

beleidsvisie huisvesting studenten en tijdelijke
arbeidsmigranten

Aan de gemeenteraad,

VOORSTEL

Om de beleidsvisie huisvesting studenten en tijdelijke arbeidsmigranten vast te stellen.

INHOUD

INLEIDING

Sinds 2012 en 2014 heeft de gemeente Dronten beleidsregels in verband met de huisvesting van respectievelijk tijdelijke arbeidsmigranten en studenten. Aanleiding voor het opstellen van de beleidsregels was dat Dronten geconfronteerd werd met een groeiende groep tijdelijke arbeidsmigranten en studenten en daarmee een groeiende vraag naar huisvestingsmogelijkheden.

De Woonvisie Gemeente Dronten (2016-2021), vastgesteld op 30 juni 2016, geeft aan dat de huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten aandacht behoeft.

In 2017 heeft er een evaluatie plaatsgevonden van het beleid met betrekking tot de huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidsmigranten. De uit het evaluatierapport voortvloeiende belangrijkste aanbevelingen betreft het formuleren van een transparante en consistente beleidslijn. Deze dient er enerzijds toe te leiden dat er voldoende mogelijkheden worden geschapen om de benodigde huisvestingscapaciteit in de gemeente voor beide doelgroepen te realiseren. Anderzijds dienen de regels te zorgen voor een acceptabele balans tussen de reguliere woonvormen en deze bijzondere woonvormen. Dit laatste geldt met name in de woonwijken.

Begin 2019 is het project om te komen tot de beleidsvisie van start gegaan. Voor het begeleiden van het project is een externe projectleider van Twynstra en Gudde ingeschakeld.

ARGUMENTEN

De belangrijkste uitgangspunten van de beleidsvisie worden hieronder kort beschreven. Voor een volledig inzicht in hetgeen de beleidsvisie stelt, wordt verwezen naar het brondocument. Achter het onderwerp zijn tussen haakjes de vindplaatsen in de beleidsvisie aangegeven.

Participatieproces (p. 5 en 29)

Een belangrijk uitgangspunt van de beleidsvisie is dat er sprake moet zijn van visie die zo veel mogelijk door alle stakeholders wordt gedragen. De visie voldoet hieraan. De inhoudelijke uitgangspunten zijn tot stand gekomen na een uitgebreid participatieproces. 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 twee themasessies en naar aanleiding van een raadsinformatiebrief d.d. 18 februari 2020 (kenmerk: U20.001340) 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.

Onderscheid studenten en tijdelijke arbeidsmigranten (p. 5)

Studenten en tijdelijke arbeidsmigranten zijn twee verschillende doelgroepen met eigen behoeften en uitdagingen. Om deze reden is iedere doelgroep afzonderlijk in de beleidsvisie beschreven.

Inzicht in huidig huisvestingsaanbod en toekomstige vraag (p. 7 en 15)

Voor zowel studenten als tijdelijke arbeidsmigranten geeft de beleidsvisie op basis van verschillende bronnen inzicht in het huidige aantal studenten en tijdelijke arbeidsmigranten in de gemeente Dronten en de komende jaren te verwachte vraag naar aantallen. In directe relatie hiermee wordt inzicht gegeven in het huidige aanbod aan huisvestingsmogelijkheden en de verwachte vraag hiernaar in de komende jaren.

Gelet op de verwachte stijging van het aantal studenten en het opheffen van een aantal studentenwoningen in Dronten-Noord stelt de beleidsvisie dat rekening moet worden gehouden met een vraag naar studentenhuisvesting tot 2023 die ligt tussen de 450 en 550 plekken.

Voor tijdelijke arbeidsmigranten moet tussen nu en 2023 rekening worden gehouden met een huisvestingsbehoefte van 855 plekken.

De bronnen waaruit is geput om de prognoses voor de huisvestingbehoefte van de studenten en de tijdelijke arbeidsmigranten op te stellen, zijn van vóór de **Coronacrisis**. Op dit moment is het niet te voorspellen welke invloed de crisis uiteindelijk zal hebben op de in de beleidsvisie genoemde aantallen. Reëel is om te veronderstellen dat er tijdelijk sprake zal zijn van een verminderde huisvestingsbehoefte. Daar er naar alle waarschijnlijkheid sprake zal zijn van een tijdelijke verminderde behoefte, moeten we er op dit moment vanuit gaan dat de situatie rondom het Coronavirus geen afbreuk zal doen aan de in de beleidsvisie opgenomen lange termijn prognoses. Bij de eerstvolgende monitoring zal blijken wat de daadwerkelijke gevolgen zijn van Coronacrisis en of de prognoses bijgesteld dient te worden.

Van belang om op te merken is dat de visie uitgaat van een faciliterende rol voor de gemeente Dronten in de zin van het onder voorwaarden planologisch mogelijk maken van huisvesting. De gemeente gaat dus niet zelf de huisvesting realiseren.

Gehuisveste arbeidsmigranten op de campus van de Aeres Hogeschool (p. 17 en 20)

Per 1 mei 2023 verloopt de tijdelijke vergunning voor de huisvesting van 270 arbeidsmigranten op de campus van de Aeres Hogeschool. Daar er een tekort is aan studentenhuisvesting en de campus primair bedoeld is voor huisvesting van studenten; stelt de beleidsvisie dat verlenging van de vergunning voor de huisvesting van de arbeidsmigranten niet gewenst is. Met de opheffing van deze 270 plekken, neemt de behoefte per 1 mei 2023 toe met 270 plekken (dit getal is verdisconteerd in de bovengenoemde extra huisvestingsbehoefte in 2023 met 855 plekken).

Tijdelijke arbeidsmigrantenhuisvesting in recreatiewoningen (p. 16 en 22)

Hoeveel tijdelijke arbeidsmigranten zijn gehuisvest in recreatiewoningen is op dit moment niet duidelijk. De beleidsvisie hanteert het uitgangspunt dat huisvesting in recreatiewoningen niet gewenst is, omdat deze locaties behoren te worden gebruikt voor recreatieve doeleinden. Op het moment dat bijzondere doelgroepen, zoals tijdelijke arbeidsmigranten zich huisvesten in vakantieparken is er minder aanbod beschikbaar voor recreanten. Tegelijkertijd worden de

parken minder aantrekkelijk voor recreanten wanneer een deel van de recreatieverblijven wordt gebruikt voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.

Er wordt een project voorbereid dat ziet op een grootschalig onderzoek naar – onder andere – de hoeveelheid tijdelijke arbeidsmigranten die in recreatiewoningen zijn gehuisvest. Wanneer de uitkomst van het onderzoek hiertoe aanleiding geeft, zullen maatregelen worden genomen om deze huisvesting te beëindigen. Wanneer deze huisvesting wordt beëindigd is de verwachting dat de bovengenoemde extra huisvestingsbehoefte van 855 plekken in 2023 gelijk blijft, daar bij de berekening van de huisvestingsbehoefte een schatting is gemaakt van het aantal in recreatiewoningen gehuisveste arbeidsmigranten.

De relatie tussen de beleidsvisie en het Afwijkingenbeleid (zie voetnoten op p. 13 en 21)

De vigerende beleidsregels waaraan aanvragen om omgevingsvergunning voor het realiseren van studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting moeten voldoen, zijn opgenomen in hoofdstuk 9 van het Afwijkingenbeleid (dat onderdeel uitmaakt van het Ruimtelijk Beleid). Uit het participatieproces is naar voren gekomen dat het merendeel van de stakeholders tevreden zijn over de huidige regels. De beleidsvisie stuurt dan ook niet aan op een significante wijzigingen van de huidige regels. Wel zullen bepaalde regels zodanig worden aangepast dat ze beter toepasbaar en handhaafbaar zijn. Het betreft hier met name regels ter voorkoming van overlast, waarbij een belangrijk aspect is dat ook de huiseigenaren van met name studentenwoningen kunnen worden aangesproken op hetgeen er in hun woningen gebeurt (goed verhuurderschap). Deze regels zullen als voorschriften aan de omgevingsvergunningen worden verbonden. Het Afwijkingenbeleid zal dus op basis van de beleidsvisie op bepaalde onderdelen worden gewijzigd.

Van belang om ten slotte te vermelden is dat de beleidsvisie op hoofdlijnen de regels weergeeft waaraan vergunningaanvragen en verzoeken om bestemmingsplanherzieningen worden getoetst. Deze regels worden nader uitgewerkt in het Afwijkingenbeleid. Wanneer er in verband met de huisvesting van studenten en arbeidsmigranten aanvragen binnenkomen om een bestemmingsplanherziening en/of een omgevingsvergunning, dan zullen deze aanvragen zowel aan de beleidsvisie als aan het Afwijkingenbeleid moeten worden getoetst.

Terugvaloptie (p. 14)

Daar het niet eenvoudig is om investeerders te interesseren voor het investeren in studentenhuisvestingaccommodaties, is in de beleidsvisie de mogelijkheid gecreëerd van een ‘terugvaloptie’. Dit betekent dat wanneer aan strikte voorwaarden wordt voldaan middels een omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik *tijdelijk* de mogelijkheid wordt geboden voor de huisvesting voor andere woondoelgroepen dan studenten. Door de terugvaloptie zijn investeerders mogelijk eerder bereid om in studentenhuisvesting te ontwikkelen. Zij lopen hierdoor immers risico op leegstand en daarmee op inkomstenderving.

Uitvoeringsagenda (p. 23)

Tot de beleidsvisie behoort ook een uitvoeringsagenda. Hierin zijn de volgende onderwerpen opgenomen.

Opheffen vergunningenstop

Het college zal de tijdelijke stop op vergunningverlening voor verhuur van woningen voor bijzondere woonvormen binnen de bebouwde kom opheffen, met uitzondering van Dronten-Noord. Als de situatie in Dronten-Noord voldoende is genormaliseerd kan ook hier de stop worden opgeheven.

Faciliteren van bouwlocaties

Om het tekort aan studentenwoningen en arbeidsmigrantenaccommodaties op te lossen zal de gemeente de nieuwbouw van studentenwoningen en arbeidsmigrantenaccommodaties faciliteren (= in de zin van planologisch mogelijk maken) conform de regels zoals beschreven in de beleidsvisie.

Opstellen samenwerkingsagenda voor de Aeres campus

Voor de Aeres campus stellen de gemeente en Aeres Hogeschool in gezamenlijkheid een Samenwerkingsagenda op. In de Samenwerkingsagenda wordt een integrale visie op het gebied gegeven.

Verminderen concentratie studentenwoningen in Dronten-Noord

Door middel van gesprekken en onderhandelingen met de eigenaren van studentenwoningen in Dronten-Noord wordt getracht de grote concentratie van studentenwoningen in Dronten-Noord terug te brengen tot zo veel mogelijk de situatie zoals deze was geweest, indien het 100-meter-criterium altijd consequent was toegepast. Deze gesprekken en onderhandelingen vormen een apart project.

Monitoring en evaluatie

In 2025 zal de 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.

KANTTEKENINGEN

Geen.

Het college,

drs. T. van Lenthe
secretaris

drs. J.P. Gebben
burgemeester