

Studentenhuisvesting 2012

De situatie van studentenhuisvesting in Amsterdam

Voorwoord

Een vijfjaarlijks terugkerend thema bij het ASVA onderzoeksbureau is studentenhuisvesting. Als studentenunie is de ASVA erin geïnteresseerd hoe de Amsterdamse student woont en welke wensen alsmede problemen er nog bestaan. Hoe is deze situatie veranderd de afgelopen vijf jaar en hoe evalueert de student de huisvesting zelf? Met dit onderzoek hopen wij (aankomende) studenten te informeren welke manieren er zijn om aan een kamer te komen. Bovendien hopen wij een impuls te geven voor bouw van adequate woonplekken voor studenten in Amsterdam.

Graag willen wij iedereen bedanken die heeft meegewerkt aan dit onderzoek: alle studenten die de enquête hebben ingevuld, de studenten die zijn geïnterviewd en ook Michiel Stapper van bureau studentenhuisvesting,

Brigitte Borm

Onderzoeksbureau

21 juni 2012

Colofon

Redactie	Hade Dorst en Lonneke van der Holst
Vormgeving	Emil Pepic
Uitgave	ASVA studentenunie, Amsterdam 2012
Contact	Nieuwe Achtergracht 170 1018 WV Amsterdam info@asva.nl (020) 525 31 37

Inhoud

5	1. Inleiding
5	1.1 Vraagstelling
6	1.2 Structuur
7	2 Methoden van onderzoek
7	2.1 Methoden
7	2.2 Populatie
9	3 Studentenhuisvestingsbeleid
9	3.1 Toenemende vraag
10	3.2 Recent beleid ten aanzien van studentenhuisvesting
11	3.3 Toekomstplannen voor studentenhuisvesting
17	4 Woonsituatie studenten
17	4.1 Een beschrijving van de huidige situatie
20	4.2 De wensen van de student
25	4.3 Studentencplexen
29	5 Conclusie
31	6 Bestuursaanbevelingen
33	Literatuurlijst / Appendices
35	Appendix 1: Interviews
47	Publicaties van het ASVA onderzoeksbureau

1 Inleiding

ASVA vindt het belangrijk dat studenten die in Amsterdam komen studeren zich daar ook kunnen vestigen. Zeker in Amsterdam is de woningnood voor studenten hoog; het tekort is groot, de wachttijden lang en studenten betalen vaak veel huur voor kleine kamers. Hierdoor hebben studenten relatief vaak te maken met tijdelijke woningen en (illegale) onderhuur waardoor zij zich niet kunnen inschrijven bij de gemeente en/of vaak moeten verhuizen. Al dit soort problemen kosten tijd en geld en zijn allerminst bevorderlijk voor het studeren.

Het onderzoek naar studentenhuisvesting is een terugkerend onderzoek van het ASVA onderzoeksbureau. Uit het laatste onderzoek, in 2007, bleek dat de aandacht voor studentenhuisvesting gegroeid was in vergelijking met het onderzoek ervoor, in 2001. De intentie tot verbetering van de huisvesting voor studenten was er, de plannen lagen klaar. Wel bleef de vraag of de situatie echt zou verbeteren, aangezien de problematiek groot was, de studentenpopulatie sneller bleef groeien dan het aantal woningen dat beschikbaar was en de haalbaarheid van de plannen twijfelachtig bleek.

1.1 Vraagstelling

Dit onderzoek keert eens in de zoveel jaren terug, en geeft daarbij een beeld van de ontwikkelingen op het gebied van studentenhuisvesting van de afgelopen jaren. Uit het vorige onderzoek in 2007 bleek dat er weliswaar aandacht was voor de problematiek, het grote tekort aan huisvesting voor studenten, maar dat de plannen niet heel haalbaar leken. In dit onderzoek wordt teruggekeken op de afgelopen jaren, en zal geëvalueerd worden in hoeverre de huisvestingssituatie voor studenten veranderd is.

Om dit op een duidelijke manier te kunnen doen, is het onderzoek verdeeld in twee aspecten van studentenhuisvesting: ten eerste de beleidsmaatregelen van de afgelopen jaren en de toekomstplannen en ten tweede de evaluatie van de woon-situatie door studenten.

1.1.1 Onderzoeksvragen

Voor de twee deelonderwerpen die samen een beeld geven van de huidige situatie van studentenhuisvesting in Amsterdam, luiden de onderzoeksvragen:

Studentenhuysvestingsbeleid

1. Welk beleid heeft de gemeente Amsterdam de afgelopen vijf jaar gevoerd ten aanzien van studentenhuysvesting? Welke maatregelen zijn genomen en welke partijen hebben hierbij een rol gespeeld?
2. Hoe zien de toekomstplannen eruit voor de komende jaren? Welke maatregelen zullen genomen worden en welke partijen spelen hierbij een rol?

Situatie studentenhuysvesting

1. Hoe woont de Amsterdamse student?
2. Welke wensen heeft de Amsterdamse student ten aanzien van huysvesting?
3. Welke wensen heeft de student ten opzichte van een studentcomplex?

1.2 Structuur

Ten eerste zullen de methoden van onderzoek worden uiteengezet. Vervolgens is er een analyse van het studentenhuysvestingsbeleid te vinden in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het perspectief van de student belicht middels de resultaten van een survey en zes interviews. In hoofdstuk 5 is de algehele conclusie te vinden. Hoofdstuk 6 gaat over de discussiepunten en aanbevelingen die voortkomen uit dit onderzoek.

2 Methoden van onderzoek

In dit hoofdstuk zullen de methoden van onderzoek uitgelegd worden. De verschillende onderdelen waaruit dit onderzoek bestaat zullen achtereenvolgens behandeld worden.

2.1 Methoden

Voor het eerste deel van dit onderzoek zijn beleidsstukken doorgenomen en is bekeken welke plannen de afgelopen jaren tot uitvoering kwamen. Om een beeld te krijgen van de woonsituatie van studenten is voor het tweede deel van het onderzoek een enquête afgenomen. Hiernaast werden zes semi-gestructureerde interviews gehouden met studenten in verschillende woonsituaties. Deze verschillende situaties waren: thuiswonend, via kamernet, antikraak, hofje, containerwoning (Duwo) en via via. Er is hiermee geprobeerd een zo divers mogelijk perspectief van de Amsterdamse studenten op huisvesting te geven. De interviews en enquête waren gebaseerd op een aantal peilers waaronder woonsituatie, aantal woningzoekenden, ervaringen van studenten met huisvesting, belang van bereikbaarheid, veiligheid, eisen en tevredenheid.

2.2 Populatie

Onze online enquête is verspreid via verschillende kanalen. De link is via sociale media bij verschillende studenten terecht gekomen. Daarnaast stond er tijden een banner op de UvA-website en is er gepromoot bij de HvA. Het totale aantal respondenten was 143, 32 man en 85 vrouw. 62 % was afkomstig van de UvA, 18 % van de HvA. De interviews zijn gehouden met drie vrouwen en drie mannen, leeftijden variërend van 21 tot 25. Een van deze studenten studeerde aan de HvA, de rest aan de UvA. De studenten studeren aan verschillende faculteiten en zaten in andere studiefasen.

3 Studentenhuisvestingsbeleid

Er zijn verschillende partijen die zich in Amsterdam bezighouden met (jongeren en) studentenhuisvesting met verschillende rapporten en publicaties als gevolg. Om een goed beeld te krijgen van het beleid van de gemeente ten aanzien van studentenhuisvesting zal in dit hoofdstuk eerst een overzicht gegeven worden van het studentenhuisvestingsbeleid van de afgelopen jaren. Daarop volgt een evaluatie van de visie die de gemeente had ten tijde van het uitbrengen van het vorige ASVA onderzoek naar studentenhuisvesting in 2007. Vervolgens zullen de plannen voor de komende periode kort doorgenomen worden.

3.1 Toenemende vraag

In het afgelopen decennium is er een groei van het aantal studenten in Amsterdam geweest met gemiddeld 5% per jaar. In het studiejaar 2008-2009 studeerden er ongeveer 44.600 universitaire voltijdstudenten. Daaronder vallen ook de internationale studenten, waarvan het aantal zo'n 10% is toegenomen en nu rond de 2800 ligt. Daarnaast is ook het aantal HBO-studenten toegenomen. Dat zijn er nu 42.500, onder wie 3350 internationale studenten. In totaal studeerden in het jaar 2008-2009 dus circa 87.000 voltijd HBO- en WO-studenten in Amsterdam. De verwachting is dat deze groei doorzet naar 109.000 studenten in het studiejaar 2014-2015. Daarbij wordt een groei verwacht van promovendi van 10%. In 2014 zou dat dan neerkomen op 1.200 promovendi (RIGO research en advies, 2010). Veel eerstejaars en HBO studenten blijven nog een tijdje in hun ouderlijk huis wonen, maar de rest van de studenten gaat of is op zoek naar een woning in de buurt van hun onderwijsinstelling, in Amsterdam. De afgelopen tien jaar is er een groei van het aantal studentenwoningen geweest van 155%. Meer dan de helft van deze woningen liggen

binnen de Ring. Veel van de woningen zijn in de stadsdelen Oost en Centrum en in Amstelveen gebouwd. Het woningaanbod van woningcorporaties is gelijk verdeeld tussen zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen, waarbij bij deze laatste categorie enkele voorzieningen, zoals badkamer, keuken en toilet gedeeld worden. De huur ligt rond de €231,- voor een onzelfstandige woning en €312,- voor een zelfstandige woning per maand.

3.2 Recent beleid ten aanzien van studentenhuisvesting

In het vorige ASVA onderzoek naar studentenhuisvesting in 2007 is al gebleken dat het tekort aan studentenwoningen zeer waarschijnlijk, en zeker met de blijvende groei van onderwijsinstellingen, structureel van aard is. De prognose destijds was een tekort van 9.900 woningen. Met gunstige scenario's werd een afname van het tekort tot 1.300 woningen voorspeld, in de minst gunstige scenario's zou het tekort oplopen tot 11.000 woningen.

Van het tekort van 9.900 studentenwoningen werden de reeds gerealiseerde tijdelijke 2300 woningen afgetrokken, en daarmee had de gemeente Amsterdam in de periode 2006-2010 de ambitie om 7.600 studentenwoningen te realiseren in de stad, zoals ook te lezen is in het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010 (Rensburg, Kürschner & Blom, 2007). Dit aantal is voor 97% gehaald, met de bouw van 7342 studentenwoningen. Hiervan is ongeveer de helft nieuwbouw, de andere helft bestaat uit beschikbaar maken van bestaande woningvoorraad. Er is een aantal verschillende middelen gebruikt om dit aantal te halen: door middel van nieuwbouw, converteren van kantoorpanden, tijdelijke woningen en labelen (waarbij woningen worden gereserveerd voor een specifieke doelgroep) (ProjectManagement Bureau gemeente Amsterdam, 2010c).

De tijdelijke woningen die niet bij de 7.600 te realiseren eenheden inbegrepen zaten, voornamelijk studentencontainers, zijn ook behouden. Deze containerwoningen zullen ook de komende jaren beschikbaar blijven (ProjectManagement Bureau gemeente Amsterdam, 2010c).

Ondanks dat de beoogde doelstelling voor 97% gehaald is, zijn er nog steeds een aantal knelpunten: een te generieke regelgeving (waaronder bouwregelgeving en huurprijzbescherming), het ontbreken van huurtoeslag voor onzelfstandige woningen, geen optimaal gebruik van wettelijke mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, te weinig planaanbod, onbenutte mogelijkheden tot kamergewijze verhuur en tot slot een vaak negatief beeld van de student dat heerst bij sommige (stadsdeel)bestuurders (RIGO, 2010).

3.3 Toekomstplannen voor studentenhuisvesting

Er wordt onverminderd aandacht besteed aan studenten-huisvesting. In 2005 is er vanuit de overheid een coördinerend programmateam jongeren- en studentenhuisvesting opgesteld. Dit programmateam heeft een ondersteunende, faciliterende en stimulerende taak en volgt daarbij ook de voortgang op het gebied van studentenhuisvesting. In 2010 publiceerden zij het document 'Kiezen voor studenten-huisvesting' (Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, 2010), waarin een overzicht gegeven wordt van enkele locaties die al gebruikt worden voor studentenhuisvesting en enkele locaties waarvoor nog geen concrete plannen zijn.

Daarnaast hebben de Amsterdamse onderwijsinstellingen hun krachten gebundeld en de studentenwoningmarkt in kaart gebracht in het visiedocument 'Studeren in de Topstad' (RIGO, 2010).

3.3.1 Visiedocument 'Studeren in de Topstad'

In het visiedocument op studenten-huisvesting 2010-2014 'Studeren in de Topstad', geeft het hoger onderwijs in Amsterdam aan voldoende studenten-huisvesting te zien als een belangrijke voorwaarde om internationaal te kunnen concurreren (RIGO, 2010). Studenten-huisvesting heeft nog steeds een hoge prioriteit op de agenda's van zowel de gemeente als onderwijsinstellingen, zo bleek ook uit de presentatie van de update van het visiedocument 'Studeren in de Topstad' op 5 oktober 2011. In de actualisatie van dit document zijn de prognoses over de stijging van het aantal Amsterdamse studenten naar boven bijgesteld, naar een verwacht aantal van 117.100 voltijd studenten in 2015. In de periode 2010 tot 2014 stijgt de huisvestingsbehoefte tot 8.700 eenheden, en in 2015 komen daar nog eens 1600 bij. Hiermee lijkt de urgentie op zijn plaats.

In het document is een aantal knelpunten gesignaleerd, zoals in paragraaf 3.1 al beschreven staat. Hiervoor worden enkele oplossingen aangedragen. Er wordt een palet aan bouw-mogelijkheden genoemd: nieuwbouw van zelfstandige en onzelfstandige woningen in de sociale en de vrije huursector, tijdelijke eenheden (in containers), labelen van woningen, tijdelijke verhuur van leegstaande woningen en kantoren.

Een aantal partijen wordt in de plannen aangespoord een rol te spelen. Zo vinden de onderwijsinstellingen volgens de publicatie (RIGO, 2010) dat er op lokaal bestuurlijk niveau concretere plannen gemaakt kunnen worden. Politiek zou meer aandacht naar studenten-huisvesting uit kunnen laten gaan en corporaties zouden meer studenten-huisvesting op kunnen nemen in haar plannen. De door de economische crisis overkoopbare of onverhuurbare panden kunnen daarnaast

(tijdelijk) bewoond worden door studenten. Sommige knelpunten zijn alleen op nationaal niveau aan te pakken, zoals de te generieke regelgeving rond studentenhuisvesting.

3.3.2 Kiezen voor studentenhuisvesting

Het programmateam Jongeren- en studentenhuisvesting geeft in de publicatie *Kiezen voor studentenhuisvesting* (Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, 2010) aan dat wat hen betreft studentenhuisvesting een belangrijke zaak is. Het is een stimulans voor de kenniseconomie. Daarbij kan studentenhuisvesting fungeren als aanjager voor herontwikkeling van gebieden. Studenten functioneren vaak als pioniers en brengen diversiteit in voorheen monofunctionele gebieden zoals de houthavens of de NDSMwerf. Voor studentenhuisvesting is vooral een goede ov- en fietsverbinding met het centrum van belang en de nabijheid van de onderwijsinstellingen.

Een probleem van studentenhuisvesting is dat de ontwikkeling ervan vaak onrendabel is. Een oplossing hiervoor zou kunnen zijn om de kleine studentenkamers na een bepaalde periode samen te voegen en er duurdere appartementen van te maken. Dit gebeurt nu al op IJburg. Een andere optie is ze na een tijdsbestek van tien jaar te verhuren op de reguliere woningmarkt. Ook in dit rapport wordt gesproken over het bewonen van woningen die door de economische crisis leegstaan.

3.3.3 Plannen

In Plan van Aanpak studenten- en jongerenhuisvesting (Dienst Wonen, 2009) wordt de ambitie verwoordt om in de periode 2011-2014 9.000 extra studentenwoningen te creëren. Hierbij is de volgende (indicatieve) verdeling gemaakt:

- Nieuwbouw: 3.500 studenteneenheden.
- Transformatie kantoren: 500 studenteneenheden.

- Tijdelijke huisvesting: 500 studenteneenheden.
- Doorstroming met campuscontract: 1.500 studenteneenheden.
- Tijdelijke verhuur: 2.000 studenteneenheden.
- Labelen in de bestaande voorraad: 1.000 studenteneenheden.

Er wordt aangegeven dat samenwerking met onderwijsinstellingen belangrijk is voor de ontwikkeling van nieuwbouw, aangezien deze de komende jaren willen inzetten op het ontwikkelen van campussen op het Roeterseiland, de Amstel-campus, Science Park en het VU kwartier. Met nieuwbouw zal het grootste aantal studenteneenheden worden gerealiseerd. Uit transformatie van kantoren wordt geschat dat er tot 2014 nog 500 eenheden opgeleverd kunnen worden, al is dit vaak een onrendabele optie en vraagt men zich af of men hier in de toekomst wel verder moet gaan. De 500 tijdelijke huisvestingseenheden kunnen eventueel in de buurt van station Sloterdijk gebouwd worden, waar mogelijkheden zijn in het gebied Teleport. Door middel van labelen wordt een aantal van 1000 (van 2011 tot en met 2014) realistisch geschat. Dit is op basis van de 4.616 door corporaties voorgedragen woningen die in aanmerking komen voor studenten, maar van deze woningen zal er per jaar maar ongeveer 5% vrijkomen, wat neerkomt op zo'n 230 studentenwoningen per jaar. Ook kunnen er op basis van de Leegstandswet, die het makkelijker maakt woningen tijdelijk te verhuren omdat een aantal huurbeschermingsbepalingen niet van toepassing zijn, rond de 500 woningen per jaar tijdelijk verhuurd worden, wat neerkomt op 2000 extra eenheden tot en met 2014 (Dienst Wonen gemeente Amsterdam, 2009).

3.3.4 Ambities

Een aantal publicaties over studentenhuisvesting is de revue gepasseerd, en allen spraken van een hoge ambitie wat stu-

dentenhuisvesting betreft. De eerder beoogde doelstelling voor 2006-2010 is voor 97% gehaald. Zo zijn verschillende manieren om nieuwe studentenhuisvesting te creëren aangevend, en dit zal de komende jaren ook blijven gebeuren. Deze middelen variëren: van nieuwbouw, labelen en transformatie van kantoren tot tijdelijke verhuur.

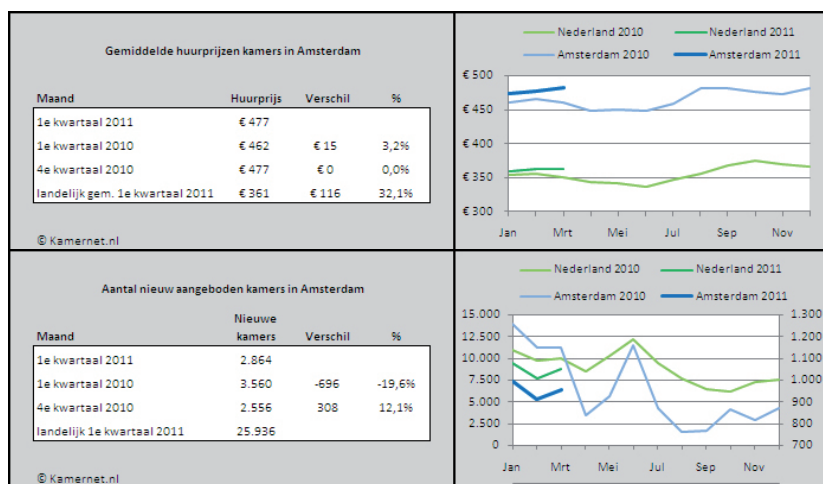
Op dit moment wordt er naar verschillende mogelijke nieuwe locaties gekeken, zoals gebied Teleport bij Sloterdijk en locaties van de universiteiten en hogescholen. Ook belangrijk: er wordt op bestuurlijk niveau met verschillende partijen samengewerkt, zoals woningcorporaties, gemeente en onderwijsinstellingen.

De economische crisis heeft sommige plannen doen slinken, maar er wordt ook gerept van kansen voor tijdelijke verhuur en ontwikkeling (ProjectManagement Bureau gemeente Amsterdam, 2010c). Toch geeft Michiel Stapper, project manager van studentenhuisvesting bij de UvA, aan dat er in de afgelopen jaren grotendeels tijdelijke woningen zijn gerealiseerd en dat dit problemen op kan leveren zodra de economie weer aantrekt. In dat geval is er weer genoeg vraag voor de nu leegstaande panden, en zullen studenten met lege handen achterblijven. Ook het labelen levert volgens Stapper veel weerstand op, aangezien ook andere doelgroepen het soms lastig vinden woonruimte te vinden in Amsterdam. Of al de ambities waargemaakt zullen worden, en op welke manier, zal moeten blijken.

4 Woonsituatie studenten

4.1 Een beschrijving van de huidige situatie

De hiervoor beschreven beleidsevaluaties betreffen corporaties vanuit de overheid die woningen faciliteren. Nieuwe studenten in Amsterdam vinden echter op veel verschillende manieren een eerste kamer waarna ze doorstromen in een zogeheten “wooncarrière”. Uit Figuur 1, overgenomen uit het kwartaalrapport 2011 van kamernet.nl, blijkt dat de aangeboden kamers in Amsterdam 32,1 % duurder waren dan gemiddeld in Nederland. In absolute getallen is dit een gemiddelde huur van 477 euro en een verschil van 116 euro met het gemiddelde van Nederland.



Figuur 1 Gemiddelde huurprijzen en aanbod van kamers in Amsterdam en Nederland

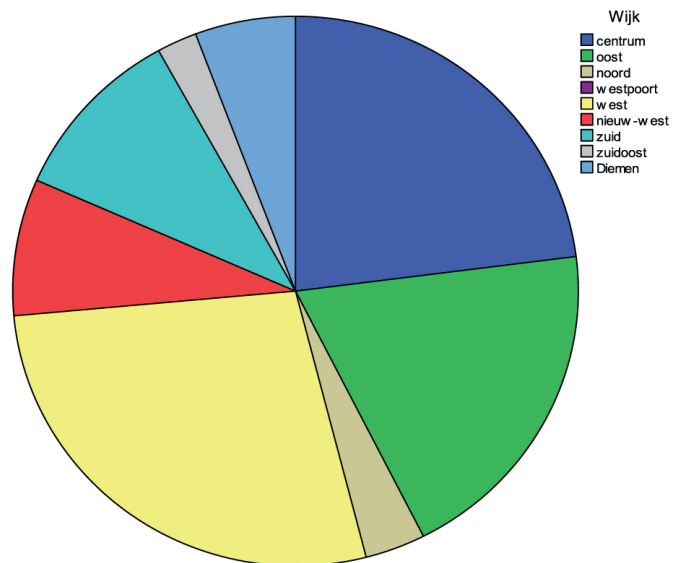
Zoals uit figuur 1 blijkt was in 2011 het aanbod van kamers in Amsterdam met 19,6% gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2010. Dit komt neer op 2.864 aangeboden kamers in het eerste kwartaal van 2011 (Kamermarkt rapport kamernet Amsterdam, 2011). Een van de geïnterviewde stu-

denten had een kamer via een dergelijke site als kamernet.nl, namelijk kamertje.nl. Een andere studente die nu in een containerwoning woont, heeft in enkele kamers via kamernet gewoond. De andere geïnterviewde studenten woonden antikraak, via via, bij ouders en op een hofje.

Van de respondenten van onze enquête woonde 80% op zichzelf. De gemiddelde huur van deze uitwonende studenten is 349 euro, een stuk lager dan het gemiddelde via kamernet. Een oppervlakte van 12 vierkante meter kwam het vaakst voor bij de huidige woonsituatie van studenten, gevolgd door 16 vierkante meter. Tweederde van de uitwonende respondenten heeft sinds zijn studietijd in Amsterdam slechts één à twee woonplekken gehad: met het aantal verhuizingen valt het dus mee. De meeste respondenten gaven aan binnen een maand een kamer gevonden te hebben. Het grootste gedeelte heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd (45%), gevolgd door tijdelijk (27%) en een campuscontract (26%). Meer dan de helft van de respondenten, 64%, is echter wel op zoek naar een kamer, actief ofwel passief. Waar wonen onze respondenten? In West woont 28%, in Centrum woont 23% en in Oost 20%. Het minst vertegenwoordigd is Zuidoost met maar 2 van de 87 respondenten (2%). Hieronder staat een wijkkaart van Amsterdam (figuur 2) en taartdiagram (figuur 3) waar de respondenten wonen.



Figuur 2 wijkplattegrond van Amsterdam



Figuur 3 verdeling van woonwijk respondenten.

Veruit de meeste respondenten (83 %) gaven aan een te hoge huur als knelpunt te hebben ervaren in hun zoektocht naar een kamer in Amsterdam. Het tweede meest genoemde knelpunt (67%) was het niet kunnen vinden van een goede locatie. Derde scoorde het niet kunnen inschrijven met 53 % van de respondenten die hier tegenaan waren gelopen. Deze inschrijving is belangrijk voor het aanvragen van een uitwonende beurs bij studiefinanciering. Het slechts vinden van tijdelijke woningen scoorde ook hoog met 51 %. Ongeveer een kwart van de respondenten werd vaker niet uitgekozen bij kijkavonden. Hetzelfde percentage had een conflict met de huisbaas of huisgenoten.

4.2 De wensen van de student

Hoe wil de student in Amsterdam wonen? In het omschrijven van hun ideale woonsituatie zijn de meeste respondenten opvallend realistisch. Het meest wordt gesproken over zelfstandig wonen of een klein aantal huisgenoten. Wonen met vrienden is ook iets wat vaak wordt aangehaald in dit ideale scenario. Hiernaast worden de afstand tot het centrum en betaalbaarheid ook vaak genoemd. Een greep uit de reacties:

- (1) “zelfstandig appartement dichtbij het centrum voor een normale prijs en genoeg leefbare ruimte incl. eigen keuken, douche en toilet.”
- (2) “met zelfgekozen huisgenoten, 2 of 3, in een ruim appartement met ieder een eigen kamer, in of rond het of in Oost, met een balkon op het zuiden, een grote gezamenlijke ruimte en met een lage huurprijs (max 350).”
- (3) “Ideaal. Met 3 vrienden, twee etages in een monumentaal grachtenpand.”
- (4) “Goedkoop, dicht bij het centrum, supermarkt in de buurt, met 1 huisgenoot die je kent.”

(5) “Een studentencomplex met een lage huur, eventueel ruimtes delen en tussen onderwijsinstelling en het centrum in (Oost of centrum)”

(6) “Een kleine betaalbare woning met een paar huisgenoten of alleen, maar dan wel met eigen badkamertje en keukentje. Belangrijk is dat ik er niet uit hoef als ik de studie afrond.”

De prijs, met wie te wonen, locatie en faciliteiten zijn prominent aanwezig in deze reacties. De respondenten vonden van de gegeven categorieën de huurprijs het belangrijkste: 92 % noemde dit (heel) belangrijk. Gemiddeld konden of wilden de respondenten maximaal €425,- huur betalen. Bij deze maximale huurprijs waren er vier drempels zichtbaar namelijk bij 350 (19%), 400 (24%), 450 (17%) en 500 (17%). Meer dan driekwart van de respondenten (77%) gaf aan de hoeveelheid ruimte (heel) belangrijk te vinden. Als ideaal werd een oppervlakte van 16 en 20 vierkante meter het vaakst genoemd door onze respondenten. Waar wil de student het liefst wonen in Amsterdam? Zuidoost was de minst populaire locatie: 41% van de respondenten gaf deze wijk hun laagste voorkeur. Amstelveen scoorde ook vrij laag met 20%. Het populairst was centrum, 59% van de respondenten gaf aan hier het liefst te willen wonen. Op de tweede plaats kwam Oost met 19 % van de stemmen. Hierop volgend zullen twee andere aspecten van wensen van de respondenten worden toegelicht. Ten eerste zal de privacy en medestudenten uiteengezet worden. Hierop volgend worden de wensen ten opzichte van type woning en huurverband geanalyseerd.

4.2.1 Privacy en medestudenten

Een ander aspect dat hoog scoorde in mate van belang bij onze respondenten was privacy. Meer dan driekwart (77%) gaf aan dit (heel) belangrijk te vinden bij een woonsituatie.

De geïnterviewde studente die antikraak woont, stoort zich erg aan haar gebrek aan privacy. Veel van de panden waarin zij zit zijn koopwoningen. Regelmatig komen er makelaars langs met potentiële kopers, vaak niet op de tijd zoals aangegeven door de corporatie. Nadat een van deze makelaars eiste dat ze het pand verliet tijdens een bezichtiging, is ze begonnen met de deur van binnen op slot te doen. Daarnaast zijn er ook checks vanuit de corporatie zelf. Laatst had ze een officiële waarschuwing gekregen omdat haar huis niet schoon genoeg was: haar bed was niet opgemaakt, er stond wat afwas van die ochtend en de vuilniszak was niet buiten gezet: ze riskeerde een boete van rond de 125 euro. De student die thuis woont, noemt als grote voordeel dat hij wel genoeg privacy heeft. Hij heeft niet het idee dat hij nog ‘echt’ thuis woont zoals kinderen bij hun ouders. Er is namelijk niet zo’n gezinsleven van altijd samen eten en ontbijten en hij wordt erg vrij gelaten in wat hij doet. Een gebrek aan privacy voelt hij in elk geval niet, er wordt nooit echt op zijn deur geklopt en bovendien heeft hij een andere verdieping, wat de privacy eveneens bevordert. De studente in de containerwoning vindt het eigenlijk wel jammer dat ze geen huisgenoten heeft maar de privacy vindt ze wel prettig. Haar drie eerdere kamers had ze via kamernet, van 6 tot 12 vierkante meter. Bij haar laatste twee huizen was de andere instelling van huisgenoten eigenlijk de doorslaggevendende reden om te vertrekken. In haar tweede huis was er een enorm gebrek aan privacy en wilden haar huisgenoten alles samen doen en delen. Dit was een huis waarin een van de ouders het huis had gekocht. Bij haar andere kamer waren het de twee beste vriendinnen die continue op de bank zaten die voor een ongemakkelijke sfeer zorgde. Eigenlijk had ze in allebei de gevallen een drukker leven dan haar huisgenoten, wat haar niet altijd in dank werd afgenomen. Ook de studente die antikraak woont heeft tijdelijk in een studentenhuus

gewoond maar hield dit niet meer vol door het gefeest van haar huisgenoten. De bewoner van het hofje op de Prinsengracht vertelt hoe de sfeer van de bewoners het juist zo'n fijne plek maakt om te wonen. Deze wordt bereikt omdat er op deze plek een bepaalde commitment wordt verwacht. Deze commitment verklaart ook waarom in dit studentenhuis niet iedereen langs elkaar heen leeft, maar er altijd aanspraak is voor degenen die daar behoefte aan hebben. De woonkamer is het ontmoetingscentrum, maar je kan je ook terugtrekken in je kamer. Omdat deze mogelijkheid er is, is er genoeg privacy. Het pand is alleen een beetje gehorig waardoor je af en toe meer van elkaar hoort dan waar je behoefte aan hebt. Ze noemen de plek zelf een soort woongroep light. Uit onze enquête blijkt dat deze klik met medebewoners door 81% van de respondenten inderdaad ook als (heel) belangrijk wordt beoordeeld. De student uit Bos en Lommer vindt het erg jammer dat hij en zijn huisgenoten een ander levensritme hebben. Hij is meer overdag thuis en zij 's avonds omdat ze bij HBO van negen tot vijf les hebben. Dit ritme met je huisgenoten kwam ook in twee andere interviews naar voren als eerdere of huidige reden om een andere woonruimte te zoeken.

Van de respondenten reageerde 83% dat ze het liefst zelf uitkiezen met wie ze wonen. Het grootste deel van de respondenten (36%) woont het liefst met huisgenoten. De grootste voorkeur hierna is alleen wonen met 29%. De overige 16% en 19% wilt het liefst samenwonen of maakt het niks uit. Van de respondenten die het niks uitmaakt of die het liefst met huisgenoten wonen, zijn 2 à 3 huisgenoten het populairste aantal gevolgd door 1 huisgenoot. De geïnterviewde studente in de container vertelde hoe ze eigenlijk ook wel graag met huisgenoten zou wonen, maar alleen als ze deze zelf kan uitkiezen. Het moeten namelijk wel mensen

zijn met dezelfde 'instelling' of hetzelfde levensritme. Wat voor de rest opviel is dat de helft van de geïnterviewde studenten aangaf eigenlijk overwoog om samen te wonen. Een van de studenten lichtte wel toe dat dit "puur om praktische redenen is, niet om romantische ofzo hoor".

4.2.2 Type woning en huurverband

De onderhoudsstaat en rust van een woning werd door minder dan de helft van de respondenten (heel) belangrijk gevonden. Slechts ongeveer een derde vond een eigen toilet, douche of keuken (heel) belangrijk. Tijdens een interview met de student in Bos en Lommer komt naar voren dat hij dit opzich wel "chill" zou vinden maar niet noodzakelijk. Opvallend laag scoorde het contact met de huisbaas: maar 23 % vond dit (heel) belangrijk. Voor deze zelfde student is echter juist dit contact een aanleiding om actief een andere woonruimte te zoeken. Zijn huisbaas verhoogde namelijk laatst bijvoorbeeld ineens de huur met twintig euro en komt dikwijls plots binnenvallen om te zeuren dat het niet schoon genoeg is. Hij en zijn huisgenoten wilden hun rechten op papier en op hun verzoek had hun huisbaas een contract opgesteld. Twee weken later dreigde hun huisbaar ineens dat ze eruit gezet zouden worden als ze niet snel het contract zouden ondertekenen.

De sfeer van de woning werd door 67% van de respondenten belangrijk gevonden. Tijdens de interviews werd dit benadrukt door de studente, woonachtig op de Kinkerstraat, die alleen al door de sfeer van een woning weet of ze er gelukkig kan worden. Zo is ze enorm blij met hun balkon en hoge plafonds. Ze zou in elk geval niet in een kil en klinisch nieuwbouwhuis kunnen wonen. Volgens haar zit dit hem in de kleine details, zo vindt ze aluminium kozijnen bijvoorbeeld verschrikkelijk. De student aan de Prinsengracht zegt

dat hij de massale studentenwoningen ‘walgelijk’ vindt. Hij zou zich net een legkip voelen in zo’n onpersoonlijk, onmenselijk gebouw zonder authenticiteit of historie.

Wat ook belangrijk werd gevonden was de fietsafstand naar het centrum (73 %) en de onderwijsinstelling (63%) en de zekerheid van een vaste woonruimte (70%). Dit komt ook overeen met de knelpunten in de zoektocht van de respondenten. Het vinden van een geschikte locatie en vaste woonruimte rapporteerden namelijk respectievelijk 67 % en 51 %. De bereikbaarheid met OV werd door 67 % als (heel) belangrijk aangegeven. Een frequente verbinding werd hierbij belangrijker bevonden dan een rechtstreekse verbinding. Daarnaast was een goede verbinding met het centrum het belangrijkste (gemiddeld 68 %), gevolgd door een goede verbinding met de onderwijsinstelling (gemiddeld 54 %) en andere steden (gemiddeld 34%). Deze gemiddelden zijn die van de rechtstreekse en frequente verbinding. Een goede verbinding met OV lijkt wel een stimulans voor studenten om verder buiten het centrum te wonen. Van onze respondenten was 39% niet bereid om ver uit het centrum te wonen, hier gedefinieerd als een fietsafstand langer dan twintig minuten. Als deze locaties echter voorzien waren van een snelle ov-verbinding (niet meer dan twintig minuten) daalde dit percentage van onbereidwillige studenten tot 29 %.

4.3 Studentencomplexen

Van onze respondenten zou 65% zou mogelijk geïnteresseerd zijn in het wonen in een studentencomplex. Als voordeel hiervoor werd genoemd gezelligheid, goedkoop, goed onderhoud en mogelijke zelfstandigheid. Als voorwaarden werden veiligheid, privacy, genoeg ruimte genoemd. Tegenargumenten waren het wonen met onbekenden, het campuscontract (dus weg moeten als je bent afgestudeerd), ver weg

van het centrum, privacy, zelfstandigheid, beperkte ruimte. Eén studente had al een kind en achtte een studentencomplex niet geschikt hiervoor. Hieronder staan negen toelichtingen die de verscheidenheid van de reacties illustreren:

- (1) (nee) “Ik woon nu in een studentenflat, en wil meer privacy, een schoon huis en dichterbij het centrum.”
- (2) (ja) “JA”
- (3) (ja) “Ik woon nu in een studentencomplex, en dat is prima. (...) Het studentencomplex waar de AUCers wonen, vind ik een voorbeeld van een ideaal complex. Al vind ik het ook prima om in een complex de keukens te delen, maar een eigen badkamer is wel echt heel fijn om te hebben.”
- (4) (ja) “Ja, als je alles voor jezelf hebt lijkt me dat prettig. Dus een eigen badkamertje en keukentje. En als het dan ook nog eens op redelijke afstand van het centrum is, en het is betaalbaar, dan zou het ideaal zijn.”
- (5) (nee) “Ik heb al eerder gewoond in een studentencontainercomplex in Diemen (Bergwijkdreef) en dat vond ik verschrikkelijk. Het was daar onveilig en er kwam continu politie. Op een dag was er een bloedspoor vanaf de ingang tot ver na mijn huis (langs mijn voordeur) en toen was ik er klaar mee.”
- (6) (ja) “Indien ik zelf huisgenoten kan uitkiezen, het een trend is om samen te eten en er mogelijkheid is om het naar je eigen zin in te richten.”
- (7) (ja) “Het kan goedkoop zijn.”
- (8) (ja) “Een mens moet wonen.”
- (9) (ja) “Smerig. Wil graag eigen faciliteiten.”

4.3.1 Veiligheid

De vijfde reactie over de veiligheid Diemen is natuurlijk iets wat je wil voorkomen. Ook de studente woonachtig in het

containercomplex bij Spaklerweg vindt haar eigen woonlocatie midden in een industrieterrein niet perfect. Het voelt een beetje als een “crimineel stukje”. Ze voelt zich wel veilig genoeg om ‘s avonds alleen naar huis te fietsen, want “je hebt toch niks als student”. Ze vreest alleen wel dat ze ooggetuige wordt van illegale praktijken. Maar, als je eenmaal binnen bent, dan is het top. Ze vertelt in ieder geval erg blij te zijn niet in Diemen te wonen. Ze had namelijk gehoord dat het hier erg onveilig is. Van onze respondenten voelt 94% zich veilig in zijn woonplek overdag. Voor ‘s avonds is dit percentage 76%, ‘s nachts 71%. 2% van de respondenten gaf aan zich helemaal niet veilig te voelen om ‘s nachts naar huis te fietsen, woonachtig in Oost (Steigereiland) en Diemen. Andere studenten die zich niet veilig om ‘s nachts naar huis te fietsen woonden in (Nieuw)-West bij de Aalsmeerweg en de Poeldijkstraat (3 van de 5) Osdorp-west (1 van de 1). Deze veiligheid wordt door de meeste respondenten echter wel belangrijk gevonden: 66 % gaf aan dit (heel) belangrijk te vinden voor een woonplaats.

4.3.2 Faciliteiten

Ook over faciliteiten wordt enkele malen gesproken in de reacties. In onze enquête hebben we de respondenten hun mening ook gevraagd. Welke faciliteiten zouden fijn zijn om in of nabij een studentencomplex te hebben? Van onze categorieën werd de aanwezigheid van een supermarkt het belangrijkste gevonden, namelijk door 92 %. Geen enkele van de respondenten vond de aanwezigheid van een AH to go echter belangrijk, 7 van de 65 hadden dit eigenlijk liever niet. Het tweede belangrijkste vonden de respondenten de nabijheid van een station met 65%. 53 % vond vervolgens een wasmachine (heel) belangrijk. Ook in de interviews kwam deze faciliteit als belangrijk naar voren. De studente die antikraak woont heeft geen wasmachine en wast hier-

door – stiekem – op haar werk. Mogelijkheden tot uitgaan, een studieruimte of koffietent/lunchroom scoorden een stuk lager met respectievelijk 28, 26 en 22%. Sportvelden en een fitnessruimte scoorden opvallend laag met 9% en 5% van de respondenten die dit belangrijk vonden. Het laagst scoorde het gemeubileerde verhuur met 1 van de 78 respondenten. Hiertegenover gaf meer dan 30% aan deze faciliteit liever niet te hebben, wat de hoogste score op ‘liever niet’ van alle faciliteiten is.

4.3.3 Grootte

De meeste in een complex geïnteresseerde studenten uitten een voorkeur voor zo klein mogelijke complexen. Meer dan de helft had de woonmix (minder dan 20 studenten) op nummer 1 staan, gevolgd door kleinschalig (minder dan 100). Op de laatste plek had meer dan de helft van de respondenten een grootschalig (meer dan honderd studenten) complex staan. Dit komt ook overeen met de resultaten dat de studenten die met huisgenoten willen wonen een voorkeur hebben voor een aantal van twee à drie. Daarnaast is het uitkiezen van huisgenoten een grote pre. Dit is mogelijk iets waarop ingespeeld zou kunnen worden bij de tijdelijke verhuur van leegstaande panden door de economische crisis (zie 3.2.2).

Conclusie

Concluderend kan gezegd worden dat het huidige beleid en de woonsituatie van de Amsterdamse student vrij goed op elkaar aansluiten. Er is echter nog steeds een structureel en groeiend tekort aan studentenwoningen. Van onze respondenten is meer dan 64% op zoek naar een nieuwe woonplek. De helft van de respondenten liep er in hun zoektocht naar huisvesting tegenaan dat de meeste woningen tijdelijk waren. Ook huidig beleid richt zich op het realiseren van tijdelijke woningen of woningen met campuscontracten.

Wat in de huidige enquête niet naar voren is gekomen, is een duidelijke mening over campuscontracten. Bij de open vragen gaven sommige respondenten aan dat ze bij hun ideale woonruimte er niet uit moeten wanneer ze niet meer studeren. Dit is uiteraard ook een probleem van het labellen, waarbij woningen speciaal voor studenten worden voorbehouden.

Wat uit de enquête in elk geval wel naar voren komt zijn twee dingen. Ten eerste: de ene student is de ander niet. De reacties lopen erg uiteen, voornamelijk over met wie willen wonen. Er is een kleine voorkeur voor het wonen met huisgenoten maar ook een aanzienlijk deel wil graag zelfstandig wonen. Weer anderen zouden eigenlijk graag samenwonen of maakt het allemaal niks uit. Een van de belangrijkste factoren hiernaast is de huurprijs. Qua faciliteiten scoorde de aanwezigheid van een (goedkope) supermarkt hoog. De aanwezigheid van andere (luke)faciliteiten scoorde erg laag. De AH-to-go, fitnessruimte, sportvelden of gemeubileerd verhuur hoefden van sommige respondenten zelfs liever niet.

Naast het structurele tekort aan studentenwoningen voor onbepaalde tijd als knelpunt, geven studenten zelf aan het

lieft zelfstandig of kleinschalig te willen wonen. Veel beleid richt zich echter op grote studentencomplexen in de vorm van nieuwbouw. Deze optie met grote aantallen is rendabeler maar strookt niet met hoe de meeste studenten eigenlijk zouden willen wonen. Een aspect hiervan is dat de meeste respondenten (83%) die met huisgenoten willen wonen deze wel zelf willen uitkiezen. Daarbij worden kleine aantallen hoger gewaardeerd. Dit kan namelijk voorkomen dat iedereen zo langs elkaar leeft zoals bijvoorbeeld in de huidige containerwoningen. Studentenhuisvesting moet in elk geval niet ten koste van privacy gaan, iets wat 77 % van onze respondenten belangrijk vindt.

Nieuwe creatieve initiatieven zouden een oplossing kunnen bieden voor de discrepantie tussen de wensen van studenten en de huidige beleidsplannen. Zo zou er bijvoorbeeld gebruik gemaakt kunnen worden van panden die leegstaan door de economische crisis. Deze huisvesting zou alleen geen duurzame oplossing zijn voor studenten, zoals Stapper waarschuwt, omdat er weer vraag zal komen naar deze panden wanneer de economie aantrekt. Op dit moment zullen studenten dus met lege handen blijven staan. Concluderend uit de interviews en enquête kan gezegd worden dat beleid zich ten eerste moet richten op een verscheiden aanbod. Hiernaast zijn lage huur, kleinschaligheid, de sfeer van woningen en zekerheid belangrijke aspecten om mee te nemen in de opzet voor studentenhuisvesting.

6 Bestuursaanbevelingen

Met het gigantische tekort van studentenwoningen dat Amsterdam kent zou het simpele en meest doeltreffende advies zijn: 'Bouwen, bouwen, bouwen.' Hoewel dit in principe wel waar is, is het ook veel te kort door de bocht.

De meeste studenten geven aan dat zij het meest waarde hechten aan een grote oppervlakte van hun kamer en een lage huurprijs. Dit soort woningen zijn logischerwijs niet te realiseren in het centrum maar meer aan de randen van de stad. ASVA geeft daarom al jaren aan dat de politiek en de corporaties zich hier meer op moeten richten en gelukkig begint dit besef ook steeds meer door te dringen. Een voorwaarde is wel dat de OV-verbinding naar deze delen van de stad wel goed blijft en niet zoals er nu gebeurt voornamelijk wordt bezuinigd op deze verbindingen. Een groot bezwaar om in de Bijlmer te wonen is bijvoorbeeld dat 's nachts de metro's niet rijden, 's avonds de deur uit kunnen is voor studenten erg belangrijk.

Een ander punt voor verbetering dat ASVA constateert is het feit dat het grootste deel van alle nieuw gerealiseerde woningen, zoals bijvoorbeeld de containerwoningen, zelfstandige eenheden zijn (met een relatief groot oppervlak voor 1 persoon én keuken en badkamervoorzieningen). Dit terwijl een aanzienlijk deel van de studenten aangeeft geen bezwaren te hebben tegen samenwonen en zelfs graag met huisgenoten samenwoont. Dit beleid wordt voornamelijk ingegeven door scheve en onrealistische regelgeving voor de corporaties. ASVA roept de politiek dan ook op daar iets aan te doen.

Het laatste punt waar ASVA voor blijft waarschuwen is dat tijdelijke woningen op termijn geen woningen zijn terwijl er in de toekomst alleen maar meer studenten in Amsterdam (willen) wonen. Natuurlijk zal een student zonder woning graag ergens tijdelijk zijn heil zoeken, maar op de lange termijn biedt het geen oplossing. Daarom moet er meer permanent gebouwd worden, het woningtekort is immers ook een permanent probleem.

Gelukkig wordt er de laatste jaren in Amsterdam steeds meer vooruitgang geboekt en staat het onderwerp hoog op de agenda's van de politiek, corporaties en de onderwijsinstellingen. ASVA zal erop toezien en zich ervoor inzetten dat deze stijgende lijn vastgehouden wordt. Want ondanks alle ontwikkelingen is Amsterdam nog steeds goed voor bijna de helft van het kamertekort van Nederland.

Literatuurlijst / Appendices

Dienst Wonen, gemeente Amsterdam (2009) Plan van Aanpak studenten- en jongerenhuisvesting. Amsterdam: Dienst wonen

Kamernet (2011) Kamermarkt rapport Amsterdam eerste kwartaal 2011.

Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam (2010) Kiezen voor studentenhuisvesting, Amsterdam: Ontwikkelingsbedrijf.

ProjectManagement Bureau gemeente Amsterdam (2010a) Studentenhuisvesting, stand van zaken 2010, Amsterdam. Amsterdam: ProjectManagement Bureau.

ProjectManagement Bureau gemeente Amsterdam (2010b) Studentenhuisvesting, werken aan 9.000 eenheden. Amsterdam: ProjectManagement Bureau.

ProjectManagement Bureau gemeente Amsterdam (2010c) Voortgangsrapportage 2010. Amsterdam: ProjectManagement Bureau.

Rensburg, M., Kürschner, J., Blom, F. (2007) Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

RIGO research en advies (2010) Studeren in de topstad, visie op studentenhuisvesting 2010-2014. Amsterdam: RIGO research en advies.

Appendix 1: Interviews

Interview 1: Containerwoning

Sinds Benthe in Amsterdam studeert, is ze vijf keer verhuisd. Na twee jaar ingeschreven te staan bij studentenwoningweb, heeft ze nu via de Key een containerwoning aan de Spaklerweg. Ze betaalt 340 euro voor 28 vierkante meter, dat is met de huurtoeslag er vanaf getrokken. Ze heeft een eigen keukentje en badkamer. Dus geen huisgenoten, dat is wel jammer, maar de privacy is wel prettig. In vergelijking met haar andere kamer zit ze hier in ieder geval super. Drie eerdere kamers had ze via kamernet, van 6 tot 12 vierkante meter. Bij haar laatste twee huizen was de andere instelling van huisgenoten eigenlijk de doorslaggevende reden om te vertrekken. In haar tweede huis was er een enorm gebrek aan privacy en wilden haar huisgenoten alles samen doen en delen. Dit was een huis waarin een van de ouders het huis had gekocht. Haar derde kamer was bij twee beste vriendinnen die continue op de bank zaten, wat ook voor een ongemakkelijke sfeer zorgde. Eigenlijk had ze in allebei de gevallen een drukker leven dan haar huisgenoten, wat haar niet altijd in dank werd afgenomen. Ze heeft toen nog een tijd bij haar vriend ingewoond - ze was toch nooit thuis – totdat ze dus haar eigen container kreeg.

Ze is erg blij met haar woonruimte, ze had eindelijk “Een plek waar ik naartoe wilde, waar ik rust zocht. Dat heb ik nu wel gevonden door deze container eigen te maken.” De positieve punten zijn dus de privacy en niet afhankelijk zijn van de schoonmaakcapaciteiten van huisgenoten. Alleen heeft ze nu nauwelijks tot geen contact met haar medebewoners. Er worden wel af en toe feesten georganiseerd, maar toch leven mensen enorm langs elkaar heen. Dit vind ze inderdaad wel jammer ja. Ze heeft zelf het geluk dat ze een aantal mensen

kent die er ook wonen. Het ziet er allemaal ook vrij ongezellig uit, dat het op een industrieterrein is helpt ook niet mee. De afstand tot het centrum is top, de route om te fietsen ook, maar het laatste stuk langs de Bijlmerbajes en het oude clubhuis van de Hells Angels is gewoon niet erg prettig. Het voelt een beetje als een “crimineel stukje”. Ze voelt zich wel veilig genoeg om ‘s avonds alleen naar huis te fietsen, want “je hebt toch niks als student”. Ze denkt alleen dat ze niet juist het verkeerde moet zien. Maar, als je eenmaal binnen bent, dan is het top. Ze voelt zich er nu in ieder geval wel thuis, iets wat niet zo snel gaat. Ze is heel blij dat ze niet in Diemen zit: daarvan heeft ze het idee dat het wel echt heel onveilig is. De zoektocht naar een goede kamer en haar nomadenbestaan, waarbij ze zo weinig mogelijk thuis probeerde te zijn, heeft haar de twee jaar daarvoor zeker veel stress opgeleverd. Je bent er toch altijd, onderbewust, mee bezig, zeker als je een conflict hebt met je huisgenoten, dan draag je dat toch ook overdag met je mee.

Interview 2: Hofje

In een hofje op de Prinsengracht. Een oase in het centrum van het drukke Amsterdam. Als je de gang doorloopt kom je uit op een idyllisch binnenplaatsje. Een eigen keukentje in je kamer, en maar 280 euro huur per maand, 350 als je het nieuwe tarief betaalt. Een badkamer en wasmachine delen met je gang: een stuk of 6 mensen. Sommige bewoners hebben een eigen voordeur en zouden in principe huursubsidie kunnen aanvragen, maar eigenlijk is dit niet de bedoeling. Dat zou namelijk oneerlijk zijn voor de anderen.

De drie bewoners, van de eenendertig in totaal, zijn na een jaar in Amsterdam hier komen wonen. Vanuit Noord, vanaf een manisch-depressieve hospita (waar op het slechste moment de wc na 22.00 niet meer gebruikt mocht worden) en

vanaf een eenzaam eenpersoonsappartement. Via een brief, die de bewonerscommissie en een lid van de doopsgezinde kerk moet overtuigen waarom jij hier zou moeten komen wonen. Het pand is namelijk eigendom van de doopsgezinde gemeenschap, die de kamers aan studenten verhuurt. Alhoewel het een pre is, hoef je niet perse doopsgezind te zijn. Maar er wordt wel een bepaalde commitment verwacht. Deze commitment verklaart ook waarom in dit studentenhuus niet iedereen langs elkaar heen leeft, maar er altijd aanspraak is voor degenen die daar behoefte aan hebben. De woonkamer is het ontmoetingscentrum, maar je kan je ook terugtrekken in je kamer. Wat in elk geval van je verwacht wordt is dat je bij de vierjaarlijkse huisvergadering bent en bij het huisweekend. Daarnaast is er een bewonerscommissie, sinterklaascommissie, organiseren ze ook feesten voor Oud en Nieuw en stellen ze hun woonkamer jaarlijks beschikbaar voor een festival. Je bent erg vrij aan wat je bijdraagt. Alleen de mensen die echt helemaal niks doen: dat is gewoon niet tof. Als dit het geval is, wordt er vaak in goed overleg besloten dat iemand zijn contract niet verlengd wordt: je hebt een contract van 3 jaar, dan van 2 jaar en daarna een half jaar uitloop om iets nieuws te vinden. Een studentenvereniging is het dus niet: het is vrijer dan dat. Eerder een soort woongroep, maar dan de light versie.

De positieve punten zijn volgens de drie bewoners de locatie, de prijs die eigenlijk veel hoger zou kunnen zijn, de rust en de fijne sfeer. Dit laatste komt vooral door de mensen die er wonen. Zo worden er ook veel verhalen verteld over (oud-)bewoners die hun inspireren of hebben geïnspireerd. Of er een bepaald type woont? Het zijn wel voornamelijk jonge mensen, de maximum leeftijd om binnen te komen eigenlijk 21. Voor de rest zijn het wel vrijdenkende mensen, niet erg korporaal, alhoewel er een paar feestbeesten tussen zitten. Na 23.00

moet het wel stil zijn op het hofje en in de woonkamer, waar over het algemeen iedereen zich aan houdt. Het pand is dan ook erg gehorig: bovenburen hun nachtelijke avonturen of gesprekken zijn soms letterlijk te horen. Geluidsoverlast is gelijk ook het meest negatieve punt van deze woning. En de woonkamer is ondanks het schoonmaakrooster af en toe vrij vies, net zoals sommige badkamers. Wachten tot iemand het doet blijkt vaak niet te werken. Toch geloven ze dat ze bij elke andere studentenwoning er eigenlijk op achteruit zouden gaan: gedurende hun studententijd zitten ze hier gebeiteld.

Naast dat deze plek enorm goed is voor de studenten die er wonen, doen de studenten ook veel goeds voor anderen. Zo koken ze bijvoorbeeld voor daklozen en hebben ze een benefitdiner georganiseerd. Eerder was kamer 1 een opvangplek voor uitgeprocedeerde asielzoekers, waar volgens de drie een erg leerzame en mooie ervaringen uit voortkwamen. Met de veranderde wetgeving mag dit helaas niet meer maar nu gaan de inkomsten van kamer 1 naar een goed doel: een masterproject van een Oud-bewoonster bij de VN.

Wat ze in elk geval van een studentenwoning verwachten is een redelijke prijs, maximaal 30 minuten fietsen van de dam, leuke huisgenoten, een praktisch in te richten kamer (de grootte maakt niet erg veel uit) en iets wat niet te massaal is maar een beetje historie heeft. Chris vindt de massale studentenwoningen bijvoorbeeld “walgelijk”. Hij zou zich net een legkip voelen in zo’n onpersoonlijk, onmenselijk gebouw zonder authenticiteit.

Alhoewel de andere twee het met Chris eens zijn, gaat het volgens hen uiteindelijk erom of je samen kunt wonen met leuke mensen en of je geluk hebt met je gang. Hun stiekeme droom is ooit een woongroep te starten, in een mooie boerderij of

pand waar iedereen voor elkaar zorgt. “Dat zou eigenlijk ook perfect zijn voor zoveel studenten, maar het is waarschijnlijk gewoon niet efficiënt genoeg”. Uiteindelijk zijn ze de geluksvogels met hun woongroep light. Zoals Chris zegt: “Wat voor een cijfer ik mijn kamer zou geven? Een 9, met een andere bovenbuurvrouw met minder libido toch wel een 9,5”.

Interview 3: Antikraak

De studente die antikraak woont, doet dit al vanaf het begin van haar studententijd, 5 jaar nu. Toen ze na een tussenjaar na de middelbare school naar een woonruimte in Amsterdam op zoek ging, had ze geen voorrang alhoewel haar ouders twee uur reizen verderop woonden. Ze begon met antikraakinstellingen te stalken en dit wierp zijn vruchten af: na een paar maanden had ze beet bij Alvast. Sindsdien is ze hierbij gebleven. Ze heeft eenmalig in een studentenhuus gewoond via kamernet, met 30 andere studenten, maar helaas had ze hier geen goede klik mee, ze zaten in een ander ritme dan zichzelf en waren meer geïnteresseerd in feesten. Na een tijdje was ze het braaksel in de wc zat en ging terug naar Alvast. Ze is in totaal 9 keer verhuisd.

Het grote voordeel van Alvast, vertelt ze, is de lage huurprijs. Ze betaalt 115 exclusief en verwacht rond de 60 euro voor gas/water/licht te moeten betalen per maand. Daarnaast is het een goede manier om de stad te leren kennen en kom je vaak op mooie plekken terecht. Zoals nu: ze heeft een sfeervol appartementje voor zichzelf op 15 minuten afstand van het centrum. Nog geen enkele keer heeft ze iets toegewezen gekregen buiten de ring en ze heeft zich ook nog nooit onveilig of onprettig gevoeld in haar woonsituatie.

Maar er zijn ook nadelen. Zo moet je vaak verhuizen, weet je niet zeker of je een nieuwe woonruimte krijgt en waar je aan

toe bent. Ze kan elke dag een belletje krijgen dat ze er binnen vier weken uit moet zijn, een keer was dit zelfs twee weken. Ze heeft dan ook geen rechtspositie: zolang ze gewoon net en stil is en wordt geaccepteerd door haar burens, kan ze er blijven zitten.

Daarbij is er een groot gebrek aan privacy. Veel van de panden waarin zij zit zijn koopwoningen. Regelmatig komen er makelaars langs met potentiële kopers, vaak niet op de tijd zoals aangegeven door de corporatie. Nadat een van deze makelaars eiste dat ze het pand verliet tijdens een bezichtiging, is ze begonnen met de deur van binnen op slot te doen. De service van antikraakbedrijven, vertelt ze, richt zich dan ook vaak op de pandeigenaren in plaats van de bewoners. Als bewoner heb je eigenlijk geen poot op te staan, waardoor ze geen klacht wilt indienen over die makelaar. Er zijn ook checks vanuit Alvast zelf. Laatst had ze een officiële waarschuwing gekregen omdat haar huis niet schoon genoeg was: haar bed was niet opgemaakt, er stond wat afwas van die ochtend en de vuilniszak was niet buiten gezet: ze riskeerde een boete van rond de 125 euro. Wat ze ook een beetje kwalijk vindt, is dat de meeste plekken die ze krijgt toegewezen, sociale huur- of koopwoningen zijn. Deze moeten na haar verblijf vaak gerenoveerd worden. Er zou in principe alleen nog steeds een gezin kunnen wonen. Vanuit Alvast mag ze er maar in haar eentje wonen, terwijl er gemakkelijk iemand bij zou kunnen, alleen voor een eventuele partner wordt er een uitzondering gemaakt. Tussen neus en lippen door geeft ze toe dat er af en toe, stiekem, een vriendin bij haar ingewoond. Maar dat is niet het enige wat ze stiekem doet door haar huisvesting: “ja een van de moeilijke dingen: ik was stiekem op mijn werk” door het gebrek aan een wasmachine.

Toch is ze nog steeds erg tevreden over haar woonsituatie en zou ze niet snel tevreden zijn met iets anders. Al moet ze zo vaak verhuizen: ze maakt er toch telkens haar eigen plekje van. Antikraak is voor haar momenteel financieel de enige manier om in Amsterdam te kunnen blijven wonen. Daarbij heeft ze de afgelopen jaren kunnen sparen in plaats van bijlenen. Hiermee wil ze zichzelf komend jaar onderhouden wanneer ze stage gaat lopen. Daarbij is ze wel op zoek naar een nieuwe woonruimte: het liefst iets in Rotterdam waar ze samen kan gaan wonen met haar vriend. Ze wilde eigenlijk niet meer antikraak, maar na een kostenberekening op een excel-sheet was het toch wel een aantrekkelijke optie. Het draagbare gasstelletje, de koelkast en de verhuishulptroepen heeft ze in elk geval al.

Interview 4: via via

De studente Iris die via via op de Kinkerstraat is terecht gekomen, woonde in haar eerste jaar nog bij haar ouders in Haarlem. Ze had een eigen verdieping en vond het moeilijk om haar moeder alleen te laten wonen. De prijs-locatie-opervlakte verhouding op kamernet vond ze minimaal. Na zes maanden op een wachtlijst kreeg ze een kamer bij Casa 400. Dit is in de maanden juni tot september een hotel, de rest van de tijd verhuren ze de kamers als studentenwoningen. Haar eerste drie maanden in het oude Casa waren een beetje eenzaam: de lange gangen waren leeg en gezelligheid was nergens te bekennen. Ze heeft ook twee maanden in het nieuwe Casa doorgebracht, wat een stuk beter beviel.

Het aanbod van een kamer op de Kinkerstraat greep ze echter met beide handen aan. De vader van haar oude buurmeisje in Haarlem had een vriend die huishandelaar was. Volgens Iris: "Hij bezit de halve Kinkerstraat en knapt de panden op om ze later weer door te verkopen. Tussendoor verhuurt hij

het aan studenten." Van dit opknappen hebben ze af en toe wel last, maar het is zeker woonbaar. Ze hebben een keuken, badkamer, twee kamers en balkon voor hun tweeën: perfect voor starters wanneer het eenmaal is opgeknapt. Haar eigen kamer is 12 m² en ze betaalt 365 euro huur, inclusief. Haar huisgenootje betaalt 50 euro meer en heeft de kamer van 25 m², welke half gebruikt wordt als woonkamer.

Over een paar maanden verloopt het contract van Iris en haar huisgenootje. Ze hopen dat het contract nogmaals verlengt wordt met twee jaar. Iris denkt echter dat deze kans klein is: "het blijft een zakenman". Waarschijnlijk zitten ze er dan namelijk zo lang dat het moeilijker voor hem wordt ze eruit te krijgen. Het contact is dan wel zakelijk, maar het is ook te merken dat dit zijn hobby is. Zo is er bijvoorbeeld al tijdens een lekkage in de kamer, sinds het nieuwe balkon was gemaakt. Dit hebben ze enkele keren aangegeven maar geen echte reactie gekregen. Daarbij merkt ze ook dat de meeste verbouwingen die hij doet, de goedkoopste oplossing is die er wel goed uitziet voor verkoopbaarheid. Iris en haar huisgenootje proberen in elk geval niet al te moeilijk te doen, aangezien ze hopen dat hun contract wordt verlengd. Want ze wonen hier wel erg prettig.

Deze strategie van 'te vriend houden' hanteren ze ook bij de bouwvakkers die tijdenlang om zeven uur 's ochtends aan de fundering kwamen werken. "Die mensen moeten toch ook gewoon hun werk doen". Het maken van de bel, de fundering, het balkon, zij en de bouwvakkers zien elkaar zo frequent dat ze elkaar nu – als ze elkaar op straat tegenkomen - buuf en buur noemen.

De positieve punten aan haar kamer is de locatie, de prijs en het feit dat ze maar een huisgenoot heeft. Het is een fijne

buur en voelt zich ondanks de afgelopen overvallen bij juweliers veilig. Het is levendig maar ze heeft geen overlast: de aanwezigheid van politie werkt dan ook geruststellend. Daarbij vind ze het heel fijn om een balkon te hebben en de kans om naar buiten te gaan. De sfeer van een huis en de afgewerktheid is heel belangrijk voor haar: ze zou niet in een kil of klinisch nieuwbouwhuis willen wonen “je weet wel, met van die aluminium kozijnen, verschrikkelijk.”

Iris merkt wel dat zij en haar huisgenootje een heel ander leven leiden. Zijzelf is niet zoveel thuis, haar huisgenootje wel. Dit kan nogal frustrerend zijn wanneer het huis netjes was toen je wegging en niet als je weer thuis komt. Haar huisgenoot vind het daarbij ook gezellig om vaker samen thuis te zijn, terwijl Iris soms gewoon behoefte heeft aan een avondje rust. Daarbij heeft ze sinds een paar maanden een vriendje waarmee ze overweegt samen te wonen wanneer haar contract niet verlengd wordt. “Niet uit romantische redenen hoor. Puur uit praktisch oogpunt”. Omdat haar kamer zo klein is gaan ze hier niet snel zitten met zijn tweeën. Hierom mist ze eigenlijk wel een woonkamer. Nu voelt het teveel alsof ze in de kamer van haar huisgenoot zit. Zo wil ze binnenkort wat familie op bezoek hebben en voelt ze zich bezwaard om haar huisgenoot te vragen of die dan ergens anders heen wilt gaan.

Interview 5: bij ouders

Vierdejaarsstudent Tim is 21 jaar en woont sinds twee jaar bij zijn vader. Na zijn eerste jaar is hij verhuisd van zijn moeder naar een eigen verdieping in het huis van zijn vader en diens vriendin. Het huis ligt aan de rand van het centrum. Hij heeft geen eigen opgang maar wel een eigen badkamer. Zijn eigen kamer is rond de 16 vierkante meter. Hij heeft geen eigen keuken maar eet ook vrij weinig thuis: zo rond één keer in

de week. Tim zou graag op zichzelf willen wonen maar denkt dat hij er sowieso op achteruit zal gaan. Daarbij heeft hij niet het idee dat hij nog ‘echt’ thuis woont zoals kinderen bij hun ouders. Er is namelijk niet zo’n gezinsleven van altijd samen eten en ontbijten en hij wordt erg vrij gelaten in wat hij doet. Een gebrek aan privacy voelt hij in elk geval niet, er wordt nooit echt op zijn deur geklopt omdat hij een andere verdieping heeft. En eigenlijk is het wel erg prettig om zijn vader en diens vriendin af en toe te spreken, Tim heeft namelijk een vrij hechte band met zijn ouders.

Wat volgens Tim wel een verschil maakt is dat hij een vriendin heeft. Hij is ongeveer de helft van de week bij haar. De andere helft van de week is zij bij hem. Hij denkt dat als hij geen relatie had gehad, hij het misschien minder goed zou uithouden thuis. Zeven dagen in de week zou namelijk echt teveel zijn. Daarnaast voelt het niet erg gepast om zomaar mensen mee naar huis te nemen, zoals vrienden na een avond stappen. ’s Avonds laat een ei bakken zit er ook niet echt in. Om te verhuizen zou Tim een enorm goed aanbod moeten krijgen, van een zelfstandige ruimte in het centrum en maximaal 500 euro. Aan de rand van de ring zou hij maximaal 400 euro betalen. Eigenlijk zou hij het erg fijn vinden om samen te wonen. Bij zijn ouders of in de kamer van zijn vriendin kan dit in elk geval niet.

Eigenlijk is dit gebrek aan vrijheid hetgeen wat Tim het meest stoort. Hij vindt het prettig om met niemand rekening te hoeven houden en zijn eigen plan te trekken. Dit merkt hij voornamelijk met eten, zijn vader en diens vriendin ontbijten bijvoorbeeld heel anders. Hierom koopt hij vaak zijn eigen ontbijt. Hij houdt erg van het maken van zijn eigen eten, waar hij zelf zin in heeft op dat moment, iets wat nu nogal lastig gaat.

Volgend jaar is Tim vierdejaars. Hierover zegt hij: “eigenlijk is het wel raar dat ik dan nog steeds thuis woon. Maar ik voel die druk niet zo erg zelf.” De meeste van zijn vrienden wonen niet meer thuis. Bij veel van hen hebben de ouders een huis of appartement gekocht. Tim betaalt geen huur en merkt wel dat hij minder hoeft te lenen of werken dan andere studenten. Op termijn kan hij wel blijven hangen, zijn vader vindt het in elk geval leuk dat hij daar woont. Naast dat hij het ook gezellig vindt, is het goedkoop, luxe, schoon en de locatie is top. Voor nu zit hij er in elk geval goed. Zolang de sfeer hetzelfde blijft en hij geen beter aanbod krijgt blijft hij nog wel even hangen.

Interview 6: kamertje.nl

Maarten woont nu al anderhalf jaar net buiten de ring in Bos en Lommer. In zijn eerste jaar is hij via kamertje.nl aan deze kamer gekomen. Het was de tweede kamer via deze site waar hij was gaan kijken. Hij heeft een kamer van 9 vierkante meter en betaalt hier 307 euro inclusief voor. Op het moment is hij hard opzoek naar een nieuwe kamer. Hiervoor zijn verschillende redenen waarvan de moeilijk communicatie met zijn huurbaas wel de voornaamste is. Deze verhoogde laatst bijvoorbeeld ineens de huur met twintig euro. Daarbij komt zijn huurbaas af en toe ineens binnenvallen. Dan zeurt deze dat ze niet genoeg schoonmaken terwijl de badkamer en keuken zo oud zijn dat ze moeilijk echt schoon te krijgen zijn. Op hun verzoek had de huisbaas laatst voor het eerst een contract opgesteld. Hij en zijn huisgenoten wilden meer vastigheid en hun rechten op papier. Twee weken later dreigde hun huisbaar ineens dat ze eruit gezet zouden worden als ze niet snel het contract zouden ondertekenen.

Maarten is heel blij dat hij een eigen slot op zijn slaapkamerdeur heeft, dit gunt hem nog net genoeg privacy. Daarnaast vindt hij het zelf met die smerigheid waar zijn huisbaas over klaagt wel meevallen. Ze hebben een schoonmaakrooster en over het algemeen houden hij en zijn vier huisgenoten zich hier wel aan. Met deze huisgenoten is hij ook heel blij. In de tijd dat hij er zit zijn er echter wel veel wissels geweest: veel mensen kregen iets beters aangeboden en verhuisden. Zelf heeft hij ook een tijd bij zijn oom en tante gezeten en een antikraak pand aangeboden gekregen. Hij is juist voor deze kamer gegaan omdat het voor onbepaalde tijd was. Zijn ouders komen uit Tilburg en op en neer reizen is gewoon niet te doen. De omgeving vindt hij eigenlijk ook prima, hij voelt zich er heel veilig. Zijn vrouwelijke huisgenoten heeft hij ook nooit erover horen klagen dat ze zich niet veilig zouden voelen.

Achteraf gezien heeft Maarten er wel spijt van dat hij zich niet eerder heeft ingeschreven op studentenwoningweb. Een studentencomplex klinkt hem namelijk hartstikke prima in zijn oren. Hij zou in elk geval dan iets vast willen, gezellige gangen en het liefst een eigen douche en toilet. Op het moment zit hij niet veel thuis, hiervoor is zijn kamer eigenlijk te ver. Dit zou hij dus wel graag anders zien. Het perfecte voor hem qua woonsituatie? Het belangrijkste is hetzelfde ritme met je huisgenoten. Dit mist hij nu ook af en toe, hij is veel avonden weg en zijn huisgenoten juist overdag omdat de meesten een hbo-studie volgen. Omdat hij zelf studeert op Science Park, zo'n half uur a drie kwartier fietsen, eet hij ook niet vaak samen met zijn huisgenootjes. Hij is echt niet iemand die zich snel stoort, al zegt hij het zelf, maar een andere woonplek zou toch wel erg welkom zijn.

Publicaties van het ASVA onderzoeksbureau

Laatst gepubliceerde onderzoek

10 jaar BaMa: succes of mislukking?	2012
Tweede studie: de investering waard?	2012
13 jaar onderzoeksbureau	2011

Over de HvA

Studentenhulpverlening aan de HvA	2009
Wie is de HvA student?	2007

Over studenteninspraak

De student stemt.	
Gemeenteraadsverkiezingenonderzoek 2010	2010
Reflecteren op ASVA.	
Ledenonderzoek & bekendheidsonderzoek HvA	2009
Verkiezingenonderzoek 2006.	
Politieke voorkeuren van de UvA-student	2007
Faciliteitenonderzoek studieverenigingen	2006
Opkomst of afgang? Niet-stemmers over de Studentenraadverkiezingen mei 2005	2005
ASVA studentenunie in perspectief.	
Een beeld van de toekomst	2004
Macht en inspraak.	
Een onderzoek naar de stand van zaken binnen de Amsterdamse medezeggenschap	2002
Tussen Wal en Schip.	
Een onderzoek naar het functioneren van Opleidingscommissies en student-leden	2000

Over onderwijsvoorzieningen

Responsmeter	2008
Studentassistentschap-plaatsen aan de UvA	2008

Over het kastje en de muur.

Een inventarisatie van problemen bij inschrijvingen	2006
In den Vreemde. Een onderzoek naar de faciliteiten voor uitwisselingsstudenten aan de UvA	2004
Faciliteiten voor studenten. Een onderzoek naar computers, kopieerapparaten, studie- en collegezalen aan de UvA	2004
‘Onderwijs.nl’? Een onderzoek naar ICT in het onderwijs aan de UvA	2001
Evaluaties Geëvalueerd.	
Het grote evaluatie onderzoek	2000
Studenten over studieadviseurs, studieadviseurs over studenten	1999

Over de organisatie van onderwijs

Honoursprogramma's: excellentie aan de UvA	2009
Studieloopbaanbegeleiding: Ambities en Praktijk Schakelprogramma's.	2009
Brug of Kloof tussen bachelor en master	2008
Panelonderzoek toponderwijs	2006
Cum Laude langs de meetlat	2005
Tussen droom en daad. Bachelor-Master op de UvA: flexibiliteit en internationale vergelijkbaarheid	2003
Fiducie in de fusie? Een onderzoek naar de fusie tussen HvA en UvA	2002
Twee fases, één gedachte?	
Het grote Bachelor-Master Handboek	2000
De Academische Uitdaging	2000

Over studiekosten en wonen

Studieschuld	2011
Rapport studentenhuisvesting Amsterdam	2007
Studiekostenonderzoek	2007
Rapport Studentenhuisvesting in Amsterdam	2001

Kostenposten. Moet de UvA-student teveel geld uitgeven aan zijn studie?	1999
IBG en GBA. Een gevaarlijk koppel	1998

Overig

De Toekomst van Foliavana	2011
International & Dutch: In Touch?	2011
Student & Homo: acceptatie in het Amsterdamse studentenleven	2009
De Actieve Student	2010
Student op de Sofa.	
Onderzoek naar de Studentepsycholoog	2010

ASVA studentenunie



De centrale belangenbehartiger van Amsterdamse studenten