

'WIJ ZIJN EEN SPIN IN HET WEB'



MENSENMAKEN *de*STAD

Monique van Loon (l) directeur Jebber en Jolien Stokroos Manager SSH Groningen

De woningmarkt zit muurvast. Als student kom je bijna niet aan de bak, en ook als je eenmaal een baan hebt is er nauwelijks aanbod. Daarom ontwikkelt Jebber uitsluitend voor deze doelgroep. Die focus zorgt voor slagkracht, zegt Monique van Loon. En dat is hard nodig. 'We moeten tempo maken.'

Jebber werd in 2010 opgericht vanuit de Stichting Studentenhuisvesting (SSH). Doel was destijds het realiseren van starterswoningen voor young professionals. Aanvankelijk lag de focus op ontwikkeling, verhuur en beheer van starterswoningen in Utrecht, omdat daar een schreeuwend tekort aan was. In zes jaar tijd wist Jebber hier 1.300 woningen te realiseren. Inmiddels is de koers verlegd. Jebber richt zich nu uitsluitend op het ontwikkelen van woningen voor studenten en starters, terwijl SSH eigenaar wordt van de woningen en zorgt voor verhuur, beheer en onderhoud. Het werkgebied is uitgebreid naar andere steden waar SSH actief is, zoals Rotterdam en recent ook Groningen. Er is sprake van nauwe samenwerking, vertelt Van Loon. 'De medewerkers van SSH kennen de steden als geen ander. Ze kennen de gemeenten, corporaties, onderwijsinstellingen en natuurlijk de studenten. Ze fungeren als onze 'voelsprietten' in de steden en weten precies waar behoefte aan is. Gezamenlijk hebben we een enorm netwerk en kunnen we veel betekenen voor een studentenstad.'

Beeld: Martin Dijkstra

Wat is de kracht van Jebber?
 'De duidelijke focus. Wij werken voor een specifieke doelgroep - studenten en starters - en kennen die goed. We weten precies voor wie we ontwikkelen en bouwen. Samen met SSH onderzoeken we jaarlijks wat de woonwensen zijn van onze doelgroep in de verschillende steden. Bovendien gaan we een jaar na oplevering van een project altijd terug om te vragen hoe het bevalt, wat er goed is en wat beter kan. Zo leren we elke keer van de projecten die we ontwikkeld hebben en die kennis gebruiken weer bij een volgende ontwikkeling. Zo spelen we bijvoorbeeld in op de behoefte aan contact van de huidige generatie. Vroeger ging je als student in je eentje naar de bieb, maar de student van nu wil graag samen met anderen studeren. Daarom hebben al onze nieuwe gebouwen een gemeenschappelijke studieruimte.'

Waar letten jullie op bij het ontwikkelen van de huisvesting?
 'Goede huisvesting draagt bij aan de kwaliteit van leven. Studenten houden van gezelligheid. Daarom kiezen we voor locaties dicht bij voorzieningen en liefst dicht bij het stadscentrum. Om eenzaamheid onder jongeren te voorkomen, creëren we plekken waar ze elkaar makkelijk kunnen ontmoeten, zoals de entree, daktuinen en gemeenschappelijke ruimtes. Maar prettig wonen zit hem niet alleen in een gebouw, maar ook in de omgeving. Dus richten we ons ook op de inrichting van de openbare ruimte. Een goede locatie, prima openbaar vervoer, voldoende fietspaden en goede verlichting 's avonds. Ook groen is belangrijk, want studenten willen lekker chillen in het park als het mooi weer is. Als wij zien dat er iets ontbreekt, gaan wij in gesprek met de gemeente om te zorgen dat het er komt.'

Welke rol speelt duurzaamheid in de plannen?
 'Wij bouwen nieuwe stukjes stad die minimaal 50 jaar mee moeten gaan en in alle opzichten duurzaam zijn. We gaan voor gebouwen en een omgeving die beweging en ontmoeting stimuleren, bijvoorbeeld door groen, water, dakterrassen en binnentuinen. Maar duurzaamheid zit hem ook in het opbouwen en onderhouden van langdurige relaties met huurders, ontwikkelaars, gemeenten en investeerders. Het feit dat wij langdurig bij onze projecten betrokken zijn, leidt tot vertrouwen en een goede samenwerking.'

Hoe houden jullie woningen betaalbaar voor de doelgroep?
 'We bouwen alleen sociale huurwoningen en volgen daarbij het huurpuntenstelsel. Vooral jonge studenten die net beginnen, kunnen wel een steuntje in de rug gebruiken. Dus verlagen we vaak de huren voor studenten onder de 23 jaar, zodat ze huurtoeslag kunnen krijgen.'

Waar zien jullie kansen?
 'Wij zien kansen om op het Zernike-terrein duurzame en betaalbare huisvesting te realiseren. We ontwikkelen niet alleen zelf, maar kopen ook turn key bezit aan van derden. We komen dan ook graag in contact met ontwikkelaars of ontwikkelende aannemers die een koper zoeken voor de studentenwoningen die zij ontwikkelen. Groningen is gebaat bij meer woningen voor studenten en starters en de bijbehorende voorzieningen. Wij hebben in Utrecht gezien dat zo'n brede aanpak de doorstroming bevordert. Wij zitten er voor langere tijd in en maken afspraken voor minimaal 20 jaar. Dat betekent dat we de garantie kunnen geven dat de kamers ook in de toekomst echt voor studenten en starters bestemd blijven. En we kunnen zorgen dat onze studenten na hun afstuderen doorstromen naar andere woningen, zodat ze behouden blijven voor de stad.'

Wat is jullie ambitie?
 'We beginnen klein. Zo hebben we begin dit jaar ons eerste pand gekocht. Dat gaat om 22 kamers aan het Zuiderpark. Maar we hebben stevige ambities. We willen landelijk groeien met minimaal 2.500 woningen. SSH beheert nu 1.400 kamers in Groningen, met name ten behoeve van buitenlandse studenten. We willen in deze stad toegroeien naar 2.500 woningen. Verspreid over de stad of op één locatie.'

Welke rol speelt samenwerking daarbij?
 'Die is cruciaal! Het lage bouwtempo, de hoge prijzen en strenge regelgeving maken het een uitdaging om voldoende nieuwe huisvesting voor jonge mensen voor elkaar te boksen. Het is duwen en trekken. Maar studenten en young professionals zijn essentieel voor Groningen. Dus moeten we zorgen dat dat voor elkaar komt en dat kunnen we alleen samen! Wij zijn een spin in het web tussen gemeente, onderwijsinstellingen, projectontwikkelaars en beleggers. Wij weten hoe ontwikkelaars en corporaties rekenen en dat plannen wel financieel haalbaar moeten zijn voor alle partijen. Doordat alles bij ons in één hand zit, komen we sneller tot overeenstemming met verschillende partijen en kunnen we sneller het doel bereiken.'



MONIQUE VAN LOON
 directeur Jebber

Beste restaurant:
 Bistro Blanche

De lekkerste koffie:
 't Feithuis

Favoriete music space:
 Grote Markt

Favoriete winkel:
 Bakker Bart

Mooiste gebouw:
 Het Forum

Mooiste straat:
 Westerhaven

Persoonlijke City secret:
 cocktailbar The Stockroom

Eerste herinnering aan Groningen:
 Met mijn studentervereniging

Virgeli op bezoek bij onze zustervereniging
 Albertus

Welke mensen maken echt verschil in

Groningen:
 Studenten

Welke innovatie werkt in Groningen:
 Hoe de RUG met haar ambities tot de beste onderzoeksuniversiteiten van Europa blijft behoren

Wat gaat echt goed in de stad:
 Steeds meer gebouwen met aansprekende architectuur

En wat moet echt beter:
 De binnenstad verloedert door slecht onderhoud aan panden

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
 Martinikerkhof

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
 Rondom Hoornsemeer/Paterswoldsemeer

Passie voor:
 Projectontwikkeling en wielrennen

Grootste inspiratie:
 Topsporters

Dit raakt mij persoonlijk:
 De stem van Maria Callas

Topserie Netflix:
 Geen series; ik kijk graag spionage- of maffiafilms

Favoriet vervoersmiddel:
 Fiets

Uitme ontspanning:
 Massage

Beste sportprestatie:
 Maratona dles Dolomites

Guiltly pleasure:
 Pure chocola met hazelnoot

Beste advies:
 Verwacht niet van een ander wat je zelf zou doen

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:

Werken, sporten en met vrienden zijn

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
 Mijn dochter

Is er iets waarvan je al heel droomt:
 Een paar maanden door Azië reizen

Als je morgen wakker zou worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
 Prachtig vooil kunnen spelen

Wat maakt de stad slim:
 Continu keuzes maken (bestuur) en die

naleven, want je kan nooit alles tegelijk oplossen of iedereen bedienen

Wat is de grootste accelerator door Covid-19:
 Hybride werken en minder reizen