

ASVA Huisvestingsvisie

‘De stad is van ons’
Vastgesteld op 19-03-2024

Introductie

Er is een huisvestingscrisis in Amsterdam. Studenten moeten langer wachten voor een kamer dan dat ze doen over hun studie, wonen in kamers van 6 vierkante meter voor 948 euro of krijgen geen uitwonende beurs omdat ze niet geregistreerd staan.¹ Niet alleen studenten hebben last van het gebrek aan kamers. Het is onmogelijk om na je studie in Amsterdam te blijven wonen zonder dat je een torenhoog startsalaris verdient.

Dit hoeft echter niet zo te zijn. Het kan helemaal anders, sterker nog, het móet helemaal anders. Daarom heeft ASVA een huisvestingsvisie. In dit document staat ASVA's visie op hoe huisvesting anders moet én kan in Amsterdam. We schetsen naast een ideaalbeeld ook concrete veranderingen die we in Amsterdam en daarbuiten zouden willen zien.

In het eerste kopje 'De Coöperatieve Stad', schetsen we onze ideale situatie van Amsterdam als stad. Daarna borduren we hierop voort in 'Structurele problemen, structurele aanpassingen', waarin we de structurele problemen die zo'n mooie toekomst in de weg staan tackelen. Met het kopje 'Doelen binnen de gemeentegrenzen' focussen we op oplossingen op de korte termijn waarin we door lokale en regionale maatregelen gaan waar we voor of tegen zijn. Ook zijn er speciale thema's zoals onderwerpen die onderbelicht zijn binnen de bredere visie waar we nog aandacht aan willen besteden. Als resultaat is hier een holistisch document waarin ASVA haar visie weergeeft. Veel leesplezier.

1. De Coöperatieve Stad

Stel je voor: een stad waarin elke student ruime keuze heeft over in welke buurt die zou wonen. Een stad met ruime keuze aan onzelfstandige en zelfstandige kamers in verschillende delen van de stad. Een stad waarin elke student diens plek kan vinden en zich thuis kan voelen. Een stad waar studenten tot bloei kunnen komen. Of dit nou in een studio in een rustige buitenwijk van de stad is of in een bomvolle studentenflat aan de grachten.

Stel dat er niet alleen een ruime keuze is, maar dat deze woningen ook betaalbaar zijn, waardoor studenten niet meer hoeven te betalen dan nodig om een plek in Amsterdam te vinden. Dat deze woningen daarnaast in goede staat, goed geïsoleerd, en makkelijk

¹ <https://www.parool.nl/columns-opinie/het-parool-wil-weten-wat-betaal-jij-voor-je-studentenwoning~b135538a/>

koelbaar zijn tijdens warmere periodes. Woningen die groen en duurzaam zijn: waarin elk dak of een tuin of zonnepanelen heeft.

Stel dat elke student precies weet wat die van diens woning mag verwachten en stevig in hun schoenen staat om te halen waar die recht op heeft. Dat woonrecht niet alleen iets is dat werkt op papier, maar een middel is om studenten kracht en zelfverzekerdheid te geven in het behalen en behouden van een betaalbare en goede woning.

Stel dat studenten zélf zeggenschap hebben over hun woonrecht. Niet alleen als individuen, maar als collectief en ze een creatieve opbouw kunnen hebben binnen hun studentenhuys, flat of buurt. Dat studenten niet alleen verantwoordelijkheid, maar ook zeggenschap hebben over hun woonsituatie.

In de ideale situatie hebben studenten het niet alleen goed, maar kan iedere student ook een fijne start hebben in deze stad. Daarnaast moeten mensen makkelijk kunnen doorstromen naar een fijne woning binnen de stad als ze klaar zijn met studeren.

Het is een vergezicht met een ver gezicht, maar tegelijkertijd is dit ook juist een denkbaar ideaal.

Kortgezegd omvat ons ideaalbeeld een aantal kernwaarden:

- De ideale stad is betaalbaar, groen en bereikbaar in de breedste zin van het woord.
- De ideale stad is een stad waar studenten weer keuzevrijheid hebben. De stad is er voor studentenhuizen in alle vormen en maten: groot of klein, binnen of buiten de ring, met of zonder veel huisgenoten. De prijsdifferentiatie tussen deze opties moet niet buitenproportioneel zijn.
- Studenten verdienen zeggenschap: studenten dienen mee te kunnen beslissen over waar ze wonen en hoe woningen worden ingericht. Zowel op individueel vlak, als op collectief vlak.
- Uitwonende studenten hebben het gevoel dat hun woonrecht ertoe doet. Hiervoor zetten wij ons in op brede kennisoverdracht over woonrecht onder studenten en ondersteunen wij studenten in het gebruikmaken van hun woonrecht.
- Studenten moeten kunnen wonen in de stad waar ze zijn gaan studeren. Bovendien moeten woningen voor starters in Amsterdam aan dezelfde eisen voldoen als studentenhuizen.

- Vooral MBO studenten zijn vaak nog ‘thuiswonend’. Wij willen ons inzetten om elke student, van elk onderwijsniveau, een eerlijke kans te geven op een studentenwoning.

2. Structurele problemen, structurele aanpassingen

De ideale wereld is er nog niet. Sterker nog, er is een hoop mis met de woningvoorraad in onze stad. We zien een overschot aan dure studentenwoningen, er is veel onzekerheid, weinig onderhoud, veel tijdelijke huisvesting, veel woningen van slechte kwaliteit, weinig vastigheid en de huizenmarkt is erg insider-gericht. Je moet een netwerk hebben voordat je binnenkomt, maar er is daardoor ook veel discriminatie op basis van gender, etniciteit en of je hier bent opgegroeid.²³

Studentenhuisvesting is een complex probleem. Ten eerste komt veel van de problematiek door landelijke regelingen. Kijk bijvoorbeeld naar het scheve systeem voor huurtoeslag en het landelijk bouwbeleid. Voor een gemeente is het ingewikkeld om binnen deze kaders te werken. Ten tweede zijn de tijds marges groot: het duurt erg lang om goede, permanente huisvesting te realiseren. Ten derde is er niet één persoon of organisatie verantwoordelijk: het tekort aan studentenhuisvesting is door de jaren heen gecreëerd door, in onze ogen, slecht beleid in alle lagen van de overheid. Dit houdt helaas ook in dat je het probleem niet kunt oplossen door één factor te verbeteren.

Door de precariteit en schaarste binnen studentenhuisvesting ontstaan ook andere problemen. Zo zien wij dat studenten vaak te weinig kennis hebben van hun woonrecht, en als ze dit al hebben, ze er vaak geen gebruik van durven maken. Veel ernstige gebreken, zoals schimmel, houtrot of slechte ventilatie, worden daardoor bij studentenwoningen niet gemeld. Dit zorgt ervoor dat onprettige of zelfs onveilige woonsituaties kunnen ontstaan.

Er zijn structurele aanpassingen nodig om het systeem weer functionerend te krijgen. We blijven op regionaal niveau en in samenwerking met landelijke partijen zoals de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) en het Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS) werken aan betere landelijke regelingen. Hieronder staan een aantal doelen die we voor het landelijke beleid hebben. Doelen binnen de gemeentegrenzen worden in het volgende hoofdstuk uitgewerkt.

² <https://aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl/>

³ <https://www.mensenrechten.nl/actueel/toegelicht/toegelicht/2022/no-international-students-is-dit-toegestaan-bij-kamerverhuur-in-nederland>

ASVA is groot voorstander van bouw door woningcorporaties. Woningcorporaties zorgen voor sociale huurwoningen in Nederland en hebben het doel betaalbaar te bouwen. Volgens ons moeten woningcorporaties voorrang krijgen op grond in Amsterdam. Denk aan partijen als DUWO en DeKey, de grote studentenhuisvesters.

Deze worden alleen belemmerd door het systeem. Er is niet genoeg aanbod, de kwaliteit ligt laag en er wordt steeds kleiner gebouwd. Woningcorporaties hebben te weinig besteedbaar vermogen en te weinig zekerheid. Dit leidt ertoe dat woningcorporaties grote sociale huurwoningen verkopen om daarvoor in de plaats tijdelijke of kleine woningen te bouwen. Dit is per saldo positief op de jaarlijkse bouwcijfers van de gemeente, maar het is niet daadwerkelijk een oplossing. Wij kijken daarom verder dan de woningcorporaties van nu. We moeten af van het kapitalistische marktmodel waarin ze in competitie zijn met gespekte projectontwikkelaars en ze moeten de ruimte krijgen om stevige sociale huurwoningen die voor honderd jaar mee kunnen gaan te bouwen. Dit moet vooropgesteld in balans staan met de betaalbaarheid.

Kopers dringen nu voor op studenten en jongeren op de Amsterdamse huizenmarkt. Mede om een ruime investeringsagenda mogelijk te maken, moet het minder aantrekkelijk worden voor kopers in de Amsterdamse woningmarkt. Het kan niet zo zijn dat op basis van de portemonnee van je ouders bepaald wordt of je in Amsterdam kan studeren. Sommige kopers maken het nog bonter en kopen huizen puur als beleggingsobjecten en laten het duidelijk leeg staan. Niet alleen moet het leegstandsverbod nog verder worden opgeschroefd, maar het landelijk verbod op kraken moet worden opgeheven, met een duidelijke manier van hoe collectieven kunnen worden gelegaliseerd.

In het kort de probleemanalyse en oplossingen vanuit ASVA:

- De staat van de Amsterdamse volkshuisvesting is slecht: als je al een dak boven je hoofd krijgt, is het vaak een onzekere, kwalitatief slechte en dure woning.
- Dit komt door een mozaïek aan contrasterende landelijke en lokale regelgeving en een ideologische vermarkting van de huisvesting in Amsterdam en heel Nederland.
- We eisen daarom op elk niveau totale verandering van het systeem.
- Ten eerste zien we dit door het versterken en bevoordelen van woningcorporaties, die moet worden losgetrokken van de neoliberale woningmarkt zodat ze kwalitatief goede en betaalbare huisvesting bouwen.
- Kopers moeten juist worden uitgeprijsd uit Amsterdam: het moet niet meer rendabel zijn om een huis te kopen als beleggingsobject of als privilege voor een studerend kind.
- Daar waar leegstand plaatsvindt, moet kraken kunnen plaatsvinden.

3. Doelen binnen de gemeentegrenzen

Ondanks dat de gemeente gelimiteerd wordt door landelijke regelingen, houdt dat niet in dat de gemeente buitenspel staat. De gemeente is daardoor een van onze belangrijkste partners op het gebied van huisvesting. We onderhouden goed contact met de beleidsmedewerkers op dit onderwerp en zijn aanwezig bij belangrijke overleggen. We zetten hierbij ook in op samenwerkingsafspraken, in wat voor vorm dan ook.

We zijn kritisch op het woningdeelbeleid. Woningdelen in Amsterdam is de afgelopen jaren bemoeilijkt, doordat verhuurders met meer dan twee huurders een speciale vergunning moeten hebben. Echter heeft dit er vooral toe geleid dat studenten vaak illegaal in panden wonen, omdat er slechts twee contracten mogelijk zijn. Wij zijn voor een verruiming van het woningdeelbeleid, maar dit kan alleen als de huurrechten van studenten goed beschermd worden. Het is namelijk ook niet onze bedoeling dat studenten in te krappe, onleefbare kamers komen te wonen. Het is van belang om hierbij in contact te blijven met de gemeente, de LSVb, en andere instanties zoals de ombudsman om samen tot een creatieve, nuttige oplossing te komen. Tegelijkertijd zijn we voor transformatiebouw. Er staan veel kantoorpanden leeg. Amsterdam zou het moeten faciliteren dat deze worden omgebouwd naar studentenwoningen.

We eisen handhaving van het huurrecht: te vaak zien we dat studenten de dupe zijn van slecht verhuurderschap. Met de nieuwe wet Goed Verhuurderschap heeft de gemeente de tools om slechte verhuurders aan te pakken. Hierin werken we samen met externe organisaties zoals Stichting !Woon, maar ook intern met ons eigen rechtsbureau.

We ondersteunen de bouw van wooncoöperaties. De gemeente heeft als doel gesteld dat 10% van de nieuwbouw moet worden gewijd aan woningcoöperaties. Een uitstekend initiatief dat we willen faciliteren voor studenten en starters binnen Amsterdam. Wil je met de studenten uit je studentenhuus doorgroeien naar een daadwerkelijke woning, of wil je een kans krijgen om gezamenlijk te wonen in Amsterdam? Dan is dit perfect.

We kijken scherp naar de grondpolitiek: Hoewel erfpacht best een complexe bureaucratische laag is binnen de grond van Amsterdam, is het een ontzettend belangrijke manier voor Amsterdam om afspraken te maken en verschillende dingen af te dwingen. Wij zijn dan ook groot voorstander van erfpacht en willen we zo veel mogelijk onderzoeken hoe het systeem vooral in het voordeel kan zijn voor betaalbare studentenhuusvesting.

- Opties voor woningdelen moeten worden verruimd, maar de huurrechten moeten worden beschermd. De gemeente moet optimaal inzetten op contracten die alle huurders beschermen zonder dat de voorraad slinkt.
- Leegstaande kantoren zijn perfect voor studentenhuisvesting en zouden getransformeerd moeten worden.
- De gemeente moet zich extra inzetten om de wet goed verhuurderschap in uitvoering te brengen, ook wij gaan daar mee aan de slag.
- Erfpacht is een nuttig middel om gemeenschappelijke controle te houden over private woningvoorraad, laten we dat houden.

Naast de gemeente Amsterdam, zijn ook gemeenten in de regio voor ons relevant, zoals de gemeenten Amstelveen, Diemen en Haarlemmermeer. Ook met hen proberen we samen te werken waar mogelijk en op dezelfde gebieden als bij de gemeente Amsterdam. Echter heeft Amsterdam de primaire focus en willen we in principe dat studenten in Amsterdam moeten kunnen wonen. Wonen in de regio is wat dat betreft in de huidige wooncrisis 'een noodzakelijk kwaad' en geen permanente oplossing. Hierom strijden we ook voor goede OV-verbindingen en genoeg voorzieningen op de campussen in de regio. We werken nauw samen met de RAR (Reizigersadviesraad) en de vervoerregio Amsterdam. De komende tijd doen we meer onderzoek naar de voorwaarden voor wonen in de regio, zoals welke reistijd studenten acceptabel vinden. Als laatste werken we samen met, maar zijn we ook kritisch op andere belangrijke partijen in de stad, zoals woningcorporaties en onderwijsinstellingen.

Thema's

ASVA heeft naast deze punten nog een aantal kernthema's waar echte aandacht aan moet worden besteed voor de huisvestingsmarkt. 'Student en Stad in harmonie', 'Starter na student' en 'Duurzaamheid en klimaatbeheersing' zijn allemaal belangrijke thema's. Per thema hebben we een aantal concrete acties die wij willen uitvoeren om dit stukken beter te maken.

Student en Stad in harmonie

Elke student verdient het om zich veilig te voelen in diens woning in de breedste zin van het woord. Een gevoel van veiligheid en gemeenschap maakt het verschil tussen een huis en een thuis. Daarom willen wij dat huisvesters zich inzetten voor de sociale en fysieke veiligheid van hun woningen. Hierbij geldt natuurlijk de regel: niets over ons, zonder ons. Bewoners moeten zelf zeggenschap kunnen uitoefenen over hoe hun gevoel van veiligheid en gemeenschap vergroot wordt.

Te vaak zien we mankementen op dit gebied. Zo schiet de sociale veiligheid, de fysieke veiligheid en de brandveiligheid van studentenwoningen te vaak tekort.

Wij streven naar studentenwoningen waar een sterk gevoel van gemeenschap, acceptatie, solidariteit en veiligheid heerst. Waar studenten zich verbonden voelen met hun burens, maar ook met de buurten en wijken waar zij wonen. Wij streven ernaar dat keuzes over de woonsituatie van studenten gemaakt worden door studenten. Dit kan zijn door bewonerscommissies of door andere vormen van bewonersorganisaties.

- Sociale cohesie: we bevorderen en ondersteunen de opstart en werking van bewonerscommissies, RAs en andere manieren om bewoners aan elkaar te verbinden.
- Fysieke en sociale veiligheid: we kijken mét studenten naar hoe zij zich het veiligst voelen. Speciale focus ligt op de brandveiligheid van studentenpanden. Vaak zien we dat de brandveiligheid sterk tekortschiet. Het is de taak van de overheid en huisvesters om deze brandveiligheid te waarborgen en te behouden.
- We proberen ervoor te zorgen dat de student en de buurt in harmonie samenleven: nog te vaak geldt het beeld dat studenten voor niets anders zorgen dan overlast, terwijl ze ook veel goede dingen voor buurten doen. Hier hoort ook bij dat we blijven kijken naar studenten die gekoppeld worden aan andere kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders. Belangrijk is hierbij wel dat dit niet ingevoerd moet worden als een verkapte bezuiniging. Er zou in zo'n geval bijvoorbeeld standaard professionele hulp bij moeten zitten.
- We zetten in op de bouw van meer onzelfstandige kamers. Dit is goed voor de woningvoorraad, sociale cohesie, diversiteit van woningen en efficiënt gebruik van ruimte.

Starter na student

Ook al is de student ASVA's belangrijkste doelgroep, doorstroom is voor ons erg belangrijk. Ook na je studentschap heb je recht op een passende woning, wat de woningvoorraad voor studenten ook weer goed doet.

- We bevorderen doorstroom en passende huisvesting voor studenten en starters. Veel studenten blijven noodgedwongen langer wonen in woningen die enkel bedoeld zijn voor studenten na hun afstuderen, omdat ze geen andere woning kunnen vinden. Het is daarom ook in ASVA's belang om de bouw en voorraad van andere woningen te ondersteunen. We kijken daarom ook naar woningen voor jongeren onder de 28 en andere vormen van starterswoningen.
- Tegelijkertijd blijven we kritisch op de doorstroomtermijnen die gelden voor studentenhuishuizing. In de huidige situatie is het niet mogelijk om van studenten te verwachten dat ze na hun afstuderen direct uit hun woning

vertrekken, gezien er ook voor jongeren en starters niet voldoende woningen zijn. Daarom vinden we het belangrijk dat afgestudeerden ruim de tijd krijgen om een nieuwe woning te vinden.

Duurzaamheid en klimaatbeheersing

Duurzaamheid is een veelomvattend thema dat overal speelt, zo ook bij huisvesting. Amsterdam is mijlenver weg van het behalen van haar eigen klimaatdoelen en veel studentenwoningen hebben nog met enkel glas of slechte isolatie⁴. Dit is niet alleen slecht voor de toekomst van de planeet, dit is ook zonde van het geld van studenten, die door hogere energierekeningen dieper in hun zakken moeten graaien.

Dit heeft ook invloed op het welzijn van uitwonende studenten, die tijdens de winter met ijspegels aan hun tenen wakker worden en in de zomer weggelopen in hun kamers.

Ook de ruimte rondom de studentenwoningen moet meer bijdragen aan het milieu.

ASVA streeft naar klimaatneutrale en duurzame huisvesting, tijdens en na de bouw.

Ook streven wij naar groene buurten die bijdragen aan de lokale biodiversiteit.

- We eisen klimaatbestendige kamers. Klimaatverandering heeft veel invloed op huisvesting. Zo zien we dat kamers in de zomer veel te warm worden en in de winter te koud. Klimaatbeheersing blijft daarom de komende jaren een groot thema. We geven tips en eisen mee aan de gemeente en woningbouworganisaties om deze problemen te voorkomen.
- We pleiten voor toekomstbestendige, permanente woningen van goede kwaliteit. Deze gaan langer mee en zijn daarmee duurzamer.
- We strijden voor een groene omgeving. Een groene leefomgeving is goed voor je mentale en fysieke gezondheid. We kunnen samen met de portefeuille duurzaamheid optrekken om een groene leefomgeving voor studenten te realiseren.

Conclusie

ASVA geeft in deze visie weer wat het doel en de knelpunten zijn van huisvesting. We streven naar een stad waar alle studenten die dat willen een betaalbare en kwalitatief goede kamer kunnen vinden. Tegelijkertijd noemen we de belangrijke obstakels die dat verhinderen, zoals de mozaïek van landelijk en lokaal overheidsbeleid, de verhitte woningmarkt waarin de sociale prijs het op moet nemen tegen de vrije markt, en het gebrek aan mogelijkheden om leegstand tegen te gaan. ASVA zet zich in voor beter beleid binnen en buiten de regio.

⁴ <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-mijlenver-verwijderd-van-klimaatdoelen-2030-alle-10-de-opties-ingewikkeld-of-ingrijpend~b1231769/?referrer=https://www.google.com/>