

UPDATE! Super deluxe studentenhuisvesting onbetaalbaar?

29-01-2015 14:45

Vind maar eens een studentenwoning in Amsterdam, dat is voor veel studenten een zware dobber. Laat staan een woning dichtbij de binnenstad, of een woning met eigen keuken en badkamer. Het nieuwe studentencomplex aan de Amstel heeft deze voorzieningen en zal een thuishaven vormen voor 520 studenten.

Inmiddels hebben al ruim 300 studenten aangegeven geïnteresseerd te zijn in een studentenwoning in AmstelHome. Tevens biedt het complex verschillende faciliteiten die het bijna verheffen tot een vijf sterren hotel.

UPDATE: BB voelde Student Experience aan de tand over de omvang van het project en de prijzen voor studenten. Een Q&A vindt u onderaan.

Uniek

Uniek?, nee want er is naast AmstelHome nog een studentencampus genaamd Ravel Residence. De laatstgenoemde zit al helemaal vol met aanmeldingen en reserveringen. In totaal zullen 800 studenten, eind februari, hun intreden nemen in dit spiksplinternieuwe complex. De inschrijvingen voor AmstelHome zijn nog niet begonnen, maar ook hier zullen naar verwachting de 520 kamers snel gevuld zijn.

De woningen zijn ontwikkeld door Student Experience en het gaat hier om zelfstandige studentenwoningen met eigen keuken en badkamer. Het is ook mogelijk om een compleet gemeubileerde woning te huren. De woningen hebben een vloeroppervlakte van 21 m² en zijn voorzien van een beveiligde internet- en televisieaansluiting. Het pand bestaat uit vijf verdiepingen met in het midden een gezamenlijke tuin van meer dan 1.100 m² waar de studenten even een pauze kunnen nemen van het studerende leven.

Extra punten

Bij het studentencomplex zijn een aantal extra faciliteiten beschikbaar, zoals een grand café met terras, hippe lounge en een wasserette waar de studenten zelf hun was kunnen doen. Er is ook een 'private dining room', studenten kunnen deze afhuren om voor vrienden of familie te koken of een diner te geven. Er moet ook gestudeerd worden, dus zijn er studieruimtes aanwezig. Als laatste mogelijkheid kunnen de sportieve studenten op het dak van het complex genieten van een sportveld.

Naast de bovengenoemde punten om studenten te enthousiasmeren zijn er een aantal zorgfaciliteiten beschikbaar. Er worden drie verschillende medische voorzieningen geboden, zo is er een huisarts, tandarts en fysiotherapeut verbonden aan het complex. Tevens kunnen de bewoners dagelijks een beroep doen op de aanwezige huismeester en in de nacht is er een beveiliging via de Student Experience app.

Prijzen

Building Business vroeg zich af hoe ontwikkelaar Student Experience dit project rendabel gaat maken. Op het eerste gezicht lijken de huurprijzen voor studenten namelijk erg hoog. Een korte berekening leidt ons, in het meest ideale geval, tot een kostenpost van €370,-. Hierbij krijgt de student de maximale huurtoeslag van €245,- per maand en is het appartement ongemeubileerd, wat €90,- per maand scheelt. Kan de student van tegenwoordig dit betalen?

Het Nibud stelt dat de gemiddelde uitgave aan boodschappen ongeveer €200,- per maand bedragen. Tellen we dit op bij de €370,- dan komen we uit op €570,-. Hiervan kunnen de studenten wonen en eten, maar niet uitgaan of er andere activiteiten op na houden. Dan hebben wij het niet eens over de studenten die zelf hun studie moeten betalen. ($\pm$ €1600,- / 12 maanden = €133,34 per maand erbij!)

Q&A Student Experience

Waarom kiest Student Experience voor deze uitgebreide aanpak?

Een duidelijke definitie voor het woord 'concept' bestaat er eigenlijk niet, maar een concept is een idee met een duidelijke mening, waaraan visie en doelstellingen van het bedrijf ten grondslag ligt. Student Experience heeft zo'n duidelijke visie en dat blijkt aan te sluiten bij de behoefte in de markt. Het concept moet toegevoegde waarde hebben en het liefst iets toevoegen aan het beter of mooier maken van de wereld. Het moet mensen inspireren.

Wij willen de studenten een Experience overbrengen die zij in hun studie periode gaan ervaren en zo Amsterdam een onvergetelijke plek geven tijdens hun studie. Student Experience is wonen, leven, ontspannen, studeren, werken en ontmoeten en dat alles in een veilige omgeving. Daarnaast is de uitgebreide aanpak ook noodzakelijk, omdat je zonder volume niet concurrerend kan zijn inzake het beheer.

Er zijn ontzettend veel faciliteiten, had het ook met minder faciliteiten gekund?

Wat Student Experience betreft niet, omdat dit aansluit bij onze duidelijk visie.

Zijn er duurzame aspecten aan het complex? (zonnepanelen, tuin, etc)

Ja, er zijn verschillende aspecten. Het totale complex is demontabel en kan op een andere plek wederom opgebouwd worden. De energievoorziening is door middel van stadsverwarming. Op dit moment loopt er een aanvraag van Student Experience om de daken te voorzien van zonnepanelen. En de binnengevel is uitgevoerd in eiken hout (FSC gecertificeerd).

Is het voor studenten wel betaalbaar of kan alleen de 'elite' zijn intrek nemen in de AmstelHome?

De huurprijzen die Student Experience hanteert zijn marktconform. De huurprijs is gebaseerd op het woningwaarderingssysteem van de overheid, dit is een puntensysteem dat bepaalt wat de maximale huurprijs is die gevraagd mag worden. De huurprijzen die Student Experience hanteert liggen onder de maximale huurprijs die gevraagd mag worden.

Daarnaast maken de bouwsom en private financiering in plaats van het gebruik van overheidsgelden

(Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)) een lagere huursom onmogelijk. Als voorbeeld kunt u bijvoorbeeld de verhuurtarieven van andere particuliere initiatieven vergelijken.

Tenslotte hebben studenten ouder dan 23 jaar recht op huurtoeslag. Bij ons eerste complex Ravel Residence zien we dat dit een grote groep betreft. Onze ervaring bij de kennismakingsgesprekken van Ravel Residence, op hetzelfde huurprijsniveau als AmstelHome, is dat we zeer zeker een goede dwarsdoorsnede van alle lagen uit de studentenbevolkingslagen hebben in meerdere opzichten.