

# Gemeente Dronten



## Groeien met kwaliteit

Woonvisie 2016-2021

Vastgesteld door de gemeenteraad dd. 30 juni 2016



gemeente

dronten





## Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe Woonvisie 'Groeien met kwaliteit', op 30 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Dronten.

Veel inwoners wonen al jaren met plezier in de gemeente en waarderen de vriendelijke sfeer, het groen, de ruimte en de goede voorzieningen. Dat willen wij de komende jaren verder uitbouwen. Daarmee bieden wij tevens een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor nieuwe bewoners en goede randvoorwaarden voor de door ons gewenste groei van onze Dronter gemeenschap.

Omdat de samenleving niet stil staat en woonwensen en woningbehoeften veranderen, vraagt dat op onderdelen om nieuwe of andere invullingen. In de woonvisie beschrijven we onze ambities ten aanzien van die onderdelen en hoe we daaraan verder willen vorm geven. De rode draad daarbij is de menselijke maat en schaal. Daarmee zetten wij onze bewoners in hun kracht. Immers de samenleving, dat zijn zij en wij.

Wonen en een goed woon- en leefklimaat is een van de belangrijkste levensbehoeften. Wonen is in Nederland een van onze grondrechten en huisvesting is een van de belangrijkste lokale taken van het gemeentebestuur.

In nauwe samenwerking met onze lokale partners willen wij ons met u daarvoor inspannen. Ruimte voor eigen initiatief en het nemen van verantwoordelijkheid zo dicht mogelijk bij de mensen om het te kunnen verwezenlijken.

Door te denken in kansen en door flexibel en creatief te zijn, hebben we ruimte om woonwensen mogelijk te maken!

Papier is geduldig, de woorden zijn geschreven, wij zijn nu met u aan zet voor het antwoord.



Mr. Nico Verlaan,  
Wethouder wonen

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Wonen in Dronten</b>	<b>1</b>
	1.1. Een uitnodigend perspectief	1
	1.2. De woonvisie	2
<b>2</b>	<b>Ontwikkelingen en trends</b>	<b>4</b>
	2.1 Inleiding	4
	2.2 Woningwet	4
	2.3 Huisvestingswet	5
	2.4 Extramuralisering	5
<b>3</b>	<b>Bouwen is groeien</b>	<b>6</b>
	3.1 Een sterke woningmarkt	6
	3.2 Woningvraag	9
	3.3 Nieuwbouwproductie	12
<b>4</b>	<b>Inspelen op vergrijzing</b>	<b>15</b>
	4.1 Senioren op de woningmarkt	15
	4.2 Stimuleren doorstroming	15
	4.3 Stimuleren woningaanpassing	16
	4.4 Mantelzorg en onderlinge hulp	17
	4.5 Behoefte aan zorg met verblijf	18
	4.6 Verzorgd wonen	19
<b>5</b>	<b>Huisvesting bijzondere (zorg)doelgroepen</b>	<b>20</b>
	5.1 Studenten	20
	5.2 Zorgdoelgroepen	20
	5.3 Spoedzoekers	21
	5.4 Arbeidsmigranten	22
	5.5 Instroom vergunninghouders	23
	5.6 Woonwagenbewoners	23
<b>6</b>	<b>Leefbare kernen</b>	<b>25</b>
	6.1 Leefbaarheid van de kernen	25
	6.2 Spreiding bijzondere doelgroepen	26
	6.3 Overlast en criminaliteit	26
	6.4 Duurzaamheid	27
<b>7</b>	<b>Doelen en beleidskeuzes</b>	<b>28</b>
	7.1 Een evenwichtige groei	28
	7.2 Inspelen op vergrijzing	28
	7.3 Huisvesting bijzondere (zorg)doelgroepen	29
	7.4 Leefbare kernen	30

# 1 Wonen in Dronten

## 1.1. Een uitnodigend perspectief

### **Dronten: pionier in wonen en ruimte**

Het is fijn wonen in Dronten. Veel inwoners wonen al jaren met veel plezier in de gemeente. De ruime opzet en het groene karakter in combinatie met het hoogwaardige voorzieningenniveau bieden bewoners veel mogelijkheden. Door de centrale ligging in Flevoland zijn grote steden als Zwolle, Almere, Utrecht en Amsterdam relatief dichtbij. De bevolking kenmerkt zich als gastvrij, saamhorig, zelfstandig en nuchter. De ontstaansgeschiedenis van Dronten, in de grootste polder van de wereld, heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de hechte gemeenschap die het nu is. Onze inwoners zijn trots op de ontwikkeling die Dronten heeft meegemaakt.

De vriendelijke sfeer, de overvloed aan groen, ruimte en goede voorzieningen maakt de gemeente Dronten tot een unieke woonomgeving. De Drontenaar is betrokken en sociaal actief in sterk georganiseerde lokale verenigingen. Voor een gezellige ontmoeting zijn de vele evenementen zoals de Meerpaaldagen een uiterst geschikte plek. Bij de vele sportaccommodaties kunnen actieve gezinnen hun energie kwijt en de gezondheid op pijl houden. Ook biedt de directe nabijheid van het water langs de Randmeren en het unieke aanbod aan watersport en outdoor vrijetijdsactiviteiten veel mogelijkheden. Daarnaast is het onderwijsaanbod van een hoge kwaliteit.

De drie dorpskernen Biddinghuizen, Swifterbant en Dronten hebben elk hun eigen bijzondere kwaliteiten en worden fysiek met elkaar verbonden door het weidse landschap dat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Samen vormen de kernen een sterk Dronterland waar ruimte is om fijn te wonen, te werken en te recreëren.

Dat ruimtelijke gevoel geldt ook voor de woningen. De woningvoorraad in de gemeente kenmerkt zich door het grote aanbod ruime, kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningen. Een huishouden in Dronten krijgt veel waar voor zijn geld. Er is voldoende aanbod van betaalbare eengezinswoningen in zowel de huur- als koopsector. Dit is een riant positie en geeft ons ruimte om met bijvoorbeeld de woningcorporatie en zorgaanbieders in te spelen op de toenemende vraag naar kleinere en geschikte huisvesting voor ouderen en andere jongere inwoners die behoefte hebben aan zorg.

De nabijheid van de Randstad en de Hanzelijn zorgen dat de Drontenaar vanuit zijn veilige en vertrouwde thuisbasis in korte tijd overal kan gaan en staan waar hij wil. Kortom: Dronten biedt fysiek en geestelijk de ruimte.

### **Gevarieerde woningbouw en bijzondere woonvormen**

Dronten is altijd sterk geweest in het ontwikkelen van gevarieerde woningbouw; dat doen we nog steeds en willen we ook in de toekomst doen. Dat betekent ook dat wij ruimte bieden voor bijzondere woonmilieus en (innovatieve) nieuwe woonvormen en willen inspelen op specifieke wensen en trends. Wij interpreteren dit breed, het kan bijvoorbeeld gaan om:

- het ontwikkelen van een eigen landgoed;
- het bouwen van je droomhuis op een vrije kavel;
- wonen aan de randmeren;
- appartementen op bijzondere plekken nabij station, centrum en haven;

- luxe huurwoningen in het duurdere segment;
- het als groep ontwikkelen van een gezamenlijk bouwplan;
- wonen met het aanbieden van bepaalde diensten en services;
- wonen met gedeelde voorzieningen;
- nieuwe snel te realiseren concepten om te voldoen aan de toenemende vraag naar huisvesting van studenten en migranten.

## 1.2. De Woonvisie

### Waarom een nieuwe Woonvisie

In hoofdstuk 1.1. hebben wij uitgebreid beschreven wat wij zien als de waarden van het wonen in Dronten. Wij willen dit de komende jaren verder versterken en uitbouwen zodat Dronten een fijne woongemeente blijft voor haar huidige inwoners en ook (meer dan) de moeite waard is voor toekomstige inwoners. Met de woonvisie willen wij daaraan een bijdrage leveren.

Sinds de actualisatie (in 2013) van de eerdere Woonvisie Ruimte voor Wonen, is er het nodige veranderd in relatie tot de woningmarkt en in de daarmee samenhangende wet- en regelgeving. Dat vraagt om een nieuwe oriëntatie en nieuwe keuzes.

In deze woonvisie leggen we onze prioriteiten vast voor de periode 2016-2021. Vanzelfsprekend wordt ook gekeken naar de lange termijnontwikkelingen. Keuzes in het woonbeleid hebben immers vaak een veel langere doorwerking dan de looptijd van een woonvisie. Om goed zicht te krijgen op ontwikkelingen, ook op de lange termijn is samen met OFW een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit is als bijlage bij de woonvisie gevoegd. De concrete doelen zijn echter gericht op de komende vijf jaar.

De visie is géén gedetailleerde opsomming van activiteiten voor de komende jaren. Er is gekozen voor een dynamische opzet van de visie. De woonvisie is het 'kompas' waarmee we aangeven hoe we aankijken tegen de opgaven in het woonbeleid en de doelen die we willen bereiken. Om flexibel te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen, zal de woonvisie worden uitgewerkt in een uitvoeringsagenda die jaarlijks wordt geactualiseerd. In de uitvoeringsagenda leggen we vast welke activiteiten we oppakken, uitwerken en/of uitvoeren en welke instrumenten we daarvoor inzetten. Verder vormt de woonvisie de leidraad voor de jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken met OFW en de huurdersorganisatie.

### Wie gaat met ons de uitdaging aan de woonvisie werkelijkheid te maken?

Wij zijn voor de realisatie van onze doelen mede-afhankelijk van andere partijen: OFW, ontwikkelaars, beleggers, zorginstellingen en niet in de laatste plaats de inwoners van de gemeente. Deze woonvisie is daarmee tevens een uitnodiging en uitdaging aan andere partijen om een bijdrage te leveren aan de uitvoering. In de woonvisie geven we aan op welke punten we een beroep doen op onze partners. Samen met stakeholders en inwoners geven we de komende jaren verder vorm aan het woonbeleid.

Voor het invullen van de vraag naar het in standhouden van de goedkope woonvoorraad en de realisatie van seniorenwoningen en woningen die geschikt zijn voor het aanbieden van zorg in de betaalbare sector zullen wij in ieder geval een beroep doen op onze lokale woningcorporatie en zorgaanbieders. Dat zullen wij ook doen voor het realiseren van huisvesting voor jongeren, studenten en migranten.

Daarnaast gaat Dronten graag in zee met creatieve concept-ontwikkelaars, bewoners, beleggers en nieuwkomers die kansen zien om bijzondere woonmilieus of bijzondere woonwensen te realiseren. Of het nu gaat om extra grote kavels of exclusief wonen zoals in het project 'Zuiderzee op Zuid' om Tiny-Houses of studio's voor eenpersoons huishoudens of om woonvorm waar een hobby wordt gedeeld, wij verkennen graag de mogelijkheden.

### **Totstandkoming van de woonvisie**

Bij de totstandkoming van de woonvisie zijn diverse partijen betrokken, waaronder OFW, de huurdersbelangenvereniging van OFW, makelaars en ontwikkelaars, zorgpartijen en vertegenwoordigers van bewoners c.q. belangenorganisaties. OFW en de Huurdersbelangenvereniging hebben geparticipeerd in de projectgroep die de ontwikkeling van de woonvisie heeft begeleid. In een drietal interactieve bijeenkomsten: met een groep marktkenner, met stakeholders en met de gemeenteraad, is input verzameld voor de ontwikkeling van de woonvisie. Mede op basis van deze inbreng is de woonvisie inhoudelijk vormgegeven.

Daarnaast hebben inwoners van Dronten hun mening over het wonen in de gemeente Dronten kunnen geven via een internetpeiling. In totaal hebben 301 respondenten deelgenomen aan deze internetpeiling.

### **Leeswijzer**

De woonvisie is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. In hoofdstuk 2 beschrijven we enkele belangrijke ontwikkelingen en trends in het rijksbeleid en wet- en regelgeving die van invloed zijn op het lokale woonbeleid. Hoofdstuk 3 gaat in op de groei van de woningvraag en de ontwikkeling van nieuwbouw om in die vraag te voorzien. In hoofdstuk 4 staan de gevolgen van de vergrijzing centraal voor het woonbeleid. In hoofdstuk 5 gaan we in op de huisvestingsvraag van bijzondere doelgroepen. Het gaat daarbij om studenten, bijzondere zorgdoelgroepen, spoedzoekers, arbeidsmigranten, vergunninghouders en woonwagenbewoners. De leefbaarheid van de drie kernen staat centraal in hoofdstuk 6. In het zevende en laatste hoofdstuk vatten we de in hoofdstuk 3 t/m 6 beschreven doelen samen. Dit hoofdstuk vormt de basis voor de uitvoeringsagenda die we gaan opstellen.

## 2. Ontwikkelingen en trends

### 2.1. Inleiding

De rijksoverheid heeft de afgelopen jaren een aantal ingrijpende maatregelen genomen die van invloed zijn op het functioneren van lokale woningmarkten. De maatregelen liggen op het vlak van de volkshuisvesting, de hypotheekmarkt en de zorg.

Het kabinet streeft ernaar 'een eerlijke en goedlopende woningmarkt' binnen bereik te brengen. Het doel van de maatregelen is enerzijds om te voorkomen dat huishoudens te hoge hypotheek afsluiten, anderzijds om de doorstroming tussen de sociale huursector en de vrije sector op gang te brengen. De maatregelen maken de woningmarkt minder toegankelijk voor starters en zorgen voor een vraagverschuiving van sociale huurwoningen naar koopwoningen en woningen in het vrije huursegment. Daarnaast is een aantal wettelijke regelingen aangepast die van invloed zijn op de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. We lichten de veranderingen kort toe.

#### Zwaardere hypotheeknormen

Woonconsumenten moeten aan zwaardere eisen voldoen om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Ze kunnen niet alle kosten die met de aankoop van hun woning samenhangen meefinancieren en moeten verplicht (een deel van) hun hypotheek aflossen. Deze maatregelen hebben tot gevolg dat met name een deel van de starters op de woningmarkt de aankoop van een woning uitstelt. Zij gaan eerst huren in plaats van gelijk een woning kopen, ze blijven langer thuis wonen bij hun ouders of ze blijven langer wonen in onzelfstandige woonruimten. We zien dat jongeren op steeds latere leeftijd uit huis gaan. Dit zijn niet alleen jongeren die de aankoop van een woning uitstellen. Ook het afschaffen van de studiefinanciering speelt een belangrijke rol.

#### Middeninkomens aangewezen op de koop- en vrijhuursector

Woningcorporaties mogen (met enkele uitzonderingen) alleen nog woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de *toewijzingsgrens* (€ 34.911). Deze maatregel moet zorgen voor een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens. Huishoudens met hogere inkomens die al in een sociale huurwoning wonen, krijgen een extra huurverhoging. Huishoudens met hogere inkomens zijn aangewezen op aanbod in de vrije sector. Deze maatregelen moeten er toe leiden dat het aantal 'goedkope scheefwoners' gaat teruglopen.

### 2.2. Woningwet

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. De Woningwet en het daarbij horende *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting* (Btiv) hebben gevolgen voor het takenpakket van woningcorporaties. In de herziene Woningwet is uitputtend vastgelegd wat behoort tot 'het terrein van de volkshuisvesting' en wat niet. De mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in commercieel en in mindere mate ook in maatschappelijk vastgoed zijn beperkt. Onder de herziene Woningwet is veel gedetailleerder geregeld hoe woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties met elkaar moeten omgaan. Woningcorporaties moeten naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierover worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt.



## 2.3. Huisvestingswet

In 2014 is de Huisvestingswet aangepast. Deze wet geeft gemeenten instrumenten om tot een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van schaarse woningen te komen. Om formeel invloed uit te oefenen op het toewijzingsbeleid van woningcorporaties moeten gemeenten een Huisvestingsverordening vaststellen. Dit mag alleen als er sprake is van schaarste en verdringing (van specifieke doelgroepen) op de woningmarkt. Afspraken over de wijze waarop een corporatie de woningtoewijzing regelt, mogen niet meer worden opgenomen in prestatieafspraken of een apart convenant. Wel mogelijk blijft het maken van afspraken op het niveau van resultaten (bijvoorbeeld het huisvesten van een bepaald aantal vergunninghouders of het zorgen voor een goede spreiding van zorgdoelgroepen).

## 2.4. Extramuralisering

De oplopende kosten in de zorg (mede door de vergrijzende bevolking) zijn aanleiding geweest tot een aantal ingrijpende hervormingen in het zorgstelsel. De eisen voor opname in een intramurale instelling zijn flink verhoogd. Alleen als er sprake is van een (zeer) zware zorgvraag worden mensen nog intramuraal opgenomen. Meer senioren, mensen met een licht verstandelijke beperking of een psychiatrische beperking blijven zelfstandig wonen en krijgen zorg en ondersteuning thuis. Met de invoering van de nieuwe Wmo in 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor een groter deel van deze ondersteuning.

## 3. Bouwen is groeien

De gemeente Dronten heeft in de afgelopen periode ingezet op groei. Er is geïnvesteerd in voorzieningen in de kernen en er zijn bouwlocaties in exploitatie en ontwikkeling. De afgelopen jaren heeft de economische crisis een forse impact gehad op de woningmarkt en de verhuisgeneigdheid van de consument. We zien inmiddels dat de woningmarkt zich herstelt en dat biedt kansen. Uiteraard realiseren we ons ook dat de jaren van sterke bevolkingsgroei en grote krapte op de woningmarkt achter ons liggen. Dat betekent dat we goed moeten kijken naar waar de markt om vraagt en flexibel moeten zijn in de planning van projecten. Groei is geen doel op zich. De instroom van nieuwe gezinnen draagt evenwel bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en aan een vitale gemeenschap met voldoende draagvlak voor de aanwezige voorzieningen. Dat vinden wij van groot belang en daarom willen we de ruimte die er is om te groeien optimaal benutten.

Wanneer we over een langere periode terugkijken in de tijd dan zien we voor de gemeente Dronten een duidelijke relatie tussen de nieuwbouwproductie en de groei van de bevolking. In hst. 2.1. van het woningmarktonderzoek is dit nader aangegeven. Wanneer er in een gezonde woningmarkt onvoldoende nieuwbouwaanbod op de markt is, heeft dit een negatieve invloed op de groei van het aantal inwoners. Enerzijds doordat bestaande inwoners hun woonwens niet kunnen realiseren en daardoor noodgedwongen uitwijken naar elders. Anderzijds doordat Dronten potentiële vestigers misloopt die zich oriënteren op gemeenten in de regio waar wel voldoende aanbod is. Bouwen in Dronten is groeien.

### 3.1. Een sterke woningmarkt

De Drontense woningmarkt is een sterke markt. We bevinden ons tussen twee groeiende woningmarktgebieden: Amsterdam en Almere aan de westkant en Zwolle en Kampen aan de oostkant. In Dronten zijn goede woningen beschikbaar voor gunstige prijzen, Dronten biedt een aangenaam leefklimaat en ligt gunstig ten opzichte van werkgelegenheidsconcentraties. De gemeenten aan de zuidkant van Dronten hebben weinig mogelijkheden om uit te breiden. Vooral Biddinghuizen vervult voor deze gebieden een 'overloopfunctie'.

#### De koopwoningmarkt

De koopwoningmarkt (62%) bestaat in de gemeente Dronten voornamelijk uit ruime grondgebonden eengezinswoningen. Woningen zijn in vergelijking met woningen in omliggende gemeenten goedkoop (zie tabel 3.1). Huizenkopers krijgen veel huis voor relatief weinig geld. Dit beeld werd bevestigd door de deelnemers aan het marktkennerspanel. De gunstige prijs-kwaliteitverhouding in combinatie met de centrale ligging en een relatief rustig woonmilieu zien zij als het belangrijkste 'selling point' van de Drontense woningmarkt. Dit beeld wordt ook bevestigd als we kijken naar de prijzen die startende huishoudens betaalden voor hun eerste woning. Van hen kocht 60% een woning met een prijs tot €160.000 en nog eens 15% een woning met een prijs tussen de €160.000 en €180.000. Huishoudens in de leeftijd tot en met 35 jaar (niet noodzakelijkerwijs starters) zijn het meest actief op de woningmarkt. Gemiddeld is deze groep verantwoordelijk voor ongeveer de helft van alle transacties. De maatregelen van het rijk op de hypotheekmarkt hebben de financiële ruimte van deze doelgroep beperkt, dit wordt echter voor een belangrijk deel weer gecompenseerd door de huidige lage hypotheekrente. Als die op enig moment weer gaat stijgen, heeft dat uiteraard invloed.

Tabel 3.3.1: Gemeente Dronten. Vergelijking gemiddelde transactiepreizen in de regio 2015

Gemeente	Gem. transactieprijs Tussenwoning	Gem. transactieprijs Vrijstaand	Gem. transactieprijs totaal
Lelystad	€ 154.000	€ 368.000	€ 180.000
Almere	€ 183.000	€ 411.000	€ 195.000
Kampen	€ 169.000	€ 340.000	€ 200.000
<b>Dronten</b>	<b>€ 165.000</b>	<b>€ 343.000</b>	<b>€ 213.000</b>
Zwolle	€ 210.000	€ 452.000	€ 218.000
Zeewolde	€ 198.000	€ 425.000	€ 220.000
Elburg	€ 203.000	€ 337.000	€ 231.000
Harderwijk	€ 228.000	€ 444.000	€ 239.000

Bron: Woningmarkt cijfers.nl / Kadaster 2016

### De huurwoningmarkt

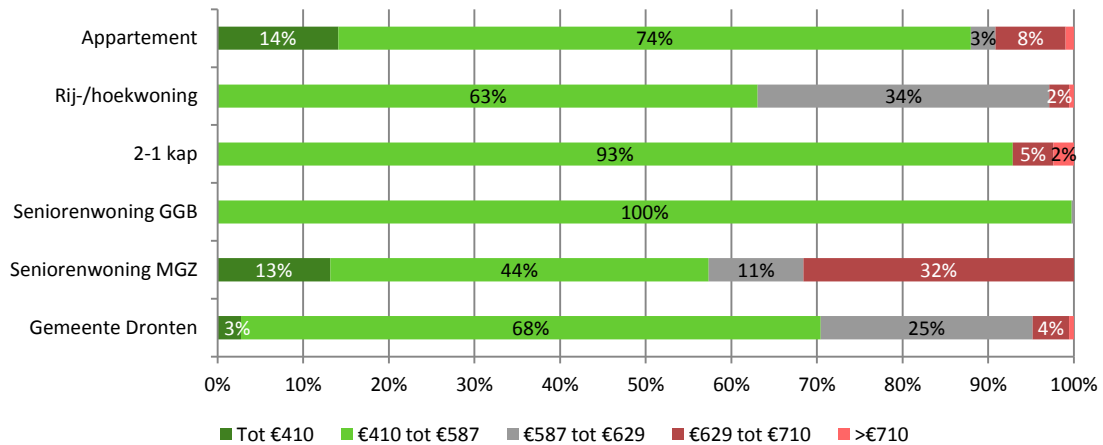
Evenals de koopwoningmarkt bestaat ook de huurwoningmarkt vooral uit grondgebonden woningen, voor het grootste deel in de sociale sector. Het bezit van OFW bedraagt 4.380 woningen. Het aantal door OFW verhuurde woningen (mutaties en nieuw opgeleverde woningen) bedroeg gemiddeld ca. 440 woningen per jaar in de periode 2010-2015. Als gevolg van door(uit)stroming van huishoudens met hogere inkomens in combinatie met het beperken van de toegankelijkheid van de sociale sector voor de hogere inkomens, lijkt de druk op de sociale huursector te verminderen.

Als we kijken naar het aantal woningzoekenden dan zien we dat hun aantal in de periode van 2009 tot 2013 toeneemt maar vanaf 2013 jaarlijks weer afneemt. In 2013 waren er ruim 2.080 woningzoekenden geregistreerd. In 2015 is dit gedaald naar 1927. Het aantal nieuwe inschrijvingen neemt in de periode van 2010 tot 2015 ook jaarlijks af. In 2015 zien we echter weer een stijging.

Woningcorporatie OFW streeft naar een wachttijd van maximaal twee jaar. Per dorp, wijk en type woning zijn er verschillen in wachttijd. Alle eengezinswoningen voldoen aan dit streven. In wijken als De Fazant, Zuid en De Gilden ligt de wachttijd (2015) lager, namelijk tussen de 12 en 18 maanden. Bij senioren liggen de wachttijden daarentegen vaak boven de 24 maanden, maar daarbij speelt ook een rol dat veel senioren zich preventief inschrijven voor een sociale huurwoning maar pas daadwerkelijk verhuizen als de noodzaak daartoe er is. Hierdoor is de wachttijd op moment van toewijzing hoger, terwijl men in de periode daarvoor eigenlijk niet actief heeft gezocht naar een woning. De wachttijden van kamers liggen tussen de 0 en 6 maanden. Mensen met een specifieke kwalitatieve voorkeur moeten soms langer wachten. De gemiddelde tijd dat mensen hebben gewacht op een woning bevestigt het beeld dat de vraag naar sociale huur afneemt.

Het prijsniveau van sociale huurwoningen van OFW is relatief laag. Het grootste deel van de woningvoorraad heeft een huurprijs tot de lage aftoppingsgrens (€ 587).

Figuur 3.1: Gemeente Dronten. Samenstelling corporatiewoningvoorraad naar prijsklasse en woningtype



Bron: OFW 2016

### Verhuisrelaties

De sterkste verhuisrelaties heeft de gemeente Dronten met Lelystad, Almere, Zwolle, Kampen en Noordoostpolder. Uit Lelystad en Almere vestigen zich meer mensen dan er uit Dronten naar deze gemeenten vertrekken. Hoewel de instroom vanuit Zwolle, Kampen en Noordoostpolder groot is, vertrekken meer mensen uit Dronten naar deze gemeenten dan er zich vanuit deze gemeenten in Dronten vestigen. Opvallend is verder het vestigingsoverschot van Dronten met Elburg (417 vestigers tegenover 210 vertrekkers in de periode 2007-2014). Ook vanuit de gemeenten Nunspeet en Putten vestigen zich meer mensen in Dronten dan er vanuit Dronten naar deze gemeenten vertrekken.

Figuur 3.2: Gemeente Dronten. Saldo vestiging en vertrek omliggende gemeenten 2008-2014

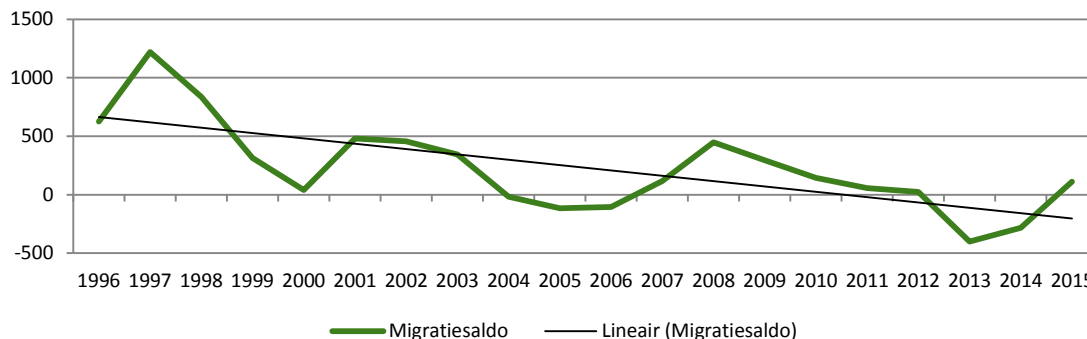


Bron: CBS 2016

In hoofdstuk 2.1. van het woningmarktonderzoek is uitgebreid ingegaan op de migratiebewegingen van de afgelopen jaren. We zien dat het migratiesaldo (vestigers minus vertrekkers) soms sterk fluctueert; over een langere periode is de trend een dalende. In de periode 1996 tot en met 2015 bedroeg het gemiddelde migratiesaldo ongeveer +240 personen per jaar en in de afgelopen 10 jaar lag dit op

ongeveer +40 personen. De jaren 2013 en 2014 zijn een duidelijk dieptepunt, uiteraard samenhangend met de crisis. Inmiddels zien we weer een opwaartse lijn.

Figuur 3.3: Gemeente Dronten. Ontwikkeling migratiesaldo 1996-2015



Bron: CBS 2016

## 3.2. Woningvraag

### Verwachte groei 2015-2030

Inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens is nodig om beleid te kunnen ontwikkelen. In het woningmarktonderzoek zijn hiervoor drie groeiscenario's doorgerekend. Het scenario autonome groei laat zien hoe de vraag naar woningen toeneemt bij een neutraal migratiesaldo; er wordt dan in feite alleen gebouwd voor de natuurlijke aanwas. Het trendscenario gaat uit van de autonome bevolkingsontwikkeling en het gemiddelde positieve migratiesaldo van de afgelopen tien jaar. De bevolkingsgroei bedraagt in dit scenario de komende vijftien jaar ruim 2.200 personen. In het trendscenario bedraagt de extra woningvraag ruim 2.000 woningen tot 2030.

In het trendscenario-plus is de huishoudensgroei groter door extra instroom van vestigers van buiten de gemeente. Het migratieoverschot bedraagt in dit scenario 240 personen per jaar. De bevolking groeit dan met ruim 5.800 personen in de komende vijftien jaar. Hiervoor zijn ruim 3.400 woningen extra nodig. Dat in het trendscenario-plus relatief minder woningen nodig zijn om de groei te accommoderen (3.400 op 5.800 nieuwe inwoners tegen 2.000 op 2.200 nieuwe inwoners in het trendscenario) heeft ermee te maken dat de geprognosticeerde instroom vooral gezinnen betreft. De gemiddelde woningbezetting van deze huishoudens is groter dan gemiddeld.

Tabel 3.2: Gemeente Dronten. Bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2030

	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Bevolking trendscenario	40.360	41.150	41.910	42.570	+1.550	+2.210
Woningbehoefte trendscenario	16.470	17.410	18.110	18.540	+1.640	+2.070
Bevolking trendscenario-plus	40.360	42.170	44.170	46.200	+3.810	+5.840
Woningbehoefte trendscenario-plus	16.470	17.800	18.970	19.910	+2.500	+3.440

Bron: Prognose Companen 2016

Het gemeentelijk beleid heeft zich in de afgelopen periode gericht op een bevolkings- en huishoudensgroei die het best wordt benaderd door het trendscenario-plus. In de periode 2006-2015 zijn er in de gemeente gemiddeld 220 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd. In het trendscenario daalt dit aantal naar circa 165 woningen per jaar. In het trendscenario-plus neemt het aantal te bouwen woningen toe tot circa 250 woningen per jaar.

Als we onze huidige groeiambitie willen verwezenlijken, betekent dit dat de dalende migratietrend van de afgelopen jaren moet worden omgebogen. Met andere woorden: Dronten moet flink meer vestigers aantrekken dan in de afgelopen jaren het geval was. Dat is mogelijk. De afgelopen jaren zijn voor een belangrijk deel beïnvloed door de (economische) crisis. In hoofdstuk 3.1. is geschetst dat Dronten zich bevindt tussen twee groeiende woningmarktgebieden met daarnaast een gunstige ligging ten opzichte van werkgelegenheidsconcentraties. Dit biedt kansen die wij optimaal willen uitnutten.

### Woningvraag per kern

Op basis van de huidige samenstelling van de bevolking in Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant is berekend hoe de bevolking en de woningbehoefte in de drie kernen zich zal ontwikkelen bij het scenario autonome behoefte. Dit scenario geeft de minimale woningproductie weer om de huidige bevolking in de komende jaren te kunnen huisvesten. De autonome groei van de woningbehoefte bedraagt in Biddinghuizen 200 woningen in de komende vijftien jaar. In Swifterbant gaat het om 340 woningen en in Dronten om 1.210 woningen. In het trendscenario en het trendscenario-plus is de instroom van nieuwe inwoners evenredig over de drie kernen verdeeld (naar rato van het aandeel van de woningvoorraad in 2015). Of deze verdeling aansluit bij de woningvraag van nieuwe vestigers hangt af van de mate waarin het aanbod kwalitatief aansluit bij hun wensen.

Tabel 3.3: Gemeente Dronten. Woningbehoefteprognose per kern o.b.v. drie scenario's 2015-2035

Autonome groei	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Biddinghuizen	2.550	2.660	2.730	2.750	+180	+200
Dronten	11.310	11.900	12.300	12.520	+990	+1.210
Swifterbant	2.610	2.760	2.880	2.950	+270	+340
Trendscenario	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Biddinghuizen	2.550	2.670	2.760	2.800	+210	+250
Dronten	11.310	11.970	12.440	12.750	+1.130	+1.440
Swifterbant	2.610	2.770	2.910	2.990	+300	+380
Trendscenario plus	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Biddinghuizen	2.550	2.720	2.880	3.000	+330	+450
Dronten	11.310	12.250	13.040	13.700	+1.730	+2.390
Swifterbant	2.610	2.830	3.040	3.210	+430	+600

Bron: Prognosemodel Companen 2016

### Ontwikkeling vraag naar sociale huurwoningen

Op basis van inkomenscijfers van het CBS is de huidige woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen in beeld gebracht. In de gemeente heeft nu naar schatting ongeveer 41% van de huishoudens een inkomen tot €34.911, waarvan 30% een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Hoewel deze huishoudens op basis van hun inkomen behoren tot de doelgroep voor de sociale huursector, woont een aanzienlijk deel van hen in een koopwoning. Dit betreft vaak oudere huishoudens die lang geleden een woning hebben gekocht. Het aantal 'goedkope scheefwoners' is de afgelopen jaren snel teruggelopen.

In het woningmarktonderzoek is aan de hand van een aantal economische scenario's in beeld gebracht hoe de verschillende inkomensgroepen zich de komende jaren gaan ontwikkelen. Hierbij is de ontwikkeling van het 'goedkope scheefwonen' sterk van invloed op het benodigde aantal sociale huurwoningen in de gemeente. Met bandbreedtes is in het woningmarktonderzoek de gewenste omvang van de sociale voorraad berekend. In de onderstaande tabel wordt dit weergegeven.

Tabel 3.4: Gemeente Dronten. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025

Aantal woningen OFW in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2015	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens		Gewenste omvang kernvoorraad 2025
			economie +	economie -	
4.380	3.590	(huidig) 800 (18%)	-120	+320	4.270 tot 4.710
4.380	3.590	600 (14%)	-120	+320	4.070 tot 4.510

Bron: Prognose Companen 2016 trendskenario, CBS/RIO 2012, bewerking Companen.

In kwantitatieve zin past de huidige omvang van de sociale huurvoorraad binnen de bandbreedte van de doorberekende ontwikkeling van de doelgroep. Dit wil overigens niet zeggen dat de voorraad in kwalitatieve zin ook aansluit bij de samenstelling van de doelgroep.

### Passend toewijzen

Naast het ongewenst zijn van goedkope scheefheid, vinden wij met name vanuit het oogpunt van betaalbaarheid voor de doelgroep van beleid, dure scheefheid ongewenst. De voorraad van OFW bestaat voor het merendeel (95 %) uit woningen tot de tweede aftoppingsgrens (€ 629) ; ruim 75 % heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 587). Het zijn met name de seniorenappartementen die een huurprijs hebben tussen € 629 en € 710 per maand. In absolute zin gaat het om geringe aantallen. Wanneer we echter kijken naar het passend toewijzen zien we dat over de periode 2012-2014 het aantal dure toewijzingen iets is toegenomen: van 13 % in 2012 naar 16 % in 2014. Dit heeft mede te maken een stijging van huurprijzen in diezelfde periode. Aan OFW vragen wij het aantal te dure toewijzingen verder terug te brengen, bijvoorbeeld via de weg van gerichte huurprijsverlaging, waardoor tevens de doorstroming naar seniorenappartementen wordt bevorderd.

### Kwalitatieve woningvraag

De kwalitatieve woningvraag in de komende jaren wordt bepaald door verschillende factoren zoals onder andere de groei van de woningbehoefte, de mate waarin de bevolking vergrijs, trends op de woningmarkt en het verhuisgedrag van huishoudens. De afgelopen jaren hebben eens te meer duidelijk gemaakt dat het feitelijk verhuisgedrag van huishoudens sterk afhankelijk is van de economische situatie en het vertrouwen in de toekomst.

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, zijn de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren in beeld gebracht. Het onderzoek van het Kadaster en verhuurgegevens van OFW liggen hieraan ten grondslag. Dit geeft inzicht in de woningen waar verschillende huishoudentypen terecht zijn gekomen. Hierdoor ontstaat een beeld van de voorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten. Omdat alleen kijken naar verhuisgedrag aanbodgestuurd is, zijn op basis van het marktkennerpanel en het bewonerspanel nieuwe inzichten met betrekking tot de woonwensen van de verschillende doelgroepen toegevoegd. In hoofdstuk 3.5. van het woningmarktonderzoek wordt dit uitgebreid toegelicht.

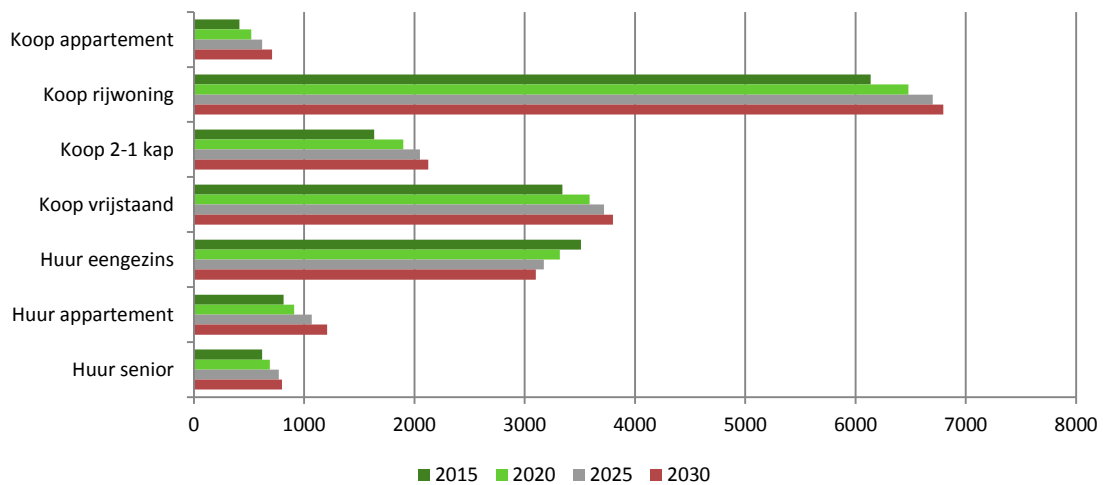
We zien op basis van deze analyse in de periode tot en met 2030 de vraag naar woningen in bijna alle segmenten toenemen. De instroom van nieuwe huishoudens in de gemeente bestaat voornamelijk uit gezinnen die zich richten op de koopwoningsector. We zien de vraag naar koopwoningen in alle categorieën hierdoor toenemen. Ook de vraag naar appartementen (huur en koop) neemt toe. Dit is vooral het gevolg van de toenemende vergrijzing. Alleen de vraag naar eengezinswoningen in de sociale huursector zal afnemen. Dit is deels het gevolg van de vergrijzing maar ook niet oudere (kleinere) huishoudens zullen binnen het sociale huursegment meer belangstelling hebben voor een appartement.

Of de vraag zich in de praktijk ook op deze manier ontwikkelt, hangt sterk af van de beschikbaarheid van voor senioren geschikte appartementen en van hun daadwerkelijke verhuisbereidheid. Stromen senioren niet door, dan komen eengezinswoningen uiteindelijk in mindere mate vrij.

Dit vraagt een gevarieerd nieuwbouwaanbod dat kwalitatief moet aansluiten op de vraag zowel van woningzoekenden in de gemeente als in de regio. Door de juiste nieuwbouwproducten aan te bieden ontstaat ook doorstroming op de woningmarkt en komen betaalbare gezinswoningen vrij in de bestaande woningvoorraad.

In figuur 3.4 is op basis van het trendscenario de verwachte kwalitatieve woningvraag weergegeven.

Figuur 3.4: Gemeente Dronten. Kwalitatieve vraag 2015-2020-2030



### 3.3. Nieuwbouwproductie

We zetten in op een evenwichtige groei. Dat betekent dat we voor de komende jaren streven naar een groei op basis van het trendscenario-plus. Voor de periode 2016-2021 betekent dat een gemiddelde woningbouwproductie van 250 woningen per jaar. Wij zien dat als een realistische opgave. Dat vraagt het keren van de dalende migratietrend van de afgelopen jaren.

Zoals eerder aangegeven bedroeg de nieuwbouwproductie in de periode 2007-2015 gemiddeld 220 woningen per jaar. Ook gedurende de crisisjaren hebben we de bouwproductie in vergelijking met andere gemeenten behoorlijk op peil weten te houden. Vanuit het marktkennispanel wordt aangegeven dat de stimuleringsmaatregelen die de gemeente heeft genomen, hier zondermeer aan hebben bijgedragen. Het dieptepunt van de crisis lag in Dronten in 2013 toen slechts 57 nieuwe woningen werden opgeleverd. In de jaren daarna herstelde de woningmarkt zich. Op de koopmarkt is dat ook zichtbaar in het aantal transacties. In 2012 bereikte het aantal transacties een dieptepunt van 200 verkochte woningen. In 2015 wisselden er al weer 520 woningen van eigenaar. Het herstel is voornamelijk ingezet in Dronten en Biddinghuizen. Swifterbant blijft vooralsnog achter. Gelet op het sterk verbeterde marktbeeld, is er geen aanleiding om opnieuw stimuleringsmaatregelen te nemen. Datzelfde geldt voor de startersleningen; zij zijn zeer succesvol geweest. Mede door de huidige lage rente hebben koopstarters echter momenteel voldoende mogelijkheden op de Dronter woningmarkt.



Bij de keuze van bouwlocaties volgen we de lijn uit de Structuurvisie. Dat betekent dat primair gebouwd gaat worden op locaties die al in ontwikkeling danwel in voorbereiding zijn. Er worden geen nieuwe uitbreidingslocaties ontwikkeld, tenzij het gaat om bijzondere woonmilieus die niet concurrerend zijn. Voor de komende circa tien jaar is de beschikbare plancapaciteit toereikend voor de aangegeven productie. Voor de kern Dronten gaat het dan met name om De Gilden/Het Palet en het Hanzekwartier en voor Biddinghuizen om de Graafschap. De komende jaren zetten we in op de voortvarende ontwikkeling van deze locaties. Voor Swifterbant wijzen we zo spoedig mogelijk extra plancapaciteit aan.

Op basis van de nieuwbouwoelstelling van 250 woningen per jaar, zullen wij een nieuw woningbouwprogramma opstellen. Voor de kwalitatieve invulling nemen we hoofdstuk 3.6 van het woningmarktonderzoek als indicatie. Te ontwikkelen bouwlocaties zijn in principe kleinschalig danwel in kleine eenheden uit te voeren. Aandacht is nodig voor een goede onderlinge afstemming en dosering van de verschillende plannen.

### **Bijzondere woonmilieus**

Het aanbieden van een gevarieerd nieuwbouwaanbod, betekent ook dat wij ruimte willen bieden voor innovatieve nieuwe woonvormen. In een advies van de VROM-raad<sup>1</sup> wordt gesignaleerd dat de manier waarop mensen hun woonbehoefte invullen, in de toekomst gevarieerder en flexibeler zal zijn. Trends die worden genoemd zijn:

- wonen met gelijkgestemden (bijvoorbeeld het delen van een hobby, interesse of een bepaalde levensovertuiging);
- tijdelijk wonen en meerhuizigheid (t.g.v. toenemende mobiliteit en internationalisering);
- verdienstelijking van het wonen (het aanbieden van bepaalde diensten en services).

In hoofdstuk 1.1. hebben wij al een opsomming gegeven van mogelijke woonvormen. Dronten wil een belangrijke rol spelen bij de vraag naar dergelijke niches. De centrale ligging en de beschikbare ruimte bieden hiervoor kansen. De Golfresidentie was destijds een unieke ontwikkeling die meerdere nieuwe inwoners naar de gemeente heeft getrokken. Wij willen nog steeds ruimte bieden voor dergelijke nieuwe woonvormen. Ook bijvoorbeeld de recent in de belangstelling staande 'Tiny Houses' is zo'n nichemarkt die nadere aandacht vraagt.

Wij dagen concept-ontwikkelaars uit die kansen zien om bijzondere woonmilieus te realiseren. Wij denken dat dit past in de vraag naar woonvormen waar de VROM-raad op doelt.

### **Ruimte voor Particuliere bouwkavels en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**

Van oudsher kent Dronten een traditie van particulier opdrachtgeverschap; daartoe bieden wij in principe op alle uitleglocaties zelfbouwkavels aan. Dit is voor ons een belangrijke doelgroep; wij willen de woonconsument die voor zelfbouw kiest alle ruimte bieden. Variatie in verschijningsvorm zien wij als een toegevoegde waarde.

De afgelopen jaren zagen we echter dat de afzet van deze kavels onder druk stond; dit heeft uiteraard alles te maken met de situatie op de woningmarkt. Veel kavel-kopers zijn doorstromers vanuit de koopsector en hadden moeite hun bestaande woning te verkopen.

Inmiddels zien we dat de vraag naar kavels weer toeneemt, met name de uitgifte van kavels aan de Wisentzone verloopt zeer succesvol. We blijven dan ook de komende jaren ruimte geven aan

---

<sup>1</sup> Wonen in ruimte en tijd

particulieren om hun eigen woning te realiseren. Hiervoor is plancapaciteit beschikbaar in De Gilden c.q. het Palet; beide plannen bieden voldoende flexibiliteit om dit zo nodig uit te breiden. Ook in de Graafschap zijn particuliere kavels beschikbaar. In Swifterbant zijn op dit moment in het plan Bloemenzoom nog enkele woonkavels beschikbaar alsmede een ruim aantal woon-werk kavels. Wij denken dat Dronten zich ook met de uitgifte van particuliere kavels goed kan profileren binnen de regio. Hiervoor willen wij met name meer gebruik maken van social-media, met name de inzet van Facebook-campagnes.

Overigens geeft circa 33 % van het bewonerspanel aan dat er meer zelfbouwkavels uitgegeven zouden moeten worden; 19% vindt dit niet gewenst; 39% staat hierin neutraal.

Per locatie blijven we aandacht besteden aan aspecten als variatie in kavelgrootte, prijssegmentering, ligging en beperking van welstandseisen. Met betrekking tot dit laatste streven wij naar meer mogelijkheden voor welstandsarm bouwen echter met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Het geheel moet aansluiten bij de vraag van deze specifieke doelgroep. Graag bieden we hiervoor maatwerk

Naast individuele particuliere opdrachtgevers, zien wij ook de eerste initiatieven van collectieven die samen een bouwplan willen ontwikkelen. Met name het Palet biedt hiervoor ruimte. We stimuleren deze CPO-projecten door waar nodig te ondersteunen bij (planologische) procedures en mee te denken over mogelijkheden. Ook onderzoeken we de mogelijkheden van (collectief) particulier opdrachtgeverschap in het Hanzekwartier.

### **Doorstroming door kwaliteit**

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat huishoudens lang niet altijd hun verhuiswens ook daadwerkelijk realiseren. Er zijn veel factoren die hierop van invloed zijn. Voor de doorstroming is de komende jaren onder andere van belang of de doelgroepen medioren en senioren zich daadwerkelijk op de markt gaan bewegen zoals ingeschat. Deze doelgroepen worden over het algemeen gezien als kritische woonconsumenten. Een deel van hen wil echter wel degelijk verhuizen (zoals ook bleek tijdens de marktkenners- en de stakeholdersbijeenkomst), maar dan bij voorkeur naar locaties dicht bij het centrum. In hoofdstuk 4 gaan we hier verder op in. Naast het aanbieden van goede locaties, is ook het aantrekken van de juiste marktpartijen van belang. Marktpartijen die weten in te spelen op wat de woonconsument vraagt, die een scherpe prijs/kwaliteit verhouding weten te bieden en de verkoop ondersteunen met een actieve marktbenadering. Ook het directer en eerder betrekken van de toekomstige c.q. beoogde consument bij het ontwikkelingsproces in de vorm van co-creatie is een ontwikkeling die wij graag willen faciliteren.

### **Marketing**

Dronten heeft veel te bieden en dat willen we uitdragen. De gewenste ombuiging van de migratietrend vraagt om het verder voortzetten en uitbouwen van het marketingbeleid gericht op het informeren van woningzoekenden in de (brede) regio. Ook benaderen we gericht en actief ontwikkelaars om hen te informeren over de mogelijkheden voor de ontwikkeling van nichemarkten in de gemeente.

## 4. Inspelen op vergrijzing

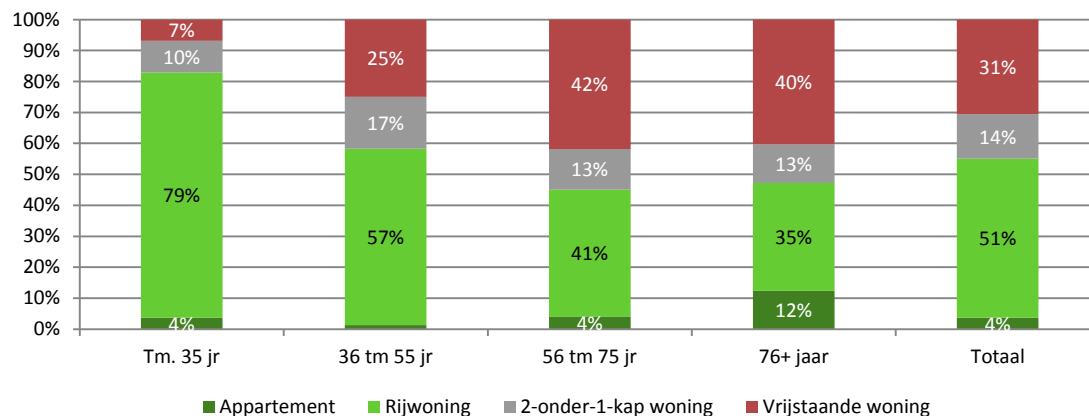
### 4.1. Senioren op de woningmarkt

In 2030 zal naar verwachting ongeveer 44% van de huishoudens in de gemeente bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. In absolute zin vormen gezinnen nog steeds de grootste groep, maar hun aandeel neemt af: van 37% in 2015 naar 33% in 2030. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 54 jaar neemt in de komende jaren iets af. Dit komt met name door de ontgroening van de bevolking en doordat deze leeftijdsgroepen naar verhouding vaker de gemeente verlaten.

Oudere huishoudens (75-plus) wonen in Dronten nu relatief vaak in een woning van OFW (42% tegenover 27% gemiddeld voor de hele bevolking). Dat is zowel een leeftijdseffect (als senioren op latere leeftijd verhuizen, is dat vaker naar een huurwoning) als een generatie-effect (een groot deel van de huurders die in de grote groeiperiode in de gemeente zijn komen wonen, woont al lang in zijn woning en is daarin oud geworden). Door de inkomensgrens voor de sociale huursector zal een deel van de toekomstige senioren de stap van koop naar sociale huur in de toekomst niet kunnen zetten.

In de koopwoningvoorraad zijn senioren oververtegenwoordigd in het duurdere deel. Veel senioren wonen in een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap. Deze senioren zitten op de top van hun wooncarrière.

Figuur 4.1: Gemeente Dronten. Bewoning koopsector, woningtype naar leeftijdsklasse.



Bron: Kadaster woningmarktrapportage 2016

### 4.2. Stimuleren doorstroming

Veel senioren blijven wonen in een gezinswoning. Zij zijn daar komen wonen toen de kinderen nog thuis woonden en hebben daarna geen reden gezien om te verhuizen. Medioresen en senioren behoren tot de groep inwoners die het meest tevreden zijn met hun woning en hun woonomgeving. De verhuisgeneigdheid onder deze groep is laag. Toch zien we een aantal redenen om doorstroming te stimuleren. We vinden het belangrijk om voor te sorteren op mogelijke knelpunten in de toekomst. In de eerste plaats zal door ontgroening van de bevolking op termijn de vraag naar gezinswoningen

afnemen. Tegelijkertijd is te voorzien dat in de periode 2025 tot 2040 er sprake zal zijn van een relatief groot aanbod aan gezinswoningen als gevolg van de uitstroom van de babyboom-generatie van de woningmarkt. Door nu de doorstroming van de groep medioren te stimuleren wordt de diversiteit van het woningaanbod groter en voorkomen we dat het woningbouwprogramma dat we het komende decennium uitvoeren, leidt tot afzetproblemen van woningen in het decennium daarna. In de tweede plaats is een groot deel van de zorgkosten die senioren maken het gevolg van incidenten in en om huis. Op tijd verhuizen naar een geschikte woning draagt bij aan de zelfredzaamheid van senioren op latere leeftijd en voorkomt ongelukken.

Zolang zij geen fysieke gebreken hebben, heeft verhuizing voor medioren en senioren geen hoge prioriteit. Ze willen doorgaans niet teveel ruimte inleveren en niet meer gaan betalen. Een meerderheid van de medioren en senioren die verhuizen, doet dat bij voorkeur binnen de eigen buurt of het eigen dorp. Het leefbaarheidsonderzoek dat in 2014 werd uitgevoerd door Rigo liet op dit punt wel verschillen zien tussen buurten. Of medioren en senioren geïnteresseerd zijn in verhuizing naar een geschikte woning, hangt af van de prijs en de kwaliteit van de woning. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij de realisatie van nieuwbouw voor deze groep. Zeker binnen de sociale sector is betaalbaarheid een belangrijke afweging. Een ander belangrijk element van kwaliteit zowel in de huur- als huursector is de locatie. Vooral locaties in of nabij een wijk- of dorpscentrum zijn in trek. Hier willen we actief meewerken aan de ontwikkeling van woningbouw voor deze groep. We zullen hierbij scherp sturen op de kwaliteit van het aanbod. Die moet optimaal aansluiten bij de vraag van de doelgroep (denk bijvoorbeeld aan aspecten aan de kwaliteit van de buitenruimte of de aanwezigheid van inpandige parkeergelegenheid).

Als zich kansen voordoen om op centrumlocaties te bouwen voor deze doelgroep, willen we die benutten. Hierbij werken we binnen het kader van de Structuurvisie.

Ook in de sociale huurwoningvoorraad is de insteek om de doorstroming te stimuleren. Door te investeren in voor senioren geschikte woningen komen woningen vrij voor gezinnen. Gezien de ontspannen huurwoningmarkt kan OFW bij doorstroming van medioren en senioren naar geschikte woningen, gezinswoningen aanbieden voor verkoop. Daarbij is ons uitgangspunt dat de opbrengst van iedere verkochte woning wordt ingezet voor de toevoeging van een ander woningtype (bv. appartement).

Huurders kunnen worden gestimuleerd door te stromen door inzet van instrumenten als een seniorenmakelaar en huurgewinning c.q. huurverlaging. Hierover gaan we in gesprek met OFW.

### 4.3. Stimuleren woningaanpassing

De doelstelling is doorstroming van medioren en senioren naar specifieke seniorenwoningen te stimuleren: daaronder verstaan wij nultrede-woningen die minimaal geschikt zijn voor een rollatorgebruiker. Het is echter ook een gegeven dat de meerderheid van deze leeftijdsgroepen zal blijven wonen in een ongeschikte danwel minder geschikte woning. Met dit gegeven als uitgangspunt zijn op basis van het zogenaamde pyramidemodel verschillende eisenpakketten opgesteld waaraan een woning moet voldoen in relatie tot de toegankelijkheid en doorgankelijkheid voor ouderen en voor mensen met een functiebeperking. Deze eisen nemen toe naarmate de mobiliteit van de bewoner afneemt. Daarbij is de laagste categorie geschikt voor een bewoner die gebruik maakt van een stok, de middelste voor een bewoner die gebruik maakt van een rollator en de hoogste voor een

rolstoelgebruiker. Het spreekt voor zich dat deze laatste categorie zich in de praktijk het minst voordoet. In hoofdstuk 2.4. van het woningmarktonderzoek is dit model verder uitgewerkt.

De opgave voor de komende jaren zit in het beter geschikt maken van woningen. Daarbij gaan wij uit van aanpassingen voor minimaal rollator-gebruikers (categorie 2 sterren/dakjes). Een woning met 1 ster/dakje vinden wij niet geschikt voor de doelgroep senioren.

De verantwoordelijkheid voor het geschikt maken van woningen ligt primair bij de eigenaren. Men stimuleren we om tijdig na te denken over aanpassingen die de toegankelijkheid, valveiligheid en het comfort van hun woning vergroten.

We kunnen stimuleren door senioren te informeren over de mogelijkheden van het aanpassen van hun woning, al dan niet in vergaande vorm. Daarbij betrekken we tevens (lokale) aannemers, installateurs en ouderenbonden. Ook onderzoeken we ook de mogelijkheden om bijvoorbeeld laagrentende leningen aan te bieden voor woningaanpassingen (de onlangs geïntroduceerde 'blijverslening' van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten - SVn).

Ook de mogelijkheden van domotica zijn hierbij een interessante ontwikkeling. Verder vraagt de inrichting en toegankelijkheid van de woonomgeving in dit verband onze aandacht.

De woningvoorraad van OFW heeft een belangrijke functie in de huisvesting van huishoudens van 75 jaar en ouder. Zoals in hoofdstuk 3.2. aangegeven is het noodzakelijk nieuwe specifieke seniorenwoningen toe te voegen. Daarnaast maken we met OFW ook afspraken over het beter geschikt maken van haar bestaande voorraad voor senioren. Hierbij is de opgave minimaal gericht op meer rollator-geschikte woningen. Zowel de toevoeging van nieuwe seniorenwoningen als het geschikt maken van woningen voor minimaal rollatorgebruikers zijn beide voor ons urgente opgaven, waarbij wij van OFW een forse inspanning verwachten.

Een specifiek aandachtspunt bij het langer zelfstandig wonen van ouderen in gezinswoningen is het tuinonderhoud. Dit wordt door veel ouderen als een knelpunt ervaren. We onderzoeken samen met OFW of er onder oudere huurders behoefte is aan het gezamenlijk beheer van achtertuinen. Daarbij kan bijvoorbeeld de privéruimte worden verkleind ten gunste van de aanleg van een gemeenschappelijke binnentuin.

## 4.4. Mantelzorg en onderlinge hulp

De komende jaren verwachten we meer initiatieven van inwoners die met het oog op de zorgbehoefte van een gezins- of familielid kiezen voor een bijzondere woonvorm, waardoor de mantelzorg wordt vergemakkelijkt. De zogenaamde mantelzorgwoning, waarbij een verplaatsbare danwel vaste woonunit bij /aan de woning wordt geplaatst, is hiervan een voorbeeld. De Wabo en het Besluit Ruimtelijke Ordening bieden al veel ruimte voor deze woonvorm. Wij willen deze mogelijkheden waar nodig nog verder verruimen via het RO-instrumentarium.

Daarnaast is er het voorbeeld van de kangoeroewoning waarbij zelfstandige woningen aan elkaar gekoppeld zijn met een inpanidige verbinding waardoor meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen, overigens ook indien er nog geen sprake is van mantelzorg. Wij willen dit soort woonvormen mogelijk maken: zij sluiten aan op het gemeentelijk beleid waarin wij van onze inwoners vragen hun eigen

netwerk in te zetten als zij ondersteuning nodig hebben. In de gemeente Dronten staan veel grote woningen, als deze zich lenen om te splitsen in twee woningen, willen we daaraan graag meewerken.

## 4.5. Behoeftte aan zorg met verblijf

De vraag naar wonen en zorg van verschillende doelgroepen verandert als gevolg van rijksbeleid. Lage verblijfsindicaties worden niet meer afgegeven. Alleen mensen met zeer ernstige beperkingen of ziekten komen nog in aanmerking voor zorg met verblijf (Wlz-gefinancierde zorg). Een deel van de groep senioren die voorheen met een lage ZZZP-indicatie verbleef in een instelling zal zelfstandig blijven wonen (deels tot het moment dat een hogere ZZZP-indicatie kan worden aangevraagd). Een ander deel van deze groep zoekt naar een alternatief in de vorm van 'verzorgd wonen' (aanleunwoning, woonzorgcomplex).

In het woningmarktonderzoek is de vraag naar intramurale verpleegplaatsen voor senioren doorgerekend. De vraag naar verpleegplaatsen zal naar verwachting in de periode tot en met 2020 rond de 140 plaatsen liggen. Op dit moment bedraagt het aantal verpleegplaatsen in de gemeente 130 en is er sprake van een wachtlijst bij De Regenboog. Na 2020 stijgt de behoefte, als gevolg van de vergrijzing, naar circa 150 plaatsen in 2025 en 160 plaatsen in 2030. Samen met Coloriet werken we aan de realisatie van een innovatieve nieuwe woonvorm waar zal zorg worden geleverd aan senioren met dementie op basis van scheiden van wonen en zorg. Aangezien Coloriet deze ontwikkeling aangrijpt om het aantal senioren dat verblijft op de locatie De Regenboog af te bouwen (twee persoonskamers worden omgebouwd tot eenpersoonskamers) lost deze ontwikkeling het tekort aan zorgplaatsen niet op. Bij de berekening van de vraag naar zorg met verblijf zijn marges gehanteerd. De marges worden enerzijds bepaald door de beschikbaarheid en de kwaliteit van het intramurale aanbod (hoe beter de kwaliteit en de beschikbaarheid, hoe eerder ouderen bereid zijn de stap naar zorg met verblijf te zetten) en anderzijds door de kwaliteit van de extramurale zorg en ondersteuning. Als het aanbod aan (professionele en informele) ondersteuning goed is, kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen en zal de vraag naar intramurale verblijfsplaatsen lager zijn.<sup>2</sup>

Tabel 4.4.1: Gemeente Dronten. Vraagontwikkeling intramurale plaatsen naar kernniveau V&V

	2015	2030	2015-2030
Dronten	90-95 plaatsen	105-115 plaatsen	+15 a 20 plaatsen
Biddinghuizen	20-25 plaatsen	25-30 plaatsen	+ 5 plaatsen
Swifterbant	20-25 plaatsen	25-30 plaatsen	+ 5 plaatsen

Bron: WoonZorgweter 2016

<sup>2</sup> Het benodigde aantal verpleegplaatsen is niet in eerste instantie afhankelijk van het aantal ouderen dat de laatste fase van hun leven in een verpleeghuis doorbrengt, maar vooral van de tijd die zij daar verblijven. De gemiddelde verblijfsduur wordt zowel beïnvloed door indicatiecriteria (ouderen komen later in aanmerking voor zorg met verblijf) als door uitstel van de stap naar verpleegzorg van ouderen zelf (ouderen slagen erin met hulp van hun sociale netwerk, thuiszorg en maatschappelijke ondersteuning langer thuis te blijven wonen). De gemiddelde verblijfsduur is de afgelopen jaren fors afgenomen.

## 4.6. Verzorgd wonen

Omdat veel senioren ervoor kiezen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, is verhuizing voor veel verhuizende senioren een urgente stap in plaats van een preventieve. Deze senioren verhuizen niet omdat ze dat graag willen, maar omdat zelfstandig wonen *niet meer gaat*. Vaak is het moment waarop verhuizen urgent wordt, gekoppeld aan een vervelende gebeurtenis zoals het overlijden van de partner of een valincident. Senioren die op late leeftijd (noodgedwongen) verhuizen, hebben andere verhuiscriteria dan jongere preventieve verhuizers. De behoefte gaat op latere leeftijd meer uit naar een woning in de nabijheid van zorg, in een beschutte omgeving, met sociale contacten en eventueel met welzijnsdiensten. We verwachten dat de vraag naar dergelijke woonvormen geleidelijk zal toenemen, zowel als gevolg van de vergrijzing als door de verminderde toegang tot zorg met verblijf. We gaan in gesprek met Coloriet en OFW over de mogelijkheden om de capaciteit aan aanleunwoningen (verzorgd of geclusterd begeleid wonen) te vergroten.

## 5. Huisvesting bijzondere (zorg)doelgroepen

### 5.1. Studenten

CAH Vilentum (Aeres Hogeschool Dronten) zorgt voor de aanwezigheid van studenten uit binnen- en buitenland. Op dit moment volgen ruim 1.400 studenten een voltijd studie. Voor de niet-thuiswonende studenten is goede en betaalbare huisvesting nodig. Naast de mogelijkheden die de campus biedt, heeft woningcorporatie OFW aanbod voor deze doelgroep, zij het zeer beperkt. Daarnaast zijn het vooral particuliere huiseigenaren die inspelen op de vraag naar studentenkamers en reguliere woningen verhuren aan studenten. Dit heeft in het verleden geleid tot overlast. Bovendien kunnen door overbewoning gevaarlijke situaties ontstaan.

In de eind 2014 vastgestelde notitie “Beleid Huisvesting Studenten gemeente Dronten” is nader ingegaan op de huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep. Mede op basis van deze notitie is ook in 2015 het vergunningstelsel ingevoerd voor kamergewijze verhuur: woningeigenaren moeten een vergunning aanvragen als zij kamergewijs willen verhuren. Hiermee willen wij concentratie van studentenwoningen voorkomen. Daarnaast zijn in deze notitie de ruimtelijke beleidskaders en overige voorwaarden voor grootschalige studentenhuusvesting opgenomen. Het in genoemde notitie omschreven beleid wordt voortgezet; tevens vindt handhaving plaats.

Ook de komende jaren willen wij zorgen voor voldoende passende huisvesting voor deze doelgroep. Hierbij is van belang hoe deze doelgroep zich de komende jaren zal ontwikkelen, waarbij ook een inschatting moet worden gemaakt wat de effecten zullen zijn van het vervallen van de basisbeurs en de invoering van het nieuwe leenstelsel (studievoorschot). Wij hebben daarom in samenspraak met OFW en de CAH een daarin gespecialiseerd bureau<sup>3</sup> gevraagd de ontwikkeling van vraag /aanbod nader te onderzoeken. Op dit moment zijn de onderzoeksresultaten nog niet beschikbaar. Vooralsnog gaan wij uit van het realiseren van 100 extra huisvestingsplaatsen. Met beide partijen gaan wij hierover in gesprek. Ook studenten behoren tot de doelgroep van een corporatie. Van OFW verwachten wij hieraan dan ook een bijdrage. Daarnaast staan wij open voor huisvestingsinitiatieven van commerciële marktpartijen.

Tijdens de stakeholdersbijeenkomst kwam naar voren dat er bij de CAH het afgelopen jaar verschillende verzoeken zijn binnengekomen van oudere inwoners die een kamer willen verhuren aan een student, die daarvoor naast huur betaalt in de vorm van diensten. Dit vinden we een goede ontwikkeling.

### 5.2. Zorgdoelgroepen

Het rijksbeleid voor de langdurige zorg heeft niet alleen gevolgen voor senioren, maar ook voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Ook voor deze mensen geldt dat de criteria om gebruik te maken van zorg met verblijf (in een instelling of in een voorziening voor beschermd wonen) zijn verzaamd. Het aanbod van deze voorzieningen is regionaal

---

<sup>3</sup> ABF Research, die ook in opdracht van BZK het Apollo-model heeft ontwikkeld op basis waarvan studentenprognoses worden gemaakt.



georganiseerd. Het is daarom moeilijk te voorspellen om hoeveel mensen het in Dronten gaat. Als we kijken naar het aantal inwoners dat een lichte indicatie heeft voor verblijfszorg in beschermd wonen (GGZ) of een instelling voor verstandelijke gehandicaptenzorg ((L)VG) gaat het om ca. 30 inwoners met een ZP 1 en 2. Deze indicaties worden niet meer afgegeven. Nog eens ca. 110 inwoners hebben een indicatie ZP 3. Ook voor deze groep streeft de overheid (middels het inkoopbeleid van het zorgkantoor) naar het scheiden van wonen en zorg.

In de meeste gevallen hebben deze mensen geen speciale of aangepaste woning nodig. Wel hebben zij primair behoefte aan kleine woningen (studio's of appartementen). Die zijn in de gemeente niet ruim voorradig. De huisvestingsvraag van bijzondere zorgdoelgroepen richt zich doorgaans op het laagste prijssegment. Hierdoor kan een concentratie ontstaan in bepaalde wijken. Als het gaat om mensen die uitstromen uit beschermd wonen of uit een zorginstelling streven we naar een goede spreiding over buurten. Met OFW maken we afspraken hoe we de (gespreide) beschikbaarheid van kleine, goedkope woningen vergroten.

In een aantal gevallen kan bijzondere huisvesting wel zijn aangewezen. Bijvoorbeeld voor mensen die niet voor zichzelf kunnen zorgen of mensen die als zij zelfstandig wonen overlast veroorzaken voor hun omgeving. Als bijzondere huisvesting nodig is, ligt het initiatief voor de realisatie daarvan bij zorginstellingen en OFW. We zullen actief meewerken aan initiatieven.

De coördinatie voor het bieden van beschermd wonen voor mensen met psychiatrische klachten, ligt sinds de invoering van de nieuwe Wmo in 2015 bij de centrumgemeente in de regio (Almere). We zijn samen met de andere regiogemeenten verantwoordelijk voor een evenwichtige spreiding van deze woonvoorzieningen. Het beleid is gericht op afname van de beschermd wonen voorzieningen. De beschikbaarheid van geschikte woningen en passende ondersteuning voor deze doelgroep is daarom een belangrijke aandachtspunt.

Er ontstaan steeds meer kleinschalige woonvoorzieningen voor zwaardere zorgcliënten. Het gaat om voorzieningen op basis van scheiden van wonen en zorg waar mensen verblijven met een PGB of een VPT. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het concept Herbergier voor dementerende senioren, Thomashuizen voor mensen met een verstandelijke beperking en Chapeau Woonkringen voor jongeren met psychiatrische klachten. Dergelijke kleinschalige woon-zorgvormen dragen bij aan de keuzevrijheid voor kwetsbare inwoners. We onderschrijven de meerwaarde daarvan en zullen initiatiefnemers dan ook waar mogelijk ondersteunen als het beoogde aanbod is gericht op de lokale vraag.

In het kader van een sluitende aanpak verwarde personen en mensen in een crisis situatie is er behoefte aan een opvang-/inloop-/doorstroomhuis. Nu worden deze mensen opgevangen buiten de gemeente Dronten of op campings waardoor sociale contacten en contacten met lokale hulpverleners verbroken worden.

### 5.3. Spoedzoekers

Er zijn woningzoekenden die op korte termijn woonruimte zoeken, ook zonder dat zij een specifieke urgentie toegekend hebben gekregen. In veel gevallen gaat het om huishoudens die door echtscheiding of andere omstandigheden snel een woning nodig hebben. In 2015 wees OFW 15 woningen toe aan woningzoekenden met een wachttijd van nul tot drie maanden. Het betreft hier reguliere toewijzingen dus geen COA taakstelling of mensen met een zorgindicatie. Over het algemeen zijn woningen met een

kortere wachttijd wat vaker beschikbaar in Biddinghuizen en Swifterbant dan in Dronten. Ondanks de relatief korte wachttijd, vinden wij het voor met name gezinnen met kinderen tot 12 jaar gewenst dat zij snel een woning toegewezen krijgen op acceptabele afstand van de basisschool die de kinderen bezoeken. We vragen OFW voor deze groep een urgentiebeleid te formuleren.

## 5.4. Arbeidsmigranten

De afgelopen jaren zijn veel werknemers uit Oost-Europese landen naar Nederland gekomen om te werken in de landbouw, het transport of de industrie. Recenter zijn daar ook werknemers uit Zuid-Europese landen bijgekomen. In de "Ruimtelijke beleidsnotitie Huisvesting van arbeidsmigranten in Dronten" is aangegeven hoe de gemeente wil omgaan met de behoefte aan huisvesting van deze bijzondere doelgroep. Daarbij zijn de ruimtelijke (on)mogelijkheden van diverse huisvestingsvormen uitgewerkt.

Blijkens een onderzoek dat we hebben laten uitvoeren door het *Expertisecentrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten* verblijven er momenteel naar schatting tussen de 1.600 en 1.700 arbeidsmigranten in de gemeente Dronten. Arbeidsmigranten die naar de gemeente komen om zich permanent te vestigen, kunnen op reguliere wijze aan woonruimte komen: in de praktijk gebeurt dit ook (zowel in de koop als in de huur). Een groot deel van de groep arbeidsmigranten komt echter als seizoensarbeider. Geschat wordt dat ongeveer 1.300 arbeidsmigranten korter dan vijf jaar in de gemeente verblijven. De huisvesting van deze groep vindt plaats op locaties die bij de gemeente bekend zijn (622 plaatsen), maar ook grotendeels op locaties die onbekend zijn. Denk hierbij aan (particuliere) huurwoningen, recreatieparken, boerderijen/erf of plaatsen buiten Dronten. Met name huisvesting in particuliere huurwoningen en recreatiewoningen kan leiden tot overlastsituaties (zie ook hoofdstuk 6.2.) en soms zelfs tot gevaarlijke situaties. Wat ons betreft zijn dit ongewenste situaties.

De verwachting voor de komende 4 à 5 jaar is dat de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten toe zal nemen. Het gaat hier vooral om een toename van de vraag naar betaalbare en flexibele huisvesting: snel beschikbare huisvesting die voor een kortere periode gehuurd kan worden. Voor ons is dit aanleiding om de komende jaren in te zetten op het toevoegen van circa 650 extra plaatsen om in deze behoefte te kunnen voorzien.

Het zijn particuliere partijen die zich met name richten op de zogenoemde short stay huisvesting (hotels of andere logiesvormen); wanneer het echter gaat om het zogeheten mid-stay segment zien wij echter ook een taak voor OFW. Veel arbeidsmigranten kunnen goed terecht in studio's, kleine appartementen en woonvormen zoals we die ook in de studentenhuisvesting kennen. Het bieden van deze huisvestingsvormen is voor de corporatie (ook op grond van de herziene woningwet) een toegestane activiteit. Wij verwachten van OFW concrete initiatieven voor deze doelgroep.

We onderzoeken in hoeverre het gewenst c.q. mogelijk is via de planologische weg meer ruimte te bieden voor huisvesting op bedrijfsterreinen of op agrarische bedrijven. Ook willen wij kijken naar de mogelijkheden van bestaand leegstaand vastgoed (al dan niet tijdelijke transformatie).

Tot slot willen we aandacht besteden aan het informeren van arbeidsmigranten over huisvestingsmogelijkheden en het inschrijven bij de gemeente. Samen met werkgevers ontwikkelen we een 'informatiepakket' voor arbeidsmigranten.

## 5.5. Instroom vergunninghouders

Wij vinden dat zowel de gemeente als de inwoners van Dronten mensen die vluchten voor vervolging en geweld gastvrij moeten ontvangen. De gemeenteraad heeft inmiddels een motie aangenomen voor de extra opvang van vluchtelingen.

Daarnaast zijn er de verblijfsgerechtigde vergunninghouders, die hun plek moeten gaan vinden binnen de reguliere woningmarkt. Door de relatief ontspannen huurwoningmarkt is de extra huisvesting van verblijfsgerechtigde vergunninghouders de afgelopen periode goed verlopen en heeft niet geleid tot verdringing van andere woningzoekenden. Voor 2016 verwachten wij echter een hogere taakstelling van ca. 110 personen. Ook voor de jaren daarna zal de taakstelling vermoedelijk verder oplopen. Hoeveel woningen voor de huisvesting van deze groep nodig zijn, hangt af van de huishoudenssamenstelling van de toegewezen vergunninghouders. Als bij deze groep veel gezinnen zijn, gaat het dit jaar om ca. 30 tot 35 woningen. Zijn er veel alleenstaanden bij, dan zal het benodigde aantal woningen groter zijn. De komende jaren zal de groep te huisvesten vergunninghouders voor een groter deel bestaan uit alleenstaande, veelal jonge, mannen. Dit maakt de toewijzing meer complex. Enerzijds zal de woningvraag groter zijn. Anderzijds richt deze vraag zich deels op het laagste prijssegment, omdat een deel van de doelgroep jonger is dan 23 jaar en daarom geen recht heeft op volledige huurtoeslag. In dat opzicht wijkt hun woningbehoefte niet af van andere doelgroepen zoals (alleenstaande) studenten of arbeidsmigranten, mits uiteraard behoren tot de inkomensgroep van de sociale sector. Ook voor de groep alleenstaande vergunninghouders moet gezocht worden naar betaalbare en passende creatieve huisvestingsoplossingen. Dit kan ook gaan om de herbestemming van leegstaande gebouwen maar ook om het plaatsen van (semi)permanente woonunits.

Een specifiek probleem is de toewijzing van woningen aan alleenstaande mannen waarvan het gezin op een later tijdstip overkomt. OFW wil deze vergunninghouders zo mogelijk pas een gezinswoning aanbieden als gezinshereniging heeft plaatsgevonden. OFW wil bij wijze van pilot experimenteren met het aanbieden van gemeubileerde en gestoffeerde kamers in een gedeelde woning waar 'vooruitreizigers' tijdelijk verblijven in afwachting van gezinshereniging. De slaapkamers zijn afsluitbaar en hebben een eigen tv-aansluiting. Keuken en witgoed wordt gedeeld. De gemeente houdt de huurkosten in op de uitkering van de vergunninghouders. De pilot voor dit "ontvangsthuis" geldt voor een jaar. In de pilotperiode huisvest OFW op deze manier zes alleenstaande vergunninghouders. Daarnaast is er de mogelijkheid dat OFW de huurprijs van de woning tijdelijk verlaagd tot het moment dat gezinshereniging een feit is. Met OFW bespreken we deze mogelijkheid.

## 5.6. Woonwagengewoners

Ondanks het al jaren geleden intrekken van de Woonwagenwet geven woonwagengewoners in veel gevallen nog steeds de voorkeur aan een woonwagenstandplaats. De woonwagenlocatie aan de Ganzendreef, waar achttien standplaatsen beschikbaar zijn, is aangewezen om aan de specifieke vraag van deze doelgroep tegemoet te komen. Gelet op de zeer beperkte wachtlijst van de afgelopen jaren is het aanbod voldoende. Niet uitgesloten is echter dat de komende jaren de vraag zal toenemen doordat nu nog bij hun ouders inwonende jonge bewoners ook zelfstandig willen gaan wonen. Dit zal nader worden bezien.

De gemeente Dronten is op dit moment nog eigenaar/verhuurder van de standplaatsen. De woonwagens zelf (op één uitzondering na) zijn eigendom van de bewoners. Het beheren c.q. verhuren van woonwagenstandplaatsen is geen taak die nog thuishoort bij de gemeente. We doen een beroep op woningcorporatie OFW om het eigendom en beheer van woonwagenstandplaatsen binnen de gemeente over te nemen.

## 6. Leefbare kernen

### 6.1. Leefbaarheid van de kernen

Dronten onderscheidt zich met een prettig woon- en leefklimaat en een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad. Dit is een van de belangrijke redenen dat inwoners zich in de gemeente thuis voelen en dat vestigers zich tot de gemeente voelen aangetrokken.

Om ook op wijk- en buurtniveau beter zicht te krijgen hoe bewoners hun direct woon- en leefomgeving beoordelen, werkt de gemeente ondermeer met de zgn. Lemon leefbaarheidsmeting. In de in 2014 uitgevoerde meting gaven inwoners de leefbaarheid gemiddeld een 7,6. Deze totaalscore is onder te verdelen voor een 7,5 voor Swifterbant, een 7,4 voor Biddinghuizen en een 7,7 voor Dronten. In Swifterbant scoren de buurten Hertenkampaan en Kampwijk het hoogst; lagere scores zijn er voor de Oude Bloemenbuurt en de Spelwijk. Voor Biddinghuizen is de waardering het hoogst voor Bremerpark en De Kaai; het laagst voor Lucernehof en Koolzaadhof. In Dronten worden de Boerenhemel en Manege/Landmaten het hoogst beoordeeld; Oud Dronten en De Boeg het laagst.

Positief scoorden het aanbod van zorg - en sportvoorzieningen, de overlast van verkeer en de kwaliteit van de eigen woningen. In de periode 2011 tot 2014 zagen de inwoners positieve veranderingen ten aanzien van de woonomgeving, de speelvoorzieningen, het scholenaanbod en het aanbod van sociaal-culturele voorzieningen. Het winkelaanbod en de overlast van criminaliteit waren in de ogen van de inwoners negatief ontwikkeld. In de stakeholdersbijeenkomst werd door de deelnemers benadrukt dat we aandacht moeten blijven besteden aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De hoeveelheid 'groen' draagt belangrijk bij aan de leefbaarheid van de wijken.

De uitkomsten van de Lemon meting worden opgenomen in de Lokaal Sociale Structuurschets. De meting wordt gebruikt om activiteiten in gang te zetten om de leefbaarheid verder te verbeteren. Voor de komende jaren oriënteren wij ons op het verder positioneren van het wijk- en buurtbeheer. Hiervoor is de notitie wijk- en buurtbeheerbeleid 2016-2020 "Mee(r) doen in wijk en buurt" in voorbereiding. Onze missie daarbij is de leefbaarheid verder te vergroten door inwoners meer te betrekken bij hun directe leefomgeving. Daarbij ligt de focus voor de periode 2016-2020 met name op de beleving van de openbare ruimte als middel om bij te dragen aan een leefbare en draagkrachtige samenleving. Wij zien dat bewoners en maatschappelijke organisaties meer te zeggen willen krijgen over de leefbaarheid en het onderhoud van de directe leefomgeving en lokale voorzieningen voor zorg en welzijn. Het initiatief verschuift daarmee van overheid naar burger. Dit actieve burgerschap willen wij bevorderen door bewonersinitiatieven te ondersteunen en te stimuleren. Om inzicht te krijgen in de drijfveren van de Drontense burgers in relatie tot de samenleving, overheid en politiek willen we verschillende burgerschapstijlen analyseren. Door inzicht te hebben vanuit welke waarden burgers worden gedreven en welke betekenis zij toekennen aan hun leefomgeving kan hier in de beleidsvorming en communicatie rekening mee worden gehouden. Daarmee neemt de kans op draagvlak voor het beleid en het vertrouwen in de overheid toe. In wijkbeheerplannen worden de verschillende initiatieven vastgelegd.

Daarnaast is er ook sprake van sociale (achter de voordeur) problematieken; ook dit vraagt onze aandacht. Door signalen hieromtrent te delen in de wijknetwerken (Dronter Koers) waarin diverse

maatschappelijk organisaties (waaronder OFW) participeren, willen wij hierop tijdig actie ondernemen, zodat een optimaal haalbare leefbaarheid wordt gerealiseerd.

## 6.2. Spreiding bijzondere doelgroepen

Een punt dat in het overleg met de stakeholders naar voren kwam, is het feit dat de afgelopen periode in een aantal buurten veel overlast wordt ervaren van studenten en in mindere mate arbeidsmigranten die met veel mensen wonen in normale gezinswoningen. We zijn reeds gestart met een actief beleid waarbij via een vergunningstelsel voor kamerverhuur wordt gestreefd naar een goede spreiding van bijzondere doelgroepen en het tegengaan van overbewoning van woningen. Aangezien de verwachting is dat de huisvestingsvraag van alle bijzondere doelgroepen (arbeidsmigranten, vergunninghouders, studenten en bijzondere zorgdoelgroepen) in de komende periode zal toenemen, vraagt hun huisvesting om aandacht. We houden daarbij vast aan het spreidingsbeleid en zullen samen met o.a. OFW monitoren hoe bijzondere groepen hun weg op de woningmarkt vinden.

## 6.3. Overlast en criminaliteit

Uit de Lemon meting van 2014 kwam naar voren dat inwoners meer overlast van criminaliteit ervaren dan drie jaar daarvoor. Overlast en criminaliteit bestrijden we met inzet van verschillende middelen. Het spreidingsbeleid voor bijzondere doelgroepen en het handhaven van de regels die we hebben gesteld voor kamergewijze verhuur van reguliere woningen zijn zoals gezegd daarin belangrijk. Daarnaast zetten we buurtbemiddeling in voor situaties waarin zich problemen voordoen tussen buurtbewoners onderling. Met betrekking tot buurtbemiddeling willen we meer samen optrekken met OFW. In wijken met vooral koopwoningen ligt de verantwoordelijkheid vooral bij de gemeente.

In wijken met sociale huurwoningen willen we dat OFW de helft van de kosten van buurtbemiddeling voor haar rekening neemt.

Daarnaast worden vanuit het oogpunt van preventie andere activiteiten georganiseerd, zoals in 2015 in een aantal buurten in Biddinghuizen en Swifterbant waarbij in samenwerking met OFW, MDF en Politie op een laagdrempelige manier aandacht is gevraagd voor 'goede burens, betere buurten' met als doel om de zelfredzaamheid te vergroten, de meldingen van woonoverlast te kanaliseren en mensen bewust te maken van hun eigen rol bij het oplossen van woonoverlast. Een dergelijk initiatief is in eerste instantie bedoeld om bewoners te helpen voordat er daadwerkelijk buurtbemiddeling wordt ingezet. Tenslotte streven we ernaar dat alle woningen voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen. Dit stellen we als eis aan ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten. Met OFW maken we afspraken over de certificering van alle bestaande woningen in de sociale huurwoningvoorraad. We verwachten van OFW dat men dit uitvoert in relatie tot mutatie(onderhoud), renovatie, modernisering danwel overige ingrepen.

## 6.4. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip waarin zowel een fysieke, sociale als economische pijler te onderscheiden is. In de woonvisie is de insteek met name fysiek geïntereerd. De komende jaren zullen deze drie pijlers meer in elkaar verweven worden.

De kwaliteit van de woningvoorraad in de gemeente is goed. We beschouwen het uit het oogpunt van leefbaarheid als onze plicht naar komende generaties om de voorraad verder te verduurzamen. Daarbij gaat de aandacht enerzijds uit naar het verminderen van energiegebruik en het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van woningen. Anderzijds is een duurzame woningvoorraad ook een levensloopbestendige voorraad waarin ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Voor nieuwbouwwoningen nemen wij reeds als voorwaarde richting ontwikkelende partijen het Woonkeur-label op.

Dronten heeft als Fairtrade en Millenniumgemeente duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Daarbij gaat het niet alleen om energiebesparing, maar ook om opwekking van duurzame energie. Wij volgen de lijn uit het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid waarin is aangegeven dat de focus op het vlak van wonen vooral ligt op het energie-efficiënter maken van de bestaande gebouwen. Dit is niet alleen goed voor het milieu, maar leidt ook tot een besparing op de energielasten.

Met betrekking tot een levensloopbestendige voorraad hebben wij in hst. 4.3. aangegeven te willen inzetten op het stimuleren van woningaanpassingen. Wanneer het energetisch aanpassen van woningen gecombineerd kan worden met het treffen van het levensloopbestendige maatregelen, ontstaat een win-win-situatie. OFW is een belangrijke partner in het verduurzamen van de woningvoorraad en levert hier al jaren een positieve bijdrage aan. De afgelopen jaren is een groot deel van het bezit duurzaam gerenoveerd. Het levensloopbestendig maken van de sociale huurvoorraad tot meer rollator-geschiktheid, is echter een aspect van duurzaamheid dat meer aandacht vraagt. Zoals in hst. 4.3. aangegeven maken wij hierover met OFW afspraken.

Verder zit de opgave met name in het verduurzamen van de bestaande koopwoningvoorraad. Om dit proces te versnellen bieden we duurzaamheidsleningen aan voor woningeigenaren en we zijn van plan om dit ook in de komende jaren te continueren. Bij nieuwbouw hanteren we de landelijke eisen conform het bouwbesluit. Dit betekent dat per 1 januari 2015 nieuwe woningen moeten voldoen aan een EPC-norm van 0,4. Het doel van de Rijksoverheid is om de EPC-normen in 2020 aan te scherpen naar 0. Uit het marktkennerpanel kwam naar voren dat extra aandacht voor duurzaamheid bij nieuwbouwprojecten een extra aantrekkingskracht kan hebben op vestigers. We dagen ontwikkelaars daarom dan ook uit om met vernieuwende concepten te komen. Ook aan CPO-groepen die extra duurzame woonvormen willen ontwikkelen, bieden we ruimte.

## 7. Doelen en beleidskeuzes

In dit laatste hoofdstuk vatten we de doelen en beleidskeuzes die we in het vorige hoofdstuk hebben beschreven samen. Daarbij formuleren we concreet wat we willen bereiken en wat we vragen van onze partners.

### 7.1. Een evenwichtige groei

- We benutten de ruimte die er is om te groeien optimaal. We gaan in de periode 2016 tot 2021 uit van een woningbouwproductie van 250 woningen per jaar.
- We zetten in op het afronden van bestaande ontwikkellocaties en ontwikkelen de komende vijf jaar geen nieuwe (concurrerende) uitbreidingslocaties. We volgen hierbij de lijn uit de Structuurvisie.
- We bieden ruimte voor de ontwikkeling van innovatieve nieuwe woonvormen. We faciliteren concept-ontwikkelaars die kansen zien om bijzondere woonmilieus te realiseren.
- Inbreidingslocaties nabij wijk- en dorpscentra worden bij voorkeur ingezet voor het realiseren van woningbouwprojecten voor medioren en senioren. We sturen op deze locaties strak op de kwaliteit van het te ontwikkelen programma zodat dit optimaal aansluit bij de vraag van de doelgroep.
- Bij nieuwbouw besteden we bijzondere aandacht aan duurzaamheid en levensloopbestendigheid (basispakket Woonkeur label).
- In het koopsegment bieden we een gevarieerd nieuwbouwaanbod in diverse segmenten en voor diverse doelgroepen.
- We bieden optimaal ruimte voor particulier opdrachtgeverschap; hiervoor bieden we in iedere uitleglocatie kavels aan.
- We stimuleren en faciliteren CPO-initiatieven.
- In het huursegment ligt de nadruk op het stimuleren van de doorstroming. We maken afspraken met OFW over de realisatie van zowel kleine appartementen als aanbod specifiek voor senioren; daarbij gaan wij voor beide segmenten uit van een doelstelling van circa 10 % van de nieuwbouwproductie.
- De gewenste kernvoorraad sociale huurwoningen ligt tussen de 4.060 en 4.700 woningen, afhankelijk van het aandeel goedkope scheefwoners en de economische ontwikkeling. We monitoren jaarlijks met OFW hoe de vraag (inschrijvingen en wachttijd) zich ontwikkelt.
- Aan OFW vragen wij het aantal te dure toewijzingen verder terug te brengen (passend toewijzen).
- We zetten het marketingbeleid voort om woningzoekenden in de (brede) regio kennis te laten maken met de kwaliteit die Dronten te bieden heeft.

### 7.2. Inspelen op vergrijzing

- We stimuleren de doorstroming op de woningmarkt door de bouw van nultradewoningen voor medioren en senioren; daarvoor worden bij voorkeur inbreidingslocaties ingezet.



- We maken afspraken met OFW over de inzet van instrumenten om huurders te stimuleren door te stromen (zoals een seniorenmakelaar en experiment huurgewenning cq. huurprijsverlaging).
- Gezien de ontspannen huurwoningmarkt kan OFW bij doorstroming van medioren en senioren naar geschikte woningen gezinswoningen aanbieden voor verkoop. Met OFW maken we afspraken over het verder stimuleren van verkoop van deze woningen. Daarbij is het uitgangspunt dat de opbrengst van iedere verkochte woning wordt ingezet voor de toevoeging van een ander woningtype (bv. appartement).
- We stimuleren senioren om tijdig na te denken over aanpassingen die de veiligheid (en het comfort) van hun woning vergroten. We informeren senioren over mogelijkheden hiertoe en onderzoeken de mogelijkheden tot het aanbieden van de zgn. Blijverslening (via het SVn). Tevens schenken we extra aandacht aan de toegankelijkheid van de directe woonomgeving.
- Naast het maken van afspraken over het toevoegen van nulrede-woningen, maken we met OFW afspraken over het meer geschikt maken van de bestaande huurvoorraad t.b.v. senioren (opplussen). Daarbij is de opgave minimaal gericht op meer woningen die geschikt zijn voor rollatorgebruikers (2 sterren / 2 dakjes). Zowel de toevoeging van nieuwe seniorenwoningen als het geschikt maken van woningen voor minimaal rollatorgebruikers zijn beide voor ons urgente opgaven, waarbij wij van OFW een forse inspanning verwachten.
- We bieden vanuit het RO-beleid optimale mogelijkheden voor mantelzorgwoningen en bieden eigenaren van grote woningen de mogelijkheid hun woning te splitsen ten behoeve van bewoning door meerdere generaties (kangoeroewoning).
- We zoeken samen met Coloriet naar mogelijkheden om het aantal verpleegplaatsen voor senioren uit te breiden (intramuraal of op basis van scheiden van wonen en zorg). Daarbij wordt ook de samenwerking met andere zorgaanbieders of ontwikkelende partijen meegenomen.

### 7.3. Huisvesting bijzondere (zorg)doelgroepen

- We gaan door met ons vergunningen- en handhavingsbeleid op het verhuren van kamers in reguliere woningen.
- We gaan in gesprek met OFW en de CAH over de realisatie van extra studentenwoningen. Vooralsnog gaan we uit van 100 extra huisvestingsplaatsen.
- We zetten in op uitbreiding van circa 650 extra huisvestingsplekken voor tijdelijke arbeidsmigranten. Met OFW en andere marktpartijen maken we hierover afspraken. Ook onderzoeken we in hoeverre via de planologische weg meer ruimte kan worden geboden op bedrijfsterreinen of op agrarische bedrijven.
- Samen met werkgevers ontwikkelen we voor arbeidsmigranten een informatiepakket over huisvestings- en inschrijvingsmogelijkheden.
- Met OFW en betrokken zorginstellingen maken we afspraken hoe we kleinschalige gebouwen met kleine betaalbare woningen (studio's of appartementen) kunnen realiseren voor mensen die uitstromen uit beschermd en begeleid wonen en institutionele VG-zorg. We streven hierbij naar een goede spreiding over buurten.
- We zullen actief meewerken aan initiatieven van zorginstellingen voor de huisvesting van bijzondere zorgdoelgroepen, voor zover het beoogde aanbod is gericht op de lokale vraag.
- Samen met OFW houden we de vinger aan de pols of de huisvesting van vergunninghouders leidt tot verdringing van andere woningzoekenden. Met OFW bespreken we ook de mogelijkheid van tijdelijke huurverlaging voor deze doelgroep.
- We voorkomen dat er grote concentraties van vergunninghouders ontstaan in buurten.

- Voor bijzondere huisvestingsvragen (bijvoorbeeld van tijdelijke arbeidsmigranten, vergunninghouders, zorgdoelgroepen en studenten) onderzoeken we expliciet de mogelijkheden om bestaand leegstaand vastgoed te transformeren.
- We onderzoeken samen met betrokken maatschappelijke partners de mogelijkheden tot het realiseren van een inloop/opvang/doorstroomhuis.
- Met OFW maken we afspraken over de invoering van een urgentieregeling voor gezinnen met kinderen tot 12 jaar.
- We maken afspraken met OFW over het overnemen en exploiteren van woonwagendplaatsen.

## 7.4. Leefbare kernen

- We voeren de Lemon leefbaarheidsmonitor opnieuw uit en verwerken de resultaten daarvan in concrete interventies om de leefbaarheid in wijken en buurten te ondersteunen of verbeteren.
- We zetten buurtbemiddeling in voor situaties waarin zich problemen voordoen tussen buurtbewoners onderling. Met betrekking tot buurtbemiddeling willen we meer samen optrekken met OFW. In wijken met sociale huurwoningen willen we dat OFW de helft van de kosten van buurtbemiddeling voor haar rekening neemt.
- We oriënteren ons op het verder positioneren van het wijk- en buurtbeheer. Onze missie daarbij is de leefbaarheid verder te vergroten door inwoners meer te betrekken bij hun directe leefomgeving. Daarbij willen wij actief burgerschap bevorderen door bewonersinitiatieven te ondersteunen en te stimuleren.
- Wij willen tijdig actie ondernemen indien er sprake is van sociale leefbaarheidsproblematieken; wij vragen diverse maatschappelijk organisaties (waaronder OFW) te participeren in c.q. signalen met ons te delen en bij te dragen aan oplossingen via de wijknetwerken en wijkteams.
- We streven ernaar dat alle woningen voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen. Dit stellen we als voorwaarde aan ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten. Met OFW maken we afspraken over de inbraakveiligheid c.q. certificering van alle bestaande woningen in de sociale huurwoningvoorraad. We verwachten van OFW dat men dit uitvoert in relatie tot mutatie(onderhoud), renovatie, modernisering danwel overige ingrepen.
- We continueren het aanbieden van duurzaamheidsleningen.

## 7.5. Kwalitatieve vertaling nieuwbouwprogramma

Op basis van de berekende kwalitatieve vraag en de in deze visie beschreven beleidsuitgangspunten hebben we een indicatieve vertaling gemaakt voor het kwalitatieve bouwprogramma voor Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant. Hierbij is een indicatie gegeven van het gewenste aandeel huur en koop en welke woningtypen daarbij horen. Ook is er ruimte opgenomen voor 'vrije invulling', dit om zowel in te kunnen spelen op bijzondere woonmilieus als om de nodige flexibiliteit in te brengen. Met name dit laatste is van groot belang. Er zijn zeer veel factoren die van invloed zijn op de vraag; deze zijn niet allemaal op voorhand te voorzien. Het traditioneel programmeren zoals dat in het verleden in een aanbiedersmarkt gebeurde, schiet zijn doel voorbij. Mede op basis van input van marktpartijen zullen we de komende jaren de vraag blijven monitoren en waar nodig bijsturen.

De nieuwbouw zal in de basis levensloopgeschikt zijn (en daarmee voor meerdere doelgroepen aanpasbaar). Toch hebben we in het woningbouwprogramma de doelgroep 'senioren' afzonderlijke

weergegeven. Dit onderscheid is van belang voor de locatie van nieuwbouw (dichtbij voorzieningen). Toevoeging van sociale huur staat in het teken van transformatie en biedt ruimte voor verkoop van eengezinswoningen. In het woningbouwprogramma is in principe geen ruimte opgenomen voor toevoeging van eengezinshuurwoningen. Toevoeging is uiteraard mogelijk als het om een vervangingsopgave gaat.

In Dronten ligt het accent in realisatie van koopappartementen hoger dan in de kernen Swifterbant en Biddinghuizen. In Swifterbant en Biddinghuizen ligt het aandeel vrije ruimte hoger om meer maatwerk te kunnen bieden in relatie tot de vraag. Het aandeel huur- en seniorenhuurappartementen is voor Biddinghuizen laag omdat er de afgelopen jaren al diverse toevoegingen in dit segment zijn gerealiseerd.

Tabel 7.1: Gemeente Dronten. Indicatieve verdeling woningbouwprogramma naar type (2016-2021)

	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	Totaal
Koop - appartement	15%	-	-	10%
Koop - rij-/hoek	25%	25%	25%	25%
Koop - 2-1 kap	15%	15%	15%	15%
Koop - Vrijstaand	10%	10%	10%	10%
Subtotaal koop	65%	50%	50%	60%
Huur - Rij-/hoek	-	-	-	-
Huur - Appartementen	10%	10%	5% a 10%	10%
Huur - Senior	10%	10%	5% a 10%	10%
Subtotaal huur	20%	20%	10% a 20%	20%
Vrije ruimte	15%	30%	35%	20%
Totaal	100%	100%	100%	100%