

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 84 64/ R. Klaassen
Onderwerp Nota jongerenhuisvesting



De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **22 JAN 2010**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO09.2119950

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Hierbij bieden wij u de nota jongerenhuisvesting aan. In deze nota geven wij aan waar wij op dit moment staan en hoe wij het vervolg zien, zowel inhoudelijk als met het oog op het participatietraject.

Regelmatig spreken wij met u over het onderwerp jongerenhuisvesting. In juni 2008 hebben wij met u de evaluatie van het kamerverhuurbeleid besproken. Wij zijn destijds gezamenlijk met u tot de conclusie gekomen dat nieuwbouw voor jongeren hoge prioriteit heeft. Ook hebben wij in juni 2008, met uw instemming, het kamerverhuurbeleid verscherpt.

Sindsdien is er veel gebeurd. Allereerst heeft er in het najaar van 2008 een bestuurlijke werkconferentie met onze akkoordpartners RUG, Hanzehogeschool en UMCG en de corporaties plaatsgevonden. Daarin hebben wij onze uitgangspunten en ambitie met elkaar gedeeld. Daaruit kwam ten eerste naar voren dat er 4.500 extra eenheden voor jongerenhuisvesting noodzakelijk zijn tot en met 2014. Ten tweede leidde dat al snel tot de conclusie dat deze ambitie alleen haalbaar is wanneer er op een grootschalige wijze jongerenhuisvesting wordt ontwikkeld in de stad. In de structuurvisie "Stad op Scherp" is deze richting al opgenomen.

In maart 2009 hebben wij u ons voorstel voorgelegd dat uitgaat van vier zones waarin kansen liggen voor grootschalige huisvesting: de Reitdiepzone, het gebied rond winkelcentrum Paddepoel, het Bodenterrein en het gebied op en rond de Eendrachtskade. Deze zones konden op uw instemming rekenen. Ze zijn dan ook opgenomen in de onlangs vastgestelde structuurvisie wonen "Kwaliteit van Wonen". Vervolgens heeft u in juli 2009 het projectvoorstel vastgesteld waarin wij deze zones nader gaan verkennen. Onlangs hebben een aantal van u nog deelgenomen aan een excursie over het onderwerp grootschalige jongerenhuisvesting naar Utrecht.

Ondertussen hebben wij in het kader van het Akkoord van Groningen een onderzoek laten uitvoeren naar de huidige woonsituatie van studenten, hun woonwensen en verhuismotieven. De uitkomsten van dit onderzoek zijn meegenomen in de nota. Op basis van de verkenning naar locaties en het onderzoek naar woonwensen zien wij goede kansen voor grootschalige huisvesting voor jongeren in de stad maar tegelijkertijd moet er nog veel gebeuren. Het duurt al gauw enkele jaren voordat nieuwbouw daadwerkelijk wordt gerealiseerd en is er meestal een planologische procedure noodzakelijk. Daarom wordt er in de notitie aandacht besteed aan een aantal projecten voor tijdelijke huisvesting. Wij geven deze projecten hoge prioriteit.

Bij de behandeling van de begroting in november 2009 heeft u aangegeven dat u van ons verwacht bij de behandeling van deze notitie met voorstellen te komen voor de participatie. Wij stellen voor om te beginnen met een manifestatie in februari en vervolgens tot aan de zomer, gericht op verschillende doelgroepen en gekoppeld aan de zones, op diverse manieren met de stad in gesprek te gaan over het onderwerp grootschalige jongerenhuisvesting. In de nota treft u de verdere uitwerking hiervan aan.

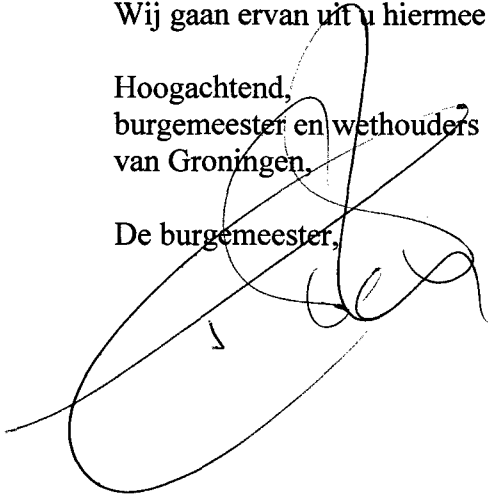
Grootschalige nieuwbouw heeft uiteraard gevolgen voor de bestaande wijken. Daarnaast speelt in de wijken nog steeds het thema particuliere kamerverhuur, zoals onlangs in Selwerd nadrukkelijk naar voren kwam. Wij stellen u voor de time-out voor Selwerd voorshands te handhaven tot 1 oktober 2010. Tijdens de manifestatie zullen wij over het bestaande instrumentarium van de 15% norm met de stad van gedachten wisselen. Daarbij kan in dat geval aan de orde zijn om in bepaalde delen van de stad geen onttrekkingsvergunningen te verstrekken. Wij hopen op een vruchtbare discussie.

Wij stellen u voor om in te stemmen met de nota jongerenhuisvesting en deze als basis te gebruiken voor het vervolgproces.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

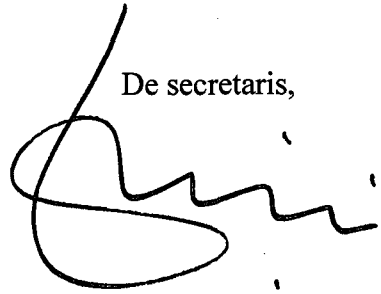
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen.

De burgemeester,



Lb

De secretaris,



Jongerenhuisvesting in Groningen

1. Inleiding

Groningen is de jongste stad van Nederland. De belangrijkste reden hiervoor zijn de circa 50.000 studenten aan de RUG en de Hanzehogeschool. Daarvan wonen er, inclusief internationale studenten, circa 35.000 in de stad. Jongeren zijn van groot belang voor de economie van de stad. De directe inbreng aan de stedelijke economie bedraagt tussen de tien en twintig procent. Elke vijf studenten is goed voor één arbeidsplaats. Zij zorgen voor een bruisende binnenstad en een groot draagvlak onder voorzieningen in de binnenstad en in de wijken, zoals winkels, horeca, ziekenhuizen en openbaar vervoer. Ook zorgen zij voor vernieuwing, creatieve industrie, kunst en cultuur, enzovoort. En niet in de laatste plaats komt de groei van het inwonertal van de stad vrijwel geheel voor rekening van de instroom van jongeren.

Deze groei van het aantal jongeren is tot op heden met name opgevangen in de particuliere markt. De belangrijkste reden hiervoor is dat er in Groningen veel relatief goedkope woningen beschikbaar zijn in gewilde wijken. Met name in de oude wijken rond de binnenstad, maar ook daarbuiten. Dit heeft er toe geleid dat er een tijdlang geen sprake is geweest van kamernood. Wel staat de kwaliteit van wonen voor studenten onder druk: veel studenten krijgen te weinig kwaliteit voor de huur die ze moeten betalen. Ook is de balans in een aantal straten in de stad verstoord geraakt. Daardoor is het draagvlak voor kamerbewoning in de wijken verminderd. Vandaar dat de kamerverhuurmarkt met ingang van 2008 weer beperkt is (de 15%-norm per straat). Ondertussen is ook de nieuwbouw door corporaties achtergebleven bij de groei van de particuliere markt. Een belangrijke oorzaak daarvan is gebrek aan draagvlak in de wijken.

Ondertussen groeien de onderwijsinstellingen hard door. Zo kent de RUG voor het studiejaar 2009/2010 een groei van 13% van het aantal studenten. Deze groei is beduidend hoger dan de trend van de afgelopen jaren. De RUG verwacht dat deze trend zich de komende jaren doorzet.

Om de verwachte verdere groei van het aantal studenten en andere jongeren op te kunnen blijven vangen, de kwaliteitsvraag te bedienen en de balans te herstellen is een andere manier van denken over jongerenhuisvesting noodzakelijk. Met het vertrouwen op de particuliere markt alleen redden we het niet meer. Er is meer nodig.

Ambitie

Onze ambitie moet zijn om ook in de toekomst elke jongere (student of anderszins) die in de stad wil wonen een plek te bieden. Daarvoor moeten er niet alleen voldoende, maar vooral ook kwalitatief goede woningen voor jongeren worden gerealiseerd.

De structuurvisie 'Groningen, Stad op Scherp 2008-2020' doet over dit onderwerp richtinggevende uitspraken:

"De gewenste doorontwikkeling van de kennisinstellingen en internationalisering nopen tot spoedige oplossing van de problematiek rond de studentenhuisvesting en meer specifiek voor die van de buitenlandse studenten. Samen met de kennisinstellingen en corporaties werken we gezamenlijk een programma uit met nieuwe locaties en concentraties van studentenhuisvesting in de stad."

Onze ambitie is om tot en met 2014 in totaal 4.500 extra eenheden te realiseren in de stad. Om dergelijke aantallen te realiseren is een schaa sprong noodzakelijk: niet alleen relatief kleinschalige huisvesting in de wijken maar ook grootschalige huisvesting om 'meters te kunnen maken'. Deze meters kunnen niet overal in de stad gemaakt worden maar daarvoor is ruimte nodig. Daarom denken wij aan een aantal zones in de stad die hiervoor geschikt zijn: de Eendracht skade en omgeving, de Reitdiepszone, het gebied rond winkelcentrum Paddepoel en het Bodenterrein. Met deze ambitie kan tevens een kwa-

liteitsslag gemaakt worden. Daarmee bereiken we dat we, samen met corporaties en ontwikkelaars, betere en betaalbare woningen voor jongeren aanbieden in gebieden die daar geschikt voor zijn.

Deze ambitie is vastgelegd in de nieuwe structuurvisie Wonen 2010-2020 'Kwaliteit van wonen'.

“We focussen de nieuwbouw voor jongeren op locaties in de stad die én goed gelegen zijn én ruimte bieden voor dit soort woonmilieus. Goede locaties zien we rondom het Bodenterrein, rondom de Eendrachtsskade, bij winkelcentrum Paddepoel en in de Reitdiepzone. De woonwens van studenten is divers en niet eenduidig te definiëren. Per locatie zien we mogelijkheden om een ander woonmilieu voor jongeren te realiseren. Bij nieuwbouw richten we de openbare ruimte in aansluitend op de behoefte van de doelgroep (bijvoorbeeld trapveldjes, terrasjes en goede fietsenstallingen). Het moeten levendige woonmilieus worden met bijbehorende kleinschalige voorzieningen. Samen met de Groningse woningcorporaties gaan we dit concept verder ontwikkelen.”

Daarmee vormt deze structuurvisie Wonen, samen met Stad op Scherp, het kader voor het uit te werken beleid. In het Akkoord van Groningen 2.0, dat opgesteld is met onze samenwerkingspartners RUG, Hanzehogeschool en UMCG is dit nog eens bevestigd door adequate huisvesting als een randvoorwaarde formuleren.

Proces tot nu toe

In oktober 2008 heeft er een bestuurlijke werkconferentie vanuit het Akkoord van Groningen met de akkoordpartners en de corporaties plaatsgevonden waarin huisvesting als randvoorwaarde is geformuleerd en waar afgesproken is om niet langer te praten over studentenhuisvesting maar over jongerenhuisvesting. De uitkomsten van deze sessie vormen de basis voor de verdere uitwerking.

Begin 2009 is hiertoe een plan van aanpak opgesteld. Na instemming van de gemeenteraad met dit plan van aanpak in juni 2009 is een verkenning opgesteld van mogelijke locaties waar kansen liggen om grootschalige jongerenhuisvesting te realiseren, benaderd vanuit de vier genoemde zones. De verkenning is gemaakt door initiatieven vanuit de markt op te halen en deze te bundelen. Dit vormt feitelijk de aanbodzijde. Deze verkenning is nu afgerond.

Om meer inzicht te krijgen in de vraagzijde is een onderzoek uitgevoerd onder bijna negenduizend studenten van de RUG en HG. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het Akkoord van Groningen en is begeleid door de werkgroep jongerenhuisvesting, bestaande uit vertegenwoordigers van de RUG, HG, corporaties en studentenorganisaties. De uitkomsten daarvan zijn verderop in deze notitie kort samengevat en het onderzoek is bijgevoegd.

De verkenning en het onderzoek vormen, samen met de analyse van de huidige huisvestingssituatie van jongeren in de stad, als het ware het huiswerk op basis waarvan nu de keuzes gemaakt moeten worden. In de onderhavige nota is beschreven hoe het vervolgproces om te komen tot deze keuzes eruit ziet en op welke wijze de participatie hierbij wordt verzorgd. Uiteindelijk zal dit proces rond de zomer van 2010 moeten leiden tot een uitvoeringsprogramma waarin de resultaten van het participatieproces zijn verwerkt.

2. Analyse

In deze paragraaf wordt in het kort aandacht besteed aan de feiten en cijfers. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de betekenis van jongeren voor de stad, de huidige situatie rond jongerenhuisvesting en het huidige kamerverhuur en flankerend beleid..

2.1 Betekenis van jongeren voor de stad

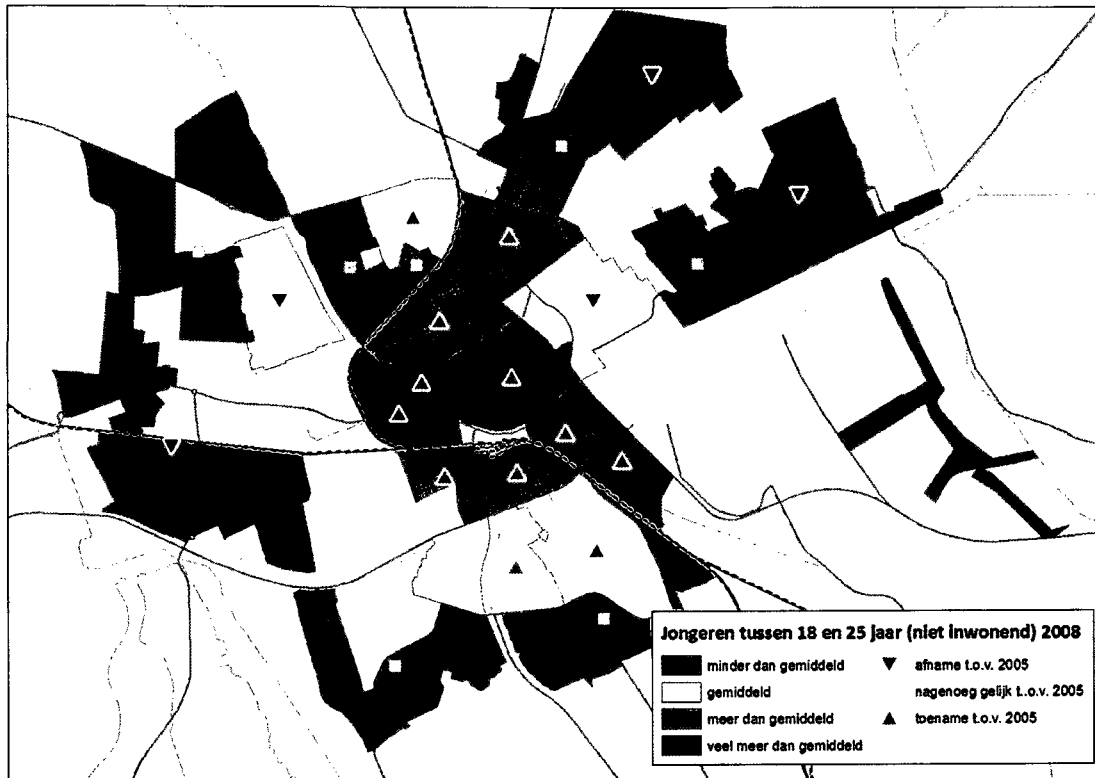
Groningen is een kennismetropool van Noordwest-Europa. De Rijksuniversiteit Groningen (RUG), de Hanzehogeschool (HG) en het Universitair Medisch Centrum Groningen (UMCG) zijn samen goed voor circa 50.000 studenten. Daarnaast studeren er nog eens 26.000 MBO'ers in Groningen. Deze concentratie van kennisinstellingen maakt de stad tot het dynamisch centrum van het noorden. Groningen heeft de aantrekkingskracht van een sterke magneet met haar jonge, dynamische bevolking, creatieve economie en uitstekende voorzieningen. Met de campagne City of Talent wordt de stad gepromoot als kennisstad bij potentiële werknemers, overheden, bedrijven en studenten uit binnen- en buitenland.

Op 1 januari 2009 waren er ca 185.000 stadgers. In 1998 bedroeg het inwonertal van de stad nog 170.000. Deze groei is vooral te danken aan een vestigingsoverschot van jongeren in de categorie 15-20 jaar. Daardoor is in Groningen de leeftijdscategorie tussen 20 en 24 jaar sterk vertegenwoordigd: ruim 27.000 personen, oftewel 15,1% van de bevolking. Dit is het hoogste percentage van alle gemeenten in Nederland. Op de tweede en derde plaats staan twee andere studentensteden, Wageningen en Utrecht, met respectievelijk 11,3% en 10,8%.

Jongeren zijn van groot belang voor de economie van de stad. Enkele voorbeelden: de binnenstad functioneert met name omdat er een grote vraag vanuit jongeren naar winkels en voorzieningen is. De vervoersvraag op de as Centrum-Zernike is voor een belangrijk deel afhankelijk van de studenten. Het Glazen Huis komt mede naar Groningen vanwege het jonge imago. Uit onderzoek van TNO in opdracht van Kences blijkt dat de kennissector jaarlijks goed is voor een bijdrage van 14,5 miljard euro aan de Nederlandse economie. Omgerekend zo'n 25.000 euro per student. De aanwezigheid van studenten blijkt in alle studentensteden als een magneet te werken op innovatieve bedrijven en onderzoeksinstituten. Uit het onderzoek blijkt dat in Groningen de directe inbreng aan de stedelijke economie tussen de tien en twintig procent bedraagt. De indirecte inbreng is nog veel groter. Uit eigen onderzoek van de RUG blijkt dat elke vijf studenten goed zijn voor één arbeidsplaats.

Van de circa 50.000 studenten in Groningen wonen er naar schatting zo'n 35.000 studenten in de stad. Studenten en andere jongeren vormen daarmee een van de grote spelers op de stedelijke woningmarkt. Driekwart daarvan woont in een particuliere woning. Een kwart huurt een kamer via een corporatie. De particuliere markt in Groningen is dus het belangrijkste.

Op onderstaande kaart is te zien hoe groot het aandeel jongeren in de stad per wijk is, en of er sprake is van groei danwel afname:



2.2 Kamerverhuurbeleid

Het huidige kamerverhuurbeleid is, na het wegvallen van de exploitatievergunning voor kamerverhuur door landelijke wetgeving (het gebruiksbesluit), gebaseerd op het onttrekken van woningen aan de zelfstandige woningvoorraad. Daarvoor is een onttrekkingsvergunning nodig indien het verhuur betreft aan tenminste 3 personen in een pand met tenminste 4 kamers.

In onderstaande grafiek is het aantal onttrekkingsvergunningen vanaf januari 2007 weergegeven.

aantal onttrekkingsvergunningen			Groei	
jan. 2007	jun. 2008*	nov. 2009	Jan. 2007- juni 2008	Juni 2008- nov. 2009
2611	2941	3079	330	138

* juni 2008 invoering 15% norm, zie verder.

Na het vrijgeven van het kamerverhuurbeleid in 2005 heeft er een groei van kamerverhuurpanden plaatsgevonden, met name in de vooroorlogse wijken rond het centrum. In 2007 heeft het college besloten om de kamerverhuurmarkt weer te beperken: tot een tijdelijke norm van 25% aan kamerverhuurpanden per straat. Dit bleek goed aan te slaan in deze wijken en leidde tot het instellen van een permanente norm van 15% aan kamerverhuurpanden.

Om te bepalen of een onttrekking verleend kan worden, wordt getoetst aan de huisvestingsverordening. Daarin is bepaald dat het college een vergunning kan weigeren indien het belang van de samenstelling van de woningvoorraad belangrijker wordt geacht dan het belang van de onttrekking. Ook kan het college de vergunning weigeren indien er onaanvaardbare overlast voor de woon- en leefomgeving ontstaat. De eerste weigeringsgrond heeft het college beleidsmatig vertaald in de zogenaamde 15%-norm (zie onder). De laatste grond is, zo blijkt uit jurisprudentie, geen grond om de vergunning op voorhand te weigeren. Wel zijn er onlangs beleidsregels vastgesteld om een vergunning in te trekken bij ernstige overlast.

15%-Norm

In juni 2008 heeft het college, met instemming van de raad, besloten dat er geen onttrekkingsvergunningen worden verleend wanneer het aantal kamerverhuurpanden boven 15% van het aantal woningen komt. Het doel daarvan was:

- De zelfstandige woningvoorraad volkshuisvestelijk te beschermen door het aantal kamerverhuurpanden in straten met 15% in elk geval niet verder te laten toenemen;
- De druk op de oude wijken te verlichten door kamerverhuurpanden meer te spreiden over de stad;
- Tegelijkertijd voldoende mogelijkheden bieden om de groei van het aantal studenten te blijven kunnen opvangen, ook in de particuliere markt. Studenten moeten overal kunnen blijven wonen.

Het 15%-beleid is nu (november 2009) ongeveer 1,5 jaar van kracht. Inmiddels valt iets te zeggen over de doelen zoals hierboven omschreven:

- De verwachte verschuiving heeft zich voorgedaan in de oude wijken naar straten die nog niet aan de 15% zaten;
- Er heeft zich een verschuiving voorgedaan naar andere wijken die gunstig gelegen zijn t.o.v. stad en Zernike;
- De kamernood is niet toegenomen.

De 15%-norm heeft daarmee tot nu toe effect gehad in de oude wijken. Een van de gevolgen van het beleid is dat er in de met name de noordwestelijke stadswijken onrust is ontstaan over nieuwe kamerverhuurpanden. Dit heeft inmiddels tot een time-out voor Selwerd geleid. Eén van de vragen die in dat kader is gerezen, is of het mogelijk en gewenst is om deze time-out uit te breiden naar andere wijken in de stad, eengezinswoningen of maatwerk per straat te maken. In de evaluatie kamerverhuurbeleid (2008) is al onderzocht of een verfijning van het beleid naar type woning of per straat haalbaar is. Dit bleek destijds om praktische redenen niet het geval. Ook juridisch kleven er haken en ogen aan een beleid dat bepaalde type woningen uitzondert. Wij gaan dan ook vooralsnog niet over tot invoering van een dergelijke verfijning. Wij stellen voor tijdens de manifestatie jongerenhuisvesting (zie onder hoofdstuk 5.) verder van gedachten te wisselen over het meest wenselijk instrumentarium.

2.3 Flankerend beleid

Bij het vrijgeven van de kamerverhuurmarkt in 2005 is op verzoek van de gemeenteraad het flankerend beleid ingevoerd. Dit flankerend beleid bestaat anno 2009 uit:

- De campagne "Leven in Stad" (voorheen "Doe Normaal Ja"). Deze campagne heeft als doel studenten bewuster te laten zijn van hun directe woonomgeving. Daarvoor worden verschillende middelen ingezet (Keiweek, magazines/folders, advertenties, ander promotiemateriaal, posters in abri's, bioscoopreclames, etc.).
- Het plaatsen van fietsklemmen bij kamerverhuurpanden. Bij klachten van omwonenden worden, als daar fysiek ruimte voor is, fietsklemmen op het trottoir geplaatst zodat kamerverhuurbewoners daar hun fiets in kunnen stallen. In 2009 zijn er ruim 1.000 geplaatst. Inmiddels is er een wachtlijst voor het plaatsen van klemmen.
- Ter bestrijding van geluidsoverlast is met de politie afgesproken dat zij aan meldingen van burengerucht een hogere prioriteit toekennen. Dit betekent dat zij bij geluidsoverlast in principe binnen 30 minuten ter plaatse moeten zijn. Een andere maatregel van de politie is het instellen van twee studentencontactfunctionarissen wier taak het is om voorlichting te geven aan studenten. In incidentele gevallen hebben de contactfunctionarissen ook bemiddeld bij concrete overlastsituaties.
- Bij motie heeft de raad verzocht om de 0-dB-geluidsnorm weer op te nemen als verplichting voor kamerverhuurpanden. In april 2008 heeft u hiertoe een invoeringsvoorstel in de raad besproken, waarmee circa 50% van de kamerverhuurpanden bereikt kan worden. De raad heeft op 24 oktober 2008 de beleidsregels voor de 0-dB-norm vastgesteld. De 0-dB-geluidsnorm biedt geen oplossing voor excessieve overlast maar kan helpen overlast door dagelijkse terugkerende lucht- en contactgeluiden te beperken.

- Een belangrijke schakel in het flankerend beleid is het Meldpunt Overlast. Over het algemeen zijn bewoners tevreden over de afhandeling van de klachten die gemeld worden bij het meldpunt. Bewoners willen echter niet altijd te boek staan als klagers. Desondanks blijven wij bewoners adviseren overlast toch te melden.
- Onderdeel van het flankerend beleid na het loslaten van de 9%-norm was het legaliseren van illegale kamerverhuurpanden, zodat deze uit de illegaliteit werden gehaald en onder het vergunningregime (inclusief controle en inspectie) konden worden gebracht. Het bevolkingsregister wordt tenminste jaarlijks geraadpleegd om te achterhalen of er sprake is van illegale kamerverhuur. Als er een illegale situatie geconstateerd is, wordt de eigenaar aangeschreven. Dit heeft inmiddels geleid tot circa 350 gelegaliseerde kamerverhuurpanden.

Wij gaan door met de campagne 'Leven in Stad'. Enkele flankerende beleidsmaatregelen zullen opnieuw aan de orde komen, zoals de voorgenomen aanpassing van de parkeernorm voor studenteneenheden naar 0,3. Een ander belangrijk onderwerp is ons voornemen (aangekondigd in de parkeernota) om het fietsparkeerbeleid bij jongerenhuisvesting in te passen in het reguliere verkeersbeleid. Ook komen wij met een voorstel hoe wij de nieuwe verordening op de kamerbemiddelingsbureaus willen vormgeven. Wij denken daarbij aan een systematiek die positief is ingestoken, bijvoorbeeld via een keurmerk voor bonafide kamerbemiddelingsbureaus.

3. Woonwensenonderzoek

Er is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen. Deze verkenning heeft zowel de vraagzijde als de aanbodzijde in kaart gebracht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraagzijde.

3.1 Woonwensenonderzoek

Om inzicht te krijgen in het verhuisgedrag en woonwensen van studenten is door Bureau Onderzoek en Statistiek, in opdracht van het Akkoord van Groningen, in het voorjaar van 2009 een internetenquête onder Nederlandse studenten van de RUG en HG gehouden. Doel van dit onderzoek was om meer zicht te krijgen op in hoofdlijn drie aspecten:

1. Hoe groot is het aantal studenten dat in de stad woont?
2. Wat zijn de motieven om wel of niet uitwonend te gaan wonen en hoe belangrijk is goede huisvesting daarin?
3. Hoe groot is de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar huisvesting die nu niet bediend wordt?

De belangrijkste conclusies op een rij:

- Respons: bijna 9.000 studenten. Daarmee uitspraken over deelpopulaties mogelijk.
- Aantal Nederlandse studenten woonachtig in de stad: circa 32.000. Dit is hoger dan gedacht omdat tot op heden werd uitgegaan van correspondentieadressen van RUG en HG i.p.v. woonadressen. Daarnaast wonen er nog enkele duizenden internationale studenten in de stad, waardoor het totaal aantal in de stad wonende studenten op ca. 35.000 komt.
- Aantal thuiswonende studenten is de laatste jaren stabiel en houdt gelijke tred met de bevolkingsontwikkeling.
- Het marktgebied van de HG bestaat vooral uit de noordelijke provincies, de RUG trekt daarnaast ook studenten uit met name het oosten van Nederland.
- Belangrijkste reden om thuis te blijven wonen is financiën (75%). Op de tweede plaats komt het gemak. Reistijd is voor 35% een bepalende factor.
- Meer dan 60% van de studenten is tevreden met de woonruimte, hoe verder van de binnenstad, hoe minder tevreden men is.
- 40% van de studenten heeft de wens om te verhuizen, met als belangrijkste reden dat de huidige kamer te klein is, gevolgd door samenwonen en ergernis aan huisgenoten.
- 70% van de studenten wil maximaal € 350 per maand betalen. Er is ook een duidelijke groep die meer wil betalen, voor hen is de kwaliteit of de ligging belangrijker.

3.2 Kwantitatieve behoefte

Uit het onderzoek blijkt dat er een vraag is die op dit moment niet bediend wordt. Deze vraag bestaat uit een aantal 'deelmarkten'.

Nu thuiswonend

Uit dit onderzoek blijkt dat de vraag naar kamers van thuiswonende studenten ca. 400 bedraagt. Dit is een momentopname, om inzicht te krijgen in de ontwikkeling zou je dit onderzoek op een later tijdstip moeten herhalen.

Nog niet studerend

Uitgaande van een jaarlijkse groei van de RUG en HG mag je obv dit onderzoek veronderstellen dat er een vergelijkbare groei in de vraag naar kamers is. Een voorbeeld: als de RUG en HG per jaar 6% groeien stijgt de vraag naar kamers met 6% * het percentage dat direct uitwonend gaat (circa 50%, in latere studie jaren oplopend naar zo'n 70%). Een deel van deze vraag kan opgevangen worden in de bestaande voorraad of via een doorstroomeffect maar een belangrijk deel is extra.

De RUG en HG hebben inmiddels nieuwe trendmatige prognoses opgesteld. De RUG gaat uit (bij gelijkblijvend marktaandeel obv gegevens van OC&W) van een groei tot bijna 28.000 Nederlandse studenten in 2014. Met de ambitie van de RUG om in 2014 5.000 internationale studenten te tellen, komt het totaal aantal studenten op 33.000. De HG heeft een prognose opgesteld tot 2020 van ca. 27.000 studenten. Met name de HG schetst daarbij een aantal risico's, zoals bevolkingskrimp, keuzegedrag, concurrentie, kortere studieduur, beleidsmatige keuzes HG, bekostiging etc.

Internationale studenten

Een deel van de groeiverwachtingen betreft de internationale studenten. De ontwikkeling van het aantal internationale studenten bij RUG en HG is lastiger te voorspellen dan van Nederlandse studenten en berust mede op ambities. Vrijwel alle internationale studenten hebben behoefte aan huisvesting op de kamermarkt in Groningen. Voor de aankomende internationale studenten gaat het om gemeubileerde voorzieningen. Sinds 2007 lijkt het aantal internationale studenten dat een beroep doet op huisvesting via het Housing Office (per 1/1/2010 overgegaan naar De Huismeesters) constant te zijn. Een steeds groter deel van de internationale studenten stroomt echter in of door naar de reguliere kamermarkt voor studenten.

Verlichten druk op woonbuurten

Naarmate de particuliere verhuurmarkt verder beperkt wordt en er geen voldoende alternatieven aangeboden worden, ontstaat er een extra vraag. Deze vraag maakt eveneens onderdeel uit van de huisvestingsbehoefte maar is moeilijk te kwantificeren. Het hangt sterk af van de kwaliteit van het geboden alternatief. Ook kan de vraag elders in de stad worden ingevuld waar nog ruimte is in de particuliere markt. En daarnaast kan het proces ook omgekeerd worden: door bewust extra aanbod te creëren kan de vraag naar woonruimte in de particuliere sector beperkt worden. Verleiding!

Niet-studerende jongeren

Ook niet-studerende jongeren hebben een woningvraag. Een deel van deze groep is qua inkomen of flexibiliteit aangewezen op de wooneenhedenmarkt. Deze vraag is in dit onderzoek niet meegenomen. Wel blijkt uit actuele projecten dat de vraag aanwezig is. Wij verwijzen in dit verband naar het woningmarktonderzoek dat uitgevoerd is door KAW (2008). De huisvestingsvraag van deze groep biedt, samen met de studerende jongeren, extra uitdagingen voor de jongerenhuisvesting.

Samengevat:

Tot slot is uit het onderzoek af te leiden hoe groot de vraag naar eenheden van thuiswonende studenten is. Hiertoe is onderstaand schema opgesteld:

De woningmarkt

Huidige situatie		Totaal aantal studenten RUG en HG: 48.850 (studiejaar 08/09)			
		Nederlandse studenten: 45.850		Buitenlandse studenten: 3000	
Verhuishwens		In Groningen: 32.750		Buiten Groningen: 13.100	
		Op kamers: 31.950	Bij ouders: 800	Op kamers: 5.600	Bij ouders: 7.500
Niet		20.000	350	3.950	3.250
Niet actief	Op kamers in de stad	6.250	300	550	2.500
	Buiten de stad	900	0	450	600
Actief	Op kamers in de stad	2.950	100	250	650
	Buiten de stad	550	0	250	200
Reeds toezegging	Op kamers in de stad	800	50	50	200
	Buiten de stad	500	0	100	100

Rood=verhuishwens huidige studenten

Blauw=vrijkomende kamers

De vraag naar eenheden bedraagt circa 2.400 (zoekenden minus vrijkomende kamers). Daarboven komt nog de huisvestingsvraag van nieuwe eerstejaars, de kwaliteitsvraag van de huidige uitwonende studenten en de groeiambitie van het aantal internationale studenten. Daarmee lijkt de ambitie om 4.500 nieuwe eenheden te realiseren t/m 2014 realistisch en noodzakelijk.

3.3 Kwalitatieve vraag

Het onderzoek heeft ook antwoord gegeven op de vraag welke kwaliteit gewenst is door de studenten.

Verschil eerstejaars/ouderejaars

Uit het onderzoek kwam, nog duidelijker dan dat we al dachten, naar voren dat er een groot verschil in woonwensen zit tussen eerstejaars en ouderejaars. Dit heeft te maken met een veranderende leefstijl die in de loop van de studietijd steeds meer gericht is op een individueel huishouden (geen voorzieningen meer delen) en daarnaast met een toenemend inkomen naarmate men ouder wordt. Er zijn genoeg studenten die, zeker in latere studiejaar, een rustige woonomgeving prefereren boven het leven in of bij de drukke binnenstad.

Dit betekent dat segmentering in de nieuwbouw van groot belang is en kansen biedt.

Zelfstandigheid

De vraag naar meer zelfstandigheid wordt in dit onderzoek nog maar eens bevestigd. Opvallend is wel dat studenten bereid zijn om de woonkamer en voordeur te delen, maar graag een toilet, douche en keuken voor zichzelf willen.

Woonlasten

Aan studenten is gevraagd hoeveel zij maximaal wensen te betalen aan woonlasten. Alhoewel de meerderheid niet meer dan € 350 wenst te betalen is er ook een duidelijke groep studenten (ca. 20%) die meer wil betalen. Daar hoort dan wel iets tegenover te staan: in de binnenstad en met voldoende eigen voorzieningen.

Echter, naarmate men verder van het centrum komt te wonen wordt het aspect woonlasten zwaarder. Om nieuwbouw in dat opzicht concurrerend te houden t.o.v. particuliere verhuur in de wijken is een concurrerende huurprijs van groot belang. Ook hieruit volgt weer dat segmentering belangrijk is.

Woontevredenheid naar locatie

Studenten die in of nabij de binnenstad wonen zijn in het algemeen tevredener over hun woonsituatie dan studenten die verder van het centrum wonen. Factoren die hierbij een rol kunnen spelen zijn de ligging ten opzichte van Zernike, de woonlasten en of men van een corporatie huurt of particulier. Het is echter gevaarlijk om hier direct conclusies aan te verbinden.

Afstand tot voorzieningen en onderwijsinstellingen

Studenten blijken behoefte te hebben aan nabije voorzieningen, aanvullend op de voorzieningen op complexniveau. Dit betreft dan met name winkels. De afstand tot onderwijsinstellingen wordt minder als cruciale factor beschouwd, mits deze niet té ver weg zijn gelegen.

Concurrentie tussen complexen

Oudere studenten hebben andere woonwensen dan eerstejaars. Dit betekent ook iets voor de doorstroming tussen complexen. Het is zeer wel denkbaar dat door het toevoegen van nieuwbouw bestaande complexen, die het soms al moeilijk hebben qua verhuurbaarheid, uit de markt geprezen worden. Dit moet niet gezien worden als een bedreiging maar als kans om die complexen op een andere manier te gebruiken, bijvoorbeeld voor internationale studenten of sloop en herontwikkeling.

3.4 Aanbevelingen

De belangrijkste aanbeveling is dat er uitstekende kwaliteit geboden moet worden om studenten te verleiden tot het wonen in grootschalige complexen, zeker die wat verder van de binnenstad zijn gelegen. Kwaliteit heeft dan vooral betrekking op het prijsniveau en op het woonoppervlak, en in mindere mate op de aanwezige voorzieningen in de woning. Ook is de afstand tot voorzieningen buiten de woning zoals winkels van groot belang. De afstand tot de onderwijsinstellingen is veel minder een bepalende factor, mits deze niet al te groot wordt.

Uit het onderzoek komt ook naar voren dat de woonwensen van studenten zeer gedifferentieerd zijn. Daarom is het van groot belang te segmenteren in het aanbod: ook studenten maken wooncarrière tijdens hun studie. De woonwensen van eerstejaars zijn anders dan die van ouderejaars die hun studie willen afronden of bijvoorbeeld willen samenwonen.

Een andere aanbeveling houdt verband met de demografische ontwikkelingen op langere termijn. De verwachting is dat de groei van het aantal jongeren in de stad na 2020 getemperd zal worden door de krimp in de provincies. Wellicht zal dit op nog langere termijn zelfs gaan leiden tot een afname van het aantal studenten. Dit betekent dat nieuwbouw voor jongerenhuisvesting waar mogelijk flexibel moet worden gebouwd om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag. Dit is een belangrijke opgave voor de corporaties en ontwikkelaars.

4. Verkenning locaties

In 2009 is een verkenning uitgevoerd naar mogelijke locaties binnen de vier zones waar kansen liggen voor grootschalige jongerenhuisvesting. Deze verkenning is uitgevoerd door bij de marktpartijen (corporaties en ontwikkelaars) initiatieven en ideeën op te halen. Ook zijn enkele locaties naar voren gekomen die niet direct in deze zones liggen maar wel goede kansen bieden.

Van elke zone wordt in dit hoofdstuk een korte karakteristiek gegeven en worden de projecten die in deze zone kansrijk zijn kort beschreven. Tot slot wordt het totaalbeeld geschetst.

De aantallen, start en opleveringsdatum zijn gebaseerd op informatie van de initiatiefneer/ontwikkelaar. Dit betekent dat in de verdere uitwerking deze gegevens nog kunnen wijzigen.

4.1 Eendrachtskade e.o.

Deze zone betreft het gehele gebied vanaf het hoofdstation via de Eendrachtskade naar het Hoendiep. Gemakshalve is de zone daarom Eendrachtskade e.o. genoemd. In dit gebied wordt al veel gewoond door jongeren en de locatie ligt dicht bij de binnenstad. Er zijn al enkele grotere complexen voor studentenhuisvesting aanwezig en daarnaast wordt er veel particulier gewoond in de Zeeheldenbuurt, Badstratenbuurt en Schildersbuurt. In dit gebied doet zich de komende jaren een aantal ontwikkelingen voor die kansen bieden voor jongerenhuisvesting. Omdat het een gebied is met veel bestaande bebouwing betreft het vooral vrijkomende kantoor- en bedrijfspanden en voormalige bedrijfsterreinen.

Kansen die zich in deze zone voordoen zijn:

	Locatie	Karakter	Aantal ca.	Start	oplevering	Omschrijving
1	KPN Hoendiep	Studielocatie	350	2010	2013	Transformatie voormalig Kantoorpand
2	SOZAWE	Studielocatie	400	niet voor 2014	na 2014	Transformatie voormalig kantoorpand.
3	Nelf	Tijdelijk	500	2010	2011	Studielocatie voor tijdelijke eenheden.
4	Kantoor Niemeyer	Studielocatie	450	pm	na 2014	Mogelijke transformatie kantoorpand. Pand is nu nog in gebruik,
5	ENCEHA	Tijdelijk	500	2010	2011	Studielocatie voor tijdelijke eenheden

4.2 Reitdiepzone

De Reitdiepzone is een zeer gevarieerde zone met diverse stedelijke functies. Er zijn kantoren, perifere detailhandel, woningbouw en bedrijven gevestigd. De zone ligt tussen de wijken Paddepoel en Vinkhuizen. Aan de oostzijde vormt het Reitdiep een grens en aan de westzijde de westelijke ringweg. Al ruim vijftien jaar wordt geprobeerd dit oude industriegebied te herontwikkelen. Tot nu toe is dat eigenlijk alleen op de locatie van de Ommelanden van de grond gekomen. Deze voormalige melkfabriek is herontwikkeld tot een bedrijfsverzamelgebouw, waarbij de oorspronkelijke industriële uitstraling grotendeels bewaard is gebleven.

Voor de Reitdiepzone zijn diverse plannen in ontwikkeling. Voor een tweetal locaties in de zone zijn door woningcorporatie Lefier plannen in ontwikkeling voor (deels) jongerenhuisvesting. Het betreft de voormalige Oving-locatie aan de noordzijde en de voormalige ACM-locatie aan de zuidzijde. Een derde initiatief is gelegen ten zuiden van de jeugdinstelling Het Poortje. Deze locatie is nu in bezit van

bouwbedrijf Strukton, die hiervoor een concreet plan heeft vervaardigd. Een vierde zoeklocatie is de grond van het voormalige GemBeton dat in bezit is van de gemeente.

In de andere zones is de bestaande stedelijke structuur bepalend. Dit is bij de Reitdiepzone minder aan de orde en daardoor is er enerzijds meer vrijheid in ontwikkeling en anderzijds juist een visie nodig op het gebied. Woningcorporatie Lefier is in dat kader bezig met het ontwikkelen van een visie op de Reitdiepzone. Deze visie gaat uit van een totaalconcept voor de Reitdiepzone als aantrekkelijk woongebied voor jongeren.

	Locatie	Karakter	Aantal ca.	start	oplevering	opmerkingen
6	Oving	Concreet plan	600-800	2010	2015	Oude bedrijfslocatie. Randvoorwaarde: moet passen binnen visie op de zone als geheel.
7	Gembeton	Studielocatie, eventueel tijdelijk	Ntb	2010	afh. van keuze tijd./perm.	Grond van de gemeente. Tevens plan voor intense laagbouw. Parallel studietraject.
8	ACM	Studielocatie, eventueel concreet plan	300	2010	2013	Oude graanloods, functiecombinatie met cultuurfuncties. Randvoorwaarde: moet passen binnen visie op de zone als geheel.
9	Tuincentrum Hoogeweg	Concreet plan	300-400	2010	2014	Inpassing in wijk Reitdiephaven verdient aandacht.

4.3 Paddepoel

De derde zone is winkelcentrum Paddepoel en omgeving. Paddepoel is een wijk met een grote diversiteit aan functies. Vooral ouderen en gezinnen hebben zich de laatste jaren in de wijk gevestigd. Voor jongeren waren nog geen concrete plannen gemaakt. De positie ten opzichte van Zernike is uitstekend, de voorzieningen (winkels) liggen met het winkelcentrum als centraal punt dichtbij en de afstand tot de binnenstad is ongeveer 10 fietsminuten. In dit gebied liggen een tweetal grotere kantoorgebouwen die via herbesteding of sloop/nieuwbouw geschikt zijn te maken voor jongerenhuisvesting. Daarnaast is er nog een plan om een bestaand appartementencomplex te herontwikkelen.

Daarmee ontstaat voor Paddepoel het volgende beeld:

	Locatie	Karakter	Aantal ca.	Start	oplevering	opmerkingen
10	GAK	Concreet plan	500	2010	2014	Sloop/nieuwbouw. Relatie met toekomst winkelcentrum Paddepoel
11	vm Rabobankgebouw	Concreet plan	100	2010	2013	Herbesteding. Afstemming met GAK locatie en wkc Paddepoel
12	Zonnelaan	Concreet plan	100	2010	2012	Herontwikkeling bestaand plan

4.4 Bodenterrein

Het Bodenterrein ligt aan de rand van de binnenstad. Het gebied beslaat de zone tussen het Oosterhamrikkanaal en het UMCG. Het noordelijke deel van het gebied behoort tot Ciboga. Aan de zuidzijde van het Bodenterrein ligt het terrein van het UMCG en de RUG. Beide partijen hebben daar zowel grond als nieuwbouwplannen. De plannen bestaan voornamelijk uit het uitbreiden dan wel nieuw ontwikkelen van gebouwen gericht op de kernactiviteiten onderwijs en onderzoek. In deze plannen is ruimte voor een substantieel deel jongerenhuisvesting. Daarnaast is er een strook beschikbaar op het Ciboga-

terrein waar voorlopig geen ontwikkeling plaatsvindt en die zeer geschikt is voor een tijdelijke invulling. Dit levert dan het volgende resultaat op:

	Locatie	Karakter	Aantal ca.	start	oplevering	opmerkingen
13	Boden (gemeente)	Tijdelijk	350	2009	2010	Studielocatie voor tijdelijke eenheden. Extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteit inrichting terrein.
14	Boden (UMCG)	studielocatie	200	2009	2013	

4.5 Overige ingediende initiatieven

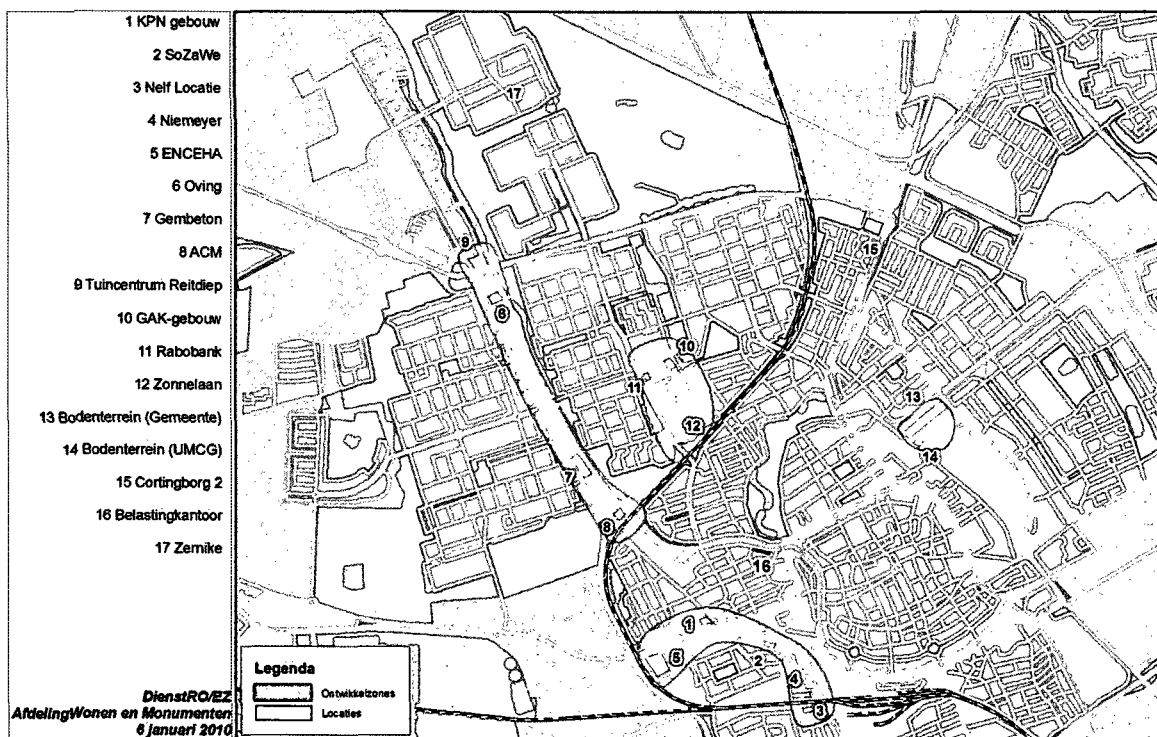
Naast bovenstaande projecten zijn er uit de verkenning nog drie andere initiatieven naar voren gekomen. Deze liggen weliswaar niet in de zones maar kunnen toch goede kansen bieden. Het betreft:

	Locatie	Karakter	Aantal ca.	start	oplevering	opmerkingen
15	Cortingborg fase 2	studielocatie	150	2010	2013	Het vervolg op fase 1, ligt aan rand Korrewegwijk/De Hoogte
16	Belastingkantoor Hofstede de Grootkade	studielocatie	150	niet voor 2012		Hergebruik kantoorpand: Locatie vraagt om hoogwaardige invulling
17	Zernike	Tijdelijk	500	2010	2011	Afhankelijk van noodzaak studielocatie voor tijdelijke eenheden.

4.6 Samenvatting

Op onderstaande kaart zijn alle projecten nog eens overzichtelijk afgebeeld.

Verkenning locaties jongerenhuisvesting



Uit de verkenning komt naar voren dat er potentie is voor circa 3.800 permanente wooneenheden in de periode tot en met 2014. Ook is er potentie voor zo'n 1.800 tijdelijke eenheden. Echter voor de meeste locaties is een bestemmingsplanwijziging nodig. Projecten kunnen afvallen door interne keuzes bij de ontwikkelende partij of door gebrek aan draagvlak in de wijk. Dit betekent dat tijdelijke eenheden hard nodig zijn om in de gewenste vraag op korte termijn te voorzien. Daarnaast zijn ook nieuwe, kansrijke initiatieven nodig om de gewenste kwaliteitsslag te maken.

Met nadruk moet dan ook gesteld worden dat dit een momentopname is.

Daarmee maakt de stad in korte tijd een voor Nederland ongekennde schaa sprong, die past bij de jongste stad van Nederland, en maken we tevens een grote kwalitatieve stap.

5. Vervolgproces en participatie

Bij de behandeling van de begroting op 11 november 2009 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen over het participatietraject rond het thema jongerenhuisvesting. In de motie is aangegeven dat er een stevig burgerparticipatietraject moet komen bij de plannen voor jongerenhuisvesting en dat daarbij vanaf een vroeg moment naast bewonersorganisaties ook individuele burgers en studentenorganisaties bij betrokken moeten worden. In deze paragraaf wordt het vervolgproces weergegeven en wordt ingegaan op de wijze waarop de belanghebbenden bij het proces worden betrokken.

5.1 Vervolgproces

Zoals in de inleiding is aangegeven, is er sprake van een grote *urgentie* bij het realiseren van jongerenhuisvesting. Er is de komende jaren een forse behoefte aan wooneenheden voor jongeren, zowel kwantitatief als kwalitatief, terwijl de druk op bestaande wijken de afgelopen jaren is toegenomen. Het realiseren van grootschalige wooncomplexen voor jongeren vereist tegelijkertijd ook een *zorgvuldig* proces. Op hoofdlijnen is het participatieproces in de komende maanden er dan ook op gericht om het debat met de stad aan te gaan over jongerenhuisvesting en tegelijkertijd zo snel mogelijk zicht te krijgen op het draagvlak voor de verschillende initiatieven zodat tempo kan worden gemaakt met de uitvoering.

Het vervolgproces ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- | | |
|---|------------------|
| • startmanifestatie (zie paragraaf 5.2) | februari 2010 |
| • op zoek naar een Gronings model voor jongerenhuisvesting (par. 5.3) | februari - mei |
| • verdere uitwerking concrete projecten en studielocaties (par. 5.4) | februari - juni |
| • Opstellen uitvoeringsprogramma JHV en slotmanifestatie (par. 5.5) | juni - september |
| • start realisatie jongerenhuisvesting (par. 5.6) | september e.v. |

Voorgesteld wordt om een toonaangevend (externe) persoon te benaderen om als boegbeeld voor de discussie rond het thema jongerenhuisvesting te fungeren. Gedacht wordt hierbij aan een architect die elders meerdere projecten op het gebied van jongerenhuisvesting heeft gerealiseerd.

5.2 Startmanifestatie: vertrekpunt voor het debat met de stad

Het vertrekpunt voor burgerparticipatie vormt de startmanifestatie Jongerenhuisvesting, die in februari 2010 plaatsvindt. De opening vindt plaats op vrijdag 5 februari en de startmanifestatie zal twee weken duren. Stadjs krijgen de mogelijkheid zich te laten informeren over de betekenis van jongeren voor de stad en de opgave waar Groningen op het gebied van jongerenhuisvesting voor staat. Bezoekers van de manifestatie krijgen bovendien een impressie van hoe jongeren nu in de stad wonen en hoe elders in het land met jongerenhuisvesting wordt omgegaan. Tevens worden mogelijke oplossingen voor grootschalige jongerenhuisvesting in de vier focusgebieden in Groningen getoond in de vorm van maquettes en sfeerbeelden en wordt het vervolgproces en participatietraject weergegeven.

Ter afsluiting van de startmanifestatie wordt een openbaar debat georganiseerd. Hierbij zullen thema's aan de orde komen die in het analysegedeelte in deze notitie zijn weergegeven.

concreet:

doelgroepen: alle stadjs en betrokken organisaties (wijkbesturen, studentenorganisaties, ontwikkelaars, corporaties, onderwijsinstellingen etc.)

doel: vergroten bewustwording en begrip over opgave, vergroten draagvlak voor en acceptatie van grootschalige oplossingen, helderheid over participatie en vervolg

middelen: startmanifestatie met informatiepanelen / video's / foto's in de hal van ROEZ, lezing/presentatie expert over jongerenhuisvesting in het land, reactieformulieren gedurende startmanifestatie, ter afsluiting een oriënterend openbaar debat

5.3 Grootschalige jongerenhuisvesting: op zoek naar een Gronings model

Na de startmanifestatie zal het participatieproces gericht zijn op het zoeken naar een Gronings model voor jongerenhuisvesting. Onder het motto 'we willen het goed doen' zullen randvoorwaarden worden opgesteld waaraan grootschalige jongerenhuisvesting (zowel het wooncomplex als de omgeving) moeten voldoen. De focus hierbij ligt op de genoemde vier zones, maar de randvoorwaarden moeten ook toepasbaar zijn voor andere gebieden / kansen die zich in de stad voor kunnen doen. Daarbij willen wij onderscheid maken in voorwaarden die op de kwaliteit van de woning zelf betrekking hebben en voorwaarden die betrekking hebben op de inpassing en de relatie met de omgeving.

Woning:

- Kwaliteit van de woning/wooneenheid: oppervlakte, voorzieningen, prijsniveau
- Flexibiliteit toekomstig gebruik

Inpassing/relatie met de omgeving:

- Goede stedenbouwkundige inpassing: vorm, hoogte, uitstraling, bouwmassa, schaal.
- Voldoende parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's op de locatie.
- Ontsluiting van/naar het centrum (loop- en fietsroutes) gericht op het voorkomen van overlast.
- Goede organisatie van beheer op complexniveau.
- Sociaal veilige inrichting woonomgeving.
- Voorzieningen: aanwezigheid in de buurt, aanvullend op complexniveau.
- Goede ligging t.o.v. Zernike / centrum / station (en bereikbaarheid met openbaar vervoer).

Het Gronings model moet een conceptuele meerwaarde bieden voor de stad. De grootschalige jongerenhuisvesting moet daarom een extra kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad, zowel voor de korte als de lange termijn.

Voorgesteld wordt om in werkateliers per zone met een selecte vertegenwoordiging van de bevolking (bijv. betrokken wijkbesturen, jongeren, omwonenden) over deze randvoorwaarden van gedachten te wisselen (Zijn dit de randvoorwaarden? Hoe kunnen deze worden ingevuld? Wat betekent het concreet?). Aan de hand van projecten die in de zones worden voorgesteld kan de discussie worden gevoerd over waar grootschalige jongerenhuisvesting vanuit het perspectief van bewoners en jongeren aan moet voldoen. Ook andere onderwerpen die relevant zijn voor jongerenhuisvesting kunnen op de werkateliers aan bod komen, zoals de gedachtenwisseling met de stad over het meest wenselijk instrumentarium voor de particuliere markt. Betrokkenen die bezig zijn of gaan met de planontwikkeling (architecten / ontwikkelaars) kunnen als toehoorders bij de ateliers aanwezig zijn.

concreet:

doelgroepen: betrokken wijkbesturen, potentiële bewoners van huisvesting, enkele omwonenden
doel: vergroten kennis van verschillende belangen, betrekken ideeën vanuit de bevolking voor betere planvorming, vergroten draagvlak voor grootschalige oplossingen
middelen: vier werkateliers (één per zone, ongeveer 15 deelnemers per atelier) met als resultaat een breed gedragen set van randvoorwaarden voor grootschalige jongerenhuisvesting

5.4 Uitwerking projecten en studies

Parallel aan de zoektocht naar het Groningse model voor jongerenhuisvesting zullen de op de startmanifestatie gepresenteerde (studie)locaties verder worden uitgewerkt. We onderscheiden hierbij een tweetal sporen:

- Verdere uitwerking **concrete projecten** die al door een initiatiefnemer (en architect) zijn opgepakt (en waarvan een enkele al in de publiciteit is geweest).

- Uitwerking **studielocaties** waarvoor nog geen concrete plannen zijn. Hiervoor zullen eigenaren / initiatiefnemers worden uitgedaagd om met ontwerpvoorstellen te komen.

Voorgesteld wordt dat (naar analogie van het Onderzoekslab van de Rijksbouwmeester) architecten die als gevolg van de economische recessie werkloos zijn geworden een rol krijgen bij het ontwerpend vooronderzoek voor een aantal studielocaties. Een groep van deze architecten, eventueel aangevuld met studenten van de Academie voor de bouwkunst en/of de Hanzehogeschool, kunnen voor de studielocaties onder begeleiding van onder meer de externe expert inspirerende ontwerpen maken. Eigenaren / initiatiefnemers van studielocaties kunnen hier gebruik van maken, maar zijn uiteraard vrij om zelf een architect te selecteren.

De organisatie, het proces en de randvoorwaarden hiertoe worden nog nader uitgewerkt.

5.5 Uitvoeringsplan jongerenhuisvesting en slotmanifestatie

Voorgesteld wordt om de resultaten van het participatietraject nog voor de zomer te verwerken in een uitvoeringsplan jongerenhuisvesting. Het uitvoeringsplan bevat de resultaten van de participatie en het definitieve programma tot en met 2014. Tevens zullen dan de resultaten van de uitgewerkte projecten en studielocaties in een slotmanifestatie worden getoond.

concreet:	
doelgroepen:	alle stadgers en betrokken organisaties (RuG, Hanzehogeschool, wijkbesturen, studentenorganisaties, ontwikkelaars, corporaties, etc.)
doel:	creëren/vergroten draagvlak voor nota JHV, informeren over alle concrete projecten, informeren over vervolgproces
middelen:	beeldende slotmanifestatie in de hal ROEZ

5.6 Realisatie jongerenhuisvesting

Na vaststelling van het uitvoeringsplan kunnen de verschillende projecten verder worden opgepakt. Om individuele bewoners te betrekken stellen we voor dat er voorafgaand aan het indienen van een bouwvraag of (indien nodig) het opstarten van een bestemmingsplanprocedure een informatieavond over het betreffende project wordt gehouden waarbij direct betrokkenen / individuele burgers worden geïnformeerd en de kans krijgen om te reageren op het voorgestelde project. Daarna volgen uiteraard de gebruikelijke formele inspraakmogelijkheden.

concreet:	
doelgroepen:	direct betrokkenen (omwonenden)
doel:	informeren over project, creëren/vergroten draagvlak voor grootschalige jongerenhuisvesting,
middelen:	informatieavond, maquette/beelden, kans om te spreken

Urgentie

Uit de verkenning van de mogelijkheden voor realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting (zie paragraaf 4) blijkt dat het een enorme inspanning vereist om de ambitie van 4.500 extra eenheden tot 2014 daadwerkelijk te halen. We stellen daarom het volgende voor:

1. Tijdelijke eenheden zijn de komende jaren hard nodig om in de gewenste vraag te voorzien. Vanwege het tijdelijke karakter ervan stellen we voor om zo snel mogelijk te starten met deze projecten en niet te wachten op het uitvoeringsprogramma Jongerenhuisvesting.
2. Planvorming van enkele concrete projecten die al redelijk ver zijn uitgewerkt snel voortzetten en uitwerken op haalbaarheid, vooronderzoeken, etc. Over enkele van deze projecten is al eerder openlijk gecommuniceerd. Proces van verdere uitwerking parallel laten lopen aan het participatieproces, maar niet wachten met het verzilveren van kansen waarvoor veel draagvlak bestaat!

3. Studielocaties uitwerken conform bovengenoemde stappen.
4. Nieuwe initiatieven: het is mogelijk dat zich de komende tijd nieuwe kansen en initiatieven aandienen waar nu nog geen zicht op is. Voorgesteld wordt dat deze zoals gebruikelijk allereerst in het Loket Bijzondere Initiatieven worden besproken en vervolgens, bij een positief advies door het Loket, worden ingebracht in het traject zoals hierboven beschreven.

6. Financiën

In haar vergadering van 30 september 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met het projectplan Jongerenhuisvesting en is een budget van € 125.000 beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het projectplan. Een deel van dit budget is reeds gebruikt (uitvoering verkenning jongerenhuisvesting, interne uren, excursie met raadsleden).

Zoals in deze notitie is beschreven zal het vervolg van het proces een stevig participatietraject kennen (aangenomen motie gemeenteraad 11 november 2009). We verwachten dat het resterende budget in beginsel voldoende is om dit participatietraject vorm te geven.

Naast het beschikbare budget voor het projectplan is er een structureel budget voor het flankerend beleid voor jongerenhuisvesting (jaarlijks € 130.000). Hiermee worden nabij studentenhuizen de fietsklemmen geplaatst en wordt de campagne Leven in Stad doorlopend gefinancierd.