

Conclusie/samenvatting aanbevelingen en adviezen vanuit de marktpartijen

Woonpotentie

Partijen geven aan dat de woonpotentie groot is. De redenen die hiervoor genoemd worden zijn;

- Meer internationale studenten komen naar Groningen, deze zijn meer gericht op presteren binnen de studie en deze groep zoekt juist vaak naar wonen in directe nabijheid van het onderwijs en daarmee op de campus.
- Ook de Nederlandse student is steeds meer gericht op presteren binnen de studie en daarmee serieuzer qua studeren en zoekt de nabijheid van wonen bij het onderwijs en een rustiger woonconcept.
- Er is een woningtekort in Groningen en wonen op de campus wordt als een goede aanvulling op wonen in de stad gezien.

Combinatie met andere functies

Partijen geven aan dat een combinatie met andere functies wenselijk is. Redenen die hiervoor worden genoemd zijn;

- Levendigheid wordt hiermee vergroot, dit komt de gewenste sociale veiligheid ten goede
- Wonen vraagt ook om basisvoorzieningen om zodoende een prettige woonomgeving te realiseren.
- Indien de marktpartij verantwoordelijk moet worden voor de exploitatie van niet-wonen functies, is het van belang inzicht te geven in behoefte en wensen van de huidige gebruikers van de campus en het vestigingskader.

Combinatie met sportcentrum

- Alle partijen onderschrijven vanuit levendigheid de wenselijkheid om woningen in iedergeval in de nabijheid van sport te situeren.
- Mits er voldoende dekking (lees huurgarantie) is zijn sommige van de partijen bereid in het sportcentrum te investeren. De beelden of dat in één gebouw of in directe nabijheid van elkaar moet gebeuren verschilt.
- Eén van de partijen adviseert, vanwege schaarste van de grond een 'dubbel ruimtegebruik' en daarmee wonen bovenop het nieuwe sportcentrum te realiseren.

Wonen heeft een positief effect op cq leidt tot

- Meer marktpotentie voor een aantal (commerciële) voorzieningen die de levendigheid op de campus kunnen vergroten. Denk hierbij aan winkels, horeca, sport, culturele voorzieningen.

Doelgroep

- Mix van doelgroep wordt door alle partijen geadviseerd en daarbij ook de bijbehorende mix van aanbod en daarbij soms ook in combinatie met gedeelde voorzieningen.
- Evt een 2^e doelgroep kan nog een meer zakelijke groep zijn.
- Verwacht wordt dat de doelgroep internationale student dominant zal zijn.
- Er worden ook kansen gezien voor PHD'ers en Expats op de campus in een wat duurder segment en zelfs in de middenhuur.

Betaalbaarheid en financierbaarheid

- Voor de betaalbaarheid van de ontwikkeling zijn grote volumes noodzakelijk.
- Tevens is het voor de betaalbaarheid van de totale ontwikkeling wenselijk een deel van de woningen in het duurdere huursegment te kunnen realiseren.
- Geadviseerd wordt in de aanbesteding een duidelijk kader mee te geven voor huur regulering en daarbij ook te letten op de servicekosten. Vanwege de beperkingen in de huur verleggen sommige partijen namelijk het verdienmodel naar de servicekosten.

- Financierbaarheid wordt afhankelijk gezien van de uiteindelijke ambitie, ontwikkelmogelijkheden, huurgaranties en grondprijzen.
- Betaalbare studentenwoningen en sportvoorzieningen zijn vastgoedtypen met relatief lage rendementen en daarmee minder interessant voor beleggers. Er wordt daarom geadviseerd deze concepten in een totaalconcept gecombineerd met een surplus aan commerciële voorzieningen weg te zetten zodat een belegger een acceptabele propositie kan verkrijgen óf het concept aan te bieden met langjarige huurgaranties vanuit de aanbestedende partij.
- Voor de haalbaarheid van het totaal is een realistische grondprijs noodzakelijk, eventueel zou een residuele grondwaarde berekening meegenomen kunnen worden in de uitvraag.

Overige adviezen en opmerkingen

- Gun meer marktpartijen wonen op de campus.
- Maak een keuze in óf partnerselectie óf planselectie.
- Maak een consortium mogelijk. Hierdoor kunnen ook woningcorporaties inschrijven op de opdracht/opgave.
- Zoek een partij die zich langjarig aan het gebied wil verbinden.
- I.v.m. verwachte gewijzigde wetgeving; geen of beperk short stay of let daar in ieder geval mee op.
- Planning; ontwikkeltijd tussen initiatief tot oplevering is circa twee tot drie jaar. Een gefaseerde (gebieds)ontwikkeling vanaf 2025 wordt haalbaar geacht.
- Woningcorporaties mogen een mix van woningen met andere functies mits die functies verwant of ondergeschikt zijn. Er wordt daarbij gesproken over een maximum van 25% van het totale bvo.
- Losse gebouwen (wonen-sport-netwerk-etc) is in beheer en exploitatie prettiger. Maak er in dat geval wel 1 (gebieds)ontwikkelopgave van zodat het voelt als een eenheid. Voorkom bij voorkeur vve constructies.
- Om het integrale karakter van de campus te behouden wordt geadviseerd de invulling van de buitenruimte niet onder verantwoordelijkheid te laten vallen van de marktpartij maar juist de regie bij de campus organisatie te houden.
- Zorg voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en zorg bij de uitwerking van de plannen voor voldoende aandacht voor de relatie met de omliggende en bestaande functies.
- Zet het wonen in als living lab en als een smart city concept waarin functies bij elkaar komen, waar geëxperimenteerd wordt en lessen worden getrokken die in de rest van de stad gebruikt kunnen worden voor de (her)ontwikkeling van gebieden. Daarvoor kunnen tiny wijken met kenmerkende tribes op verschillende plekken worden gerealiseerd met ieder hun eigen sfeer en identiteit. Dit zal bijdragen aan leefbaarheid en verrassing.

Locatie en aantallen

- Aantallen van 800 tot 1.5000 worden als haalbaar en gewenst geacht. Waarbij één van de partijen ook een doorgroei naar circa 2.000 eenheden als haalbaar ziet.
- Om wonen op de campus te laten slagen wordt een minimale omvang van 500 eenheden geadviseerd. Minder zorgt voor onvoldoende potentie voor basisvoorzieningen die noodzakelijk is voor het creëren van een prettige woonomgeving.
- Spreiding van wonen over de campus met eventueel een centrumlocatie. Start met minimaal 500 eenheden vanwege levendigheid (en financierbaarheid?) in het zuidelijk deel. Als na verloop van tijd wonen aantrekkelijker is geworden kun je uitbreiden naar het noordelijk deel.
- Kapteynborg; door de centrale ligging heeft deze locatie de meeste potentie.
- Indien voor meerdere locaties wordt gekozen wordt geadviseerd elk wooncomplex van voldoende volume te laten zijn om daarmee een prettig woonklimaat te realiseren.
- In de nabijheid van het (nieuwe) Sportcentrum, wellicht op de oude/huidige locatie.

- Aan het begin van de Zernikelaan in het zuidelijk deel.
- Aan de noordkant, aan het Reitdiep.
- Vanwege de grondprijs en de beperkte beschikbaarheid van grond wordt door sommige partijen geadviseerd de hoogte in te gaan. Hiervoor is dan wel een bestemmingsplan aanpassing noodzakelijk i.v.m. maximale bouwhoogte.

Mix van aanbod, gewenst;

- Vanuit de vraag. We willen een mix aan bewoners, deze brengen ook een mix in vraag mee.
- Ten behoeve van de doorstroom.
- Vanwege financiële haalbaarheid.

Tijdelijkheid (zie ook onze eerdere terugkoppeling aan de stuurgroep hierover. Hierop aansluiten)

- Tijdelijk is 15 jaar i.v.m. financiële haalbaarheid.
- Minimale omvang om het te laten slagen. Te weinig zorgt nog voor onvoldoende potentie voor overige voorzieningen en ontbreken van die voorzieningen zorgt voor een onvoldoende prettige woonomgeving en sociale veiligheid. Daarmee loop je een groot risico op een negatief imago voor wonen op de campus wat je toekomstige ontwikkeling in de weg gaat zitten.

Voorwaarden

- Geef voorwaarden mee over de hoogte van de huur.
- Indien er meer locaties worden gekozen; geef voorwaarden per locatie mee, zoals bijvoorbeeld m.b.t. bouwhoogte en volume.