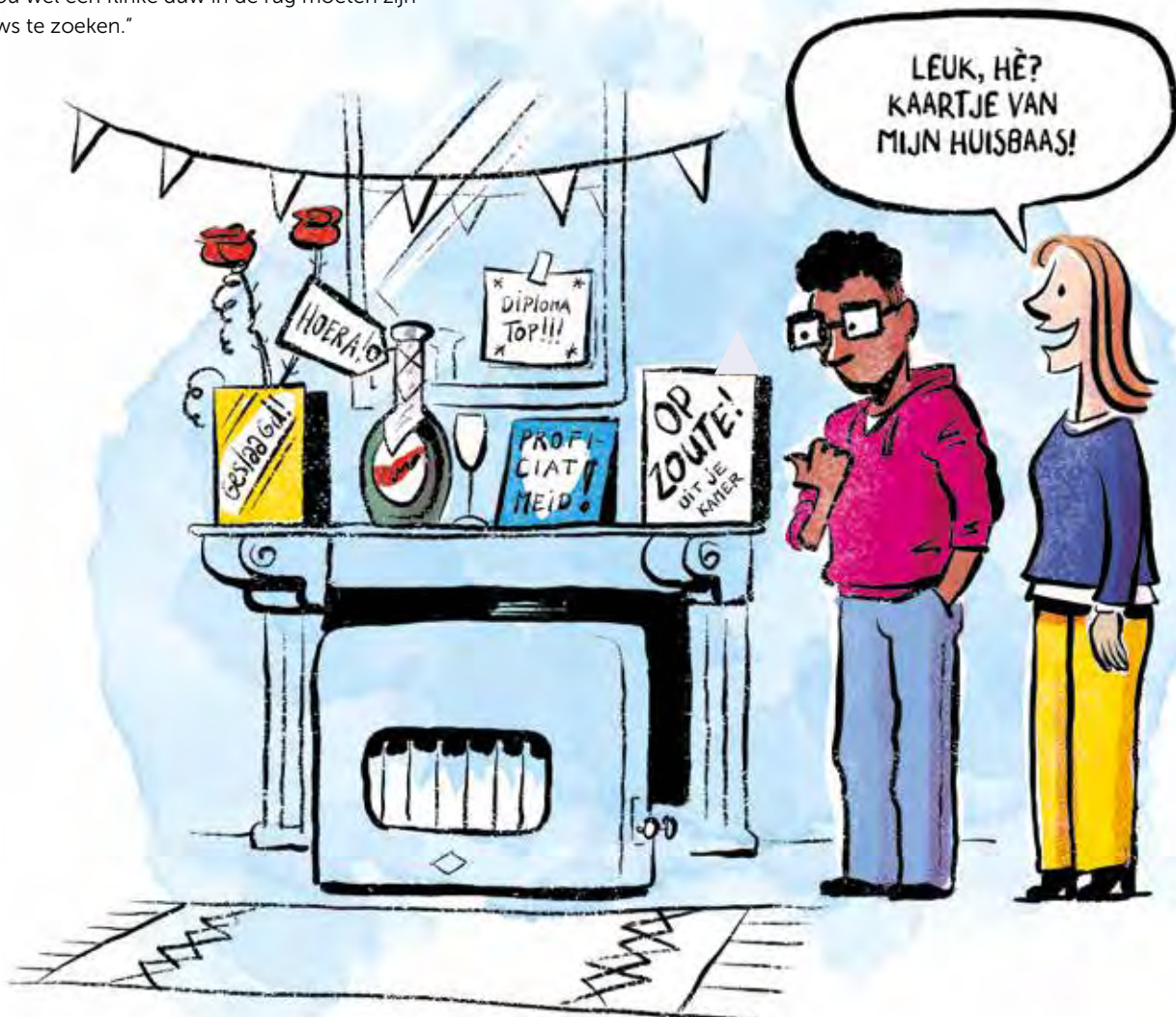
"Dat mag alleen wanneer je een campuscontract hebt ondertekend, maar ook dan nog niet zomaar. Studentenhuisvester SSH& gebruikt bijvoorbeeld campuscontracten. Een huisbaas mag dan één keer per jaar aan jou vragen aan te tonen dat je nog steeds student bent. Je hebt vervolgens drie maanden de tijd om bewijs te leveren. Het is dus niet zo dat je de dag na het ophalen van je diploma op straat staat, maar afstuderen zou wel een flinke duw in de rug moeten zijn om iets nieuws te zoeken."

Eindelijk ben je afgestudeerd. Van je huisbaas krijg je een appje: 'Gefeliciteerd met je diploma! Oh, en bij deze verwacht ik trouwens over twee weken een lege kamer.'

## IK HEB RUIZIE MET MIJN HUISBAAS ...

Wat te doen als je een conflict hebt met je huurbaas? "Je kan altijd bellen of mailen naar Huurteams Nijmegen voor gratis advies, ook wanneer je twijfelt", zegt Irene van Setten. "Wij gaan het dan voor je uitzoeken. Wat je vervolgens met het advies doet, is aan jou. Je kunt bijvoorbeeld zelf naar je huisbaas gaan, maar dat is erg afhankelijk van de relatie. Soms is het conflict al zo hoog opgelopen dat een normaal gesprek niet meer mogelijk is. Dan zetten wij onze bevindingen in een brief en nodigen we de verhuurder uit voor een gesprek. Als de uitnodiging wordt geweigerd, dan kunnen we je bijstaan in een procedure bij de Huurcommissie."

Zie ook [huurteamsnijmegen.nl](http://huurteamsnijmegen.nl)





# LONG-STAY IN HOTEL MAMA

Studenten blijven steeds langer thuis wonen en starterswoningen zijn nauwelijks te krijgen. Dat betekent ook iets voor ouders: het duurt langer voor ze het rijk alleen hebben. Een gesprek met Anja Leerink en Hans Stapel, die hun huis in Nijmegen-Oost delen met hun twee volwassen zoons. 'In de familie-app vraag ik wie er die dag mee-eet.'

Tekst: Annemarie Haverkamp / Foto: Bert Beelen

**S**ituatieschets: vijftigers Anja Leerink en Hans Stapel wonen in een bescheiden tussenwoning in Nijmegen-Oost. Geen huisdieren (de kat is al jaren dood), wel twee volwassen zoons. De oudste, Job van 22, woonde drie jaar op zichzelf, maar keerde afgelopen zomer plotseling terug naar huis na een geschil met zijn huurbaas. De jongste, Abe van 20, studeert nog aan de Radboud Universiteit. Van huis naar collegezaal is zeven minuten fietsen. Hij wil op kamers, maar dan moet hij er wel op vooruitgaan. En vooralsnog is het goed toeven in Hotel Mama.

## Heeft iedereen een eigen slaapkamer?

Anja: "Hád ... Jobs kamer was nog van hem, ook al woonde hij al drie jaar op kamers in Bottendaal. Maar toen kwam corona. Ik ging elke dag naar mijn logopediepraktijk, maar Hans, die normaal gesproken op het hoofdkantoor van Coop werkt, nam Jobs kamer in als werkruimte. Dat was wel een dingetje toen Job deze zomer op eens weer thuis kwam wonen."

## Hoe is het opgelost?

Hans: "Onze zoon heeft een horecaritme. Hij werkt in een café, komt 's nachts pas thuis en slaapt dan uit. Ik begin mijn werkdag aan de keukentafel. Als Job wakker is, komt hij naar beneden en wisselen we van plek. Het schuift vrij makkelijk in elkaar."

## Hebben jullie afspraken gemaakt over hoe jullie het hernieuwd samenwonen als gezin aanpakken?

Anja: "Nee."

Hans: "Job had woonruimte nodig, hij was vanzelfsprekend welkom."

Anja: "Het was bovendien zomervakantie, wij gingen al vrij snel op reis. Toen hadden de jongens het huis voor zichzelf. We zijn er eigenlijk vanzelf weer ingerold."

Hans: "Na die vakantie kwam er wel een moment dat we hebben gezegd: 'We moeten wat afspraken gaan maken.' Over de was bijvoorbeeld."

## Wat was er met de was?

Anja: "Na de vakantie lagen er vier enorme bergen was voor de wasmachine. Het is niet de bedoeling dat de jongens al hun kleding er maar bij gooien en op een gegeven moment denken: hé, het ligt weer in de kast. Dus nu communiceren we daarover in de familie-app: 'Er zit een was in.' Of: 'Wie kan de was ophangen?' Dat werkt prima, ze helpen mee."

## Zitten jullie elke avond met z'n vieren aan tafel?

Hans: "Bijna nooit. Ik kook altijd en doe de boodschappen. Daar hebben de jongens mazzel mee, want alles wat met eten te maken heeft vind ik leuk. In de familie-app vraag ik wie er die dag mee-eet en wie er moet na-eten. Meestal eten Anja en ik met z'n tweeën, de jongens zijn vaak weg."

## Moet je je schikken als ouders met twee volwassen kinderen in huis?

Anja: "Ik vind het erg meevallen. Maar ja, ik ben dan ook hele dagen van huis."

Hans: "Het valt mee. Anja en ik eten samen, en zijn de



## 'WE HADDEN NET DE GROTE HOEKBANK WEGGEDAAN EN EEN TWEEZITS GEKOCHT'

avonden ook vaak met z'n tweeën omdat Job en Abe dan werken of op pad zijn. Aan de andere kant: als de jongens thuis zijn, zijn ze natuurlijk wel aanwezig. Ze zijn veel druk met sociale media. Dan hoor ik weer een of ander filmpje op een telefoon. Er klinken soms verschillende muziekjes door elkaar in huis. Daar zeg ik weleens wat van. 'Jongens, oortjes in?' Moet ik ze soms even op wijzen."

Anja: "Toen Job weer thuis kwam wonen, hadden we net de grote hoekbank weggedaan en een tweezits gekocht."

Hans: "We dachten dat we die hoekbank niet meer nodig hadden. Je kon er met z'n tweeën op liggen. Nu heb ik soms zin om op de bank te gaan crashen en dan ligt er al iemand. Tja."

### *Nooit irritaties?*

Anja en Hans kijken elkaar vragend aan.

Hans: "Eigenlijk niet. We zijn alle vier vrij tolerant. De jongens hebben aan ons makkelijke ouders."

Anja: "En wij hebben aan hen makkelijke kinderen."

### *Helpen jullie de jongens bij het zoeken naar woonruimte?*

Hans: "Ik kende iemand met een paar huizen in de stad, die heb ik wel benaderd. Hij bleek zijn panden een paar jaar geleden al van de hand te hebben gedaan. Maar waar het kan, laat ik vallen dat onze kinderen een kamer zoeken."

Anja: "Job woonde met twee vrienden in een huis. Liefst zouden ze opnieuw met z'n drieën iets vinden, maar dat is echt lastig. Er is gewoon geen aanbod. Omdat Job al een paar jaar werkt, wil hij liever geen kamer meer in een studentenhuis. Graag een studiootje met eigen wc. Abe wil wel in een studentenhuis, maar hij is kieskeurig."

Hans (lachend): "Hij heeft het hier te goed."

Anja: "Abe heeft al wel een paar kijkavonden gehad. Als hij daar was uitgekozen, was hij weggeweest."

### *Is het erg dat ze nog thuis wonen?*

Anja: "Ja. Ze missen iets doordat ze bij hun ouders wonen. Dat zeggen Hans en ik regelmatig tegen elkaar."

Hans: "We gunnen de jongens wat wij zelf vroeger gehad hebben. Dat plezier van het samenwonen met andere studenten, de vrijheid!"

Anja: "De lol! Oh, ik heb zo gelachen met mijn huisgenoten. Ik studeerde logopedie op de HAN. We woonden met z'n achten op de Pater Brugmanstraat en ..."

Hans: "... Ik word helemaal weemoedig als ik terugdenk aan mijn huis. Dat van mij stond aan de Weurtseweg. Ik studeerde in 1986 communicatiewetenschappen op de universiteit. Het huis is gesloopt, er komen nu woontorens."

Anja: "Je leert zoveel als je op jezelf woont. Koken, de was plannen. Maar ook financieel zelfstandig worden en verdraagzaam zijn richting huisgenoten die je niet zelf gekozen hebt."

Hans: "Je ontwikkelt jezelf."

### *Hoe ziet de toekomst eruit?*

Hans: "Ik hoop dat dit een tijdelijke situatie is. Dat de jongens over drie jaar niet nog steeds bij ons wonen. Er moet meer gebouwd worden in Nijmegen."

Anja: "Het woonprobleem is volgens mij nog veel groter dan we weten. Abe staat ingeschreven bij de SSH&, maar Job is nergens geregistreerd. Hij is een onzichtbare woningzoekende." \*



# BLIJF NIET IN HET DONKER ZITTEN



De winterse dagen zijn kort en door corona zitten mensen veel thuis. Door een tekort aan daglicht kunnen het gemoed en de productiviteit achteruitgaan. Vijf tips om gezond te blijven.

Tekst: Stan van Pelt





## 1 Houd een vast dag-nachtritme aan

"Ik weet dat het een heel impopulaire boodschap is, want het klinkt meteen zo saai", zegt Gerard Kerkhof. "Maar het helpt enorm om op vaste tijden naar bed te gaan en op te staan." Want, vertelt de Amsterdamse emeritus hoogleraar Psychofysiologie van de 24-uurs ritmiek en slaap: wie een vast dag-nachtritme heeft, presteert overdag het best. Vooral wanneer je als avondmens 's ochtends niet vooruit te branden bent of de neiging hebt om 's winters te vervallen in somberheid.

Dat laat ook epidemiologisch onderzoek zien. Mensen bij wie het slaap-waakritme chronisch is verstoord, lopen een groter risico op depressies en psychoses. Ze kunnen zelfs eerder overlijden aan hartproblemen, zagen onder andere Maastrichtse onderzoekers in april dit jaar. En werknemers die nachtdiensten draaien, hebben meer kans op hormoongerelateerde vormen van kanker, concludeerde een overzichtsstudie in vakblad *Trends in Cancer* uit 2019.



## 3 Koop felle lampen of een wake-uplight

Een op de vijf Nederlanders heeft slaapproblemen, blijkt uit CBS-onderzoek. Dat veel mensen een verstoord dag-nachtritme hebben, komt deels doordat we minder natuurlijk licht ervaren, zegt Kerkhof. Overdag zitten we veel binnen, waar het vaak donkerder is dan buiten, en 's nachts is het juist vaak te licht, door al het kunstlicht van onder meer lantarenpalen en gebouwen. 99 procent van de Europeanen heeft te maken met zulke vormen van lichtvervuiling, leert een studie uit 2016 in *Science Advances*.

"Een zwak contrast tussen lichte en

donkere momenten van de dag gaat vaak samen met een zwak dag-nachtritme", weet Kerkhof. "Oftewel: onze biologische klok wordt erdoor verstoord." Dat zit zo: onze ogen bevatten speciale zintuigcellen die gevoelig zijn voor de hoeveelheid blauw licht die erop schijnt – precies de kleur die daglicht veel bevat. Hoe meer licht, hoe sterker het signaal dat vervolgens naar de zogeheten suprachiasmatische kern (SCN) in het midden van onze hersenen gaat. Die SCN is op haar beurt weer verbonden met de pijnappelklier, die melatonine aanmaakt. Melatonine fungeert als



## 2 Haal niet de hele nacht door voor een tentamen

Tot midden in de nacht doorleren, is voor sommige studenten doodnormaal. Maar goed voor je prestaties is het allerminst, bezweert Kerkhof. "Je wordt brak wakker en waarschijnlijk ben je ook ontevreden over wat je die nacht nu daadwerkelijk geleerd hebt. Je lijf heeft de nacht nodig om te herstellen, niet om actief te zijn." Beter is het om op tijd je bed in te duiken en de volgende dag een uurtje eerder op te staan dan normaal. Bij voorkeur wel op een tijdstip dat het buiten al licht is – knip anders een daglichtlamp aan. Of neem een paar straffe bakken koffie, die hebben 's ochtends ook meer effect.



een soort pacemaker voor allerlei processen in ons lichaam die dag-nachtritmekennen, zoals slaap. Wie te weinig daglicht ziet, kan dat compenseren met een paar speciale daglichtlampen in huis, adviseert Kerkhof. Daarmee benader je overdag de felheid van de zon een beetje. "Zet ze in donkere hoeken neer en zet er een timer op, dan krijg je meteen ook een voorspelbaarder dag-nachtritme." Stop vervolgens 's avonds op tijd met kijken naar schermjes en maak je slaapkamer goed donker. En met een wake-up-light ben je de volgende ochtend sneller alert.



## 4 Pas op met melatonine (en slaappillen)

Is het verstandig een paar melatoninepilletjes te slikken voor het slapen gaan? Melatonine maakt je immers slaperig – tussen 21 uur en middernacht neemt het niveau ervan in je bloed sterk toe.

De wetenschap is er niet uit. Sommige studies laten gunstige effecten zien: soms zijn mensen inderdaad tien tot twintig minuten eerder in dromenland en slapen ze ook iets langer door. Daartegenover staan onderzoeken die geen of juist een averechts effect vonden. Bovendien kan melatonine bijwerkingen geven, zoals interactie met andere medicij-

nen. Het American College of Physicians raadt de supplementen dan ook niet aan aan mensen met een slaapprobleem – cognitieve therapie is dan geschikter. Kerkhof: “Waarschijnlijk werken melatoninepilletjes alleen goed als je precies je eigen melatonineniveaus kent – die verschillen van persoon tot persoon. Om ze te bepalen is een medische laboratoriumsetting nodig, bijvoorbeeld in een ziekenhuis.” Ook slaappillen zijn niet de oplossing, na verloop van tijd ontstaat gewenning of zelfs verslaving.



## 5 Winterdip? Verhuis naar de tropen

Hoe dichterbij de tropen, hoe minder mensen last hebben van een winterdepressie, zagen onderzoekers in de jaren tachtig al. De koppeling met zonlicht is snel gelegd. In de Ecuadoraanse hoofdstad Quito – bijna op de evenaar – zit op 21 december 12 uur en 8 minuten tussen zonsopkomst en zonsondergang. In Nijmegen is dat op die kortste dag van het jaar maar

7 uur en 46 minuten – ruim anderhalf keer zo weinig.

Die zonzakantie naar de Canarische Eilanden met kerst is dus misschien geen gek idee, daar kan geen daglichtlamp tegenop. Als dat er niet in zit: sint-janskruid kan winterdepressies ook helpen verlichten. Maar pas op: het kan de werking van andere medicijnen beïnvloeden.



## Het Melkhuis

**Sommige studentenhuizen hebben een naam. Waar komt die vandaan?**

Aan de Groesbeekseweg ligt Het Melkhuis, het dispuutshuis van De Gong. Bewoners Dirk, Max en Sjoerd geven uitleg over de naam: “Die verwijst naar een bijna honderd jaar oude traditie. In 1927 werd dispuut De Gong opgericht vanuit de heemvaart, die op zijn beurt is ontstaan uit de onthoudingsbeweging. Die werd populair in het begin van de twintigste eeuw en aanhangers onthielden zich om religieuze redenen van alcohol. De oprichters van het dispuut keerden zich tegen het alcoholgebruik in de studentencultuur. Later kwamen er ook leden bij die wel alcohol dronken en op feestjes werd er dan een glas melk gedronken als statement. In de jaren tachtig werd dit huis gekocht door ons dispuut en vernoemd naar deze beweging.” Het melk drinken is inmiddels verwaterd, vertellen de mannen. Sjoerd: “Zelf heb ik vorig jaar nog eens melk gehaald voor de dispuutsvond, maar niemand dronk het.”

De naam staat niet op de gevel. Wel is de leus Vae Soli, wat ‘wee den eenzame’ betekent, op de trap geschreven. Die kreet moet de bewoners eraan herinneren dat mensen zich eenzaam kunnen voelen en dat je in een samenleving voor elkaar moet zorgen. “In Het Melkhuis wordt geleefd. We zijn een beetje een smerig huis, maar het is hier wel heel gezellig.”

**TEKST:** MAARTEN NEUBAUER



**Max Receveur, 29 jaar, student filosofie**

MIJN  
HUIS

"Het unieke aan deze plek is de prachtige natuur. Ik kijk uit het raam en zie alleen maar groen. 's Nachts hoor ik uilen. De confrontatie met natuurelementen, zoals flinke regenbuien of vorst, maakt het leven hier soms tot een uitdaging, maar leert je ook creatief te zijn.

Onze woonplekken zijn tijdelijk: we trekken met onze keten van plaats naar plaats. Zo woonden we eerder in Lent bij de Griftdijk, al ben ik hier in Dukenburg veel meer op mijn plek. Er is hier meer reuring: bijna elke dag komen er wel mensen tijdens het

uitlaten van de hond een praatje maken of komen leraren van de school tegenover ons langs. Geen enkele dag is saai. Dat reiskarakter, maar ook het gevoel dat je thuis bent, maakt voor mij dat ik bij de stadsnomaden echt op mijn plek ben. Ook onze dieren maken mijn leven hier compleet. We hebben drie katten, twee honden en ongeveer twintig kippen. Internet en een smartphone zijn dingen die ik bewust niét heb. Ik zit liever in de zon met een kop koffie en een goed boek wat na te denken over het leven."

**Tekst:** Marieke Smid / **Foto:** Duncan de Fey

**'BIJ DE STADSNOMADEN  
BEN IK ECHT OP MIJN PLEK'**

# STUDENTEN WILLEN (NOG) NIET NAAR DUKENBURG

In Bottendaal en Nijmegen-Oost domineren studentenhuizen het straatbeeld. Leuk voor de studenten, maar ga er maar eens tussen wonen als ouder echtpaar of jong gezin. De roep om studenten meer te spreiden over de stad, klinkt al jaren. Maar hoe krijg je dat voor elkaar?

Tekst: Mathijs Noij / Foto's: David van Haren



**I**n Neerbosch-Oost wisselen de typische jaren-zestigwoningen, portiekflats met schotelantennes, hondenuitlaatveldjes en garageboxen elkaar af. Omklemd door het Maas-Waalkanaal en drukke verkeerswegen, met slechts één toegangsweg, voelt het stadscentrum van Nijmegen ver weg. Wie tussen de bomen doorkijkt, ziet de torens van chipfabrikant NXP op bedrijventerrein Winkelsteeg.

Verhalen over drugsgebruik, jongerenoverlast en een 'witte vlucht' kleuren het imago van Neerbosch-Oost in. Dat laatste fenomeen duidt op een dagelijkse stroom fietssende ouders, die hun kind liever naar een school buiten de wijk brengen.

Dit is geen plek waar veel studenten wonen. Uitzondering op de regel is het huis van Daniel Schömann (22) in de Triangelstraat, een doornormale Nederlandse gezinswoning, die hij deelt met drie internationale huisgenoten en hun kat. Zelf komt hij uit Keulen.

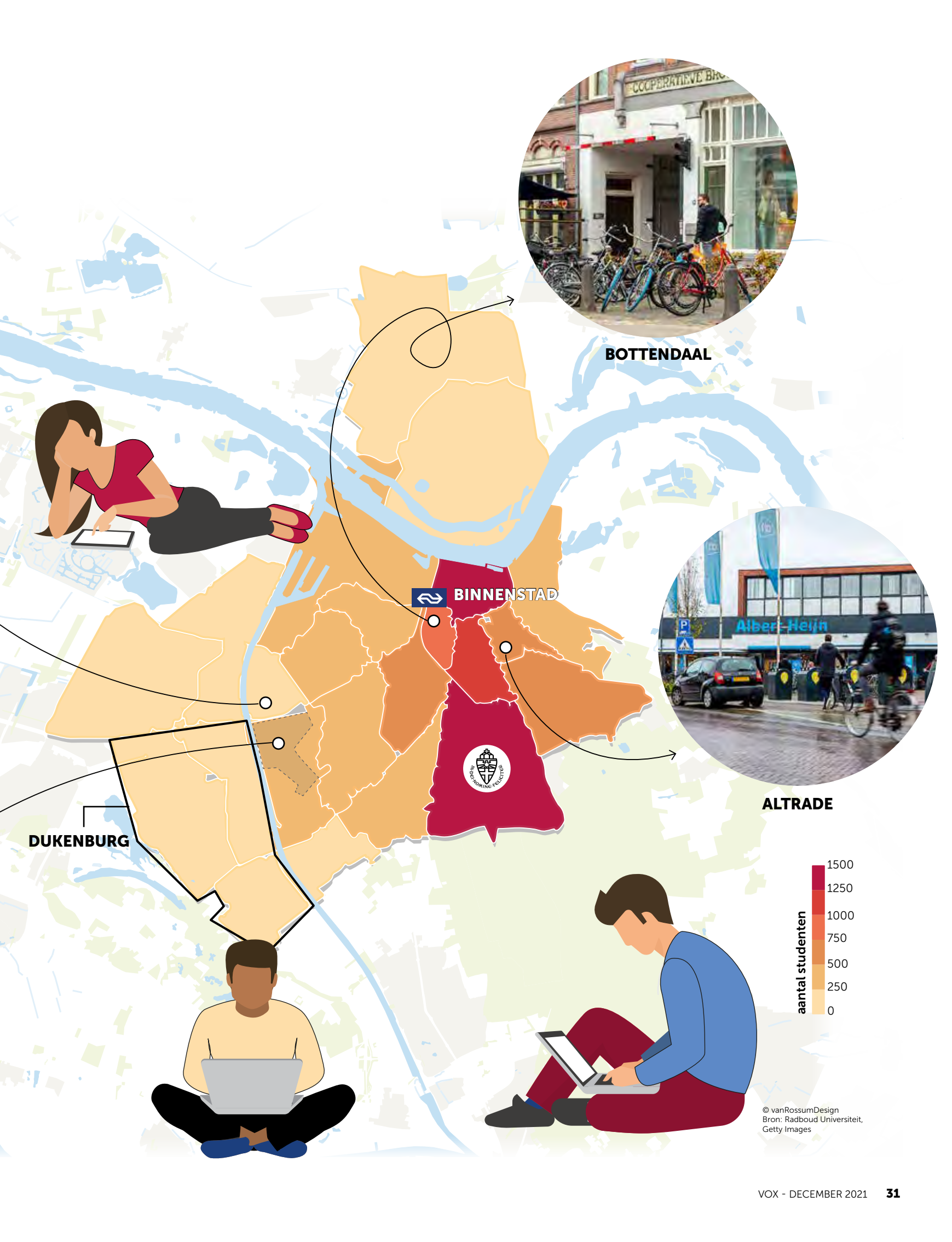
"Ik ken de reputatie van de wijk", vertelt de student Arts & Culture aan de gemeenschappelijke keukentafel op de benedenverdieping. "Met huisgenoten moeten we er altijd een beetje om lachen. Een van hen komt uit Kansas City. Daar heb je échte no-go-areas, waar je 's avonds moet oppassen om niet overvallen te worden. Hier kun je prima over straat. Zelfs kinderen spelen dan nog buiten."



NEERBOSCH-OOST



WINKELSTEEG



DANIEL SCHÖMANN

## 'IK KEN DE REPUTATIE VAN DE WIJK'

Voordat hij in Neerbosch-Oost terecht kwam, zag Schömann al heel wat uithoeken van Nijmegen. In 2019 begon hij aan zijn studie zonder dat hij een kamer had gevonden. Omdat hij uit Keulen kwam, niet ver van de Duits-Nederlandse grens, kreeg hij geen prioriteit bij studentenhuisvester SSH&. Hij belandde een week op camping de But in de Groesbeekse bossen. Daarna volgden twee bungalows, een Airbnb in Nijmegen-Noord en uiteindelijk een dure kamer van slechts zeven vierkante meter aan de Wolfskuilseweg. Totdat hij van een studiegenoot hoorde dat zij huisgenoten zocht voor een aangekocht huis in Neerbosch-Oost.

Een belangrijk voordeel van zijn huidige woonplek is het contact met zijn huisgenoten. Voor vragen of opmerkingen kan Schömann altijd terecht bij de huisbaas – dat is namelijk de vriend van zijn huisgenoot uit Kansas. Dat was aan de Wolfskuilseweg wel anders. “Die eigenaar wilde alleen maar zoveel mogelijk geld verdienen.”

### Swapfietsen

In Nijmegen is het duidelijk waar studenten het liefst wonen. Je hoeft maar naar de talloze Swapfietsen in voortuinen te kijken om te zien dat wijken als Bottendaal en Nijmegen-Oost populair zijn onder studerend Nijmegen. Postcodegegevens van Radboud-studenten die in Nijmegen wonen, opgevraagd door Vox, bevestigen dat beeld (zie kaart).

Over die concentratie van studenten is de afgelopen jaren veel gezegd en geschreven. Niet in de laatste plaats door bewonersplatform Kamerbreed, dat sinds zijn oprichting in 2013 het gemeentebestuur rondom kamerhuur bekritiseert. Volgens het platform tasten veel studentenhuisvesters dicht op elkaar de leefbaarheid voor andere bewoners aan. In sommige buurten klagen bewoners al jaren steen en been over feestjes en overlast.

Ook de gemeenteraad kreeg hier de afgelopen jaren meer oog voor. In 2018 voerde Nijmegen daarom een vergunningstelsel in: elke eigenaar die kamers wilde verhuren, moest een vergunning aanvragen. Lang niet alle huisbazen kregen die, waarop studenten op straat dreigden te belanden. Wat volgde was een slepend juridisch proces tussen verhuurders en gemeente, dit jaar eindigend bij de Raad van State, waar de vergunningsregels grotendeels van tafel werden geveegd. De gemeente had alleen

om zo'n vergunning mogen vragen bij huizen met een waarde onder de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (325.000 euro in 2021). In de hogere prijs-categorie was de schaarste onvoldoende bewezen om zo'n vergunningsplicht te rechtvaardigen, oordeelde de rechter.



In allerijl heeft de gemeente een nieuw ijzer uit het vuur gehaald om een ongebreidelde aanwas van studentenhuisvesters te voorkomen. Sinds oktober geldt de plicht om vóór het ombouwen van een huis tot kamerpand een omgevingsvergunning aan te vragen. Dat wordt, in tegenstelling tot het vergunningstelsel dat de rechter van tafel veegde, in een zogenoemd facetbestemmingsplan geregeld en is daarom wel legitiem.

### Kamernood

Met dit nieuwe vergunningstelsel hopen de stadsbestuurders de leefbaarheid van studentenwijken te kunnen beschermen. Tegelijkertijd heeft Nijmegen veel extra kamers nodig. Nu al dwingt de kamernood studenten om tijdelijk hun toevlucht te nemen tot hotels of campings, zoals ook Daniel Schömann deed toen hij begon aan zijn studie in Nijmegen. Of ze gaan helemaal niet op kamers.

Begin 2021 stelde de gemeente daarom dat er tweeduizend extra kamers nodig zijn. De helft daarvan moet studentenhuisvester SSH& voor haar rekening nemen, zo is afgesproken. De andere helft is voor de particuliere markt.

Maar die aantallen zijn alweer achterhaald, stelt Marco Schoofs, manager strategie en wonen van SSH&. In oktober kwam kenniscentrum Kences met nieuwe zorgwekkende berekeningen, die een groeiend kamertekort voorspellen. Landelijk is het tekort aan kamers volgens Kences opgelopen tot 26.500. De verwachting is dat het aantal uitwonende studenten in Nederland de komende acht jaar nog zal toenemen met 57.000. De huidige bouwplannen zijn bij lange na niet toereikend om in die toekomstige vraag te voorzien. “Wij willen daarom meer doen”, zegt Schoofs, “en zijn hard op zoek naar nieuwe locaties. We zoeken daarvoor in een bredere cirkel om het centrum. Wijken als Nijmegen-Noord en Dukenburg sluiten we bij voorbaat zeker niet uit.” Ook de gemeente ziet graag dat studenten andere wijken





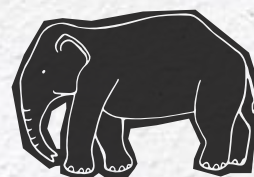
Neerbosch-Oost

opzoeken en zich zo meer spreiden over de stad. Uitgangspunt is dan ook, vertelt wethouder Jan Wijnia in zijn kantoor in het gemeentehuis, dat de nieuwe studentenhuisen niet allemaal in de populaire wijken komen. De gemeente dwingt dit echter niet af met een quotum voor studentenhuisen, zoals steden als Groningen en Amsterdam doen. “Wij sturen door middel van de beleidsregels waar een verhuurder aan moet voldoen voordat er een vergunning wordt verleend. Zo moeten er bijvoorbeeld voldoende fietsenstallingen zijn en mogen de burens niet worden ingesloten door studentenhuisen.” Door die beperkingen worden studentenhuisen automatisch meer verspreid over de stad, is de gedachte van de wethouder.

Wijnia juicht het idee van een gedeelde stad toe, waarin verschillende bevolkingsgroepen door elkaar leven, maar wijst geen gebieden aan waar hij de concentratie van studentenhuisen zou willen verhogen. “We streven in de hele stad een mix van bevolkingsgroepen na. We moeten dus overal kijken of er studentenhuisvesting mogelijk is. Daarover voeren we constant overleg met de SSH&.” De particuliere markt is moeilijker te sturen, stipt hij aan.

### Boottochten

Om studenten te verleiden naar de buitenwijken te verhuizen, zul je die wijken aantrekkelijker moeten maken. En daar is nog een wereld te winnen, vindt Rob Jaspers, voormalig stadsverslaggever van *De Gelderlander* en sociaal geograaf. Vooral het op sommige plekken verouderde Dukenburg – aan de andere kant van het Maas-Waalkanaal – kan in dat opzicht een impuls gebruiken, vindt Jaspers, die al jaren pleit voor een herwaardering van het gebied. Hij wilde zelfs namens de stad boottochten gaan organiseren op het kanaal, zoals hij al jaren op de Waal doet. Dan zou hij vooral de potentie van het gebied onder de aandacht willen brengen.



## Villa Olifant

**Sommige studentenhuisen hebben een naam. Waar komt die vandaan?**

Villa Olifant is het thuis van dispuut Olifant aan de Straalmanstraat. Emiel is een van de negen bewoners. De huishond heet Lulleaux. “De naam Olifant komt van de hoorn van ridder Roland”, vertelt Emiel. “In het gedicht *Chanson de Roland* wordt beschreven hoe hij Karel de Grote, tijdens de terugtocht van een veldslag in Spanje, waarschuwde voor een aanval op de achterhoede door op zijn olifantshoorn te blazen. Tegelijkertijd betekende dit de dood voor Roland, want hij blies zo hard op zijn hoorn dat zijn trommelvliezen braken en zijn longen kapotgingen.”

In groene letters staat op het raam ‘Villa Olifant sinds 1965’, het jaar dat het huis in gebruik werd genomen als dispuutshuis. Verder is boven de deur de hoorn van Roland te zien. “In het huis zijn kleine olifantbeeldjes te vinden. Ook zijn enkele muren beschilderd met afbeeldingen van het dier.” Waar staat het huis voor? “Gezelligheid kent geen tijd en niet lullen maar zuipen”, zegt Emiel. “We doen veel dingen samen en elke week is hier de dispuutavond.” Voor de fleur-tijd, de periode waarin het dispuut nieuwe mensen zoekt, wordt altijd een grote opblaasolifant gehuurd.

TEKST: MAARTEN NEUBAUER



COLUMN

## Lucy's law

**Lucienne van der Geld** is docent notarieel recht en juridisch directeur van Netwerk Notarissen.

### Friends

Hoe ongelukkig is het dat de wooncrisis in volle hevigheid toeslaat tijdens de coronapandemie. Studenten en thuiswerkers zitten daardoor extra in het nauw. Een snelle oplossing ligt niet in het verschiet, de trage formatie is een extra obstakel. Er zijn particulieren die dan maar zelf in actie komen. Zij kiezen voor *co-housing*, dat is Engels voor collectief wonen.

Misschien is het kopen of huren van een huis in je eentje onbereikbaar, maar samen met anderen kan het wel lukken. Momenteel zijn vooral leegstaande boerderijen in trek; ook voormalige scholen worden voor *co-housing* gebruikt.

Hoewel ik niet per se enthousiast ben over de verengelsing van de Nederlandse taal, vind ik in dit geval de Engelse term heel toepasselijk. Want 'co' staat behalve voor 'samen' ook voor 'company'. Zonder een juridische vorm kan *co-housing* niet. Dat geldt zowel voor het pand – het creëren van afzonderlijke eenheden – als voor afspraken en financiering rond het collectief wonen. Dat laatste doe je in de vorm van een soort *company*, bijvoorbeeld een coöperatie of stichting. Zo komt het notariële recht om de hoek kijken. In de statuten – zeg maar de spelregels – leg je vast waaraan de *co-housers* zich moeten houden en hoe er met verschillende situaties wordt omgegaan. Een inspiratiebron daarvoor is natuurlijk *Friends*, de tv-serie uit de jaren negentig. Uit de avonturen van Ross, Rachel, Monica, Chandler, Joey en Phoebe laten zich allerlei situaties afleiden die roepen om afspraken.

Denk aan opbloeiende liefdes in huis, het zoeken van nieuwe *co-housers* en het ruilen van wooneenheden. Eerlijk gezegd heb ik vroeger maar een paar afleveringen van *Friends* gezien. Nu zou ik met heel andere ogen kijken, door de bril van een notaris. Om me voor te bereiden op de toenemende vraag naar juridische begeleiding van *co-housing* schrijf ik mezelf een aantal studie-uren op Netflix voor. Zo draag ik hopelijk een klein steentje bij aan het oplossen van de wooncrisis.



Bottendaal

FOTO: REIN WIERINGA



“Het gaat erom dat een stadsgebied als Dukenburg een verhaal nodig heeft”, zegt hij tijdens een fietstocht langs het kanaal. “Wat heeft dit gebied te bieden? Ik denk dan aan de Berendonck [een natuur- en recreatiegebied, red.], schaatsbaan Triavium en de klimhal. Veel mensen weten bovendien niet hoe groen het hier is.”

Het Maas-Waalkanaal stroomt kilometers dwars door de stad. “Een enorm onderschat gebied”, vindt Jaspers. Vanaf het fietspad aan de Hatertse zijde wijst hij op de huizen, die met hun rug naar het kanaal staan. De oevers van het kanaal zijn allesbehalve aantrekkelijk en zijn nu hoogstens een barrière voor wie naar de meubelboulevard wil, of de stad uit. Jaspers' adagium: “We moeten anders gaan kijken naar de stad.”

# 'NIJMEGEN IS BEST EEN UITGESTREKTE STAD MET VEEL LEGE PLEKKEN'

Vlak voor de Hatertsebrug houdt de oud-verslaggever halt bij een omheind terrein met een oude fabriek, een silo en een slecht onderhouden woonhuis. Tussen de straattegels groeit het onkruid omhoog. Er is enige mentale lenigheid voor nodig, maar Jaspers ziet in dit oude mengvoederbedrijf een potentiële culturele hotspot. "Zorg voor horeca, geef er kunstenaars een plek en je hebt zo een locatie die doet denken aan de Honigfabriek."

Na het passeren van SSH&-complex Vossenveld en de sportvelden van voetbalclub Hatert betreden we bedrijventerrein Winkelsteeg. Binnenkort wordt hier gestart met de bouw van vijfhonderd tijdelijke woningen. De gemeente heeft grote plannen met het gebied: Winkelsteeg moet uiteindelijk plek gaan bieden aan vierduizend huizen.

Volgens Jaspers is de transformatie van Winkelsteeg dé kans om de wijken aan de andere kant van het kanaal te verbinden met de rest van de stad. Nu nog is het een plek waar mensen liever met een grote boog omheen fietsen. Als dat door de aanwezigheid van huizen en goede fietsroutes verandert, komt Dukenburg gevoelsmatig opeens veel dichterbij te liggen. Jaspers pleit dan ook voor een nieuwe brug voor fietsers en wandelaars, die Winkelsteeg verbindt met Dukenburg. "De grote bruggen die er nu liggen, zijn ingericht op auto's en niet aantrekkelijk om over te steken met de fiets."

## Twee werelden

Jaspers krijgt bijval van zelfstandig onderzoeker Josse de Voogd, die jarenlang in Nijmegen woonde. Als electoraal geograaf legde hij de vorige verkiezingsuitslagen in Nijmegen onder de loep en zag: het Maas-Waalkanaal snijdt Nijmegen politiek gezien in twee stukken. Aan de westkant stemmen bewoners vooral populistisch rechts, aan de andere kant GroenLinks en D66. Extra verbindingen leggen tussen die twee werelden zou daarom een goed idee zijn, vindt De Voogd.

Het opkrikken van Winkelsteeg als woongebied ook. "Het is nu een soort gat midden in de stad. Het lijkt me beter om dat op te vullen dan om woningen in open gebied om de stad heen te gaan bouwen." Sowieso zijn er in Nijmegen nog best wat mogelijkheden om te verdichten, vindt de geograaf. "Nu ik in Utrecht woon valt me dat extra op. Hier wonen bijna twee keer zoveel mensen op bijna hetzelfde oppervlak. Nijmegen is best een uitgestrekte stad met veel lege plekken."

De Voogd ziet minder heil in het zomaar neerzetten van een nieuw SSH&-complex aan de andere kant van het kanaal, in Dukenburg. "Het hoogste doel van studenten is toch de Burghardt van den Berghstraat.

Niet Dukenburg – daar gaan mensen wonen omdat ze een grote tuin willen. Studenten zitten in een andere levensfase en pakken, als ze de kroeg in willen, toch de fiets naar de stad." Het resultaat zou zijn dat de studenten wel in Dukenburg wonen, maar langs de andere bevolkingsgroepen heen leven. Hoogstens zou de lokale supermarkt garen spinnen bij een beetje extra omzet.

Belangrijker dan het aantrekken van studenten is zorgen dat wijken aan de andere kant van het kanaal aantrekkelijk blijven voor de huidige bewoners, vindt De Voogd. "Zorg dat je de mensen vasthoudt die het economisch wat beter krijgen. Nu zie je toch dat zij vaak wegtrekken uit oudere naoorlogse wijken, bijvoorbeeld naar nieuwere wijken. Dat komt de leefbaarheid in die oudere wijken niet ten goede."

Voor Neerbosch-Oost, met al zijn sociale huurwoningen, zal dat nog een hele opgave worden. Maar voor de Duitse student Daniel Schömann is het voorlopig een prima plek om te wonen, na al zijn omzwervingen door Nijmegen. "Ik snap heel goed dat studenten deze locatie niet ideaal vinden, hoor", zegt hij. "Maar er is een bushalte, en een treinstation om de hoek. Met de fiets naar de campus kost je niet meer dan twintig minuten." Een ander voordeel: Schömann heeft een eigen auto en kan die kwijt op de oprit. Welke student kan dat nu zeggen? \*



## SSH& WIL MEER BOUWEN OP DE CAMPUS

In de zoektocht naar nieuwe locaties laat studentenhuysvester SSH& haar oog vallen op één locatie in het bijzonder: de universiteitscampus. "Wonen op de campus is voor studenten heel aantrekkelijk", zegt SSH&-manager Marco Schoofs. "Vorig jaar hebben we Nestor opgeleverd, een prachtig nieuw complex naast het Radboudumc. We zouden op de

campus graag meer realiseren." In het verleden is geopperd om het Erasmus- en het Spinozagebouw te gebruiken voor studentenhuysvesting. De universiteit heeft daar nog geen knoop over doorgehakt, maar hoopt elders op de campus volgend collegejaar alvast tijdelijke woningen te (laten) plaatsen. (Zie ook pagina 43.)

# HANS & MIA

## wonen al 54 jaar in dezelfde flat

Van een gezellige buurtavond of een speklapje bakken voor de buurman naar hooguit een knikje in het trappenhuis. In een halve eeuw is er veel veranderd in de Nijmeegse portiekflats waar Hans (84) en Mia (87) van der Heijden al 54 jaar wonen. 'Maar ik zou hier niet weg willen, het is een heerlijk plekje.'

Tekst: Wies Bakker / Foto: Bert Beelen

**H**oewel jarenvijftig-portiekflats niet bekend staan om hun goede isolatie, hoef je bij Hans en Mia geen dikke trui aan, dankzij de vloerbedekking, houten plafondbekleding en flink opgestookte gaskachel. En als Hans toch het gure weer in moet voor een boodschap, pakt hij de auto. "Dat kon vroeger niet. Mijn vader moest lopen naar zijn werk als spoorbeambte." Hij wijst naar een oude glimmende seinlamp uit die tijd, in de hoek van de woonkamer. "Die poets ik regelmatig op."

Sinds Mia is gevallen vindt ze de traptreden naar de buitendeur wat eng, maar weg wil ze niet. "Ik zou nergens anders willen wonen." De twee Nijmegenaren hebben na hun huwelijk een tijdje in Arnhem gewoond, waar Hans een baan had, maar daar hield Mia het niet lang uit. "Ik kreeg ontzettende heimwee naar Nijmegen", zegt ze. "Je bent toch geen Arnhemmer, hè? Het was zulk stug volk daar."

### Internationale studenten

Hans en Mia wonen al 54 jaar in de Nijmeegse wijk Hazenkamp. Ze zagen de buurt door de jaren heen veranderen. Steeds meer flats werden opgekocht door investeerders en verhuurd aan studenten. Daardoor is het aan de Wolfstraat

minder leuk. Onpersoonlijker. Mia: "Ik ben zelf ook niet het type om bij mensen de deur plat te lopen, maar nu zeggen sommigen amper gedag."

Van de acht appartementen in hun portiek worden er twee bewoond door studenten. Het huis boven Hans en Mia is ook een studenten-huis. "Er wonen drie of vier mensen", zegt Hans. "Ze hebben vaak feestjes en dan horen we ze tot diep in de nacht praten, muziek draaien en met stoelen schuiven. Met sommigen maakt hij weleens een praatje, maar de internationale studenten die recht boven hen wonen, kent hij amper. "Die spreken de taal ook niet."

In 1967 streek het echtpaar neer in de Hazenkamp, in het appartement náást dat waar ze nu wonen. Hans werkte in het Nijmeegse filiaal van de Singermaatschappij (bekend van de fabricage van naaimachines). "Het was een driekamerflat, waar we met onze twee dochters woonden", vertelt Mia. "We kochten twee opklapbedden, dat ging best. Tegenwoordig moeten alle kinderen een eigen kamer hebben, maar dat was toen niet."

Tien jaar later verkaste het gezin naar het naastgelegen vierkamerappartement. Toen kregen de kinderen allebei wel een eigen kamer. Mia: "We hadden het ook mogen kopen, weet

je nog? Dat was maar 45.000 gulden, maar we hadden toen helemaal geen geld." Spijt dat ze het nooit hebben gekocht, is er niet. "Zo hoog is onze huur niet. Het is schandalig wat jonge mensen nu moeten betalen."

### Babyfoon van de overburen

De eerste jaren woonden er vooral gezinnen, ze trokken veel met elkaar op. "Het was al gauw 'tante Mia' voor en 'tante Mia' na." Ze hielpen elkaar in huis en met de kinderen. "We hadden zelfs de babyfoon van de overburen", grinnikt Hans. Er ontstond een vast groepje vrienden, vertelt Mia. "Ieder jaar met de carnaval gingen we dat bij iemand thuis vieren. Dat zijn leuke dingen om op terug te kijken."

Hans en zijn buurman deden in hun vrije tijd vaak klussen in de flats. Ze vervingen een lamp in het trappenhuis of repareerden een deur. "Ik doe het nog af en toe", zegt Hans. Ook Mia schoot haar burens regelmatig te hulp. Toen de buurman op het laatst alleen woonde, bakte ze soms speklapjes voor hem.

Helaas zijn de meeste buurtvrienden inmiddels verhuisd of overleden. "Maar mijn goede vriendin Ria woont met haar man nog steeds een paar huizen verderop", zegt de Nijmeegse. "We hebben al meer dan vijftig jaar goed contact. Ze komt elke maandag op de koffie." Dan



is Hans meestal te vinden in de kerk, waar hij klusjes doet. “Op maandagochtend kom ik er ook altijd om koffie te drinken.” Zijn vrouw, lachend: “En om te roddelen!”

Tegenwoordig zijn er minder kerkgangers, maar een aantal woont nog altijd in de wijk. Hans haalt uit een bruinleren aktetas een velletje met adressen tevoorschijn. Bij al die huizen bezorgt hij de parochiekrant. Hij is blij dat hij zo nog wat buurtgenoten kent, want in de flat is veel verloop. “Er woonden altijd jonge mensen die hier begonnen, maar nu krijgen ze kinderen en zijn ze weg. Vroeger bleven ze langer. Nu komt en gaat het.”

#### **Heerlijk plekje**

Soms ergeren ze zich aan de vele fietsen op de stoep. En de flats zijn gehoriger geworden doordat iedereen zijn vloerbedekking vervangt door laminaat. Maar als je met z'n allen op een

kluitje woont, moet je nu eenmaal dingen door de vingers zien.

“Verder is het nog steeds een keurige buurt”, zegt Mia. “Ik zou hier niet weg willen, dat moet ik eerlijk toegeven. We zitten overal dichtbij. Het is een heerlijk plekje.” Ze is blij dat de buurtvereniging af en toe wat organiseert. Een barbecue, of een vuurkorf op straat met Nieuwjaar.

Toen ze jong waren, was er geen sprake van enige luxe. Na hun huwelijk kwam Hans eerst bij Mia's moeder en haar negen kinderen inwonen. “Dat was vol.” Maar Mia heeft warme herinneringen aan de tijd in het ouderlijk huis. “Met Sinterklaas kregen we zelfs ondergoed. Daar liepen we mee de straat op, zo blij waren we.” Wat dat betreft is er veel veranderd in Nijmegen, vinden ze. “Als onze ouders nu terug zouden komen, zouden ze niet weten wat ze meemaken”, lacht Hans. ★

**'SOMMIGE  
STUDENTEN  
SPREKEN  
DE TAAL NIET'**

**Devlin Oosterwijk (27) en Femke van der Pal (26),  
afgestudeerd planoloog en socioloog**

**MIJN  
HUIS**

"Herten in onze achtertuin hebben we al regelmatig gezien, en dat kunnen waarschijnlijk niet veel studenten zeggen. We wonen midden in het bos tussen Nijmegen en Groesbeek, op het terrein van Dekkerswald. Dat je tijdens je pauze direct in de natuur staat voor een wandeling, is waanzinnig. Het grootste nadeel is helaas het fietsen naar de winkel. Die is ver weg en ligt boven op een heuvel. Nu we wat ouder zijn hebben we gelukkig een auto, maar die jarenlange fietstochten waren best pittig. Ons huis is een bungalow waar vroeger de directeur van de

zorggroep in woonde. Hij was hier een paar dagen per week als hij moest werken. Zijn overbuurman, de jachtopzichter van het bos, woont er nog steeds. Hoewel hij gepensioneerd is, houdt hij alles nog steeds in de gaten: we kunnen niks doen zonder dat hij het doorheeft. Dat is eigenlijk heel grappig en we hebben leuk contact met hem.

Sinds kort wonen we hier anti kraak. Het bestemmingsplan voor studentenhuisvesting is namelijk niet meer verlengd. Ons huis gaat binnenkort tegen de vlakte, maar daar hebben we geen problemen mee. Weinig mensen zullen voor zo weinig geld zoveel woonruimte hebben. We hebben hier bovendien leuke jaren gehad."

Tekst: Marieke Smid / Foto: Duncan de Fey



**'ONS HUIS GAAT  
BINNENKORT  
TEGEN DE VLAKTE'**



# DE VLUCHT NAAR VIANEN





Okan Mollov woont nu in Vianen

De wooncrisis raakt internationale medewerkers en studenten extra hard. Ze kennen de weg op de huizenmarkt onvoldoende of stuiten op 'no internationals'. Zo kwam hoogleraar Amalia Arvaniti terecht in Oss, week marketingmedewerker Okan Mollov uit naar Vianen en woont psychologiestudent Hannah Landbauer in Eindhoven.

Tekst: Annemarie Haverkamp / Foto's: Bert Beelen

**'K**om maar niet naar mijn huis', mailt Amalia Arvaniti. 'KPN heeft ons internet te vroeg afgesloten en nu kan ik niet meer thuiswerken. Laten we de afspraak verplaatsen naar het Erasmusgebouw.'

De Griekse Arvaniti, hoogleraar English language and linguistics, woont met man en zoon in Elst. Niet lang meer, want ze hebben een huis gekocht in Oss. Op dit moment zijn daar schilders en loodgieters bezig. In Elst is de familie begonnen met het inpakken van de huisraad. Tussendoor moet er gewoon gewerkt worden, en maakt de hoogleraar even tijd voor een interview.

"Natuurlijk hadden we het liefst een huis gekocht in Nijmegen", verzucht ze. "Maar we hebben niets kunnen vinden."

Haar zoektocht naar een woning begon al in het Engelse Canterbury, waar Arvaniti met haar gezin woonde toen ze in de zomer van 2020 een baan accepteerde aan de Radboud Universiteit.

"In eerste instantie zochten we een huurhuis. We mochten in Nederland nog niets kopen omdat mijn man Amerikaans is. Hij moest eerst een verblijfsvergunning regelen."

Goed, een huurhuis dus. Dat bleek nog niet zo eenvoudig. Het aanbod in de particuliere sector was schaars en de familie had een hondje. "Bij veel huizen waren huisdieren niet toegestaan. Bovendien waren de meeste woningen al weg zodra de advertentie online kwam."

Via Zoom (want corona) deed ze een aantal bezichtigingen. Alleen voor de twee-onder-een-kap in Elst kwam ze in aanmerking, omdat ze getipt werd vóór het huis op Funda verscheen. Vanachter haar computer in het Verenigd Koninkrijk zei ze ja.

# 'ZE ZEIDEN DAT ZE NIETS VOOR ME KONDEN DOEN'



Amalia Arvaniti is net verhuisd naar Oss

“Het was heel spannend toen we in augustus de wijk binnenreden. Maar we waren positief verrast. Alles beviel in Elst: het was er groen, we hadden een fijne tuin en de burens waren vriendelijk.”

Maar Arvaniti wilde niet blijven huren. Uiteindelijk wilde ze een huis kopen, omdat dat nu eenmaal een goede investering is. Ze benadrukt dat het een zegen is dat je in Nederland überhaupt in aanmerking komt voor een hypotheek. “In Engeland lenen de banken je geen geld als je het huis niet voor je pensioering kunt afbetalen.”

Na zes maanden kreeg haar man zijn verblijfsvergunning en bestormden ze de Nijmeegse woningmarkt, om er direct achter te komen wat voor slangenkuil het is. Voor de meeste bezichtigingen werden ze niet eens uitgenodigd, en als ze al een bod uitbrachten, werd dat meteen overboden. Helaas was er niemand die de nieuwkomers bij de hand nam in deze bizarre woonwereld.

“We begrepen al snel dat Nijmegen 'm niet ging worden. Heel jammer, want we hadden graag in de stad gewoond, vlak bij de universiteit en tussen de restaurantjes.”

De cirkel rondom de Waalstad waarin ze zocht, werd steeds ruimer. Intussen bleven de prijzen maar stijgen. Nog langer wachten zou de zaak niet ten goede komen.

Toen kwam het huis in Oss in beeld. Ook weer een twee-onder-een-kap, met tuin en garage en houten vloeren. Onder de vier ton bovendien. “Het grappige is dat de makelaar ons erop wees dat het een wijk met veel buitenlanders is. Wij zijn zelf buitenlanders, maar dat bedoelde hij geloof ik niet.”

Haar zoon, die op een internationale school zit, kan vanuit Oss met een rechtstreekse trein naar Arnhem. Ook de universiteit is redelijk goed bereikbaar, al moet Arvaniti dan wel eerst met de fiets, vervolgens met de trein en dan nog met de bus.

## In de stress

Vijftig kilometer verderop in noordwestelijke richting woont Okan Mollov. Als marketingmedewerker van de Radboud Universiteit – hij organiseert virtuele open dagen – is hij dit jaar neergestreken in Vianen, bij Utrecht. Op tafel staat zijn laptop. “Gelukkig hoef ik niet elke dag naar de campus”, merkt hij op. Van deur tot deur kost hem dat twee uur reistijd. Ook hij had dolgraag in Nijmegen gewoond. Dat is mislukt. “Nijmegen staat niet erg open voor internationals”, zegt hij, terwijl hij poes Gijs aanhaalt.

Mollov, half-Bulgaars half-Turks, kwam naar de Radboud Universiteit als premasterstudent. Om woonruimte te vinden, werd hij lid van ontelbaar veel Facebookgroepen. ‘No internationals’, stond er tot zijn frustratie bij de meeste advertenties. Hij woonde eerder al in Leeuwarden en Amsterdam, waar hij de sfeer als een stuk internationaler ervoer. “Uiteindelijk vond ik via Kamernet een studio bij mensen aan huis in Ressen.”

Ressen? “Bij Bommel.”

Verontschuldigend haalt hij zijn schouders op. De studio was nog duur ook: 670 euro per maand. En er was geen wifi. Maar wat moest hij anders?

Bij het International Office [de nieuwe naam is Student Life and International Mobility, red.] had hij zich al gemeld. Daar kreeg hij te horen dat er via een tussenpartij wel een kamer beschikbaar was, maar die mocht hij niet bezichtigen. Op basis van foto's moest hij een contract tekenen. “Die kamer kostte 700 euro per maand. Ik zei dat het vreemd was dat ik niet eerst mocht kijken. Dat doen ze bij Nederlandse studenten toch ook niet? Het risico heb ik niet genomen.”

Net als de Griekse professor Amalia Arvaniti miste hij iemand die hem vanuit de universiteit hielp bij het zoeken naar woonruimte. De studio in Ressen was hij bijna misgelopen omdat hij van de huurbaas een contract kreeg in het Nederlands. Ter vertaling stuurde hij het naar een vriend. “Dat duurde even. Toen ik weer contact met de huurbaas opnam, zei ze dat ze de kamer aan iemand anders wilde verhuren. Ik zat helemaal in de stress. Vroeg International Office om advies. Daar zeiden ze dat ze niks voor me konden doen.”

Mollov kan er nog boos om worden. “Je kan altijd iets doen. Al is het maar luisteren.” Hij vindt: als je studenten van over de hele wereld naar Nijmegen haalt, moet je



## Het Vensterhuis

Sommige studentenhuizen hebben een naam. Waar komt die vandaan?

Het Vensterhuis, op de hoek van de Wilhelmina-singel en de Sloetstraat, is het dispuutshuis van de Tempeliers. Het wordt bewoond sinds 1957 en telt nu elf leden en aspiranten. Het huis is vernoemd naar het prominente glazen venster op de hoek. Jorg, aspirant-lid, is enthousiast over zijn woonplek. "De sociale cohesie is sterk. Je staat hier met elkaar op, gaat samen naar de universiteit en zit 's avonds aan dezelfde eettafel." Ook organiseren de Tempeliers sinds 1968 het jaarlijkse hockeytoernooi Coupe des Tempeliers, dat door de jaren heen een festival is geworden. Het is een nationaal evenement waar disputen uit het hele land samenkomen.

TEKST: MAARTEN NEUBAUER

RECTOR HAN VAN KRIEKEN:

## 'PLAN VOOR TIJDELIJKE WONINGEN OP DE CAMPUS'

De problemen die internationale studenten momenteel ervaren op de woningmarkt, hebben rector Han van Krieken verrast, zegt hij. "Vóór de coronapandemie was het aanbod dat we hadden behoorlijk adequaat, maar dat is heel snel veranderd."

De doorstroom lijkt gestokt. De meeste buitenlandse studenten kunnen in het eerste jaar van hun studie een kamer huren, waarvoor 1.044 eenheden gereserveerd zijn via SSH& en andere partijen. Daarna worden ze geacht via hun netwerk een ander onderkomen te vinden. Dat lukt dit jaar niet altijd. Van Krieken kondigt aan dat de universiteit in overleg is met woningaanbieders om tijdelijke woningen te plaatsen op de campus. Als alles meezit, kunnen die in het nieuwe collegejaar gereed zijn. "We zitten momenteel om tafel met de SSH& en de gemeente." Volgens het bestemmingsplan mag op een aantal plekken nog gebouwd worden, onder meer achter het Huygensgebouw, naast Mercator II. Hoeveel woningen er mogelijk komen en wie ze precies gaat verhuren, durft de rector niet te zeggen. De planning is ook afhankelijk van aannemers en de beschikbaarheid van bouwmaterialen. Er is op dit moment een tekort aan hout, staal en kunststof.

Op langere termijn ziet Van Krieken mogelijkheden voor studentenkamers in het Erasmusgebouw. Maar ook daarvoor moeten alle partijen het eerst eens zijn. De gesprekken met de medezeggenschap hierover moeten nog beginnen. Bovendien is een renovatie van het gebouw, waar nu onder meer de Faculteit der Letteren zit, vereist. Pas over acht à tien jaar zal het pand eventueel geschikt zijn voor bewoning.

Tijdens de diesviering in oktober sprak Van Krieken er schande van dat studentenhuizen buitenlandse studenten waren als ze nieuwe bewoners laten hospiteren. "Dat strookt niet met de waarden van onze universiteit", herhaalt hij. Maar, zegt hij, het ligt niet binnen zijn macht hier iets aan te doen. Meestal gaat het om particuliere huizen. "Ik zou het alle studenten gunnen om juist met verschillende nationaliteiten onder één dak te wonen, want dat is een verrijking van je leven."

Nederlandse studenten die naar het buitenland gaan via een uitwisselingsprogramma, krijgen van de universiteit een eenmalige bonus van 350 euro als ze hun kamer ter beschikking stellen aan een inkomende student. Ook op die manier hoopt de universiteit meer plek te creëren voor internationale uitwisselingsstudenten.

Voor medewerkers uit het buitenland zijn er tijdelijke wooneenheden in het Guesthouse, naast het Sportcentrum. Dat zijn er te weinig, erkent de rector. De Radboud Universiteit heeft een Global Staff Information Desk waar nieuwe internationale medewerkers zich kunnen melden. En er zijn vergevorderde plannen voor een Life Port Welcome Centre voor expats in deze regio. Daar kunnen ze hulp krijgen bij het vinden van hun weg in Nijmegen en zullen ze ook gewezen worden op makelaars.

"Maar het vinden van een huis is nu eenmaal moeilijk, ook voor Nederlanders. We kunnen geen ijzer met handen breken." Het advies dat hij nieuwe collega's meegeeft, is: begin op tijd met zoeken. De universiteit is niet van

plan zelf huizen aan te schaffen waar internationale medewerkers kunnen wonen.



zorgen dat ze onderdak hebben. Jarenlang werkte hij in de hotelbranche. De gastvrijheid die daar gangbaar is, heeft hij gemist op de universiteit. Veel buitenlandse studenten krijgen een kamer via de SSH&, maar mogen daar slechts een jaar blijven. Daarna worden ze geacht zelf iets te vinden. “Hoe dan? Er is niks. Of in de advertentie staat ‘no internationals’.”

### Apart loket

Over de weigering om internationale studenten toe te laten in Nijmeegse studentenhuizen, sprak rector Han van Krieken zich streng uit tijdens de laatste dies natalis (verjaardag van de universiteit). Hij noemde dit “héél slecht”. En: “Het laat een heel nare kant van de Nederlandse samenleving zien.” Inmiddels heeft hij laten weten dat hij in gesprek is over tijdelijke woningen voor internationals op de campus (zie kader op pagina 43). De Griekse Arvaniti woonde op verschillende plekken in

## ‘IK MIS HET SOCIALE LEVEN IN NIJMEGEN’

de wereld. Van vrienden in New York weet ze dat de universiteit appartementen bezit en verhuurt. Toen ze werkte aan de University of California in San Diego, kreeg ze – net als andere werknemers – een lening aangeboden tegen een lage rente om gemakkelijker een huis te kunnen kopen.

“Mijn collega’s in Nijmegen wilden me best helpen, maar zij hadden hun huis vaak jaren geleden gekocht en waren niet thuis in de huidige woningmarkt.” Een apart loket, waar Radboud-mensen werken die verstand hebben van de woningmarkt en nieuwe medewerkers helpen met het vinden van een huis, zou volgens haar een begin zijn.

Het had wellicht kunnen voorkomen dat Okan Mollov uiteindelijk – na een tussenstop in Amsterdam (“daar was het vorig jaar niet moeilijk om woonruimte te vinden”) – is neergestreken in een portiekflat in Vianen. “Mijn partner woonde hier al”, vertelt hij bij koffie en koekjes. “Nu wonen we samen.”

De marketingmedewerker is blij met de lichte, ruime woning, maar had liever een sociaal leven opgebouwd in de stad waar hij afgelopen oktober zijn masterdiploma haalde en nu een baan heeft. “De universiteit zou zich dit probleem meer moeten aantrekken.”

### Valse advertentie

De Duitse Hannah Landbauer, die liever onder een gefingeerde naam meewerkt aan dit artikel (haar echte naam is bij de redactie bekend), kreeg ook nul op het rekest bij

het International Office. Afgelopen voorjaar schreef zij zich in voor een studie psychologie aan de Radboud Universiteit. Ze studeerde op dat moment in Berlijn. Meteen meldde ze zich aan bij verschillende Facebookgroepen. Omdat haar vriend in Eindhoven woont, trok ze zolang bij hem in. “Daardoor had ik al een Nederlands adres en kwam ik niet in aanmerking voor een kamer voor internationals van de SSH&”, vertelt ze via Zoom.

Maar Landbauer was vast van plan in Nijmegen te gaan wonen. In april begon ze met zoeken, inmiddels is het november en heeft ze nog altijd geen kamer.

Ze heeft bijgehouden hoe vaak ze reageerde op een advertentie. “Ik heb de afgelopen maanden 230 mails en reacties verstuurd. Vier bezichtigingen gehad. Telkens kozen ze iemand anders.”

Ook de Duitse ervaart discriminatie op de kamermarkt. ‘No internationals’ staat vaker wel dan niet in een advertentie. “Laatst reageerde ik op een kamer die wél voor internationale studenten was. Ze lieten weten dat er meer dan tweehonderd reacties waren gekomen. Tien kandidaten mochten naar de kijkavond.”

Landbauer wordt er wanhopig van. Zo wanhopig, dat ze laatst in een valse advertentie is getrapt. Het betrof een kamer in het centrum van de stad. Of ze vast 700 euro aanbetaling wilde overmaken. De sleutels zouden worden opgestuurd. “Die kwamen natuurlijk nooit, maar ik was wel mijn geld kwijt.”

Komend semester beginnen haar colleges twee keer per week om half negen. Betekent dat ze ’s ochtends om kwart voor zes in de bus moet zitten. Hoelang blijft dat leuk?

“Doordat ik in Eindhoven woon, kan ik hier ook geen vrienden maken bij wie ik kan blijven slapen. Ik mis het sociale leven in Nijmegen.”

Landbauer overweegt terug te gaan naar Berlijn als ze over een paar maanden nog steeds geen onderdak heeft in Nijmegen. Aan de studie ligt het niet, die vindt ze hartstikke leuk. “Ik ben echt niet de enige met dit probleem. De universiteit moet hier iets aan doen, anders haken internationale studenten af.”

Hoogleraar Arvaniti hoopt op z’n minst op begrip voor de situatie van internationale studenten en medewerkers. Dat begint met flexibiliteit wat betreft thuiswerken, zegt ze. Ook buiten coronatijd. “Verwacht niet van mij dat ik elke dag op de universiteit ben. Het was niet mijn idee om in Oss te gaan wonen.”

Ze laat de makelaarsfolder van het net aangekochte jarenzeventig-huis zien. Een fijne grote keuken, ja, dat wilde ze graag. Op het adres moet ze nog even oefenen. “Ruus-broec-gaarde ... Tjonge. Dat kan een Nederlander niet eens uitspreken.” \*



# HET GEDICHT

## Ruimte

Onze kamers krompen, de ruimte die ze vroeger hadden verdween en terwijl ik me neerlegde bij het intrekken van mijn benen besloot jij dat het ook anders kon - op Wikipedia stond een foto van een astronaut met de Aarde op de achtergrond

En daar was het begonnen de angst dat je hier niks meer zou vinden de hoop dat er buiten ons iets lag dat ze in de Kamer debatteerden over hoe de surpriseparty eruit moest zien

- planeten van papier-maché
- gedetailleerde schaalmodellen
- samenzang bij arriveren:

'Beste mensen, we hebben het geregeld ons jarenlange werken wordt eindelijk bezegeld met dit goede nieuws' En jij natuurlijk speciaal gefeliciteerd omdat je altijd hoop was blijven houden je werd enorm bedankt de mooiste slaapzak op Mars werd voor jou gereserveerd

FOTO: GETTY IMAGES

**SAM THEUNISSEN** IS DIT COLLEGEJAAR CAMPUSDICHTER. IN ELKE VOX SCHRIJFT ZIJ EEN GEDICHT.

## COLOFON

**Vox is het onafhankelijke magazine van de Radboud Universiteit.**

### Redactie-adres

Thomas van Aquinostraat 1,  
Postbus 9104,  
6500 HE Nijmegen,  
Tel: 024-3611892  
redactie@vox.ru.nl  
www.voxweb.nl / @voxnieuws

### Redactie

Johannes Fiebig, Annemarie Haverkamp (hoofdredacteur), Ken Lambeets, Mathijs Noij, Stan van Pelt

### Eindredactie

Machiel van Zanten

### Aan dit nummer werkten mee

Wies Bakker, Vincent Decates, Joep Dorna, Lucienne van der Geld, Maarten Neubauer, Jan Scholten, Marieke Smit

### Fotografie

Bert Beelen, Duncan de Fey, David van Haren

### Illustraties

JeRoen Murré,  
Roel Venderbosch

### Vormgeving en opmaak

gloed*communicatie*, Nijmegen

### Advertenties

Bureau van Vliet  
Tel: 023-5714745  
zandvoort@bureauvanvliet.com

**Druk:** Zalsman, Zwolle



**'DE OUDEREN ZIJN  
MIJN VRIENDEN'**

**Tirsa Prins, 24 jaar, student psychologie**

**MIJN  
HUIS**

"Meneer Verheijen (98) is een van mijn oudste medebewoners. We gaan 's ochtends vaak samen een stukje wandelen. Met een andere bewoner fiets ik graag, onderweg halen we dan een ijsje.

Ik woon in een verzorgingshuis met drie andere studenten. We kunnen hier goedkoop wonen, maar daar staat wel tegenover dat we dertig uur vrijwilligerswerk per maand doen. Dat kan van alles zijn: koken, schilderen, een kopje koffie drinken, wandelen. Het concept bestond al in Amsterdam en wij waren de eersten die het in Nijmegen gingen proberen. Ik kan na

drie jaar wel stellen dat het is geslaagd: iedereen is enthousiast.

Ik heb altijd al het doel gehad om iets te doen voor mensen die in mijn ogen een beetje vergeten worden. Hier komen wonen was dus een bewuste keuze. Ik vind het leuk om met de ouderen een band op te bouwen. Het vrijwilligerswerk is eigenlijk een vorm van ontspanning geworden. Als ik de hele dag heb gestudeerd, is een uurtje samen in de tuin werken erg fijn. Ik zie de ouderen ook niet als werk of doel: ze zijn mijn medebewoners en sommigen mijn vrienden."

Tekst: Marieke Smid / Foto: Duncan de Fey



