



Aan de gemeenteraad van Dronten

Onderwerp: raadsinformatiebrief conceptvisie studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting

Geachte leden van de raad,

Begin 2019 is de gemeente Dronten gestart met het proces om te komen tot een visie inzake de studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting. De noodzaak voor het opstellen van een visie over dit onderwerp vloeit voort uit de door uw raad op 30 juni 2016 vastgestelde Woonvisie Gemeente Dronten (2016-2021). Hierin is opgenomen dat de huisvesting van studenten- en tijdelijke arbeidsmigranten extra aandacht behoeft. In het Coalitieakkoord 2018 is opgenomen dat de gemeente Dronten wil investeren in een gezond en vitaal leef- en woonklimaat, waar huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten onderdeel van uitmaken.

Voorts is in oktober 2017 op verzoek van uw raad een evaluatie uitgevoerd naar het gemeentelijk beleid op het gebied van huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten. In het onderzoek is – onder andere - de aanbeveling gedaan om een transparant en consistent beleid op te stellen.

De gemeente wordt bij de totstandkoming van de visie bijgestaan door adviesbureau Twynstra Gudde.

### **Participatieproces**

Aan de totstandkoming van de visie ligt een uitgebreid participatieproces ten grondslag. Zo zijn alle stakeholders (Aeres Hogeschool, studentenvertegenwoordigers, studentenhuisvesters, inwoners van de gemeente, LTO, OFW, ondernemers en uitzendbureaus voor tijdelijke arbeidsmigranten) geïnterviewd om te achterhalen hoe zij denken over de studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting. Een eerdere versie van de conceptvisie is eind 2019 voorgelegd aan de stakeholders zodat zij hun zienswijze hierop konden geven.

Ook uw raad heeft tijdens een themasessie zijn mening kunnen geven over de inhoud van de visie. Daarnaast zijn de inwoners van de gemeente Dronten hiertoe ook in de gelegenheid gesteld door middel van een onder de bevolking uitgezette enquête. Alle verkregen input uit het beschreven participatieproces is verwerkt in de conceptvisie.

Bijlage(n): --

### **Doel raadsinformatiebrief**

Tijdens de informele informatiebijeenkomst met uw raad op 12 december 2019 is aangegeven dat het de bedoeling is om de beleidsvisie ter vaststelling aan uw raad voor te leggen in de vergadering van 26 maart 2020. Onafhankelijk van het opstellen van de gemeentelijke visie is de Provincie Flevoland een onderzoek gestart met betrekking tot de arbeidsmigrantenhuisvesting. Voorts is een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting voor de gemeente Dronten. Daar het voor de beleidsvisie van een grote meerwaarde is dat het provinciale onderzoek en de stedenbouwkundige visie in de definitieve versie van de gemeentelijke visie worden opgenomen, is behandeling in de raadsvergadering van 26 maart 2020 niet mogelijk gebleken.

De studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting betreft een belangrijk maatschappelijk vraagstuk. De totstandkoming van een visie over dit onderwerp vereist een zorgvuldig politiek en bestuurlijk besluitvormingsproces. Middels deze brief en de bijbehorende conceptvisie informeren wij uw raad over de laatste de stand van zaken met betrekking tot de visie.

Mocht uw raad met betrekking tot de conceptvisie ons nog zaken willen meegeven ter verwerking in de uiteindelijke conceptvisie die aan uw raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd, dan kan deze brief worden opgewaardeerd voor bespreking in de raadscommissie.

De conceptbeleidsvisie met het bijbehorende raadsvoorstel en raadsbesluit worden door ons verder voorbereid om besluitvorming in de raadsvergadering van mei 2020 mogelijk te maken.

### **Afsluitend**

Tot zover onze berichtgeving over de laatste ontwikkelingen met betrekking tot de studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting. Wij vertrouwen erop u met deze brief voor het moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
het college van Dronten,

drs. T. van Lenthe  
secretaris

drs. J.P. Gebben  
burgemeester



RAPPORT CONCEPT

# Beleidsvisie huisvesting studenten en tijdelijke arbeidsmigranten

In opdracht van Gemeente Dronten

6 februari 2020 | Versie 1.0



## Inhoudsopgave

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b> <b>Waarom een beleidsvisie?</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1.1. Probleemstelling                                 | 3         |
| 1.1.2. Doelen beleidsvisie                              | 4         |
| <b>1.2</b> <b>Marktsituatie Dronten</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>1.3</b> <b>Participatietraject</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>1.4</b> <b>Leeswijzer</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>2. Studentenhuisvesting</b>                          | <b>6</b>  |
| <b>2.1</b> <b>Dronten in landelijke context</b>         | <b>6</b>  |
| <b>2.2</b> <b>Situatie in Dronten</b>                   | <b>6</b>  |
| 2.2.1 Aanbod van huisvesting                            | 6         |
| 2.2.2 Vraag naar huisvesting                            | 7         |
| 2.2.3 Marktsituatie                                     | 8         |
| 2.2.4 Vigerend beleid                                   | 8         |
| 2.2.5 Problematiek Dronten-Noord                        | 9         |
| 2.2.6 Kenmerken studentenhuisvesting Dronten            | 9         |
| 2.2.7 Uitdagingen                                       | 10        |
| <b>2.3</b> <b>Visie op studentenhuisvesting</b>         | <b>10</b> |
| <b>2.4</b> <b>Afwegingskader nieuwe locaties</b>        | <b>12</b> |
| <b>3. Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten</b>       | <b>14</b> |
| <b>3.1</b> <b>Nationale en provinciale context</b>      | <b>14</b> |
| <b>3.2</b> <b>Situatie in Dronten</b>                   | <b>15</b> |
| 3.2.1 Aanbod huisvesting                                | 15        |
| 3.2.2 Vraag naar huisvesting                            | 16        |
| 3.2.3 Marktsituatie                                     | 16        |
| 3.2.4 Vigerend beleid                                   | 16        |
| 3.2.5 Kenmerken huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten | 17        |
| 3.2.6 Uitdagingen                                       | 18        |
| <b>3.3</b> <b>Visie huisvesting arbeidsmigranten</b>    | <b>18</b> |
| <b>3.4</b> <b>Afwegingskader nieuwe locaties</b>        | <b>20</b> |
| <b>4. Uitvoeringsagenda</b>                             | <b>23</b> |
| <b>Bijlage I: Stakeholders en participatie</b>          | <b>25</b> |



# 1. Inleiding

Dit document bevat de beleidsvisie van de gemeente Dronten voor huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten. Deze beleidsvisie bepaalt ook de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidsregels voor de huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten<sup>1</sup>. Daarbij geeft de beleidsvisie richting aan de te maken keuzes om te komen tot uitvoering van beleid. De situatie en uitdaging is voor beide doelgroepen verschillend, deze beleidsvisie geeft daarom beide doelgroepen apart weer.

## 1.1 Waarom een beleidsvisie?

De huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten behoeft extra aandacht. Dit is opgenomen in de Woonvisie Gemeente Dronten (2016-2021), vastgesteld op 30 juni 2016. De gemeente Dronten wil daarnaast investeren in een gezond en vitaal leef-en woonklimaat (Coalitieakkoord 2018), waar huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten onderdeel van uitmaakt. Een evaluatie - uitgevoerd door RIGO in 2017 - naar het gemeentelijk beleid op het gebied van huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten in Dronten heeft uitgewezen dat transparant en consistent beleid vereist is ten aanzien van deze doelgroepen. Deze beleidsvisie komt hieraan tegemoet.

### 1.1.1. Probleemstelling

In Dronten is een groeiende vraag naar huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke arbeidsmigranten en voor studenten. Dit komt door een toenemende behoefte aan de inzet van tijdelijke arbeidsmigranten en door de aanwezigheid van de Aeres Hogeschool; van de 2.160 volstudenten woont circa de helft in Dronten. De gemeente heeft voor de huisvesting van deze twee groepen in 2012 en 2014 beleid opgesteld. Dit beleid bleek echter niet voldoende geborgd in de bestemmingplannen, met als gevolg dat alle studenten- en arbeidsmigrantenwoningen die medio 2016 aanwezig waren, bij recht zijn toegestaan. Medio 2016 zijn de bestemmingsplannen op dit onderdeel aangepast, zodat het vanaf dat moment verboden was om een reguliere woning in gebruik te nemen als studenten- of arbeidsmigrantenwoning. De situatie zoals deze was tot medio 2016 heeft geleid tot een ongewenst grote concentratie van gehuisveste studenten en tijdelijke arbeidsmigranten in met name Dronten-Noord. De problematiek is dus tweeledig:

- Er is een groeiende vraag naar huisvesting voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten waarvoor het huidige aanbod in Dronten niet toereikend is.
- Door onvoldoende borging van beleid in het verleden bevinden zich in bepaalde gebieden ongewenst grote concentraties studenten en tijdelijke arbeidsmigranten (met name in Dronten-Noord) die tot overlast zorgen voor omwonenden.

<sup>1</sup> Deze beleidsregels zijn opgenomen in het Afwijkingenbeleid. Het afwijkingenbeleid bepaalt vervolgens onder welke voorwaarden wordt meegewerkt aan een planologische maatregel (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning) om studenten- of arbeidsmigrantenhuisvesting te realiseren.



### 1.1.2. Doelen beleidsvisie

Het doel van deze beleidsvisie is tweeledig:

- Als eerste wordt beoogd inzicht te geven in de huidige woonsituatie rondom deze doelgroepen.
- Als tweede wordt beoogd de woningmarkt in Dronten optimaler te laten functioneren, door in deze beleidsvisie uitgangspunten op te stellen die inspelen op de huidige en toekomstige woonvraag in Dronten.

## 1.2 Marktsituatie Dronten

De vorige paragraaf schetste een beeld van de uitdagingen waar Dronten voor staat, waaronder de toenemende vraag naar huisvesting voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten. Aangaande studentenhuysvesting is geconstateerd dat er op dit moment te weinig investeerders opereren op de markt. Er is sprake van vraag naar huisvesting, maar het aanbod blijft achter. Aeres Hogeschool geeft in dit kader aan dat er vanuit investeerders een te hoog risicoprofiel wordt ervaren, waardoor momenteel huurgaranties moeten worden afgegeven. Daarentegen is voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten geconstateerd dat er wel voldoende investeerders actief zijn om invulling te geven aan de vraag. De gemeente wordt regelmatig benaderd door investeerders die grootschalige arbeidsmigrantenaccommodaties buiten de bebouwde kom willen realiseren.

Met tijdelijke arbeidsmigranten worden de arbeidsmigranten bedoeld die naar Nederland komen om te werken voor een korte periode. De provincie Flevoland meldt in hun onderzoek (conceptrapport 31 januari 2020) dat het merendeel van de arbeidsmigranten geen permanente huisvesting zoekt. Short-stay (tot 1 jaar) wordt geschat op 70%, terwijl mid-stay (tot 3 jaar) wordt geschat op 20% (totaal 90%). De woningvraag voor beide groepen loopt volgens de provincie niet erg uit elkaar. In deze beleidsvisie wordt de begrenzing van maximaal drie jaar als verblijfsduur gehanteerd. Zij hebben in beginsel dus niet de intentie om zich hier permanent te vestigen.

## 1.3 Participatietraject

De beleidsvisie is vormgegeven door een participatietraject waarin verschillende stakeholders zijn betrokken. In dit traject lopende in 2019:

- Zijn verschillende stakeholdergroepen geïnterviewd over de ontwikkeling van passende vormen van huisvesting voor beide doelgroepen in de toekomst.
- Is een enquête uitgevoerd onder bewoners via [drontenpraatmee.nl](https://drontenpraatmee.nl).
- Heeft een themasessie met de gemeenteraad plaatsgevonden.
- Hebben de stakeholders middels een themasessie kunnen reageren op de eerste contouren van de beleidsvisie.
- Zijn met de huiseigenaren die verhuren aan studenten en arbeidsmigranten in Dronten-Noord meerdere gesprekken gevoerd.
- Heeft de gemeenteraad input kunnen leveren tijdens een raadsinformatieavond.
- Hebben de stakeholders hun reactie kunnen geven op de conceptbeleidsvisie.
- Zijn aanvullende gesprekken gevoerd met Aeres Hogeschool en Woningcorporatie OFW.

De resultaten uit de interviews hebben als input gediend voor de themasessies en de invulling van deze beleidsvisie. De resultaten van de themasessies, de enquête en de reacties op de conceptbeleidsvisie zijn tevens verwerkt in deze beleidsvisie.



Naar aanleiding van het participatietraject is de conclusie dat een meerderheid van de stakeholders vindt dat de huidige beleidsregels goed werken. Wel zijn er aanpassingen en verduidelijkingen gewenst op het gebied van grootschalige locaties.

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de beleidsvisie voor studentenhuisvesting. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de beleidsvisie voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Op enkele onderdelen zal de visie op beleid vergelijkbaar zijn. Omdat studenten en tijdelijke arbeidsmigranten echter twee verschillende doelgroepen met bijbehorende uitdaging zijn, zijn ze apart van elkaar opgenomen in de beleidsvisie en zijn beide hoofdstukken zelfstandig te lezen.



## 2. Studentenhuisvesting

Voordat in paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de situatie in Dronten wordt in paragraaf 2.1 de landelijke situatie geschetst voor het huisvesten van studenten. Paragraaf 2.3 beschrijft per thema de visie op de huisvesting van studenten en Paragraaf 2.4 geeft het afwegingskader weer met concrete uitgangspunten waaraan de nieuwe locaties voor huisvesting van studenten moeten voldoen.

### 2.1 Dronten in landelijke context

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Kences wordt de jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting uitgevoerd. Momenteel is het onderzoek uit 2018 beschikbaar. Dit is een onderzoek naar de ontwikkeling van studentenhuisvesting in Nederland. Per plaats waar bachelor- en masteropleidingen worden aangeboden, is de ontwikkeling op huisvestingsgebied inzichtelijk gemaakt.

Hieruit blijkt dat door het invoeren van het leenstelsel in 2015-2016 studenten uit die 'generatie' langer thuis wonen en dat het besteedbaar inkomen is gedaald. Dit heeft effect op de woonwensen en de maximaal te betalen huurprijs. Dronten laat hier in vergelijking met andere plaatsen in Nederland zien dat het studievoorschot een groot effect heeft gehad op de daling van het percentage uitwonende studenten. Een groot deel van de thuiswonenden woont buiten Dronten.

Landelijk gezien zet de groei van het aantal studenten door, maar dit geldt met name voor de universiteiten en minder voor de hogescholen, waar zelfs een daling wordt verwacht. De prognoses voor de "groene" hogescholen, zoals de Aeres Hogeschool in Dronten, wijken hier in positieve zin van af, daar deze hogescholen een specifieke opleiding aanbieden. Andere hogescholen beconcurreren elkaar meer, daar er meerdere vergelijkbare opleidingen worden aangeboden. Mede door deze bijzondere positie ziet de hogeschool in Dronten haar studentenaantallen stijgen in de laatste jaren.

### 2.2 Situatie in Dronten

#### 2.2.1 Aanbod van huisvesting

In 2018 is 45% van het aantal voltijdstudenten aan de Aeres Hogeschool uitwonend in Dronten, namelijk 892 op 1.993 studenten.

Van deze 892 uitwonende studenten huren 377 studenten een kamer bij de woningcorporatie OFW en 515 studenten huren een kamer bij particulieren (zie Tabel 2.1).

Er zijn geen cijfers bekend over het aantal studenten dat in omliggende dorpen en steden woont.

| Studentenhuisvesting Dronten | Aantal studenten (2018) |
|------------------------------|-------------------------|
| Woningcorporatie OFW         | 377                     |
| Particulier eigendom         | 515                     |
| <b>Totaal</b>                | <b>892</b>              |
| Totaal voltijdstudenten      | 1.993                   |



Tabel 2.1 Aantal studenten uitwonend in de kern van Dronten 2018 (Bron: bewerkte gegevens Landelijke Monitor Studentenhuisvesting)

### 2.2.2 Vraag naar huisvesting

#### Verwachting Aeres Hogeschool

In 2018 stelde Aeres Hogeschool een prognose op tot 2023, zoals af te lezen in Tabel 2.2. Hieruit blijkt dat de Hogeschool verwacht dat de studentaantallen gestaag doorgroeien.

| Prognose Aeres          | Gerealiseerd | Prognose |       |       |       |       |
|-------------------------|--------------|----------|-------|-------|-------|-------|
| Jaartal                 | 2018         | 2019     | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
| Aantal voltijdstudenten | 1.993        | 2.034    | 2.106 | 2.171 | 2.213 | 2.231 |

Tabel 2.2 Prognose Aeres Hogeschool uit 2018; aantal voltijdstudenten tot en met 2023.

De gerealiseerde studentenaantallen liggen fors hoger. Per oktober 2019 stonden 2.160 voltijdstudenten ingeschreven bij Aeres Hogeschool. Dit is een positief verschil van 129 studenten vergeleken met de prognose van Aeres Hogeschool voor 2019. De gerealiseerde aantallen in 2019 zouden volgens de prognose uit 2018 'pas' in 2021 worden bereikt.

#### Landelijke Monitor Studentenhuisvesting

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting verwacht een daling van het aantal studenten in Dronten. Zij zien het aantal voltijdstudenten dalen van 1.960 in 2017 tot 1.850 in 2025. Wel verwacht de Monitor dat het percentage uitwonende voltijdstudenten in deze periode stijgt naar 51 tot 55 procent van het totaal.

#### Prognose huisvestingsopgave studenten

Op basis van de gerealiseerde studentenaantallen in 2019 heeft Aeres Hogeschool een nieuwe prognose afgegeven, waarbij de Hogeschool verwacht te groeien met 100 tot 150 studenten tot en met 2023. In deze visie wordt daarom uitgegaan van het midden, een groei van 125 studenten tot en met 2023. Op basis van de nieuwe prognoses van Aeres en de prognose van de Monitor wordt de woningvraag voor de komende jaren inzichtelijk gemaakt, zie Tabel 2.3. Voor het aandeel uitwonende studenten op het totaal is gekozen voor het laag en hoog scenario uit de Monitor: 51% en 55%.

|                                  | Aeres Hogeschool | Landelijke Monitor Studentenhuisvesting |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| Jaar                             | 2023             | 2023                                    |
| Prognose totaal aantal studenten | 2.288            | 1.878                                   |
| 51% uitwonend                    | 1.167            | 958                                     |
| 55% uitwonend                    | 1.258            | 1.033                                   |

Tabel 2.3 Prognose studentenaantallen Aeres en de Monitor per percentage uitwonend<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 2023 toont op basis van de verwachtingen van Aeres een stijging van 125 studenten ten opzichte van 2019.



De toekomstige woningvraag uit Tabel 2.3 wordt in Tabel 2.4 afgezet tegen de 892 uitwonende studenten in 2018. Dit geeft inzicht in de bandbreedte van de toekomstige studentenhuisvestingsopgave. Op basis van beide prognoses ontstaat voor 2023 een opgave voor het huisvesten van 66 tot 366 studenten.

|                          | <b>Prognose Aeres<br/>Hogeschool</b> | <b>Prognose Landelijke Monitor<br/>Studentenhuisvesting</b> |
|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Bij 51% uitwonend</b> | -275                                 | -66                                                         |
| <b>Bij 55% uitwonend</b> | -366                                 | -141                                                        |

Tabel 2.4 Mogelijk toekomstig tekort huisvestingsmogelijkheden studenten

#### *Aanvullende toekomstige ontwikkelingen*

De huisvestingsprognose behoeft aanvulling van twee mogelijke toekomstige ontwikkelingen:

- Enerzijds wordt op basis van nieuw beleid voor Dronten-Noord gepoogd het aantal studentenhuizen te verminderen. Indien succesvol nemen de huisvestingsmogelijkheden voor studenten hier af met een aantal van maximaal 80. Dit vergroot de huisvestingsopgave met eenzelfde getal, omdat deze studenten elders huisvesting moeten vinden.
- Anderzijds verloopt per 2023 de vergunning voor het huisvesten van 270 arbeidsmigranten op de campus. Het per 2023 geschikt maken van deze woningen voor studenten zou de huisvestingsvraag aanzienlijk reduceren. Hierbij dient wel te worden beseft dat 1) het geschikt maken van deze vrijgekomen accommodaties tijd en geld kost en 2) de huisvestingsopgave ook al vóór 2023 omvangrijk is. Het is gewenst deze ontwikkelingen nauwkeurig te monitoren, teneinde effectief in te kunnen spelen op de toekomstige vraag.

Met inachtneming van de feitelijke ontwikkelingen van de studentenaantallen wordt de hernieuwde prognose van Aeres als meest realistische toekomstbeeld beschouwt. De huisvestingsopgave voor de korte termijn bestaat hierdoor uit het realiseren van 275 tot 366 plaatsen voor studenten. Dit aantal is exclusief de huisvestingsopgave die tot stand komt door de vermindering van studentenwoningen in Dronten-Noord. De gemeente wil de bouw van 366 studentenwoningen (plus eventuele beëindigde studentenwoningen in Dronten-Noord) mogelijk maken. Een keuze voor de bovenkant van de bandbreedte is verdedigbaar aangezien marktpartijen de studentenwoningen zullen bouwen; als de marktpartijen toekomst zien in het bouwen van studentenwoningen, dan wil de gemeente dat faciliteren.

#### **2.2.3 Marktsituatie**

Met betrekking tot de nieuwbouw van studentenhuisvesting zien we dat deze moeizaam van de grond komt. Dit komt mede omdat investeerders een risico zien in de ontwikkeling van studentenhuisvesting. Een voorbeeld hiervan is de realisatie van 50 units op de campus in de zomer van 2019: de projectontwikkelaar wilde deze 50 units slechts realiseren indien Aeres een huurgarantie zou afgeven.

#### **2.2.4 Vigerend beleid**

Het ruimtelijke beleid in Dronten is algeheel herzien en vastgesteld op 11 september 2018. Huisvesting van studenten valt in dit beleid onder bijzondere woonvormen. Tevens maakt het Afwijkingenbeleid onderdeel uit van het ruimtelijk beleid: in de praktijk krijgt de gemeente regelmatig plannen of initiatieven voorgelegd waarbij sprake is van een vorm van strijdigheid met het bestemmingsplan. Het Afwijkingenbeleid gaat over gevallen



waarvoor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. In deze beleidsregels wordt aangegeven wanneer er medewerking wordt verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan.

De belangrijkste elementen uit het beleid voor het huisvesten van studenten in reguliere woningen/gebouwen zijn:

- Tussen twee woningen met een bijzondere woonvorm dient een minimale afstand van 100 meter te worden aangehouden. Dit afstandscriterium geldt niet voor woningen in het centrumgebied.
- Voor huisvesting op bedrijfsterreinen of in nieuw te bouwen woningen wordt geen omgevingsvergunning verleend.
- Een goedgekeurd beheerplan met regels over onder andere veiligheid, het voorkomen van overlast en een aanspreekpunt dient te worden overgelegd.
- Een omgevingsvergunning wordt verleend met een maximale termijn van tien jaar. Daarna zal voor vijf jaar geen vergunning worden verleend voor een bijzondere woonvorm in een reguliere woning.
- Er worden maximaal vier personen toegestaan per locatie.

Voor specifiek grootschalige accommodaties (niet zijnde campus Aeres) gelden de volgende regels:

- Maximaal voor 300 personen.
- In de directe nabijheid geen andere grootschalige huisvestingslocaties.
- Parkeren op eigen terrein.

De stakeholders hebben aangegeven dat de vigerende beleidsregels effectief zijn: het huidige beleid zorgt voor een spreiding van particuliere studentenwoningen in de woonkernen bij nieuwe aanvragen.

### **2.2.5 Problematiek Dronten-Noord**

In het verleden zijn grote concentraties studentenwoningen in woonwijken als Dronten-Noord ontstaan, omdat op basis van het bestemmingsplan gebruik als studentenbewoning bij recht was toegestaan. Deze concentratie heeft onder andere geleid tot overlast voor omwonenden. Daar is dus geen sprake van verleende vergunningen met een maximale termijn van tien jaar en de afstandsregel van 100 meter. De ongewenste grote concentraties die in het verleden zijn ontstaan verdwijnen echter niet met het huidige beleid (de studenten- of arbeidsmigranten zijn immers zonder vergunning toegestaan).

Om de grote concentratie van studentenwoningen in Dronten-Noord te verminderen, doorlopen de huiseigenaren in samenwerking met de gemeente een apart traject. Hierin wordt gezocht naar een oplossing om bewoning door studenten te beëindigen.

### **2.2.6 Kenmerken studentenhuisvesting Dronten**

Tot op heden was voor eerstejaars studenten een kamer beschikbaar op de campus. Dit was op basis van een eerstejaarscontract, waarbij deze studenten waren genooddaakt na een jaar een andere woning te zoeken. In de praktijk leidde dit tot leegstand op de campus in de tweede helft van het schooljaar. Daarbij had het huisvesten van alleen eerstejaars op de campus een negatief effect op de leefbaarheid. Dit is dan ook recent losgelaten. Nu ook ouderejaars studenten op de campus worden gehuisvest, heeft dit naar verwachting een positief effect op de leefbaarheid.



### 2.2.7 Uitdagingen

De belangrijkste uitdagingen voor de huisvesting van studenten zijn op dit moment:

- Het aanbod laten aansluiten op de toekomstige vraag. Bij een gelijkblijvend woningaanbod voor studenten kan het tekort aan studentenkamers oplopen tot 366 in 2023, exclusief de mogelijke ontwikkelingen ten aanzien van de vermindering van studentenhuisvesting in Dronten-Noord. Een belangrijke oplossing kan liggen in het realiseren van grootschalige accommodatie(s).
- Het creëren van een gevarieerd woningaanbod.
- Het aantrekken van meer investeerders die bereid zijn (grootschalige) accommodaties te bouwen en te exploiteren.
- Het tegengaan van verdringing op de woonmarkt.
- Het terugbrengen van het aantal studentenwoningen in wijken met te grote concentraties die in het verleden zijn ontstaan. Het huidige beleid ziet erop toe dat dit in de toekomst niet weer kan ontstaan, maar lost de huidige problematiek in deze wijken niet op.

## 2.3 Visie op studentenhuisvesting

De Aeres Hogeschool is belangrijk voor de werkgelegenheid en economie in Dronten. Daarbij zijn studenten een verrijking voor de gemeente. Goede studentenhuisvesting is nodig om continuïteit van de hogeschool te kunnen behouden en haar groeiambities te kunnen realiseren. Uitgangspunt is dat de uitwonende studenten van Aeres Hogeschool in de kern van Dronten wonen. Hierin neemt huisvesting van studenten op het Aeres terrein een prominente rol in. Huisvesting op de campus van Aeres dient primair gericht te zijn op de student en de studentenhuisvesting moet betaalbaar zijn. Dat studentenhuisvesting betaalbaar dient te zijn, geldt natuurlijk ook voor huisvesting buiten het campusterrein.

De visie op studentenhuisvesting in Dronten is in deze paragraaf uiteengezet aan de hand van de volgende thema's die tijdens het participatietraject aan de orde zijn gekomen en waaraan invulling is gegeven:

- A. Leefbaarheid
- B. Ontwikkeling huisvesting
- C. Verantwoordelijkheden en rollen
- D. Locaties
- E. Mobiliteit

De onderstaande visie op huisvesting van studenten, in combinatie met het vigerende beleid uit paragraaf 2.2.4., vormt het toekomstige beleidskader.

#### **A. Leefbaarheid**

Het is van belang dat er een goede spreiding is van studentenhuizen en reguliere woningen. Een te hoge concentratie van studentenhuizen binnen de bebouwde kom, met uitzondering van de campus, is onwenselijk. Op locaties waar hiervan sprake is, kan naar een oplossing worden gezocht waarbij studenten worden geherhuisvest. Binnen de bebouwde kom is het 100 meter criterium tussen elk studentenhuis wenselijk, hierbij dient de straal tussen twee studentenwoningen (en/of tijdelijke arbeidsmigrantenwoningen) ten minste 100 meter te bedragen. In particuliere woningen mogen maximaal vier studenten per woningen wonen (conform het



huidige beleid). Uitzonderingen hierop moeten mogelijk zijn op basis van voorwaarden. Voorwaarden kunnen afhankelijk zijn van de omvang van de woningen, het aantal beschikbare kamers en het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bij de ontwikkeling van de campus dient aandacht te worden besteed aan leefbaarheid passend bij de grootschaligheid van de huisvesting en de concentratie van studenten. Aandacht is nodig voor gedeelde faciliteiten, aantrekkelijke buitenruimtes en een goede menging van studenten uit verschillende studiejaar. Op de plekken waar overlast wordt ervaren, wordt extra handhaving ingezet. Verhuurders en studenten kunnen worden aangesproken op uitstraling van het pand, de tuin, achterstallig onderhoud en geluidsoverlast.

## **B. Ontwikkeling huisvesting**

De uitwonende studenten in Dronten wonen:

- op de campus.
- in particuliere studentenhuizen verspreid door de woonwijken van Dronten, en
- in grootschalige locaties in de kern van Dronten

Internationale studenten worden bij voorkeur gehuisvest op de campus.

Huisvesting van studenten op de campus neemt een prominente rol in. Permanente huisvesting van arbeidsmigranten op de campus is strijdig met deze visie op studentenhuishuisvesting op de campus en is daarom in de toekomst (na afloop van de omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten op 1 mei 2023) niet meer gewenst.

Op grootschalige nieuw te ontwikkelen locaties worden extra faciliteiten (zoals bijvoorbeeld een barbecueplaats, sportveldje) gerealiseerd en maakt een beheerplan onderdeel uit van de ontwikkeling. Vanuit deze locaties moeten de Hogeschool, het centrum en de voorzieningen goed bereikbaar zijn. De omgeving wordt bij nieuwbouw en herontwikkeling betrokken.

De woonwensen verschillen per student. Een verscheidenheid in aanbod van type studentenwoningen is gewenst met een bijpassende prijs/kwaliteit verhouding. De woningtypen zijn bij voorkeur een mix van kleinschalig en grootschalig. De huisvesting wordt hierbij passend bij de vraag vormgegeven in een mix van type bewoning:

- appartement
- kamerbewoning
- studio

Voor de woningtypen geldt dat er beheer en een beheerplan nodig is. Dit plan dient bij een vergunningaanvraag te worden geleverd. Op basis hiervan zal vervolgens mede handhaving plaatsvinden.

De huisvesting van studenten kan worden geïntegreerd met andere (bijzondere) doelgroepen.

Om zorg te dragen dat investeerders eerder bereid zijn studentenhuishuisvesting te ontwikkelen, wordt de mogelijkheid geboden voor een alternatief gebruik door andere doelgroepen indien er een aantoonbare mate van leegstand is ontstaan voor langere tijd als gevolg van een tekort aan studenten, onder nader te formuleren voorwaarden qua verbreding van type gebruik. Investeerders wordt hiermee een terugvaloptie geboden.



### **C. Verantwoordelijkheden en rollen**

Woningeigenaren zijn verantwoordelijk voor een goede huisvesting van studenten, conform het beleid. Dit houdt onder andere in dat zij verantwoordelijk zijn voor het uiterlijk en de uitstraling van de woning, de bouwkundige staat en het voorkomen van overlast door de studenten richting de omwonenden.

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid en zet handhaving in waar nodig. De gemeente streeft naar een goede samenwerking met Aeres Hogeschool en andere betrokken partijen (zoals woningcorporatie OFW en de politie) bij studentenhuishuisvesting. Er ligt een gezamenlijke verantwoordelijkheid om te zoeken naar oplossingen zodat overlast van studentenhuishuisvesting wordt beperkt. De gemeente zal de tijdelijke stop op vergunningverlening voor verhuur van woningen binnen de bebouwde kom opheffen.

### **D. Locaties**

Studenten moeten bij voorkeur de mogelijkheid hebben om zelf te kunnen kiezen waar ze willen wonen: op de campus, in een particuliere woning of in een grootschalig complex op een andere locatie. De gemeente zal een aantal nieuwbouwlocaties faciliteren. Naast nieuwbouw is tijdelijke huisvesting een optie, bijvoorbeeld met behulp van stapelbare mobiele units. Een exploitatietermijn van 10 tot 15 jaar moet dan mogelijk gemaakt worden om een sluitende businesscase te krijgen. Tijdelijke huisvesting van studenten is - onder nader te stellen voorwaarden - mogelijk aan de randen van woonwijken, op bedrijfsterreinen en leegstaande panden.

### **E. Mobiliteit**

Relatief veel studenten in Dronten hebben een auto. Gebrek aan parkeerplaatsen in woonwijken met grote concentraties studentenwoningen vormt een deel van de overlast. Bij nieuwbouwlocaties dient rekening te worden gehouden met de parkeernorm. Om overlast (vooral 's nachts) te beperken, moeten studentenfiets- en looproutes zoveel mogelijk woonwijken vermijden.

## **2.4 Afwegingskader nieuwe locaties**

Omdat er een tekort is aan studentenwoningen, wil de gemeente een aantal nieuwbouwlocaties faciliteren. In deze paragraaf zijn criteria opgenomen waaraan nieuwe bouwlocaties en nieuw te bouwen eenheden aan moeten voldoen. We laten hierbij de eengezinswoningen in de woonwijken waarvoor het 100 meter criterium geldt buiten beschouwing. Op de campus geldt dat verschillende vormen van ontwikkeling mogelijk zijn (binnen het kader van het bestemmingsplan en de beleidsvisie), maar er dient rekening te worden gehouden met de bufferzone tussen de campus en de omliggende wijken. Bij alle nieuwe ontwikkelingen zullen omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd en/of geconsulteerd, conform de inspraakverordening van de gemeente.



### Afwegingskader nieuwe locaties studentenhuysvesting

| Klein (tot 20 personen)                                                          |                                                                            | Middelgroot (21 tot 60 personen)                          | Groot (61 tot 300 personen)                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Locatie</b>                                                                   |                                                                            |                                                           |                                                           |
|                                                                                  | A) Op de campus<br>B) In de kern (100 meter afstandsregel blijft behouden) | A) Op de campus<br>B) In de kern                          | A) Op de campus<br>B) In de kern                          |
| <b>Grootte van bufferzone tussen nieuwbouw en bestaande woningen<sup>3</sup></b> |                                                                            |                                                           |                                                           |
| 15 meter                                                                         |                                                                            | 30 meter                                                  | 50 meter                                                  |
| <b>Beheer</b>                                                                    |                                                                            |                                                           |                                                           |
| Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving                        |                                                                            | Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving | Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving |
| <b>Parkeren</b>                                                                  |                                                                            |                                                           |                                                           |
| A) Fietsen op eigen terrein<br>B) Auto's indien mogelijk op openbare weg         |                                                                            | A) Fietsen op eigen terrein<br>B) Auto's op eigen terrein | A) Fietsen op eigen terrein<br>B) Auto's op eigen terrein |
| <b>Afval</b>                                                                     |                                                                            |                                                           |                                                           |
| Via afvalsysteem Dronten                                                         |                                                                            | Op eigen terrein                                          | Op eigen terrein                                          |
| <b>Unitgrootte (personen)</b>                                                    |                                                                            |                                                           |                                                           |
| Maximaal 4 per unit                                                              |                                                                            | Maximaal 6 per unit                                       | Maximaal 16 per unit                                      |
| <b>Maximale bouwhoogte</b>                                                       |                                                                            |                                                           |                                                           |
| Afhankelijk van locatie                                                          |                                                                            | Afhankelijk van locatie                                   | Afhankelijk van locatie                                   |
| <b>Extra faciliteiten en voorzieningen</b>                                       |                                                                            |                                                           |                                                           |
| Niet van toepassing                                                              |                                                                            | Opnemen in bouwplan                                       | Opnemen in bouwplan                                       |
| <b>Perceelafscheiding</b>                                                        |                                                                            |                                                           |                                                           |
| Passend in omgeving                                                              |                                                                            | Passend in omgeving                                       | Passend in omgeving                                       |

<sup>3</sup> Voor de campus geldt een bufferzone rondom de campus.



## 3. Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten

Paragraaf 3.1 schetst de nationale en provinciale situatie op het gebied van huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Daarna gaat paragraaf 3.2 in op de specifieke situatie in Dronten. Paragraaf 3.3 beschrijft per thema de visie op de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in Dronten. Paragraaf 3.4 geeft het afwegingskader weer met concrete uitgangspunten waaraan de nieuwe locaties zouden moeten voldoen.

### 3.1 Nationale en provinciale context

De rijksoverheid geeft aan dat er minstens 400.000 arbeidsmigranten uit de Europese Unie verblijven in Nederland. Verwacht wordt dat deze aantallen standhouden of zelfs groeien en dat de vraag naar (tijdelijke) huisvesting van deze doelgroep blijvend is. In bepaalde sectoren zijn tijdelijke arbeidsmigranten noodzakelijk, omdat binnen deze sectoren te weinig Nederlandse arbeidskrachten werkzaam zijn. In veel gevallen is er sprake van seizoensgebonden of tijdelijke arbeidsmigranten en is het aantal conjunctuurgevoelig. Passende huisvesting wordt gezocht via uitzendbureaus, particulieren en woningcorporaties. Er is echter ook een groot aantal tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest in onbekende omstandigheden en zij zijn hierdoor grotendeels onzichtbaar.

Inzicht in de omvang en huisvesting van arbeidsmigranten op provinciaal niveau wordt in recent onderzoek verschaft door de provincie Flevoland. Belangrijkste constatering is dat er een tekort is aan huisvesting voor arbeidsmigranten:

- Dit onderzoek stelt het aantal arbeidsmigranten dat werkzaam is in Flevoland in 2018 op circa 15.900. Sinds 2010 is het aantal werkzame arbeidsmigranten in Dronten jaarlijks toegenomen met 17% (per jaar).
- De provincie schat het aantal arbeidsmigranten woonachtig in Flevoland in 2020 op 16.200, een verdrievoudiging sinds 2010. Ruim 75% hiervan werkt in de gemeente Almere of in de Noordoostpolder.
- De provinciale inventarisatie levert zicht op 4.300 woonplekken op. Daarnaast wonen 2.100 tijdelijke arbeidsmigranten in een reguliere woning. De andere arbeidsmigranten hebben wel een verblijfsplek, maar dat onttrekt zich aan waarneming van gemeenten.
- De provincie verwacht tot 2030 een groei in het aantal arbeidsmigranten, waarbij de bandbreedte van de toekomstige groei conjunctuur gebonden is.
- De provincie concludeert dat de grootste woonopgave zich concentreert rondom de groep tijdelijke arbeidsmigranten met een beoogde verblijfsduur tot één jaar (short-stay) en tot drie jaar (mid-stay). Deze groep omvat 90% van het totaal, terwijl 10% van de arbeidsmigranten drie jaar of langer verblijft (long-stay). Hun verblijf is meer structureel van aard en de woningopgave voor deze groep bevindt zich binnen de reguliere woningmarkt. De woningbehoefte van 90% van de arbeidsmigranten (verblijfsduur tot drie jaar) verschilt nauwelijks.
- In de gemeente Dronten zijn 800 arbeidsmigranten geregistreerd (zie volgende tabel).
- Het woonadres van de arbeidsmigrant is niet altijd bekend vanwege een onvolledige registratiegraad; het komt voor dat het woonadres van een arbeidsmigrant niet bekend is. Dat kan meerdere redenen hebben, bijvoorbeeld doordat de arbeidsmigrant, bij seizoensgebonden arbeid, minder dan vier maanden in Nederland verblijft en zich niet bij de gemeente inschrijft (dit is ook geen wettelijke plicht). Of het kan voorkomen dat de arbeidsmigrant zich niet wenst in te schrijven vanwege de (onterechte) angst voor het verliezen van rechten in het land van herkomst.
- Voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn belangrijk voor het vestigingsklimaat van bedrijven.



- Ook zijn voldoende huisvestingsmogelijkheden nodig om de toch al hoge druk op de reguliere woningmarkt te verzachten, leefbaarheidsproblemen in woonwijken te voorkomen en daarmee draagvlak voor de huisvestingsopgave te behouden.
- Voor de provinciale prognose van het aantal arbeidsmigranten tot 2030 gaan de onderzoekers uit van de verschillende economische groeiscenario's. Het meest realistische scenario laat een groei van het aantal werkzame arbeidsmigranten zien van circa +2.300 in 2030 (een toename van 15.900 tot 18.200).

| Locatie                    | Aantal 2010  | Aantal 2018   | Vershil absoluut | Jaarlijkse groei |
|----------------------------|--------------|---------------|------------------|------------------|
| Almere                     | 2.900        | 4.700         | 1.800            | 6%               |
| <b>Dronten</b>             | <b>500</b>   | <b>800</b>    | <b>300</b>       | <b>7%</b>        |
| Lelystad                   | 1.100        | 1.900         | 800              | 7%               |
| Noordoostpolder            | 500          | 1.400         | 900              | 14%              |
| Urk                        | 100          | 100           | 100              | 12%              |
| Zeewolde                   | 100          | 1.400         | 1.300            | 34%              |
| <b>Provincie Flevoland</b> | <b>5.100</b> | <b>10.400</b> | <b>5.200</b>     | <b>9%</b>        |

Tabel 3.1. Provincie Flevoland. Aantal arbeidsmigranten naar woonlocatie in 2010 en 2018 (overgenomen uit het onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Flevoland, 2020)

## 3.2 Situatie in Dronten

Deze paragraaf beschrijft het aanbod van de huisvesting en de prognose van de toekomstige vraag. Daarna wordt ingegaan hoe op dit moment in Dronten de tijdelijke arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de uitdagingen die Dronten heeft voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.

### 3.2.1 Aanbod huisvesting

Tabel 3.2 geeft een overzicht van huisvesting van de tijdelijke arbeidsmigranten in de gemeente Dronten, bekend bij de gemeente. In totaal zijn dit circa 744 plaatsen.

**Legale huisvestinglocaties tijdelijke arbeidsmigranten in Dronten**

|                           | Aantal plekken   | Type   | Binnen/Buiten kern |
|---------------------------|------------------|--------|--------------------|
| <b>De Morinel</b>         | 48               | Middel | Binnen             |
| <b>Visvijverweg</b>       | 300              | Groot  | Buiten             |
| <b>Campus</b>             | 270              | Groot  | Binnen             |
| <b>Professor Zuurlaan</b> | 46               | Middel | Buiten             |
| <b>Woonwijken</b>         | circa 80         | Klein  | Binnen             |
| <b>Totaal</b>             | <b>circa 744</b> |        |                    |

Tabel 3.2. Bekende huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten in Dronten

Een deel van huisvesting binnen het totaal is onbekend. Onbekende huisvesting voltrekt zich waarschijnlijk op agrarische percelen en in recreatiewoningen. Inzet van de gemeente om deze locaties inzichtelijk te maken is gewenst: hoe completer het beeld van huisvesting, hoe beter geanticipeerd kan worden op de legale huisvestingsvraag voor tijdelijke arbeidsmigranten.

Hierna kan ook handhavend worden opgetreden tegen deze illegaliteiten. De gemeente is geen voorstander van huisvesting van arbeidsmigranten in recreatiewoningen en op vakantieparken.



### **3.2.2 Vraag naar huisvesting**

In 2016 heeft Expertisecentrum Flexwonen in het kader van de Woonvisie een onderzoek uitgevoerd naar het aantal tijdelijke arbeidsmigranten in Dronten. Naar schatting waren in 2015 circa 1.300 tijdelijke arbeidsmigranten werkzaam in Dronten en in 2016 waren circa 622 huisvestingsplaatsen in beeld. Op dat moment was er dus behoefte aan circa 650 nieuwe huisvestingsplekken. De inschatting is dat de vraag naar huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten blijft stijgen, overeenkomstig het onderzoek van de provincie.

Uitgaande van de groeicijfers uit het rapport van de provincie, stellen wij voor uit te gaan van een behoefte van 700 extra plekken in 2020. Wij stellen voor de ontwikkeling van 700 extra plekken middels een aantal (grootschalige) locaties mogelijk te maken. Tevens wordt voorgesteld om over vijf jaar een evaluatie uit te voeren, om te onderzoeken hoe de vraag naar locaties voor arbeidsmigranten zich ontwikkelt. Die evaluatie kan aanleiding zijn om het aantal extra plekken te verhogen.

Per april 2023 verloopt de tijdelijke vergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de Aeres campus. De campus is primair bedoeld voor huisvesting van studenten volgens deze visie; tijdelijke arbeidsmigranten is hier geen passende doelgroep. Met de opheffing van deze 270 plaatsen, neemt de behoefte per april 2023 toe met 270 plaatsen (dus van 700 naar 970 plaatsen).

### **3.2.3 Marktsituatie**

Er is voldoende potentieel aanbod om invulling te geven aan de vraag naar huisvesting. Investeerders zijn geïnteresseerd om huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten te realiseren. De huisvesting zal met name buiten de bebouwde kom of aan de randen van de kernen (binnen de bebouwde kom) dienen te worden gerealiseerd. Om bouwen buiten de bebouwde kom mogelijk te maken, dienen er (beperkt) bouwvlakken te worden toegestaan waar medewerking van de provincie is vereist.

Omdat de verwachting is dat er meer aanvragen voor omgevingsvergunningen voor grootschalige locaties worden ingediend dan de beschikbare 700 (970 plaatsen vanaf 2023), zal de gemeente een procedure 'schaarse vergunningen' opstellen.

### **3.2.4 Vigerend beleid**

Het ruimtelijke beleid in Dronten is algeheel herzien en vastgesteld op 11 september 2018. Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten valt in dit beleid onder Bijzondere woonvormen. De belangrijkste elementen uit het beleid voor het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten zijn hieronder uiteengezet per soort:

#### Reguliere woningen:

- Tussen twee woningen met een bijzondere woonvorm dient een minimale afstand van 100 meter te worden aangehouden. Dit afstandscriterium geldt niet voor woningen in het centrumgebied.
- Een SNF-keurmerk is vereist.
- Bewoning van maximaal vier personen per woning toegestaan.
- Voor huisvesting op bedrijfsterreinen of in nieuw te bouwen woningen wordt geen omgevingsvergunning verleend.
- Een goedgekeurd beheerplan met regels over onder andere veiligheid, het voorkomen van overlast en een aanspreekpunt dient te worden overlegd.



- Een omgevingsvergunning wordt verleend met een maximale termijn van tien jaar. Daarna zal voor vijf jaar geen vergunning worden verleend voor een bijzondere woonvorm in een reguliere woning.

#### Grootschalige accommodaties:

- Maximaal voor 300 personen.
- Een SNF-keurmerk is vereist.
- Een beheerplan is vereist.
- In directe nabijheid geen andere grootschalige huisvestingslocaties.
- Parkeren op eigen terrein. Parkeernorm 0,5 auto per arbeidsmigrant.

#### Extra regels voor grootschalig accommodaties buiten de bebouwde kom

Voor grootschalige accommodaties buiten de bebouwde kom gelden enkele extra regels. De meest relevante voor locatiekeuze zijn:

- De accommodatie wordt op een bestaand bouwperceel gevestigd.
- Functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de naburige (agrarische) bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
- Het perceel dient in directe nabijheid van gebiedsontsluitingswegen te zijn gesitueerd.
- De ecologische hoofdstructuur mag niet worden aangetast.

#### Seizoensgebonden groepsaccommodaties buiten de bebouwde kom:

- Maximaal 50 personen per perceel.
- Een SNF-keurmerk is vereist.
- De gehuisveste migranten dienen gehuisvest te zijn op het bijbehorende agrarische bedrijf.
- Uitsluitend mogelijk voor tijdelijke units voor maximaal drie maanden in de periode van 1 april tot 1 november.
- Parkeernorm van 0,5 auto per arbeidsmigrant en parkeren dient plaats te vinden op het terrein.

#### Tijdelijke arbeidsmigranten in een vrijkomende (agrarische) bedrijfswoning:

- Alleen toegestaan in bestaande bedrijfswoningen buiten de bebouwde kom en niet gelegen op een bedrijfsterrein.
- De bedrijfswoning mag niet worden uitgebreid ten behoeve van de huisvesting.
- Een SNF-keurmerk is vereist.
- Een beheerplan is vereist.
- Te huisvesten arbeidsmigranten moeten werkzaam zijn op het bijbehorende (agrarische) bedrijf.
- Parkeren op eigen terrein met een parkeernorm van 0,5.

### **3.2.5 Kenmerken huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten**

#### Werkgever verantwoordelijk voor huisvesting

Het is in Nederland gebruikelijk dat de werkgever in de huisvesting van de tijdelijke arbeidsmigranten voorziet. De huur wordt dan ingehouden op het salaris. Hierbij zijn grofweg twee varianten:

- De werkgever regelt huisvesting via (particuliere) huiseigenaren en/of een beheerder.
- De werkgever heeft eigen huisvesting in bezit.

Level One (uitzendbureau) is een belangrijke werkgever voor de tijdelijke arbeidsmigranten in Dronten. Zij geven aan qua werkgelegenheid te kunnen groeien, mits ze voldoende huisvesting beschikbaar hebben. Zij kunnen pas



tijdelijke arbeidsmigranten naar Dronten halen als ze hen ook daadwerkelijk onderdak kunnen bieden. Waar het nieuw te ontwikkelen huisvesting betreft, zoekt de werkgever er dan een ontwikkelaar bij voor de realisatie van de huisvesting.

#### Grootschalige accommodaties

In 2017 is door uitzendbureau Level One een grootschalige accommodatie met 300 wooneenheden op een locatie buiten de bebouwde kom, aan de Visvijverweg, gerealiseerd. Deze grootschalige accommodatie bevat 150 tweepersoons woonunits met een eigen douche, toilet, keuken en slaapkamer. De locatie heeft verschillende faciliteiten waaronder een gemeenschappelijke ruimte, een sportveld, was-service en mobiele supermarkt. Ook krijgt elke bewoner de beschikking over een fiets. Level One stelt tevens auto's ter beschikking (voor carpoolen) als het werk zich op meer dan 5 km afstand bevindt. Op het complex wonen twee beheerders die fungeren als aanspreekpunt. Een uitgangspunt bij de realisatie van dit complex was dat de tijdelijke arbeidsmigranten zelf aangeven dat ze hier alleen (tijdelijk) komen werken en geen behoefte hebben om te integreren.

#### Bereikbaarheid

Veelal wonen de tijdelijke arbeidsmigranten zo dicht mogelijk bij het werk. Ze werken meestal buiten de bebouwde kom. De locaties buiten de bebouwde kom zijn vaak lastig te bereiken met openbaar vervoer of met de fiets.

### **3.2.6 Uitdagingen**

De belangrijkste uitdagingen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in de gemeente Dronten zijn op dit moment:

- Zo goed mogelijk laten aansluiten van het aanbod op de toekomstige vraag. Hierbij moet rekening worden gehouden dat naast de groeiende vraag tevens per 2023 de tijdelijke locatie van 270 arbeidsmigranten op de campus zal verlopen.
- Het is van belang dat bij het realiseren van aanbod rekening wordt gehouden met de woonwensen van de tijdelijke arbeidsmigranten.
- Het creëren van maatschappelijk draagvlak. Een arbeidsmigrantenaccommodatie wordt soms gezien als een NIMBY-functie ('not in my backyard'). Alhoewel arbeidsmigranten een essentieel onderdeel zijn van de Nederlandse economie, kan de komst van een accommodatie in de buurt van een woonwijk tot weerstand leiden.
- Er wordt opgetreden tegen ongewenst gedrag in het centrum.
- Er wordt ingezet op kwalitatieve verbetering en structurele oplossingen van bestaande huisvestingsvoorzieningen, waarbij - gelet op de noodzaak om in te spelen op de kwantitatieve behoefte - het realiseren van nieuwe goede voorzieningen prioriteit verdient boven het opheffen van kwalitatief ondermaatse huisvestingsmogelijkheden.

## **3.3 Visie huisvesting arbeidsmigranten**

De tijdelijke arbeidsmigranten zijn belangrijk voor de werkgelegenheid en economie in Dronten. Goede huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten is nodig om continuïteit en groeiambities van de bedrijven in Dronten te behouden en realiseren. Uitgangspunt is dat tijdelijke arbeidsmigranten die in Dronten werken zoveel mogelijk in de gemeente Dronten kunnen wonen. De visie op huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in



Dronten is in deze paragraaf uiteengezet aan de hand van de volgende thema's die tijdens het participatietraject aan de orde zijn gekomen en invulling aan is gegeven:

- A. Leefbaarheid
- B. Ontwikkeling huisvesting
- C. Verantwoordelijkheden en rollen
- D. Locaties
- E. Mobiliteit

De onderstaande visie op huisvesting van arbeidsmigranten, in combinatie met het vigerende beleid uit paragraaf 3.2.4., vormt het toekomstige beleidskader.

### **A. Leefbaarheid**

Er moet in woonwijken een goede spreiding zijn van woningen met tijdelijke arbeidsmigranten en reguliere bewoners. In particuliere woningen mogen maximaal vier tijdelijke arbeidsmigranten per woning wonen (conform huidige beleid). Uitzonderingen hierop moeten mogelijk zijn op basis van voorwaarden (bijvoorbeeld omvang woning, aantal kamers en/of parkeernormen). Verhuurders kunnen worden aangesproken op uitstraling van het pand, de tuin, achterstallig onderhoud en geluidsoverlast. Waar nodig wordt extra handhaving ingezet in de woonwijk.

Met betrekking tot illegale situaties het volgende:

- Het is van belang om deze situaties in beeld te brengen ten behoeve van de leefbaarheid.
- Deze beleidsvisie beoogt het woningaanbod groter te maken voor arbeidsmigranten. Op het moment dat dat gerealiseerd is, is er geen noodzaak voor de arbeidsmigranten om de illegaliteit in te duiken. Op dat moment wordt handhaving een goed instrument. Juist dan kan er een alternatief worden geboden voor illegaliteit.

### **B. Ontwikkeling huisvesting**

Tijdelijke arbeidsmigranten wonen in een mix van:

- Particuliere woningen verspreid over de woonwijken in Dronten (100 meter criterium).
- Middelgrote accommodaties in de kern (maximaal 50) en aan de randen van de kern (binnen de bebouwde kom).
- Grootschalige accommodaties buiten de bebouwde kom.

Er is in Nederland geen consensus over de vraag of arbeidsmigranten het beste buiten de bebouwde kom geaccommodeerd kunnen worden, dichtbij hun werklocatie. Bij de huisvesting is er aandacht nodig voor de mogelijkheid van ontmoeting en vertier. Ontwikkeling van grootschalige locaties kan plaatsvinden aan de rand van de kernen of buiten de bebouwde kom van Dronten. Nieuwbouwlocaties buiten de bebouwde kom moeten passen in de omgeving. Op grootschalige (te ontwikkelen) locaties worden extra faciliteiten (zoals bijvoorbeeld een barbecueplaats of een sportveldje) gerealiseerd en maakt een plan voor beheer onderdeel uit van de ontwikkeling. De omgeving wordt bij nieuwbouw en herontwikkeling betrokken. Ook bij tijdelijke huisvesting en transformatie van een locatie moet de omgeving worden betrokken.

Huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten op agrarische percelen zonder bouwvlak moet beperkt mogelijk zijn. De huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten moet aansluiten op de woonwensen van de tijdelijke arbeidsmigranten zelf. Momenteel is er op de campus sprake van huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. De campus is echter primair bedoeld voor huisvesting van studenten.

### **C. Verantwoordelijkheden en rollen**



De werkgevers zijn verantwoordelijk voor een goede huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. De woningeigenaren zijn verantwoordelijk voor de accommodatie zelf aan de binnenkant en de buitenkant van de woning conform beleid. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid en het faciliteren van de beleidsregels bij de ontwikkeling. Daarbij is de gemeente verantwoordelijk voor handhaving en toezicht. De gemeente streeft naar een goede samenwerking met werkgevers, OFW en andere betrokken partijen. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken partijen om voor de juiste beeldvorming te zorgen.

#### **D. Locaties**

Tijdelijke arbeidsmigranten moeten de mogelijkheid hebben om zelf te kunnen kiezen waar ze willen wonen. Aandachtspunten hierbij zijn een goede bereikbaarheid van de voorzieningen en bij voorkeur wonen de tijdelijke arbeidsmigranten dichtbij het werk. Onder bepaalde voorwaarden bovenop de locatievoorwaarden wordt een gelimiteerd aantal locaties toegestaan waar momenteel geen bouwkaai aanwezig is. Waar dit locaties buiten de bebouwde kom betreft, zal dit proces in overleg met de provincie gaan.

#### **E. Mobiliteit**

Tijdelijke arbeidsmigranten die buiten de bebouwde kom zijn gehuisvest, moeten de mogelijkheid hebben om op een veilige manier bij de voorzieningen te kunnen komen. Niet alle tijdelijke arbeidsmigranten hebben de beschikking over een auto. Bij nieuwe locaties dient rekening te worden gehouden met goede bereikbaarheid van auto én fiets.

### **3.4 Afwegingskader nieuwe locaties**

In deze paragraaf zijn criteria opgenomen waaraan nieuwe bouwlocaties en nieuw te bouwen eenheden aan moeten voldoen. We laten hierbij de eengezinswoningen in de woonwijken waarvoor de 100 meter criterium geldt buiten beschouwing. In afwijking van de omvang van de verschillende locaties voor studentenhuishuizing is er bij arbeidsmigranten voor een grotere omvang gekozen. Deze afwijking komt doordat studenten binnen de bebouwde kom worden gehuisvest, terwijl het huisvesten van arbeidsmigranten buiten de bebouwde kom is gewenst. Overigens is voor het huisvesten van arbeidsmigranten buiten de bebouwde kom toestemming van de provincie benodigd. Aangezien de provincie Flevoland in haar recente rapport 'Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Flevoland' een urgent tekort aan huisvesting signaleert, is medewerking van de provincie bij het realiseren van een aantal grootschalige initiatieven buiten de bebouwde kom gewenst.



#### Afwegingskader nieuwe locaties tijdelijke arbeidsmigranten

| Klein (tot 50 personen)                                                          | Middel (51 tot 150 personen)                                                           | Groot (151-300 personen)                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Locatie</b>                                                                   |                                                                                        |                                                                                                         |
| In de kern                                                                       | <b>A)</b> In de kern<br><b>B)</b> Buiten de bebouwde kom, maar aan de rand van de kern | Buiten de bebouwde kom                                                                                  |
| <b>Grootte van bufferzone tussen nieuwbouw en bestaande woningen<sup>4</sup></b> |                                                                                        |                                                                                                         |
| 15 meter                                                                         | 30 meter                                                                               | 70 meter                                                                                                |
| <b>Beheer</b>                                                                    |                                                                                        |                                                                                                         |
| Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving                        | Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving                              | Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving. Beheerder permanent aanwezig op het terrein. |
| <b>Parkeren</b>                                                                  |                                                                                        |                                                                                                         |
| <b>A)</b> Fietsen op eigen terrein.<br><b>B)</b> Auto's op eigen terrein         | <b>A)</b> Fietsen op eigen terrein<br><b>B)</b> Auto's op eigen terrein                | <b>A)</b> Fietsen op eigen terrein<br><b>B)</b> Auto's op eigen terrein                                 |
| <b>Afval</b>                                                                     |                                                                                        |                                                                                                         |
| Via afvalsysteem Dronten                                                         | Op eigen terrein                                                                       | Op eigen terrein                                                                                        |
| <b>Unitgrootte (personen)</b>                                                    |                                                                                        |                                                                                                         |
| Maximaal 4 per unit                                                              | Maximaal 6 per unit                                                                    | Maximaal 6 per unit                                                                                     |
| <b>Maximale bouwhoogte</b>                                                       |                                                                                        |                                                                                                         |
| Afhankelijk van locatie                                                          | Afhankelijk van locatie                                                                | Afhankelijk van locatie                                                                                 |
| <b>Extra faciliteiten en voorzieningen</b>                                       |                                                                                        |                                                                                                         |
| Opnemen in bouwplan                                                              | Opnemen in bouwplan                                                                    | Opnemen in bouwplan                                                                                     |
| <b>Perceelafscheiding</b>                                                        |                                                                                        |                                                                                                         |
| Passend in omgeving                                                              | Passend in omgeving                                                                    | Passend in omgeving                                                                                     |

Overigens geldt bij alle mogelijke nieuwbouwlocaties, zowel voor de huisvesting van studenten als voor arbeidsmigranten, dat de gemeente de ruimte heeft om een eigen afweging te maken. Dat betekent onder meer dat - indien een locatie voldoet aan alle criteria - de gemeente niet verplicht is om mee te werken aan een

<sup>4</sup> Deze afstand geldt tot de naastgelegen woon, niet tot eventuele andere bebouwing



aanvraag of initiatief. Bij alle nieuwe ontwikkelingen zullen omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd en/of geconsulteerd, conform de inspraakverordening van de gemeente.



## 4. Uitvoeringsagenda

Om uitvoering te geven het oplossen van de vraagstukken zoals gesignaleerd in deze beleidsvisie, wordt onderstaande agenda uitgevoerd.

### 1. Opheffen vergunningenstop

De gemeente zal de tijdelijke stop op vergunningverlening voor verhuur van woningen voor bijzondere woonvormen binnen de bebouwde kom opheffen. Er zijn redenen om de verlening van vergunningen weer te starten. Ten eerste is geconstateerd dat het huidige beleid, waaronder het 100 meter afstand criterium, effectief is. Ten tweede is er een aanpak ontwikkeld voor het terugdringen van de ongewenste concentratie studentenwoningen in Dronten-Noord. Tevens zal de gemeente actief inzetten op het faciliteren van nieuwe bouwlocaties voor de huisvesting van studenten en arbeidsmigranten.

### 2. Faciliteren van bouwlocaties

In deze beleidsvisie is een tekort aan studentenwoningen en arbeidsmigrantenaccommodaties geconstateerd. Om dit tekort op te lossen, zal de gemeente de nieuwbouw van studentenwoningen en arbeidsmigrantenaccommodaties faciliteren conform de regels zoals beschreven in deze beleidsvisie. De gemeente zal nieuwbouwlocaties planologisch mogelijk maken. Het betreft nieuwbouwlocaties zowel in de bebouwde kom als daarbuiten. Voor de nieuwbouwlocaties buiten de bebouwde kom is de toestemming van de provincie benodigd.

Zoals in deze beleidsvisie is beschreven, vertoont de vastgoedmarkt voor studentenwoningen en arbeidsmigrantenaccommodaties verschillen:

- Voor de nieuwbouw van arbeidsmigrantenaccommodaties hebben zich voldoende investeerders gemeld bij de gemeente. Aangezien de vraag het aanbod overstijgt, zullen wij een procedure 'schaarse vergunningen' voor de uitgifte van omgevingsvergunningen opstellen.
- Voor de nieuwbouw van studentenhuishuisvesting zijn er daarentegen te weinig investeerders. Om het investeren in studentenhuishuisvesting te stimuleren, zullen wij een zogenaamde terugvaloptie formuleren. Om zorg te dragen dat investeerders eerder bereid zijn studentenhuishuisvesting te ontwikkelen, wordt er de mogelijkheid geboden voor een alternatief gebruik door andere doelgroepen indien er een aantoonbare mate leegstand is ontstaan voor langere tijd als gevolg van een tekort aan studenten, onder nader te formuleren voorwaarden qua verbreding van type gebruik.

### 3. Opstellen ruimtelijke visie op de Aeres campus

Voor de Aeres campus stellen gemeente en Aeres in gezamenlijkheid een ruimtelijk visie op. In de visie wordt een integrale visie op het gebied gegeven. Deze visie bevat de hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen van dat gebied. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Er moet in staan hoe en waar de ontwikkelingen plaatsvinden. Onder meer zal in deze visie aspecten zoals aantal te bouwen eenheden, maximale bouwhoogte, ontsluiting, voorzieningen en bepalingen ten aanzien van water en groen worden vastgelegd. Ook is de toekomst van de 270 eenheden onderwerp in de visie.



#### 4. Verminderen concentratie studentenwoningen in Dronten-Noord

In het verleden zijn te grote concentraties studentenwoningen in de woonwijk Dronten-Noord ontstaan omdat op basis van het bestemmingsplan gebruik als studentenbewoning bij recht was toegestaan. Deze concentratie heeft onder andere geleid tot overlast voor omwonenden. De ongewenste grote concentraties die in het verleden zijn ontstaan, verdwijnen echter niet met het huidige beleid. Om de te grote concentratie van studentenwoningen in Dronten-Noord te verminderen, doorlopen de huiseigenaren in samenwerking met de gemeente een apart traject. Hierin wordt gezocht naar een oplossing om bewoning door studenten te beëindigen. Eén van de opties die wij onderzoeken is het aanbieden van alternatieve bouwlocaties aan de huiseigenaren, in ruil waarvoor de verhuur aan studenten wordt beëindigd. Momenteel voeren wij een aantal onderhandelingen met huiseigenaren, die te kennen hebben gegeven mogelijk geïnteresseerd te zijn in deze optie. Onze inzet is om al in 2020 één of meerdere studentenwoningen in Dronten-Noord op te heffen. Of wij daarin succesvol zullen zijn is nog onzeker, aangezien afspraken met huiseigenaren op basis van vrijwilligheid gemaakt kunnen worden. Onderdeel van dit traject is het ontwikkelen en/of faciliteren van nieuwe bouwlocaties (zie hieronder).

#### 5. Monitoring en evaluatie

In 2025 zal deze beleidsvisie worden geëvalueerd, onder meer om te bezien of het beleid nog steeds werkt en effectief is, dan wel bijgesteld dient te worden. Ook zal er gemonitord worden of eventuele verandering van de vraag-aanbod situatie van de huisvesting van arbeidsmigranten en studenten ingrijpen nodig maakt.

Voor een aantal onderdelen van deze Uitvoeringsagenda zal aanvullende besluitvorming door de gemeenteraad benodigd zijn.



## Bijlage I: Stakeholders en participatie

Tijdens het proces zijn de volgende (groepen) stakeholders geïnterviewd:

- Woningcorporatie OFW
- Aeres Hogeschool
- Makelaar VDS Group
- ED Organic BV
- Studentenverenigingen USRA, Ichtus en Visvitalis
- Dorpsbelangen Biddinghuizen
- Dorpsbelangen Swifterbant
- Een verhuurder uit Dronten-Noord
- Bramero
- Oak Trading
- Level One
- EB-personeelsdiensten
- LTO Noord
- Commissie AgriPark
- Klankbordgroep Dronten-Noord
- Bewoners Dronten-West

Vervolgens is aan de stakeholders gevraagd om een reactie te geven op de conceptbeleidsvisie van november 2019. De reacties van de stakeholders en het bijbehorende antwoord zijn inzichtelijk gemaakt in deze bijlage. Niet alle benaderde stakeholders hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een reactie te geven. De volgende stakeholders hebben een reactie gegeven:

- Aeres Hogeschool
- LTO
- Provincie Flevoland
- Makelaar VDS Group
- Twee verhuurders uit Dronten-Noord

| Reactie                                                                                                                            | Antwoord                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "Welke ruimte dient de gemeente te creëren in haar beleid zodat er op korte termijn studentenwoningen gerealiseerd kunnen worden?" | De uitvoeringsagenda is niet opgenomen in de conceptversie. In de definitieve beleidsvisie is de uitvoeringsagenda wel opgenomen. Hierin wordt het concrete vervolg beschreven. |
| "Op welke wijze gaat de gemeente op korte termijn concreet bijdragen aan de realisatie van meer studentenwoningen?"                | De uitvoeringsagenda is niet opgenomen in de conceptversie. In de definitieve beleidsvisie is de uitvoeringsagenda wel opgenomen. Hierin wordt het concrete vervolg beschreven. |
| "We missen een concreet vervolg op het voorgestelde beleid."                                                                       | De uitvoeringsagenda is niet opgenomen in de conceptversie. In de definitieve beleidsvisie is de uitvoeringsagenda wel opgenomen. Hierin wordt het concrete vervolg beschreven. |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "Graag toevoegen door wie en op basis waarvan medio 2016 is besloten te verbieden dat een reguliere woning in gebruik wordt genomen door studenten of arbeidsmigranten."                                                                                                                    | Dit is een besluit van de gemeenteraad.                                                                                                                                                                                                              |
| In het traject Dronten-Noord probeert de gemeente het aantal studentenwoningen te verminderen. Hierdoor zal druk elders ontstaan. → "Graag meenemen in het rapport welke omvang dit waterbedeefte zal hebben en waar. Dit dient dan eveneens in gezochte oplossingen meegenomen te worden." | De visie biedt een oplossing voor de huidige en toekomstige vraag naar studentenhuisvesting. Waar in Dronten-Noord het aantal studentenwoningen vermindert, worden elders nieuwe locaties in gebruik genomen. Dit is opgenomen in deze beleidsvisie. |
| "Graag een overzicht toevoegen welke stakeholders zijn geïnterviewd."                                                                                                                                                                                                                       | Dit is toegevoegd.                                                                                                                                                                                                                                   |
| "Er wordt gesteld dat de verschillende stakeholders tevreden zijn over de huidige beleidsregels. Dit geldt niet voor iedereen."                                                                                                                                                             | Waar 'tevreden zijn' niet in alle gevallen op zijn plaats is, stellen we vast dat het overgrote deel van de stakeholders wel 'begrip hebben voor het gevoerde beleid van de afgelopen jaren'. Deze aanpassing is doorgevoerd.                        |
| "Er wordt gesuggereerd dat studenten voornamelijk thuis wonen als zij in omliggende dorpen wonen. Dit is niet per se het geval. Deze studenten zouden graag in Dronten willen wonen. Dit is waardevol om in beeld te krijgen."                                                              | Deze suggestie is verwijderd uit de tekst. Er zijn geen gegevens beschikbaar over uitwonende studenten uit omliggende dorpen.                                                                                                                        |
| "Verzoek om de meest actuele cijfers van studentenaantallen te noemen."                                                                                                                                                                                                                     | Waar mogelijk zijn de cijfers geactualiseerd.                                                                                                                                                                                                        |
| "Wie heeft het vigerende beleid van accommodaties van 300 personen vastgesteld?"                                                                                                                                                                                                            | Dat is een besluit van de gemeenteraad.                                                                                                                                                                                                              |
| "Het is niet het geval dat voor alle eerstejaars studenten een kamer beschikbaar is"                                                                                                                                                                                                        | Dit is aangepast.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Onderzocht dient te worden of huiseigenaren van studentenwoningen in samenwerking met Aeres een standaard huisreglement kunnen opstellen. → "Juridisch dient goed uitgezocht te worden of dit mogelijk is. Huiseigenaren en hogescholen hebben verschillende verantwoordelijkheden.         | Volgens ons bedoelen we hetzelfde.                                                                                                                                                                                                                   |
| "Met ingang van wanneer zet de gemeente de tijdelijke stop op vergunningverlening van woningen stop?"                                                                                                                                                                                       | Het voorstel is om bij de vaststelling van deze beleidsvisie de stop op te heffen.                                                                                                                                                                   |
| "Klopt het dat in alle situaties, zoals hier gesteld wordt, businesscases voor de ontwikkeling van locaties voor arbeidsmigranten niet winstgevend zijn?"                                                                                                                                   | De oorspronkelijke tekst is niet correct en is geschrapt. Investeerders vinden wél een goede businesscase.                                                                                                                                           |
| "Heeft de gemeente zicht op waar momenteel arbeidsmigranten legaal/illegaal verblijven op het bijbehorende bedrijf? En is het verstandig om in de beleidsvisie op te nemen dat arbeidsmigranten                                                                                             | De gemeente heeft geen zicht op illegale huisvesting.                                                                                                                                                                                                |



|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| werkzaam moeten zijn op dit bedrijf, daar er dan ook op gehandhaafd moet worden?"                                                                                               |                                                                                                  |
| "Verzoek om in de paragraaf "vigerend beleid" (extra regels voor grootschalig buiten de bebouwde kom) toe te voegen dat de afstand tot de burens minimaal 200 meter moet zijn." | Een afstand van 70 meter wordt passend geacht.                                                   |
| "Wat betreft een beheerder als er een 2e locatie is?"                                                                                                                           | Elke grootschalige locatie heeft een beheerder.                                                  |
| "Grootschalige accommodaties in het buitengebied wordt aangegeven op 600. Dit klopt niet."                                                                                      | Dit klopt inderdaad niet, wordt aangepast.                                                       |
| Afmeting bufferzone tussen bebouwing en overige woningen (niet zijnde bijzondere huisvesting) is 100 meter. "Dit moet naar 200 meter."                                          | Een afstand van 70 meter wordt passend geacht.                                                   |
| Huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten op agrarische percelen zonder bouwvlak moet beperkt mogelijk zijn. "Willen we dit?"                                                 | Ja, dit willen we. De gemeente kan een zeer beperkt aantal grootschalige accommodaties toestaan. |

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.