

PvdA

‘GOED WONEN VOOR STUDENTEN’

Een initiatief van PvdA-lijsttrekkers
en de Tweede Kamerfractie voor
meer en betere huisvesting voor studenten

Actieplan ‘Goed wonen voor studenten’

Een initiatief van PvdA-lijsttrekkers en de Tweede Kamerfractie voor meer en betere huisvesting voor studenten

De PvdA staat voor eerlijk en goed wonen. Ook voor studenten. In veel studentensteden ligt er nog een behoorlijke opgave om voor voldoende en kwalitatief goed woning- of kameraanbod te zorgen. Er is nog altijd een schrijnend tekort van 33.000 kamers. Dat drijft de prijzen op en zorgt jaarlijks voor een wanhopige zoektocht onder studenten naar woonruimte. En de studentenaantallen nemen de laatste jaren ook nog toe. Ook is de kwaliteit van panden en kamers vaak niet in orde. Studenten wonen veelal jarenlang in slecht onderhouden, belabberd geïsoleerde en brandgevaarlijke woningen die ook nog eens veel te duur zijn. De PvdA wil dat de komende jaren flinke stappen gezet worden om studenten op een eerlijke en goede manier te laten wonen in hun studiestad.

De lijsttrekkers van de Partij van de Arbeid voor de raadsverkiezingen slaan daarom de handen ineen. In samenwerking met de fractie in de Tweede Kamer zetten zij hun handtekening onder de volgende maatregelen voor meer en betere studentenhuishuisvesting:

1. We benutten de leegstand

Er liggen kansen in de langdurige leegstand van onder meer kantoren en andere bedrijfspanden. Er zijn helaas nog belemmeringen in het kunnen omzetten van deze panden naar een woonfunctie. Bijvoorbeeld door het bestemmingsplan, te hoge boekwaardes of door complexe randvoorwaarden vanuit gemeenten. Toch liggen er kansen die de PvdA wil benutten. Goede lokale voorbeelden laten zien dat het kan. We geven studenten een kans op een mooie kamer of woning en zorgen we voor verbeterde beschikbaarheid en daarmee betaalbaarheid door het grotere aanbod. Dit doen we als volgt:

- Gemeentes met veel leegstand gaan actief leegstandsbeleid voeren door in overleg te gaan met eigenaren, op basis van de leegstandwet. Daarvoor komt er via een gemeentelijke verordening een meldingsplicht voor leegstand.
- Weigerachtige pandeigenaars krijgen een boete als zij niet meewerken aan herbestemming.
- Bestemmingsplannen kunnen flexibeler ingezet worden. Gemeenten moeten hierin de ruimte pakken die ze hebben of eenvoudiger meewerken aan bestemmingsplanwijzigingen.
- Onder voorwaarden wordt woning delen /opsplitsen mogelijk voor groepen jongeren, waarbij per 12m2 woning één bewoner mogelijk is (analoog aan de werkwijze Rotterdam en Amsterdam).

2. We pakken foute huisjesmelkers aan

Waar schaarste optreedt komen ook de foute huisjesmelkers om de hoek kijken die studenten vooral willen uitmelken zonder hier fatsoenlijke woonruimte en service tegenover te stellen. Prijzen bij huisjesmelkers liggen hoog, de kwaliteit is laag. En studenten die klagen lopen het risico dat ze hun woonruimte in gevaar brengen omdat een verhuurder schimmige (of soms geen) huurcontract afgeeft. Ook de buurt heeft last van een huiseigenaar die zijn pand niet onderhoudt en huurders niet aanspreekt bij wangedrag. We pakken huisjesmelkers als volgt aan:

- Nadrukkelijke ‘naming and shaming’ van notoire huisjesmelkers, met het doel hun gedrag te verbeteren. Strenger straffen van huisjesmelkers die zich niet verbeteren.
- Bij de eerste overtreding volgt een boete, bij de tweede overtreding een verhuurverbod (zonder gevolgen voor zittende huurders), bij de derde overtreding volgt een overname van de exploitatie op kosten van de huisjesmelker.
- De gemeente krijgt de ruimte om dit soort zaken te regelen via een lokale verkameringsverordening.

3. Studentenuisvesting als gunstige belegging

Op dit moment sluiten grote beleggers nog niet aan bij potentieel rendabele investeringen in studentenuisvesting. In de jaren voor de economische crisis zijn veel investeerders wel ingestapt in vastgoedinvesteringen voor regulier wonen maar nauwelijks op het gebied van studentenuisvesting.

Toch is het verhuren van complexen in kleinere eenheden met een snellere doorloop van bewoners dan bij reguliere (huur)woningen interessant voor eigenaren en investeerders. We ondersteunen dit op de volgende wijze:

- Er moet een investeringsfonds komen, gefinancierd door particuliere investeerders en pensioenfondsen, voor 30.000 studentenkamers in Nederland. Dit is de goede schaalgrootte om tegen lage kosten in allerlei steden studentencomplexen te bouwen en te onderhouden. Een dergelijke kant-en-klare beleggingsmogelijkheid verlaagt de drempel voor buitenlandse investeerders. Maar zo'n fonds komt er niet vanzelf. De overheid moet dit stimuleren.
- Er moet een einde komen aan het automatisme waarmee DNB alle investeringen in vastgoed als risicovol ziet. Investerings in studentenhuisvesting zijn risico-arm vergeleken met kantoren of winkelpanden. Dus investeerders in studentenhuisvesting zou moeten worden toegestaan deze investeringen als risico-arm op de balans te zetten. Dat maakt investeren in studentenhuisvesting interessanter.
- We helpen het rendement garanderen via een aparte huurtabel voor kamerverhuur waardoor de opbrengst voor de belegger voldoende is en de student een nette prijs betaalt voor de kamer.

4. We versterken de positie van de student-huurder

Ook de positie van studenten als huurder verbeteren we. Dat doen we op de volgende manieren:

- We zorgen voor adequate voorlichting over huurrechten voor alle nieuwe studenten. Veel studenten kennen hun rechten niet;
- Elke gemeente krijgt een eigen huurteam voor studenten voor advies en hulp bij huurconflicten en voor dossieropbouw tegen malafide verhuurders. Bij kleinere gemeenten werken gemeenten in de regio samen;
- We verruimen de mogelijkheden van campuscontracten zodat een afgestudeerde ruimer de tijd heeft (zeker 1 jaar) een andere woning te zoeken na het beëindigen of afronden van een studie. Dat geeft studenten iets meer lucht na het afstuderen.

5. Geen uitholling van het sociale woningbestand

Veel studenten die in hun eigen stad studeren huren momenteel via de sociale woningbouw. Als het aan partijen als VVD en D66 ligt wordt het sociale woningbestand de komende jaren fors verkleind. Huren in de stad voor mensen met een kleine beurs -waaronder studenten- wordt dan nog moeilijker dan het nu vaak al is. De Partij van de Arbeid verzet zich tegen deze plannen en maakt zich hard voor behoud van de sociale woningbouw voor iedereen die dat nodig heeft.

Onder deze maatregelen zetten wij, de lijsttrekkers van de Partij van de Arbeid voor de gemeenteraden en de fractie in de Tweede Kamer, onze handtekening. De komende vier jaar zetten wij deze maatregelen gezamenlijk in om iedere student goede en betaalbare studentenhuisvesting te bieden.

Namens de PvdA Tweede Kamerfractie:

Mohammed Mohandis

Namens de PvdA in de gemeenten:

Klaas Smid, Hoogeveen

Yvonne Hagenaars, Rijswijk

Pieter Hilhorst, Amsterdam

Jeroen Fritz, Haarlem

Hamit Karakus, Rotterdam

Albert Nuss, PvdA Maastricht

Fanida Kadra, Weert

Jurgen Naarendorp, Rotterdam-Feijenoord

Martien Louwers, Arnhem

Coby van Berkum, Amsterdam Noord

José le, Stein

John van der Pauw, Almere

Nelly Smits, Katwijk

Barry Braeken, Heerlen

Arnold Biesheuvel, Houten

Rik Dekker, Lopik

Louis de la Combé, Amersfoort-Bunschoten
Suzanne Stoop-Aszink, Dronten
Miriam Haagh, Breda
Francis Boen, Stadskanaal
Funs Pluijmaekerf, Nuth
Auke Blaauwbroek, PvdA Tilburg
Gerard Bovens, Lansingerland
Yasin Torunoglu, Eindhoven
Achmed Baadoud, Amsterdam Nieuw West
Krischan Hagedoorn, De Bilt
Bert van Schalkwijk, Waterland
Rogier Tetteroo, Gouda
Laurens de Kleine, Harderwijk
Jaqueline Dorenbos-de Hen, Beverwijk
Jan Willem Nanninga, Winsum
Vera Tax, Venlo
Gea Huizing, Slochteren
Theo Kersten, Gennep
Steven Kroon, Doetinchem
Egbert Buiters, Valkenswaard
Mohammed Chahim, Helmond
Tony Liebrechts, Waalre
Turgay Tankir, Nijmegen
Saskia Szarafinski, Middelburg
Jan Jaap Kolkman, Deventer
Ans Grimbergen, Veendam
Elly de Jong-Hoogendoorn, Midden-Delfland
Peter Blokker, Baarn
Leon Floor, Noordwijkerhout
Gijs Holla, Leiden
Greet Buter, Laarbeek
Rob Poel, Cuijk
Gilbert Isabella, Utrecht
Roeland van der Schaaf, Groningen