

2004REG142A

Tweede Voortgangsrapportage

januari – augustus 2004

**Aanjaagteam
Jongeren- en studentenhuysvesting**

**Provincie Utrecht
september 2004**

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
2	DRAAIBOEK	1
3	NIEUWBOUW	4
4	PROCESVERSNELLING	4
5	EVALUATIE	5
6	CONCLUSIES EN VERVOLG	5

1 Inleiding

Achtergrond en status

Het Aanjaagteam Jongeren- en Studentenhuisvesting rapporteert door middel van een voortgangsrapportage tweemaal per jaar aan gedeputeerde staten. Dit is de tweede voortgangsrapportage en beslaat de periode van 1 januari 2004 tot 1 juli 2004. Op 26 oktober 2004 is deze rapportage vastgesteld door GS en tevens is deze ter kennisneming geagendeerd in de commissie Ruimte en Groen.

Opdracht

Op 27 mei 2003 hebben gedeputeerde staten van Utrecht besloten een aanjaagteam te formeren met de volgende opdracht:

- a) ontwikkelen van een draaiboek voor belanghebbenden, met oplossingen voor de knelpunten (o.a. brandveiligheid en bouwkundig) omtrent de bestemmingswijzing van kantoorpand naar (tijdelijke) woonruimte voor jongeren en studenten;
- b) inventariseren van de mogelijkheden voor de tijdelijke bewoning door jongeren en studenten van leegstaande panden in bezit van overheden binnen de provincie Utrecht en hierin te bemiddelen;
- c) in kaart brengen van de mogelijkheden (locaties) voor nieuwbouw ten behoeve van jongeren en studenten;
- d) in contacten met gemeenten waar de problemen zich voordoen te wijzen op de effectieve benutting van het instrumentarium dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt (met name voor wat betreft tijdelijke bestemmingswijzigingen).

Inmiddels heeft het aanjaagteam aan het merendeel van haar bestuurlijke opdrachten voldaan. In deze voortgangsrapportage zal de wijze waarop het aanjaagteam invulling aan de afzonderlijke opdrachten heeft gegeven en de door haar behaalde resultaten beschreven worden, onder: a) draaiboek, b) praktijktoets, c) nieuwbouw en d) procesversnelling.

2 Draaiboek

Zoals reeds in de vorige voortgangsrapportage (januari 2004) werd gemeld, heeft het aanjaagteam een draaiboek ontwikkeld voor het herbestemmen van kantoren. Het draaiboek is begin 2004 aan de praktijk getoetst aan de hand van een concreet voorbeeld in Houten. In het centrum stonden reeds langere tijd twee kantoorgebouwen leeg. De mogelijkheden om deze om te zetten in jongeren- en studentenhuisvesting zijn door het aanjaagteam, samen met de gemeente en twee plaatselijke woningcorporaties, onderzocht. Het draaiboek en de bevindingen zijn gebundeld en gepubliceerd onder de titel 'Werkdocument omzetten kantoren en praktijktoets'.

Praktijktoetsen

Het uitvoeren van een praktijktoets bleek een concrete en constructieve manier van werken. De partijen zijn hierdoor in staat gebleken om in een relatief kort tijdsbestek samen een aantal stappen te zetten en conclusies te trekken. De praktijktoets is in 2 maanden uitgevoerd en afgerond. Op grond van deze ervaringen zet het aanjaagteam in op het uitvoeren van nog één of twee praktijktoetsen met het ombouwen van bestaande gebouwen. Dit keer geen kantoren, maar gebouwen met een voormalige zorgfunctie.

Kantoor Houten

Het aanjaagteam is onder andere door de plaatselijke politiek gewezen op twee leegstaande kantoorpanden in het centrum van Houten, nabij het station. Op initiatief van het aanjaagteam is besloten om in een werkgroep de (on)mogelijkheden van tijdelijke omzetting van één van deze kantoren naar wooneenheden voor jongeren en studenten te bestuderen. In werkgroep namen vertegenwoordigers van de gemeente Houten, de plaatselijke woningcorporaties AWH en dr Schaepman en de SSH Utrecht deel en de werkgroep werd voorgezeten door de procesmanager jongeren- en studentenhuisvesting. Zowel de gemeente, de corporaties als het aanjaagteam hebben vooraf de intentie uitgesproken om het plan te realiseren, mits het technisch, financieel en juridisch haalbaar zou blijken te zijn.

De werkgroep heeft de stappen doorlopen, zoals in het draaiboek beschreven. USF studentenbelangen heeft op verzoek van de werkgroep een studentenpanel samengesteld om de interesse voor het aanbod onder studenten te peilen. Het studentenpanel heeft de lokatie bezocht en was positief over de bereikbaarheid, voorzieningen in de omgeving en het gebouw. De studenten zelf verwachten dat er zeker een groep studenten in het aanbod geïnteresseerd zal zijn. Ook technisch en juridisch leken er op voorhand geen onoverkomelijke belemmeringen. Er was voldoende draagvlak onder de betrokken partijen. Helaas bleek het plan financieel geen haalbare kaart. Zelfs met een maximale inzet van beschikbare subsidies, lag de vraagprijs van het kantoorpand ruim boven het bedrag dat redelijkerwijs geboden zou kunnen worden. De partijen hebben daarop besloten om op dit moment van een bod af te zien.

De praktijktoets heeft helaas niet het uiteindelijke doel bereikt. Toch wordt de uitkomst als positief ervaren. De lokale partijen hebben constructief samengewerkt aan een uitvoerbaar plan. Het aanjaagteam heeft meer inzicht in de gemeentelijke praktijk gekregen en jongeren- en studentenhuisvesting is lokaal op de agenda gezet. Verwacht mag worden dat de lokale partijen alert blijven op de mogelijkheden die zich aandienen en eerder bereid zullen zijn om de kansen die zich voordoen ook daadwerkelijk aan te grijpen.

School Odijk

Een inventarisatie van leegstaande en –komende gebouwen in gemeenten grenzend aan de stad Utrecht, leidde het aanjaagteam naar een scholencomplex in Odijk. De scholen zijn recent verhuisd naar nieuwbouw op een andere plek. De oudbouw wordt gesloopt en de lokatie wordt herontwikkeld voor woningbouw. Op verzoek van het aanjaagteam heeft de gemeente de gebouwen nog niet gesloopt, en wordt de mogelijkheid onderzocht om de gebouwen tijdelijk te herbestemmen tot studentenhuisvesting.

Met instemming van de gemeente heeft het aanjaagteam een globaal haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De voorlopige conclusie was dat het bouwtechnisch goed te verbouwen is tot 25 (met kleine ingrepen) à 50 (met aanbrengen scheidingswanden) kamers. De SSH Utrecht is in principe bereid het onderhoud en beheer en de verhuur op zich te nemen. Door het inschakelen van Bureau Magnus kunnen de kosten van de verbouwing door zelfwerkzaamheid laag worden gehouden. De Hogeschool voor de Kunsten Utrecht verwacht dat dit aanbod tegemoet komt aan met name de behoefte aan atelier- en woonruimte onder eerstejaars studenten Autonome Kunst en heeft haar medewerking toegezegd bij het benaderen van woningzoekenden. Met subsidies zou het plan ook financieel zijn te realiseren. Daartoe zijn reeds subsidieaanvragen gedaan.

Het college van B&W van de gemeente Bunnik staat in principe positief tegenover het plan, en is bereid het pand niet te slopen in afwachting van een haalbaarheids-onderzoek. De gemeente wil door het pand beschikbaar te stellen een bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood onder studenten. Een definitief besluit wordt na de zomer genomen.

Jeugdzorg

Binnen de jeugdzorg is er een beweging van residentiële naar ambulante zorg. Enerzijds komen er zo mogelijk panden leeg die geschikt te maken zijn voor reguliere jongeren- en studentenhuisvesting, anderzijds kan het aanjaagteam een bijdrage leveren aan de huisvesting van de (uitbehandelde) jongeren. Het aanjaagteam heeft enkele verkennende gesprekken gevoerd met verschillende instellingen. De instellingen maken een beweging naar meer opvang dicht bij de ouders, in een 'normale' woonomgeving. Het gaat om kleine leefgroepen van jongeren die begeleiding behoeven. De SSH Utrecht onderzoekt op dit moment of zij geschikte panden kan bieden.

De Stichting Jongeren Huisvesting Utrecht (SJHU) is reeds eerder in samenwerking met maatschappij Zandbergen een project gestart voor moeilijk bemiddelbare jongeren. Een moeilijk bemiddelbare jongere wordt geplaatst in een kleinschalig pand samen met andere studenten of werkende jongeren. Onder andere met een subsidie in het kader van het Experimenten Krediet Volkshuisvesting, levert de provincie Utrecht al een bijdrage. De tot op heden positieve ervaringen met dit kleinschalige en tijdelijke project zijn wellicht in te zetten bij een structurele benadering op een grotere schaal. Het aanjaagteam wil dit door middel van een praktijktoets onder de aandacht brengen.

Ouderenzorg

De ouderenzorg kent een vergelijkbare beweging; van intra- naar extramurale zorg. De huidige verzorgingshuizen sluiten niet meer aan bij de wensen en ideeën omtrent de moderne ouderenzorg. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen en ontvangen eventuele zorg thuis op maat. De leegkomende verzorgingshuizen zijn uitstekend (tijdelijk) te herbestemmen tot studentenhuisvesting. Een goed voorbeeld hiervan is het voormalig verzorgingshuis Titus Brandsma te Utrecht, dat dit jaar door de SSH Utrecht omgezet is tot tijdelijke huisvesting voor binnen- en buitenlandse studenten.

De SSH Utrecht en Kences werven actief voormalige verzorgingshuizen, en organiseerden het afgelopen voorjaar, in samenwerking met Arcares, een werkconferentie over dit onderwerp. De conferentie werd goed bezocht, maar helaas waren er slechts enkele zorgaanbieders aanwezig. Duidelijk is dat dit onderwerp in de zorgsector nog onvoldoende hoog op de agenda staat. Daarom is het aanjaagteam, via het provinciaal programma Wel Thuis!, in contact getreden met de IVVU, de regionale koepel van zorginstellingen. In de IVVU nieuwsbrief is een oproep geplaatst om panden aan te dragen voor een praktijktoets.

Wonen boven winkels

Het aanjaagteam staat positief tegenover een initiatief van Nieuw Utrecht. Dit is een vereniging die zich bezighoudt met vernieuwing en verbetering van Utrecht op uiteenlopende gebieden zoals leefbaarheid, scholing en stedebouw. Door middel van concrete projecten proberen zij de stad Utrecht meer kwaliteit te geven.

Na de zomer worden in een werkatelier de mogelijkheden van het stimuleren van wonen boven winkels nader bekeken. Het aanjaagteam wil graag een thematische en inhoudelijke bijdrage leveren aan het programma.

Communicatie

Het omzetten van kantoren heeft de afgelopen maanden in de belangstelling gestaan. De bevindingen van het aanjaagteam hebben de nodige publiciteit getrokken. Het aanjaagteam trekt de conclusie dat het omzetten van kantoren naar wonen voor studenten op dit moment - in deze regio en op grote schaal - financieel niet haalbaar is. Deze conclusie is breed onder de aandacht gebracht. Ook door de verspreiding van de eigen digitale nieuwsbrief is de aandacht op de praktijktoets gevestigd. De digitale nieuwsbrief wordt inmiddels onder een brede groep (125) professionals, belanghebbenden en belangstellenden, verspreid. Een ingelaste kenniskring heeft helaas wegens een tekort aan inschrijvingen geen doorgang kunnen vinden. De korte termijn waarop de organisatie hiervan moest plaatsvinden is hier waarschijnlijk debet aan.

Naar aanleiding van de praktijktoets kantoren is de procesmanager van het aanjaagteam door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) gevraagd deel te nemen aan het forum in het symposium '(Tijdelijk) wonen in kantoren' op de BouwRAI in april 2004. Het werkdocument omzetten kantoren is in een oplage van 150 exemplaren verspreid en heeft veel positieve reacties opgeleverd. Tevens wordt het aanjaagteam besproken in de SEV-publicatie 'wonen in kantoren', dat naar aanleiding van het gelijknamige nieuwe SEV-programma is gepubliceerd.

Het aanjaagteam is door VROM gevraagd een bijdrage te leveren aan de nieuwe VROM brochure (juli 2004) met aanbevelingen voor studentenhuisvesting. Ook wordt het aanjaagteam vermeld in de meest recente brief van minister Dekker aan de kamer. Het aanjaagteam heeft zich daarmee stevig op de kaart gezet en geniet landelijke bekendheid. Verder heeft het aanjaagteam een Junior Kenniskring georganiseerd, want wat is er meer logischer dan studenten zélf te laten denken en doen? Het blijkt dat veel studenten creatieve oplossingen hebben voor het huisvestingsprobleem. Enkele Universiteit- en Hogeschoolkranten en ook RTV Utrecht hebben aan deze junior kenniskring aandacht besteed.

3 Nieuwbouw

Het aanjaagteam is tot op heden niet in staat gebleken nieuwbouwlocaties voor jongeren- en studentenhuisvesting in beeld te brengen. Er zijn wel acties ondernomen op dit vlak. Er zijn gesprekken gevoerd met enkele ontwikkelaars over hun visie op de nieuwbouwopgave. Daarnaast heeft het aanjaagteam nieuwbouwprojecten in Utrecht (De Bisschoppen op de Uithof en WXY op de het terrein van de University College) voorgedragen voor MAP-geld vanuit het streekplan (Meerjaren Actie Programma). Hierover zal dit najaar worden besloten.

Nieuwbouw voor jongeren en studenten blijkt een ingewikkelde opgave. De woningbouw kampt landelijk en regionaal met stagnatie, en het ligt dan ook voor de hand deze opgave in een breder perspectief te plaatsen en mee te nemen bij andere activiteiten die de provincie al op dit vlak onderneemt. Het aanjaagteam zal de noodzaak van nieuwbouw voor jongeren en studenten specifiek bepleiten in het kader van de in de Begroting 2005 aangekondigde extra inzet op stedelijke vernieuwing en woningbouw.

4 Procesversnelling

Het aanjaagteam is voor veel organisaties, gemeenten en particulieren een aanspreekpunt geworden voor jongeren- en studentenhuisvesting. We zorgen dat de vragen intern of extern bij de juiste personen terecht komen, en daar voor een snelle en efficiënte afhandeling. Daarnaast loopt op voorspraak van het aanjaagteam binnen de gemeente Utrecht een traject om te bepalen of, met het - vooruitlopend op herontwikkeling - mogelijk maken van

bestemmingswijziging ten behoeve van jongeren- en studentenhuisvesting, pro-actiever is in te spelen op transformatie van bestaand stedelijk gebied. Naar verwachting wordt dit najaar duidelijk of er binnen de gemeente Utrecht voldoende draagvlak is om hier mee te gaan experimenteren. Het aanjaagteam zal ook andere gemeente op dit spoor zetten.

5 Evaluatie

Bij aanvang van het aanjaagteam is afgesproken om het functioneren van het aanjaagteam tussentijds te evalueren. In juli heeft het aanjaagteam haar activiteiten en de behaalde resultaten geëvalueerd. Conclusie is dat, hoewel het aanjaagteam zich tot doel heeft gesteld het aanbod te verruimen, de inspanningen van het aanjaagteam nog niet direct tot meer aanbod hebben geleid. Op basis van de ervaring met de praktijktoets Houten, wordt niet verwacht dat via praktijktoetsen op grote schaal aanbod is te realiseren. Tegelijkertijd is het aanjaagteam wel een goed middel gebleken om aandacht te vragen voor de woningnood onder jongeren en studenten, kennis en ervaring uit te wisselen en nieuwe ideeën uit te dragen. Om die reden moet het aanjaagteam naar de mening van de teamleden worden voortgezet.

Het aanjaagteam functioneert vooral goed als platform voor kennisuitwisseling, het bijeen brengen van partijen en het aanzetten tot initiatieven. Op dit punt zou het aanjaagteam zich verder moeten versterken en richten.

Zo zal het aanjaagteam actief kennis en ervaring blijven uitdragen en de activiteiten van zowel aanjaagteam als individuele leden van het team onder de aandacht blijven brengen. Ook zal het aanjaagteam uiteenlopende communicatiemiddelen in blijven zetten: de halfjaarlijkse kenniskring, de tweemaandelijks digitale nieuwsbrief, inhoudelijke werkdocumenten en halfjaarlijkse voortgangsrapportages en zal zij deze informatie beschikbaar blijven stellen via de website van de provincie. Bij gelegenheid wordt een actieve bijdrage geleverd aan het publieke debat. Zo gaat het aanjaagteam deelnemen aan de pilotprojecten die de SEV na de zomer start. Indien daar aanleiding toe is, verspreidt het aanjaagteam persberichten en reageert zij alert op vragen vanuit pers.

Dat betekent dat de doelstelling enigzins wordt bijgesteld. Het uiteindelijke doel blijft het realiseren van meer aanbod, maar het aanjaagteam gaat zich minder richten op realisatie, en meer op het scheppen van de juiste condities en een gunstig klimaat voor initiatieven op dit vlak. Er zal in het tweede jaar geen sprake zijn van een radicale koerswijziging, wel van het beter managen van de verwachtingen en het verleggen van accenten. Het aanjaagteam wil niet de verwachting wekken dat zij grote aantallen kamers zal weten te realiseren, wel dat zij partijen weet te mobiliseren, dat zij daarin kan faciliteren en, zeker in de initiatieffase, zaken kan aanjagen. Het aanjaagteam zal deze ambities concretiseren in een Plan van Aanpak voor de periode augustus 2004 – juli 2005.

6 Conclusies en vervolg

In de vorige voortgangsrapportage heeft het aanjaagteam zich tot doel gesteld om in directe of indirecte zin een bijdrage te leveren aan het gereedkomen van minstens *1000 extra eenheden* voor jongeren en studenten in de provincie in een periode van twee jaar. Het gaat hier om een bruto aantal, aangezien een aantal van de gerealiseerde kamers tijdelijk zijn en bestaande kamers aan de markt onttrokken zullen worden.

Het aanjaagteam heeft inmiddels een indirecte bijdrage geleverd aan de realisatie van woonruimte voor jongeren en studenten. Deze bijdrage bestaat uit het inhoudelijk voorbereiden van subsidieaanvragen, het bemiddelen bij verschil van inzicht over de toepassing van wet- en regelgeving en het onder de aandacht brengen van mogelijke oplossingen. Daarnaast heeft de provincie in de periode voorafgaand aan de formatie van het aanjaagteam door middel van een bankgarantie de verbouw van een kantoorpand aan de Kanaalweg mogelijk gemaakt. Hier wonen momenteel 150 studenten. Het aanjaagteam heeft zich het afgelopen jaar o.a. ingezet voor de nieuwbouw van circa 1000 studenten- en starterswoningen aan de Europalaan, en zet zich momenteel in voor de herbestemming van verschillende panden. Het project in Houten, waar een kantoorgebouw verbouwd zou worden tot 60 kamers, heeft vanwege het te grote financiële gat geen doorgang kunnen vinden. Verder kunnen we een procedurele bijdrage leveren aan de realisatie van eenheden voor jongeren en studenten. Kortom, het aanjaagteam streeft naar het realiseren van zo veel mogelijk eenheden. Na onze ervaringen het afgelopen jaar en het verworven inzicht lijkt het ons reëel onze ambities op deze wijze bij te stellen.

Op de website van de provincie Utrecht ([www.provincie-utrecht.nl/wonen, jongeren & studenten](http://www.provincie-utrecht.nl/wonen_jongeren_&_studenten)) zijn het plan van aanpak, de nieuwsbrieven, de voortgangsrapportage januari 2004 en het werkdocument te downloaden.