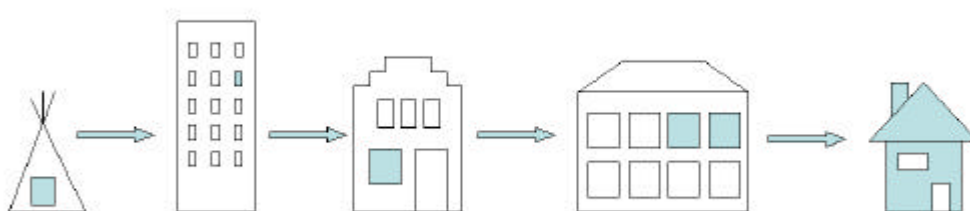


Studentenhuisvesting nu en straks



Groningen, mei 2003
Gemeente Groningen
Dienst ROEZ
Afdeling Wonen

Een bijdrage is geleverd door
Bureau de Boer en
Veroni Larsen Onderzoek & Advies

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. De huidige markt voor studentenhuisvesting	5
2.1. Een bijzonder marktsegment	5
2.2. Hoe wonen studenten nu	8
2.3. Recente signalen uit de markt	10
3. Verwachte ontwikkelingen	14
3.1. Uitwonende studenten	14
3.1.1. Aantal studenten.....	14
3.1.2. Op kamers	16
3.1.3. Financiële situatie studenten	18
3.1.4. Conclusie aantal studenten in 2010 in Groningen op kamers	19
3.2. De structurele en de piekvraag	19
3.2.1. De ontwikkeling van de structurele vraag	19
3.2.2. De piekvraag	21
3.3. Ontwikkelingen in de voorraad	22
4. Knelpunten en oplossingsrichtingen.....	25
4.1 Knelpunten	25
4.2 Oplossingsrichtingen	27
4.2.1 Oplossingsrichtingen korte termijn	27
4.2.2 Oplossingsrichtingen lange termijn	30
5. Conclusies	33

1. Inleiding

Er gaat niets boven Groningen! Met deze wervende stelling worden bedrijven en mensen naar Groningen gelokt. Een belangrijke groep nieuwkomers die ieder jaar in Groningen neerstrijkt, zijn de studenten. De woningmarkt in Groningen is voor deze groep de afgelopen jaren verslechterd, hetgeen een ongewenste situatie is. Derhalve is onderliggende beleidsvisie voor de huisvesting van studenten ontwikkeld, zodat ook voor deze groep Groningen als woon- en studieplaats aantrekkelijk blijft.

De Gemeenteraad heeft in maart 2003 besloten om meer kamerverhuurpanden in Groningen toe te staan. Tevens is toen aangegeven dat het gewenst is een lange termijn visie studentenhuisvesting op te stellen, waarbij ook andere oplossingsrichtingen naast het uitbreiden van de kamerverhuurpanden worden belicht.

Met haar studentenhuisvestingsbeleid wil de Gemeente Groningen bereiken dat:

- Groningen een aantrekkelijke stad blijft om te wonen en te studeren.
- Iedere nieuwe student in Groningen binnen 3 maanden een kamer moet kunnen vinden.¹
Dit is gerekend vanaf het moment dat studenten aangeven een kamer te zoeken. Voor buitenlandse studenten zou bij aankomst in Nederland reeds een kamer beschikbaar moeten zijn. De voorbereidingen hiervoor kunnen echter al eerder starten.

De visie heeft de volgende doelstellingen:

- signalen over de markt en de verwachte ontwikkelingen in beeld brengen en te komen tot adequate oplossingsrichtingen
- een kader bieden voor beoordeling van nieuwe initiatieven uit de markt

Achtereenvolgens worden hiervoor in dit rapport de volgende vragen behandeld:

- Hoe ziet de huidige markt voor studentenhuisvesting eruit?
- Welke ontwikkelingen zijn te voorzien ten aanzien van de vraag en de voorraad woningen?
- Wat betekent dit voor te verwachten tekorten of overschotten (kwantitatief en kwalitatief)?
- Welke oplossingsrichtingen kunnen worden benoemd?

Om deze vragen te kunnen beantwoorden, de ontwikkelingen op het gebied van studentenhuisvesting te volgen en beleidsmatig af te stemmen, heeft de Gemeente Groningen geregeld op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg met betrokken partijen. Dit overleg heeft plaatsgevonden met:

- De verhuurders; de corporaties (voornamelijk In en Stichting Huisvesting Buitenlandse Studenten Groningen SHBS-G) en het Woonservice Centrum (WSC).
- De onderwijsinstellingen; de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanze Hogeschool.

¹ Uit: notitie stand van zaken volkshuisvesting oktober 2002

- Studentenvertegenwoordigers van; Studenten Organisatie Groningen (SOG), Grobos (de overkoepelende studentenbewonersorganisatie van In) en de Groninger Studentenbond (GSb).

De rol van de gemeente op het gebied van studentenhuisvesting is overigens beperkt: de gemeente bouwt, verhuurt en verkoopt zelf niet. Dit is de rol van de marktpartijen. Wel vervult de gemeente t.a.v. studentenhuisvesting vanuit haar verantwoordelijkheid voor het wonen in de stad een regierol. Dit betekent dat de gemeente via overleg kansen creëert en nieuwe ontwikkelingen stimuleert waarbij de feitelijke invulling door de partijen in de markt gemaakt moet worden.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 start met een schets van de huidige Groningse markt. Het beschrijft de typische kenmerken van de markt, de huidige woonsituatie van studenten en de signalen die wijzen op een huidig tekort aan woonruimte. Hoofdstuk 3 blikt vooruit: allereerst op de verwachte ontwikkeling van de vraag, vervolgens naar ontwikkelingen aan de voorraadkant. In hoofdstuk 4 worden de knelpunten betreffende studentenhuisvesting in Groningen beschreven. Hiervoor worden vervolgens oplossingsrichtingen op korte en lange termijn aangegeven. De conclusies worden in hoofdstuk 5 weergegeven.

2. De huidige markt voor studentenhuysvesting

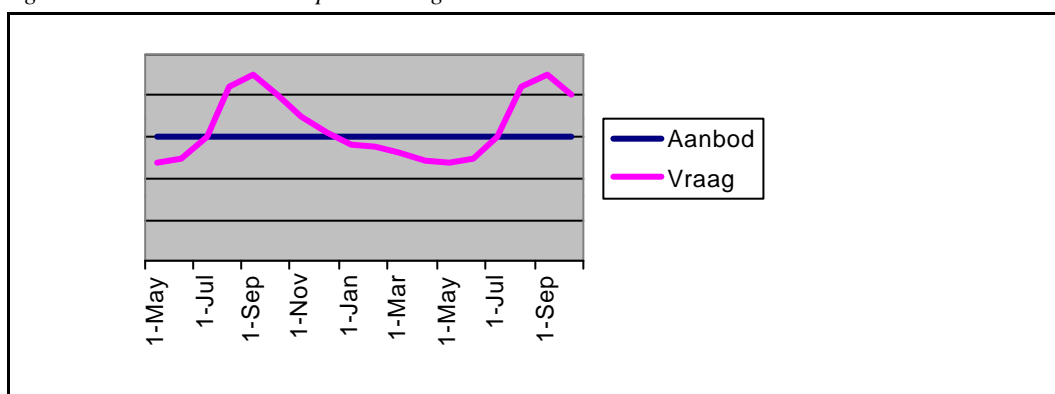
2.1. Een bijzonder marktsegment

Op kamers wonende studenten² vormen met 20% van het totaal aantal huishoudens een aanzienlijk onderdeel van de Groningse woningmarkt. Deze studenten wonen voornamelijk in studentenpanden en -eenheden, maar ook regelmatig met een aantal samen in een zelfstandige woning. Andersom wonen ook veel niet-studerenden in studentenwoningen. De woningmarkt voor studenten staat dus niet los van de 'reguliere' woningmarkt, maar de deelmarkt heeft wel een aantal zeer specifieke kenmerken.

Jaarlijkse cyclus

Studenten komen eens per jaar en studeren vervolgens gespreid over het jaar af. Hierdoor kent de woningmarkt een jaarlijks terugkerend patroon met een vraagpiek rond augustus tot en met oktober. In het voorjaar kan leegstand optreden. Schematisch ziet een studentenmarkt er – als hij min of meer in evenwicht is- als volgt uit:

Figuur 2.1. Standaard verloop van vraag en aanbod³



Zoekgedrag veel via via

Voor het vinden van een nieuwe kamer is het informele circuit erg belangrijk. Volgens een (halfjaarlijks terugkerende) enquête van de GSb vindt 46 procent van de eerstejaars een kamer via vrienden en kennissen. 18 procent vindt een kamer bij de corporaties (10 procent bij In, 8 procent bij de rest). De laatste tijd is ook internet in opkomst als medium waarop vraag en aanbod bij elkaar komen. Inmiddels gebruikt bijna 70 procent van de aankomende studenten internet bij de zoektocht.⁴ 8 procent van de studenten vindt een kamer uiteindelijk op deze manier. Van de

² Onder studenten worden verstaan: ingeschrevenen aan universiteit en HBO die volledig collegegeld betalen.

³ Met aanbod wordt het potentiële aanbod van kamers bedoeld, dus de aanwezige voorraad.

⁴ GSb studentenhuysvestingsenquêtes oktober 2001, april 2002 en oktober 2002

studenten vindt 10 procent een kamer door het reageren of plaatsen van een advertentie. 18 procent vindt op een andere manier een kamer, bijvoorbeeld via een kamerbemiddelingsbureau.

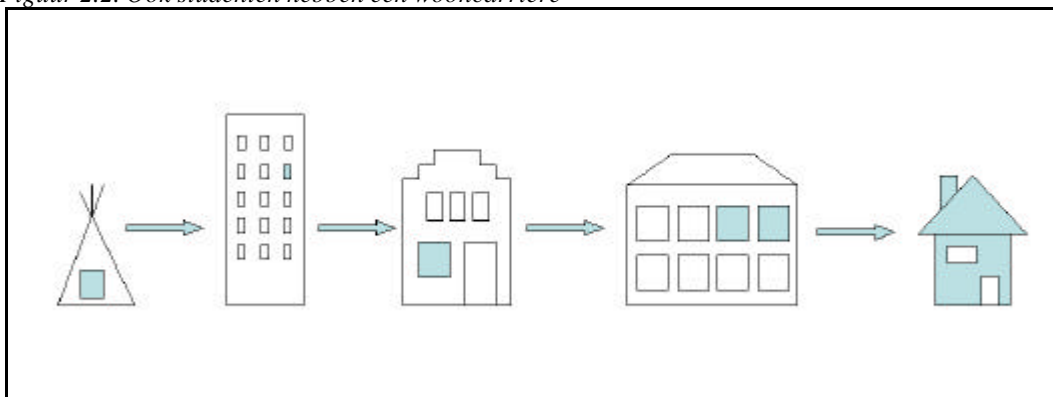
Hoge doorloopsnelheid

Studenten zijn mobiel en flexibel. Gemiddeld wonen ze zo'n 4 tot 5 jaar in de stad en zelden blijft een student gedurende de hele studieduur op dezelfde kamer wonen. De woningmarkt voor studenten kenmerkt zich daarom door een snelle doorlooptijd. Met een kleine inboedel is men - zodra zich iets aantrekkelijks aanbiedt - al snel verhuisd. De gemiddelde woonduur van studenten in de onzelfstandige voorraad van In en de gehele zelfstandige voorraad bedraagt naar schatting 18 maanden⁵.

De studentenwooncarrière: kwaliteitsvraag

Woonkwaliteit betekent voor studenten veelal iets anders dan voor andere vragers op de woningmarkt. Het is bijvoorbeeld belangrijker dat de kamer een centrale ligging heeft (in of bij het centrum) en dicht bij studentenvoorzieningen ligt. Relatief is de studentenpopulatie een homogene groep voor wat betreft de woonwensen. Veel studenten maken een wooncarrière door. Enerzijds omdat de aantrekkelijkere woningen pas binnen bereik komen als studenten wat langer in de stad zijn (langere wachttijd en meer contacten), anderzijds omdat ook studenten verschillende en veranderende voorkeuren hebben in verschillende stadia van de studie. We beschrijven een aantal mogelijke stappen in de carrière.

Figuur 2.2. Ook studenten hebben een wooncarrière



Stap 1 Vooral voor de groep die van ver komt is het van belang om snel een kamer te vinden. Vaak neemt deze groep in eerste instantie dan ook met weinig genoegen: een hele kleine kamer, onderhuur, bij een hospita, ver van het centrum of zelfs op de camping in het stadspark. Dit deel van de markt vervult vooral een rol tijdens de piekperiode in het begin van het studiejaar. Wanneer men eenmaal in de stad woont, zoekt men verder naar een kamer die beter aansluit bij de wensen. De minst aantrekkelijke huisvesting komt dan ook weer het eerst leeg te staan. Veel studenten slaan

⁵ Bronnen: In en Volis Gemeente Groningen. Onder zelfstandige voorraad wordt verstaan; zelfstandige woonruimten die door één huishouden worden bewoond, zonder dat dit huishouden afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waaronder bijvoorbeeld een douche, toilet of keuken.

deze stap over. Men vindt gelijk een betere kamer of blijft wat langer vanuit het ouderlijk huis zoeken.

Stap 2 Een volgende stap in de wooncarrière zijn de *studentenflats*. De flats van corporatie In bieden kleine, relatief goedkope kamers met goede voorzieningen (b.v. internet) in een omgeving met veel andere nieuwe eerstejaars. De flats zijn gunstig gelegen ten opzichte van het centrum en de onderwijsinstellingen. In de flats wonen met name de jongere studenten - gemiddeld 20 jaar⁶ omdat deze flats via de formele kanalen te bereiken zijn en een hoge doorstromingsnelheid hebben. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de woningen niet geheel voldoen aan de kwaliteitsvraag van studenten, aangezien andere woonvormen (zie vervolgstappen) de voorkeur hebben.

Stap 3: Na verloop van tijd gaan veel studenten vaak op zoek naar een kamer in een gezellig huis, met meer vierkante meters, in huis bij vrienden of op een aantrekkelijke locatie in de stad. Vaak betekent dit dat men in een particulier studentenpand in of rond het centrum gaat wonen of bijvoorbeeld met een aantal medestudenten in een zelfstandige corporatiewoning.

Stap 4: Bepaalde zelfstandige en onzelfstandige studenteneenheden, zoals bijvoorbeeld de HAT-eenheden (eenheden voor huisvesting van alleenstaanden of 2-persoonshuishoudens) in het centrum bieden nog meer kwaliteit dan veel particuliere studentenpanden. Studenten delen hier geen of weinig voorzieningen en hebben een hoge mate van privacy. Vooral oudere studenten waarderen dit. De gemiddelde wachttijd voor deze eenheden is erg hoog (tot 3,5 jaar) en het zijn vrijwel alleen ouderejaars die in dit soort eenheden wonen. Na het afstuderen blijft men hier ook nog vaak een tijdje wonen.

Stap 5: Uiteindelijk maken de meeste studenten de overstap naar een zelfstandige woning, alleen of bijvoorbeeld met partner. Meestal ligt deze laatste stap na het afstuderen bij het vinden van de eerste baan. Deze stap laat vaak wat langer op zich wachten als de woningmarkt krap is of als – in economisch slechte tijden - het vinden van een eerste baan langer in beslag neemt. De druk op de studentenhuishuizingmarkt neemt in dit geval toe.

Ondanks hun geringe koopkracht, blijken studenten steeds hogere minimumeisen te stellen aan hun woonruimte⁷. Thuiswonende studenten beschikken vaker over een ruime kamer in de ouderlijke woning. Privacy, comfort en kwaliteit zijn aspecten waarop echt kleine kamers of kamers bij bijvoorbeeld hospita's het vaak afleggen tegen de kamer in het ouderlijke huis of alternatieven op de kamermarkt.

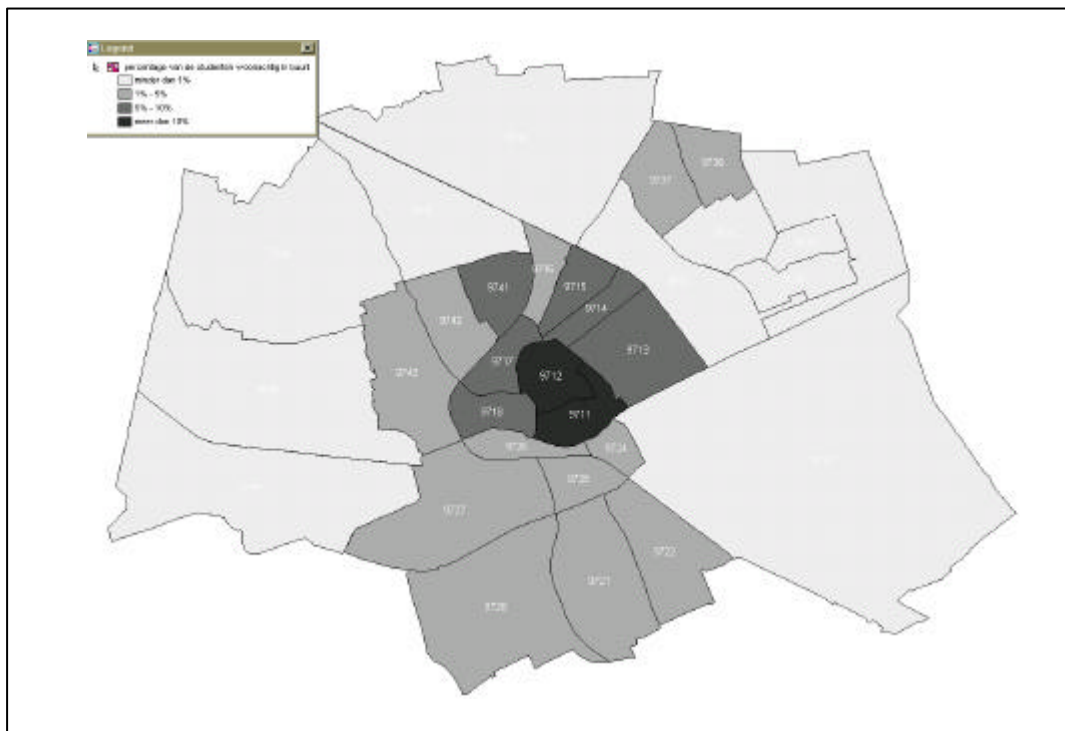
⁶ Check gegevens door In april 2003

⁷ Laagland advies *Spanning op de markt voor studentenhuishuizing: tijdelijk of structureel*

2.2. Hoe wonen studenten nu

De grootste concentratie van studenten in Groningen bevindt zich in of nabij het centrum. Figuur 2.3 laat dit duidelijk zien. Van het totaal aantal studenten dat in Groningen 'op kamers' zit, woont meer dan 20 procent in de Stadskern. Daarnaast wonen veel studenten in de Oosterparkwijk, Korrewegbuurt, de Indische buurt, de Oranjobuurt, de Schildersbuurt en in Selwerd (in iedere buurt is 5 tot 10 procent van de totale studentenpopulatie gehuisvest).

Figuur 2.3. Studenten naar woonbuurt



Bron: DIA, Volis

Tabel 2.1. Studenten naar soort woning

Particuliere verhuur	Studentenflats	Overige corporatie	Tijdelijke huisvesting
74%	6%	15%	5%

Bron: Gemeente, Volis, In en SHBS-G; het betreft een schatting op grond van huishoudenssamenstelling en leeftijd bewoners.

In totaal wonen ruim 21 duizend studenten in de stad Groningen. Het overgrote deel van hen woont in een kamer van een particuliere verhuurder. Het gaat dan vooral om kamerpanden met vergunning (ruim 60%; de rest zijn b.v. panden die niet vergunningsplichtig zijn). De corporaties huisvesten ongeveer 21 procent van de studenten. Via tijdelijke huisvesting wordt 5% gehuisvest (daarvan neemt Carex ongeveer 35% voor haar rekening).

In de onderstaande tabel staat de voorraad aan diverse typen studentenhuisvesting verder uitgesplitst:

Tabel 2.2. Huidig voorraad studentenhuisvesting

	# woningen/ eenheden
<i>Particuliere verhuur</i>	
Kamerverhuurpanden met vergunning	2.050
Kamerverhuur zonder vergunning*	2.000
<i>Corporaties</i>	
Studentenflats	1.300
Onzelfstandige wooneenheden	2.000
Zelfstandige wooneenheden (incl. tijdelijke verhuur)	1.100
Zelfstandige woningen ('goedkope voorraad')	14.000
<i>Tijdelijke woonruimte(niet corporatief)</i>	300-400 panden
<i>Gemeubileerde wooneenheden</i>	
Commercieel	650 plaatsen
SHBS-G	519 bedden

* zowel panden die niet vergunningsplichtig zijn als mogelijk illegale verhuur

Een deel van de voorraad is specifiek voor studenten, zoals de kamerverhuurpanden met vergunning, de studentenflats en de studenteneenheden. Deze voorraad staat in de bovenstaande tabel volledig opgenomen. Het komt wel voor dat er niet-studenten in wonen (naar schatting 25 procent niet-studenten in de studenteneenheden van In⁸).

De gemiddelde prijs voor een kamer in een studentenflat in Selwerd of Hoendiep is €218. Voor de corporatieve wooneenheden (zowel zelfstandig als onzelfstandig) is de gemiddelde prijs €262 (incl. servicekosten, maar veel zelfstandige voorraad excl. energielasten).

Naast deze specifiek voor studenten bedoelde woonruimte is er een groot aantal aan studenten verhuurde zelfstandige corporatieve woningen en zelfstandige woningen in de particuliere verhuur zonder vergunningsplicht. Dit zijn bijvoorbeeld door ouders gekochte woningen waarin niet meer dan 3 studenten kunnen wonen. Dit deel van het marktaanbod geldt vaak tijdelijk als studentenaanbod en kan – bij verkoop of andere toewijzing – ook weer makkelijk uit het aanbod verdwijnen. In principe verhuren corporaties alle typen woningen aan studenten. Voornamelijk de goedkope woningen zijn interessant voor deze groep. In 2002 zijn 645 woningen toegewezen aan mensen met een studiebeurs (bron: WoonService Centrum). Daarvan had 37% een huur onder €200; 29% betaalde tussen €200-250; 22% betaalde tussen €250-300; de overige 12% betaalde meer dan €300. In een zelfstandige woning kunnen meerdere studenten wonen.

⁸ schatting weergegeven in huurdersenquête SSH 1999

Ten slotte is er nog de verhuur van tijdelijke woonruimte door CareX en de krakerswacht. CareX is een organisatie die voor diverse bedrijven en de Gemeente leegstaande panden verhuurt voor tijdelijke bewoning, onder andere aan studenten. Het bestand fluctueert en bedroeg in 2002 350 panden met daarin gemiddeld 2.000 bewoners. Naar schatting huren momenteel ongeveer 300 studenten woonruimte via CareX. In totaal schatten we in dat er extra tijdelijk aanbod is voor 300 studenten.

Een heel apart marktsegment is dat van de gemeubileerde kamers. Deze markt is voornamelijk van belang voor de buitenlandse studenten. Deze groeiende groep (zie ook hoofdstuk 3) heeft in alle gevallen woonruimte in of bij de stad nodig. In verband met de korte duur en de afstand waarover ze verhuizen is de vraag over het algemeen naar gemeubileerde kamers/appartementen: de zogenoemde short stay housing. Er is een vast bestand van gemeubileerde kamers met 519 plekken in beheer van de SHBS-G. De huren liggen tussen €200 per persoon voor een 2-persoonskamer en €310 voor een 1-persoonskamer met eigen toilet. Daarnaast bieden de corporaties nog een vlottend bestand aan kamers aan. Commerciële verhuurders zoals Beter Wonen, Doornbos & van der Meulen en Direct wonen hebben nog een aantal woningen die ze gemeubileerd verhuren. Over het algemeen richten deze bedrijven zich meer op de zakelijke markt, maar op dit moment huisvesten zij zo'n 150 studenten⁹. Het vermoeden bestaat dat het aantal gemeubileerde kamers dat via particuliere verhuur bewoond wordt, verwaarloosbaar klein is. Kamers voor buitenlandse studenten zitten over het algemeen wat hoger in de markt dan gewone kamers. Gedeeltelijk omdat de kamers gemeubileerd zijn, gedeeltelijk omdat er een studentbeheerder op het complex aanwezig is.

2.3. Recente signalen uit de markt

De afgelopen jaren is de kamermarkt voor studenten krapper geworden, zowel landelijk als in Groningen. Tussen 1995 en 1999 was de kamermarkt ruim. Binnen 3 maanden kon elke student een kamer vinden en had Groningen onder aankomende studenten een positief imago ten aanzien van de kamermarkt. Sinds 2000 is de situatie echter verslechterd door de afnemende doorstroming in de studentenhuysvesting. Door de grotere aantallen studenten en een licht teruglopend aanbod van kamers worden de langere wachtlijsten en zoektijden verergerd. In deze paragraaf gaan we wat dieper in op de signalen waaruit de krapte blijkt. In het volgende hoofdstuk komen de achterliggende en verwachte ontwikkelingen t.a.v. vraag en aanbod aan bod.

Het zoeken van een kamer duurt langer

- De wachttijden zijn de laatste 3 jaar sterk opgelopen. Bij In hadden eerstejaarsstudenten in 2000 nog een wachttijd tussen de 1 en 6 maanden. In 2001 was dit opgelopen tot 2 à 10 maanden en in 2002 tot 5 à 10 maanden. Ouderejaars die op zoek zijn naar een betere kamer (kwalitatieve vraag) wachten vaak langer. Voor deze groep zijn de wachttijden toegenomen van 1 tot 3 jaar in 2000 tot 1 à 3,5 jaar in 2002 (bron: In, maart 2003). Ook in de corporatieve zelfstandige voorraad zijn de wachttijden voor studenten sterk opgelopen. In 1997 tot en met 1999 stonden studenten gemiddeld 20 maanden ingeschreven bij het

⁹ Bron: Telefoongesprekken met commerciële verhuurders, maart 2003

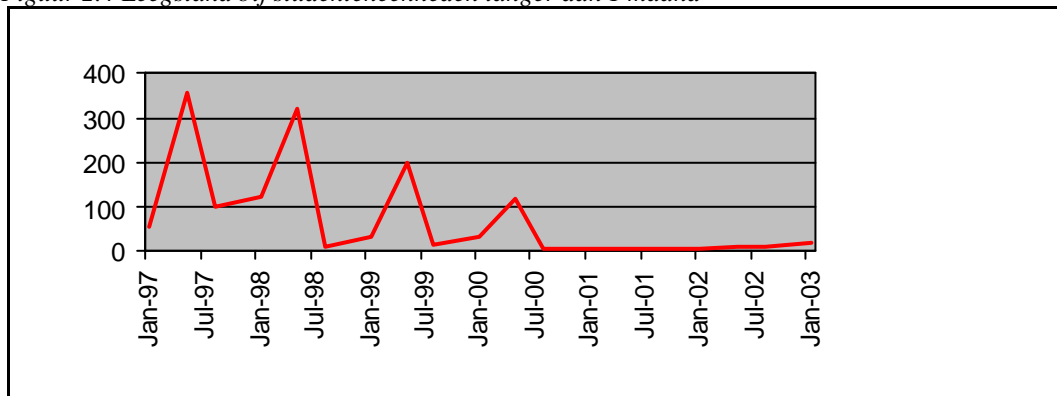
accepteren van een corporatiewoning. In 2001 en 2002 was dit 28 à 29 maanden. Net als bij de Van Damlijst¹⁰ gaat het hier voornamelijk om wensverhuizers die een volgende stap in de wooncarrière maken.

- Het aantal inschrijvingen in augustus bij het kamerbemiddelingsbureau nam tussen 1998 en 2001 sterk toe (van 695 studenten tot 1.280). Het percentage ingeschrevenen dat werd bemiddeld nam in diezelfde periode af van 39 tot 27 procent (het aantal bemiddelingen is in absolute zin overigens toegenomen van 271 tot 346). In 2002 was er weer een afname van het aantal inschrijvingen, voornamelijk omdat studenten werd afgeraden zich in te schrijven in de piekperiode. Bij In was een soortgelijk beeld zichtbaar, zij het minder uitgesproken. Studenten probeerden in deze periode steeds vaker via de zelfstandige corporatieve voorraad aan een woning te komen. Het aandeel studenten in het ingeschrevenenbestand van het WoonService Centrum groeide tussen 1998 en 2001 van 17,5 procent tot bijna 22 procent. Het studentenaandeel in de ‘koppelingen’ is echter niet toegenomen, zelfs licht gedaald. Het lijkt erop dat in de zelfstandige voorraad minder ruimte is voor studenten naarmate de woningmarkt krappere wordt (bron: WoonService Centrum, maart 2003)
- Tussen 2001 en 2002 is het percentage aankomende studenten dat het idee heeft dat je in Groningen makkelijk een kamer kunt vinden afgenomen van 30 procent tot 7,5 procent. (GSb enquêtes 2001 en 2002)

Bijna geen leegstand meer, minder weigeringen, doorstroming stopt

- Geheel in lijn met de signalen over de wachttijden, is de leegstand in studenteneenheden de laatste jaren sterk afgenomen. Tot en met het studiejaar 1999-2000 was de typische jaarcyclus goed terug te zien in de leegstandcijfers. Sinds de zomer van 2000 is van enige leegstand van betekenis geen sprake meer geweest.

Figuur 2.4 Leegstand bij studenteneenheden langer dan 1 maand



Bron: In, maart 2003

¹⁰ Van Dam-eenheden worden ook wel HAT-eenheden genoemd. Van Dam was de staatssecretaris die de nota Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens bracht.

- Studenten weigeren de laatste jaren een kamer of een aangeboden woning minder vaak. In 1998 gebeurde dit nog in meer dan 7 van de 10 keer. In 2001 in iets meer dan de helft van de gevallen. Reden voor de weigering is ook steeds minder vaak dat men al voorzien is (bron: WoonService Centrum). Wel blijven studenten dus regelmatig woningen weigeren. Een groot deel van de studenten dat zich inschrijft voor een andere woning/kamer, doet dit om er in kwaliteit op vooruit te gaan.
- De doorstroming op de studentenmarkt stinkt de laatste jaren. De belangrijkste oorzaak daarvoor ligt in de algemene situatie op de woningmarkt in Groningen. In de update van de volkshuisvestingsnota Thuis in de stad is aangegeven dat - in tegenstelling tot wat in 1998 werd voorzien - goedkope starterswoningen de laatste jaren schaars geworden zijn. De belangrijkste oorzaak hiervoor is een snellere bevolkingsgroei dan voorzien en een gebrekkige doorstroming naar grotere en duurdere woningen. Hierdoor zijn zowel studenten als andere jongeren langer op de kamermarkt aangewezen en wordt ook daar de doorstroming geblokkeerd.

Vraag naar kwaliteit

- Zoals gezegd kennen ook studenten een kwaliteitsvraag. Zeker nu de doorstroming minder soepel loopt en men minder makkelijk de stap kan maken naar een gewenste kamer, worden de wachtlijsten met 'wensverhuizers' steeds langer. De kwaliteitsvraag doet zich ook al voor bij eerstejaars studenten.
- Volgens de signalen is er vooral krapte op de volgende deelsegmenten: wat grotere, relatief zelfstandige eenheden en kamers in en direct rond het centrum van de stad.
- Relatief meer ruimte is er bij de studentenflats en complexen in de buitenwijken, ver van opleiding en/of centrum zoals Beijum, Coendersborg en Hoornsemeer. Deze woningen worden vaker geweigerd en de doorstromingsnelheid is er hoger. In de buitenwijken geldt dit zelfs voor mooie zelfstandige wooneenheden met huursubsidie.
- In 1999 heeft de toenmalige Stichting Studenten Huisvesting (SSH) een onderzoek gedaan onder haar huurders. De huurders gaven aan dat kwaliteitsverbetering in de SSH-panden vooral bereikt zou kunnen worden door verbetering van de geluidsisolatie, verbetering van douche en toilet, inbraakpreventieve maatregelen en keukenverbetering. Daarnaast hadden huurders een grote belangstelling voor een Internet-aansluiting. Voor dit laatste hadden studenten ook extra huur over.

Buitenlandse studenten

- In 2000 is in samenwerking tussen het WoonService Centrum en de onderwijsinstellingen het 'Housing Office' opgericht dat als taak kreeg om vraag en aanbod op de markt voor gemeubileerde kamers bij elkaar te brengen. Het aanbod bestaat uit vrijkomende woningen in het vaste SHBS-G bestand en daarnaast - voor de piekperioden - een vlottend bestand woningen van corporaties. Twee jaar lang (2000-2002) kon het Housing Office een huisvestingsgarantie waarmaken, zij het in 2001-2002 met veel moeite. In 2002 kon het Office de garantie niet meer afgeven en is deze vervangen door een gegarandeerd aantal kamers en een inspanningsverplichting voor meer. De faculteiten van de RUG en de Hanzehogeschool kregen zelf de taak om het tekort op te vullen. Uiteindelijk is dit met veel

kunst en vliegwerk gelukt. Een belangrijk deel van de oplossing was de bouw van Campus Nijenborgh met ruimte voor 105 buitenlandse studenten op het Zerniketerrein. Eerder was het voormalig Martinihotel reeds omgebouwd voor ruim 50 studenten. Hier is nog een uitbreidingsoptie tot circa 80 studenten aanwezig. In april jl is het voormalig Martinihotel echter door brand verwoest. Inzet van de verhuurder SHBS-G is om het pand per september 2003 weer voor studentenhuisvesting in gebruik te nemen.

- Eén van de initiatieven van de Hanzehogeschool (in samenwerking met In) om de krapte in 2002 op te lossen was de huur van een complex bij de vliegopleiding in Eelde. Hier zouden 60 studenten kunnen worden gehuisvest. Bij de start van het studiejaar was de functionaliteit van het pand nog onvoldoende. Overigens zal ook de ligging van het pand een rol hebben gespeeld bij de langzaam op gang komende verhuur. De verwachting is dat de verhuur komend jaar zal verbeteren, aangezien alle functionele problemen zijn opgelost.
- In 2002 is gebleken dat meer dan 10 procent van de buitenlandse studenten uiteindelijk zelf woonruimte in de stad heeft gevonden.

3. Verwachte ontwikkelingen

3.1. Uitwonende studenten

De komende jaren doet zich een aantal ontwikkelingen voor met gevolgen voor de studentenhuysvesting. We bespreken achtereenvolgens:

- Het aantal studenten in Groningen
- Percentage studenten dat 'op kamers' wil
- Ontwikkeling van de inkomens en woonlasten

3.1.1. Aantal studenten

Landelijk

De verwachte ontwikkeling in het aantal nieuwe studenten is op de eerste plaats afhankelijk van het aantal 18-23 jarigen in Nederland. Na een daling in de jaren negentig, is deze groep sinds 1998 redelijk constant. Vanaf 2003 tot 2010 zal hun aantal licht toenemen¹¹, waarna het tot 2015 stabiel blijft.

Daarnaast is het percentage van het aantal jongeren dat gaat studeren van belang. Dit percentage is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het percentage jongeren tussen 20 en 24 jaar dat aan een HBO-instelling is gaan studeren is gegroeid van 12,1 procent in 1992 tot 18 procent in 2000¹².

Voor de studie aan WO-instellingen is de groei iets minder sterk. Hier is de deelname gegroeid van 8,5 naar 9,7 procent. De landelijke prognoses van het Ministerie van OC&W gaan er over het algemeen vanuit dat de groei de komende 10 jaar wat zal gaan afvlakken.

Een belangrijke factor ten aanzien van de deelnamegraad is het landelijk Hoger onderwijsbeleid.

Een sterke verhoging van het collegegeld bijvoorbeeld zal het aantal studenten – in elk geval tijdelijk – negatief beïnvloeden. Dergelijke maatregelen in het landelijk Hoger onderwijsbeleid zijn op dit moment echter zo onzeker, dat we er in de cijfers geen rekening mee houden.

Ontwikkeling studieduur onzeker

Behalve instroom van nieuwe studenten is ook de studieduur van belang voor prognoses van het aantal studenten in de stad. Sinds de invoering van de prestatiebeurs begin jaren '90 is de gemiddelde studieduur van studenten ongeveer constant gebleven. Aan de RUG is dit 5 jaar en 3 maanden en aan de Hanzehogeschool 4 jaar en een maand. De studieduur zal de komende jaren mogelijk veranderen onder invloed van de BAMA-structuur¹³. In welke richting is echter onzeker. Deze kan korter worden: het behalen van de bachelors na 3 jaar is voor universitair studenten een nieuw 'natuurlijk' uitstroommoment. Aan de andere kant kan de studieduur ook langer worden:

¹¹ CBS: het aantal 18-23 jarigen stijgt met 7,4 procent van 1,15 miljoen in 2003 tot 1,24 in 2010 waarna het aantal met 1,8 procent stijgt tot 1,26 miljoen in 2015

¹² CBS bewerking door RIGO uit *Woningen in Groningen nu en straks*

¹³ Recent ingevoerde structuurwijziging in het hoger onderwijs om studieprogramma's internationaal op elkaar af te stemmen: een bachelorsprogramma gevolgd door een 1 of 2-jarige masters. WO-studenten krijgen na 3 jaar een bachelorsdiploma. HBO-ers na het 4-jarig studieprogramma.

voor hogeschool studenten kan een vervolgopleiding aantrekkelijker worden. Ook de meeste WO-studenten zullen een masteropleiding gaan doen. De overstap van bachelors naar masters kan voor deze groep een vertragend moment zijn. Tevens komen er meer masteropleidingen met een langere (tweejarige) studieduur.

Populariteit van Groningen

Van alle aankomende studenten in Nederland, kiest jaarlijks ongeveer 11 procent voor de stad Groningen. In de jaren voor 2002 nam dit percentage steeds licht toe. Dit is te verklaren doordat het grootste deel van de Groningse studenten uit het Noorden komt en de stijging in de participatiegraad hier later op gang is gekomen dan in de rest van het land. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen dat de populariteit van Groningen als studentenstad t.o.v. andere studentensteden zal toe- of afnemen.

Groeiend aantal buitenlandse studenten

De eerder genoemde BAMA-structuur heeft nog een ander belangrijk effect op het aantal studenten in Groningen. Door de relatief vroege invoering van het masterdiploma in Nederland en de toename van het aantal engelstalige cursussen is Groningen aantrekkelijker geworden voor buitenlandse studenten. De universiteit en de Hanzehogeschool spelen hier ook actief op in. De afgelopen jaren is hun aantal gestegen van 2.200 in 2001/2002 naar 2.400 in 2002/2003. Deze stijging is nog niet ten einde. De universiteit heeft als streefcijfer dat in 2006 25% van de masterdiploma's wordt behaald door buitenlandse studenten. Er vanuit gaande dat ook de Hanzehogeschool een streefcijfer van 25% hanteert voor de mastersopleiding en dat voor de overige groepen buitenlandse studenten (studenten met korte verblijfsduur) de huidige 6 procent gehandhaafd blijft, komen we voor 2010 op ongeveer 3.600 buitenlandse studenten.

Op basis van de geschetste ontwikkelingen zal de gemiddelde verblijfsduur van buitenlandse universiteitsstudenten de komende jaren toenemen, omdat vooral het aantal studenten dat z'n masters hier wil halen zal toenemen (verblijf één tot twee jaar). Door de geplande invoering van de semesterstructuur zullen ook uitwisselingsstudenten hier gemiddeld langer blijven.

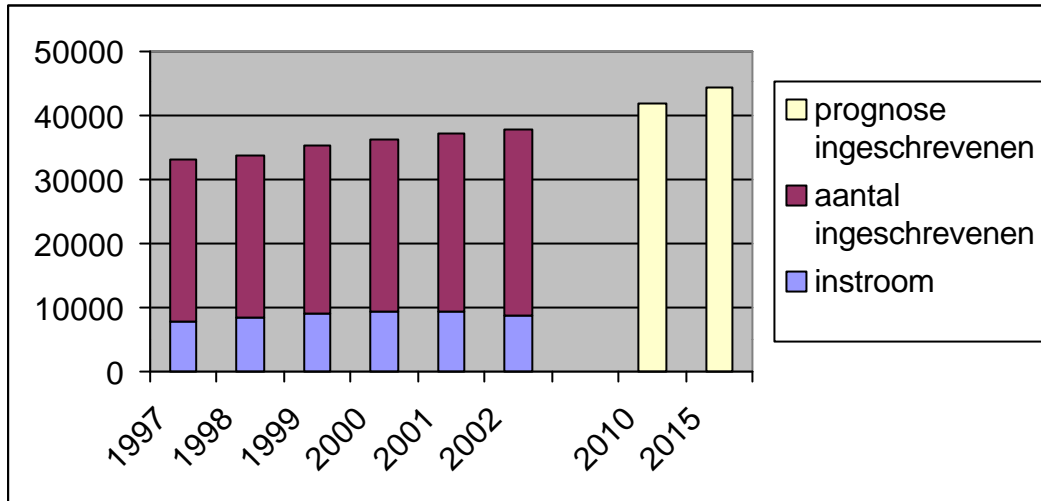
Conclusie aantal studenten

In Groningen zien we vanaf 1994 een daling in het aantal ingeschreven studenten aan de RUG en de Hanzehogeschool, waarna sinds 1999 weer sprake is van een stijging. De instroom aan nieuwe studenten in 2002 is lager dan de voorgaande jaren maar is nog steeds groter dan de uitstroom waardoor het totaal aantal ingeschreven studenten in 2002 nog steeds is toegenomen, zie figuur 3.1.

Naar verwachting zal ook de komende jaren de instroom van nieuwe studenten groter zijn dan de uitstroom en zal het totaal aantal ingeschreven toenemen. In het RIGO rapport, *Woningen in Groningen nu en straks*, zijn twee mogelijke scenario's gegeven. Een waarbij het deelnamepercentage niet verder toeneemt en de prognose uitsluitend gebaseerd is op de toename van het aantal jongeren. Dit geeft een toename van 5 procent in 2015. De ander, waarbij het deelnamepercentage wel toeneemt maar met de helft van de toename ten opzichte van de vorige jaren, geeft een toename van 36 procent. Hier gaan we uit van de meest recente prognose van het

Ministerie van OC&W -deze zit tussen de twee varianten- die over dezelfde periode uitkomt op een toename van het aantal ingeschrevenen van ongeveer 18 procent, ofwel een groei van 4.000 tot een totaal van 42.000 studenten in 2010.

Figuur 3.1. Totale instroom, aantal ingeschrevenen en prognose in Groningen



Bron: RUG en Hanze en prognose OC&W

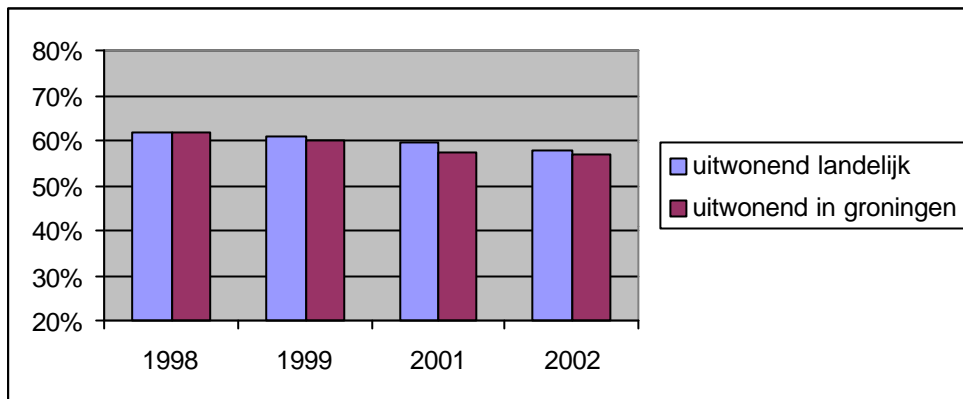
3.1.2. Op kamers

In Groningen neemt op kamers wonen sterker af dan landelijk

Voor de vraag naar studentenhuisvesting is het vervolgens van belang hoeveel procent van de studenten ook werkelijk op kamers gaat of wil. Landelijk is het percentage uitwonenden op dit moment 58 procent. De laatste jaren is dit percentage afgenomen. Studenten blijven vaak wat langer thuis wonen. Een belangrijke verklaring hiervoor is de toename van het aantal HBO-studenten. Van deze groep is bekend dat zij langer en vaker thuis willen blijven wonen dan studenten aan de universiteit. Tevens kan het zijn dat door de grotere druk op de studentenhuisvestingsmarkt, studenten geen kamer kunnen vinden waardoor het percentage uitwonenden afneemt. Ook speelt mogelijk de inkomensontwikkeling van studenten een rol (zie ook volgende paragraaf).

Voor Groningen geldt de afnemende ontwikkeling nog sterker. In 1998 was het percentage uitwonende studenten nog gelijk aan het landelijke percentage. Inmiddels ligt het in Groningen met 57 procent 1 procent lager dan landelijk (zie figuur 3.2).

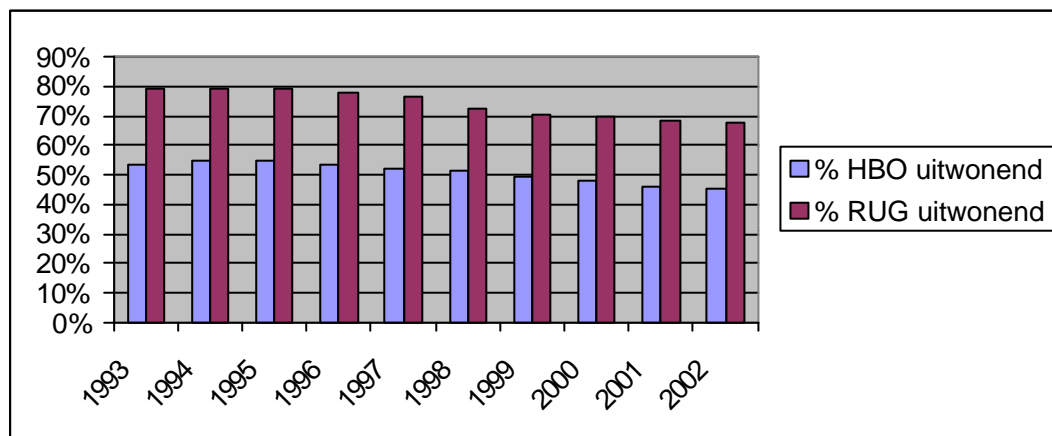
Figuur 3.2. Percentage studenten op kamers landelijk en in Groningen



Bron: Gronometer 2002 en IB-groep

Dit is opmerkelijk omdat in Groningen het percentage HBO-studenten ongeveer constant is gebleven (47%). Er is zelfs eerder sprake van een lichte afname van het percentage. Figuur 3.3. geeft ook aan dat in Groningen zowel bij WO-studenten als bij HBO-studenten het percentage uitwonenden sterk is afgenomen.

Figuur 3.3. Percentage RUG en Hanze studenten op kamers



Bron: Gronometer 2002

De Groningse percentages liggen ook lager dan de landelijke percentages: 10 procentpunt lager voor universitair studenten en 3 procentpunt voor HBO-studenten. Een verklaring voor het afwijkende Groningse beeld zou kunnen zijn dat Groninger studenten vaker uit de omgeving van hun studiestad komen en daarom sneller bij hun ouders blijven wonen. Sinds 1998 is het aantal studenten in Groningen met 4.500 toegenomen, het aantal kamerbewoners met minder dan 1.000.

Momenteel is er sprake van krapte op de woningmarkt, hetgeen de cijfers over uitwonenden negatief beïnvloedt. Daarom dient het percentage voor uitwonenden in de toekomst hoger te worden genomen dan het huidige percentage. Dit in verband met een aantal studenten dat wel op kamers wil wonen, maar dat momenteel niet kan realiseren. Uitgegaan wordt van een uitwonenden percentage

van 70 procent voor de RUG-studenten en 50 procent voor de Hanzehogeschool-studenten. Dit is tevens het gemiddelde van 1998 en 1999 toen er nog geen sprake was van krapte op de woningmarkt.

Op basis van de prognose dat er in 2010 bijna 42.000 studenten zijn waarvan 22.300 aan de RUG en 19.600 aan de Hanzehogeschool, betekent dit dat er ongeveer 25.500 studenten in 2010 in Groningen op kamers willen¹⁴. Dit is een toename van 4.000 ten opzichte van het huidige aantal van 21.500.

3.1.3. Financiële situatie studenten

Inkomen

De afgelopen jaren is het inkomen van studerende jongeren met alleen een basisbeurs achtergebleven bij de bijstand en het minimumloon¹⁵. Het inkomen van studenten met een basisbeurs, aanvullende beurs én lening is echter harder gegroeid. Dit komt voornamelijk door de ingezette verschuiving van beurzen naar rentedragende leningen. De bijverdiengrens is tussen 1996 en 2001 verhoogd van €6.818 (15.000 gulden) tot ruim €9.100 (20.000 gulden). Veel studenten verdienen dan ook bij.

Opvallend is dat de inkomensontwikkeling van thuiswonende studenten de afgelopen jaren beter is geweest dan die van uitwonende studenten. Dit verklaart gedeeltelijk dat studenten langer thuis blijven wonen.

Het voorspellen van de inkomens van studenten in de komende jaren is koffiedik kijken. Te verwachten is dat de nadruk steeds meer zal komen liggen op rentedragende leningen en dat de bijverdiengrens verder versoepeld zal worden.

Stijgende woonlasten

Landelijk gezien zijn de woonlasten van huurders de laatste jaren ongeveer gelijk gebleven. Gemiddeld zijn huishoudens 24 procent van hun besteedbaar inkomen kwijt aan huur. De verruiming van de huursubsidiewet heeft bijgedragen aan het gelijk houden van de huurquote. Omdat bij nieuwbouw van onzelfstandige eenheden geen recht op huursubsidie bestaat en de kamermarkt landelijk krappere is geworden, is de gemiddelde huurquote voor studenten de laatste jaren gestegen. De woonlastenquote van studenten (inclusief servicekosten en energielasten) is 35 procent.

Een motie van de Tweede Kamer van 6 januari 2003 om huursubsidie voor studenten opnieuw in te voeren is vooralsnog door de minister afgewezen.

¹⁴ 15.960 van de RUG en 9.550 van de Hanze

¹⁵ Regioplan, *inkomenspositie van studenten*, oktober 2001

3.1.4. Conclusie aantal studenten in 2010 in Groningen op kamers

Zoals we hierboven aangeven spelen verschillende factoren een rol bij het bepalen van het aantal studenten dat in 2010 in Groningen 'op kamers' wil. Kort samengevat gaan we in deze visie uit van:

- Een toename van het totaal aantal studenten in Groningen met 18% tot 2015. Dit betekent ongeveer 42.000 studenten in 2010 (23.000 aan de RUG en 19.000 aan de Hanzehogeschool);
- Een verdeling van het aantal uit- en inwonende studenten zoals die in 1998 en 1999 in Groningen was. Dit betekent dat 70 procent van de RUG-studenten uitwonend wil zijn en 50 procent van de Hanzehogeschool.
- Geen financiële veranderingen voor studenten met een neerwaartse druk op de vraag naar woonruimte voor studenten.

Dit alles betekent:

In 2010 willen ongeveer 25.500 studenten in Groningen op kamers. Dit is een toename van 4.000 studenten. Hierin zit gedeeltelijk de huisvestingsvraag van studenten die nu al in Groningen studeren maar nog geen kamer hebben kunnen vinden, maar voor het grootste deel vraag van een groeiende studentenpopulatie.

3.2. De structurele en de piekvraag

In deze paragraaf zullen we de gevonden toename van 4.000 in een breder perspectief plaatsen: we behandelen achtereenvolgens de volgende vragen:

- wat gebeurt er met de structurele vraag op de studentenmarkt? Groeit deze met de eerder genoemde 4.000?
- wat gebeurt er met de vraag tijdens de piekperiode?

3.2.1. De ontwikkeling van de structurele vraag

De belangrijkste ontwikkeling tot 2010 is de toename van de vraag naar kamers met 4.000, voornamelijk door de groei van het aantal studenten. Dit is echter niet de enige factor die van belang is bij het vaststellen van de totale vraag naar studentenhuysvesting. Zoals eerder aangegeven is de doorstroming naar de reguliere woningmarkt van afgestudeerden en de vraag naar woonruimte van andere jongeren van belang.

De vraag van werkende jongeren

Vooraf jongeren tussen 18 en 24 jaar oefenen een grote vraag uit naar jongerenhuysvesting. Deze jongeren vissen ongeveer in dezelfde vijver als de studenten. Zeker waar het gaat om de corporatieve voorraad. Corporaties maken over het algemeen in hun administratie en bij het toewijzingsbeleid ook geen onderscheid tussen beide groepen. Alleen In heeft een vast bestand aan

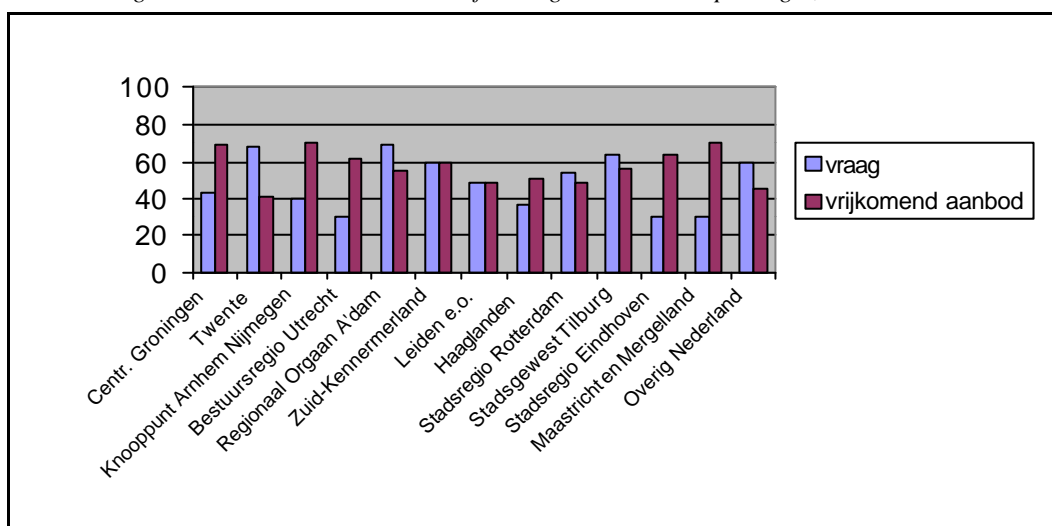
complexen dat alleen bestemd is voor studenten. In 2001 woonden naar schatting 19.000 jongere huishoudens in een al dan niet zelfstandige woning.

Afgestudeerden

Hoe langer afgestudeerden in hun kamer blijven wonen, hoe groter de krapte op deze markt. Doorstroming is daarom van groot belang voor een goed functionerende woningmarkt. Doorstroming moet echter wel mogelijk zijn. De financiële positie van de afgestudeerde moet het toelaten. Het blijkt dat een groot deel van de afgestudeerden de beslissing door te stromen naar de zelfstandige markt uitstelt tot ze werk en (voldoende) inkomen hebben. Daarnaast moet ook de reguliere woningmarkt voldoende ruimte bieden. Door de verslechterde arbeidsmarkt wordt deze trend op korte termijn versterkt. Zoals aangegeven in paragraaf 2.3. wijzen de signalen erop dat de doorstroming de laatste jaren slechter is geworden.

De belangrijkste oorzaak van de gebrekkige doorstroming tot nu toe was de situatie op de Groningse woningmarkt, die overigens niet afwijkt van die in andere grote steden. Een te verdedigen stelling is dat de huidige krapte op de studentenmarkt volledig wordt veroorzaakt door een tekort in andere segmenten van de woningmarkt. Deze stelling wordt bevestigd door een analyse uit het woningbehoefte onderzoek van het ministerie van VROM. In het WBO¹⁶ is voor de onzelfstandige woonruimte de totale vraag afgezet tegen het aanbod dat vrij zou komen als alle bewoners hun woonwensen zouden kunnen realiseren. Figuur 3.5 geeft dit weer voor Groningen en een aantal andere (studenten)regio's

Figuur 3.5. Vraag naar onzelfstandige woonruimte en potentieel vrijkomend aanbod bij volledig doorstroming als % van de markt voor onzelfstandige woonruimte per regio, 1998



Bron: WBO 1998

Groningen had in 1998 te maken met een aanzienlijk potentieel aanbodoverschot in de onzelfstandige markt. De vraag was fors kleiner dan het aanbod dat vrij zou komen als iedereen zijn

¹⁶ Woning Behoeftte Onderzoek (WBO) 1998 van VROM

wensen zou kunnen realiseren. Hoewel de situatie op dit moment iets anders is, is de kans groot dat nog steeds sprake is van een groot potentieel overschot aan onzelfstandige woonruimte. Bij het formuleren van oplossingsrichtingen moet er goed rekening mee worden gehouden dat een gedeelte van de vraag een kwaliteitsvraag is.

Op de korte termijn verwachten we niet dat de doorstroming op de woningmarkt sterk zal veranderen. Op wat langere termijn moet het nieuwbouwprogramma de doorstroming verbeteren. De bouw in het duurdere koopsegment zal dan meer ruimte maken in het goedkopere segment wat op zijn beurt weer lucht geeft in de onzelfstandige voorraad.

Conclusie structurele vraag

De druk op de studenten huisvestingsmarkt neemt de komende jaren sterker toe dan op grond van de studentenaantallen kan worden verwacht. De oorzaak hiervoor ligt meer in een tekort aan (beschikbare) zelfstandige woningen, dan aan een tekort aan studentenhuishuizing. Voorlopig rekenen we met een extra woningbehoefte van 4.000 tot en met 2010.

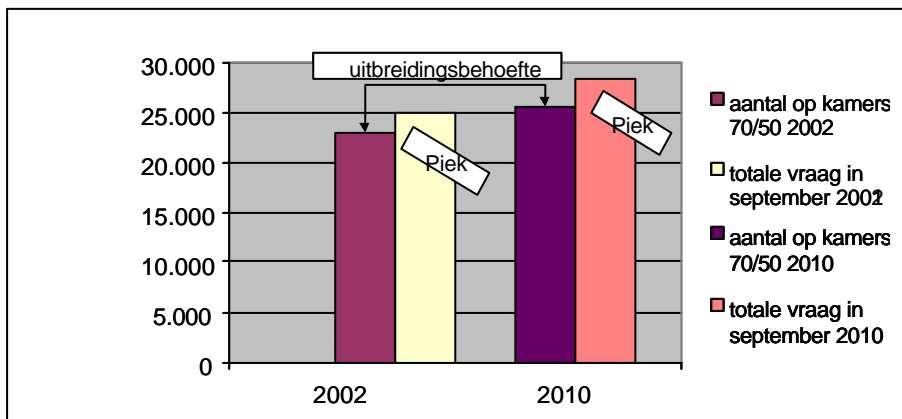
3.2.2. De piekvraag

Nu we zicht hebben op de ontwikkeling van de structurele vraag, zullen we in deze paragraaf verder inzoomen op de ontwikkeling van de ‘piekvraag’ aan het begin van elk studiejaar. Deze komt vanzelfsprekend voor rekening van de jaarlijkse instroom van nieuwe studenten in september. De uitstroom van afgestuurde studenten verloopt meer verspreid door de tijd, waardoor de piek van nieuwkomers niet gelijk gehuisvest kan worden. Dit is inherent aan studentenhuishuizing.

Uit analyses blijkt dat de piek minder hard groeit dan de structurele behoefte (3000 om 4000). Dit komt omdat de structurele groei onder andere wordt veroorzaakt door buitenlandse studenten die meer gespreid over het jaar aan komen (twee in plaats van een piek, september en februari). Daarnaast is de structurele vraag gedeeltelijk een inhaalvraag die ook niet noodzakelijkerwijs tijdens de piek tot uitdrukking komt.

Figuur 3.6. geeft schematisch de structurele vraag en de piekvraag in 2002 en 2010. E.e.a. betekent een extra structurele vraag van 4.000 studentenwoningen, waarbij wordt uitgegaan van een evenredige toename over de jaren. De kolom ‘aantal kamers 70/50 2002’ geeft aan waar behoefte aan is, op basis van 70% van de universitaire studenten die op kamers wil wonen en 50% van de HBO-studenten. Door de uitbreidingsbehoefte komt de vraag in 2010 op 25.500 studentenkamers.

Figuur 3.6. Structurele en piekvraag van studenten naar kamers



3.3. Ontwikkelingen in de voorraad

De afgelopen jaren is de voorraad specifiek voor studenten eigenlijk op alle fronten afgenomen. Voor de komende jaren is het perspectief beter.

Corporaties

Midden jaren '90 heeft In wegens leegstand een groot aantal eenheden verkocht of gesloopt, zoals bijvoorbeeld in Beijum en aan de Chopinlaan. De afgelopen 2 jaar heeft In dit beleid weer losgelaten. De afgelopen 2 jaar is het aantal studenteneenheden in hun bestand daarom eerst nog met 70 afgenomen (van 3185 in 2000 naar 3115 in 2002). Per 1 januari 2003 is door de aankoop van een aantal objecten (o.a. Achter de Muur/Poelestraat) het bestand van In toegenomen met 123 eenheden tot 3238.

Ook de voorraad voor studenten geschikte zelfstandige corporatieve woningen is de afgelopen jaren kleiner geworden. Door de herstructurering is vooral de goedkope voorraad afgenomen. Deze afname zal verder doorzetten. Achterliggend doel is echter om woningen ervoor terug te bouwen die de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Zo kunnen huishoudens die iets beters zoeken sneller verhuizen en vermindert de druk op de overblijvende goedkope woningen. Feit is wel dat de sloop vooraf zal blijven gaan aan de bouw van nieuwe woningen op dezelfde locaties en dit heeft een tijdelijk negatief effect. Uit cijfers van het WoonService Centrum blijkt dat de slaagkans van studenten afneemt naarmate de woningmarkt in de goedkope voorraad krappere wordt. Als na realisatie van nieuwbouw de doorstroming op gang komt, is de goedkope voorraad beter beschikbaar voor studenten.

Het perspectief voor studenten verbetert in de toekomst ook door de realisatie van studentenwoningen door corporaties. Een voorbeeld is de verbouw van voormalig verzorgingshuis Hunzerheem. Hierdoor plaatst In over 3 à 4 jaar 160 zelfstandige eenheden voor studenten op de markt.

Particuliere verhuur

Sinds 1995 is het aantal kamerverhuurpanden met een vergunning in Groningen bevroren geweest op 2.050. Toen verwachtte de Gemeente dat met de teruglopende studentenaantallen de vraag voorlopig niet meer zou toenemen. Daarnaast was ook de woningmarkt de jaren daarop relatief ruim, zodat studenten ook buiten de particuliere verhuur sector makkelijk aan bod kwamen. De gemeenteraad heeft op 26 maart 2003 besloten om het aantal vergunningen weer vrij te geven. Vergunningen zullen worden afgegeven voor alle panden die aan de eisen voldoen en voor zover ze in wijken staan waar het aantal panden met vergunning nog lager is dan 9% van de zelfstandige voorraad in die wijk. Het centrum is van deze regel uitgezonderd. Hier geldt geen plafond.

Marktpartijen geven aan dat er zeker potentie zit in deze markt en dat vooral institutionele beleggers best geïnteresseerd zijn in de verhuur aan studenten. Volgens een grove inschatting van een makelaar zouden er jaarlijks 60 nieuwe studentenpanden bij kunnen komen.

De particuliere verhuur van niet vergunningsplichtige panden (naar schatting 1000 panden in 2002) bestaat grotendeels uit panden die ouders kopen voor hun kinderen. De zoon of dochter woont hier dan vaak samen met meestal een of soms twee andere studenten zolang de studie duurt. Daarna komt de woning vaak weer op de markt. Het aantal panden in dit segment is de laatste jaren (licht) afgenomen sinds de hypotheekrente van een tweede woning niet langer aftrekbaar is. In principe is het niet zo dat de aankoop nu fiscaal minder aantrekkelijk zou zijn. Ontvangen huur hoeft immers niet meer worden opgegeven en waardevermindering van het onroerend goed is onbelast. Zeker met een lage rentestand blijft het kopen van een woning financieel aantrekkelijk. Gebleken is echter dat particulieren door de belastingherziening wel zijn afgeschrikt en de markt enigszins is gestagneerd. De verwachting is dat dit wel weer toe zal nemen, zodra de markt weer beter geïnformeerd raakt over de fiscale consequenties.

Een ander deel van deze markt betreft de verhuur bij hospita's. In Groningen komt dit relatief niet zo veel voor als bijvoorbeeld in Utrecht en Amsterdam. Recent is geprobeerd om de hospita-verhuur te stimuleren door middel van een campagne. Het succes hiervan was beperkt (20 kamers zijn bemiddeld). Het blijkt dat deze vorm van verhuur steeds minder past bij de woon- en privacywensen van de studenten.

Tijdelijke huisvesting

Het blijkt dat bij leegstaande panden CareX niet altijd wordt ingeschakeld. Er ligt dus nog potentie op de tijdelijke markt. CareX schat zelf in dat 2.000 mensen extra gehuisvest kunnen worden als leegstaande panden beter worden benut en de brandveiligheidseisen voor tijdelijke bewoning versoepeld kunnen worden. Voor de studentenhuisvesting gaan we er vanuit dat door extra inspanningen 'permanent' 300 studenten extra gehuisvest kunnen worden.

Gemeubileerde kamers

De regie van de huisvesting van buitenlandse studenten is sinds 1992 in handen van de SHBS-G met haar vaste bezit aan gemeubileerde woonruimte. In 2000 werd het Housing Office opgericht en ingeschakeld door de RUG en Hanzehogeschool samen om de vlottende particuliere kamermarkt te bewerken. In 2002 zijn er door de hoge wachtlijsten tijdelijke oplossingen gecreeërd door de Hanzehogeschool (o.a. het voormalig Martinihotel en een complex bij vliegveld Eelde) en de RUG of één van haar faculteiten (o.a. Nijenborg Campus, Ruige Hoek in Haren). Het beheer van twee van deze panden (Martinihouse en Nijenborg Campus) wordt overigens uitgevoerd door het SHBS-G. Het College van Bestuur van de RUG heeft in maart 2003 besloten de regie over en financiering van de huisvesting van buitenlandse studenten weer centraal neer te leggen. Faculteiten geven daarvoor vanaf 2 jaar van tevoren prognoses af die steeds worden bijgesteld. Faculteiten investeren bij een gewenste uitbreiding van de capaciteit en delen mee in het leegstandrisico als dat wordt veroorzaakt door verkeerde prognoses. Voor 2003 heeft het college besloten het SHBS-G te verzoeken de capaciteit voor de RUG per september uit te breiden met 100-150 bedden. Als de nieuwe werkwijze naar wens zal verlopen zullen (onverwachte) tekorten zoals in 2002 hopelijk niet meer voorkomen.

Conclusie

In de tabel hieronder staat aangegeven welke (redelijk concrete) plannen en verwachtingen er zijn in de reguliere voorraad. Uiteraard moeten over de realisatie nog nader afspraken worden gemaakt.

Tabel 3.9. Toevoegingen voorraad 2003-2010

	Ä woningen/eenheden	Ä studenten
<i>Particuliere verhuur</i>		
Kamerverhuurpanden met vergunning*	480	2500
Kamerverhuur zonder vergunning	0	0
<i>Corporaties</i>		
Studentenflats	0	0
Onzelfstandige wooneenheden	51	51
Zelfstandige wooneenheden	171	171
Zelfstandige woningen	0	0
<i>Tijdelijke woonruimte (niet corporatief)</i>	150	300
<i>Gemeubileerde wooneenheden</i>		
Commercieel	0	0
SHBS-G		
Corporaties en overig		
Totaal		± 3.000

* Op basis van de aanvragen voor kamerverhuurvergunningen tot nu toe, wordt uitgegaan van 60 aanvragen per jaar tot 2010. De realisatie van de toevoegingen van kamerverhuurpanden aan de voorraad worden nauwgezet gevolgd. Er wordt vanuit gegaan dat het aantal van 480 eenheden haalbaar is. Indien dit niet het geval blijkt te zijn, kan dat betekenen dat de studentenaantallen lager zijn dan verwacht of dat er onvoldoende ruimte is in de markt om dit te realiseren. Indien het eerste het geval is, bestaat er geen probleem. Indien het tweede het geval is, dient bekeken te worden in hoeverre studenten in de zelfstandige voorraad van de corporaties kunnen instromen of dat nieuwe uitbreiding van de voorraad nodig is.

4. Knelpunten en oplossingsrichtingen

Uit voorgaande hoofdstukken is gebleken dat er op de woningmarkt voor studenten op de korte en lange termijn zich een aantal knelpunten voordoet. De twee centrale ambities in het studentenhuys vestingsbeleid komen hierdoor in gevaar:

- Groningen blijft een aantrekkelijke stad om te wonen en te studeren.
- Iedere nieuwe student in Groningen moet binnen drie maanden een kamer kunnen vinden.

Deze knelpunten verdwijnen niet zonder aanvullende maatregelen en initiatieven. Oplossingen zijn dus nodig om de gestelde ambities waar te maken.

4.1 Knelpunten

Opvangen piekvraag duurt te lang

Op korte termijn is de belangrijkste opgave om de ambitie ‘dat iedere nieuwe student in Groningen binnen drie maanden een kamer moet kunnen vinden’, voor de komende jaren waar te kunnen maken. De afgelopen jaren is het niet gelukt aan deze doelstelling volledig tegemoet te komen. Een goede indicator is de wachtlijst van In. Bij In stonden er eind september 2002 nog 827 studenten op de wachtlijst. Naar aanleiding van een inventarisatiebrief van In bleken er halverwege oktober nog 165 personen die aangaven per direct op zoek te zijn naar een kamer. Het aantal studenten dat urgent op zoek is naar een kamer zal hoger liggen, aangezien niet alle studenten zich inschrijven bij In. De schatting van In was dat de werkelijke wachtlijst ongeveer 400 personen bedroeg.

In heeft geen inzicht in de wachtlijst van afgelopen jaren op basis waarvan een inschatting voor komend jaar gemaakt kan worden. De inschrijving vanaf maart dit jaar geeft in de toekomst meer mogelijkheden voor analyse. Voor de inschrijvingen voor het studiejaar 2002/2003 zijn momenteel (mei 2003) alle eerstejaars die een kamer zochten geholpen. Van de mensen die nu nog over zijn hebben een aantal een of meerdere aanbiedingen geweigerd of hebben ze zelf aangegeven pas later een kamer te zoeken bijvoorbeeld i.v.m. het niet slagen voor een examen. Het Kamerbemiddelingsbureau Groningen heeft alleen inzicht in het aantal ingeschrevenen. Dit is echter niet hetzelfde als een wachtlijst, aangezien mensen zich bij meerdere organisaties inschrijven en niet altijd melden wanneer ze weer uitgeschreven kunnen worden.

Aangezien het aantal mutaties afneemt (en dus het aantal vrijkomende woningen), duurt het dus te lang om de piekvraag in augustus/september te verwerken. Zonder veranderingen in de situatie op de woningmarkt en/of in de woningvoorraad, zal dit knelpunt zich blijven voordoen. Het aantal in de stad wonende studenten zal in de komende jaren tenslotte blijven toenemen. Of dit voor 2003 ook weer geldt is onzeker. De verwachting is dat het aantal nieuwe inschrijvingen dit jaar niet belangrijk zal afwijken van vorig jaar. Feit is dat de doorstroming *uit* studentenwoningen nog steeds laag is, als gevolg van de zwakke positie van starters op de woningmarkt. Daarin is in 2003 geen verandering opgetreden.

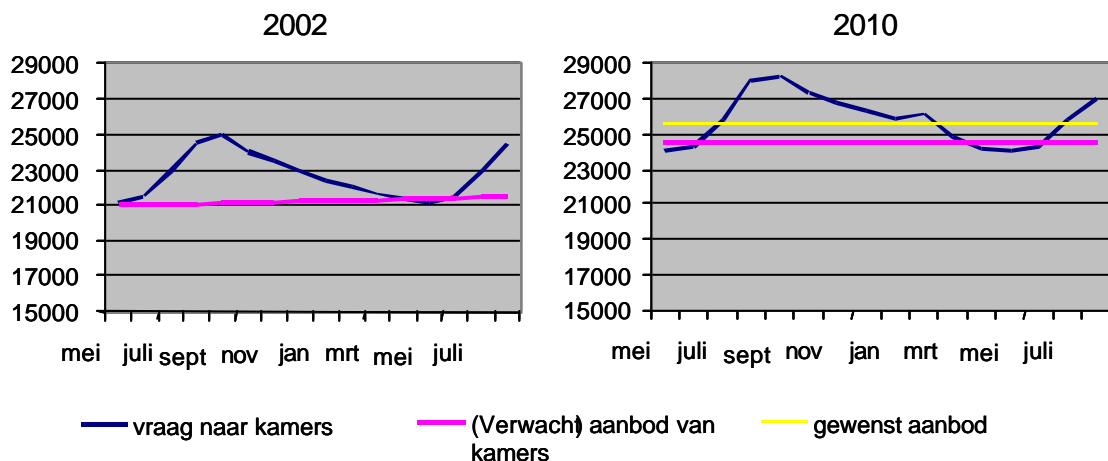
Gebrekkige doorstroming

De gebrekkige doorstroming op de woningmarkt als totaal blijft een knelpunt dat de studentenhuysvesting hard treft. Het is zeer twijfelachtig of deze doorstroming op korte termijn zal aantrekken. De mutatiegraad blijft laag en de nieuwbouwproductie daalt ten opzichte van de topjaren 2001 en 2002. Wat het effect van de economische laagconjunctuur op de Groningse woningmarkt is, is lastig te voorspellen. In het verleden stagneerde in de stad de bevolkingsgroei wanneer het economisch slechter ging. Dit kan de druk op de woningmarkt enigszins verlichten. Aan de andere kant daalt de koopkracht waardoor mensen minder snel kunnen verhuizen. Hierdoor stopt de doorstroming verder. Hoe dit per saldo uitpakt, zal de komende jaren blijken. Samenvattend kan echter worden gesteld dat de studentenhuysvesting de komende jaren zal blijven lijden onder de stokkende doorstroming.

Structureel tekort

Om het huidige tekort in te lopen en om de toekomstige groei van het aantal studenten op te vangen, is tot 2010 een groei van ca. 4.000 voor studenten geschikte wooneenheden nodig. Dit aantal kan lager zijn, wanneer de huysvestingsmogelijkheden voor studenten in de zelfstandige woningvoorraad van de corporaties toenemen. Dit hangt sterk af van de mate waarin de doorstroming op de woningmarkt zich herstelt. Aangezien voor dit laatste op korte termijn geen aanwijzingen zijn, wordt er voor de komende jaren gekoerst op een noodzakelijke toename van 4.000 wooneenheden tot 2010. Dit zijn er 500 per jaar. De reeds geplande voorraauditbreidingen als gevolg van ver/nieuwbouw alsmede de verruiming van het kamerverhuurbedeid, zullen tot 2010 voorzien in een uitbreiding van ca. 3.000 voor studenten bedoelde wooneenheden (zie tabel 3.9). Dit betekent dat er voor de langere termijn nog voor zo'n 1.000 eenheden plannen moeten worden ontwikkeld.

Figuur 4.1 Vraag en aanbod(voorraad) nu en in 2010



Voor de prognoses die ten grondslag liggen aan deze knelpunten geldt uiteraard dat de waarde en actualiteit daarvan, permanent gevolgd moet worden. De woningmarkt kan zich soms heel onvoorspelbaar gedragen en dit geldt des te meer voor de studentenmarkt. Het is daarom van belang

om veranderingen in de markt tijdig te beantwoorden door wijziging van beleid. Dit stelt ook eisen aan de oplossingen die worden aangedragen voor de geconstateerde problemen. Deze oplossingen dienen een flexibel karakter te hebben.

4.2 Oplossingsrichtingen

4.2.1 Oplossingsrichtingen korte termijn

Piekmomenten opvangen

Het blijkt in de praktijk erg moeilijk om de twee piekmomenten in een studiejaar (september en februari) volledig op te vangen. Dit aangezien van te voren onduidelijk is hoe groot de piek zal zijn en aangezien het te kostbaar is voor huisvesters als corporaties en particuliere verhuurders om hun bestand in te richten op twee piekmomenten per jaar. Dit neemt niet weg dat er naar gestreefd moet worden deze piek zo snel mogelijk weg te werken. Op korte termijn zal er derhalve een communicatieplan worden opgesteld om de communicatie namens alle betrokken partijen richting (nieuwe) studenten zoveel mogelijk eenduidig te laten verlopen. Een tweede doel van het communicatieplan is om de voorlichting richting studenten over de intake en inschrijf- en toewijzigingsprocedures goed vorm te geven. De Groninger Studentenbond (GSb) geeft ook reeds een kamerboek uit waarin de aanbieders van woningen en de wijze van inschrijven wordt beschreven. Nieuw is dat vanaf maart studenten zich bij In moeten inschrijving via internet. Vanaf half juni worden alle kamers die vrijkomen op internet aangeboden, zodat studenten hierop zelf moeten reageren.

Zoals reeds gemeld zijn er nu nog geen concrete aanwijzingen (zoals inschrijvingen RUG) dat de piekvraag in september 2003 extra problemen oplevert. In het reguliere overleg tussen gemeente, onderwijsinstellingen en studentenhuisvesters zullen de ontwikkelingen betreffende de piekvraag nauwlettend in de gaten worden gehouden om te beoordelen of aanvullende maatregelen nodig zijn.

Betere doorstroming uit studenteneenheden

De afgelopen jaren is de doorstroming van afgestudeerden uit studenteneenheden fors afgenomen. Oorzaken hiervoor waren het feit dat meer afgestudeerden in Groningen een baan vonden en de stad niet uithoefden. Omdat er door krapte op de reguliere woningmarkt te weinig aantrekkelijke woonruimte voor starters beschikbaar is, blijft men langer in studenteneenheden wonen. Of deze ontwikkeling door de mindere economische omstandigheden anders wordt, is de vraag. Er zijn echter nog geen aanwijzingen voor. De beste remedie tegen deze verstopping is het bevorderen van doorstroming in het lagere en middensegment op de stedelijke woningmarkt. Onlangs is door de gemeenteraad in het *Trendrapport Wonen 2002* besloten tot een zwaarder accent in de nieuwbouw op het meer betaalbare segment, waaronder sociale huur. De verwachting is dat dit een positief effect heeft op de doorstroming vanuit de voorraad waar studenten wonen.

Een ander positief effect mag verwacht worden van het aanstaande model voor de woonruimteverdeling, waarin *woonduur* mede bepalend gaat worden voor het aantal toegekende *huurpunten*. Als gevolg van de nieuwe systematiek (start dit najaar) zal de doorstroming van huurders *binnen* de corporatieve voorraad gaan toenemen. Dit betekent dat uiteindelijk aan de

onderkant van de markt (*kleine starterswoningen*) veel woningen beschikbaar komen. Juist deze zijn aantrekkelijk voor afgestudeerden en studenten.

In sommige studentensteden worden door corporaties contracten afgesloten met huurders waarin is bepaald dat het huurcontract afloopt bij beëindiging van de studie. De vraag is echter of een dergelijke maatregel redelijk is als tegelijkertijd wordt geconstateerd dat een gebrek aan doorstroming op de woningmarkt als totaal de oorzaak is van de problemen. Juist het gebrek aan voldoende aantrekkelijk aanbod voor starters is het probleem. Door afgestudeerden uit hun studentenwoning te zetten dreigt een maatschappelijk probleem te worden afgewenteld op een kleine groep, zonder dat er daadwerkelijk een bijdrage aan de oplossing wordt geleverd. Dit wordt derhalve niet als een wenselijke oplossingsrichting gezien.

Het op peil houden en waar mogelijk uitbreiden van de voorraad

De woningbouwproductie zal in 2003 niet veel meer dan 700 woningen bedragen. Dit is een te laag aantal om de bestaande krapte te doen afnemen. De druk op de voorraad studentenwoningen zal daardoor ook niet afnemen. Het is derhalve van belang om de voorraad woningen voor studenten in ieder geval op peil te houden en waar mogelijk uit te breiden. Dit wordt gerealiseerd door de volgende activiteiten:

Activiteit 1. Vertragen sloopopgave

Het op peil houden van de algehele woningvoorraad gebeurt onder andere door de vertraging van sloop. In het kader van het *Lokaal Akkoord* hebben gemeente en corporaties onlangs besloten de uitvoering van het sloopprogramma binnen de wijkvernieuwing te temporiseren. Het sloopprogramma richt zich voornamelijk op de minder aantrekkelijke delen van de huurvoorraad. Deze worden relatief vaak bewoond door studenten. Overigens biedt de temporisering voor de langere termijn geen verbetering. Minder sloop betekent ook minder ruimte voor vervangende nieuwbouw. Dit heeft weer een negatief effect op de doorstroming. Verder is het al jarenlang beleid bij corporaties om zogenaamde sloopcomplexen via tijdelijke contracten te verhuren. Doorgaans wordt hier veelal gebruik van gemaakt door studenten.

Activiteit 2. Herbouw voormalig Martinihotel

Een andere activiteit om de voorraad van studentenwoningen op peil te houden is de herbouw van het voormalig Martinihotel (53 bedden). De gemeente heeft in het verleden €113.636 (*f* 250.000) bijgedragen aan de huisvesting van buitenlandse studenten in de het voormalige Martinihotel. Door een recente brand is een deel van deze huisvesting weer weggefallen. De SHBS-G probeert deze huisvesting weer zo spoedig mogelijk beschikbaar te laten komen.

Activiteit 3. Extra huisvesting voor buitenlandse studenten realiseren

Een initiatief voor de uitbreiding van de voorraad op korte termijn is het huren van een leegstaand COA-pand. Het SHBS-G voert op dit moment gesprekken met eigenaar Nijestee over een pand aan de Goeman Borgesiuslaan (ruim 50 kamers). De kamers in dit pand kunnen in de toekomst gemubileerd aan buitenlandse studenten worden verhuurd.

De SHBS-G overlegt tevens met De Huismeesters om voor de periode september 2003-maart 2004 vanuit de wijkvernieuwing extra tijdelijke huisvesting voor buitenlandse studenten te realiseren.

Zoals reeds eerder gemeld in hoofdstuk 2 is er in Eelde een complex bij de vliegopleiding gehuurd door de Hanzehogeschool. Op deze locatie zijn enkele startproblemen geweest waardoor de verhuur tegenviel. Deze problemen zijn nu verholpen, waardoor deze locatie dit jaar als een 'echte' toevoeging kan worden gezien.

Activiteit 4. Nieuwe kamerverhuurpanden

In de vastgestelde nota Evaluatie Kamerverhuurbeleid komt de gemeente terug op de beslissing uit 1995 tot "bevrozing" van het aantal kamerverhuurpanden. Die beslissing was destijds mogelijk omdat er sprake was van een dalende trend in het aantal studenten in Groningen. Niettemin is uitbreiding van het aantal kamerverhuurpanden onvermijdelijk om de vraag naar woonruimte adequaat te kunnen beantwoorden. Een ongelimiteerde uitbreiding is echter ook nu afgewezen; alleen in de binnenstad is geen grens gesteld aan het aantal uit te geven vergunningen. In alle andere buurten geldt dat het aantal kamerverhuurpanden niet meer dan 9% van het totaal aantal woningen mag uitmaken.

Nadat de nota Evaluatie Kamerverhuurbeleid is goedgekeurd, zijn tot nu toe (mei 2003) bij de Gemeente Groningen 10 vergunningsaanvragen verspreid door de tijd binnengekomen. Dit betekent dat tussen de 40 en 50 extra studenten gehuisvest kunnen worden. De verwachting is dat jaarlijks zo'n 60 nieuwe vergunningen kunnen worden verleend. Dit leidt in dit tempo in 2010 tot 2500 extra studentenkamers. De verwachting is dat bij voldoende marktdruk (als gevolg van de stijging van het aantal studenten) er genoeg belangstelling voor het beginnen van een kamerverhuurbedrijf zal zijn.

Activiteit 5. Kantoorpanden verbouwen

Onderdeel van de door uw raad vastgestelde nota Evaluatie Kamerverhuurbeleid is een subsidie om panden die momenteel geen woonfunctie hebben, geschikt te maken voor bewoning door studenten; de zogeheten Stimuleringssubsidie Uitbreiding (on)zelfstandige Wooneenheden voor Eenpersoonshuishoudens (StUWE). Om partijen te stimuleren studenteneenheden te bouwen of panden te verbouwen tot studenteneenheden wordt vanuit het BWS 500.000 euro gereserveerd voor het subsidiëren van deze (ver)bouw. Er wordt maximaal 5.000 euro verstrekt per wooneenheid. Er zijn momenteel (mei 2003) 7 aanvragen voor de subsidieregeling binnengekomen bij de Gemeente Groningen, hetgeen circa 70 wooneenheden inhoudt. De verwachting is dat het totale subsidiebedrag dit jaar toegekend zal zijn.

Overigens blijft op langere termijn de verbouw van panden die momenteel geen woonfunctie hebben, een permanent aandachtspunt om studentenhuisvesting te realiseren.

Activiteit 6. Stimuleren verhuur door particulieren

De gemeente Groningen en de onderwijsinstellingen hebben vorig jaar via een gezamenlijke advertentiecampagne, in navolging van andere studentensteden, zoals Utrecht, stadje gevraagd een kamer aan studenten te verhuren. Particulieren (hospita's) konden hierbij hun voorkeur aangeven voor wat betreft leeftijd, geslacht of studie van de inwonende student en deze doorgeven aan het Woonservice Centrum, dat de bemiddeling verzorgt. Ongeveer twintig kamers zijn op deze wijze vrij gekomen voor studenten. De effecten van deze advertentiecampagne zijn echter niet exact na te gaan, daar kamers niet altijd via het WSC werden aangeboden. Het daadwerkelijke aantal kamers zal derhalve iets hoger kunnen zijn. Deze actie zal dit jaar worden herhaald.

4.2.2 Oplossingsrichtingen lange termijn

Doorstroming stimuleren

Voor de langere termijn blijft het gebrek aan doorstroming een probleem. Dit probleem kan op twee manieren opgelost worden. Allereerst door de doorstroming in de gehele keten op gang te houden.

Daarnaast door meer woningen aan te bieden in het goedkope en middeldure segment.

Het eerste instrument biedt op het moment weinig soulaas, omdat met name de vraag naar dure koopwoningen fors is afgenomen. Potentiële kopers wachten op dit moment af en de doorstroming stagneert. Daarom wordt nu geprobeerd om meer goedkopere woningen te ontwikkelen voor lokaties in de bestaande stad.

Concreet gaat het hier op middellange en lange termijn, behalve om nieuwbouw in de wijkvernieuwingsgebieden, over de projecten Ciboga, Oosterhamriktracé en de Eemskanaalzone. Behalve goedkope en middeldure koop wordt hier onderzocht in hoeverre huur een oplossing kan bieden.

De verwachting is dat in de loop van 2005 de eerste goedkope en middeldure woningen in deze projecten opgeleverd kunnen worden. Knelpunt daarbij vormen de hoge ontwikkelingskosten die deze locaties in het bestaande stedelijk gebied met zich meebrengen. Het is erg lastig om op rendabele wijze woningen in het goedkopere segment te ontwikkelen.

Ook in de uitleggebieden zal ruimte worden opgenomen voor starters op de woningmarkt. Maar ook zal dit naar verwachting niet voor 2005 woningen opleveren.

Tenslotte kan voor de langere termijn worden opgemerkt, dat op basis van het meerjarenprogramma woningbouw er in beginsel voldoende woningen gepland zijn om in de periode na 2004 genoeg woningen te bouwen om een groot deel van het tekort in te lopen. Dit betekent dat de doorstroming op gang wordt gehouden en er ook voldoende woningen voor starters gebouwd worden. In combinatie met alle genoemde maatregelen zal dit uiteindelijk moeten leiden tot voldoende woningaanbod voor de studenten (en daarmee ook voor andere jongeren).

Het structureel uitbreiden van de voorraad studentenwoningen

Door het uitbreiden van de voorraad studentenwoningen wordt de huisvesting van studenten ook op lange termijn beter gegarandeerd. Om die uitbreiding te realiseren worden diverse initiatieven ondernomen.

Initiatief 1. Nieuwbouw- en verbouwprojecten

Studentenhuisvesters In en de SHBS-G zijn bezig met diverse projecten om de voorraad studentenwoningen uit te breiden. Van sommige projecten is al zeker dat ze uitgevoerd gaan worden, zoals het project Hunzerheem dat zo'n 160 wooneenheden over 3 à 4 jaar oplevert. Over andere projecten worden nog onderhandelingen gevoerd, zoals de verdere verbouw van het voormalig Martinihotel (ongeveer 30 wooneenheden). De RUG en de Hanzehogeschool staan gedeeltelijk garant voor leegstand waar de SHBS-G in de toekomst mee te maken kan krijgen, hetgeen de haalbaarheid van een project ten goede komt. De Gemeente Groningen juicht dergelijke initiatieven toe en faciliteert daar waar nodig. Zo is er een (reeds eerder genoemde) subsidieregeling om de verbouw van kantoor- en winkelpanden naar studenteneenheden te vergemakkelijken. Ook

door bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen kunnen studentenwoningen makkelijker gerealiseerd worden.

Initiatief 2. Wonen boven winkels

Uit recent onderzoek is gebleken dat in de winkelstraten van de Groninger binnenstad zo'n 300 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Daarvoor moeten nu leegstaande etages weer toegankelijk en bewoonbaar worden gemaakt. Een deel zal voor wooneenheden voor studenten bestemd worden.

Aangezien het Wonen-boven-winkels-project ook past binnen de voornemens om (delen van) de binnenstad te "upgraden" wordt dit project hoge prioriteit gegeven. Inmiddels wordt samen met de woningcorporatie In hard "gebouwd" aan de oprichting van een publiek-privaat samenwerkingsverband.

In september 2003 zal het Wonen-boven-winkels-project ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. Vooruitlopend hierop worden inmiddels de eerste pilot-plannen ontwikkeld.

Initiatief 3. Bouwen op 2^e maaiveld

De gemeente Groningen is betrokken bij een initiatief van een tweetal projectontwikkelaars en een architectenbureau om in en rond de binnenstad van Groningen kleine (koop)appartementen (zowel voor studenten als voor andere eenpersoonshuishouders) te realiseren op het 2^e maaiveld. In de periode september 2002 – maart 2003 is een voorstudie gedaan naar de realisatiemogelijkheden van 40 dakwoningen op 8 verschillende binnenstedelijke locaties.

Deze voorstudie heeft geresulteerd in een beschrijving van het concept en een stedenbouwkundige en architectonische voorstudie per locatie. Thans wordt gewerkt aan nadere, volledige stedenbouwkundige analyses, constructief onderzoek van het 1^e maaiveld en het ontwerp van een modulaire dakwoning die industrieel produceerbaar is. Voor deze fase is IPSV-subsidie¹⁷ bij het Ministerie van VROM aangevraagd.

Insteek is om dit initiatief te realiseren voor studenten, maar dergelijke projecten zijn in ieder geval interessant voor starters hetgeen de uitstroom uit studentenhuysvesting stimuleert.

Andere initiatieven van onder meer de Rabobank (de generatiehypotheek) om starters de mogelijkheid te bieden deze eenheden te financieren, sluiten hier naadloos op aan. De gemeente ondersteunt dit 2^e maaiveld project zo mogelijk met startersleningen uit het Revolverend Fonds.

Initiatief 4. Woonhotel

In het Trendrapport 2002 is reeds gemeld dat er in de loop van dit jaar studie zal worden verricht naar de (on)mogelijkheden van het woonhotel in Groningen. In een aantal steden in Nederland is reeds ervaring opgedaan met het fenomeen *woonhotel*, ook wel *short-stay facility* genoemd. In

¹⁷ IPSV staat voor Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing. Stedelijke vernieuwing vraagt keer op keer om nieuwe oplossingen. Deze oplossingen kunnen zorgen voor een versnelling en een kwaliteitssprong in de stedelijke vernieuwing. Jaarlijks wordt daarom subsidie verleend aan creatieve en vernieuwende ideeën en projecten op het gebied van de stedelijke vernieuwing. Naast die financiële ondersteuning is een belangrijke taak van het IPSV het uitwisselen en bekend maken van de in de projecten opgedane kennis en leerervaringen.

Groningen zijn de ervaringen hiermee nog beperkt tot enkele, op zich staande, kleine initiatieven. Een Woonhotel is een permanente voorziening voor tijdelijke bewoning. Het is een woonvoorziening die zich beweegt tussen een 'gewoon' hotel en een appartementencomplex met veel doorstroming. Vanuit verschillende invalshoeken is de vraag naar dergelijke woonvoorzieningen toegenomen. Het kan bijvoorbeeld gaan om werknemers die tijdelijk in Groningen gedetacheerd worden. Daarnaast kan een woonhotel voorzien in de noodzakelijke *buffervoorraad* die elk woningmarktgebied nodig heeft. Deze kan bijvoorbeeld worden aangesproken bij de jaarlijkse toevloed van eerstejaars studenten, die altijd zorgt voor een tijdelijk tekort aan woonruimte.

Studentenhuisvester In is bezig met een short stay onderzoek voor circa 80 eenheden. De locatie hiervan nog niet openbaar. De locatie wordt niet expliciet ontwikkeld voor studenten, maar kan wel enig effect hebben i.v.m. toenemende doorstroming.

Initiatief 5. Aandacht studentenhuisvesting bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten

Bij de doelgroepbepaling van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten wordt vanuit de Gemeente Groningen expliciet bekeken of er ook mogelijkheden zijn voor jongerenhuisvesting. Dit conform een door de gemeenteraad aangenomen motie. Een voorbeeld is de woningbouwcampagne 2003. In dit kader worden voor enkele tientallen locaties in de bestaande stad woningbouwplannen uitgewerkt. Naar verwachting zullen plannen voor zo'n vijfduizend woningen ontwikkeld worden. De verwachting is dat niet voor 2005 vanuit de woningbouwcampagne concrete woningen worden opgeleverd. Dus deze aanpak draagt alleen op de middellange en langere termijn bij aan het oplossen van de problematiek.

Een ander voorbeeld is de W.A. Scholtestraat waar waarschijnlijk een oud kantoorpand (oude sociale dienst) wordt omgebouwd tot studentenhuisvesting. De onderhandelingen tussen de diverse betrokken partijen vinden nog plaats. Als alles doorgaat worden er ca. 50 studentenkamers gerealiseerd. Er wordt flexibel gebouwd, zodat bij dalende studentenaantallen de eenheden eenvoudig kunnen worden verbouwd tot luxe appartementen.

5. Conclusies

Met haar studentenhuisvestingsbeleid wil de Gemeente Groningen bereiken dat Groningen een aantrekkelijke stad blijft om te wonen en te studeren en dat iedere nieuwe student in Groningen binnen 3 maanden een kamer moet kunnen vinden. Om dit te kunnen realiseren is eerst geanalyseerd hoe de huidige studentenhuisvestingsmarkt eruit ziet, welke toekomstige ontwikkelingen er zijn in vraag en aanbod, wat de knelpunten zijn die op basis van deze analyse geformuleerd kunnen worden en de manieren waarop deze kunnen worden opgelost.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies van alle hiervoor beschreven denkexercities kort op een rij gezet.

- De afgelopen jaren is het voor studenten in Groningen steeds moeilijker geworden om passende huisvesting te vinden. Oorzaken waren dat de doorstroming stagneerde, het aantal studenten meer dan verwacht toenam en het aantal (mogelijke) studentenwoningen aanvankelijk afnam i.v.m. de herstructurering.
- Verwacht wordt dat in 2010 ongeveer 25.500 (binnenlandse en buitenlandse) studenten in Groningen op kamers willen. Dit is een toename van 4.000 studenten. Hierin zit gedeeltelijk de huisvestingsvraag van studenten die nu al in Groningen studeren maar nog geen kamer hebben kunnen vinden, maar voor het grootste deel vraag van een groeiende studentenpopulatie.
- De verwachte toevoeging aan de structurele voorraad tot en met 2010 is 3.000 studentenkamers. Dit betekent dus dat er een opgave ligt om de komende jaren 1.000 woningen voor studenten te realiseren.
- Om de diverse knelpunten (opvangen piekvraag duurt te lang, gebrekkige doorstroming, structureel tekort (studenten)woningen) te ondervangen, zijn de volgende oplossingsrichtingen geformuleerd. Op korte termijn (2003-2004) het opvangen van de piekvraag, de doorstroming uit studenteneenheden verbeteren en het op peil houden en waar mogelijk uitbreiden van de voorraad. Op lange termijn (2004-2010) wordt ook ingezet op het stimuleren van de doorstroming en het structureel uitbreiden van de voorraad studentenwoningen. Indien er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen in de studentenmarkt, zullen aanvullende oplossingen worden gezocht.
- De belangrijkste strategie voor het realiseren van de geformuleerde doelstellingen vormt de samenwerking tussen gemeente, corporaties, onderwijsinstellingen en studenten. Deze samenwerking is de afgelopen maanden geïntensiveerd. Dit overleg heeft een structureel karakter. Doel is om beleid af te stemmen en daar waar nodig gezamenlijk actie te ondernemen. Door het voortdurend in de gaten houden van de (meest recente) ontwikkelingen is het mogelijk om, meer dan voorheen, snel en gericht te reageren. De vruchtbare samenwerking zal zich nu voort moeten zetten bij de realisering van beleid. Daarnaast zal er onder regie van het ministerie van VROM overleg plaatsvinden tussen de studentensteden in Nederland over innovatieve, aanvullende maatregelen om de huisvesting van studenten vorm te geven.