

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 december 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0168025
Betreft Aanvullende informatie Motie 'Ambitie en lef voor studentenwoningen'

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Groen en Ruimtelijk Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen
Auteur: Saskia Kaarsgaren
E-mail: s.kaarsgaren@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De commissie Fysieke Leefomgeving heeft op 7 oktober jl. de raadsinformatiebrief (InProces BBV: 2019-0131949) inzake beantwoorden motie 181218/M5 Ambitie en lef voor studentenwoningen besproken. Deze is op 13 oktober voor kennisgeving aangenomen door de raad. Tijdens de behandeling in de commissie is besloten een aantal punten nader uit te werken:

Besluit commissie 7 oktober 2020:

De commissie mist aandacht voor woningen boven winkels en een startnotitie over de doelgroep. De motie is wat de commissie betreft dan ook nog niet helemaal uitgevoerd. De commissie ontvangt graag de informatie die in de motie is gevraagd. Ook is er nog een vraag welke alternatieven er nog zijn, zoals het oprichten van een aparte corporatie voor jongeren/studenten.

Wethouder Stam geeft aan dat de gemeente geen eigendommen in de binnenstad heeft. Met vergunningenbeleid wordt bewoning wel toegestaan, maar de gemeente heeft daar geen directe invloed op. Een startnotitie specifiek voor jongeren/studenten maken is niet verstandig. We moeten vooral kijken naar prijssegmenten en de woonbehoefte die er is. Eind van het jaar geeft een scan duidelijkheid of gemeentelijk vastgoed nog mogelijkheden biedt voor jongeren/studenten. De wethouder komt nog terug op de vraag over mogelijkheden voor het oprichten van een aparte corporatie voor jongeren/studenten.

De commissie adviseert de raad de raadsinformatiebrief voor kennisgeving aan te nemen. De motie is daarmee nog niet afgehandeld. De commissie verzoekt de motie te betrekken bij de bespreking van het komende RIGO-onderzoek naar de woonbehoefte. De commissie moet dan wel ook beschikken over de aanvullende uitwerking naar aanleiding van de motie.

Wat is de te delen informatie?

Hierbij wordt de aanvullende informatie gegeven waarom is verzocht.
Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

1. Wonen boven winkels in de binnenstad
2. Aantrekken van studenten via vergroten onderwijsaanbod
3. Actievere rol gemeente i.r.t. vastgoedbeheer studenten

Ad 1. Wonen boven winkels in de binnenstad

Het project 'wonen boven winkels' dat in 1994 is gestart heeft destijds een groot aantal eigenaren gestimuleerd om woningen te realiseren. Het programma was met name gericht op de straten Voorstraat, Vriesestraat, Grote Spuiweg en de Korte en Lange Breestraat. Tussen 1994 en 2009 zijn 140 woningen boven winkels gerealiseerd in de binnenstad.

Met name in de Voorstraat krijgt men het gevoel dat op de verdiepingen nog ruimten leegstaan. De verklaring is dat winkeliers de boven de winkel gelegen etage(s) gebruiken als opslagruimte. Gekeken zou kunnen worden of wellicht in een aantal gevallen de (nauwelijks gebruikte) opslagruimte boven winkels toch nog kan worden verbouwd tot woonruimte. Hiervoor zullen gesprekken gevoerd moeten worden met de ondernemers om te kijken wat de mogelijkheden zijn.

In Dordrecht is de 'Subsidieregeling verbetering kwaliteit binnenstad 2018' van kracht. Hierin is onder andere vastgelegd dat initiatiefnemers subsidie kunnen krijgen voor Wonen boven winkels. De subsidie bedraagt 100% van de kosten voor bouwkundig en technische onderzoek tot een maximum van € 3.000 per object. Voor het verkrijgen van de subsidie gelden als criteria dat de woningen een zelfstandige trapopgang moet hebben/krijgen en dat het plan bijdraagt aan het vergroten van het woningaanbod en het verbeteren van het leefmilieu in de binnenstad. Er is subsidie verleend op 10 adressen, totaal zijn 37 woningen gerealiseerd of worden nog verbouwd.

De huidige regelgeving ten aanzien van bestemmingsplannen, huisvestingsverordening en parkeerbeleid vormt geen belemmering voor het realiseren van woningen boven winkels. We zien dan ook dat de laatste tijd veel panden zijn aangepakt. Een aantal mooie voorbeelden:

- de voormalige fietswinkel van Van Eijnsbergen op de hoek van de Voorstraat en Nieuwstraat wordt verbouwd tot restaurant met daarboven 6 appartementen;
- boven de winkel van SushiPoint op de hoek van de Voorstraat en de Visbrug worden 13 appartementen gerealiseerd;
- het voormalige pand van de Spring City Spa op de Voorstraat 280 wordt nu verbouwd tot 9 appartementen;
- de voormalige panden van Zeeman en Bluebirds in the Backyard op de Voorstraat zijn verbouwd tot twee nieuwe winkels met daarboven en daarachter 14 appartementen. Eén winkel is gereed en een deel van de woningen;
- de panden Voorstraat 333-339 zijn opgeknapt met 3 extra appartementen;
- Visstraat 13 en 21 + Loverstraat 1: 6 appartementen gerealiseerd;
- Voorstraat 290: 9 appartementen gerealiseerd;
- in ontwikkeling: Vriesestraat 19/21: 4 appartementen, transformatie verdiepingen V&D-complex, transformatie verdiepingen Lindershuis.

Op 28 januari 2020 heeft de raad ingestemd met de startnotitie 'Herijking Levendige Binnenstad'. Hier is ook de sturingsfilosofie voor het Centrum vastgesteld: *het initiatief ligt veelal bij derden en die voeren ook uit. Het zijn de ondernemers die winkels en horeca openen, stichtingen die evenementen organiseren of verenigingen die culturele instellingen draaien. Kaderstelling is maatwerk: ruimte voor ontwikkelingen maar met respect voor historie en aandacht voor de leefbaarheid. De gemeente heeft een faciliterende rol, die soms ook overgaat in een stimulerende rol om belangrijke ontwikkelingen van de grond te krijgen.*

Kortom, wonen boven winkels heeft al decennia lang de aandacht. Dit heeft geleid tot een groot aantal positieve transformaties, wat bijdraagt aan de levendige binnenstad. Momenteel zijn de condities op de vastgoedmarkt gunstig voor investeerders en zien we veel initiatieven als het gaat om het toevoegen van woningen in de binnenstad. De panden waar nog wel sprake is van ruimtes die leeg staan boven winkels zijn veelal in gebruik als opslag. Op moment dat een pand van eigenaar wisselt ontstaan hier vaak nieuwe initiatieven. De huidige ondernemers hebben doorgaans geen belang bij het transformeren van deze ruimtes naar woningen. Om dit goed in kaart te

brengen zijn 1-op-1 gesprekken nodig met de eigenaren. Mocht dit wenselijk zijn dan zal budget hiervoor vrijgemaakt moeten worden.

Ad 2. Aantrekken van studenten via vergroten onderwijsaanbod

De ambitie ten aanzien van het aantrekken van studenten staat als volgt omschreven in het coalitieprogramma:

- We blijven investeren in het verbreden van het hbo-aanbod.
- We blijven ons inzetten voor de vestiging van Hogeschool Ede en andere hbo-opleidingen in Dordrecht en zijn bereid de komst van een hbo-opleiding financieel te ondersteunen voor wat betreft huisvesting en noodzakelijke aanloopkosten.

In april 2018 heeft een onderzoeksgroep van bestuurders vanuit de Drechtsteden, werkgevers uit de regio Dordrecht en de Christelijk Hogeschool Ede (CHE) een verkenning van de arbeids- en opleidingsbehoeften en mogelijkheden gepresenteerd. Uit dat formatieproces is destijds gebleken dat er nu geen ruimte wordt gezien voor de voltijdopleidingen van de CHE.

Voor het gezamenlijk aanbieden van Associate degree opleidingen (Ad), tweejarige hbo-opleidingen, en het inzetten op Drechtsteden als stageregio zijn wel aanknopingspunten. Dit heeft geleid tot de vorming van de Dordrecht Academy. De raad is in juni 2020 via een raadsinformatiebrief (InProces BBV: 2020-0068519) geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen omtrent de Dordrecht Academy. Hierin wordt ook de rol van de gemeente toegelicht:

"Aanbod en kwaliteit van hoger beroepsonderwijs (hbo) vallen niet onder de wettelijke bevoegdheid van de gemeente. Deze bevoegdheid ligt bij het Rijk. De Rijksoverheid bekostigt onderwijsinstellingen voor hbo rechtstreeks. Schoolbesturen hebben een grote mate van autonomie. Gemeenten hebben dus geen wettelijke bevoegdheid, maar wel een sterk belang bij de aanwezigheid van hbo's in de eigen regio. [...] Dordrecht kiest voor een actief faciliterende en participerende rol in de Dordrecht Academy waarin Hogeschool Rotterdam samen met Hogeschool InHolland, Christelijke Hogeschool Ede, Avans Hogeschool, ROC Da Vinci College en werkgeversverenigingen een onderwijsaanbod ontwikkelt, dat aansluit bij de vraag van werkgevers in onze regio. Hogeschool Rotterdam fungeert namens de partijen als penvoerder. De rol van de gemeente is vooral voorwaardenscheppend in verbindend en financieel opzicht."

Ad 3. Actievere rol gemeente i.r.t. vastgoedbeheer studenten

Tijdens de behandeling in de commissie is de oprichting van een nieuwe woningcorporatie voor studenten geopperd. Deze vraag impliceert de wens om als gemeente actiever te kunnen sturen op vastgoed voor deze doelgroep. Gemeenten hebben zelf de mogelijkheid om taken op te pakken die corporaties niet kunnen of willen uitvoeren, bijvoorbeeld door te participeren in gebiedsontwikkeling en/of exploitatie van (sociale of middeldure) huurwoningen. In het verleden was dit een rol die vervuld werd door het gemeentelijke woonbedrijf. Deze taken zijn bij de bruterij (verzelfstandiging van de woningcorporatiesector) eind jaren '90 door de gemeenten overgedragen aan de woningcorporaties. In Dordrecht heeft dit in 1996 plaatsgevonden. De woningen van de gemeente zijn toen overgegaan naar de woningcorporatie Woondrecht, welke later is opgegaan in Woonbron.

De gemeente heeft de afgelopen maanden in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf en Republiq een scan uitgevoerd naar de mogelijkheden binnen het publiek- en maatschappelijk vastgoed in Dordrecht. Helaas heeft dit niet geleid tot nieuwe proposities en/of kansen. Al het vastgoed dat onder de loep is genomen is actief in gebruik of is reeds onderdeel van een lopende ontwikkeling.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Geen voorgestelde vervolgacties.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Indien de raad een actievere rol ziet voor de gemeente dan zijn hier kosten aan verbonden.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Beantwoorden motie 181218/M5 Ambitie en lef voor studentenwoningen - Raadsinformatiebrief;

