

UITGANGSPUNTEN WOONAGENDA

WOONPERSPECTIEF DRONTEN

Vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2024

START FASE

3

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

Strategie A Behoud dorps karakter door gedoseerde groei met kleinschalige groene buurten waarin mensen elkaar ontmoeten

- Sociale samenhang bevorderen: hoe dan?
- uitgangspunt 1: Ontmoeting als uitgangspunt

Strategie B Gemengde bevolkingsopbouw door wijken met een gevarieerd woningaanbod naar prijs, type en uitstraling, zowel in de koop als huursector

- Gemengde bevolkingsopbouw: hoe dan?
- Wat voor woningen moeten er toegevoegd worden?
- uitgangspunt 2 en 3: Meer sociale huur en betaalbare koop
- uitgangspunt 4 Studenten thuis in de wijk
- uitgangspunt 5 Ook ruimte voor woonwagens
- uitgangspunt 6 Veerkracht bestaande wijken
- uitgangspunt 7 Faciliteren arbeidsmigranten

Strategie C Zorgen dat starters en ouderen die in Dronten willen blijven wonen dat kunnen door een passend aanbod van woningen, woonomgeving en voorzieningen

- uitgangspunt 8 Bestaande woningvoorraad beter benutten
- uitgangspunt 9 Meer grondgebonden seniorenwoningen
- uitgangspunt 10 Wonen met zorg in elk dorp

Vervolg



INLEIDING

NAAR EEN WOONAGENDA

Met het ontwikkelen van het Woonperspectief is het strategisch kader uitgewerkt. De woonwaarden en het strategisch kader bieden een visie en richting voor de toekomst van wonen in onze gemeente. Volgende stap is het uitwerken van een woonagenda met concrete maatregelen.

De nog op te stellen 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 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.)

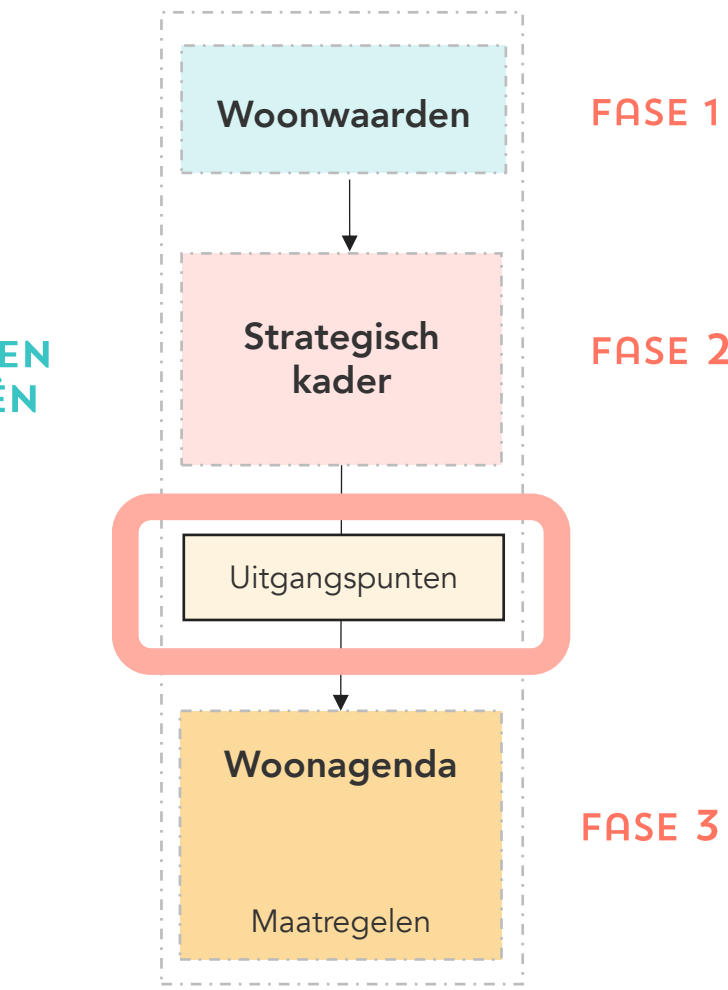
Sommige maatregelen kunnen snel tot concrete resultaten leiden, andere maatregelen zullen pas op termijn tot een uitkomst en een product leiden. Of juist tot de conclusie dat er mee doorgaan onverstandig is.

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. Voor het onderwerp wonen en zorg wordt een woonzorgvisie ontwikkeld die onderdeel of bijlage wordt van de woonagenda. Met daarin ook aandacht voor o.a. de bijzondere doelgroepen.

OOGMERK

DOELSTELLINGEN EN STRATEGIEËN

MAATREGELLEN



INLEIDING

VLIEGENDE START VOOR DE WOONAGENDA

Om snel en effectief te kunnen starten met het maken van de woonagenda, helpt het om aan de start van fase 3 al direct enkele concrete uitgangspunten voor de woonagenda te definiëren. Dat heeft geleid tot tien uitgangspunten in deze notitie.

Deze uitgangspunten helpen bij het vertalen van onze strategieën naar maatregelen en zorgen ervoor dat we doelgericht en daadkrachtig aan de slag kunnen met het opstellen van de woonagenda. Ze dienen als leidraad om snel te kunnen schakelen en om ons te richten op een aantal urgente en impactvolle acties.

De keuze om deze uitgangspunten nu te bepalen, komt voort uit de behoefte om snel op actuele uitdagingen in de woningmarkt in te spelen en kansen te benutten. Ze sluiten aan bij de vraagstukken die bij het maken van het Woonperspectief het meest prominent naar voren zijn gekomen. Daarnaast vraagt de groeiopgave van Dronten om volkshuisvestelijke heldere kaders om de ontwikkelingen invulling te kunnen geven.

Elk uitgangspunt vraagt tijd en ambtelijke capaciteit om mee aan de slag te gaan, naast al het andere wat al loopt. De middelen van de gemeente zijn niet onbeperkt, dat betekent dat het aantal uitgangspunten ook beperkt moet zijn. Deze tien willen we kunnen waarmaken.

Met deze uitgangspunten willen we een solide basis leggen voor het opstellen van de woonagenda, zodat alle betrokken partijen - van beleidsmakers tot uitvoerders - met een gezamenlijk begrip en richting aan de slag kunnen.

Uitdaging is om het aantal uitgangspunten beperkt en op kaderstellend niveau te houden. En natuurlijk moeten ze voortvloeien uit het strategisch kader, daarin zijn keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld. Door nu meteen duidelijke koers en prioriteit aan te geven, kunnen we de juiste stappen naar de woonagenda zetten, gericht op het versterken van sociale samenhang, het vergroten van het woningaanbod, en het bevorderen van duurzame en inclusieve woonoplossingen.

‘In de beperking toont zich de meester’

Goethe



STRATEGIE A

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

SOCIALE SAMENHANG BEVORDEREN: HOE DAN?

Grootste zorg van inwoners en stakeholders in het traject van de Toekomstvisie en het Woonperspectief is het behoud van het dorps karakter van Dronten. Een mooi voornemen en tegelijkertijd is het dorps karakter een redelijk vage omschrijving waar mensen een heel persoonlijke en verschillende invulling aan kunnen geven. Ook kun je er moeilijk op sturen als het zo vaag blijft. Hoe blijven we niet steken in nostalgisch verlangen naar het 'tuintpad van mijn vader'? We missen de kleine buurtwinkel, maar vergeten soms dat die moest sluiten omdat we zelf toch liever naar de grote supermarkt gaan die goedkoper is en een breder aanbod heeft.

In het Woonperspectief wordt onder dorps leven verstaan *elkaar willen kennen en naar elkaar willen omzien*. Strategie A benoemt ontmoeting als een belangrijk middel om die woonwaarde realiseren. Hoe maak je ontmoeting nu concreet in het woonbeleid op een manier dat je er ook op kunt sturen? Dat is niet eenvoudig en op veel plekken in Nederland wordt er gezocht naar een manier om dat goed te doen. Zo beoogt het gedachtegoed van 'de zachte stad' om mensen met elkaar en met hun leefomgeving te verbinden. De publicatie van 'Ontwerp van ontmoeten' van Platform 31 heeft ons geholpen om daar voor Dronten meer handen en voeten aan te geven.

De buurt als basis

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.

Ons sociale netwerk kan verdeeld worden in zwakke en sterke banden. De sterke banden zijn jouw gezin, je hele goede vrienden. Het is het hele kleine kringetje om je heen van de mensen die een groot deel van je leven bij je zullen zijn. Daaromheen is een hele grote cirkel van zwakke banden. Dat zijn de mensen die je een beetje kent: van werk, van de sportclub, van het schoolplein, uit je buurt. Dit zijn de mensen die op iets meer afstand van je staan. Het is gebleken dat juist dit netwerk van zwakke banden van groot belang is voor het zelfredzaam vermogen van mensen. Uit dit grote netwerk komt vaak die ene tip voor een nieuwe baan. En het is de buurvrouw die even een pannetje soep brengt als je ziek bent, of het zijn de teamgenoten die inspringen bij een verhuizing. Daarom is het van groot belang juist dit netwerk van zwakke banden de ruimte te geven. En die zwakke banden beginnen in een buurt met een vluchtige ontmoeting tussen burens.



UITGANGSPUNT 1 ONTMOETING ALS UITGANGSPUNT

Mensen moeten dan wel de ruimte krijgen om elkaar te ontmoeten. Helaas is dat in veel wijken, buurten en gebouwen erg moeilijk. Daar is bij het ontwerp van een plein, huizenblok of appartementencomplex vaak niet nagedacht over de menselijke maat. En juist die is zo belangrijk om buurten leefbaar en mensen gelukkig te houden. We zien een reflex om woningen en de leefomgeving zo ruimte- en kostenefficiënt mogelijk te bouwen. Het belang van ontmoetingen wordt hierbij snel vergeten en dat effect is merkbaar. Mensen hebben weinig ruimte om elkaar te ontmoeten en leren daardoor hun buurtgenoten niet makkelijk kennen.

Als je ervoor zorgt dat je vanuit ruimtelijk ontwerp de schaalniveaus van buurt – woonblok – woning op elkaar laat aansluiten en belang hecht aan de overgangen tussen deze niveaus maak je de kans op ontmoetingen groter. Je maakt dan leefomgevingen die prettig zijn voor mensen, waar plek is voor contact, waar eigenaarschap de ruimte krijgt zodat mensen hun thuis zullen koesteren. In contact zijn en in verbinding staan met anderen is nu eenmaal van fundamenteel belang voor ieders (woon)geluk.

Je kunt hier mee starten door te bepalen dat het aantal woningen dat een eenheid vormt, zoals in een bouwblok, een overzichtelijk aantal is. Hierbinnen kun je verwachten dat bewoners zich verbonden voelen met die eenheid en een individu zich prettig kan plaatsen ten opzichte van zijn buurtgenoten.

Uit de antropologie kennen we het "Dunbar's Number". Dit zegt dat mensen maximaal circa 150 stabiele sociale relaties kunnen onderhouden. Binnen deze groep, zijn mensen in staat zijn om elkaar te kennen, de aard van hun relaties te begrijpen en een sociaal netwerk te onderhouden waarin ze regelmatig contact kunnen houden. Boven dit aantal wordt het moeilijker om dezelfde mate van betrokkenheid en begrip te behouden.

In Dronten willen we hierbij aansluiten door een schaal van 150 mensen te kiezen als uitgangspunt voor een buurtgemeenschap. Door dit als uitgangspunt te kiezen voor het vorm geven van woonblokken geven we sturing en richting aan de stedelijke ontwikkeling van Dronten op een manier waarin ontmoeting leidend is. Dit leidt tot het volgende uitgangspunt:

Uitgangspunt 1

We hanteren voor het ontwerp van een woonblok een maatstaf van maximaal 150 mensen om de kleinschaligheid te borgen. In het ruimtelijk ontwerp zorgen we dat de schaalniveaus van buurt-woonblok-woning goed op elkaar aansluiten om ontmoeting te faciliteren. En dat ook het bouwblok zelf ontmoeting stimuleert.



Buurt



De route van straat naar huis



Woonblok



Drempelzone



Woning

STRATEGIE B

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

GEMENGDE BEVOLKINGSOPBOUW: HOE DAN?

WONINGBOUWPROGRAMMERING ALS SLEUTEL

We willen zorgen dat het woningaanbod in elke nieuwe en bestaande wijk geschikt is voor alle 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 kunnen zorgen.

Een divers woningaanbod zorgt ervoor dat er geschikte woningen zijn voor verschillende doelgroepen. Voor de inclusiviteit van een buurt, is het van belang dat er op een kleine schaal menging plaatsvindt. Zo kunnen vragende en dragende bewoners in directe nabijheid van elkaar wonen en via vluchtige ontmoetingen een netwerk opbouwen waar ze ook ooit op terug kunnen vallen. Dat alles draagt bij aan de veerkracht van de wijk: De samenredzaamheid van de bewoners.

Een logische korrelgrootte hiervoor is het bouwblok. Binnen elk bouwblok zou een menging van grotere en kleinere woningen, eventueel zelfs sociaal en vrije sector, voor een natuurlijk evenwicht kunnen zorgen. Dit vraagt wel om een zorgvuldige inpassing en afweging, het blijkt dat voor het ontstaan van een 'licht' thuisgevoel in een buurt het enorm helpt als buurtgenoten een gemene deler hebben zoals

gedeelde interesses of hobby's.

Dat blijkt zelfs belangrijker dan de vaker gedachte gedeelde leefstijl. Een thema als privacy is hierin 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. uitgangspunt 1 heeft een groep van 150 mensen als maximum maatstaf benoemt voor het bouwblok en ook binnen dit bouwblok kan op diversiteit gestuurd worden. Maar wat voor woningen moeten er dan komen en voor wie?

Woningbouwprogrammering

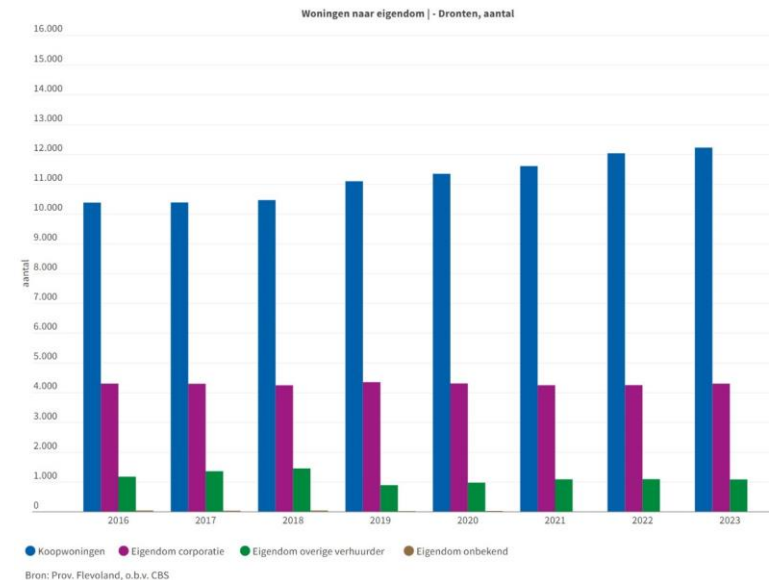
De woningbouwprogrammering is een belangrijk instrument om strategie B te realiseren. Daarbij spelen twee opgaven: betaalbaarheid en beschikbaarheid. Een miljonair heeft over het algemeen geen probleem om een passende woning te vinden of te laten bouwen. Dat ligt anders voor wie minder te besteden heeft. We zoomen in op de ontwikkelingen op de huur- en koopmarkt in Dronten om van daar uit te komen tot een voorstel voor de woningbouwprogrammering.

Ontwikkeling woningvoorraad

Sinds de vorige Woonvisie verscheen in 2016 is de

totale woningvoorraad van Dronten gegroeid van 16.495 woningen naar 18.344 woningen in 2023.

Het aantal sociale huurwoningen van OFW groeide niet mee maar bleef per saldo ongeveer gelijk aan 4.300 woningen. Het aandeel sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad nam daardoor af van 26% naar 23,5%.



WAT VOOR WONINGEN MOETEN ER TOEGEVOEGD WORDEN?

SCHAARSTE AAN BETAALBARE HUUR- EN KOOPWONINGEN

Vraag naar sociale huurwoningen

De vraag naar sociale huurwoningen nam in dezelfde periode juist toe. Er stonden eind 2016 1.995 woningzoekenden ingeschreven voor een sociale huurwoning. In 2023 was dit opgelopen naar 7.637 woningzoekenden. Hiervan is ongeveer een kwart actief op zoek naar een huurwoning en reageerde tenminste drie maal op een advertentie. De benodigde inschrijftijd voor een sociale huurwoning is opgelopen naar circa 5,7 jaar in 2023, terwijl dat in 2016 nog ongeveer twee jaar was.

Ontwikkelingen op de koopmarkt

De gemiddelde WOZ waarde van een koopwoning steeg van 193.000 euro in 2016 naar 337.000 euro in 2023. Maar wie de markt opkomt heeft te maken met vraagprijzen. Die stijgen snel. De gemiddelde vraagprijs bedroeg eind 2023 € 480.000 en dat was al weer 7,5% meer dan een jaar eerder (landelijk 6,3%). Juist de goedkoopste woningen kregen te maken met de grootste prijsstijging:

Woningtype	Kwartaal 4 2022	Kwartaal 4 2023	%
Tussenwoning	€ 280.000	€ 318.000	14%
Hoekwoning	€ 347.000	€ 353.000	- 1%
2-onder-1 kap	€ 370.000	€ 367.000	1%
Vrijstaand	€ 560.000	€ 612.000	9%
Appartement	€ 324.000	€ 360.000	11%
Totaal	€ 431.000	€ 480.000	7%

Bron: Regionale analyse Woningtransacties gemeente Dronten kwartaal 4 2023 NVM Brainbay

In de afgelopen periode was de trend: Steeds hogere vraagprijzen en steeds meer woningen die boven de vraagprijs verkocht worden. In de gemeente Dronten stonden in het 4e kwartaal van 2023 nog ongeveer de helft van het aantal woningen te koop ten opzichte van 2022. Met stijgende prijzen en een afnemend aanbod komt een betaalbare koopwoning voor steeds meer mensen met een lager inkomen buiten hun bereik te liggen.

Om aan te sluiten bij die grote behoefte aan betaalbare woningen is in de woondeals opgenomen dat er voor de periode tot en met 2030 naar wordt gestreefd dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar moeten zijn. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1165,81 per maand en koopwoningen tot onder de €390.000. Dit is een inspanningsverplichting. Genoemde bedragen zijn prijspeil 2024 en worden jaarlijks geïndexeerd.

In de ZUND woondeal is afgesproken dat in de nieuwbouw (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) wordt gestreefd naar een verdeling van 30% sociale huur en 40% betaalbaar (incl. koop en/ of middenhuur). Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan. Waarbij in de woondeal ook randvoorwaarden zijn benoemd waarin andere partijen zoals Rijk en Provincie moeten voorzien om dit streven waar te kunnen maken.

UITGANGSPUNT 2 EN 3: MEER SOCIALE HUUR EN BETAALBARE KOOP

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

De gemeente Dronten heeft zich met de ondertekening van de ZUND woondeal gecommitteerd aan het streven om 30% sociale huur en daar boven op 40% betaalbaar woningaanbod te realiseren. Dat willen we nu vertalen naar een concreet uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering van nieuwbouw in Dronten.

Gezien de sterk toegenomen vraag naar sociale huurwoningen en het feit dat het aanbod aan sociale huurwoningen in de afgelopen jaren niet is toegenomen en er voor woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning geen alternatief beschikbaar is wordt ingezet op het fors vergroten van het aanbod sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030 en het daarna geleidelijk mee laten groeien van deze segmenten. Daarom is de volgende kaderactie geformuleerd:

Uitgangspunt 2

Om te zorgen voor een gemengde bevolkingsopbouw zetten we met een percentage van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie tot en met 2030 in op stevige groei van de voorraad sociale huurwoningen in Dronten.

Voor de periode na 2030 tot 2050 gaan we op dit moment uit van een percentage sociale huur van tussen de 25% en 30%. Op basis van nader onderzoek naar vraag en behoefte en marktontwikkelingen zal het definitieve percentage worden bepaald.

Daarnaast is het wenselijk dat er ook voldoende aanbod aan betaalbare koopwoningen beschikbaar is. In de bestaande woningvoorraad zijn op dit moment nog koopwoningen beschikbaar die voldoen aan de norm van betaalbaar, maar dit aanbod loopt door snel stijgende huizenprijzen steeds verder terug. Ook in nieuwe wijken willen we graag tot een gemengde bevolkingsopbouw komen. Daarom ook uitgangspunt 3.

Uitgangspunt 3

Om te zorgen voor een gemengde bevolkingsopbouw zetten we met een percentage van 40% betaalbaar in de nieuwbouwproductie tot en met 2030 in op stevige groei van de voorraad betaalbare woningen in Dronten.

Voor de periode na 2030 tot 2050 gaan we op dit moment uit van een percentage betaalbaar van tussen de 30% en 35%. Op basis van nader onderzoek naar vraag en behoefte en marktontwikkelingen zal het definitieve percentage worden bepaald.

Deze percentages gelden voor nieuwbouwontwikkelingen waarvan de ruimtelijke procedure nog moet starten. De percentages kunnen zowel door het bouwen van nieuwe permanente als door het bouwen van flex- of tijdelijke woningen. Met OFW wordt in overleg getreden over de bijdrage die OFW kan leveren aan deze nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen. En met Rijk en Provincie over hun bijdrage om deze programmering mogelijk te maken.

UITGANGSPUNT 4 STUDENTEN THUIS IN DE WIJK

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

Studenten worden als een waardevolle en verrijkende bevolkingsgroep voor Dronten gezien, die kunnen bijdragen aan diversiteit in de bevolking. Daarnaast geven met name ouderejaars studenten aan zelf liever in gewone woonwijken te wonen dan op de Campus of een grootschalige locatie. Zij willen graag onderdeel uitmaken van de Drontense samenleving en in een kleine groep als een gezin met elkaar leven. Het zijn mogelijk ook toekomstige inwoners die na hun studie in Dronten zouden kunnen blijven wonen als ze geworteld raken in de Drontense samenleving.

Het huidige beleid voor studentenhuisvesting voor uitwonende studenten voorziet op dit moment in drie smaken:

- Op de campus;
- In particuliere studentenhuizen verspreid door de woonwijken van Dronten;
- In grootschalige locaties binnen de bebouwde kom van Dronten;

De afname van het aanbod aan studentenhuisvesting in particuliere woningen die zich daar niet goed voor lenen kan gecompenseerd worden door in nieuwe en

bestaande wijken van Dronten *kleinschalige* woonvormen te realiseren die wel geschikt zijn voor huisvesting van studenten. Een vierde nieuwe smaak dus. Dat kan door nieuwbouw, maar ook door bestaande panden er geschikt voor te maken. Waarbij het belangrijk is dat ze goed geïsoleerd zijn, goed beheerd worden en ingericht zijn op kamergewijze bewoning met gedeelde voorzieningen.

Voorlopige inschatting is dat aan het begin van het schooljaar er een actueel tekort is van ca 30 kamers om studenten aan het begin van het schooljaar goed te kunnen huisvesten in Dronten.

De ambitie is om ieder geval de 30 nieuwe eenheden te realiseren, maar voor de lange termijnbehoefte is meer onderzoek nodig: Hoeveel woningen zijn er gewenst, waar kunnen die gerealiseerd worden en hoe verhoudt dit zich tot de Campus?

Met dit uitgangspunt wordt het uitgangspunt bekrachtigd dat studenten als een verrijking worden gezien voor de Drontense bevolking als dat in passende huisvesting kan gebeuren.

Uitgangspunt 4

Studenten dragen bij aan een diverse bevolkingsopbouw. Daarom voegen we tot en met 2030 ook - buiten de Aeres Campus - voor tenminste 30 studenten geschikte woonruimte toe in een kleinschalige opzet in de wijken en doen we onderzoek naar de lange termijn behoefte.



UITGANGSPUNT 5 OOK RUIMTE VOOR WOONWAGENS

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

Bij het streven naar een gemengde bevolkingsopbouw is het essentieel om diversiteit in woonvormen te respecteren en te faciliteren, waaronder het woonwagencentrum. Woonwagenebewoners vormen een unieke culturele groep met een eigen levensstijl en tradities. Echter, door de jaren heen is het aantal beschikbare standplaatsen voor woonwagens niet toegenomen, wat heeft geleid tot een wachtlijst en een tekort aan beschikbare plekken.

Door nieuwe standplaatsen beschikbaar te stellen wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van woonwagenebewoners. Het erkennen en respecteren van de woonwagencultuur draagt bij aan een samenleving waarin verschillende levensstijlen worden geaccepteerd en gewaardeerd. Het huidige tekort belemmert woonwagenebewoners in hun keuzevrijheid en mogelijkheid om hun levensstijl voort te zetten.

Op dit moment is onderzoek gaande naar de precieze uitbreidingsbehoefte. Zodra de uitkomst van dit onderzoek bekend is kan een concrete ambitie worden bepaald.

Uitgangspunt 5

Woonwagenebewoners dragen bij aan een gemengde bevolkingsopbouw en woonwagens dragen bij aan de variatie van het woningaanbod in Dronten. De wachttijd voor een standplaats is niet langer dan de wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Dronten.

We doen onderzoek naar het benodigde aantal standplaatsen. Op basis van dit onderzoek breiden we het aantal standplaatsen zo snel als mogelijk en uiterlijk binnen 5 jaar uit.

We spannen ons in om voor schrijnende gevallen binnen 3 jaar een standplaats te realiseren.

UITGANGSPUNT 6 VEERKRACHT BESTAANDE WIJKEN

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

In veerkrachtige wijken speelt de balans tussen "vragers" en "dragere" een cruciale rol. Vragere zijn bewoners die meer ondersteuning nodig hebben, zoals ouderen, mensen met lage inkomens, of gezondheidsproblemen. Dragere zijn degenen die bijdragen aan de gemeenschap, bijvoorbeeld door werk, vrijwilligerswerk, of ondernemerschap. Een goede balans zorgt ervoor dat de gemeenschap als geheel sterk en weerbaar is. Dragere helpen de wijk door economische bijdragen en sociale steun, terwijl vragere meedelen in de beschikbare hulpbronnen en diensten. Een evenwichtige verhouding voorkomt overbelasting en bevordert sociale cohesie, duurzaamheid, en gelijkheid in de wijk.

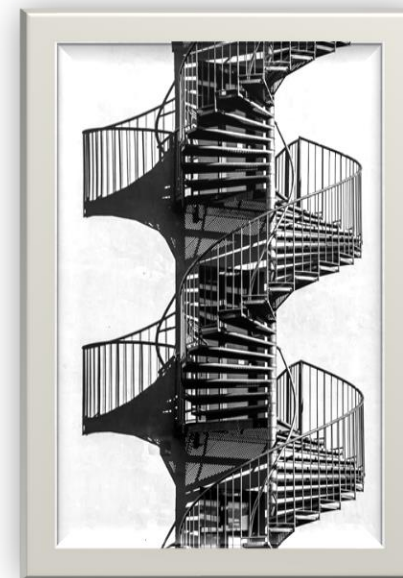
Hoewel armoede en achterstand in Dronten over het algemeen zijn afgenomen, blijkt uit recente gegevens dat mensen die kwetsbaar zijn steeds vaker in dezelfde buurten wonen. Over het algemeen zijn dat oudere buurten met overwegend sociale huurwoningen. Deze concentratie van kwetsbare groepen kan leiden tot een disbalans tussen vragere en dragere en daarmee tot een afnemende samenredzaamheid van bepaalde buurten.

Voorzichtigheid is geboden bij het gebruik van labels zoals "vrager" en "drager" omdat ze kunnen leiden tot stigmatisering, stereotypering en het negeren van de veranderlijke en complexe aard van iemands situatie. Een vrager kan voor een ander mens ook weer een drager zijn. We willen waken voor bevooroordeelde beleidsvorming en vanuit een meer flexibele en contextuele benadering streven naar inclusieve beleidsmaatregelen die de concentratie van sociaaleconomische problematiek en gezondheidsverschillen verminderen en een duurzame verbetering van levensomstandigheden in de gehele gemeente bevorderen.

Dat vraagt dat we goed in beeld hebben in welke delen van Dronten het gebrek aan diversiteit leidt tot een concentratie van problemen en afnemende zelfredzaamheid en samenredzaamheid. Zodat we vervolgens zo nodig de juiste maatregelen kunnen nemen. Uiteraard doen we dat altijd samen met maatschappelijke partners zoals de woningcorporatie en welzijnsorganisatie.

Uitgangspunt 6

We brengen door middel van veerkrachtonderzoek in kaart in welke buurten sprake is van een toenemende concentratie kwetsbare inwoners waarbij sprake is van een neerwaartse spiraal van samenredzaamheid. Zodat hier gericht beleid op ontwikkeld kan worden met zowel fysieke als sociale componenten.



UITGANGSPUNT 7 FACILITEREN ARBEIDSMIGRANTEN

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

Bij het streven naar een gemengde bevolkingsopbouw rijst de vraag hoe om te gaan met tijdelijke arbeidsmigranten. Hiervoor was al beleid ontwikkeld. Dit bestaande beleid lichten we hieronder toe.

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid voor arbeidsmigranten is dat tijdelijke arbeidsmigranten die in Dronten werken zoveel mogelijk in de gemeente Dronten kunnen wonen. Tijdelijke arbeidsmigranten wonen in een mix van:

- Particuliere woningen verspreid over de woonwijken in Dronten (100 meter criterium).
- Kleine accommodaties in het centrum (maximaal 50 personen)
- Middelhoge accommodaties (maximaal 150 personen) buiten het centrum maar binnen de bebouwde kom.
- Grootschalige accommodaties buiten de bebouwde kom

Er is een flink tekort aan arbeidsmigrantenhuisvesting. De gemeente wil daarom zorgen voor meer arbeidsmigrantenhuisvesting waarbij een goed en veilig woon- en leefklimaat voor zowel de arbeidsmigranten

als de omwonenden uitgangspunt is.

De ervaring met het werken met het huidige gemeentelijke beleid inzake arbeidsmigrantenhuisvesting heeft geleerd dat er enerzijds, gelet op de bestaande behoefte aan arbeidsmigrantenhuisvesting, te weinig nieuwe en kwalitatief goede huisvesting wordt gerealiseerd. Anderzijds dat de aanvragen die worden ingediend qua (ruimtelijke) inpassing in de omgeving op bezwaren stuiten.

Vanuit oogpunt van een gemengde bevolkingsopbouw zou gekozen kunnen worden voor een zeer fijnmazige verspreiding van arbeidsmigranten over de gehele gemeente. Die keuze wordt niet gemaakt omdat dit zou leiden tot concurrentie met (locaties voor) reguliere woonruimte, wat de druk op de woningmarkt zou vergroten. Om locaties niet ten koste te laten gaan van locaties voor reguliere woningbouw of tijdelijke woningbouw ten behoeve van andere doelgroepen dan arbeidsmigranten zijn daarom recent een aantal locaties op bedrijventerreinen voorgesteld.

Door arbeidsmigranten te huisvesten in speciale complexen kan huisvesting op een efficiënte manier georganiseerd worden. Die beter kunnen worden beheerd, wat kan helpen bij het waarborgen van

fatsoenlijke woonomstandigheden.

Het belangrijkste argument om geconcentreerde huisvesting toe te staan is dat arbeidsmigranten hier tijdelijk zijn waardoor volledige integratie minder realistisch is.

Uitgangspunt 7

De gemeente kiest een actieve en regisserende rol van in het proces om te komen tot kwantitatief en kwalitatief voldoende goede huisvesting voor arbeidsmigranten op hiervoor geschikte locaties die de druk op de woningmarkt voor regulier woningzoekenden niet verder vergroten.



STRATEGIE C

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

UITGANGSPUNT 8 BESTAANDE WONINGVOORRAAD BETER BENUTTEN

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

Woningzoekenden zijn gebaat bij het vergroten van het aanbod betaalbare woningen. Bij strategie B zijn al diverse acties aangegeven die hier aan gaan bijdragen zoals het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Zowel voor ouderen als starters kunnen echter ook binnen bestaande wijken mogelijkheden worden gezocht om het woningaanbod te vergroten. Zo wordt een deel van de woningen in Dronten bewoond door slechts 1 persoon, terwijl het vaak om ruime eengezinswoningen gaat. De woningcorporatie kan meer mensen huisvesting bieden, wanneer huurders hun woning met elkaar delen (zonder dat zij een gezamenlijk huishouden voeren). Bij woningdelen hebben huurders hun eigen woonruimte en maken daarnaast gebruik van gezamenlijke ruimten of voorzieningen, zoals de keuken en de badkamer.

Woningcorporaties kunnen op verschillende manieren woningdelen faciliteren:

- **Inwonen:** dit is de eenvoudigste manier om meer mensen in een huis te laten wonen. Inwonen kan in elk huis en gebeurt doorgaans voor korte duur, zonder (huur)contract en soms tegen een geringe vergoeding.

- **Hospitaverhuur:** het verhuren van 1 of meerdere kamers door de huidige bewoner(s), de hospita. Woningcorporaties kunnen hierover afspraken maken met een hospitaverhuur-facilitator die zorgt voor de match tussen de bewoner(s) en kandidaat-huurders.
- **Kamergewijze verhuur:** het verhuren van een huis aan 2 of meer alleenstaanden met afzonderlijke huurcontracten. Het gaat hierbij om 2 of meerdere onzelfstandige wooneenheden.

Woningdelen is een relatief nieuwe maatregel om doorstroming te bevorderen en is vooral gericht op het zorgen voor voldoende woonplekken. Het is relatief makkelijk te organiseren.

Er zijn aangepaste contracten nodig, en wellicht afspraken met een hospitaverhuur-facilitator. Het lukt alleen als de gemeente Dronten dit mogelijk maakt door regelgeving dit te laten toestaan. De gemeente bepaalt bijvoorbeeld het maximale bedrag dat iemand met een bijstandsuitkering aan kamerhuur mag ontvangen, waardoor onderhuur ook bij huurders met een uitkering mogelijk wordt. Kamerverhuur kan ook specifiek worden benut om (huur)schulden af te lossen.

OFW heeft al aangegeven positief te staan ten opzichte van het verkennen van woningdelen door het doen van een pilot. Daarmee kunnen we onderzoeken wat dit op lange termijn zou kunnen vragen en opleveren.

Uitgangspunt 8

De gemeente en OFW gaan samen aan de slag om woningdelen te stimuleren en/of faciliteren en starten een gezamenlijke pilot. De gemeente past voor deze pilot zo nodig de regelgeving aan om dit mogelijk te maken.

Op basis van de uitkomsten wordt bepaald in hoeverre dit instrument breder ingezet kan worden en welke structurele aanpassing van regelgeving dit vraagt.

UITGANGSPUNT 9 MEER GRONDGEBONDEN SENIORENWONINGEN

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

De meeste ouderen zullen zelfstandig blijven wonen. In heel Dronten zal in 2035 het aandeel 65plussers 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. Dat maakt dat het van belang is om woningen te bouwen die aansluiten bij de vraag.

Uit de gesprekken over het Woonperspectief is naar voren gekomen dat veel ouderen in Dronten graag in een grondgebonden seniorenwoning zouden willen wonen. Het huidige nieuwbouw aanbod voor senioren geschikte woningen bestaat veelal uit appartementen en een deel van de senioren ziet het niet zitten om daar te gaan wonen. Het lijkt daarom wenselijk om het aanbod aan grondgebonden seniorenwoningen te vergroten door dit een plek te geven in de nieuwbouwproductie. Door meer aanbod te scheppen kunnen we er ook achter komen hoeveel vraag er is naar deze producten.

Ook een zogenaamde 'Knarrenhof' zou hier een mogelijke invulling van kunnen zijn.

Knarrenhof

Er zijn veel nieuwe woonvormen voor senioren in ontwikkeling onder de naam Knarrenhof. Wat ze gemeenschappelijk hebben is dat deze woonvormen in samenspraak met de toekomstige bewoners zijn ontwikkeld – qua grootte en indeling. Uniek is dat het sociale netwerk en de voorkeuren van dit specifieke netwerk de kern van de ontwikkeling is en haar vormgeving bepaalt. Als gemene deler in het ontwerpconcept hebben de Knarrenhoven een buitenzijde waarin iedereen zijn eigen ingang heeft en ieder kan doen en laten wat hij of zij wil. Aan de binnenzijde is een gemeenschappelijk hof, waar de verschillende generaties die er wonen zich tot elkaar kunnen verhouden. De schaal van de projecten is zo gekozen dat je als bewoner iedereen in het hof nog kunt kennen.

Uitgangspunt 9

We gaan het aanbod grondgebonden seniorenwoningen vergroten en zetten in op de realisatie van een knarrenhof.



UITGANGSPUNT 10 WONEN MET ZORG IN ELK DORP

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

De ouderen in Dronten wonen veelal prettig in de eigen woning en woonomgeving. De verhuisgeneigdheid onder ouderen is over het algemeen laag, vooral onder ouderen met een eigen woning. Met woningaanpassingen en de scootmobiel is het langer thuis wonen goed mogelijk, mits ouderen hier zelf tijdig op anticiperen. Ouderen met een zware zorgvraag zijn over het algemeen aangewezen op een vorm van geclusterd wonen (woonzorgcentrum) of op specialistische verpleeghuiszorg.

In de ouderenzorg zullen - deels op termijn – tekorten gaan ontstaan voor de meeste woonvormen. 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

Op dit moment is vrijwel alle intramurale zorg voor de gemeente Dronten geconcentreerd op de locatie Regenboog in Dronten. In Swifterbant en Biddinghuizen ontbreken dergelijke woonzorgvoorzieningen op dit moment helemaal. Dat betekent dat alleen in de kern Dronten PG woonzorg geboden wordt en dus ook alleen hier geclusterd wonen met 24 uren somatische

zorg of geclusterd wonen nabij de zorg kan worden geboden.

In hun woonomgeving zoeken ouderen de nabijheid tot voorzieningen vanwege een beperkte mobiliteit. De belangrijkste voorzieningen zijn daarbij de supermarkt, huisarts, apotheek en ontmoetingsplekken. Voor mensen met een psychogeriatrische (PG) zorgvraag geldt dat de nabijheid van een woonzorgcentrum en dagopvang gewenst is, mede zodat de zorg en ondersteuning kan worden opgeschaald.

Het is wenselijk dat ook in Biddinghuizen en Swifterbant een zorgvoorziening wordt gerealiseerd die het hart kan vormen van een breder aanbod van woonvormen tussen zelfstandig wonen en intramuraal wonen in. Daarmee kan bijvoorbeeld voor mensen met een psychogeriatrische (PG) zorgvraag voor wie de nabijheid van een woonzorgcentrum en dagopvang gewenst is, de zorg en ondersteuning worden opgeschaald. En biedt het kansen om ook in deze dorpen voorzieningen voor ontmoeting te realiseren.

Het ziet er niet naar uit dat het intramuraal zorgaanbod in Dronten vanuit het Rijk mee mag groeien met de sterk toenemende vraag. Dat betekent dat met het bestaande aantal zorgplekken de vragen bediend moet worden en dat vraagt om harde keuzes.

De komende jaren gaan OFW en Coloriet aan de slag met de verouderde zorglocatie de Regenboog. Dat betekent dat er een logisch moment ontstaat om een afweging te maken over waar de bestaande zorgcapaciteit terecht komt.

Een blijvende concentratie van alle intramurale zorg in Dronten heeft efficiency voordelen, bijvoorbeeld bij de inzet van schaars zorgpersoneel. Maar een spreiding van deze zorgplekken over de drie dorpen biedt de mogelijkheid om in alle drie de dorpen zones te realiseren waarin mensen via een getrappt aanbod van wonen en zorg zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Het biedt kansen om dagopvang en ontmoetingspunten te realiseren en om ook (of juist) in de kleinere dorpen zijn vrijwilligers en mantelzorgers te vinden die het zorgpersoneel kunnen ontlasten. We realiseren ons dat het veel gaat vragen om dit voor elkaar te krijgen van zowel de gemeente, OFW als Coloriet. En we weten vooraf niet zeker of het gaat lukken. Maar we willen er wel voor gaan en daarom:

Uitgangspunt 10

We zetten in op een woonzorgvoorziening in zowel Dronten, Biddinghuizen als Swifterbant als hart van een woonzorgzone.

VERVOLG

CYCLISCH PROCES

Het college zorgt dat er elk jaar een woonagenda wordt opgesteld. Dat gebeurt op basis van het strategisch kader van het Woonperspectief en de in deze notitie opgenomen uitgangspunten.

De woonagenda dient als uitvoeringsplan voor het woonbeleid en bevat concrete acties die bijdragen aan de realisatie van de strategische doelen. De woonagenda zal door het college jaarlijks worden vastgesteld voor een periode van vier jaar. Het eerste jaar wordt gedetailleerd uitgewerkt, terwijl de drie daaropvolgende jaren meer globaal worden beschreven.

De eerste woonagenda die zal worden opgesteld gaat dus over de periode 2025 tot en met 2028, waarbij het eerste jaar 2025 het meest concreet wordt uitgewerkt. Aan het einde van elk jaar wordt een woonrapportage opgesteld die dient als evaluatie.

Vervolgens wordt weer een nieuwe woonagenda opgesteld. Elk jaar wordt de woonagenda dus ververs en schuift deze weer een jaar op. In 2025 wordt dus weer een nieuwe woonagenda gemaakt voor de periode 2026 tot en met 2029.

Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2026 wordt weer een nieuwe notitie met uitgangspunten opgesteld voor de nieuwe raadsperiode. Meer informatie over de monitorings- en evaluatiecyclus is te vinden in het Strategisch kader van het Woonperspectief.

2024

Strategisch kader
Woonperspectief

2024

Uitgangspunten

BEGIN 2025

Woonagenda
2025-2028

EIND 2025

Woon
Rapportage
2025

BEGIN 2026

Woonagenda
2025-2028

COLOFON

Deze uitgangspunten zijn 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