



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Rotterdam is door de aanwezigheid van vele onderwijsinstellingen op HBO- en universitair niveau een populaire plek om te gaan studeren. Het vinden van passende studentenhuisvesting is echter een uitdaging voor studenten in Rotterdam. Mede hierom is op bestuurlijk niveau de ambitie uitgesproken om het aantal studentenunits in de stad te vergroten en is het Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting 2023-2026 vastgesteld. Om invulling te geven aan deze ambitie ontwikkelen de gemeente en de Erasmus Universiteit Rotterdam in samenwerking op de kavel langs de Abram van Rijckevorselweg (campus Woudestein) een studentenhuisvestingscomplex met 400 (+/- 15%) woningen met bijbehorende voorzieningen. De ontwikkeling van studentenhuisvesting op campus Woudestein vindt plaats tegen de achtergrond van een structureel tekort aan betaalbare studentenwoningen in Rotterdam. De druk op de woningmarkt voor studenten is hoog en neemt de komende jaren verder toe. De realisatie van circa 400 studentenwoningen draagt direct bij aan het verminderen van deze schaarste en sluit aan bij gemeentelijk beleid om voldoende betaalbare huisvesting voor studenten te realiseren.

De Nota van Uitgangspunten voor deze ontwikkeling is door het college van B&W vastgesteld en hiervan willen wij u als raad graag op de hoogte stellen. Deze ontwikkeling loopt al van voor het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam. Er is daarom geen projectambitiedocument opgesteld.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Coalitieakkoord betreft studentenwoningen

- We werken aan de bouw van een nieuwe studentencampus. We dringen er bij de Erasmus Universiteit Rotterdam en Hogeschool Rotterdam op aan om hun verantwoordelijkheid te nemen voor de huisvesting van (internationale) studenten.
- De aanwezigheid van studenten biedt de stad voordelen in de vorm van aanwas van talent en levendigheid. De keerzijde van welkomere reuring is soms overlast in woonwijken. We zetten daarom de inzet van student-stewards/student coaches in Kralingen door.



Toelichting:

Locatie

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het stedelijke deel aan de zuidzijde van het campuscomplex van Erasmus Universiteit Rotterdam. De ontwikkeling is onderdeel van het Masterplan Campus Woudenstein (2010).

Programma

Minimaal 1/3 deel van de woningen 400 (+/-15%) woningen zal als onzelfstandige studentenunit worden ontwikkeld. Er is daarbij speciale aandacht voor het stimuleren van ontmoeting tussen bewoners, om eenzaamheid tegen te gaan en sociale cohesie te bevorderen. Binnen het Masterplan is er ruimte voor een woongebouw van 8 bouwlagen (totale oppervlakte circa. 12.000 vierkante meter) met een mix van studentenwoningen en ondersteunende faciliteiten zoals fietsenstallingen, studieruimtes enzovoorts. Aan de noordzijde van het complex is vergroening van dak van het aangrenzende Van der Goot-gebouw voorzien om de woonkwaliteit te verbeteren.

Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is ca. 2.021m² groot. Dit oppervlak is bestemd voor de bebouwing. Het beoogde programma past binnen de gemeentelijke programmasturing van het Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting 2023-2026.

Ecologie en duurzaamheid

Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien. Specifiek voor deze ontwikkeling is in de Nota van Uitgangspunten onder andere opgenomen:

- Ten minste BENG / TO juli.
- Voldoen aan de aansluitplicht op stadswarmte.
- Optimalisatie passieve ingrepen ten behoeve van beperken (actieve) koellast.
- Optimalisatie en borgen van kwaliteit binnenklimaat in relatie tot de zon- en geluidsbelaste zuidgevel.
- Inzet op collectieve woonruimten (in verhouding tot zelfstandige woonruimten) zal een positief effect hebben op de energieprestatie van het gebouw en het benodigd aansluitvermogen beperken.
- Vergroening van het dak van het achtergelegen Van der Goot-gebouw kan ingezet worden als onderdeel van de watercompensatie voor dit project.

Participatie

Op 18 juni 2024 is een bewonersavond georganiseerd waarin de concept Nota van Uitgangspunten is gepresenteerd. Aanwezigen waren positief over de uitgangspunten van de ontwikkeling. Zodra de ontwikkelovereenkomst met de beoogde corporatie van kracht is en een voorlopig ontwerp kan worden gedeeld (naar verwachting voor de zomer 2026) wordt de communicatie en participatie vervolgd.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wil de gemeente het perceel van de EUR verwerven, en samen met het gemeentelijk perceel in eeuwigdurend erfpacht uitgeven aan een corporatie die het wooncomplex zal ontwikkelen. Hiervoor dient een grondexploitatie geopend te worden. Het openen van de grondexploitatie wordt als raadsvoorstel voorgelegd.

Het college van B&W verwacht dat met de ontwikkeling van deze locatie, in lijn met de Nota van Uitgangspunten en binnen een beheersbaar financieel kader, een bijdrage zal worden geleverd aan extra studentenhuysvesting op de EUR campus en aan de uitstraling van een van de belangrijkste invalswegen van de stad. Het college van B&W en het bestuur van de Erasmus Universiteit Rotterdam streven beiden naar een vlotte kwalitatieve invulling van de projectlocatie, en hebben vertrouwen in het slagen van deze ontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage:

1. Nota van Uitgangspunten EUR-studentenhuysvesting