

Convenant

Studenten- en Jongerenhuisvesting in Groningen 2019-2022 (BouwJong 2.0)

Overwegende dat,

- Alle betrokken partijen het belangrijk vinden om samen te werken aan duurzame oplossingen voor voldoende, betaalbare en goede huisvesting voor (internationale) studenten en jongeren in de stad Groningen onder de noemer van de Ongedeelde Stad, waar gestreefd wordt naar een inclusieve samenleving.
- Er een onderscheid is te maken tussen piekopvang (in september en februari van een studiejaar) van studenten in tijdelijke huisvesting en de structurele behoefte aan huisvesting van studenten en jongeren. Er om die reden in dit convenant een onderscheid gemaakt wordt in acties en oplossingen voor de korte termijn (piekopvang) en voor de lange termijn (structurele behoefte).
- Dit convenant hiervoor de basis legt en een uitgewerkt plan van aanpak zo snel mogelijk na ondertekening wordt opgesteld, waarin verdere taken en verantwoordelijkheden van partijen worden vastgelegd.
- Gemeente en woningcorporaties in de (concept-)prestatieafspraken voor 2019 constateren dat:
 - de sterke groei van de groep jongeren, waaronder internationale studenten, in de afgelopen jaren vooral haar weg gevonden heeft op de particuliere kamermarkt.
 - Zowel de kwaliteit en betaalbaarheid van jongerenhuisvesting daarmee in gedrang komt als ook de leefbaarheid in betrokken buurten en de aantrekkelijkheid van de stad voor jongeren.
 - Corporaties voornemens zijn 100 kamers per jaar te zullen toevoegen aan de woningvoorraad voor jongeren in de stad Groningen. Deze 100 kamers per jaar maken onderdeel uit van het bestaande bouwprogramma.
- De werktitel BouwJong 2.0 verwijst naar het eerder opgestelde en nu in uitvoering zijnde bouwprogramma BouwJong voor jongeren- en studentenhuisvesting in de stad Groningen. De werktitel BouwJong 2.0 dus een indicatie is voor een op te stellen, aanvullend bouwprogramma (als invulling van de lange-termijn-behoefte).

- Gemeenten, onderwijsinstellingen, huisvesters (woningcorporaties en particuliere beleggers), studenten en het rijk een landelijk actieplan en convenant studentenhuisvesting 2018-2021 zijn overeengekomen om een lange-termijn-oplossing te vinden voor het kamertekort, met bijzondere aandacht voor internationale studenten.
- Woningcorporaties van de stad Groningen een advies laten opstellen hoe zij voor zowel Nederlandse jongeren/studenten als internationale studenten het aanbod van kamers zichtbaar en transparant kunnen maken.
- De stuurgroep Jongerenhuisvesting in Groningen op basis van een door de werkgroep Jongerenhuisvesting opgesteld memo van 26 maart 2018, heeft vastgesteld dat in Groningen voor de periode 2020-2025 een behoefte voor de uitbreiding van capaciteit van huisvesting voor internationale studenten wordt geprognoseerd van circa 1500 eenheden. In het najaar van 2018 circa 500 tijdelijke woonunits zijn gerealiseerd op het Suikerfabriekterrein (Suikerlaan 1) en aan de Peizerweg 132.
- Circa 1000-1500 eenheden vooral ook gezien moeten worden als een signaal of als een urgentie om in gezamenlijkheid te werken aan een aanvullend bouwprogramma (de lange-termijn-behoefte).
- Het exacte aantal eenheden voor dit aanvullende bouwprogramma op basis van een breder opgestelde prognose (prognosecijfers van jongeren en studenten in de stad) moet worden vastgesteld.
- Uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek (onderlegger van de woonvisie) in de stad Groningen richtinggevend is voor de korte- en lange-termijnopgave voor de huisvesting van studenten en jongeren.
- Het afgelopen studiejaar door de gemeente Groningen, Rijksuniversiteit Groningen en Hanzehogeschool Groningen is gekozen voor een nog intensievere samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen (verhuurders en vastgoedeigenaren) en betrokken organisaties (studentenorganisaties) om zo goed mogelijk voorbereid te zijn op de komst van een groeiend aantal internationale en nationale studenten naar Groningen voor het studiejaar 2018/2019.
- De groei van internationale studenten betekenis geeft aan en tegelijkertijd een belangrijke impuls vormt voor de stad Groningen op het gebied van onderwijs en onderzoek, maar ook voor werkgelegenheid.

Spreken partijen het volgende af:

1. Aard en doel van dit convenant

Algemene doelstelling van dit convenant is om gezamenlijk en structureel een betere aansluiting te bewerkstelligen tussen de vraag naar en het aanbod van jongerenhuisvesting in Groningen. Dit geldt in zowel kwalitatieve als in kwantitatieve zin en is gericht op een leefbare en aantrekkelijke stad voor alle inwoners.

Voor de korte termijn werken partijen samen aan oplossingen voor de piekopvang in februari 2019 en september 2019.

Voor de lange termijn werken partijen samen aan het opzetten van een aanvullend bouwprogramma (met als richtaantal 1000 – 1500 extra kamers in 2025 bovenop de reeds geplande bouwplannen), gebaseerd op prognoses die afkomstig zijn vanuit enerzijds de onderwijsinstellingen en anderzijds van gemeente en woningcorporaties.

Dit convenant wordt beschouwd als de start van een nieuw bouwprogramma voor huisvesting van studenten en jongeren in de stad Groningen. BouwJong 2.0 is de werktitel ervan.

2. Werkwijze en inbreng van partijen

Er wordt onderscheid gemaakt in de werkzaamheden voor de piekopvang 2019 (korte termijn) en voor het bouwprogramma BouwJong 2.0 (lange termijn).

Het in de overwegingen genoemde landelijk actieplan werkt volgens 3 pijlers. Zo wordt in Groningen ook gewerkt:

1. Het vergroten van cijfermatige inzichten (meerjarenprognoses van studenten- en jongerenaantallen en huisvestingsbehoefte).
2. Het maken van productieafspraken en de versterking van lokaal jongerenhuisvestingsoverleg met aandacht voor het realiseren van structurele, flexibele capaciteit, tijdelijke capaciteit en piek- of noodopvang voor studenten.
3. Het geven van voorlichting over huur(prijs)regelgeving aan jongeren en meer specifiek aan (internationale) studenten en goed verhuurderschap, waarbij aandacht zal zijn voor communicatie over kameraanbod en kamerbemiddeling.

Met behulp van de (cijfermatige) inzichten uit pijler één, worden afspraken gemaakt over de gewenste en mogelijke uitbreiding van de voorraad aan jongeren- en studentenhuisvesting, in aantallen, kwaliteit en tijd. De realisatie en planvorming wordt gemonitord en jaarlijks herijken partijen zo nodig de situatie. In het geval er knelpunten zijn, wordt vanuit het rijk ondersteuning geboden om deze op te lossen. Daarbij wordt ook gezien of bestaande plannen kunnen worden versneld. De derde pijler richt zich op het versterken van de positie van studenten ten opzichte van verhuurders. Ook wordt hier de communicatie met en over jongeren afgestemd met de partijen.

Coördinatie en afstemming door de Gemeente Groningen: de coördinator.

Door alle partijen wordt de Gemeente Groningen gezien als de organisatie die, vanuit het algemene belang, het beste de coördinatie en afstemming van de werkzaamheden van de drie pijlers kan uitvoeren. Het is aan de Gemeente hoe deze taak in te vullen.

Rapportage aan de Stuurgroep en Werkgroep Jongerenhuisvesting

De coördinator werkt in opdracht van de stuurgroep Jongerenhuisvesting en stemt de werkzaamheden af met de werkgroep Jongerenhuisvesting. Per kwartaal wordt er gerapporteerd aan de stuurgroep Jongerenhuisvesting, waarin de bestuurders van de betrokken organisatie deelnemen. Er vindt jaarlijks (in het najaar) een evaluatie plaats over de aard en voortgang van de werkzaamheden van de coördinator.

Betrokken partijen werken de afgelopen jaren al samen in de werkgroep en de stuurgroep Jongerenhuisvesting. Het is logisch om de uitvoering van dit convenant vanuit deze groepen vorm en inhoud te geven.

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor zowel de korte als de lange termijn zal GROBOS ook wordt betrokken bij projecten die door Lefier worden uitgevoerd. GROBOS is de organisatie die de studenten vertegenwoordigd bij de woningcorporatie Lefier.

Inbreng van partijen

Het is van groot belang dat de ondertekenaars aan gaan geven – als onderdeel van het convenant - wat zij zelf kunnen betekenen en bijdragen om de afspraken en doelstellingen van het convenant te realiseren

Om te beginnen wordt de inbreng van partijen (in ieder geval) als volgt weergegeven:

- Onderwijsinstellingen:
 - o Geven tijdig inzicht in en stellen prognoses op van studentenaantallen;
 - o Participeren in piekoptvang op de piekmomenten (september en februari) door zo vroegtijdig mogelijk te prognostiseren en eventueel te faciliteren;
 - o Leggen contact met en voeren communicatie met studenten(-organisaties), met name de aankomende eerstejaars internationale studenten;
 - o Brengen communicatiemiddelen in en ondersteunen bij communicatie met externe partijen;
 - o Participeren in stuurgroep en werkgroep jongerenhuisvesting.

- Corporaties:
 - o Geven tijdig inzicht in en stellen prognoses op van aantallen jongeren, die worden gehuisvest;
 - o Participeren in piekoptvang door eventueel tijdig te faciliteren (aanbieden van woonruimte);
 - o Investeren – waar mogelijk - in productie van (flexibel) te gebruiken jongerenhuisvesting;
 - o Onderzoeken hoe beschikbare kamers/woningen zo transparant mogelijk aangeboden kunnen worden (via ROOM.nl en/of athomeingroningen.com en/of anders), met als doel dit dan vervolgens ook uit te voeren;
 - o Stemmen actief af vanuit de prestatieafspraken, waarbij de prestatieafspraken mede richting geven aan dit convenant;
 - o Leggen contact met en voeren communicatie met jongeren en studenten(-organisaties);
 - o Brengen communicatiemiddelen in en ondersteunen bij communicatie met externe partijen.
 - o Participeren in stuurgroep en werkgroep jongerenhuisvesting.

- Gemeente:
 - Coördineert de werkzaamheden die in het kader van dit convenant worden uitgevoerd;
 - Geeft tijdig inzicht in de ruimtelijke en vergunningstechnische randvoorwaarden voor bouwplannen en faciliteert waar nodig;
 - Participeert in piekopvang door tijdig te faciliteren (vergunningen, voorzieningen);
 - Geeft tijdig onafhankelijke prognoses af van aantallen jongeren die in de stad gehuisvest worden;
 - Geeft tijdig inzicht in afstemming tussen de verschillende bouwplannen, ook van de marktpartijen;
 - Is bij uitstek de partij waar initiatieven van marktpartijen worden afgestemd met de doelstelling van dit meerjarenprogramma BouwJong 2.0;
 - Stemt actief af vanuit de prestatieafspraken, waarbij de prestatieafspraken mede richting geven aan dit convenant;
 - Brengen communicatiemiddelen in en ondersteunen bij communicatie met externe partijen.
 - Participeert in stuurgroep en werkgroep jongerenhuisvesting.

- Studentenorganisaties:
 - Hebben een actieve rol in de communicatie naar jongeren in het bijzonder de (internationale) studenten;
 - Dragen actief bij aan de totstandkoming van eventuele producten: woonconcepten, website (athomeingroningen), onderzoek naar meer rechtsbescherming van huurders, in de op positiviteit gerichte campagne om meer internationale studenten te laten wonen in studentenhuizen;
 - Participeren in piekopvang door de pas gearriveerde studenten te koppelen aan studenten die al gesetteld zijn in Groningen, met als doel ze snel wegwijs in Groningen te maken en mee te helpen zoeken naar een kamer;
 - Participeren in stuurgroep (op afroep) en werkgroep jongerenhuisvesting.

3. Concrete afspraken

Partijen maken de volgende afspraken:

Afspraken op korte termijn

Op korte termijn wordt begonnen met:

- Vanuit de coördinerende taak zal de gemeente een Plan van Aanpak opstellen waarin duidelijk wordt aangegeven:
 - Het doel van het Convenant, vertaald naar een bouwprogramma BouwJong 2.0, in aantal te realiseren eenheden wordt vooralsnog uitgegaan van 1000 – 1500 eenheden in 2025 bovenop het bestaande bouwprogramma.
 - Een aantal concrete projecten die met voorrang uitgevoerd moeten worden (waaronder de projecten op de korte termijn) zoals hieronder aangegeven.
 - Een voorstel voor de organisatie (wie doet wat) en planning van de projecten.

- Een financieringsvoorstel van de projecten, waarbij aangegeven wordt hoe en door wie de projecten worden gefinancierd.
- Opstellen gezamenlijke prioriteiten voor aanpak piekopvang september 2019.
- De gemeente Groningen zal op korte termijn met het Rijk in het kader van de Woondeal onderzoeken op welke wijze short-stay-woonvormen kunnen worden toegepast met waarborg van rechten van huurders.

Dit plan van aanpak wordt voorgelegd aan de werkgroep en stuurgroep Jongerenhuisvesting.

Verdere korte-termijn afspraken:

- Optimaliseren van de website/aanbodmodule athomeingroningen.com en afstemmen met het onderzoek naar transparant aanbieden van kamers door de woningcorporaties;
- Uitwerken en mogelijk voortzetten van het onderzoek naar locaties en investeringsmogelijkheden voor wonen op de Zernike Campus;
- (Laten) Opstellen van prognoses voor huisvesting van jongeren en studenten voor 2019;
- Voorbereiden en uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van de piekopvang 2019;
- Opnemen van een paragraaf jongerenhuisvesting, in het bijzonder huisvesting van internationale studenten, in een akkoord voor een nieuw College van B&W.

Afspraken op lange termijn

- Herijking en programmatisch opstellen van een bouwprogramma BouwJong 2.0 (einddoel: het extra bouwen van eenheden gebaseerd op prognoses, waarvan nu aangegeven wordt dat er circa 1000 – 1500 eenheden in 2025 extra nodig zijn) in de stad Groningen;
- Onderzoek naar locaties en investeringsmogelijkheden voor wonen voor jongeren in de stad Groningen en in het bijzonder op de Zernike Campus;
- Concretiseren van het betrekken van de markt bij de realisatie van de bouwplannen;
- Opstellen van streefdoelen in de korterlopende cyclus 2019-2022;
- Voortzetten van structureel overleg via stuur- en werkgroep jongerenhuisvesting, met de convenantdoelen op de agenda;
- De stad Groningen ontwikkelt zich verder via thema's als "inclusieve stad" en "ongedeelde stad". Voor jongeren en studenten moet hiervoor beleid wordt ontwikkeld en acties worden opgezet. Eén van deze acties is het promoten van huisvesten van internationale studenten in studentenhuizen en onzelfstandige eenheden;
- Het geven van voorlichting over huur(prijs)regelgeving aan jongeren en meer specifiek aan (internationale) studenten en goed verhuurderschap, waarbij aandacht zal zijn voor communicatie over kameraanbod en kamerbemiddeling. Concreet vervolgproject kan zijn het ontwikkelen van een beoordelingssysteem door huurders op de website AtHomeInGroningen.com;

4. Looptijd en procesafspraken

Dit convenant heeft een looptijd tot en met 2022. Jaarlijks wordt geëvalueerd aan de hand van een rapportage van de werkgroep aan de stuurgroep Jongerenhuisvesting. In de rapportage

wordt ook aangegeven wat – vanuit het bouwprogramma – het daaropvolgende jaar wordt uitgevoerd.

De Gemeente coördineert de werkzaamheden conform het bouwprogramma. De coördinator begint met de werkzaamheden na opdrachtverlening door de stuurgroep. Maandelijks rapporteert de coördinator aan de werkgroep.

Driemaandelijks wordt de stuurgroep geïnformeerd.

Aldus overeengekomen op 20 november 2018,

De deelnemende partijen.

Namens deze

Gemeente Groningen
Roeland van der Schaaf

Rijksuniversiteit Groningen
Jan de Jeu

.....

.....

Hanzehogeschool Groningen
Paul van der Wijk

Lefier
Lex de Boer

.....

.....

Nijestee
Pieter Bregman

De Huismeesters
Sije Holwerda

.....

.....

Stichting Studenten Huisvesting
Ton Jochems

Groninger Studentenbond
Jolien Bruinewoud

.....

.....

Erasmus Student Network
David Jan Meijer / Eelco Sibma

.....