

Aan
de gemeenteraad

Datum 16 juni 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2019-0131949
Betreft Beantwoorden motie 181218/M5 Ambitie en lef voor
studentenwoningen

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Groen en Ruimtelijk Dordrecht
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?

In verband met de toenemende vraag naar studentenwoningen en woningen voor starters heeft raad de motie "Ambitie en lef voor studentenwoningen" (kenmerk: 181218/M5) aangenomen. Hierin wordt het college verzocht:

- *Een onderzoek te doen naar welke (leegstaande) objecten in de binnenstad op korte termijn geschikt gemaakt kunnen worden voor woningen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ongebruikte ruimten boven winkels.*
- *Aan te geven welke beperkingen er zijn voor het uitbreiden van het aantal studentenwoningen in de stad.*
- *Te komen met een startnotitie voor het aantrekken van studenten naar onze stad rekening houdend met landelijke ontwikkelingen op het gebied van jongeren en studentenhuysvesting.*

Het afgelopen jaar is sprake geweest van diverse ontwikkelingen op het gebied van huisvesting voor studenten en starters in de stad. Op dit moment is sprake van twee projecten die vastomlijnde vormen beginnen aan te nemen. Het betreft de ontwikkelingen rondom Thureborgh en de ontwikkellocatie vlek 2F in het Leerpark. Wij achten dit een goed moment om uw vragen omtrent dit onderwerp te beantwoorden.

Wat is de te delen informatie?

Studentenpopulatie Dordrecht

Onze gemeente kent momenteel meerdere HBO en MBO opleidingen. Het aantal leerlingen dat in onze stad studeert is circa 9.300, waarvan 700 HBO studenten en 8.600 MBO studenten.^[1] Het aantal studenten dat in Dordrecht woont is ruim 7.300 (zie bijlage 1). Dit is inclusief minderjarigen en (oudere) deeltijdstudenten. In Dordrecht wonen momenteel circa 800 uitwonende studenten. Ongeveer de helft daarvan woont én studeert in Dordrecht. De andere helft woont in Dordrecht,

maar studeert in een andere stad. Daarnaast is er een groep van 1.300 uitwonende studenten die in Dordrecht studeert, maar elders (uitwonend) woont (zie bijlage 2).[\[2\]](#)

De combinatie van deze groepen vormt de (potentiële) doelgroep voor studentenaanbod in onze stad. Het huidige woningaanbod voor studenten vinden we terug in het aanbod van de woningcorporaties, op de Thureborgh campus en in de particuliere verhuur. Zie voor een overzicht bijlage 3.

Nieuw woningaanbod studenten

Het aantal studenten dat in onze stad studeert is groter dan het aantal studenten dat in onze stad woont. De ambitie van onze gemeente (uitgesproken in het Coalitieakkoord 2018-2022) is om jongeren, waaronder studenten, te binden aan onze stad. Het laatste jaar is daarom actief gekeken naar manieren om het aanbod voor starters, waaronder studenten, te vergroten. Daarbij is voor studenten met name ingezet op nieuwbouw op twee locaties: Leerpark/2F en Nieuw Thureborgh. Beide projecten komen tegemoet aan de woonwensen van studenten. De betaalbaarheid van de woningen speelt daarbij een belangrijke rol. De locaties bieden mogelijkheden om een woonmilieu te realiseren dat studenten en starters aanspreekt en bindt.

Leerpark/2F

Op 22 april jl. heeft Heijmans aan de commissie Grote Projecten haar plannen gepresenteerd voor vlek 2F op het Leerpark. In totaal gaat het om de realisatie van circa 330 kleinere zelfstandige wooneenheden voor een periode van 15 jaar. De woningen worden verhuurd in het sociale segment. De beoogde doelgroep bestaat uit een mix van studenten, jongeren en starters. Een beperkt aandeel wordt bestemd voor de huisvesting van kwetsbare groepen. Veel aandacht gaat uit naar de uitstraling, de verblijfskwaliteit en het beheer. Met de komst van dit project zal het Leerpark zich verder ontwikkelen tot woonmilieu voor studenten en young professionals. Door het bieden van huisvesting aan studenten en jongeren wordt de werk- en leeromgeving verrijkt met een dynamisch woonmilieu. De verwachting is dat de oplevering in het tweede kwartaal van 2021 zal plaatsvinden.

Nieuw Thureborgh

De tweede ontwikkeling is de transformatie van Thureborgh. De nieuwe eigenaar heeft de wens uitgesproken om hier in de nabije toekomst 300 tot 350 woningen toe te voegen voor studenten en jongeren (presentatie commissie Grote Projecten 17/6). De plannen hiervoor zijn in voorbereiding en de verwachting is dat in het najaar van 2020 besluitvorming hierover kan plaatsvinden. De ambitie van de initiatiefnemers is om hier zelfstandige eenheden te realiseren met oppervlaktes variërend van 25 tot 35 m² en een huurprijs in het sociale segment. Naast woningen wordt ook nadrukkelijk gekeken naar voorzieningen voor deze doelgroep, zoals een fitnessruimte en horeca. Vanwege de ligging naast het station is de verwachting dat we hiermee zowel de Dordtse jongeren/studenten als personen van buiten Dordrecht bedienen. De woningen zullen verhuurd worden middels specifieke campus-/jongerencontracten, waardoor gewaarborgd is dat de units ook op langere termijn beschikbaar zijn voor deze doelgroep. Ook zorgt dit ervoor dat het specifieke woon- en leefmilieu wat met dit concept wordt gecreëerd in stand blijft.

Aandachtspunten

U vraagt aan te geven welke mogelijke beperkingen er zijn voor het uitbreiden van het aantal studentenwoningen in de stad. Ten tijde van behandeling van de motie waren de hierboven geschetste ontwikkelingen nog niet in beeld. De genoemde projecten voorzien in een substantiële uitbreiding van het aanbod voor studenten. Ervan uitgaande dat beide projecten tot uitvoering worden gebracht, voorzien wij op moment geen behoefte aan verdere grootschalige uitbreiding van het aanbod. Van mogelijke beperkingen voor uitbreiding van het aanbod is derhalve geen sprake. Punten waar we wel aandacht aan zullen besteden zijn de rol van de woningcorporaties en de particuliere verhuurders.

Rol woningcorporaties

Woningcorporaties zijn landelijk gezien een belangrijke aanbieder van studentenhuisvesting. De actieve woningcorporaties in Dordrecht (Woonbron en Trivire) zien studentenhuisvesting echter niet als hun kerntaak. Beide corporaties hebben aangegeven hun woningaanbod niet uit te willen breiden met studentenwoningen. Ook zien zij geen meerwaarde in het aanbieden van

campuscontracten in hun jongerencomplexen. Aangezien wij veel meerwaarde zien in het beheer van sociale huurwoningen door woningcorporaties blijven wij hierover met hen in gesprek. Wij kunnen corporaties echter niet dwingen deze woningen in hun portefeuille op te nemen. Indien het beheer niet door corporaties plaatsvindt worden andere partijen benaderd om goed beheer te borgen.

Rol particuliere verhuurders

Ook particuliere verhuurders vormen (landelijk) een belangrijke schakel in het aanbod voor studenten. In veel steden in Nederland heeft dit geleid tot een 'studentenhuis-cultuur'. Als we kijken naar de particuliere kamerverhuurmarkt in Dordrecht dan zien we dat studenten concurreren met andere doelgroepen. Binnen het vergunningstelsel kunnen we als gemeente niet afdwingen dat een particuliere verhuurder een kamer enkel aan een student mag verhuren. Ook het feit dat we in Dordrecht beperkingen hebben gesteld aan het aantal woningen dat van zelfstandig naar onzelfstandig mag worden omgezet kan beschouwd worden als belemmerende factor voor het ontstaan van studentenhuisen. [3] Het versoepelen van deze regels heeft echter slechts een zeer beperkt positief effect op het aantal beschikbare studentenkamers, omdat de praktijk uitwijst dat deze kamers door andere doelgroepen worden gehuurd. Om excessen van huisjesmelkers te voorkomen is per 1 juni 2020 een gemeentelijk 'Meldpunt ongewenst verhuurgedrag' opengesteld. Huurders, waaronder studenten, die ernstige overlast ervaren van hun huisbaas kunnen hulp inschakelen via het meldpunt. Ook blijft de omgevingsdienst inspecties uitvoeren op illegale kamerverhuur.

[1] Rapport 'Doelgroepen van flexwonen in de Drechtsteden', Expertisecentrum Flexwonen+ Platform31, 2018

[2] Landelijke monitor studentenhuisvesting 2019.

[3] Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Niet van toepassing.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Er zijn geen kosten verbonden aan dit voorstel.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

2019_GDD_B&W_00427 - Transformatie leegstaande panden naar woningen - Raadsinformatiebrief;

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester