

Notitie BOUWJONG!

1. Inleiding

De centrale vraag bij het zoeken naar nieuwe woonvormen voor jongeren is hoe we in de stad zó jongerenhuisvesting kunnen realiseren dat het voor iedereen prettig wonen is, voor jongeren en andere stadgers. Zoals aangegeven in de Nota Jongerenhuisvesting (vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2010) willen we deze zoektocht samen met de inwoners van de stad invullen. In deze notitie worden in een Gronings model voor jongerenhuisvesting de kaders voor de ontwikkeling van grootschalige jongerenhuisvesting beschreven.

In de structuurvisies 'Stad op Scherp' en 'Kwaliteit van Wonen' hebben we gekozen voor realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones in de stad: de Eendrachtskade en omgeving, Paddepoel, het Bodenterrein en de Reitdiepzone. We kiezen hiervoor omdat deze zones gunstig gelegen zijn ten opzichte van het centrum en Zernike én tegelijkertijd voldoende ruimte bieden voor woonmilieus voor jongeren.

Met het realiseren van hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we een aantrekkelijk alternatief voor onzelfstandige woningen in de particuliere sector bieden. Bovendien ondersteunt grootschalige jongerenhuisvesting onze ambities als City of Talent met economische kansen en potenties in de kennissector. Daarom hebben we in het Akkoord van Groningen 2.0, samen met onze partners RUG, Hanzehogeschool en UMCG onderstreept dat adequate huisvesting een randvoorwaarde is voor de kenniseconomie in Groningen.

Op basis van de resultaten van het participatietraject met bewoners, corporaties en ontwikkelaars omschrijven we waaraan grootschalige jongerenhuisvesting in de stad moet voldoen en hoe de verschillende zones beantwoorden aan de kwalitatieve vraag van jongeren. Tot slot biedt het uitvoeringsprogramma inzicht in de stand van zaken van de verschillende projecten.

1.2 Grootschalige jongerenhuisvesting en woonwensen van jongeren

We willen voortvarend nieuwe woonruimte bouwen voor jongeren in de stad. We hebben het daarbij bewust over jongeren en niet alleen studenten. Immers, net afgestudeerden of MBO-leerlingen die niet meer thuis wonen behoren ook tot deze doelgroep.

In de genoemde zones zullen we woningen moeten bouwen die voor jongeren een aantrekkelijk alternatief bieden voor de bestaande particuliere kamerverhuurpanden. De woonkwaliteit in de zones zal aan moeten sluiten bij de woonwensen van jongeren. Uit het woonwensenonderzoek 2009 onder *studenten* van de RUG en Hanzehogeschool is gebleken dat bijna 40% van de studenten een verhuiswens heeft. De belangrijkste redenen: te kleine kamer, samenwonen of irritatie aan huisgenoten. Er is daarbij een

sterke voorkeur voor zelfstandige wooneenheden, met name onder ouderejaars, afgestudeerde en -uiteeraard- schoolverlaters.

Zelfstandige wooneenheden kunnen voor jongeren een aantrekkelijk alternatief vormen omdat voor een zelfstandige woning huurtoeslag mogelijk is, niet voor onzelfstandige wooneenheden. Zo kunnen jongeren over relatief 'veel woning voor weinig geld' beschikken. Overigens geldt dat de jongeren naast de zelfstandige woning wel vaak behoefte hebben aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten en dergelijke.

Ongeveer 60% van de studenten is tevreden met de huidige woonsituatie - hoe verder de kamer/woning van het centrum is gelegen, des te minder is men tevreden. In gebieden die niet dichtbij het centrum liggen zal dus extra aandacht moeten worden besteed aan aanvullende voorzieningen en een aantrekkelijke prijs/kwaliteit verhouding.

Ongeveer 70% van de studenten wil maximaal € 350 per maand betalen aan woonlasten. Er bestaat een groep die meer wil betalen, maar ligging, kwaliteit en omvang van de wooneenheid spelen dan een belangrijke rol.

Vanwege de verwachte groei van het aantal jongeren en de kwalitatieve vraag die van deze doelgroep uitgaat wordt de behoefte aan wooneenheden geraamd op 4.500 eenheden voor 2015.

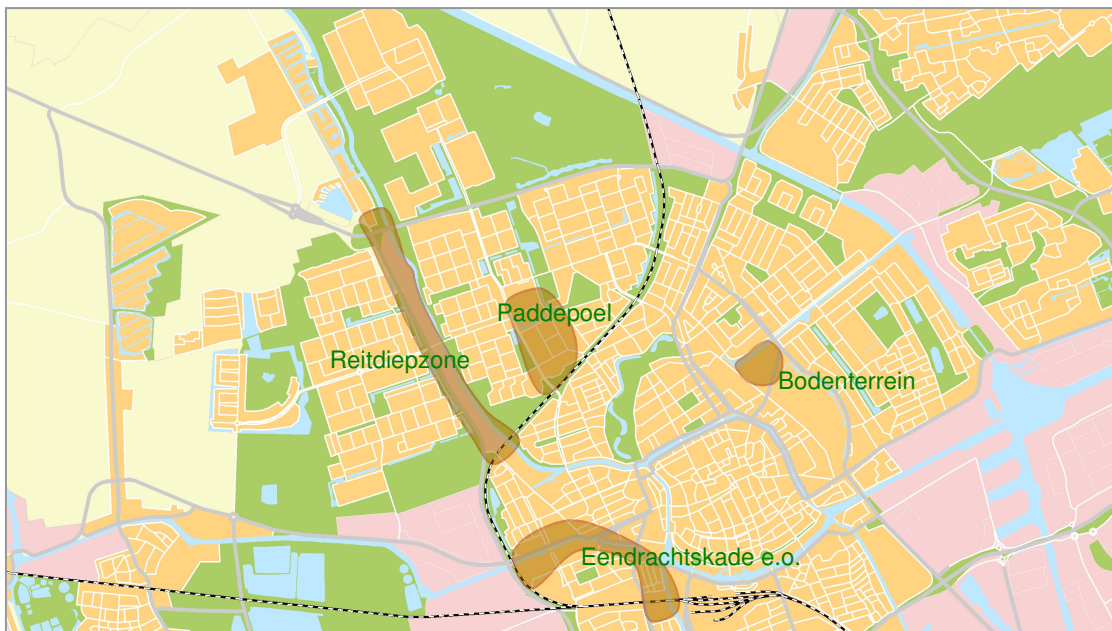
Diversiteit

Bij de vertaling van de woonwensen naar projecten moeten we er rekening mee houden dat de groep jongeren divers is. Eerstejaars studenten zoeken over het algemeen vooral een plek om in de stad te kunnen wonen. Er worden door deze groep (nog) geen hoge kwalitatieve eisen aan de woning gesteld. Dit verandert naarmate de studie vordert: onder ouderejaars manifesteert de vraag naar zelfstandige wooneenheden zich sterker. Er is weliswaar nog steeds behoefte aan gemeenschappelijke ruimten, maar het delen van badkamer, keuken en toilet wordt meer en meer als nadelig ervaren.

Een speciale doelgroep zijn de internationale studenten. De meeste internationale studenten komen via het Housing Office / de Huismeesters aan een kamer. Hier kunnen ze een (gemeubileerde) kamer huren voor de periode van één jaar. Als ze langer blijven dan één jaar wordt van de studenten verwacht dat ze doorstromen naar de reguliere kamer-/woningmarkt. Vooral voor de studenten die een relatief korte periode in Groningen verblijven is het hebben van gemeubileerde woonruimte een eerste prioriteit. Het bieden van adequate huisvesting tegen een goede prijs/kwaliteitverhouding voor deze doelgroep draagt bovendien bij het aan het versterken van het internationale imago van Groningen als kennisstad.

1.3 Differentiatie tussen de zones

De aangewezen zones voor jongerenhuisvesting verschillen sterk van karakter. Per zone is ook een andere inspanning vereist om de gebieden aantrekkelijk te maken voor de huisvesting van jongeren en om een goede samenhang met de omgeving te realiseren. In onderstaand figuur zijn de zones weergegeven.



Ligging van de zones in de stad

Bodenterrein

Op het Bodenterrein worden door woningcorporatie Nijestee bijna 350 zelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Met behulp van modulaire bouw zullen deze tijdelijke eenheden voor een periode van 10-12 jaar worden verhuurd. Daarna zal permanente woningbouw op deze locatie worden gerealiseerd. In november 2010 is begonnen met de bouw, in februari 2011 worden de eerste wooneenheden opgeleverd. Het belangrijkste doel van deze zone is dan ook op korte termijn in te spelen op de woningbehoefte in de stad. Vanwege de ligging nabij het centrum zal deze zone een aantrekkelijk woongebied voor jongeren vormen.

Paddepoel

De zone ten zuiden van het winkelcentrum, aangevuld met een complex aan de Zonnelaan, biedt kansen om 'meters te maken'. Op de locatie van het voormalige GAK-gebouw en de toren van de Rabobank die door resp. Nijestee en Lefier zullen worden ontwikkeld, is plaats voor ongeveer 600 wooneenheden op een aantrekkelijke locatie nabij het winkelcentrum en tussen Zernike en het centrum. Deze gunstige ligging maakt ook eventuele ontwikkeling van koopappartementen mogelijk. Het hergebruik van de Rabobanktoren door Lefier is een duurzame vorm van huisvesting.

Op de discussieavond met de buurt is aangegeven dat een goede relatie met de directe omgeving, zowel ruimtelijk als functioneel, van belang is. Daarom wordt bij beide projecten gekeken of op de begane grond aanvullende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd die zowel betekenis hebben voor de bewoners als voor de omwonenden. Omdat de buurt ook heeft aangegeven dat de complexen geen 'eilanden' mogen

worden zal het ontwerp voor de buitenruimte door de corporaties gezamenlijk worden uitgewerkt.

Na vaststelling van de Nota Jongerenhuisvesting door de gemeenteraad in februari is er in deze zone een nieuw project bijgekomen. Het betreft een initiatief van Ballast-Nedam aan de Zonnelaan - Grote Beerstraat. Dit project is in het uitvoeringsprogramma opgenomen en zal in het vervolgproces worden uitgewerkt.

Eendrachtskade en omgeving

Deze zone wordt gekenmerkt door uiteenlopende locaties die weinig tot geen onderlinge relatie hebben. Het is een gebied met veel bestaande bebouwing en daarin betreft het vooral vrijkomende kantoor- en bedrijfspanden en voormalige bedrijfs-terreinen. Veelal liggen ze dicht bij bestaande particuliere woningen rond de Zeeheldenbuurt, waar de concentratie van jongeren al relatief hoog is. Voor deze zone is de relatie van de projecten met de directe omgeving daarom extra belangrijk. Bij de uitwerking wordt daarom veel aandacht besteed aan de inpassing van het complex: schaal en maat, looproutes naar het centrum en maatregelen voor de beperking van geluidsoverlast.

Vanwege de in het participatietraject gevraagde aandacht voor de schaal en de voorgestelde hoeveelheid woningen voor de locatie Niemeijer worden zijn in samenwerking met de Academie voor de Bouwkunst studies verricht naar welk woonprogramma stedenbouwkundig gezien mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de kleinschaligheid van de Badstratenbuurt. Deze studies kunnen worden gebruikt bij de planvorming voor deze locatie.

Reitdiepzone

Speciale aandacht verdient de ontwikkeling van de Reitdiepzone. Deze zone wordt gekenmerkt door een grote variatie aan functies en wordt op enkele plaatsen doorsneden door infrastructuur. Het zuidelijk deel (ACM-terrein en omgeving) heeft een goede oriëntatie op het centrum, zeker door de nieuwe fietsbrug over het Reitdiep. Het noordelijk deel van de zone (boven de Pleiadenlaan) is meer georiënteerd op Paddepoel en Zernike. Dit kan ook betekenis hebben voor het te realiseren programma in deze gebieden. Zo lijkt het noordelijk deel geschikt te zijn voor het huisvesten van internationale studenten vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Zernike. De Reitdiepzone heeft de potentie om te worden getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied waar jongeren kunnen wonen, werken en recreëren.

In de zone staan meer ontwikkelingen op stapel die onderling moeten worden afgestemd. Zo is de GEMbeton-locatie zowel in beeld voor jongerenhuisvesting als voor verdere uitwerking in het kader van de Intense Laagbouw. Woningcorporatie Lefier, die meerdere locaties in de zone bezit, heeft een aanzet gegeven voor ontwikkeling van dit gebied tot een zone voor huisvesting van jongeren. Vanwege de tussenliggende

noordelijke ringweg vormt de locatie van het tuincentrum (in bezit van Strukton) geen onderdeel van deze zone, al is afstemming wel gewenst.

Eerst wordt nu aan een ontwikkelingsstrategie voor deze zone gewerkt. Dit proces is samen met de woningcorporaties Lefier en De Huismeesters opgepakt. Met deze partijen is een verkenning uitgevoerd naar de bestaande (stedenbouwkundige / verkeerskundige) kaders, grondposities met huidige functies en afspraken en ambities ten aanzien van toekomstig gebruik. Op basis van deze verkenning zal met betrokken partijen de komende maanden een ontwikkelingsstrategie worden uitgewerkt, gericht op het aantrekkelijk maken van (delen van) deze zone voor jongerenhuisvesting.

1.4 Kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting: BOUWJONG!

Met het introduceren van grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen krijgt de stad er een nieuw woningtype bij. Omdat, zoals hierboven geschetst, de vraag van jongeren vooral ook kwalitatief van karakter is, gaat het erom de juiste kwaliteit aan de woningvoorraad toe te voegen.

Samen met alle betrokkenen in de stad (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) zijn we onder de noemer BOUWJONG! op zoek naar wat deze kwaliteit inhoudt en wat dit voor de te realiseren zones betekent. Ook in het geschetste participatietraject is hier uitvoerig aandacht voor gevraagd. Daarnaast fungeert *Marlies Rohmer* (architect en auteur van het boek 'Bouwen voor de Next Generation') als inspirator en klankbord bij de zoektocht naar deze kwaliteit. In samenwerking met de TU Delft heeft zij voor ons een typologiestudie uitgevoerd naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting die al zijn gerealiseerd op andere plekken in Nederland en daarbuiten. Deze voorbeelden dienen als inspiratie voor de manier waarop we in Groningen om willen gaan met grootschalige jongerenhuisvesting. Op basis van deze studie heeft Marlies Rohmer verwoord wat de projecten op drie schaalniveaus terug zouden moeten geven aan de stad (Small, Medium, Large, oftewel gebouw, relatie met de omgeving en stedelijk). De resultaten van de studie zijn weergegeven in het Inspiratieboek BOUWJONG!

Gebaseerd op de resultaten van het participatietraject en de typologiestudie komen we tot de kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen. De essentie bij de realisatie van jongerenhuisvesting is dat de zones en projecten méér moeten betekenen dan het simpelweg stapelen van wooneenheden. De plekken moeten iets toevoegen aan de stad en concrete betekenis hebben voor de directe omgeving. Dit kan worden bereikt door invulling te geven aan de zogenaamde 'Cambridge-variant' waarbij er gebieden worden gemaakt waarbij de complexen die er staan niet alleen een ruimtelijke, maar ook een functionele relatie hebben met de omgeving. Bovendien kan de jongerenhuisvesting op deze manier bijdragen aan het versterken van de 'dynamo's' van de stad zoals vermeld in de structuurvisie Stad op Scherp.

Funciemenging kan in de vorm van ruimten en programma voor onderwijsinstellingen of het creëren van ontmoetingsruimten voor zowel jongeren die er wonen als bewoners uit de buurt, plekken waar huiswerkbegeleiding voor kinderen of computercursussen voor ouderen in de buurt kunnen worden gegeven. Daarbij hoort ook een zorgvuldige

stedenbouwkundige inrichting waarbij wordt voorkomen dat er 'eilanden' ontstaan. De kans op het daadwerkelijk realiseren van deze wisselwerking is het grootst als de omwonenden in een vroeg stadium bij de planontwikkeling worden betrokken.

Globaal gelden voor de realisatie van de jongerenhuisvesting de volgende kaders:

Woonkwaliteit

- gelet op de diversiteit in de woonwensen zal het te realiseren aanbod gedifferentieerd moeten zijn; overwegend zal het echter moeten gaan om zelfstandige wooneenheden met mogelijkheid tot huurtoeslag
- badkamer, keuken en toilet worden dan ook niet gedeeld
- gemeenschappelijke ruimte en plekken voor ontmoeting blijven belangrijk
- (in pandige) fietsenstalling met een goede ontsluiting zodat de fietsen ook daadwerkelijk in de stalling worden gezet
- parkeren auto's: aansluiten bij geldende parkeernorm van 0,3 per wooneenheid voor jongerenhuisvesting, zo mogelijk oplossen in gebouwde voorziening
- zorg voor een goede vuilverwerking, geen zwerfvuil maar ook geen grote containers

Relatie met de directe omgeving

- organiseer een huismeester / sociaal beheer; één aanspreekpunt is in het belang van zowel de bewoners als de omwonenden
- de complexen voor jongerenhuisvesting moeten geen 'eilanden' worden; dit moet ook tot uitdrukking komen in het stedenbouwkundig ontwerp, de aansluiting van het gebouw op het 'maaiveld' en de kwaliteit van de buitenruimte
- er zijn locaties waar er zorgvuldig gekeken moet worden naar de schaal en inpassing van grootschalige jongerenhuisvesting in de directe omgeving (bijv. locatie Niemeijer bij de Badstratenbuurt)
- aandacht voor de effecten van hoogbouw
- realiseer ook recreatiemogelijkheden / ontmoetingsruimten waar de omwonenden / de wijk profijt van heeft; van een parkeerplaats die ook als sportveld kan dienen tot mooie wandelroutes met bankjes
- voorkom zoveel mogelijk geluidsoverlast (oriëntatie woongedeelte, looproutes, etc.)
- zorg tijdig voor een klankbordgroep van omwonenden bij de planuitwerking
- de plekken moeten via goede, sociaal veilige fietsroutes worden ontsloten

Duurzaamheid

- projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting hebben een sterke voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaam bouwen en dragen vanuit deze rol bij aan het (verder) vergroten van de bewustwording van de toekomstige generatie m.b.t. duurzaamheid
- qua schaal lenen de grootschalige complexen zich voor energiebesparing en duurzame vormen van energieopwekking
- juist jongeren met een beperkte beurs zijn gebaat bij lage energielasten als onderdeel van de totale woonlasten; behalve het (passieve) gebouwgebonden energieverbruik is ook het gedragsgebonden energieverbruik van belang; slimme meters en technieken die onnodig verbruik minimaliseren - in combinatie met individuele bemetering - kunnen de bewustwording sterk vergroten

- een andere vorm van duurzaamheid is flexibiliteit bij de realisatie van de projecten, zodat alternatief gebruik in de toekomst mogelijk is; dit stelt eisen aan de constructie en indeling van dragende muren / gevels
- hergebruik van bestaande (kantoor)panden is in beginsel een duurzame vorm van jongerenhuisvesting
- per project zullen we aangeven op welke wijze het project gestalte geeft aan onze duurzaamheidsambities

1.5 Suikerunieterrein

In de raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 3 november 2010 is gesproken over de mogelijkheid om (tijdelijke) jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein te realiseren. We willen deze optie onderzoeken en onderdeel uit laten maken van de bredere zoektocht naar een geschikte (tijdelijke) invulling van het terrein. In 2011 zal daarvoor een uitgebreid traject worden opgestart waarbij allereerst wordt gekeken naar (ruimtelijke) randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het terrein. Vervolgens zullen door middel van een participatietraject (waaronder mogelijk een prijsvraag) de inwoners van de stad worden betrokken bij de zoektocht naar de wenselijke invulling van het terrein.

1.6 Manifestatie Intense Verbouw

In de raadscommissie d.d. 3 november 2010 is het idee geopperd om een manifestatie Intense Verbouw op te zetten om de problematiek van de leegstand van kantoorlocaties te koppelen aan de doelstelling van het realiseren van voldoende jongerenhuisvesting. We omarmen dit idee volledig. In de huidige manifestatie BOUWJONG! zitten daarom ook projecten gericht op ombouw van kantoorpanden zoals de Rabobanktoren, het Belastingkantoor en de Zwarte Doos (SoZaWe). We stellen voor om eerst de focus op BOUWJONG! te houden en vervolgens na de zomer een plan van aanpak voor een manifestatie Intense Verbouw op te stellen.

2. Uitvoeringsprogramma

In het kader van de manifestatie BOUWJONG! wordt - vergelijkbaar met de campagnes Intense Stad en Intense Laagbouw - toegewerkt naar concrete ontwerpen voor de diverse locaties en zones voor jongerenhuisvesting. In dit hoofdstuk wordt kort de huidige stand van zaken uiteengezet. In de bijgevoegde indicatieve planning zijn alle projecten opgenomen. Het gaat daarbij om zowel tijdelijke als permanente jongerenhuisvesting.

2.1 Stand van zaken

In het overzicht aan het eind van dit hoofdstuk is de actuele stand van zaken m.b.t. de planvorming en uitvoering van de projecten weergegeven. Het betreft uiteraard een

momentopname. Investeringsbeslissingen zijn door ontwikkelaars / woningcorporaties alleen genomen voor projecten die in uitvoering zijn. Voor de andere locaties geldt dat ze zich nog in de planvormende fase bevinden en dat de beoogde kwaliteit en haalbaarheid nog worden onderzocht.

Op dit moment zijn de betrokken partijen bezig met het uitwerken van de locaties tot concrete ontwerpen. In het kader van de manifestatie BOUWJONG! fungeert Marlies Rohmer als inspirator en klankbord. Door één op één-gesprekken met de ontwikkelaars en plenaire bijeenkomsten met alle architecten en ontwikkelaars wordt gewerkt aan goede concepten voor huisvesting van jongeren.

Ten opzichte van de verkenning in de Nota Jongerenhuisvesting (februari 2010) is een aantal zaken veranderd:

- Het ENCEHA-terrein is voornamelijk minder concreet geworden. Nijestee heeft afgezien van aankoop van het terrein (500 woningen). Met de huidige eigenaar worden alternatieven onderzocht.
- In de zone Paddepoel en omgeving is een nieuw initiatief gekomen; het betreft een mogelijke ontwikkeling van Ballast-Nedam op de hoek Zonnelaan / Grote Beerstraat. Deze locatie zal mee worden genomen in de manifestatie BOUWJONG!
- Toevoeging: nieuw initiatief aan de Antillenstraat in het verlengde van de reeds aanwezige studio's. Nijestee is van plan om daar nog eens 348 tijdelijke wooneenheden te realiseren. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar diverse milieutechnische randvoorwaarden voor het gebied. Eventueel zal hierdoor het aantal te realiseren eenheden moeten worden bijgesteld.
- NELF: in verband met grondsanering van aangrenzende percelen zal dit terrein moeten worden aangepakt. Een permanente invulling voor (jongeren)huisvesting in plaats van een tijdelijke zoals in de Nota Jongerenhuisvesting werd aangegeven komt nu mogelijk in beeld. Nadere uitwerking vindt in samenwerking met Nijestee plaats.
- Voor een volledig beeld zijn ook de projecten van Lefier aan de Eendrachtskade, Wielewaalplein en de Lissabonstraat in het overzicht opgenomen. Deze projecten bedienen bij uitstek de woningmarkt voor jongeren.
- Daarnaast wordt in samenwerking met Nijestee gewerkt aan het verlengen van de tijdelijke studenteneenheden aan het Damsterdiep met vijf jaar (216 wooneenheden).

Bij de behandeling van de Nota Jongerenhuisvesting in februari 2010 heeft de raad bij motie verzocht te blijven kijken naar nieuwe mogelijkheden voor grootschalige jongerenhuisvesting in de stad. Marktpartijen hebben op dit moment meerdere initiatieven in voorbereiding. Waar deze concreet zijn zullen ze worden meegenomen in de manifestatie BOUWJONG!

2.2 Vervolgtraject

Op dit moment worden de plannen voor de locaties uitgewerkt door de ontwikkelende partijen. De gemeente faciliteert en stimuleert dit proces (o.a. door de betrokkenheid van Marlies Rohmer bij de planvorming). Op basis van het Inspiratieboek BOUWJONG!

en de in deze notitie weergegeven kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting stimuleren we de ontwikkelaars om kwalitatief goede plannen te maken waarin het voor de (toekomstige) jongeren in Groningen goed wonen is.

Betrokkenheid omwonenden

Zoals eerder in deze notitie is vermeld, willen we de omwonenden van een nieuw project voor grootschalige jongerenhuisvesting goed bij de planvorming betrekken, zo mogelijk in een klankbordgroep. We zullen de plannen die nu op hoofdlijnen worden uitgewerkt aan de omwonenden presenteren voordat ze aan de hele stad worden gepresenteerd. Bij deze bijeenkomst(en) zullen we ook de belangstelling voor omwonenden om in een klankbordgroep plaats te nemen peilen.

Betrekken van jongeren bij planvorming en -uitvoering

Vanwege de eerder genoemde kwalitatieve aspecten van de woningvraag van jongeren vinden we het belangrijk om deze doelgroep nadrukkelijk te betrekken bij de planvorming voor de verschillende locaties. We willen dit op twee manieren doen:

- via de belangenorganisaties en gezelligheidsverenigingen van studenten
- via faculteiten van de RUG en Hanzehogeschool Groningen die inhoudelijke raakvlakken hebben met het thema jongerenhuisvesting (bijv. Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Bouwkunde, et cetera).

De plannen die op dit moment worden uitgewerkt door de woningcorporaties en andere ontwikkelaars willen we bespreken met de jongeren die er uiteindelijk in komen te wonen om de kwaliteit van de projecten zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de vraag van deze doelgroep. Neveneffect is dat hiermee ook het draagvlak voor de te maken plannen kan worden vergroot en de kennis van de jongeren van deze nieuwe woonvorm wordt vergroot.

We willen daarnaast met onderwijsinstellingen de mogelijkheden onderzoeken om onder de noemer 'jongeren bouwen voor jongeren' ook bij het daadwerkelijk realiseren van de projecten jongeren te betrekken. Dit kan samen met onderwijsinstellingen die zijn gericht op ontwerp, engineering en uitvoering, maar ook met de bouwsector waar door de huidige economische omstandigheden grote problemen zijn ontstaan. In het kader van de manifestatie BOUWJONG! wordt dit spoor verder onderzocht. Daarbij valt te denken aan het in overleg met de corporaties en ontwikkelaars inzetten van stagiaires bij de bouw van de projecten.

Presentatie plannen

In het voorjaar van 2011 zal de presentatie van de tot dan toe uitgewerkte plannen plaatsvinden. We willen dit doen door de plannen in maquettevorm te verbeelden zodat omwonenden en andere belangstellenden goed kennis kunnen nemen van de plannen en er op kunnen reageren. Hiermee willen we draagvlak voor de plannen verkrijgen en tevens voorsorteren op de planologische procedures.

Na presentatie van de plannen zal er door het college en de raad besluitvorming plaatsvinden over het uitvoeren van de projecten in de vorm van het doorlopen van de vereiste bestemmingsplanprocedures.

In de Nota Jongerenhuisvesting is aangegeven dat we enerzijds een zorgvuldig proces moeten doorlopen en anderzijds tempo moeten maken daar waar het kan. We stellen dan ook voor dat we projecten die kunnen rekenen op voldoende draagvlak en daarmee ook snel(ler) kunnen worden uitgevoerd faciliteren.

2.4 Monitoring woningmarkt voor jongeren

Met de manifestatie BOUWJONG! zijn we op de goede weg om kwalitatief goede jongerenhuisvesting aan de stad toe te voegen. De komende tijd gaan we door met het stimuleren en faciliteren van ontwikkelaars en woningcorporaties bij het realiseren van de nieuwbouw zodat ook na 2014 de bouw van grootschalige jongerenhuisvesting doorgaat. Van belang daarbij is het besef dat in Groningen vooral sprake is van een *kwalitatieve* vraag en dat we daarom woningen toe moeten voegen die aansluiten bij de woonwensen van jongeren in onze stad. Daarnaast blijven we uiteraard de huisvestingssituatie van jongeren monitoren om zicht te blijven houden op de ontwikkeling van de woningvraag en de woonwensen.

Gezien de inschatting van de oplevering van de grootschalige projecten, verwachten we dat de particuliere markt de komende jaren nog nodig is om in de huisvesting van jongeren te kunnen voorzien. In het Meerjarenprogramma Wonen gaan we nauwkeurig volgen hoe de grootschalige projecten en de particuliere kamerverhuurmarkt zich ontwikkelt en of eventuele bijstelling noodzakelijk is.

Als *kwalitatieve* input voor de monitoring zullen we het in 2009 uitgevoerde woonwensenonderzoek in 2011 gaan herhalen. Hiermee krijgen we een doorlopend beeld van de ontwikkelingen van de woonwensen en woonsituatie van jongeren in de stad.

Daarnaast gaan we samen met de partners van het Akkoord van Groningen meewerken aan het landelijke initiatief van Kences en (voormalig) VROM waarbij een prognosemodel voor de behoefte aan jongerenhuisvesting wordt opgesteld. Door hieraan mee te werken kunnen regiospecifieke parameters in het model worden opgenomen zodat een periodiek en betrouwbaar beeld van de ontwikkelingen van de *kwantitatieve* woningbehoefte van jongeren wordt verkregen.

Projectoverzicht, stand per 1 januari 2011 (indicatief)

zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	mogelijke start plan. procedure	(mogelijke) start bouw	inschatting oplevering	2011	2012	2013	2014	na 2014
Bodenterrein										
1	Boden (gemeente)	342	2010	2010	2011	342				
2	Boden (UMCG/RUG)	200	2011	2012	2014			200		
Paddepoel										
3	GAK	511	2011	2012	2014				511	
4	Rabobank	80	2011	2012	2013			80		
5	Zonnelaan	90	2010	2011	2012		90			
6	Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250	2011	2012	2014				250	
Eendrachtskade e.o.										
7	Eendrachtskade ZZ	63	nvt	2010	2011	63				
8	KPN	350	2011	2011	2013			350		
9	ENCEHA	500								500
10	Nelf	studie	studie		afh. van invulling					?
11	Niemeyer	450			na 2014					450
12	SOZAWE	400		niet voor 2014	na 2014					400
Reitdiepzone										
13	ACM	285	2011	2012	2014				285	
14	Tuincentrum	300-450	2011	2012	2014				450	
15	Oving	600-800	2011	2012	na 2014				800	
16	Gembeton	studie	studie	2011	2012	afh. van invulling				
Overig										
17	Lissabonstraat	80	nvt	2010	2011	80				
18	Wielewaalplein	150	nvt	2010	2011	144				
19	Antillenstraat	348	2011	2011	2012		348			
20	Cortingborg 2	160	2011	2012	2014				160	
21	Belastingkantoor	150	niet voor 2012		na 2014					150
22	Zernike	500	2012	2013	2014				500	
Totaal						629	438	630	2.956	1.500
Totaal (cumulatief)						629	1.067	1.697	4.653	6.153