

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 38 RvO van SP over grote
campus voor (internationale) studenten op Zernike
Steller M. de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 8212
Datum 2 juni 2021

Bijlage(n) 1
Uw brief van

Kenmerk
Uw kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer J. Dijk van SP gestelde vragen ex art. 38 RvO betreffende een grote campus voor (internationale) studenten op Zernike.

Deze vragen zijn gesteld, omdat de SP-fractie voorziet dat woningbouw op Zernike zorgt voor meer lucht in het aanbod van jongerenhuisvesting. Ook wij vinden dat woningbouw en onderwijs goed samengaan. Om die reden hebben we drie jaar geleden Zernike als locatie voor woningbouw omarmt. We zien deze oproep dan ook als steun in de rug voor deze koers. We blijven ons inzetten om woningbouw zo snel mogelijk te realiseren. Het gaat hier echter om een proces met meerdere partijen waardoor het nog niet zo snel gaat als gehoopt. Als gemeente zijn we hierin afhankelijk van de RUG en de Hanzehogeschool, omdat zij in bezit zijn van de grondposities. De genoemde aantallen van 5.000 eenheden vinden wij wel te hoog. Ruimtelijk zien wij de aantallen van 1.000 – 2.000 eenheden als maximum. In de beantwoording van de gestelde vragen geven wij op het voorgaande een nadere toelichting.

De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

1. Is het college van B&W met de SP-fractie van mening dat er verschillende middelen zijn om de druk van de woningmarkt te halen? Zo ja, is het college van B&W dat een campus voor internationale studenten op het Zernike hier ook een goed middel voor is? Zo ja, kan het college uiteenzetten hoe zij dit voor haar ziet? Zo niet, waarom niet?

Ja, op Zernike bestaat al een campus en wij zien wonen als een goede toevoeging om daarmee meer aanbod te creëren voor jongeren en (internationale) studenten. Overigens zetten wij ons al sinds 2010/2011 met BOUWJONG in om het aanbod aan kwalitatief goede huisvesting voor jongeren te vergroten. Dit doen we met succes.

Sinds 2011 zijn er ruim 7.000 nieuwe eenheden voor jongeren gerealiseerd en tot 2025 komen hier nog circa 2.000 eenheden bij. Het gaat hier onder andere om grote projecten zoals het University College (UCG) bij het UMCG waar een complex voor zowel internationale als Nederlandse studenten wordt gerealiseerd en het project Portland (Gem-beton) in de Reitdiepzone. Vooralsnog hebben we voor de periode na 2025 geen nieuwe eenheden voor jongeren gepland.

Echter op basis van prognoses blijkt dat we er nog niet zijn. Vooral door de groei van internationale studenten is er extra aanbod nodig. Al eerder is besloten dat Zernike Campus een logische plek is om extra aanbod toe te voegen. Andere locaties zijn op dit moment ook niet in beeld. Onder de Campus Groningen vlag hebben we samen met de onderwijsinstellingen de afgelopen jaren gekeken naar locaties op het Zernike en randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Het gaat daarbij overigens om een totaal concept waarmee de aantrekkelijkheid en levendigheid van Zernike Campus moet worden vergroot. Het gaat dus naast woningbouw ook om bijvoorbeeld startups (net afgestudeerde ondernemers) en faciliteiten voor Zernike Campus zelf.

De woningbouw die we voor Zernike in gedachte hebben is wat ons betreft niet alleen voor internationale studenten, maar ook gericht nationale studenten en op bijvoorbeeld docenten uit het buitenland die tijdelijk in Nederland verblijven.

2. Het college heeft eerder aangegeven dat zij op het Zernike ruimte wil bieden voor 1000 wooneenheden voor jongeren/studenten op het Zernike. Kan het college aangeven waarom voor dit aantal gekozen is? Is het college bereid om plannen uit te werken voor grotere aantallen? Zo ja, waar moet dan aan gedacht worden? Zo niet, waarom niet?

In 2018 is er samen met de onderwijsinstellingen een prognose gemaakt van de groei van het aantal studenten. Dit is afgezet tegen de aanbodontwikkeling. Op basis daarvan is een aanvullende opgave bepaald van 1.000 – 1.500 eenheden.

Op dit moment bepalen wij opnieuw de prognose op basis van de laatste inzichten. Wij verwachten dat de prognose hoger gaat uit vallen door een grotere groei van het aantal internationale studenten. Samen met onze convenantpartners, de onderwijsinstellingen, de corporaties en de studentenorganisaties GSb en ESN, bepalen we op welke wijze we op de middellange- en lange termijn in de behoefte die uit de prognose komt kunnen voorzien. Wat ons betreft kijken we daarbij ook of het mogelijk is grotere aantallen op Zernike Campus toe te voegen om de verwachte groei te kunnen opvangen.

3. Is het college met de SP van mening dat studenten onderdeel van onze stad en samenleving zijn? Zo ja, vindt zij dat er nu voldoende kwalitatief goede en betaalbare woonruimte is voor (internationale) studenten? Zo ja, waar blijkt dit uit? Zo niet, waarom niet?

Ja, wij zijn het met de SP eens dat (internationale) studenten onderdeel zijn van onze

stad en samenleving. Wij zijn van mening dat er vooralsnog voldoende huisvesting voor (internationale) studenten is. De kwaliteit is echter niet altijd voldoende en de betaalbaarheid staat onder druk. Dit blijkt ook uit de jaarlijkse KENCES studentenmonitor. Daarnaast sluit het aanbod ook niet altijd aan op de wensen van de student. Studenten geven aan dat zijn over het algemeen meer kwaliteit zoeken in bijvoorbeeld de vorm van studio's of woningen en dat de prijzen van kamers en studio's over het algemeen hoog zijn.

Door de groei van het aantal internationale studenten is er de afgelopen jaren wel sprake van een piekmoment aan het begin van het studiejaar. Veel nationale en internationale studenten zijn dan tegelijk op zoek naar woonruimte. Dit leidt er helaas toe dat niet elke student op tijd een geschikte woonruimte kan vinden. Hiervoor organiseren wij jaarlijks met de convenantpartners de piekopvang. De ervaring van de afgelopen jaren leert ons dat omstreeks oktober/november alle studenten een woonruimte hebben gevonden en dat piekopvang dan niet meer nodig is.

Het voorgaande sluit ook aan op de bevindingen van KENCES. KENCES concludeerde in de Groningse monitor van 2020 dat er in de periode maart tot mei van het collegejaar '19-'20 een kwantitatief tekort was van 1.000 eenheden. Echter het Nido-complex aan de Hoogeweg heeft in juni 2020 zijn deuren geopend voor 698 (internationale) studenten. Deze eenheden zijn niet door KENCES meegenomen. Daarnaast houdt de drukmonitor geen rekening met toevoegingen in andere segmenten, die mogelijk wel kunnen zorgen voor een doorstroming. Of deze doorstroming, in deze krappe markt, voldoende tot stand komt heeft onze aandacht. We kijken met de nieuwe prognose dan ook niet alleen naar de groei van het aantal nationale of internationale studenten, maar de groep jongeren (leeftijd 18-30 jaar) als geheel. Daarnaast blijven we ons de komende jaren met de convenantpartners inzetten op het toevoegen van kwaliteit op het gebied van jongerenhuisvesting.

4. Vindt het college het gerechtvaardigd om vooral een campus voor internationale studenten, die korter in onze stad verblijven, op het Zernike te bouwen? Zo ja, bent u van mening dat dit vooral voor internationale studenten gebouwd moet worden? Zo niet, waarom niet?

Nee, zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 1 is de opgave voor Zernike Campus groter. Het uitgangspunt is dat we de aantrekkelijkheid en levendigheid van Zernike Campus willen vergroten. We willen daarom een totaal concept ontwikkelen waar zowel de onderwijsinstellingen, maar ook de aanwezige bedrijven profijt van hebben. Wonen is een onderdeel van dit totaalconcept. Alleen eenheden realiseren voor internationale studenten levert naar verwachting niet de gewenste reuring voor Zernike Campus op. We kunnen ons wel voorstellen dat het grootste deel van de woningbouw op Zernike wordt ingezet voor de huisvesting van internationale studenten, aangezien daar de groei zit de komende jaren.

Echter, nu de ontwikkelingen voortkomend uit BOUWJONG nagenoeg zijn afgerond, willen we in de volgende fase onderzoeken hoe we meer diversiteit in het

woningaanbod voor jongeren kunnen brengen qua woningtypologieën en menging met andere doelgroepen. Menging van bijvoorbeeld internationale studenten en nationale studenten kan ervoor zorgen dat internationale studenten eerder de weg leren kennen in Groningen. Voornamelijk afgelopen jaar is dit belangrijk gebleken, gezien wij verschillende signalen kregen over eenzaamheid onder internationale studenten. Op dit thema laten we ook een onderzoek uitvoeren door een student van de Hanzehogeschool. Daarnaast zijn de Groninger Studentenbond en het Erasmus Student Network bezig met een campagne om mogelijke weerzin bij kamerverhuurders tegen internationale studenten weg te nemen. We merken namelijk dat het idee van menging niet door alle studenten positief wordt bekeken. We zien namelijk dat er nog veel geadverteerd wordt waarbij ‘Dutch-Only’ als voorwaarde wordt meegenomen. Uit voorgenoemd onderzoek moet blijken waar de weerstand tegen het mengen van internationale en nationale studenten door ontstaat en hoe hier een positieve wending aan gegeven kan worden. De woningcorporaties Lefier en Nijestee hebben de afgelopen jaren al met het mengen van internationale en nationale studenten geëxperimenteerd en de ervaringen zijn overwegend positief. De bevindingen uit dit onderzoek zullen wij ook meenemen in de verdere totstandkoming van Zernike Campus.

5. Ziet het college net als de SP dat de bouw van een grote campus (minimaal 5000 wooneenheden) de rest van de woningmarkt (deels) kan ontlasten? Zo ja, waarom zijn deze plannen dan niet eerder gemaakt? Zo niet, waarom niet?

Ja, wij zijn het met de SP eens dat het toevoegen van woningbouw op Zernike Campus de rest van de woningmarkt deels kan ontlasten. Al in een eerder stadium is dan ook besloten om te onderzoeken of wonen op Zernike Campus kan worden toegevoegd. In het bestemmingsplan Zernike Campus is ook reeds aangegeven dat wij wonen als een wenselijke aanvulling zien. Aandachtspunten die daarbij zijn genoemd zijn is dat wonen geen belemmering mag zijn voor de vestiging van nieuwe bedrijven en het de huidige bedrijfsvoering op Zernike Campus niet in de weg mag staan. Daarnaast moet er ook, gezien de hinder vanuit de omgeving (bedrijven, verkeer), een goed woonmilieu kunnen worden gegarandeerd. Verder stellen wij hoge eisen aan de kwaliteit van de campusbebouwing, met meer groen en veel verblijfskwaliteit.

Dit betekent dat zorgvuldig moet worden gekeken op welke plekken woningbouw kan worden toegepast, in welke omvang en onder welke randvoorwaarden. Daarnaast moet er ook investeringsbereidheid zijn van partijen om te investeren in huisvesting. Deze is er voor studentenhuishuisvesting over het algemeen wel, maar ook investerende partijen zullen kijken naar de lange termijn en die is vooral voor internationale studenten lastig om goed te prognosticeren. Deze groep is namelijk aan wereldwijde veranderingen onderhevig. De coronapandemie heeft grote invloed gehad op de toestroom van internationale studenten. Hetzelfde geldt voor Brexit. Ook een veranderende visie van onderwijsinstellingen kan ervoor zorgen dat de groep internationale studenten zich op een andere manier ontwikkeld dan vooraf gezien.

Op dit moment worden de randvoorwaarden voor Zernike Campus nader uitgewerkt. De nieuwe prognose is daarvoor een belangrijk gegeven. Zoals aangegeven is het aannemelijk dat de prognose hoger gaat uit vallen dan in 2018 (1.000 – 1.500 eenheden). Het is niet aannemelijk dat de prognose zal aansluiten bij de voorgestelde 5.000 eenheden. Ondanks dat we een kwaliteitsslag willen bewerkstelligen en de druk van de woningmarkt willen halen, is het toevoegen van 5.000 eenheden te veel. Het gaat daarbij niet alleen om de behoefte, maar er moet ook fysiek voldoende ruimte zijn. Daarvoor zijn wij grotendeels afhankelijk van het beschikbaar stellen van gronden door de onderwijsinstellingen. De meeste van onze gronden zijn reeds in beeld voor bedrijvigheid en minder geschikt voor woningbouw. Tot slot zijn wij afhankelijk van de bereidheid van marktpartijen om te investeren in wonen op Zernike Campus. Gezien het mogelijke risico op leegstand bij teveel eenheden is het niet aannemelijk dat marktpartijen dit zullen oppakken.

De voorgenoemde randvoorwaarden worden door middel van een marktverkenning getest. Op basis van al deze zaken werken we toe naar een definitieve keuze voor locaties, randvoorwaarden en aantallen. Wij verwachten dat we op zijn vroegst vanaf circa 2025 met de ontwikkeling van het totaalconcept inclusief woningbouw kunnen starten.

6. Ziet het college ook een rol voor de gemeente om een dergelijke campus zelf te ontwikkelen en exploiteren? Zo ja, hoe kan de gemeente dit voorbereiden? Zo niet, waarom niet?

Nee, wij zien hierin geen rol voor de gemeente. De ontwikkeling van studentenhuisvesting is een opgave die de markt (inclusief corporaties) prima zelf kan oppakken en dit over het algemeen ook doet. Eventuele risico's worden dan ook door de markt gedragen. Er is geen noodzaak om de ontwikkeling en exploitatie als gemeente zelf te doen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.