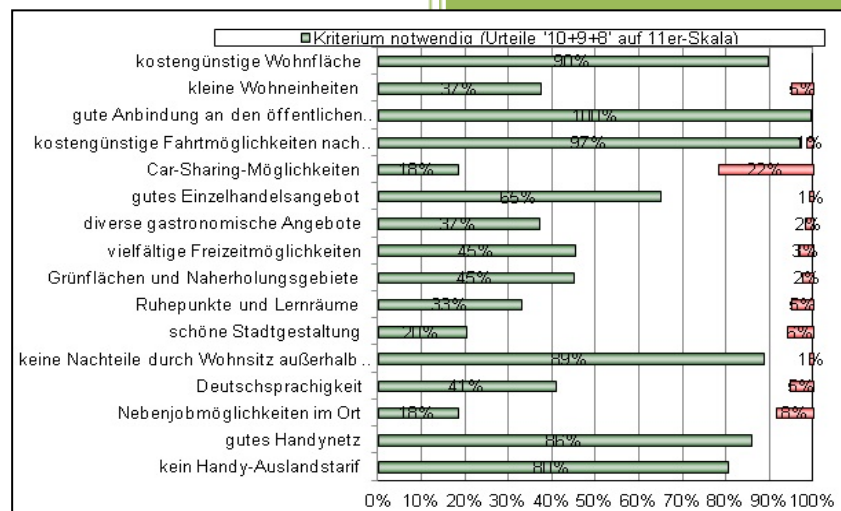


# Onderzoek Studentenhuisvesting in de Gemeente Simpelveld

# 2013



<b><u>Inhoud</u></b>	<b><u>Blad</u></b>
Inleiding .....	3
1. Doel van dit onderzoek.....	4
2. Aanbevelingen MAIX.....	5
3. Voorwaarden.....	6
4. Bestandsopname woningen.....	9
5. Overleg Akense partners.....	10
6. Conclusie.....	11
7. Doorkijk toekomst.....	12

## **Onderzoek studentenhuisvesting in de gemeente Simpelveld**

### **Inleiding**

In 2011 heeft de Aachener Oberbürgermeister, Marcel Philipp, een beroep gedaan op alle grensgemeenten om te assisteren bij het onderbrengen van de tijdelijke piek aan extra studenten die tussen 2013 en 2018 uitvloeiend naar 2020 ten gevolge van de Doppelte Abiturjahrgang en het afschaffen van de militaire dienstplicht ontstaat.

Ook de uitbreiding van de opleidingen aan de FH (Fachhochschule) dragen hieraan bij.

Tevens heeft Aken nu ook het predicaat "Exzellenzhochschole" gekregen.

Daarnaast ontstaat er een groei door de nieuwe ontwikkelingen Campus Melaten en West.

## Simpelveld / Bocholtz Studenten Proof?

### 1. Doel van dit onderzoek

De doelstelling van dit onderzoeksgedeelte is:

Het inzichtelijk maken van de belangrijkste vraag die dan ook gelijk het uitgangspunt is, te weten:

Duidelijkheid te scheppen over de vraag:

" Zouden de studenten van de Akense universiteiten/ RWTH en van de /FH (Fachhochschule), hier in Simpelveld - Bocholtz überhaupt wel willen wonen?"

Om het onderzoek uit te voeren is het hierin gespecialiseerde bedrijf Maix uit Aken ingeschakeld. Het bedrijf Maix heeft in het onderzoek in totaal 203 studenten geïnterviewd die nu al in Aken wonen, zo wel eerstejaars tot en met zesdejaars studenten en dan de meeste hiervan studerende aan de RWTH. De resultaten van deze antwoorden zijn in percentages weergegeven in grafieken. De gestelde vragen en de overeenkomstige, gefilterde antwoorden zijn vervolgens gerubriceerd. Hieruit vloeit een mogelijk uitgewerkt te volgen scenario voort. Maix heeft dit onderzoek nu afgerond. Dit is tevens het uitgangspunt van dit rapport, waarmee wij dan nu met dit onderdeel starten.

## **2. Resultaten en aanbevelingen conform onderzoek MAIX**

De samenvatting van de resultaten van de antwoorden geven dan ook een bepaalde richting weer en hieruit voortvloeiend de aanbevelingen.

Onderstaand zijn dan de hieruit geconcludeerde en mogelijk te volgen richtlijnen weergegeven:

- Actueel geeft 1% van de Akense studenten zeer zeker aan om in de gemeente Simpelveld/Bocholtz te willen wonen.
- Maar ook geeft 24% van hun aan mogelijk in de gemeente Simpelveld/Bocholtz te willen wonen.
- Het potentiaal van 1% omvat ca. 450 tot 500 studenten in 2015 en tot 2020 met de mogelijke uitloop naar ca. 600 studenten.
- Het potentiaal van dat 1% zal ook nog verhoogd worden door een betere info bekendheid richting studenten over de gemeente Simpelveld/Bocholtz.
- Door de toekomstige nog te verwachten studenten en aantoonbare verhoogde studentenaantallen zoals ook de hierbij toenemende krapte op de markt in Aken, zullen deze potentiële aantallen alleen maar toenemen.

**MAAR:** Om het potentiële aantal studenten uit Aken voor Simpelveld/Bocholtz te enthousiasmeren, zijn de drie onderstaande uitgangspunten/voorwaarden te vervullen c.q. te waarborgen.

1. Openbaar vervoer, bereikbaarheid locatie, solide verbinding, goedkoop-gratis vervoer
2. Goedkope woningen kunnen aanbieden (groepswoon)
3. Promoten(bekendheid) Simpelveld/Bocholtz

### **3. De uit te voeren drie voorwaarden voor Studenten huisvesting in Simpelveld/Bocholtz**

#### **Voorwaarde 1:**

#### **Het openbare verkeersnetwerk en openbaar vervoer massief verbeteren en /of uitbreiden.**

De Gemeente Simpelveld moet in een verbeterde infrastructuur investeren, om de bereikbaarheid en de vervoerskosten voor studenten acceptabel te maken.

- Regelmatige busverbinding van Simpelveld/ Bocholtz naar Aken Universiteit en/of rechtstreeks naar "Bushof" in Aken realiseren. Minstens ieder uur verbindingen van 7.00 tot 24.00 uur ( tijdens college om het half uur).
- Maximale reistijd: 30 tot 45 minuten (vergelijkbaar met de reistijden uit de omliggende stads delen Brand/ Eilendorf/ Würselen/ Stolberg).
- Invoeren van speciale korting voor studenten tickets (OV- kaart) voor het gebruik van het openbaar vervoer. (vervoerskosten mogen niet het complete prijsvoordeel van de huur overstijgen).
- Aanvullend Car-Sharing-aanbieden en/of kleinschalig bus vervoer.

**Voorwaarde 2:****Creëren van een prijsgunstig woningaanbod.**

- Het woningaanbod in de Gemeente Simpelveld moet goedkoper zijn dan in Aken, door deze lagere huur wordt het "nadeel" van de locatie gecompenseerd (minimaal 10 % prijsverlaging in vergelijking met huurprijzen in de stad Aken). Over de huurprijzen in Aken wordt nader ingegaan bij de conclusie.
- De huurprijs van de woningen moet ook in verband met de reiskosten m.b.t. de bereikbaarheid bekeken worden.
- Er is behoefte aan verschillende woningtypen (geclusterd wonen, appartementen, privé woningen) de grote van de woningen variëren van 17 m<sup>2</sup> tot 30 m<sup>2</sup> per persoon.
- Er is vraag (woon wensen) naar studentengemeenschappen (geclusterd/groeps-wonen), studentenleven, studentengebieden --> daar waar studenten kunnen samenleven. Dit houdt in dat er meer vraag naar grotere "woongebouwen" en "complexen" komt, waar studenten kunnen samenwonen.
- Bij de vraag naar de afmeting (grootte) van de woning/kamer is men afhankelijk het bestedingspatroon van de student. Er is interesse van de studenten in Aken, mits men in Simpelveld/ Bocholtz meer m<sup>2</sup> per woning krijgt voor hetzelfde of voor minder geld.

- De grootste vraag is naar woningen met een kale huur vanaf ongeveer € 150 tot € 200.

### **Voorwaarde 3:**

#### **Bekendheid aanzienlijk verhogen.**

- De gemeente Simpelveld moet de huurlocaties bij studenten actief promoten, om Simpelveld/Bocholtz bij studenten in Aken als een alternatieve en attractieve woonplek onder de aandacht te brengen.
- Promoten van de gemeente bij eerstejaars studenten en studenten met een langere studietijd die bij de RWTH Aken studeren.
- Deze studenten dan ook info doen toekomen over:
  - Openbare vervoersmogelijkheden / verkeersverbindingen / infrastructuur
  - Beschikbare woningen
  - Een gemeente met een thuis gevoel
  - Goede/ gratis parkeer mogelijkheden
  - Goed aanbod winkels (Plus en Aldi)
  - Duits sprekend
  - Duits mobiele telefoon netwerk (aanwezig Bocholtz)
  - Goede en snelle internet verbinding
  - Veel groen en rust
  - Recreatiemogelijkheden in de omgeving
- "Grensangst" wegnemen
- Sympathie overbrengen



#### **4. Bestandsopname van de mogelijk aan te bieden woningen en partijen.**

- De woningstichting heeft momenteel geen leegstand, maar de woningstichting is bereid om toch toekomstig een aantal woningen aan te bieden, waar dan ook de studenten met 2 of 3 personen zouden kunnen wonen.
- De overige verhuurders hebben niet echt een categorie in hun woningbestand die aangeboden kunnen worden aan de studenten.
- Voor wat betreft de privé partijen, deze moeten nog onderzocht worden, maar aan de hand van de recente kranten berichten, betreffende het onderzoek naar studentenhuisvesting, zijn er toch al positieve reacties binnen gekomen van mensen die toch wel een kamer leeg hebben en deze aan studenten zouden willen verhuren.
- De benaderde makelaars waren in eerste instantie positief tegenover het concept, maar geven aan eerst te willen wachten op wat het onderzoek zal uitwijzen.
- De projectontwikkelaars hebben ook een positieve reactie in deze gegeven, maar ook met deze kanttekening hier willen ook zij wachten, op de resultaten van het onderzoek.

### **5. Overleg met Akense partners inzake studenten huisvesting in Simpelveld/Bocholtz**

- In het overleg met de Stad Aken is duidelijk aangegeven dat zij voor wat betreft de studentenhuisvesting in Simpelveld / Bocholtz het concept als een positieve ontwikkeling zien.
- Ook is in dit overleg aangegeven dat de vraag naar studenten woningen in Aken het aanbod overstijgt met netto ca. 2900 stuks die naar omringende gemeenten (ook NL) moeten uitwijken en deze aantallen zullen volgens actuele berichtgeving van RWTH en FH tot ca. 2020 constant blijven.
- De overige organisaties die de studentenhuisvesting in Aken aanbieden en ook in zijn geheel de te verhuren woningen (kamers/appartementen) onder de studenten coördineren staan ook, positief tegenover de studentenhuisvesting in Simpelveld / Bocholtz, maar met de kanttekening dat er nu nog niet echt krapte is en dat vooral een drietal punten van belang zijn als er vanuit de Nederlandse zijde woningen op de markt gebracht worden.

De drie punten zijn:

1. solide verbinding, bereikbaarheid verhuur locatie
2. lage huren zijn belangrijk
3. wonen in groepsverband (clustering)

## **6. Conclusie**

Gezien de voorafgaande omschreven aanbevelingen kunnen we nu het onderstaande als vereiste voorwaarden vaststellen :

**Een eerste vereiste** om de “vonk te laten overslaan” voor de realisatie van deze studentenhuisvesting in Simpelveld/Bocholtz is een goede solide verbinding met de beoogde locatie. Het belangrijkste is het openbaar vervoer(goedkoop-liefst gratis) en natuurlijk de overige hieraan gelieerde aanvulling zoals: car-sharing en inzet van eventuele buspendeldiensten. (alle drie opties v.r.v. gemeente)

**Een tweede** vereiste is een geschikt woning aanbod in de verschillende vormen, maar hier hebben kleine woningen de voorkeur. De wens hier is in groepsverband (clustering) in een complex waarin een gezamenlijke ruimte is om samen te komen.

**Een derde** vereiste is lage huren en kleine wooneenheden/kamers ca. 17 m<sup>2</sup> en een lage kale huurprijs vanaf € 150 ,-- tot € 200,--

De huurprijzen op de Akense studentenwoning markt zijn dan ook divers, als het gaat om mindere kwaliteit van de woonruimte dan liggen deze om en nabij € 6,-- per m.2 en voor hogere kwaliteit om en nabij de € 12,-- per m.2 en dan plus een schommeling van 20% dit laatste heeft dan te maken met ligging van de woonruimte t.o.v. de reisafstand, inkopen, uitgaan (pilsje drinken/darten), vrijetijdsinvulling (bowlen), recreatie (biljarten), sporten(fitnes en rennen) en allemaal deze mogelijkheden in de nabijheid, de staat waarin de woonruimte verkeerd, betere uitvoering van de woonruimte, samen wonen met meerdere studenten etc. alle voornoemde punten hebben invloed op de huurprijs.

Natuurlijk zullen voorgaande drie vereisten, investeringen met zich meebrengen voor de gemeente Simpelveld. Hoe groot het budget hiervoor zou moeten zijn en wat dit exact inhoud is nog niet verkend(bekend) wel is er een indicatie aan kosten weergegeven in punt 7. "Doorkijk naar de toekomst".

Wel betekent dit indien de uit de conclusie van de rapportage van MAIX aangeven aantal studenten komen er op korte termijn woningen beschikbaar moeten zijn, die we nu niet hebben, tevens dienen deze woningen onzelfstandige woningen te zijn. En dan natuurlijk op middellange termijn het inwonersaantal verhogen met 1% van ca. 45.000 tot 49.000 (totaal aantal Akense studenten) in 2014/2015 ca. 450 tot 500 studenten en tot 2020 mogelijk ca. 600 studenten.

Een risico is natuurlijk ook dat er nu indien er meer vraag komt naar woonruimte dan het aanbod --> er imago schade zou kunnen ontstaan.

## 7. Doorkijk naar de toekomst

Voor uitlopend hierop zullen ook toekomstig voor dat deze studenten dan ook komen aandacht gegeven moeten worden aan onderstaande punten:

- door de toestroom van deze studenten zal er een aanspreekpunt voor deze studenten moeten komen binnen de gemeentelijke organisatie voor het begeleiden (aan de hand nemen) van de "eerste studenten"
- grens overschrijdende vragen (in samenwerking met GIP Grensgänger Info Punkt in Aken en Kerkrade)
- inzichtelijk maken welk aanbod in woningen er zo dadelijk echt realistisch is Simpelveld/Bocholtz.
- advies en voorwaarden verbouwen van particuliere woningen, de vragen die particulieren hebben (denk hierbij aan onzelfstandige woonruimte, brandveiligheid, huurovereenkomsten etc.)
- overleg voeren met partners zoals vooral project ontwikkelaars en beleggers/investeerders om dan daadwerkelijk aan de toekomstige vraag naar woningen te kunnen invullen. De overige verhuurders hebben immers geen woningen ter beschikking behalve de woningstichting een minimaal aantal.
- huurprijsbepaling ( deze in onderling overleg met de toekomstige verhuurders duidelijk aangeven en bepalen, omdat anders waarschijnlijk de verhuurprijs per m.2 te hoog wordt)
- omgaan met overlast (welke mogelijke overlast veroorzaken studenten in deze en hoe hiermee om te gaan)
- marketingcampagne opzetten (hoe gaan we dit aanpakken)
- inrichten van een website

Voornoemde zal dan ook tijd en geld middelen vragen, waarvan onderstaand dan ook een indicatieve opstelling.

Inzet in tijd en geld middelen (indicatief) Per jaar	Kosten Per jaar
Beleidsmedewerker gem. <u>4 uur</u> /per week/per jaar 46 weken is 184 uur a € 100,--=18400,--(jaarbasis)	18.400,--
Bij <u>8 uur</u> /per week <u>plus</u>	18.400,--
Marketing campagne (promotiekosten)	
Vormgeving/ontwerp	2.500,--
Flyers/posters	1.000,--
Brochure	1.500,--
Reclame	2.500,--
Gadget boekje	1.000,--
Totaal	45.300,--

Faciliteren in eventuele reiskosten studenten <u>minimale</u> variant (toekomstig) per jaar en <u>maximaal</u>	aanname 50.000,-- 150.000,--
Tegemoetkoming van voornoemde kosten in onderling overleg (bijdrage) met beleggers/projectontwikkelaars/alle overige verhuurders van woningen	

Enmalige kosten	
Verdere onderzoeken woningcapaciteit ligt aan hoe ver invulling moet gaan.	5.000,--
Opzetten marketingplan	7.000,--
Externe ondersteuning diversen	5.000,--
Totaal	17.000,--

Uit voornoemde opstelling blijkt dan ook dat de nu aangeven indicatieve kosten kunnen oplopen per jaar van ca. € 100.000,-- tot € 200.000,-- vooral zit het hier in het faciliteren in de eventuele reiskosten.

De eenmalige kosten voor verdere onderzoeken en uitwerken zoals aangegeven ca. € 17.000,--

Reeds een genomen stap is dat de gemeente Simpelveld is opgenomen op de website voor extra kamers voor studenten.

[www.extraraum-aachen.de](http://www.extraraum-aachen.de)

Kanttekening in deze is : dat gemeente in dit geval niet gaat voor nieuwbouw, dus hier is zij aangewezen nu op hoofdzakelijk particuliere initiatieven voor de verhuur.

Gehele voornoemde weergegeven conclusie en de omschreven doorkijk naar de toekomst en de hierin opgenomen indicatieve kosten opstelling versus het uit het rapport van MAIX hierin weergegeven maximale bereik van ca. 600 studenten is dan ook de basis om hierover een gedegen besluit te nemen.

Onderzoek onder studenten :



[www.maix.de](http://www.maix.de)

Dr. Gunter Härdtl

Begeleiding :



[www.hkvm.nl](http://www.hkvm.nl)

Hub. A.S.M.Kessen

**datum rapportage 28-05-2013**

**VERSIE : 31-05-2013**

**VERSIE : 11-06-2013**

**VERSIE : 14-11-2013 DEFINITIEF.**