

STRATEGISCH KADER

WOONPERSPECTIEF DRONTEN

Vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2024

EINDE FASE

2

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Oogmerk en woonwaarden	4
3. Waar staat Dronten nu?	8
4. Wat komt er op Dronten af?	11
5. De opdracht	16
6. Drie strategieën	22
7. Vervolg	27



INLEIDING

In december 2023 stelde de gemeenteraad het Woonperspectief vast. Daarmee zijn zeven woonwaarden bepaald als oogmerk voor de toekomst. Daarmee sloten we fase 1 af. Met dit document sluiten we fase 2 af. In fase 2 hebben we het oogmerk verder uitgewerkt tot een **strategisch kader**. Dit document bevat de uitkomst van die uitwerking.

We hebben dit gedaan in diverse sessies met de gemeenteraad, het College, de ambtenaren, inwoners en andere stakeholders. Ook kwam er input van het Toekomstberaad. We hebben met al deze inbreng eerst de woonwaarden verdiept en concreter gemaakt in doelen met meetbare effecten. Ook hebben we in kaart gebracht welke ontwikkelingen en context belangrijk zijn voor het woonbeleid. Op basis daarvan is 'de opdracht' voor het gemeentelijk woonbeleid ontstaan.

Dit alles heeft geleid tot drie strategieën. Dat zijn de speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Die strategieën zijn doorleefd met ambtenaren, wethouders, inwoners en stakeholders: Welke verandering is nodig om deze strategieën te laten slagen? Zowel in nieuwe als bestaande wijken. Ook is gezorgd dat de strategieën in lijn zijn met de keuzes van het Toekomstberaad en de (concept)Toekomstvisie.

Het is de bedoeling dat de woonwaarden, doelen en strategieën lang mee kunnen. Hoe we woonwaarden, doelen, strategieën en maatregelen evalueren en monitoren hebben we ook uitgewerkt en is onderdeel van dit document.

Daarmee is de basis gelegd om – na vaststelling van dit strategisch kader- over te gaan tot de laatste fase: Het maken van een woonagenda met concrete maatregelen ter invulling van de drie strategieën.

FASE 1

OOGMERK

FASE 2
STRATEGISCH
KADER

FASE 3

MAATREGELEN



2. OOGMERK EN WOONWAARDEN

SAMEN JEZELF ZIJN

Een sterke dorpsse samenleving die ruimte biedt aan de woonbehoefte van elk individu in die samenleving



Het oogmerk zoals verwoord in het Woonperspectief vastgesteld in december-2023

HET OOGMERK VOOR HET WOONBELEID VAN DRONTEN

SAMENVATTING WOONWAARDEN UIT HET WOONPERSPECTIEF ZOALS IN DECEMBER 2023 VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD

Samen jezelf zijn: Een sterke dorpsamenleving die ruimte biedt aan de woonbehoefte van elk individu in die samenleving. Of je nou jong of oud bent, gezond of ziek, rijk of arm.

1. Groen en ruimtelijk

- Ook nieuwe wijken groen en ruimtelijk en in bestaande wijken groen behouden.
- Verder vergroenen stenen omgevingen.
- Voldoende buitenruimte bij elke woning: ook bij appartementen een ruim balkon.
- Versterken kwaliteit en beleving van groen
- Groen als drager van en verbinding tussen woningbouwlocaties en wijken.

2. Dorps leven: voor mensen die elkaar willen kennen en naar elkaar willen omzien

- In fysieke zin betekent dorps wonen: wonen in het groen in lage dichtheden.
- In sociaal opzicht betekent dorps wonen: 'elkaar kennen' en naar 'elkaar omzien'. Het uit zich in elkaar groeten op straat, oog hebben voor mensen die het moeilijk hebben, een groot verenigingsleven met nog altijd veel vrijwilligers en veel activiteiten.
- Het dorps karakter bewaken door zorgen voor instroom in geleidelijk tempo
- Inzetten op nieuwe inwoners die vanuit een positieve keuze bewust voor dorps wonen in Dronten kiezen

3. Gedoseerde groei met oog voor kleinschaligheid

- Draagvlak bij inwoners voor groei als middel om voorzieningen in stand te kunnen houden.
- Maar alleen onder voorwaarde dat dit gedoseerd gebeurt.
- Waken voor verstoring markt en voor instroom van mensen die zich niet aan Dronten willen binden.
- Kleinschaligheid als norm: de dorpsmaat moet in tact blijven.

4. Duurzaam: de aarde in balans

- Jonge gemeente met daardoor relatief duurzame woningvoorraad
- Veel duurzame energieopwekking in Dronten.
- Verdieping duurzaamheid nodig: Circulariteit, hittestress, klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn belangrijke aandachtspunten bij het bouwen en vormgeven van de woonomgeving.

5. Diversiteit: Gemengde samenleving

- Dronten is ontworpen als een gemengde samenleving en dat is gelukt
- Goede sociale cohesie en uitstekende scores op veiligheid en overlast.
- Niet in alle wijken heeft voldoende sociale woningbouw plaatsgevonden: daardoor toenemende concentratie kwetsbare groepen in oudere wijken.

- In nieuwe wijken zorgen voor plek voor alle groepen, geen grote clusteringen van bepaalde groepen bij elkaar.
- Alle wijken een 8 in plaats van sommige wijken een 9 en anderen een 5.

6. Compleet: Van de wieg tot aan het graf

- Woningmarkt moet toegankelijk blijven voor Drontense starters.
- Woon carrière maken binnen Dronten moet mogelijk blijven.
- Woonzorgvoorzieningen in Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen zodat mensen in hun eigen dorp en te midden van hun eigen netwerk oud kunnen worden.
- Ook voldoende voorzieningen voor mensen met lichamelijke of mentale problemen, zeker nu die regionaal worden afgebouwd.

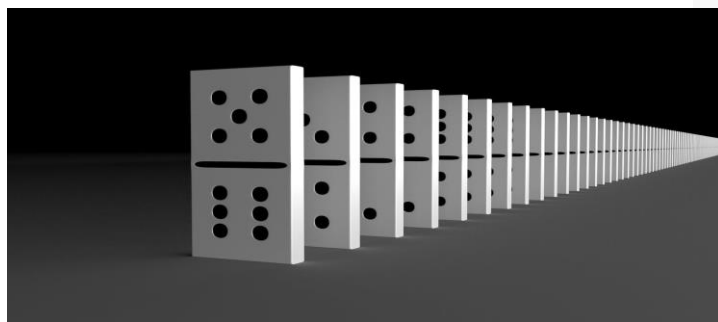
7. Meer gevarieerd en onderscheidend wonen

- In Dronten staan naoorlogse woningen die veel op elkaar lijken. En er is vooral voor gezinnen gebouwd.
- Meer variatie in woningtypen en uitstraling is gewenst, denk aan bouwen voor alleenstaanden of groepswonen.
- Dronten wil niet langer de prijsstunter zijn waar je veel woonruimte voor weinig geld krijgt. Naar Dronten kom je voor de kwaliteit van dorps wonen.

DE WOONWAARDEN VERTAALD VAN DOELEN NAAR GEWENSTE EFFECTEN

De woonwaarden zijn vrij abstract geformuleerd als lange termijn doelen. Om er op te kunnen sturen helpt het om meer gevoel te krijgen welke effecten in 2050 bereikt moeten zijn. Bij deze uitwerking ging het om deze vraag:

Waar kun je in 2050 aan zien dat het gelukt is om de woonwaarden te realiseren?



GROEN EN RUIMTELIJK

- Alle wijken voldoende groen
- Elke woning 300 meter van groen, 30% bladerdek in elke buurt, 3 bomen zichtbaar vanuit elk huis.
- Ruim terras of balkon bij elke woning
- Het groen wordt gewaardeerd door de bewoners
- Het groen is zo ingericht dat het ontmoeten faciliteert en de buurten verbindt

DORPS LEVEN: ELKAAR WILLEN KENNEN EN NAAR ELKAAR WILLEN OMZIEN

- Wijken hebben een dorpse opzet in dichtheid van woningen en hoogte van het aantal bouwlagen
- Wijken zijn onderverdeeld in kleinschalige buurten
- Buren kennen elkaar
- Bewoners voelen een positieve verbondenheid met Dronten

GEDOSEERDE GROEI MET OOG VOOR KLEINSCHALIGHEID

- Er wordt een aantal woningen bouwproductie per jaar bepaald
- Ontwikkeling vindt plaats per buurt: er is een korrelgrootte bepaald voor elke buurt die ontwikkeld wordt.

DUURZAAM

- Terugdringen aantal woningen met EFG label
- Alle wijken groen en ontsteend
- Circulair
- Hittebestendig
- Klimaatadaptief
- Biodivers
- Opwekken hernieuwbare energie in Dronten

DIVERSITEIT: GEMENGDE SAMENLEVING

- Elke wijk een gemengde bevolking naar leeftijd, inkomen en sociale positie
- Samenredzame buurten: contact en samenhang
- Goede scores op overlast en veiligheid
- Elke wijk sociale woningbouw
- Geen grote clusteringen van groepen
- Geen achterstandswijken

COMPLEET: VAN DE WIEG TOT HET GRAF

- Er is voldoende woningaanbod zodat starters uit Dronten een woning kunnen vinden
- Doorstromen uit eengezinswoningen is mogelijk door levensloopbestendig woningaanbod
- In elk dorp een intramurale woonvorm voor mensen met WLZ indicatie
- Woonvoorzieningen om bijzondere doelgroepen in de eigen gemeente op te vangen

(MEER) GEVARIIEERD EN ONDERSCHIEDEND

- Het woningaanbod is aangevuld met woningen die geschikt zijn voor starters en ouderen
- Nieuwe wijken zijn herkenbaar in thema, leefstijl architectuur
- Het woningaanbod wordt door inwoners als gevarieerd beleefd

3. WAAR STAAT DRONTEN NU?

HUIDIGE WAARDERING WOONWAARDEN

UITKOMST SESSIES

Hoe scoort Dronten nu op de woonwaarden?

In sessies is gevraagd om Dronten een rapportcijfer tussen de 1 en de 10 te geven voor elke woonwaarde op dit moment.

Daar komt uit dat Dronten op vier van de zeven woonwaarden ruim voldoende tot goed scoort. Dit zijn: Duurzaam (8), Dorps leven: voor mensen die elkaar willen kennen en naar elkaar willen omzien (7+), Groen en ruimtelijk (7+) en Gedoseerde groei met oog voor kleinschaligheid (7).

Op drie waarden wordt aanzienlijk lager gescoord, dit zijn: (Meer) gevarieerd en onderscheidend wonen (4,5), Diversiteit: gemengde samenleving (5,5), Compleet: van de wieg tot aan het graf (6)

Vervolgens is de deelnemers gevraagd welke woonwaarde zij vinden dat in de komende jaren de meeste aandacht moet krijgen.

HUIDIGE WAARDERING WOONWAARDEN

WOONWAARDE

HUIDIG RAPPORTCIJFER

(MEER) GEVARIEERD EN ONDERSCHIEDEND WONEN	4,5
GROEN EN RUIMTELIJK	7+
DORPS LEVEN: ELKAAR KENNEN EN NAAR ELKAAR OMZIEN	7+
GEDOSEERDE GROEI MET OOG VOOR KLEINSCHALIGHEID	7
DIVERSITEIT: GEMENGDE SAMENLEVING	5,5
COMPLEET: VAN DE WIEG TOT HET GRAF	6
DUURZAAM	8

PRIORITERING WOONWAARDEN

WELKE WOONWAARDEN VERDIENEN HET MEESTE AANDACHT?

Te eenzijdig woningaanbod

Als belangrijkste aandachtspunt komt naar voren dat de opbouw van de woningvoorraad van Dronten te eenzijdig en gelijkvormig wordt gevonden. Hier wordt een 4,5 op gescoord en hier moet volgens de deelnemers aan de sessie de meeste aandacht naar toe. In Dronten staan veel industrieel gebouwde eengezinswoningen uit dezelfde bouwperiode. Daardoor is relatief weinig passend aanbod beschikbaar voor ouderen om naar door te stromen en voor starters die op eigen benen willen gaan staan. Waarbij het ook belangrijk wordt gevonden dat er ook woonvormen worden toegevoegd die nu ontbreken, zoals een knarrenhof of patiowoningen. Waardoor er ook meer variatie in beleving ontstaat.

Zuinig zijn op het groene en dorpse karakter

Op de waarden dorps leven en groen en ruimtelijk scoort Dronten mooie zevens. De ambitie om dit in de toekomst zo te houden is groot. Ook naar deze onderwerpen moet veel aandacht worden besteed in de toekomst. Gedoseerde groei past daar bij en dit is in de afgelopen jaren goed

gelukt.

Diversiteit

Als het gaat om waardering van de diversiteit van de bevolking scoort Dronten een 5,5. Vergeleken met (grotere) steden is het witte middenklasse gezin nog relatief sterk vertegenwoordigd. Relatief weinig inwoners hebben een echt laag inkomen of geen werk. Waarin Dronten meer lijkt op andere (kleinere) dorpen waar dat ook zo is. Dronten mag en zal volgens de deelnemers diverser worden, maar hier hoeft niet actief op gestuurd te worden.

Qua leeftijdsopbouw is Dronten nog altijd jonger dan de gemiddelde gemeente in Nederland. Dat gaat de komende jaren wel veranderen. Als het gaat om de waarde 'Compleet: van de wieg tot het graf' krijgt Dronten een zes. Waarbij duidelijk is dat met toenemende vergrijzing actie nodig is om de woningvoorraad, voorzieningen en woonomgeving mee te laten veranderen met de bevolking. Dat verdient verdere uitwerking.

Op duurzaamheid vindt men dat Dronten het al goed doet en geen extra inzet nodig is.

PRIORITERING WOONWAARDEN	
WOONWAARDE	HOEVEEL EXTRA AANDACHT IN TOEKOMST
(MEER) GEVARIEERD EN ONDSCHIEDEND WONEN	
GROEN EN RUIMTELIJK	
DORPS LEVEN: ELKAAR KENNEN EN NAAR ELKAAR OMZIEN	
GEDOSEERDE GROEI MET OOG VOOR KLEINSCHALIGHEID	
DIVERSITEIT: GEMENGDE SAMENLEVING	
COMPLEET: VAN DE WIEG TOT HET GRAF	
DUURZAAM	

4. WAT KOMT ER OP DRONTEN AF?

CONTEXT: VIJF BELANGRIJKSTE ONTWIKKELINGEN

Op basis van waar Dronten nu staat en wat er op Dronten af komt zijn vijf ontwikkelingen bepaald die van belang zijn voor het woonbeleid van Dronten in de komende jaren. Het zijn ontwikkelingen die de woonwaarden van Dronten raken en daarom mede bepalend zijn voor de opdracht die Dronten zich stelt voor de komende jaren.

1. Toenemende schaarste op de woningmarkt

De gemiddelde WOZ waarde van een koopwoning steeg van 193.000 euro in 2016 naar 337.000 euro in 2023. De benodigde inschrijfduur voor een sociale huurwoning is opgelopen van twee tot bijna zes jaar. De laatste jaren is het met name voor starters moeilijk geworden om een betaalbare woning te vinden. Zo staan er inmiddels circa 7.500 mensen ingeschreven voor een huurwoning, terwijl dat er in 2016 nog maar 2.000 waren.

Ook zijn er huishoudens die door de prijsstijgingen tussen wal en schip vallen: ze verdienen te veel voor sociale huur of lopen tegen jarenlange wachtlijsten aan maar koopwoningen zijn voor hen buiten bereik. Zij zijn daardoor aangewezen op de vrije huursector, maar ook daar is het aanbod niet toereikend en stijgen de

huurprijzen. Al met al is op de woningmarkt een situatie ontstaan waarin 'insiders' prettig wonen en vermogen opbouwen, terwijl 'outsiders' er niet meer tussen komen.

Het aantal koopwoningen nam tussen 2016 en 2023 toe met circa 1850 woningen. Het aantal sociale huurwoningen van OFW is niet meegegroeid en blijft schommelen op circa 4.300. Het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad neemt daardoor al jaren af. Van de woningvoorraad was in 2023 69,5% een koopwoning, 24,4% een huurwoning van OFW en 6,1% een woning van particuliere verhuurders.

2. Individualisering

Mensen kunnen naast zelfredzaam ook 'samenredzaam' zijn, wanneer ze voldoende contacten hebben om op terug te vallen zodra dat nodig is. Door de voortschrijdende individualisering van de Nederlandse samenleving is de samenredzaamheid van veel mensen echter onder druk komen te staan. De individualisering, en het verlies aan sociaal contact in de directe leefomgeving, is op verschillende terreinen terug te zien. Dronten doet het nog altijd relatief goed in vergelijking met Flevoland en Nederland. De sociale samenhang in

Dronten lag in 2020 3% boven het landelijk gemiddelde, terwijl dat in Flevoland als geheel slechts 0,7% boven het landelijk gemiddelde ligt.

Van de mensen in Dronten voelt circa 45% zich matig tot zeer ernstig eenzaam. Dat is wat minder vaak dan in Flevoland als geheel. Ook qua ervaring van gezondheid en geluk liggen de percentages net wat hoger dan in Flevoland als geheel. Van de inwoners van Dronten deed in 2020 30% aan vrijwilligerswerk, in Flevoland als geheel is dat met 23% een stuk lager. Maar tegelijkertijd hebben ook in Dronten steeds meer verengingen moeite om vrijwilligers te krijgen.

In de Leefbarometer scoort Dronten beter dan gemiddeld op geregistreerde misdrijven, ervaren overlast en onveiligheid. Het aantal misdrijven per 10.000 inwoners ligt in Dronten met circa 67 veel lager dan gemiddeld 112 in Nederland



CONTEXT: VIJF BELANGRIJKSTE ONTWIKKELINGEN

3. Bevolkingsgroei, vergrijzing en ontgroening

De Nederlandse bevolking groeit en daarmee ook de vraag naar woningen. De sterke, open economie en de kansen op de arbeidsmarkt maken Nederland aantrekkelijk als vestigingsplaats voor arbeidsmigranten.

De bevolking van Dronten was in 2022 gemiddeld jonger dan die van Nederland. De grijze druk (aantal 65plussers ten opzichte van de groep van 20 tot 65 jaar) was 31,5% in Dronten ten opzichte van 34,1% in Nederland. Omgekeerd was de groene druk (aantal mensen onder de 20 jaar ten opzichte van de groep 20 tot 65 jaar) hoger. Namelijk 38,9% ten opzichte van 36,2% in Nederland.

Onder andere de groei van het aantal jongvolwassenen ligt ten grondslag aan het fenomeen huishoudensverdunding. De afgelopen decennia is het aandeel eenpersoonshuishoudens in de Nederland steeds groter geworden. Daardoor zijn voor hetzelfde aantal mensen steeds meer huizen nodig.

Dat komt voor een deel door een mismatch tussen bestaande woningen en de huidige woonbehoefte.

Nederland telt bijvoorbeeld vijf miljoen eengezinswoningen, terwijl er maar 2,6 miljoen gezinnen zijn. In Dronten ligt het percentage eengezinswoningen (86% van de woningvoorraad) zelfs nog hoger dan het Nederlands gemiddelde (66%). Tegelijkertijd is het aandeel eenpersoonshuishoudens in Dronten met 31% nu nog fors lager dan het Nederlands gemiddelde van 40%. Maar het stijgt wel.

Dronten vergrijst: Het aantal 65 plus huishoudens gaat tussen 2020 en 2040 met 64% toenemen. In Dronten is de 'grijze druk hoger dan gemiddeld in Flevoland. In 2035 zal naar verwachting 28,8% van de Drontenaren ouder dan 65 zijn, ten opzichte van 17,4% in 2018.

De meeste ouderen zullen zelfstandig blijven wonen. In heel Dronten zal in 2035 het aandeel 65-plussers het aanbod geschikte woningen overtreffen. In 2035 zal 35% van de huishoudens bestaan uit 65plussers, terwijl slechts 20% van de woningvoorraad geschikt is. Als de doorstroming op de woningmarkt stopt, is het voor ouderen lastiger om hun eengezinswoning in te wisselen voor een passende seniorenwoning.

Richting 2040 zal het aantal dementiepatiënten fors stijgen. Het aantal mensen met dementie bedroeg in 2021 630 en zal in 2050 oplopen tot 1.700. Het huidige beleid van extramuralisering is erop gericht dat dementiepatiënten langer zelfstandig blijven wonen. Daarmee zijn minder intramurale plekken, oftewel plaatsen in een verzorgings- of verpleeghuis, beschikbaar voor deze doelgroep. In de provincie Flevoland is de vraag naar woonvoorzieningen voor mensen met dementie echter nu al zo groot, dat mensen buiten de provinciegrenzen worden geplaatst. In Dronten zijn de wachtlijsten nog beperkt, maar de prognose is dat in 2040, bij onveranderd beleid, voor slechts 5,6% van de dementiepatiënten in Dronten een plaats in een zorginstelling beschikbaar is. In 2015 was dat percentage 15%.

Het tekort aan intramurale capaciteit voor mensen met een psychogeriatrische (PG) zorgvraag stijgt van 60 plekken in 2021 tot 120 plekken in 2035. Het tekort aan somatische plekken stijgt van 55 naar 90 in 2035. Het tekort aan zelfstandig geclusterd wonen met zorg loopt op tot 220 woningen in 2035 en voor geclusterd wonen zonder zorg naar 290 woningen in 2035

CONTEXT: VIJF BELANGRIJKSTE ONTWIKKELINGEN

4. Klimaatverandering

De gemeente Dronten ondervindt merkbare gevolgen van klimaatverandering, met een toenemend aantal uitdagingen dat de leefomgeving van de inwoners beïnvloedt. Extreme weersomstandigheden, zoals hevige regenval en hogere temperaturen, hebben een directe impact op de infrastructuur en de landbouw. Veranderingen in neerslagpatronen kunnen leiden tot overstromingen en wateroverlast, terwijl stijgende temperaturen de vraag naar koeling verhogen en de kwetsbaarheid voor hittegerelateerde gezondheidsproblemen vergroten.

Hernieuwbare energie is een cruciale pijler in het streven naar een duurzame toekomst. Bij hernieuwbare energie loopt de gemeente Dronten voor op de rest van Nederland. In 2021 was circa 36% van de verbruikte energie in Dronten hernieuwbaar, in Nederland was dat 12%. De woningvoorraad van Dronten is relatief duurzaam. Ruim 40% van de Drontense woningen heeft energielabel A, ten opzichte van 27% van de woningen in Nederland. 92% heeft label C of beter; landelijk is dat 70%.

5. Minder armoede, toenemende concentratie

In Dronten is er in 2023 een positieve ontwikkeling te zien in het percentage huishoudens dat een bijstandsuitkering ontvangt. Met slechts 3% van de huishoudens die afhankelijk zijn van bijstand, ligt dit onder het landelijke gemiddelde van 4,7%. Deze trend vertoont ook een daling ten opzichte van 2017, toen nog 3,9% van de huishoudens in Dronten van bijstand leefde.

Een bemoedigende bevinding is de afname van het percentage huishoudens in de laagste inkomensgroep in Dronten gedurende het afgelopen decennium. In 2013 verkeerde nog 7,1% van de inwoners in absolute armoede, maar dit percentage is gedaald tot 5,2% in 2017. Bovendien gaf slechts 11% van de Drontenaren in 2020 aan moeite te hebben gehad met rondkomen van het huishoudinkomen in de afgelopen twaalf maanden, vergeleken met 13% in Nederland en 15% in Flevoland.

Ondanks deze positieve ontwikkelingen is het van belang om aandacht te besteden aan een groeiende zorg. Hoewel armoede en achterstand in Dronten over het algemeen zijn afgenomen, blijkt uit recente gegevens dat

mensen die in armoede leven steeds vaker in dezelfde buurten wonen. Deze concentratie van kwetsbare groepen kan leiden tot specifieke uitdagingen en vraagt om gerichte maatregelen om ervoor te zorgen dat de positieve trends zich evenwichtig verspreiden over de gehele gemeenschap. Het is van belang dat de gemeente blijft streven naar inclusieve beleidsmaatregelen die de concentratie van sociaaleconomische problematiek verminderen en een duurzame verbetering van levensomstandigheden in de gehele gemeente bevorderen.



PRIORITERING: WELKE ONTWIKKELINGEN GEVEN DE MEESTE ZORGEN?

WAAR MOET HET WOONBELEID ZEKER REKENING MEE HOUDEN?

Hiervoor zijn vijf ontwikkelingen benoemd:

1. Steeds meer mensen hebben door toenemende **schaarste op de woningmarkt** moeite om een voor hen betaalbare woning te vinden.
2. **Individualisering** schrijdt voort en leidt tot afnemende sociale samenhang en afnemende samenredzaamheid.
3. Dronten gaat **vergrijzen en ontgroenen** en dat vraagt een ander woning- en zorgaanbod ten opzichte van het huidige grote aanbod eengezinswoningen.
4. **Klimaatverandering** stelt andere eisen aan de inrichting van Dronten en de woningen
5. Het aantal mensen met een laag inkomen neemt in Dronten als geheel af, maar de **concentratie van kwetsbare groepen** in bepaalde wijken van Dronten neemt toe

In de gesprekken met stakeholders hebben we besproken welke van deze vijf ontwikkelingen de meeste zorgen opleveren. Daar komt uit naar voren dat de volgende drie ontwikkelingen de meeste zorgen opleveren:



A. Individualisering

De traditionele dorpsamenleving is aan het veranderen. Toenemende individualisering, meer eenzaamheid, minder sociale cohesie en bereidheid om zich in te zetten voor vrijwilligerswerk. Klassiek verbanden als kerken en sportverenigingen maken plaats voor nieuwe digitale vormen van contact. Er zijn zorgen over de vraag wat dit betekent voor de sociale samenhang van Dronten en het wordt belangrijk gevonden dat het woonbeleid sociale samenhang en ontmoeting juist actief stimuleert.

B. Vergrijzing en ontgroening

Het woonbeleid moet een antwoord geven op de ontgroening en vergrijzing van Dronten. Zorgen voor voldoende betaalbare woningen om jongeren die opgegroeid zijn in Dronten de kans te geven om in Dronten te blijven. Naast woningen voor starters wordt het ook belangrijk gevonden dat ouderen in Dronten kunnen doorstromen naar passende woningen, liefst in hun eigen wijk of dorp. Het aanbod daarvoor moet uitgebreid worden. Dat geldt ook voor het woonzorgaanbod.

C. Klimaatverandering

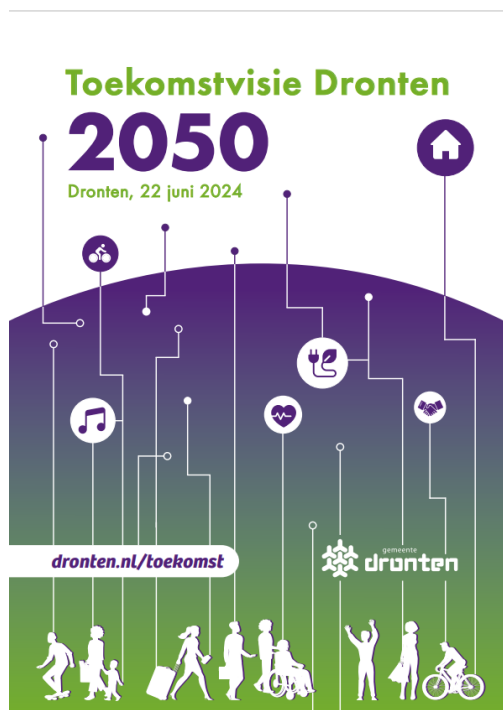
Mensen zien dat het klimaat verandert en dat Dronten hier op moet inspelen. Dit wordt ook als een kans gezien: Dronten heeft de ruimte en de mogelijkheden om goed en tijdig in te spelen op klimaatverandering en de woonomgeving hier goed op aan te passen.

5. DE OPDRACHT

TOEKOMSTVISIE DRONTEN

RODE DRADEN OVERSTIJGEND

Het Toekomstberaad heeft in de (concept) Toekomstvisie twee rode draden geformuleerd die veel samenhang hebben met de woonwaarden van het Woonperspectief Met name met de woonwaarden *Dorps leven: voor mensen die elkaar willen kennen en naar elkaar willen omzien* en *Diversiteit: Gemengde samenleving*.



Het dorpse karakter

Dat Dronten zal groeien tot 60.000 inwoners is een gegeven dat ons is meegegeven. We hebben dan ook vooral met elkaar besproken hoe we vinden dat deze flinke groei het dorpse karakter van Dronten niet in de weg mag staan. Het behouden van het ruimtelijke en natuurlijke groene karakter van Dronten is een must. Het dorpse karakter betekent voor ons: Gericht op samenleven: ruimte voor elkaar, ruimte voor de natuur en ruimte voor diversiteit. Dit gaat niet alleen over een natuurlijke ruimtelijke inrichting, maar ook zeker over mentaliteit.

Omzien naar elkaar

Zeker wanneer een gemeente hard groeit ligt het risico op de loer dat we elkaar vergeten. Omzien naar elkaar moet een speerpunt zijn in de toekomstvisie. Om ervoor te zorgen dat Dronten een gemeente is waar we veilig kunnen wonen, waar niemand vergeten wordt en waar iedereen mee kan komen. Anonimiteit en eenzaamheid zijn risico's waarvan wij vinden dat deze apart benoemd moeten worden.

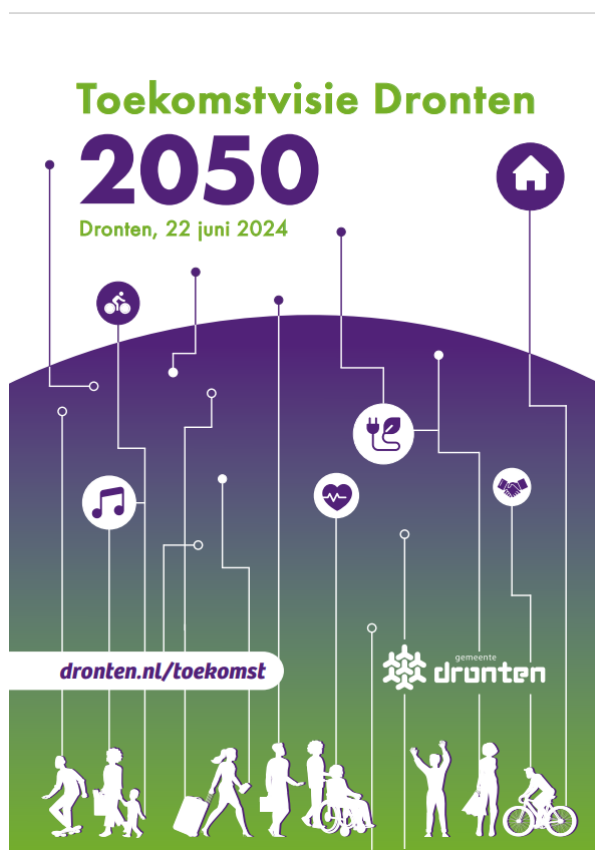
Wij zien als dorpsbewoners een direct verband tussen anonimiteit en onveiligheid, waarbij we willen opmerken dat respect voor eenieders privacy hierbij niet vergeten mag worden. Het wonen in een (groot) dorp en eenzaamheid zou eigenlijk een tegenstelling moeten zijn, maar het is zeker geen vanzelfsprekendheid dat het dorpse karakter eenzaamheid tegengaat. Hier moeten we ons gezamenlijk verantwoordelijk voor (blijven) voelen. Gemeente en inwoners. Samen. Ongeacht achtergrond, leeftijd en afkomst. Datzelfde geldt voor het toezien dat iedereen mee kan komen, dat er niemand achterblijft. die naadloos aansluiten op de gekozen woonwaarden.

Rode draden uit de Toekomstvisie

TOEKOMSTVISIE DRONTEN

SPECIFIEK OVER WONEN

Het Toekomstberaad heeft vier specifieke rode draden benoemd voor het thema wonen:



Sociale cohesie

Voor het dorpse karakter wat we graag binnen onze gemeente willen behouden, is sociale cohesie een speerpunt. Bereikbaarheid van voorzieningen, ontmoetingsplekken en sport/spel mogelijkheden draagt daar enorm aan bij. Het ons-kent-ons gevoel gaat niet alleen de eenzaamheid tegen, het draagt ook bij aan de veiligheid van ons allen. Het ondersteunen van initiatieven vanuit de inwoners door de gemeente en het beter faciliteren van vrijwilligers is essentieel om de sociale cohesie in optima forma van de grond te krijgen.

Regie en flexibiliteit

Een betere regie van de gemeente op het woonbeleid zou beter moeten voorkomen dat de balans doorslaat naar bijvoorbeeld arbeidsmigranten en zou tegelijkertijd moeten stimuleren dat onze dorpsgenoten een passende en betaalbare woning moeten kunnen betrekken. Aan de andere kant mag er wat minder starre regie bestaan op de bestemming van grond. Een flexibelere instelling kan bijdragen aan een snellere oplossing van woningtekorten.

Woonvormen en woonvoorzieningen

Hoogbouw past niet binnen het dorpse karakter, een balans met gepaste middelhoogbouw wel, we denken dan aan 4/5 woonlagen. Balans gaat over vraag en aanbod. Woningen zouden altijd gebouwd moeten worden naar behoeften en aangezien deze behoeften over tijd steeds veranderen is het belangrijk dat niet alleen onze gemeente daarin flexibel is en daar oog voor houdt, ook de gekozen bouwvormen moeten daarin faciliteren. Modulair bouwen zou hierin een voorbeeld kunnen zijn.

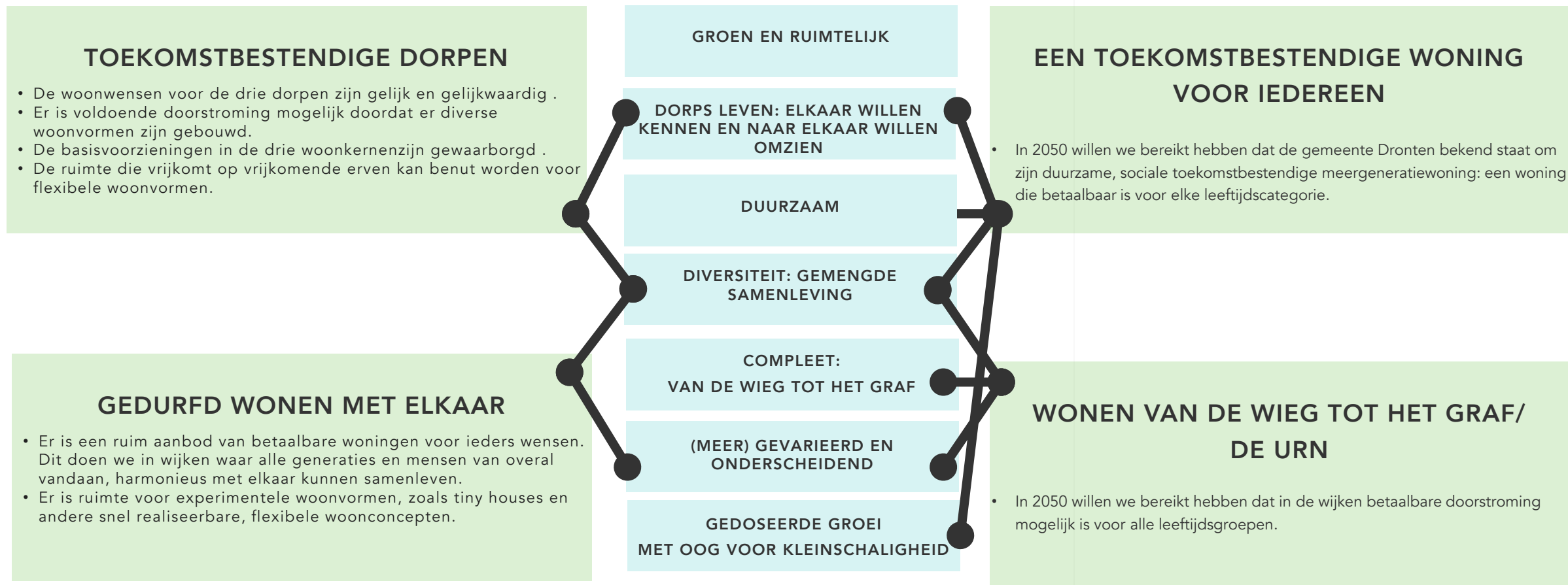
Groen en water

Voor wat betreft de ruimtelijke inrichting vinden we ruimte voor water en groene natuur belangrijk. Het stimuleert het naar buiten gaan en dat voorkomt eenzaamheid. Hergebruik van bestaande (leegstaande) gebouwen kunnen snelle oplossingen bieden en behoudt tegelijkertijd het bestaande karakter.

Rode draden voor wonen uit de Toekomstvisie

MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN TOEKOMSTVISIE DRONTEN

BEOOGDE MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN GEKOPPELD AAN WOONWAARDEN



WELKE OPDRACHT KOMT NAAR VOREN?

Uit de sessies over het Woonperspectief, maar ook die over de Toekomstvisie, komt naar voren dat het behoud van de sociale samenhang als absolute prioriteit wordt gezien. Dit binnen een context waarin door veel inwoners en organisaties het beeld is dat die sociale samenhang minder groot is dan in het verleden en naar de toekomst toe niet vanzelfsprekend is. De Nederlandse samenwerking verandert en Dronten verandert mee.

Iedereen beseft dat de keuze om door te groeien naar 60.000 inwoners consequenties gaat hebben voor de manier waarop in Dronten samen wordt geleefd. En dat de manier waarop de woningopbouw opgave invulling gaat krijgen een factor is die van grote invloed gaat zijn op de sociale samenhang in het Dronten van de toekomst.

En tegelijkertijd worstelt iedereen met de vraag hoe bereikt kan worden dat die sociale samenhang behouden of versterkt kan worden. Het praten over 'respect' of de wens uitspreken dat mensen elkaar blijven groeten is niet voldoende om te zorgen dat dit ook daadwerkelijk gebeurt. Wishful thinking zal moeten worden omgezet in een concrete aanpak. Dat is de uitdaging voor het Woonperspectief en ook voor andere aanpalende beleidsdomeinen.

Op basis van de verdieping van de Woonwaarden en de

context formuleren we daarom een opdracht aan Dronten voor het woonbeleid.

Die opdracht luidt:

We bouwen verder aan een samenleving met een dorps karakter waarin mensen zich verbonden voelen met hun leefomgeving en met elkaar



The image shows three construction workers in silhouette against a bright orange sunset sky. They are working on a building's steel framework. One worker on the left is looking towards the center. A second worker in the middle is carrying a large, curved pipe. A third worker on the right is leaning over, possibly using a tool. The scene is filled with the warm, golden light of the setting sun, creating a dramatic and industrious atmosphere.

OPDRACHT:

We bouwen verder aan een samenleving met een dorps karakter waarin mensen zich verbonden voelen met hun leefomgeving en met elkaar.

6. DE DRIE STRATEGIEËN

DRIE STRATEGIEËN

DIENSTBAAR AAN WOONWAARDEN EN INSPELEND OP ONTWIKKELINGEN

Dronten wil een sterke dorpse samenleving zijn die ruimte biedt aan de woonbehoefte van elk individu in die samenleving. Om dat oogmerk te bereiken zijn zeven woonwaarden geformuleerd. Als volgende stap zijn strategieën bepaald: die omschrijven wat de gemeente Dronten concreet gaat doen om haar doelen te bereiken. De strategieën moeten ook inspelen op de vijf belangrijkste ontwikkelingen.

We zijn daarbij uitgekomen op drie strategieën:

- Strategie A: Behoud dorps karakter door gedoseerde groei met kleinschalige groene buurter waarin mensen elkaar ontmoeten
- Strategie B: Gemengde bevolkingsopbouw door wijken met een gevarieerd woningaanbod naar prijs type en uitstraling, zowel in de koop als in de huur
- Strategie C: Zorgen dat starters en ouderen die in Dronten willen blijven wonen dat kunnen door een passend aanbod van woningen, woonomgeving en voorzieningen



STRATEGIE A

BEHOUD DORPS KARAKTER DOOR GEDOSEERDE GROEI MET KLEINSCHALIGE GROENE BUURTEN WAARIN MENSEN ELKAAR ONTMOETEN

Waarom deze strategie?

Dronten gaat fors groeien de komende jaren, maar wil tegelijkertijd haar dorpse kracht behouden. Grootste zorg van inwoners en stakeholders in het traject van zowel de Toekomstvisie als het Woonperspectief is het behoud van het dorpse karakter van Dronten. In het Woonperspectief wordt onder dorps leven verstaan *elkaar willen kennen en naar elkaar willen omzien.*

Hoe wil deze strategie daar in voorzien?

Om elkaar te kunnen kennen, moet een buurt niet te groot zijn. Daarom wordt in deze strategie gekozen voor kleinschalige overzichtelijke buurten in een wijk met diverse mensen en woningen, omzoomd door groen (en plek voor water) met diverse plekken in de wijk waar men elkaar kan ontmoeten. Uit onderzoek komt naar voren dat alledaagse ontmoetingen en vluchtig contact belangrijk zijn voor sociale netwerken in buurten. En dat buurtnetwerken maken dat mensen elkaar helpen en een oogje in zeil houden. Daarom is het belangrijk dat kleinschalige buurten zo opgezet of aangepast worden dat mensen elkaar op een natuurlijke manier tegenkomen. Die kleinschalige opzet past bij een dorps karakter.

Het is daarnaast belangrijk dat Dronten een groene woonplaats blijft. Kleinschalige buurten worden daarom omringd door en verbonden met groen. Zodat de beleving van wonen in het groen blijft bestaan. Door Dronten in een geleidelijk tempo te laten groeien ontstaat een geleidelijke instroom van mensen die bewust voor wonen in een dorpse setting kiezen.

Welke uitdaging zit er in deze strategie?

Bij het ontwerpen van wijken, pleinen, huizenblokken of woningen wordt vaak niet aan de menselijke maat gedacht, terwijl juist die essentieel is om buurten leefbaar en bewoners gelukkig te houden. De reflex is om woningen en de leefomgeving zo ruimte- en kostenefficiënt mogelijk te bouwen. Het belang van ontmoetingen wordt hierbij vaak snel vergeten. Dit heeft merkbare gevolgen: mensen hebben weinig ruimte om elkaar te ontmoeten en leren daardoor hun buurtgenoten niet gemakkelijk kennen.

Het is makkelijker, sneller en goedkoper om eenvormige wijken uit de grond te stampen dan met zorg en aandacht buurten en wijken te ontwerpen. Daarbij wordt groen vaak vooral als een kostenpost gezien omdat geluk en gezondheid van bewoners niet direct in geld kunnen worden uitgedrukt.

Terwijl investeren op termijn wel tot lagere overheidsuitgaven voor gezondheid, welzijn en klimaat aanpassing leidt.

Welke verandering vraagt deze strategie van de gemeente?

Als de gemeente Dronten echt een samenleving wil bouwen, in plaats van alleen maar woningen, dan vraagt dit om sturen op kleinschaligheid, ontmoeting en groen wonen. Vertaald in een goed doordachte stedenbouwkundige opzet met aandacht voor netwerken van groen en mensen.

We laten ons niet meteen van de wijs brengen als gezegd wordt dat dit duurder, langzamer of ingewikkelder is. Of als we simpelweg nog niet weten hoe we het anders moeten doen. We willen een goede balans vinden tussen voortgang op korte termijn en het realiseren van lange termijn ambities.

Een toekomstbestendige benadering vraagt een andere manier van werken van de gemeente: sturen op effecten die tot brede welvaart leiden en anders omgaan met financieringsstromen voor de korte en lange termijn. En ambtenaren en politici die dat vorm geven en partners die daarbij helpen.

STRATEGIE B

GEMENGDE BEVOLKINGSOPBOUW DOOR WIJKEN MET EEN GEVARIEERD WONINGAANBOD NAAR PRIJS, TYPE EN UITSTRALING, ZOWEL IN DE KOOP ALS HUURSECTOR

Waarom deze strategie?

Menging van verschillende soorten mensen in de wijk kan de leefbaarheid bevorderen doordat eventuele problematiek zoals armoede of eenzaamheid zich minder stapelt en concentreert (verdunding). Het voorkomt ook dat er één groep is die de wijk of de reputatie van de wijk domineert. Een mix aan verschillende soorten mensen is van belang om de publieke ruimte in de buurt te laten functioneren als een plek van tegenbinding: voor de verdraagzaamheid en empathie van mensen is het belangrijk om mensen met een ander wereldbeeld of een andere levenswijze tegen te komen. Daarnaast bepaalt de mix van inkomens het economisch draagvlak voor voorzieningen.

Het aantal mensen dat ondersteuning en/of zorg nodig heeft neemt toe. Zoals ouderen, mensen met een handicap en mensen die willen uitstromen uit voorzieningen als beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. Bovendien zal de komende jaren door de vergrijzing het aantal (kwetsbare) ouderen sterk toenemen.

Dit betekent dat op termijn steeds meer 'minder zelfredzame' mensen in zelfstandige woningen wonen. Dit heeft zijn weerslag op de leefkwaliteit in de dorpen

en buurten waar deze woningen staan. Zo scoren bijvoorbeeld buurten die meer dan 65% uit corporatiebezit bestaan vaak slechter op het gebied van leefbaarheid. Bewoners ervaren vaker gevoelens van onveiligheid, zien verrommeling ontstaan en voelen zich vaker eenzaam.

Hoe wil deze strategie daar in voorzien?

Door te zorgen elke wijk een gevarieerd woningaanbod biedt voor alle groepen inwoners. Een mix van jong en oud, vragend en dragend, bewoners van sociale- en vrije sector, huur en koopwoningen. Binnen elk bouwblok kan een menging van grotere en kleinere woningen, eventueel zelfs sociaal en vrije sector, voor een natuurlijk evenwicht zorgen. De gemeente kan hier op sturen via de woningbouwprogrammering. Bijvoorbeeld door in nieuwe wijken te zorgen voor voldoende sociale huurwoningen. Maar ook in bestaande wijken kan gewerkt worden aan een diverser aanbod. Door bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen toe te voegen in wijken waar die ontbreken of via huurbeleid of woningtoewijzing te sturen op andere instroom. Via stedenbouwkundige kaders kan ook op een gevarieerde uitstraling worden gestuurd.

Welke uitdaging zit er in deze strategie?

Menging vraagt om een zorgvuldige inpassing en afweging. Huisvesting van 'minder zelfredzame' mensen kan ook leiden tot angst of weerstand. Een thema als privacy is daarom belangrijk. Pas als je een goed eigen thuis hebt, waar je je terug kan trekken en op kan laden, kan je vanuit daar contact met anderen aan. Binnen de buurt kan er bijvoorbeeld een mozaïek zijn van gebiedjes met gelijkgestemden, waarbinnen bewoners elkaar beter kennen, zich veiliger voelen en vaker contact hebben.

Bij sleutelen aan bestaande wijken is het van belang om bewoners van de wijk goed te betrekken. Als bewoners het gevoel hebben dat ze zelf iets hebben aan de ingrepen die gedaan worden kan dat tot meer draagvlak leiden.

Welke verandering vraagt deze strategie van de gemeente?

Deze strategie vraagt om heldere kaders: de gemeente moet aangeven welk woningaanbod zij voor ogen heeft in elke wijk. En daar vervolgens ook vasthoudend op te sturen of zo nodig bij te sturen. Dat vraagt ook dat marktpartijen geselecteerd worden die in staat zijn om samen met bewoners de gevraagde diversiteit te creëren. Die het willen en kunnen.

STRATEGIE C

ZORGEN STARTERS EN OUDEREN DIE IN DRONTEN WILLEN BLIJVEN WONEN DAT KUNNEN DOOR EEN PASSEND AANBOD VAN WONINGEN, WOONOMGEVING EN VOORZIENINGEN

Waarom deze strategie?

Dronten is van oudsher een gezinsgemeente. Een gemeente met relatief veel jonge inwoners en weinig ouderen. Dat gaat de komende jaren veranderen. Jonge Drontenaren komen de woningmarkt op en gaan op zoek naar een eigen woning. Hun opa's en oma's krijgen tegelijkertijd andere woon- en zorgbehoeften.

Beide groepen voelen zich verbonden met Dronten en met elkaar. Dat is de sociale cohesie die Dronten wil koesteren. Daarom is het belangrijk dat zowel jongeren als ouderen – als ze dat willen – in Dronten kunnen blijven wonen. In de huidige woningmarkt is dat niet vanzelfsprekend. Het woonzorgaanbod sluit onvoldoende aan op de vergrijzing.

Zo ontbreekt het in Swifterbant en Biddinghuizen aan woonzorgvoorzieningen voor mensen met dementie, terwijl het aantal mensen met dementie in de gemeente fors gaat toenemen. Stijgende huizenprijzen maakt kopen voor starters steeds lastiger en de vraag naar sociale huurwoningen nam fors toe en het aanbod bleef gelijk.

Hoe wil deze strategie daar in voorzien?

Deze strategie kiest voor een combinatie van woningen, woonomgeving en voorzieningen. Voor jongeren is het van belang dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen toeneemt. Dit betekent dat de voorraad sociale huurwoningen op korte termijn uitgebreid moet worden en op lange termijn moet blijven meegroeien met de groei van de totale woningvoorraad. En dat geldt ook voor betaalbare koopwoningen in de nieuwbouwproductie.

De meeste ouderen willen en zullen oud worden in hun eigen woning en zullen helemaal niet doorstromen naar een levensloopbestendige woning. Er is wel een roep om meer grondgebonden seniorenwoningen in plaats van appartementen. Dat past in verbreding van het aanbod van woonvormen in combinatie met zorgfaciliteiten of mogelijkheden voor ontmoeting.

Niet iedereen kan thuis blijven wonen. Ouderen met intensieve zorgbehoeften zijn aangewezen op woonzorgcentra, verpleeghuizen of kleinschalige woonvoorzieningen. Met een passende woonomgeving en 24-uurs zorg en ondersteuning, waaronder persoonlijke verzorging, verpleging en eventueel palliatieve zorg.

Welke uitdaging zit er in deze strategie?

Dronten heeft een eenzijdig woningvoorraad met vooral eengezinswoningen. De kunst is de voorraad zo uit te breiden dat die meerdere doelgroepen kan bedienen, want de vergrijzingsgolf gaat ook weer voorbij.

Alleen de kern Dronten beschikt op dit moment over woonzorgvoorzieningen, efficiënt geconcentreerd rond de Regenboog. Het totale aantal zorgplaatsen voor Dronten zal als gevolg van rijksbeleid niet toenemen. Dat betekent dat alleen met herverdeling van de bestaande zorgcapaciteit ook in Swifterbant en Biddinghuizen een woonzorgvoorziening gerealiseerd kan worden. Dat biedt de kans om in elke dorp een divers aanbod van woningen, zorg en ontmoeting vorm te geven.

Welke verandering vraagt deze strategie van de gemeente?

Groei van het aanbod betaalbare woningen ontstaat alleen als de gemeente hier actief op stuurt. Dat vraagt mensen en middelen en locaties. De transformatie van de Regenboog biedt kansen op herverdeling om vanuit een heldere woonzorgvisie een passend woonzorgaanbod in elke dorpskern te realiseren.

7. VERVOLG

MONITORINGS- EN EVALUATIECYCLUS

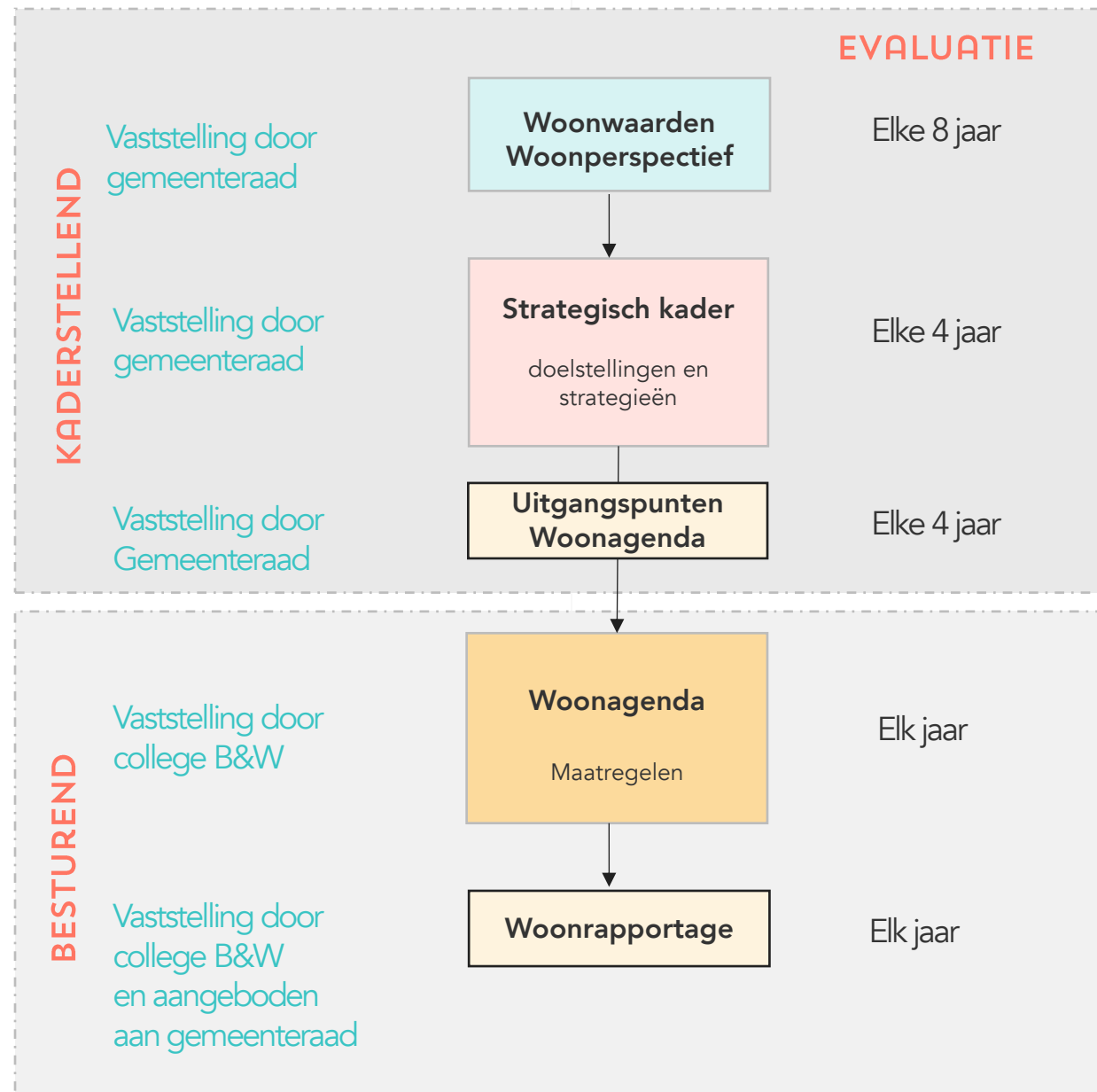
Onderdeel van dit strategisch kader is een evaluatie- en monitoringscyclus. Deze cyclus moet zorgen voor een gestructureerde en regelmatige beoordeling en actualisatie van het woonbeleid. Waardoor het beleid dynamisch blijft en adequaat kan reageren op nieuwe uitdagingen en kansen.

Basis van de opzet is een continue dialoog tussen de gemeenteraad, het college, en de stakeholders en de samenleving. Die dialoog moet zorgen voor een transparant en responsief woonbeleid. De cyclus biedt tevens een terugkerende kans om het beleid te actualiseren en te zorgen voor de benodigde politieke en bestuurlijke afstemming. Waarbij elk orgaan zijn eigen rol heeft.

De gemeenteraad formuleert als vertegenwoordiger van de inwoners breed beleid en stelt doelen. Dat gebeurt via de woonwaarden uit het Woonperspectief, het Strategisch kader en de uitgangspunten voor de woonagenda.

Het college bestuurt van daaruit met behulp van de woonagenda. En legt via de woonrapportage verantwoording af over de resultaten aan de gemeenteraad. Zodat de gemeenteraad kan controleren of het college de doelen heeft bereikt en zich aan het beleid houdt.

Op elk niveau wordt ook regelmatig geëvalueerd. Op de volgende pagina worden de stappen van deze cyclus nader toegelicht.



MONITORING- EN EVALUATIECYCLUS

DE STAPPEN TOEGELICHT

1. Vaststelling *strategisch kader Woonperspectief* door de Gemeenteraad

De cyclus begint met de gemeenteraad die het strategisch kader vaststelt. Dit document dient met de woonwaarden als een overkoepelende visie en richtlijn voor de toekomstige beleidsvorming en -uitvoering. Het biedt een lange termijn visie op wonen en beschrijft de doelstellingen en strategieën om deze doelen te bereiken.

2. Vaststelling *Uitgangspunten woonagenda* door de Gemeenteraad

Op basis van het en lijn met het strategisch kader worden een aantal uitgangspunten op kaderstellend niveau opgesteld door het college en ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Hiermee wordt een basis gelegd voor het opstellen van de woonagenda, zodat alle betrokken partijen - van beleidsmakers tot uitvoerders - met een gezamenlijk begrip en richting aan de slag kunnen.

Deze uitgangspunten woonagenda worden voor het eerst in 2024 vastgesteld tezamen met het Strategisch Kader en vervolgens steeds in het eerste zittingsjaar van een nieuwe gemeenteraad. Dus in 2026, 2030 enz. enz. Waarbij aangesloten kan worden bij het raadsakkoord.

2. Opstellen *Woonagenda* door het college

Na de vaststelling van het strategisch kader is het de taak van het college om jaarlijks een gedetailleerde woonagenda op te stellen. De woonagenda dient als uitvoeringsplan voor het woonbeleid en bevat concrete acties die bijdragen aan de realisatie van de strategische doelen. De woonagenda wordt door het college jaarlijks vastgesteld voor een periode van vier jaar. Het eerste jaar wordt gedetailleerd uitgewerkt, terwijl de drie daaropvolgende jaren meer globaal worden beschreven.

3. Jaarlijkse bespreking *Woonrapportage* met de gemeenteraad

Het college stelt jaarlijks een woonrapportage op over de voortgang op de strategische doelen die jaarlijks wordt gedeeld en besproken met de gemeenteraad. Dit moment biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om te beoordelen of de strategische doelstellingen gehaald worden en om eventueel bij te sturen op het niveau van de kaders. De uitvoering en maatregelen zijn de taak van het college.

4. Vierjaarlijkse evaluatie van de strategieën

Om de vier jaar vindt in opdracht van het college een uitgebreide evaluatie plaats van de vastgestelde strategieën. Tijdens deze evaluatie wordt beoordeeld of de strategieën nog steeds doeltreffend zijn of dat ze aanpassing behoeven. Deze evaluatie biedt inzicht in de effectiviteit van het beleid en stelt de gemeenteraad in staat om indien nodig bij te sturen. Deze evaluatie wordt daarom gedeeld en desgewenst besproken met de gemeenteraad. Eventuele aanpassingen van strategieën worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

5. Achtjaarlijkse check op woonwaarden

Elke acht jaar wordt er in opdracht van het College een bredere check uitgevoerd, ook op de woonwaarden. Deze check onderzoekt of de kernwaarden en uitgangspunten van het woonbeleid nog steeds overeenkomen met de huidige maatschappelijke behoeften en ontwikkelingen. Ook deze bevindingen worden met de gemeenteraad besproken. Eventuele aanpassingen van woonwaarden worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

UITWERKING NAAR MAATREGELEN

NU EN IN DE TOEKOMST

In dit strategisch kader zijn de woonwaarden uitgewerkt in doelen en strategieën. Als de gemeenteraad dit strategisch kader en de uitgangspunten voor de woonagenda heeft vastgesteld kan de laatste stap worden gezet: Het opstellen van een concrete woonagenda met maatregelen.

De woonagenda

De woonagenda dient als uitvoeringsplan voor het woonbeleid en bevat concrete maatregelen die bijdragen aan de realisatie van de strategische doelen. De drie strategieën vormen de ruggengraat van de woonagenda: het zijn de speerpunten voor de komende jaren. De woonagenda wordt door het College jaarlijks vastgesteld voor een periode van vier jaar. Het eerste jaar wordt gedetailleerd uitgewerkt, terwijl de drie daaropvolgende jaren meer globaal worden beschreven. De woonagenda is ook de basis voor bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie.

De woonagenda gaat maatregelen bevatten die in drie hoofdcategorieën kunnen worden ingedeeld:

- Dit willen we weten (= onderzoeken, verkennen, uitproberen etc.)
- Dit gaan we maken (= meer concrete acties met

meer concrete resultaten)

- Zo gaan we het borgen (randvoorwaarden, monitoring, samenwerking etc.)

Sommige maatregelen kunnen snel tot concrete resultaten leiden, andere maatregelen zullen pas op termijn tot een uitkomst en een product leiden. Of juist tot de conclusie dat er mee doorgaan onverstandig is.

Het vullen van de woonagenda zal nog de nodige tijd vragen, zeker als dit gebeurt in goed overleg met de stakeholders. Dat heeft natuurlijk de voorkeur, omdat zij ook belangrijke partners zijn voor de realisatie en veel kennis en kunde kunnen inbrengen.

Omgevingsvisie en volkshuisvestingsprogramma

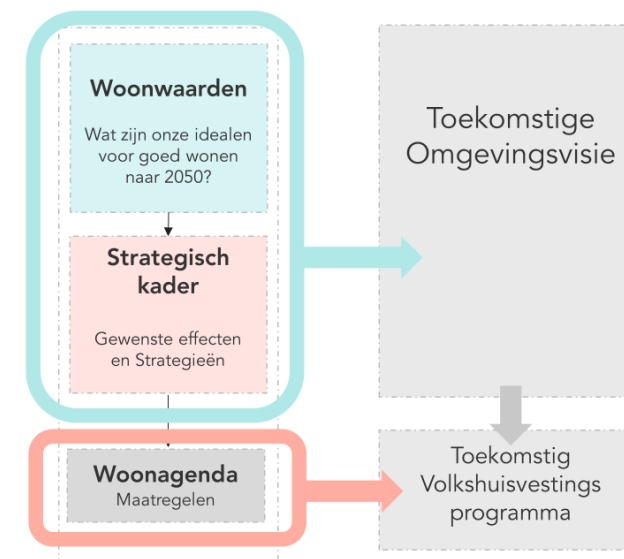
De gemeente Dronten moet uiterlijk 1 januari 2027 een Omgevingsvisie hebben vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De gemeenteraad stelt de Omgevingsvisie vast.

Volgens het wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (op 7 maart 2024 naar de Tweede kamer gestuurd) moet een gemeente deze Omgevingsvisie uitwerken in een Volkshuisvestingsprogramma. Het college van B&W

stelt dit Volkshuisvestingsprogramma vast.

De gemeente Dronten heeft op dit moment nog geen Omgevingsvisie. Dat vormt geen belemmering om nu dit strategisch kader vast te stellen. In de toekomst kan dit strategisch kader met de woonwaarden opgenomen worden in of een bijlage worden van de Omgevingsvisie.

Het ligt voor de hand om Woonagenda daarna om te dopen tot Volkshuisvestingsprogramma.



ROLLEN EN SAMENWERKING

WAT IS NODIG OM HET STRATEGISCH KADER TE REALISEREN?

In het Woonperspectief van december 2023 is in vijf punten beschreven welke rol van de gemeente wordt verwacht als het gaat om woonbeleid:

- Sturen op kwaliteit en op samenwerking
- Realisatiekracht
- Integraal werkend
- Vasthoudend in kaders, flexibel in de uitvoering
- Met lef en realistisch zelfbewustzijn

Bij het doorleven van de strategieën kwamen deze punten opnieuw aan de orde. Met name in de volgende vier behoeften en verwachtingen:

Doorpakken

Het nu vaststellen van deze drie strategieën geeft houvast en koers aan iedereen die werkt aan wonen in Dronten. Er is geen aanleiding om te gaan wachten op de Omgevingsvisie of Toekomstvisie: die kunnen juist gevoed worden. Doorpakken maakt de weg vrij naar concrete maatregelen en helpt om het enthousiasme van alle betrokkenen vast te houden.

Focus

Het Woonperspectief gaat over de grote strategische lijnen. Het is dus niet uitputtend in alle thema's en onderwerpen die spelen rond wonen. In de drie strategieën liggen keuzes en focus besloten: Dit zijn onze prioriteiten. Hier gaan we aan werken en hierover leggen we verantwoording af. Nieuwe vragen, ideeën of ontwikkelingen zullen we eerst toetsten aan het Woonperspectief voor ze worden opgepakt. Want mensen en middelen zijn nu eenmaal niet onbeperkt aanwezig.

Met elkaar

We hebben het Woonperspectief samen gemaakt. Met ambtenaren, bestuurders, inwoners en allerlei bedrijven en organisaties. Het netwerk dat we opgebouwd hebben willen we blijven benutten bij uitwerking en realisatie. Waarbij er soms wel verschillende of tegenstrijdige belangen zijn en er zo nodig knopen doorgehakt zullen worden.

In samenhang

In de leefwereld van inwoners is wonen een breed begrip. Bij het maken van dit Woonperspectief hebben we aan proberen te sluiten bij die wereld door vanuit een brede insteek mensen en organisaties aan te haken. Ook in de uitwerking is het belangrijk om dat te blijven doen. Bijvoorbeeld door ontmoeting centraal te stellen verbinden we wonen met groen maar ook met het sociaal domein. Zeggen dat je integraal wilt werken is nog iets anders dan het echt doen. Dat lukt alleen als we elkaar vanuit alle domeinen blijven opzoeken en ambities afstemmen en verbinden.



TOT SLOT

Op de laatste pagina staat het eindresultaat van deze uitwerking van het Woonperspectief.

MISSE:		SAMEN JEZELF ZIJN: EEN STERKE DORPSE SAMENLEVING DIE RUIMTE BIEDT AAN DE WOONBEHOEFTE VAN ELK INDIVIDU IN DIE SAMENLEVING				WAARVOOR WE BESTAAN
EFFECIËN EN RUIMTELIJKE GROEI	DORPSE LEVEN: ELKAAR WILLEN KENNEN EN NAAR ELKAAR WILLEN OMZIEN	GEÏNTEGREERDE GROEI MET DOEL VOOR KLEINSCHALIGHEID	DUURZAAM	DIVERSITEIT: GEMENDE SAMENLEVING	COMPLEET: VAN DE WIEG TOT HET GRAF	WAAR WE ONZES SUCCES AAN ARMEN (MEER) GEVARIEERD EN ONDERSCHEIDEND
<ul style="list-style-type: none"> Alle wijken voldoende groen (0,20/300) Ruin terras of balkon bij elke woning Waardering bebouwing groen-meerders Groen faciliteert verboden en ontmoeten 	<ul style="list-style-type: none"> Dorps opaat (Gedifferentieerde huishouding) Klein-schalige buurten Buren kennen elkaar Positieve verbondenheid met Dronten 	<ul style="list-style-type: none"> Blauwe EPC label Alle wijken groen en ontvankelijk Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label 	<ul style="list-style-type: none"> Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label 	<ul style="list-style-type: none"> Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label 	<ul style="list-style-type: none"> Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label 	<ul style="list-style-type: none"> Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label Blauwe EPC label
ANALYSE ONTWIKKELINGEN: RODE DRADEN						
<ol style="list-style-type: none"> Steeds meer mensen hebben door toenemende schaarste op de woningmarkt moeite om een voor hen betaalbare woning te vinden. Individueel schrijft voort en leidt tot afnemende gemeenschaps- en afnemende samenlevingsbaarheid. Dronten gaat vergrijsen en ontgroenen en dat vraagt een ander woning- en zorgaanbod ten opzichte van het huidige grote aanbod eenzijdige woningen. Kleinverandering staat anders open aan de mix van Dronten en de wijken. Het aantal mensen met een laag inkomen neemt in Dronten als geheel af, maar de concentratie van kwetsbare groepen in bepaalde wijken van Dronten neemt toe. 						
OPDRACHT:						
WELKE OVERTUIGING AAN DE BASIS LIGT VAN ONZE STRATEGIE						
ONZE KEUZES VOOR DE KOMENDE JAREN						
<ol style="list-style-type: none"> BEHOUD DORPSE KARAKTER DOOR GEÏNTEGREERDE GROEI MET KLEINSCHALIGE GROENE BUURTEN WAARIN MENSEN ELKAAR ONTMOETEN GEMENDE BEVOLKINGSOPBOUW DOOR WILKEN MET EEN GEVARIEERD WONINGAANBOD NAAR PRUJ, TYPE EN UITSTRALING, ZOWEL IN DE KOOP ALS HUURSECTOR ZORGEN DAT STARTERS EN OUDEREN DIE IN DRONTEN WILLEN BLIJVEN WONEN DAT KUNNEN DOOR EEN PASSEND AANBOD VAN WONINGEN, WOONOMGEVING EN VOORZIENINGEN 						
LEVINGSAGENDA:						
WAT WE GAAN DOEN OM DAT MOGELIJK TE MAKEN						



Dank aan alle mensen die hun bijdrage hebben geleverd aan het uitwerken van dit strategisch kader. Het enthousiasme en de betrokkenheid van zowel inwoners als professionals was indrukwekkend. De weg net zo belangrijk als de bestemming. Als gemeente zelf snel een blauwdruk plan maken lijkt misschien daadkrachtig, maar biedt slechts schijnzekerheid. Door met elkaar te praten, beelden en ideeën uit te wisselen hebben we elkaar beter leren kennen en leren begrijpen. En hebben we ervaren waar we elkaar kunnen vinden. Samen weten we meer en zijn we creatiever en sterker. Dat is nodig om een samenleving te bouwen.

**SAMEN JEZELF ZIJN:
EEN STERKE DORPSE SAMENLEVING DIE RUIMTE BIEDT AAN DE WOONBEHOEFTE VAN ELK INDIVIDU IN DIE SAMENLEVING**

EFFECTEN MET BEWIJZEN:

WAAR WE ONS SUCCES AAN AFMETEN

GROEN EN RUIMTELIJK

- Alle wijken voldoende groen (3/30/300)
- Ruim terras of balkon bij elke woning
- Waardering beleving groen inwoners
- Groen faciliteert verbinden en ontmoeten

DORPS LEVEN: ELKAAR WILLEN KENNEN EN NAAR ELKAAR WILLEN OMZIEN

- Dorpse opzet (dichtheid en hoogte)
- Kleinschalige buurten
- Buren kennen elkaar
- Positieve verbondenheid met Dronten

GEDOSEERDE GROEI MET OOG VOOR KLEINSCHALIGHEID

- Bouwproductie per jaar bepaald
- Korrelgrootte bepaald voor buurt

DUURZAAM

- Afbouw EFG label
- Alle wijken groen en ontsteend
- Circulair
- Hittebestendig
- Klimaatadaptief
- Biodivers
- Hernieuwbare energie

DIVERSITEIT: GEMENGDE SAMENLEVING

- Samenredzame buurt
- Goede scores op overlast en veiligheid
- Elke wijk sociale woningbouw
- Geen grote concentraties
- Geen achterstands wijken

COMPLEET: VAN DE WIEG TOT HET GRAF

- Starters kunnen in Dronten blijven
- Doorstromen is mogelijk
- Woonzorgvoorziening in elk dorp
- Voorzieningen voor bijzondere doelgroepen

(MEER) GEVARIEERD EN ONDERSCHIEDEND

- Passend aanbod voor starters en ouderen
- Voor elke wijk herkenbaar thema, leefstijl architectuur bepaald.
- Woningaanbod wordt als gevarieerd beleefd

ANALYSE ONTWIKKELINGEN: RODE DRADEN

WAAR WE NU STAAN EN WAT OP ONS AF KOMT

1. Steeds meer mensen hebben door toenemende schaarste op de woningmarkt moeite om een voor hen betaalbare woning te vinden.
2. Individualisering schrijdt voort en leidt tot afnemende gemeenschapszin en afnemende samenredzaamheid.
3. Dronten gaat vergrijzen en ontgroenen en dat vraagt een ander woning- en zorgaanbod ten opzichte van het huidige grote aanbod eengezinswoningen.
4. Klimaatverandering stelt andere eisen aan de inrichting van Dronten en de woningen
5. Het aantal mensen met een laag inkomen neemt in Dronten als geheel af, maar de concentratie van kwetsbare groepen in bepaalde wijken van Dronten neemt toe

OPDRACHT:

WELKE OVERTUIGING AAN DE BASIS LIGT VAN ONZE STRATEGIE

WE BOUWEN VERDER AAN SAMENLEVING MET EEN DORPS KARAKTER WAARIN MENSEN ZICH VERBONDEN VOELEN MET HUN LEEFOMGEVING EN MET ELKAAR

STRATEGIE:

ONZE KEUZES VOOR DE KOMENDE JAREN

1. BEHOUD DORPS KARAKTER DOOR GEDOSEERDE GROEI MET KLEINSCHALIGE GROENE BUURTEN WAARIN MENSEN ELKAAR ONTMOETEN
2. GEMENGDE BEVOLKINGSOPBOUW DOOR WIJKEN MET EEN GEVARIEERD WONINGAANBOD NAAR PRIJS, TYPE EN UITSTRALING, ZOWEL IN DE KOOP ALS HUURSECTOR
3. ZORGEN DAT STARTERS EN OUDEREN DIE IN DRONTEN WILLEN BLIJVEN WONEN DAT KUNNEN DOOR EEN PASSEND AANBOD VAN WONINGEN, WOONOMGEVING EN VOORZIENINGEN

UITVOERINGSAGENDA:

WAT WE GAAN DOEN OM DAT MOGELIJK TE MAKEN

DIT WILLEN WE WETEN

DIT GAAN WE MAKEN

ZO GAAN WE HET BORGEN

COLOFON

Dit strategisch kader Woonperspectief is door Circusvis in opdracht van de Gemeente Dronten opgesteld. Alles uit dit kader mag worden overgenomen mits de bron wordt vermeld. Aan de inhoud van dit kader kunnen geen rechten worden ontleend

Dronten, oktober 2024