Studentenverenigingen kopen zelf huizen voor behoud woonruimte

- Woningbeleggers verkopen op grote schaal hun panden, waaronder studentenhuizen.
- Om te voorkomen dat studentenhuizen verdwijnen, komen studentenverenigingen in actie.
- Met hulp van oud-leden richten ze coöperaties op om collectief huizen aan te kopen.

Anna de Haas en Bas Knoop
Amsterdam

Studentenverenigingen in verschillende steden komen in actie nu door de verkoopgolf onder vastgoedbeleggers tientallen studentenhuizen dreigen te verdwijnen. Met hulp van oud-leden starten zij coöperaties die als collectief bestaande studentenhuizen moeten aankopen. Voor financiering kijken de coöperaties naar bijdragen van diezelfde reünisten, investeerders en banken.

Zo willen verenigingen voorkomen dat het kamertekort verder oploopt en zorgen dat de verenigingscultuur behouden blijft. In onder meer Utrecht, Wageningen, Delft en Leiden zijn coöperaties in oprichting.

Uit een enquête van eind 2024 van het Utrechtse vrouwenstudentencorps U.V.S.V. onder alle 115 verenigingshuizen – huizen die volledig zijn bewoond door U.V.S.V.-leden – bleek dat 37 panden op de nominatie staan om binnen drie jaar verkocht te worden door de verhuurder.

'Dat zorgde voor paniek binnen de club', zegt Emilie de Mooij, reünist en mede-initiatiefnemer van coöperatie Nestia Domus. 'De huizen horen bij onze verenigingscultuur. Ze zijn een veilig thuis, je deelt er lief en leed met elkaar en leert elkaar aan te spreken op verantwoordelijkheden.'

Dat oud-leden een studentenhuis kopen, komt vaker voor. Maar de coöperaties die nu in oprichting zijn, gaan een stap verder. Zij willen op grotere schaal huizen aankopen. 'Wij willen niet één huis redden, maar als collectief op langere termijn zo veel mogelijk huizen veiligstellen', stelt De Mooij. De komende vijf jaar hoopt de Utrechtse coöperatie 25 verenigingshuizen aan te kopen.

De Wageningse Studentenhuizen Coöperatie (WSC), gelieerd aan studentenvereniging Ceres, kijkt breder dan alleen verenigingshuizen en zet ook in op renovatie en verduurzaming van panden. Binnen WSC worden huidige bewoners en ex-huisgenoten collectief eigenaar van een huis door de aankoop van een ledencertificaat van €5000. Daarnaast mikt de coöperatie op achtergestelde leningen door reünisten en hypothecaire financiering door banken.

Ongeveer de helft van de uitwonende studenten is aangewezen op particuliere huurbazen. Door strengere huurwetgeving, hogere vermogensbelasting in box 3 en fors gestegen huizenprijzen vinden veel verhuurders het niet meer aantrekkelijk te blijven verhuren. Zij verkopen daarom op grote schaal hun panden, waardoor ook veel studentenkamers verdwijnen.

'De huizen horen bij de cultuur van onze vereniging. Je deelt er lief en leed met elkaar'

'Wij willen niet één huis redden, maar als collectief zo veel mogelijk huizen veiligstellen'

Onderzoek van het kenniscentrum voor studentenhuisvesting Kences en ABF Research laat zien dat in 2024 het aantal beschikbare particuliere studentenkamers met 17.800 is afgenomen. Definitieve cijfers over vorig jaar zijn er nog niet, maar Kences en ABF schatten dat in de afgelopen twee jaar circa 45.000 kamers zijn verdwenen.

Ondanks de bouw van circa 5000 nieuwe studentenwoningen per jaar, krimpt door de verkoopgolf het totale aanbod. Kences verwacht dat het huidige tekort van 21.500 kamers in 2033 is opgelopen naar 26.000 tot misschien wel 63.000.

Ook in Delft staat de toekomst van tientallen studentenhuizen op het spel. Bij de studentenverenigingen DSC en Virgiel dreigen in totaal 49 van de 360 verenigingshuizen binnen twee jaar verkocht te worden, leerde een interne rondvraag in 2024. 'Met elk huis dat verdwijnt gaan ook de banden tussen Delft en de studenten verloren', schreven de verenigingen in een open brief.

Daarop werd vorig jaar de DSC Reünistenhuizenfonds Coöperatie opgericht. De drie bestuurders hiervan willen hier echter geen toelichting op geven.

Het Leidse studentencorps Minerva wordt eveneens geconfronteerd met de (dreigende) verkoop van verenigingshuizen. Praeses Douwe Rutgers laat weten dat ook Minerva 'verschillende opties' verkent om te voorkomen dat verenigingshuizen verdwijnen. 'Omdat het tekort aan studentenkamers groter is dan alleen onze vereniging, trekken wij samen op met andere Leidse verenigingen.'

Woningmarktvorsers juichen de initiatieven van de verenigingen toe, maar stellen ook dat er structurele maatregelen nodig zijn om het tekort aan kamers weg te werken. Zo pleiten Kences-directeur Jolan de Bie en studentenhuisvestingsregisseur Ardin Mourik voor soepelere regels rond woningdelen, het herinvoeren van huurtoeslag voor onzelfstandige studentenkamers en een lagere belastingdruk voor vastgoedbeleggers.

© Het Financieele Dagblad

Studentenkamers redden met bedankfilmpje én coöperatie

Nu een derde van zijn verenigingshuizen dreigt te verdwijnen, komt het Utrechtse vrouwenstudentencorps U.V.S.V. in actie. De studentenvereniging wil met hulp van investeerders en oud-leden een coöperatie oprichten die de huizen én tradities moet redden. ‘Je bent als zussen voor elkaar. Dat sociale vangnet is echt heel belangrijk.’

De bewoners van Huize de Kromme in Utrecht maken zich zorgen over het behoud van hun pand voor het vrouwenstudentencorps U.V.S.V.
FOTO’S: JORIS VAN GENNIP VOOR HET FINANCIEELE DAGBLAD

Anna de Haas en Bas Knoop
Utrecht

Opeens begint de waterkoker te prutteltelen. ‘Onze spookwaterkoker’, grapt iemand aan tafel. Even later vult een indringend gestommel de woonkeuken, waar sommige platen van het vergeelde systeemplafond loszitten. Het is de wasdroger die volgens een van de bewoners ‘begint op te stijgen’.

De faciliteiten in Huize de Kromme zijn misschien niet meer geheel up-to-date of luxe te noemen, toch zijn de zestien vrouwelijke studenten dolblij dat ze dit monumentale pand in hartje Utrecht hun thuis mogen noemen. Overal hangen foto’s van de feesten en activiteiten die ze samen beleefden met hun vereniging, het Utrechtse vrouwelijkestudentencorps U.V.S.V. Op de muur hangt een tablet waar iedereen kan turven hoeveel bier ze pakken. ‘Spijt heb je morgen maar’, staat op de keukenmuur geschreven.

Maar hoelang is dit nog hun thuis? Ruim een jaar geleden kregen de huisgenoten plots bericht van de huisbaas: hij wil het pand verkopen. Dat leidde tot paniek, vertelt de 22-jarige Jill Niessen. ‘Hij is al dertig jaar onze huisbaas en we hebben geen idee in wiens handen we straks komen. Het zou ons niet verbazen als de nieuwe eigenaar er appartementen van maakt en ons er op den duur uitzet.’

De Kromme is niet het enige huis waar die angst leeft. Uit een enquête van de huizencommissie van U.V.S.V. onder alle 115 verenigingshuizen, eind 2024, bleek dat 37 panden verkocht dreigen te worden. Die zijn bij elkaar goed voor zeker 250 kamers. ‘Bijna een hele eerstejaarslaag’, zegt de praeses van de vereniging, Josephine Ang.

Inmiddels zijn twaalf van die huizen al verkocht, waarvan een deel door de nieuwe eigenaar voorlopig nog wordt verhuurd aan U.V.S.V-leden. Met de verkopen dreigt een belangrijk stuk verenigingscultuur te verdwijnen, zegt Ang. ‘Je bent als zussen voor elkaar. Je gaat weg uit je ouderlijk huis en moet een nieuwe familie vormen. Je leert samenleven met meiden van verschillende leeftijden en achtergronden, je leert het gezamenlijk runnen van een huis en je bent er ook voor elkaar als het niet goed gaat. Dat sociale vangnet is heel belangrijk.’

De U.V.S.V.-huizen zijn grotendeels in eigendom van particuliere vastgoedbeleggers. Zij zetten door strengere huurwetgeving, een hogere vermogensbelasting in box 3 en fors gestegen huizenprijzen de afgelopen twee jaar op grote schaal hun huurwoningen te koop, waaronder studentenhuizen.

‘Veel beleggers zijn twintig jaar geleden ingestapt en zijn door veranderde regelgeving hun portefeuille aan het heroverwegen’, zegt Frederique Kronenberg, reünist en zelfstandig makelaar. ‘Zij zien in Spanje en Dubai nu dezelfde kansen als twintig jaar geleden in Nederland. Anderen willen rentenieren of hun kinderen ondersteunen, en doen daarom hun pand in de verkoop.’

Gouden creditcard

Kronenberg is een van de drijvende krachten achter Nestia Domus. Deze coöperatie in oprichting moet voorkomen dat U.V.S.V.-huizen de komende jaren verdwijnen. Met financiële bijdragen van oud-leden en investeerders én hypothecaire financiering van banken hoopt Nestia Domus de komende vijf jaar 25 verenigingshuizen aan te kopen.

Dat oud-leden via een stichting een individueel studentenhuis kopen, komt vaker voor, ook binnen U.V.S.V. Maar Nestia Domus verschilt wezenlijk van die initiatieven, benadrukt oud-lid en mede-initiatiefnemer Emilie de Mooij. ‘Wij willen niet één huis redden, maar als collectief op langere termijn zo veel mogelijk huizen veiligstellen. Voor zo’n stichting moet je geluk hebben dat er vermogende oud-bewoners zijn. En echt niet iedereen komt hier binnenwandelen met een gouden creditcard.’

Om die missie te bewaken krijgt Nestia Domus een stewardownership. In deze organisatiestructuur zijn zeggenschap en economisch eigendom van elkaar gescheiden. Niet de investeerders, maar zogeheten stewards hebben het voor het zeggen. In het geval van Nestia Domus zijn dat er drie, aangevuld met een adviesraad van leden van U.V.S.V. Eventuele winst wordt niet volledig uitgekeerd, maar opnieuw geïnvesteerd in het behoud van betaalbare verenigingshuizen.

‘Je leert het samen runnen van een huis en je bent er ook voor elkaar als het niet goed gaat’

In andere studentensteden verdwijnen eveneens in rap tempo kamers. Net als in Utrecht zijn studentenverenigingen in Delft, Wageningen en Leiden daarom bezig met het oprichten van coöperaties die studentenhuizen collectief moeten aankopen. Ondanks herhaalde verzoeken willen zij geen commentaar geven.

Ongeveer de helft van de uitwonende studenten is aangewezen op particuliere huurbazen. Definitieve cijfers zijn er nog niet, maar het kenniscentrum voor studentenhuisvesting Kences en ABF Research schatten dat in de afgelopen twee jaar het aantal beschikbare kamers op deze markt met 45.000 is afgenomen.

De nieuwbouw blijft ondertussen achter. In 2022 werden landelijke afspraken gemaakt voor de bouw van 60.000 studentenwoningen tot en met 2030. Die aantallen worden waarschijnlijk niet gehaald, erkent Ardin Mourik, studentenhuisvestingsregisseur bij het ministerie van Volkshuisvesting. Sinds 2023 worden er jaarlijks circa 5000 studentenwoningen toegevoegd. ‘Doordat er in de bestaande bouw veel verkoop is, krijg je een gevoel van dweilen met de kraan open.’

Kences voorspelt dat het huidige tekort van 21.500 kamers in 2033 zal oplopen naar 26.000 à 63.000. Maar directeur Jolan de Bie is ervan overtuigd dat het ‘werkelijke tekort een veelvoud is van die 21.500’ omdat studenten bij voorbaat de moed opgeven. Zij wijst erop dat het aantal studenten dat zegt op kamers te willen de laatste acht jaar is gedaald van 59% naar 49%.

Veel studio’s

Om het tekort aan particuliere studentenkamers op te lossen is volgens experts meer nodig dan alleen een lagere vermogensbelasting. Aangescherpte regels hebben het in veel steden moeilijker gemaakt om onzelfstandige woonruimtes te verhuren, zoals studentenkamers.

Zo was woningdelen tot tien jaar geleden vaak vergunningsvrij. Maar vanwege angst voor overlast door ‘verkamering’ en een tekort aan starterswoningen voerden gemeenten een vergunningsplicht in voor woningdelen met meer dan twee of drie personen. ‘Versoepel die regels’, stelt De Bie. ‘De tijd van het overlastargument is voorbij. We hebben een groot tekort aan studentenkamers.’

Daarnaast klinkt de roep voor het herinvoeren van huurtoeslag voor onzelfstandige studentenkamers. Sinds 2022 is ruim 80% van alle nieuwgebouwde studentenwoningen een zelfstandige studio, waar studenten wél huurtoeslag voor kunnen aanvragen. Dit maakt een studio voor investeerders een aantrekkelijk product. Zij kunnen meer rendement maken op studio’s, omdat ze door huurtoeslag een veel hogere huur kunnen vragen. ‘Die oneerlijkheid moet uit het systeem’, vindt Mourik.

Want, zeggen experts, de focus op het bouwen van studio’s is funest voor de mentale gezondheid van studenten. U.V.S.V.-reünist De Mooij onderschrijft dat. ‘In een studentenhuis maak je met z’n allen plezier, je bent er voor elkaar bij liefdesverdriet en leert elkaar aan te spreken op je verantwoordelijkheden, zoals studie. Met eenpersoonsstudio’s aan de rand van de stad schuif je de rekening door naar de geestelijke-gezondheidszorg.’

Daarom moeten panden als De Kromme behouden blijven, stelt De Mooij. Al is dat geen makkelijke opgave. Veel verenigingshuizen liggen op aantrekkelijke plekken in hartje Utrecht. Op de overspannen woningmarkt zal het huidige eigenaren weinig moeite kosten zo’n pand voor een hoge prijs te verkopen.

‘Nestia Domus kan niet voor de hoofdprijs aankopen’, erkent Kronenberg. ‘We zijn ook afhankelijk van genegenheid van de verhuurder.’ Inmiddels heeft de coöperatie contact met zes verhuurders, waarbij voor twee panden concrete prijsafspraken zijn gemaakt.

Om de huidige eigenaar van De Kromme over te halen het huis niet zomaar te verkopen, hebben de bewoners alle oud-huisgenoten gevraagd een ‘bedankfilmpje’ op te nemen. ‘Hiermee wilden we laten zien wat hij de afgelopen dertig jaar heeft betekend voor de levens van jonge studenten en de stad’, zegt De Mooij. ‘Hopelijk realiseert de verhuurder zich dat hij dit niet zomaar mag weggooien.’

Anna de Haas en Bas Knoop zijn redacteur van Het Financieele Dagblad.

03-01-2026, © Het Financieele Dagblad