

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2002/2003.- Nr. 28.

VRAGEN van de VVD-fractie van
de heer M. Boumans
betreffende studentenhuisvesting.
(Binnengekomen: 24 juli 2002.)

Tot midden jaren negentig kende de gemeente Groningen een woningcorporatie voor studentenhuisvesting, de Stichting Studenten Huisvesting (SSH). Deze corporatie functioneerde betrekkelijk goed. Er was in die tijd voldoende aanbod van 'collectieve' kamers in de stad Groningen en de wachtlijsten waren niet erg groot. Midden jaren negentig is deze corporatie echter ter ziele gegaan, door de wijzigende omstandigheden op de markt voor studentenhuisvesting (minder vraag naar kamers) en de fusiedrang die bestond onder Groninger corporaties. Nu blijkt echter dat het huidige aantal kamers door allerlei omstandigheden onvoldoende is en de gemeente, universiteit en hogeschool onvoldoende in staat zijn de problemen te attaqueren. Dat is op zich niet vreemd, want het is natuurlijk ook niet de corebusiness van deze instellingen om kamers te regelen. Opvallend is echter dat ook de grootste woningbouwvereniging van Groningen (IN) niet in staat lijkt te zijn voldoende kamers te realiseren. Immers de oplossingen van de gemeente worden gezocht op de particuliere markt. De VVD heeft hier tijdens de laatste commissievergaderingen vraagtekens bij geplaatst. IN zou echter als rechtsopvolger van de corporatie waar de SSH in is opgegaan, zich meer verantwoordelijk kunnen opstellen. De onmacht van IN zou overigens ook wel eens gelegen kunnen zijn in de omstandigheid dat studentenhuisvesting commercieel een minder interessante markt is. Dat kan dan ook pleiten voor de heroprichting van de SSH. De SSH nieuwe stijl kan de verantwoordelijkheid krijgen over de oude panden van de voormalige SSH en met hulp van de provincie, gemeente en onderwijsinstellingen over gaan tot de realisatie van nieuwe collectieve voorzieningen, bij voorkeur in de binnenstad, maar eventueel op een grootschalige locatie nabij het Zernike complex. Deze nieuwe corporatie zou ook de verdeling van kamers op zich kunnen nemen en hiertoe een eerlijk en transparant systeem kunnen ontwikkelen.

De VVD stelt uw College daarom in het verlengde van het bovenstaande de volgende vraag: In hoeverre kan de heroprichting van de SSH op middellange termijn (2 tot 5 jaar) een positieve bijdrage leveren aan het tekort aan kamers voor studenten in Groningen? Hiertoe een korte notitie te ontwikkelen.

Burgemeester en wethouders beantwoorden deze vragen als volgt:

Groningen, 7 augustus 2002.

In de jaren '80 tot begin '90 was er een grote vraag naar kamers in Groningen. In deze periode heeft de toenmalige Stichting Studentenhuisvesting (SSH) haar bezit flink uitgebreid. In 1993-1994 keerde echter het tij, er was een voldoende aanbod van kamers en er was zelfs sprake van een ontspannen kamermarkt. Studenten konden op eenvoudige wijze en op korte termijn aan een kamer in de stad komen. Deze ontspannen kamermarkt had echter tot gevolg dat veel van het bezit van de SSH leeg kwam te staan, met als piek een leegstand van 650 kamers in 1997.

De financiële positie van de SSH was begin jaren negentig marginaal. Tezamen met de olopende leegstand dreigde een faillissement.

Er is vervolgens een saneringsplan opgesteld en uitgevoerd. In dit plan is een drietal maatregelen voorgesteld en uiteindelijk ook uitgevoerd om onder het faillissement uit te komen. De inkomsten zijn verhoogd (huurverhoging), onderhoud en verbetering aan kamers en huizen zijn uitgesteld en met de RUG is getracht afspraken te maken over leegstand. De SSH had twee mogelijkheden om weer een gezonde stichting te worden. Of de SSH moest een deel van de voorraad afstoten, óf de RUG zou een minimale afname van kamers kunnen garanderen. Uiteindelijk heeft de SSH een deel van de voorraad afgestoten.

De SSH bleek echter niet levensvatbaar te zijn en dit was de aanleiding tot de fusie met de corporatie IN. Daarnaast speelde het stopzetten van volkshuisvestings-subsidies in de jaren negentig en de daarbij behorende verzelfstandiging van corporaties een katalyserende rol bij de noodzaak tot fusie.

In het kader van de vragen over de heroprichting van een SSH is overleg gevoerd met de corporatie IN. Uit dit overleg blijkt dat IN geen positieve bijdrage ziet in de heroprichting van een SSH. De corporatie heeft ongeveer 1/3 deel van haar voorraad bestemd voor studentenhuisvesting en 2/3 deel voor andere bewoners. Pieken en dalen in vraag naar bepaalde woningen worden opgevangen door het "switchen" in gebruik van het bezit. Een voorbeeld is meer eengezinswoningen kamergewijs verhuren in tijden van krapte op de kamermarkt en vice versa. Op deze wijze vangt de corporatie IN eventuele risico's op. Indien de SSH weer wordt opgericht, krijgt de SSH met dezelfde risico's te maken, maar heeft geen ruimte om deze op te vangen; ruimte die de corporatie IN wél heeft door bijvoorbeeld het switchen in gebruik van het bezit.

De fusie is noodzakelijk geweest voor het voortbestaan van de SSH, gezien de problemen van de toenmalige SSH met het afdekken van risico's. Een nieuwe, zelfstandige SSH zal ditzelfde probleem hebben. Sterker nog, als de SSH niet gefuseerd was met IN, dan had de SSH nooit zonder subsidies haar eigen broek kunnen ophouden, laat staan dat er nieuwe investeringen konden worden gedaan. Een verzelfstandiging van de SSH is dus vanuit dit oogpunt geen oplossing.

Daarnaast is de corporatie IN (en andere corporaties) wel degelijk bezig met het realiseren van huisvesting voor studenten, al dan niet tijdelijk. Voorbeelden zijn het beheer van de vliegopleidingsschool in Eelde voor buitenlandse studenten en het aankopen van panden voor de huisvesting van studenten.

Een groot probleem bij de studenteneenheden van corporaties is echter dat de doorstroming stagneert. Pas afgestudeerden blijven, door slechte doorstroommogelijkheden naar de reguliere woningmarkt, langer op kamers wonen. Hierdoor komen minder kamers vrij voor o.a. eerstejaarsstudenten.

De heroprichting van de SSH zal de doorstroming niet vergroten en levert daarom geen positieve bijdrage aan de oplossing voor de krapte op de kamermarkt voor studenten.