



# WOONPERSPECTIEF DRONTEN



Vastgesteld door de gemeenteraad op  
19 december 2023

## LEESWIJZER WOONPERSPECTIEF

### *Wat is het Woonperspectief?*

Dronten wil als opvolger van de Woonvisie komen tot een visie met een meer lange termijn karakter op een hoger abstractieniveau. Met lef en ambitie die aansluit bij de urgentie op de woningmarkt. En die een verdere vertaling in doelen en strategie geeft aan de keuze om door te willen groeien naar 60.000 inwoners. Waarbij kwaliteit steeds voorop blijft staan.

Het Woonperspectief gaat niet over woningbouw, maar over wonen. We zijn op zoek gegaan naar de waarden die nu en richting 2050 belangrijk zijn als het gaat om wonen in Dronten. En die aansluiten bij en een vertaling geven aan de Dronter principes. Dat hebben we gedaan door mensen te laten vertellen waar Dronten nu staat, hoe dat zo gekomen is en wat ze daar van vinden. En te vragen waar Dronten zich als woongemeente naar toe zou moeten ontwikkelen: welke kwaliteiten moeten behouden blijven, geschrapt of toegevoegd worden. Daarbij hebben we steeds gevraagd *waarom* ze iets vinden of willen. Om er zo achter te komen welke achterliggende waarden ze belangrijk vinden. Waarden zijn de achterliggende idealen die als waardevol worden aangeduid; de dingen die je als gemeente en als gemeenschap echt belangrijk vindt.

Dat is gebeurd via de volgende stappen:

- Inventarisatie bestaand beleid zoals Groeivisie, Dronter principes etc.
- Twee ambtelijke sessies met collega's van de gemeente Dronten vanuit diverse invalshoeken (economie, groen, duurzaamheid, grondbeleid, sociaal domein etc.)
- Een sessie met het college van Burgemeester en Wethouders
- Een werksessie met OFW
- Straatinterviews met inwoners in Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant
- Interviews met stakeholders van de gemeente Dronten zoals de provincie Flevoland, Coloriet, de Meerpaal, de ondernemersvereniging, makelaars, bouwers en ontwikkelaars, de Huurdersbelangenvereniging, Dorpsbelangen Biddinghuizen en Swifterbant, de Aeres Hogeschool, studentenvereniging USRA en de gebiedsregisseurs van de gemeente Dronten.
- Een werksessie met de gemeenteraad

Al deze stappen hebben veel input opgeleverd voor het schrijven van het Woonperspectief. Niet alle input heeft een plek gekregen, want dan zou het een veel te lijvig document worden. Het Woonperspectief gaat over de rode draden die uit al die input zichtbaar zijn geworden. En waarover alle partijen in Dronten het (gelukkig) opvallend vaak eens zijn en die voortbouwen op de Dronter principes.

### *Wat kun je er mee?*

Door scherp te krijgen welke waarden belangrijk zijn kun je er op sturen en op toetsen. Bij het maken van plannen of het nemen van besluiten. Waarden zijn geen dictaat, maar helpen om bewust afwegingen en keuzes te maken. Het is niet altijd mogelijk om in alle situaties trouw te blijven aan al je waarden. Soms moet je concessies doen aan een waarde, omdat je een andere waarde belangrijker vindt.

### *Van abstract naar concreet*

Dit Woonperspectief beschrijft welke waarden voor Dronten belangrijk zijn en tot 2050 leidend zouden moeten zijn voor het wonen in Dronten. Niet als voorspelling van de toekomst, maar als leidraad voor richting, koers en sturing. En het Woonperspectief is daarmee disciplinerend voor de invulling van het woonbeleid en de nieuwbouwpoging. Het Woonperspectief bevat ook een onderdeel dat specifiek gaat over de rol van de gemeente.

Het Woonperspectief is een compact en enigszins abstract document. De waarden omschrijven wat voor woongemeente Dronten is en waar ze trouw aan wil blijven. De volgende stap is om scherper te maken wat Dronten vanuit die waarden als woongemeente wil bereiken en op welke manier ze dat voor elkaar gaat krijgen. Dat doen we door het oogmerk van het Woonperspectief verder uit te werken in doelen en strategieën.

# WOONPERSPECTIEF DRONTEN: SAMEN JEZELF ZIJN

Eind jaren vijftig van de vorige eeuw arriveerden de eerste inwoners in Dronten. In een leeg en kaal landschap. Ze kwamen voor de belofte van een nieuwe gemeenschap. Die was met veel ambitie bedacht op de tekentafels van de Rijksdienst, maar moest door de pioniers verder vorm worden gegeven. De huizen werden voor hen gebouwd, maar de inwoners bouwden met elkaar hun samenleving.

## *Denken in oplossingen*

De pioniers richtten hun aandacht op het opbouwen van een samenleving waar het fijn samen wonen was. Niet de problemen van het oude land stonden centraal, maar de oplossingen. Hier ging de energie naar goed wonen, naar opbouwen en het creëren van een krachtige samenleving. Met een open blik en ruimte die ruimte bood voor vernieuwing. Hier waren gezonde en ruime woningen voor mensen die elders in Nederland geen woning of werk konden vinden. Ze lieten huis, haard en familie achter om opnieuw te beginnen. Zo kwamen mensen uit alle windstreken samen.

## *Een nieuwe opgave*

Ruim zestig jaar later zijn de ooit geplante sprietjes gegroeid tot grote sterke bomen. De muggenplagen van toen hebben plaatsgemaakt voor een gezond ecosysteem waarin mensen over het algemeen harmonieus en tevreden samenleven. De barakken zijn verdwenen, de voorzieningen gekomen. De bromfiets werd vervangen door de auto als symbool van de gestegen welvaart. Maar zestig jaar later zijn er weer grote tekorten aan woningen in Nederland. En heeft het land behoefte aan meer duurzame energie. Aan moderne landbouw. En opnieuw wordt in Dronten gedacht in mogelijkheden. Opnieuw pakt Dronten haar rol in het bieden van oplossingen. Door te groeien naar 60.000 inwoners kan het draagvlak voor voorzieningen versterkt worden en biedt Dronten ruimte aan mensen uit Dronten en elders in Nederland.

## *Gemeente zelf aan het roer*

Flevoland en Dronten zijn in het verleden ontwikkeld vanuit duidelijke lange termijn principes vanuit de Rijksoverheid. Maar de Rijksdienst bestaat niet meer: de ingenieurs met hun tekentafels zijn opgevolgd door een democratisch gekozen eigen gemeentebestuur. Dat samen met de inwoners en ondernemers keuzes moet maken over hoe Dronten zich als woongemeenschap de komende jaren gaat ontwikkelen. Het is nu aan de gemeente om die langetermijnvisie vorm te geven.

## *Lange termijn denken blijft nodig*

De verleiding is groot om vooral oog te hebben voor de problemen van vandaag, die lijken te schreeuwen om tempo en actie. Maar Dronten is groot geworden door vanuit een langetermijnvisie te werken aan een stevig fundament waarop inwoners samen invulling geven aan een samenleving. Daar is dit Woonperspectief voor bedoeld. Het gaat over de waarden die Dronten richting 2050 wil hanteren bij het vorm geven van haar woonambities als onderdeel van brede welvaart. Zowel aan de harde fysieke kant, als aan de sociale kant over de samenleving die daarmee gebouwd en gefaciliteerd kan worden. In dit Woonperspectief beschrijven we op hoofdlijnen waar Dronten nu staat, om van daaruit te komen tot waarden die Dronten kiest.

## WAAR DRONTEN NU STAAT

### *Groen als basis*

De groenstructuur draagt en verbindt Dronten. Ze geeft Dronten haar groene vriendelijke gezicht dat door oude en nieuwe dorpingen zo wordt gewaardeerd. Maar de fijnmazigheid en belevingswaarde van het groen is niet overal even sterk. Daar is meer uit te halen.

### *Basisvoorzieningen op orde*

De barakken hebben plaatsgemaakt voor een volwaardig voorzieningenpakket met winkels, sportvoorzieningen, gezondheidszorg, een station, theater, kerken en scholen. En de gemeente is niet alleen een plek om te wonen, maar ook om te werken en te studeren. De Aeres Hogeschool leidt jonge mensen op in ondernemen, bedrijfskunde, dier en voedsel. De uitdaging is om de basisvoorzieningen op orde te houden en mee te laten bewegen met veranderingen in de bevolking.

### *Dorpscentra ingehaald door de tijd*

Dronten heeft inmiddels ook een verleden. En hoewel veel meegegroeid is met de tijd haalt de tijd Dronten soms ook in. In de kleinere kernen Swifterbant en Biddinghuizen sluiten de dorpscentra niet goed meer aan bij de eisen van de tijd. Het aantal en soorten winkels neemt af en de uitstraling is sleets en vermoeid geraakt. Wat veertig jaar geleden gebouwd werd sluit niet automatisch meer aan bij de eisen van deze tijd. En ook in het gemoderniseerde dorpshart SuyderSee in Dronten wordt de opkomst van internet winkelen gevoeld en neemt het aanbod af en de leegstand toe.

### *Gezonde wijken*

De woningvoorraad van Dronten staat er gemiddeld goed bij. Er is vooral gebouwd voor gezinnen met kinderen, maar de laatste jaren ook meer voor kleinere huishoudens en ouderen. Er zijn woningen in diverse prijsklassen en ook sociale huurwoningen. Doordat de gemeente relatief goedkoop grond kon verkrijgen van het Rijk lagen de prijzen van woningen lager dan elders in Nederland. Tot enkele jaren geleden was de beschikbaarheid en betaalbaarheid in Dronten nog uitstekend, inmiddels staat die meer onder druk.

### *De gemengde samenleving*

Nog steeds komen er nieuwe mensen uit alle windstreken naar Dronten. Arbeidsmigranten, studenten, stathouders en asielzoekers. Steeds vaker wonen die mensen niet meer midden in de gemeenschap, maar aan de randen of op speciale locaties. Omdat het makkelijker, sneller en goedkoper is om daar veel woongelegenheden te realiseren. Maar de prijs ervan is dat er minder sprake is van een gemengde samenleving waarin mensen elkaar kunnen leren kennen en dragen. De nieuwkomers wonen bij de nieuwkomers en blijven daardoor langer en vaker 'anders'.

In Dronten wonen ook relatief veel studenten van de Hogeschool in de wijken. Dat geeft soms overlast, omdat de eengezinswoningen waar ze in samen wonen niet echt ontworpen zijn voor bewoning door studenten. Om overlast tegen te gaan is beleid ontwikkeld dat het moeilijker maakt om nieuwe studentenhuizen te openen in de bestaande wijken waar al studentenhuizen zijn. En worden nieuwe eenheden op de campus gerealiseerd. Daarmee neemt de diversiteit van groepen mensen in Dronten af.

### *Concentratie kwetsbare doelgroepen*

In de oudste wijken van de gemeente Dronten is in toenemende mate sprake van concentratie van kwetsbare mensen. Daar waar van oudsher de sociale huurvoorraad een plek bood aan iedereen wordt die nu door gewijzigd Rijksbeleid vooral toegewezen aan mensen met een laag inkomen. Waarvan een steeds groter deel een kwetsbare gezondheid, schulden of een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek heeft. Het zijn mensen die vroeger vaak in een zorginstelling woonden, maar die zijn door bezuinigingen afgebouwd en opgeheven.

De verschillen binnen Dronten nemen toe. In de nieuwere wijken heeft minder sociale woningbouw plaatsgevonden dan in de oudste wijken, waardoor deze mensen vooral in de oudste wijken komen te wonen. En in een wijk als de Golfresidentie ontbreekt sociale woningbouw helemaal. Het zijn dus steeds de oudste wijken die in toenemende mate de instroom van kwetsbare groepen moeten opvangen. En dat maakt dat steeds meer mensen die minder zelfredzaam zijn bij elkaar wonen, waardoor de samenredzaamheid van die wijken ook achteruitgaat.

## *Dubbele vergrijzing*

De gemeente die ooit vooral jonge gezinnen huisvestte heeft nu te maken met een dubbele vergrijzing. In een woningvoorraad die toch vooral ontworpen is voor jonge vitale gezinnen en daar niet altijd geschikt voor is. Drontenaren zijn gehecht aan buitenruimte en groen. Ze zien een verhuizing naar een levensloopbestendig appartement met een klein balkon vaak niet zitten. Ze stellen andere eisen waarin ze niet altijd bediend worden.

In de kern Dronten is in de Regenboog een groot aanbod aan intramuraal en zelfstandig wonen voor ouderen gerealiseerd. Over enkele jaren zal opnieuw naar dit gebied gekeken worden. De meeste inwoners zullen vooral thuis oud worden. Omdat ze dit willen, maar ook omdat er minder geld en personeel beschikbaar is voor intramuraal wonen. Steeds vaker is die zorg er alleen nog voor mensen die echt niet meer thuis kunnen wonen of in de allerlaatste fase van hun leven zijn beland. Wie in Swifterbant of Biddinghuizen woont en dat soort zorg nodig heeft zal het dorp moeten verlaten. Het aanbod ontbreekt simpelweg. Waardoor het voor degene die zorg nodig heeft en voor de mantelzorgers, vrienden en bekenden lastig wordt om de sociale structuur door nabijheid in stand te houden.

## *Een andere tijdsgeest*

De oudere generaties hebben het maatschappelijk leven in de gemeente Dronten opgebouwd. De vele verenigingen op het gebied van ontspanning en sport, de kerken en nog veel meer. Veel van die verbanden draaien op vrijwilligers. Die tijd hebben of maken om die verenigingen te laten functioneren. Het wordt steeds lastiger om die mensen te vinden. Jongere mensen hebben het druk met werk en andere verplichtingen en lange termijn commitment aan collectieve voorzieningen sluit minder aan bij toenemend individualisme. Het stelt de gemeente voor een dilemma: Moet de overheid die taak overnemen met oplopende kosten tot gevolg of moet er afscheid genomen worden van verbanden die het op eigen kracht niet meer redden? En die meestal wel heel belangrijk zijn voor de mensen die er nog wel gebruik van maken.

# WOONWAARDEN VAN DRONTEN

Vanuit de geschiedenis, het heden en de toekomst van Dronten zijn zeven woonwaarden af te leiden. Ze zijn samen te vatten onder het motto **'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. Dit heeft geleid tot zeven woonwaarden die voortbouwen op en meer lading geven aan de Dronter principes:

## **1. Groen en ruimtelijk**

Als Dronten iets is, wil zijn en blijven, dan is het groen. Het vele groen wordt door inwoners sterk gewaardeerd. Vrijwel overal zijn bomen, groenstroken en ademt de omgeving rust en ruimte. Een fijne plek voor kinderen om op te groeien. Het wordt van groot belang geacht dat ook nieuwe wijken dit karakter krijgen en bij bouw in bestaand gebied de groene ruimtelijke uitstraling behouden blijft. En waar de omgeving nu te stenig is deze juist verder te vergroenen.

Buitenruimte is belangrijk voor mensen die in Dronten wonen. Dat betekent dat veel mensen bewust in een huis met tuin wonen. Voor mensen die ouder worden betekent het dat ze uitkijken naar grondgebonden levensloopbestendige woningen met een kleinere tuin of een appartement met een groot balkon. Beide producten zijn nog weinig te vinden in Dronten.

De kwaliteit en beleving van het groen kan verder versterkt worden in Dronten. Zo ook de recreatieve toegankelijkheid en belevingswaarde van het landelijk gebied. In de nieuwe wijken van Dronten is het belangrijk om het groen opnieuw drager te laten zijn van de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de verbinding tussen de wijken en dorpen en het landelijk en bebouwd gebied.

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

Het woord 'dorps' wordt veel gebruikt om Dronten te typeren. In fysieke zin als het gaat om wonen in het groen in lage dichtheden. Maar ook in sociaal opzicht. Dan blijkt het te gaan over '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. Met de Meerpaaldagen als kroon op die collectieve geest van het 'samen doen'.

Op deze waarde is het in verleden nadrukkelijk gestuurd. Van de eerste pioniers werd een belangrijke maatschappelijke bijdrage gevraagd in de opbouw van de samenleving en zij werden hier soms zelfs op geselecteerd. De pioniers waren op elkaar aangewezen om zaken van de grond te krijgen en vorm te geven. Allemaal jonge mensen die met elkaar de schouders eronder wilden en konden zetten toen de basisvoorzieningen nog ontbraken.

Die natuurlijke stimulansen voor een collectieve samenleving bestaan niet langer. Maar nog altijd lijken mensen die voor Dronten kiezen bewust te kiezen voor dorpse kwaliteiten en is de samenleving in staat deze mensen aan te haken en op te nemen. Maar dat kan alleen als die instroom in een geleidelijk tempo gebeurt en er mensen komen die bewust voor die dorpse kwaliteiten kiezen en niet alleen maar omdat ze nergens anders terecht kunnen. Het is belangrijk dat mensen die in Dronten komen wonen zich thuis voelen bij en bewust kiezen voor het dorps leven.

## **3. Gedoseerde groei met oog voor kleinschaligheid**

In Dronten bestaat voldoende draagvlak voor groei in het aantal inwoners, met name om de voorzieningen in stand te houden. Maar alleen onder de voorwaarde dat die groei op een gedoseerde manier plaatsvindt. Het wordt van groot belang gevonden dat de bestaande dorpse samenleving blijft bestaan. Bij een te grote woningbouwproductie kan de verbinding tussen het bestaande Dronten en nieuwe instroom verstoord raken. Daarnaast kan een overaanbod leiden tot daling van prijzen en instroom van mensen die niet zozeer bewust kiezen voor dorps wonen. En zich dus niet zozeer willen binden aan Dronten, maar Dronten vooral zien als een kans om snel een huis te krijgen. Het wordt daarom vanuit vrijwel alle stakeholders van groot belang gevonden dat groei gedoseerd plaatsvindt en dat kleinschaligheid de norm is. De dorpse maat moet ook bij groei in tact blijven.

## **4. Duurzaam: de aarde in balans**

Dronten heeft een relatief jonge en daardoor – vergeleken met de rest van Nederland – duurzame woningvoorraad. Er zijn weinig slecht geïsoleerde woningen met een laag energielabel. Woningcorporatie OFW heeft veel geïnvesteerd in verduurzaming van haar woningvoorraad en werd daarmee een van de koplopers in Nederland. Dat is ook belangrijk voor woonlasten en bestaanszekerheid. Op het gebied van duurzame energieopwekking levert Dronten met haar windmolens een zeer grote bijdrage aan duurzame energie in Nederland. Duurzaamheid is en blijft een belangrijke waarde in Dronten. Die verdiept kan worden. Circulariteit, hittestress, klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn belangrijke aandachtspunten bij het bouwen en vormgeven van de woonomgeving.

## **5. Diversiteit: Gemengde samenleving**

Bij de bouw van Dronten was het de bedoeling om Dronten een afspiegeling te laten zijn van de totale Nederlandse samenleving. Daar werd nadrukkelijk op gestuurd. Destijds vooral nog langs de lijnen van de verzuiling en rangen en standen. Daardoor kwamen er mensen met verschillende achtergronden uit allerlei windstreken door elkaar heen te wonen en te werken. Dat uitgangspunt heeft gewerkt en heeft geleid tot een gemengde samenleving. Met sociale cohesie en uitstekende scores op veiligheid en overlast. Zowel in beleving als in objectieve feiten.

Dit is een groot goed. De laatste decennia heeft deze waarde minder toepassing gekregen. In nieuwere wijken heeft minder sociale woningbouw plaatsgevonden. En in de Golfresidentie zelfs helemaal niet. Tegelijkertijd komen in oude wijken met veel sociale huurwoningen steeds meer kwetsbare mensen bij elkaar te wonen. Arbeidsmigranten en studenten wonen steeds vaker geclusterd bij elkaar in plaats van dat ze onderdeel zijn van de Drontense samenleving. Het is belangrijk dat in nieuwe wijken alle groepen een plek krijgen. Waarbij sociale woningbouw in alle wijken een plek heeft. Voldoende om kwetsbare mensen niet op 1 plek in Dronten te laten wonen en ook niet dusdanig groot dat kwetsbare mensen van elders in grote hoeveelheden binnengehaald worden.

De waarde diversiteit verdient het om weer meer aandacht te krijgen en weer principieel onderdeel te worden van het Drontense woonbeleid. Zoals een geïnterviewde treffend zei: Liever de kwaliteit van leven in alle wijken in Dronten op een 8, dan de ene wijk een 9 en andere een 5.

Betaalbaarheid benoemen we niet als een aparte waarde in Dronten. Niet omdat het niet belangrijk is, maar omdat het een uitwerking is van de waarde van de gemengde samenleving. Betaalbaarheid is namelijk een middel om te zorgen dat de gemengde samenleving kan ontstaan en blijven bestaan.

## **6. Compleet: Van de wieg tot aan het graf**

Veel jongeren die in Dronten zijn opgegroeid willen daar graag blijven wonen. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen zijn vergeleken met de Randstad nog steeds relatief goed, maar in de afgelopen jaren wel afgenomen. Het is van belang dat mensen die graag in Dronten willen blijven wonen dat ook kunnen. De entree op de woningmarkt moet dus mogelijk blijven, ook voor starters.

In de woningmarkt van Dronten hebben veel mensen in stapjes wooncarrière kunnen maken met voor velen de 2/1 kap woning als ideaal. Dat principe heeft goed gewerkt. Het is belangrijk dat die stapjes niet te groot zijn en gemaakt kunnen worden. In Dronten ontbinden kopers zelden koopcontracten en betalen ze keurig op tijd. Ook dat zegt iets over de mentaliteit van mensen in Dronten.

Bij het sterke dorpse gemeenschapsgevoel hoort ook dat je onderdeel blijft van de gemeenschap als je ouder of ziek wordt. Ook als het gaat om psychische problemen of dakloosheid. Het is fijn dat als je partner, kind of ouder zorg nodig heeft er voldoende passende woonmogelijkheden met passende zorg zijn. Hierdoor kunnen mensen veel makkelijker hun sociale netwerk in stand houden. In de kern Dronten zijn diverse woonzorgvoorzieningen voor ouderen, maar in Biddinghuizen en Swifterbant ontbreken deze nog. Daar is werk te doen, want Dronten wil inwoners een plek van de wieg tot het graf bieden.

Waar het gaat om beschermd wonen zullen bestaande intramurale voorzieningen in Almere de komende jaren worden afgebouwd. Dat betekent dat inwoners van Dronten daar niet langer terecht kunnen. Een compleet woonaanbod vraagt dat Dronten ook kijkt naar hoe zij mensen die dakloos raken, uit detentie komen of psychische problematiek ervaren kan huisvesten. Een compleet dorp betekent ook dat er ruimte is voor hen wie het tegen zit in het leven. En dat vraagt nieuwe en andere zorgconcepten.

## **7. Meer gevarieerd en onderscheidend wonen**

Doordat Dronten in vergelijking met gemeenten op het oude land in korte tijd is opgebouwd, overheersen de bouwstijlen van de laatste vijftig jaar het karakter van Dronten. Die worden gekenmerkt door min of meer industrieel gebouwde woningen die veel op elkaar lijken. Vooral grondgebonden, meestal in rijtjes of als 2/1 kap woning uitgevoerd. In Dronten wordt dit benoemd en beleefd als 'eenheidsworst' en weinig onderscheidend.

Voor de toekomst wordt het belangrijk gevonden om meer variatie aan te brengen in de gebouwde omgeving. Door meer verschillende woningtypen te realiseren, bijvoorbeeld voor groepen mensen die met elkaar een woonproject willen opzetten of alleenstaanden. Waarbij ook het gezinshuishouden, als motor van groei van Dronten, mee kan delen in meer variatie.

Meer variatie ontstaat ook door het uiterlijk van woningen meer te laten verschillen. Architectuur van degelijke kwaliteit met identiteit, zonder dat dit leidt tot torenhoge ambities die niet passen bij de polder. Nog steeds dorps in sfeer, dichtheid en uitstraling. Maar minder eenheidsworst en met meer variatie dus. Vooral op gezichtsbepalende locaties, zoals langs hoofdwegen of bij de entree van een gebied. En ook door natuurlijke kwaliteiten als water en groen veel beter te benutten.

Waar Dronten in het verleden bekend stond als een gemeente die woningen met 'veel ruimte voor weinig geld' bood is dat inmiddels veranderd. De grond die goedkoop van het Rijk gekocht kon worden is vrijwel niet meer beschikbaar. Dronten kiest nu voor kwaliteit van dorps wonen als wervende kracht en is niet meer de prijsstunter die meer kubieke meters voor hetzelfde geld bood.

## ROL VAN DE GEMEENTE

Als er één gemeente in Nederland is die laat zien dat veel in de samenleving maakbaar is dan is het Dronten wel. Zonder mensenhanden zou de zeebodem nooit zijn drooggefallen, waren er geen huizen en wegen gebouwd en was er geen samenleving opgebouwd. De manier waarop maakbaarheid in de jaren vijftig en zestig langs de indeling van de verzuiling werd ingevuld sluit niet meer aan bij de huidige tijdsgeest. Het roept zelfs weerstand op. Maar de andere kant is dat er opnieuw een opgave ligt die een visie op maken vraagt. Om de nieuwe wijken vorm te geven, maar ook om de oude wijken mee te laten groeien met de eisen van de tijd. En op de rolverdeling en samenwerking tussen gemeente, maatschappelijk middenveld, ondernemers en inwoners. Daarom zijn er ook waarden geformuleerd voor het handelen van de gemeente. Die uiteraard alleen tot hun recht kunnen komen als ook inwoners, ondernemers en het maatschappelijke middenveld hun bijdrage leveren. Over ieders bijdrage gaan we in de volgende fase met elkaar in gesprek.

### 1. Sturen op kwaliteit en op samenwerking

Inwoners en stakeholders zijn opvallend duidelijk en eensluidend over hun verwachtingen ten aanzien van de gemeente. De gemeente moet zicht richten op haar kerntaak: de kwaliteit van de leefomgeving en de gemeenschappelijke voorzieningen. Zowel in de nieuwe wijken als in de bestaande wijken en dorpen.

De gemeente wordt gevraagd de grote lijnen uit te zetten voor het nieuwe woonbeleid en tegelijkertijd weg te blijven van overregulering. Invulling geven aan 'Dronten geeft je de ruimte' door inwoners, stakeholders en ondernemers daadwerkelijk de ruimte te geven om hun eigen wensen en idealen zelf in te vullen. En door ruimte in te bouwen om samen de dialoog aan te gaan over de verdere invulling van de gemeentelijke kaders. Mooie woorden op papier zetten mag de dialoog over de praktijk daarna niet blokkeren. En moet ook niet verhinderen om te blijven toetsen of de mooie woorden wel in praktijk worden gebracht.

### 2. Realisatiekracht

De poldermentaliteit kenmerkt zich als "Met je voeten in de klei en je hoofd in de wolken": durven dromen en tegelijkertijd realistisch blijven. De visie die de gemeente op papier zet mag en moet richting geven, met bijbehorende idealen. Als er tegelijkertijd maar het besef is ingebouwd dat de praktijk ruimte gaat vragen om dit realistisch en doelmatig in te vullen. Ook met de steeds veranderende idealen, wensen en mogelijkheden. En dat betekent dat er ruimte moet zijn voor verandering en bereidheid tot de dialoog daarover.

Er is ergernis over de manier waarop projecten in Dronten vorm krijgen of juist op de plank blijven liggen. Zoals in de verouderde dorpscentra. De verpaupering in het centrum, in de oudere delen van het dorp en in de voorzieningen raakt alle inwoners. Het heeft een negatieve weerslag op de leefbeleving en ondermijnt de betrokkenheid bij het dorp.

En er is frustratie over het grote aantal visietrajecten dat wordt opgestart en waar inwoners bij betrokken worden, zonder dat die leiden tot echte keuzes en acties. Het jarenlang participeren in allerlei trajecten zonder resultaat schaadt het vertrouwen in de gemeente bij inwoners.



Er is al met al vooral een grote roep om realisatiekracht bij de gemeente Dronten. Waarbij visie wordt vertaald in echte keuzes, concrete doelen, strategieën en maatregelen.

### **3. Integraal werkend**

Een belangrijke succesfactor voor Dronten is gelegen in een meer integrale benadering. Zo zijn wonen en werken bijvoorbeeld sterk met elkaar verbonden. Inwoners kunnen ook werknemers worden of andersom. Inwoners zijn ook consumenten voor de lokale economie en recreanten in de groengebieden. Bereikbaarheid bepaalt of mensen wel of niet willen en kunnen wonen in Dronten. Wonen, zorg en welzijn zitten nog te veel in hun eigen kolom vast. Het Woonperspectief dienst steeds verbonden te zijn met alle andere beleidsterreinen. De Toekomstvisie biedt daar een goede mogelijkheid voor, maar dat is niet genoeg. Integraliteit kan nooit alleen door een visietraject ontstaan, maar vraagt een dagelijkse inbedding in de manier waarop de gemeente werkt en georganiseerd is. Elke dag opnieuw.

### **4. Vasthoudend in kaders, flexibel in de uitvoering**

Bij sommige nieuwbouwprojecten bestaat het gevoel dat die onvoldoende de gewenste kwaliteit en uitstraling hebben die Dronten verdient. Waardoor ze Dronten zwakker in plaats van sterker maken. Het idee dat economisch belang van commerciële partijen het wint van het belang van de gemeenschap druist in tegen het collectief denken in Dronten: "Het is ons dorp en dat verdient kwaliteit."

Van de gemeente wordt verwacht dat zij de kwaliteit van de leefomgeving bewaakt met heldere kaders. Door daar heldere eisen voor te formuleren en die vervolgens ook te handhaven. Ook als het economisch tegenzit of ingewikkeld wordt. Liever grond braak laten liggen dan concessies doen aan kwaliteit door er iets op te bouwen waar je spijt van krijgt. Tegelijkertijd wordt er om meer flexibiliteit gevraagd in de uitvoering. Door goed in contact te zijn met de markt, te werken met open begroting en eigentijdse samenwerkingsvormen.

### **5. Met lef en realistisch zelfbewustzijn**

Lelystad en Almere zijn de belangrijkste leveranciers van nieuwe inwoners. Ze kiezen niet voor Dronten omdat Dronten spectaculaire architectuur biedt of op andere terreinen zoveel lef toont. Ze kiezen voor een huis met een tuin in het groen, rust en een veilige woonomgeving voor zichzelf en hun kinderen. Precies die dingen die mensen die al in Dronten wonen ook zo waarderen. Inspelen op die vraag biedt Dronten grote kansen en het bewust creëren van ander aanbod voor andere vraag grotere risico's.

## HET VERVOLG

Het Woonperspectief sluit fase 1 van de vernieuwing van het woonbeleid af. De waarden in het Woonperspectief vormen samen het oogmerk (het hogere doel) voor het woonbeleid van Dronten richting 2050. En zijn daarmee ook weer voeding voor de Toekomstvisie van Dronten.

De waarden omschrijven wat voor woongemeente Dronten is en waar ze trouw aan wil blijven. De volgende stap is om scherper te maken wat Dronten vanuit die waarden als woongemeente wil bereiken en op welke manier ze dat voor elkaar gaat krijgen. Dat doen we door het oogmerk van het Woonperspectief verder uit te werken in doelen en strategieën.

- Het oogmerk en de waarden zijn vrij abstract. Om er op te kunnen sturen is het belangrijk ze concreter te maken. Daarom wordt het oogmerk verder uitgewerkt in *doelen*. Aan de hand van die doelen kun je beoordelen of het oogmerk wordt behaald.
- De *strategieën* omschrijven op welke manier het oogmerk wordt behaald. Wat precies gaat de gemeente doen om het doel te halen? Welke weg kiest ze?
- De strategieën moeten zorgen dat de doelen gehaald worden en tegelijkertijd passen bij de waarden van het Woonperspectief.

Om tot goede doelen en strategieën te komen is het belangrijk om oog te hebben voor de context waar binnen de gemeente Dronten actief is. Welke ontwikkelingen spelen er en welke andere spelers zijn er actief? Wat zijn hun waarden, doelen en belangen?

De gesprekken met medewerkers en bestuurders van de gemeente Dronten, organisaties en inwoners hebben geholpen om de waarden in het Woonperspectief te kunnen verwoorden. Ook in fase 2 gaan we actief in gesprek met stakeholders van de gemeente Dronten. Zo brengen we de context in kaart, wisselen we waarden uit en vragen we partners mee te denken over de strategieën waarlangs de doelen bereikt kunnen worden. Want zonder partners lukt het simpelweg niet. En in fase drie kan op basis daarvan een concrete woonagenda met maatregelen worden opgesteld.

De vaststelling van het Woonperspectief is beoogd in december 2023. In de tussentijd wordt niet stil gezeten. Fase twee wordt voorbereid, zodat deze in de eerste helft van 2024 uitgevoerd kan worden.

