

Behandelingsvoorstel voor de commissie Ruimte en Groen

Onderwerp: Uitwerking motie jongeren- en studentenhuysvesting

Cie-datum : 5 juni 2003

Cie-nummer: 2003REG49

Procedure: in GS (na Cie. Vergadering) op: 27 mei 2003	inspraak: nee
eerdere behandeling in cie: nee	op:
in PS: nee	op:

Behandelend ambtenaar: Wendy van der Molen
Portefeuillehouder: Dhr. J. Streng

toestel: 2591

Inleiding

Bij de behandeling van de begroting 2003 (november 2002) hebben provinciale staten de motie Jongeren- en Studentenhuisvesting aangenomen (bijlage 1). Aanleiding voor de motie is het structurele tekort aan huisvesting voor jongeren en studenten, dat zonder extra maatregelen, op korte termijn verder zal toenemen. In de motie hebben PS ons opgedragen de mogelijkheden voor de provincie Utrecht te verkennen om de problemen op dit gebied te verminderen. Aanvullend verzoeken zij ons het kabinet en de Tweede Kamer op te roepen huursubsidie voor onzelfstandige eenheden opnieuw in te voeren. Dit is gebeurd middels een brief aan alle fractie voorzitters, verzonden op 18 november 2002. Om financiële redenen heeft minister Kamp uiteindelijk de invoering hiervan tegengehouden.

Naar aanleiding van deze motie heeft de sector RWS een verkennend onderzoek verricht naar dit onderwerp. Het probleem rond jongeren- en studentenhuysvesting doet zich binnen de provincie vooral voor in de stad Utrecht. In de stad Amersfoort is een satellietvestiging van de Hogeschool van Utrecht pas sinds 2000 gevestigd en aan de vraag voor studentenhuysvesting kan voldaan worden. De stad Utrecht erkent de ernst van het probleem, en verleent waar mogelijk haar medewerking aan de betrokken corporaties. Een samenwerking met de provincie voor oplossing van dit probleem behoort voor de gemeente tot de mogelijkheden.

De Utrechtse corporaties werken op het gebied van jongeren- en studentenhuysvesting reeds veelvuldig samen. De SSHU heeft op dit gebied de meeste expertise, en 'reguliere' corporaties zoeken deze ook duidelijk op. De SSHU geeft aan dat er vooral behoefte is aan procesversnelling voor wat betreft bestemmingwijzingen voor (tijdelijke) bewoning van bestaande (kantoor-) panden. Waar de partijen verder op vast lopen zijn de schaarse geschikte nieuwbouwlocaties en het ontbreken van financiële middelen voor grootschalige nieuwbouw.

Om het aanbod binnen de provincie te vergroten is besloten voor de duur van 2 jaar een "aanjaagteam" te formeren. Dit team, bestaande uit in ieder geval vertegenwoordigers van de gemeente Utrecht, de Stichting Sociale Huisvesting Utrecht (SSHU) krijgt de volgende opdracht mee:

- ontwikkelen van een draaiboek voor belanghebbenden met oplossing voor de knelpunten omtrent bestemmingswijzingen;
- mogelijkheden voor tijdelijke bewoning door jongeren en studenten in leegstaande panden in bezit van de overheid te inventariseren en hierin te bemiddelen;
- de mogelijkheden voor nieuwbouw ten behoeve van jongeren en studenten in kaart te brengen;
- in contacten met gemeenten waar de problemen zich voordoen wijzen op de effectieve benutting van het instrumentarium dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt (met name voor wat betreft tijdelijke bestemmingswijzingen).

Vervolg inleiding op pagina 2 nee

Wordt geagendeerd:

X ter kennisneming, het stuk wordt niet besproken.

Beoogd effect

Vergroten van het aanbod van huisvesting voor jongeren en studenten in de Provincie Utrecht.

Argumenten

1 Het voorstel sluit aan bij het gekozen beleid

In *Oog voor wonen* (juni 2002) is de provinciale visie op het gebied van wonen vastgelegd. Kwaliteit en keuzevrijheid zijn als belangrijke aspecten binnen de provincie genoemd. Iedereen moet een woning kunnen vinden die bij zijn/haar wensen en financiële mogelijkheden past. Dit geldt uiteraard ook voor jongeren en studenten.

2 Het formeren van een 'aanjaagteam' heeft een duidelijke meerwaarde

Het aanjaagteam krijgt een concrete (onderzoeks-) opdracht mee, welke binnen een periode van maximaal 2 jaar concrete resultaten moet opleveren, in de vorm van een nader te bepalen aantal nieuwe wooneenheden. Deze eenheden kunnen in nieuwbouw danwel in bestaande bouw gerealiseerd worden. In het aanjaagteam moeten diverse partijen vertegenwoordigd zijn, in ieder geval moet gedacht worden aan de gemeente Utrecht, de SSHU en Provincie Utrecht. Zowel SSHU als de gemeente Utrecht hebben de intentie uitgesproken aan een dergelijk team deel te willen nemen. Het aanjaagteam wordt bij voorkeur aangestuurd door een extern in te huren kracht met expertise op het gebied van procesversnelling en bemiddeling, en kan fungeren als een 'makelaar' tussen de verschillende partijen.

3 De leegstand van kantoren neemt steeds verder toe, de kamernood ook

De verslechterde economie maakt dat steeds meer kantoorpanden leeg komen te staan, zo ook in de gemeente Utrecht. Kantoorpanden kunnen met enige aanpassingen zeer goed geschikt worden gemaakt voor kamerbewoning. Wanneer het gaat om tijdelijke bewoning, blijft het pand in de toekomst ook beschikbaar voor kantoorhuisvesting, wanneer de economie weer aantrekt.

4 Leegstaande overheids panden zijn in deze tijd van woningnood niet meer te verantwoorden

Ook panden in het bezit van overheden zouden in aanmerking moet komen om tijdelijk bewoond te worden door jongeren en studenten. Het aanjaagteam kan hier een signalerende en bemiddelende rol in spelen. Vanuit de corporaties wordt dit ook als concrete vraag bij de provincie neergelegd; uit een bemiddelende rol blijkt de meerwaarde van het aanjaagteam.

5 Nieuwbouw is een structurele oplossing voor het probleem van jongeren- en studentenhuisvesting

De meest voor de hand liggende nieuwbouwlocatie in de stad Utrecht voor jongeren- en studentenhuisvesting is de Uithof. Voor nieuwbouw op deze locatie zijn dan ook al concrete plannen. Naast de Uithof zijn er binnen de stad wellicht ook locaties aan te wijzen waar nieuwbouw voor deze doelgroep gepleegd kan worden. Het aanjaagteam kan per vrijkomende locatie de mogelijkheden bekijken.

6 Uitstel is meestal afstel bij tijdelijke bewoning

Wanneer kantoorpanden geschikt gemaakt moeten worden voor bewoning, is hiervoor een flinke investering nodig. Om die investering rendabel te maken, moet het pand voor een minimale periode bewoond kunnen worden. Wanneer de voorbereiding van een project vertraging oploopt, kan de exploitatieperiode voor het pand te kort worden en wordt het hele project afgeblazen. Elke vorm van tijdswinst vergroot dus het aantal potentiële panden dat gebruikt kan worden voor jongeren- en studentenhuisvesting. Gezien de urgente woningnood onder jongeren en studenten is het tevens aan te bevelen de procedures omtrent permanente bestemmingswijzigingen ook waar mogelijk te versnellen.

Kanttekeningen

Andere doelgroepen kunnen protest uiten tegen een versnelling van de artikel 17 WRO procedures ten behoeve van woonruimte voor jongeren en studenten.

Binnen artikel 19 WRO (bestemmingswijziging voor permanente bewoning) bestaat reeds een vrijstellingsmogelijkheid voor omvorming van kantoren voor woondoeleinden. Burgemeester en wethouders kunnen zelfstandig, ondanks ingediende zienswijzen tegen het project, vrijstelling verlenen. Dit geldt ook voor andere doelgroepen dan studenten. De versnelling van de procedure van art. 19 WRO is gekoppeld aan het type pand en niet aan het type (toekomstige) bewoner. Dit zal ook zo kunnen gelden voor artikel 17 WRO. In de praktijk zullen andere doelgroepen dan studenten weinig interesse hebben voor tijdelijke bewoning van panden. Studenten zijn flexibel wat betreft onzekerheid, aantal m², luxe niveau en veelvuldige verhuizing.

Financiën

Voor uitwerking van de motie is bij de bergotingsbehandeling 2003 een bedrag van € 82.000,-- beschikbaar gesteld ten laste van het aanvullend fonds ISV. Dit bedrag zal, verdeeld over 2 jaar, benut worden om een externe kracht te werven die het aanjaagteam zal aansturen en om alle bijkomende kosten (zoals het te ontwikkelen draaiboek) te dekken.

Realisatie

Op 1 juli zal het aanjaagteam geformeerd zijn en haar eerste bijeenkomst gepland zijn. Het aanjaagteam krijgt een concrete onderzoeksopdracht mee, die aan de hand van de beslispunten nog nader geformuleerd moet worden. Binnen 2 jaar moeten hier meetbare resultaten uit voort komen.

Communicatie

Er verschijnt zo spoedig mogelijk een persbericht over het voornemen een aanjaagteam te formeren. Na de samenstelling van het aanjaagteam, wat idealiter samenvalt met de start van het nieuwe collegejaar, kan dit aan de pers gepresenteerd worden

Bijlagen

1. Motie Jongeren- en Studentenhuisvesting
-