

## Bijlage C van de Vastgoednota 2016-2018



### Bijlage C van de Vastgoednota 2016-2018

Opdrachtgever: G.A. ten Dolle, directeur Stadsontwikkeling  
Status: Definitief  
Redactie: P.J.J. Theijn  
datum: 18 december 2015

# INVENTARISATIE HUISVESTINGSVRAAG

## Inleiding

In deze bijlage zijn de resultaten weergegeven van een inventarisatie die heeft plaatsgevonden bij de diverse beleidsmatige afdelingen van de verschillende sectoren van de gemeente. Onderwerp van de inventarisatie was de (mogelijke) vraag naar huisvesting die op dit moment wordt voorzien op de verschillende beleidsterreinen. De vraag naar eigen huisvesting en huisvesting van gelieerde instellingen komt hier niet aan de orde.

Voor de volgende beleidsterreinen is de beleidsmatige vraag in beeld gebracht:

- monumentenzorg en archeologie
- cultuur
- economie
- welzijnsaccommodaties
- scholen en gymzalen
- sport
- wonen

Deze inventarisatie zal het vakteam Vastgoed in samenwerking met de betreffende afdelingen/sectoren met behulp van de in vastgoednota genoemde stroomschema's ter uitwerking nader tegen het licht worden gehouden.

### Monumentenzorg en archeologie

Het doel van monumentenzorg is het behoud van monumenten. Hiervoor is het niet noodzakelijk dat monumenten eigendom van de gemeente zijn. Alleen voor strategische monumenten is dat gewenst, omdat de gemeente de zorg voor het monument dan in eigen hand heeft. De aanduiding strategisch monument is subjectief. Het heeft te maken met emotie, locatie, de openbaarheid, de mate waarin het monument iconisch is en de mate van invloed die de gemeente heeft op gebruik en onderhoud.

Met genoemde argumenten in het achterhoofd worden de volgende panden als strategische monument beschouwd: de toren van de Grote Kerk, het Hof, het Stadhuis en de bruggen en poorten (Groothoofdspoort, Catharijnepoort, Muntpoort, Dordrechts Museum, Huis Van Gijn).

Het voorgaande betekent voor de beleidsmatige vraag dat de hiervoor genoemde monumenten tot de kernportefeuille dienen te behoren. Andere monumenten zouden kunnen worden afgestoten als de gelegenheid zich voordoet, onder de voorwaarde dat de monumentale status en het openbare karakter (van de monumenten die nu ook een openbaar karakter hebben) gehandhaafd blijven. Verkoop zal overigens niet vaak mogelijk zijn, aangezien dit monumentale bezit meestal incurant is.

Het is overigens mogelijk dat het in de (nabije) toekomst moeilijker wordt om beschermde monumenten in eigendom van de gemeente (optimaal) te verhuren. De afbouw van gemeentelijke kleine subsidies heeft hier effect op.

### Cultuur

Bij cultuur gaat het naast ateliers over de huisvesting van instellingen op het gebied van onder meer bouwkunst, erfgoed, dans, film, letteren, (pop)muziek, (muziek)theater en vormgeving. Ook hier geldt dat het onder druk staan van de kleine subsidies gevolgen kan hebben voor organisaties die in gemeentelijke panden zitten, waardoor de vraag naar vastgoed kan afnemen. Op welke schaal dit het geval is, is op dit moment niet te voorspellen.

In eerste instantie moet de huisvesting van deze instellingen en ateliers via de markt plaats vinden. Dat zal echter niet altijd lukken en dan is huisvesting in gemeentelijke panden te overwegen. Vanuit beleidsmatig oogpunt wordt het belangrijk geacht dat er ruimte is voor culturele bedrijvigheid en dat daar een bijdrage aan geleverd wordt. Culturele bedrijvigheid draagt namelijk bij aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad. Omdat het niet altijd blijkt te lukken in de markt huisvesting te vinden vindt de sector cultuur het gewenst dat hiervoor vijf panden permanent beschikbaar zijn. Deze panden moeten bij voorkeur in de binnenstad zijn gelegen, vanwege de gemeentelijke doelstelling om de binnenstad te verlevendigen.

Aanvullend daarop is het beleidsmatig wenselijk dat er voor culturele bedrijven de mogelijkheid bestaat om voor eigen rekening en risico tijdelijk huisvesting te vinden in leegstaande panden die voor de verkoop zijn bedoeld. Dit kan de huisvestingsmogelijkheden voor deze instellingen vergroten en een bijdrage leveren aan het verlagen van de drempel om activiteiten te starten die een bijdrage leveren aan het verlevendigen van de binnenstad.

### **Economie**

Huisvesting van bedrijven is geen primaire taak van de gemeente. Wel is het beleidsmatig wenselijk om startende bedrijven te stimuleren en faciliteren. Startende bedrijven kunnen een bijdrage leveren aan de verbetering van de sociaal-economische positie en de aantrekkelijkheid van de stad. Uit onderzoek blijkt dat het aantal startende bedrijven in Dordrecht lager is dan in vergelijkbare steden. Daarom is vanuit beleidsmatige overwegingen geopperd de vestiging van startende bedrijven te stimuleren en te faciliteren. Eén van de middelen daartoe is het beschikbaar stellen van enkele panden om de vestigingsmogelijkheden te vergroten. Dit wordt gezien als vangnetmogelijkheid, gelet op het uitgangspunt dat huisvesting van bedrijven geen primaire taak van de gemeente is.

Er geldt derhalve een vergelijkbare strategie als bij culturele bedrijvigheid:

- Primair dient huisvesting via de reguliere markt plaats te vinden.
- Omdat blijkt dat dit niet altijd lukt is het wenselijk dat de gemeente twee panden beschikbaar stelt voor startende bedrijven, één pand in de binnenstad en één pand daarbuiten. Deze panden worden tegen een marktconforme huur aangeboden. De huurovereenkomst geldt voor maximaal vijf jaar. Na deze periode kan niet meer van een startend bedrijf worden gesproken.
- Aanvullend daarop is het wenselijk dat geschikte leegstaande panden die aangeduid staan voor verkoop tegen gereduceerde tarieven beschikbaar worden gesteld voor startende bedrijven. Dit vergroot de mogelijkheden van startende ondernemers.

### **Welzijnsaccommodaties**

Welzijnsaccommodaties betreffen panden waarin ruimte beschikbaar wordt gesteld voor maatschappelijke activiteiten, zoals bijvoorbeeld een schaakclub of een ouderensoos. Een gemeentelijke doelstelling is om ruimte te geven aan dergelijke maatschappelijke activiteiten. De sector Maatschappelijke Ontwikkeling huurt daarom panden van het vakteam Vastgoed en de organisatie die in het pand zit huurt vervolgens ruimte van de sector Maatschappelijke Ontwikkeling. De huur die door de organisaties wordt betaald is niet kostendekkend en wordt aangevuld door de sector Maatschappelijke Ontwikkeling.

Op dit moment zijn vijf panden in gebruik, waarvan vier in het bezit zijn van het vakteam Vastgoed en één van Stichting Trivire. Het gaat om onderstaande locaties:

- Sterrenburg;
- Staart-West;
- Maasstraat;
- Koloriet;
- Crabbehof (De Stoof);

Het is belangrijk om verspreid over de stad dergelijke locaties beschikbaar te hebben. Op sommige locaties is op dit moment sprake van een overschot aan ruimte voor welzijnsdoelstellingen (bijvoorbeeld op de Staart en in Dordt West), op andere locaties is juist sprake van een tekort. Het is een optie om bijvoorbeeld drie vaste panden van de gemeente door de sector Maatschappelijke Ontwikkeling te laten huren, met daarnaast een flexibele schil. Op dit moment bestaat de beleidsmatige vraag aan het vakteam Vastgoed uit het beschikbaar houden van vier panden en te onderzoeken of een betere verdeling over de stad mogelijk is.

### **Scholen en gymzalen**

De gemeente is verantwoordelijk voor basisscholen en wil haar invloed blijven behouden om te kunnen garanderen dat de scholen op de juiste locaties in de wijken gelegen zijn. Het algemene beleidsuitgangspunt is om in principe in elke CBS-wijk een openbare school en een bijzondere school te hebben. Als echter uit een wijk een school verdwijnt is het niet noodzakelijk om daar een nieuw schoolgebouw te bouwen. De gemeente is eigenaar van de scholen, maar de schoolbesturen beheren de school, met uitzondering van de multifunctionele accommodaties Koloriet, Spirea 3 en Brouwersdijk 4. Op het moment dat schoolgebouwen niet meer als onderwijslocaties worden gebruikt worden de panden overgedragen aan het vakteam Vastgoed of Grondzaken (indien sprake is van herontwikkeling). Momenteel wordt onderzocht of de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting kan worden verlegd van gemeente naar schoolbesturen.

De gemeente heeft daarnaast gymzalen in bezit die ter beschikking worden gesteld aan de scholen (zie ook hierna onder 'sport'). Inkomsten genereert de gemeente uit verhuur aan bijvoorbeeld sportverenigingen. Op dit moment loopt een onderzoek over de toekomstige scenario's van de gymzalen. De verwachting is dat het aantal nagenoeg gelijk blijft.

### **Sport**

Het sportbedrijf gebruikt gymzalen en spelzalen (dit zijn dubbele gymzalen). Deze worden overdag gebruikt voor spelactiviteiten en in de avond voor sport(verengingen). De afgelopen jaren zijn ongeveer vijf gymzalen afgestoten; dit is voldoende bij gelijkblijvend aantal uren gymles op de scholen. De spelzalen zijn altijd vol. De sporthallen zijn in beheer en onderhoud bij een stichting.

De huisvestingsvraag met betrekking tot zwembaden wordt op dit moment nog nader onderzocht. Aanvullende informatie hierover volgt op een later moment.

### **Wonen**

Huisvesting voor woondoeleinden is geen kerntaak van de gemeente. Toch bezit de gemeente verschillende woningen. In het verleden zijn panden aangekocht met bijvoorbeeld het doel een nabij gelegen herontwikkeling mogelijk te maken of een overlastsituatie op te heffen. Ook gaat het om voormalige dienstwoningen. De woningen zijn verhuurd of anti-kraak in gebruik gegeven.

Ook is de gemeente in het bezit van woonwagenlocaties. Er is geprobeerd om deze over te dragen aan de corporaties, maar dat is tot nu toe niet gelukt. De woningen die in het bezit zijn van de gemeente brengen op dit moment vooral kosten met zich mee.

Sommige groepen bewoners komen moeilijk aan een woning. Hier vervult de gemeente een zekere vangnetrol. Daarom is beleidsmatig het voorstel om ongeveer tien panden in bezit te hebben voor zogeheten "laatste-kans-bewoners". Deze panden dienen dan als laatste redmiddel, wanneer zorginstellingen en corporaties er niet in slagen om deze mensen woonruimte te bieden. Het beheer van deze panden kan door corporaties verzorgd worden. Dit beleid moet nog nader uitgewerkt worden, omdat op dit moment er geen woningen zijn gereserveerd voor "laatste-kans-bewoners".

### **Overige**

Het huisvesten van bibliotheken, (peuter)spelzalen en speeltuinen is geen kerntaak van de gemeente.