

Huisvestingsbeleid studenten en arbeidsmigranten gemeente Dronten

Geachte leden van de raad. Aan u is een voorstel voorgelegd door het college om het beleid huisvesting studenten en arbeidsmigranten vast te stellen.

Vorig jaar heb ik als inwoner meegedaan aan de enquête over dit onderwerp en de informatiebijeenkomst daarover; vandaar mijn belangstelling voor dit voorstel.

Een aantal vragen wil ik aan u voorleggen:

1. Het voorstel lijkt er kortgezegd op neer te komen dat het ruimtelijk beleid van 2018 wordt voortgezet. Echter in het afwijkingenbeleid zoals omschreven in de nota 'Ruimtelijk Beleid' wordt uitgegaan van maximaal 4 studenten of migranten in één woning. Terwijl nu wordt aangegeven op blz. 12 en 20 dat: "uitzonderingen hierop **moeten** mogelijk zijn op basis van voorwaarden". Daarbij wordt niet aangegeven welke kaders daarbij gelden en of deze aan u worden voorgelegd om vast te stellen. In het vigerende beleid werd juist uitgegaan van maximaal 4 om situaties van overlast te voorkomen. Laat u dat idee nu deels los en op welke gronden?
2. Voorgesteld wordt om weer van het harde 100 m criterium uit te gaan. Nu is dit weliswaar een eenvoudig te hanteren criterium dat echter uitgaat van het idee dat met spreiding overlast wordt voorkomen. Daarnaast wordt geen criterium van leefbaarheid voorgesteld. Daarmee wordt het afstandscriterium vooral een criterium waarmee kan worden aangetoond dat statistisch gezien de leefbaarheid niet noemenswaardig zal dalen. Dat zegt echter weinig over mogelijk ervaren overlast in de directe omgeving van kamerverhuur panden. Commissies voor de bezwaarschriften komen daarom, zo heb ik ondervonden, nogal eens tot het oordeel dat een afstandscriterium alleen onvoldoende rekening houdt met de leefbaarheid in de directe omgeving. Daarom hebben steden als bijvoorbeeld Utrecht, Nijmegen, Almere en eerst ook Groningen de leefbaarheidstoets ingevoerd als onderdeel van de vergunningenprocedure. Daarnaast wordt ook voorbijgegaan aan de participatie intenties van de omgevingswet. De mogelijkheid die de raad heeft om bij buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan een initiatiefnemer te verplichten participatie toe te passen; na te gaan hoe zijn plan valt bij de omwonenden om draagvlak te verkrijgen. Mist u ook dit aspect in het voorstel?
3. Het afstandscriterium is niet van toepassing op het centrum. Weet u dat het kaartje waarop dat gebied is aangegeven, een bijlage bij het Ruimtelijk Beleid, ook woongebouwen omvat aan de Noordzijde van de Helling. Is het ook uw bedoeling dat voor deze woongebouwen het 100 m criterium niet van toepassing is?
4. Voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt het naleven van de SNF norm verplicht gesteld. Ik neem aan dat u weet dat deze uitgaat van minimaal 1 toilet en douche per 8 mensen en 3,5 m2 leefruimte pp in een slaapvertrek? Dat betekent dan in een voor Dronten standaard 2 onder 1 kapper plaats kan zijn voor 10 arbeidsmigranten. Gezien de reactie van een aanbieder van huisvesting vermeld in de bijlage van de nota zal gepleit worden om meer dan 4 mensen te kunnen huisvesten. Immers dat kan ook binnen de SNF normering. Gaat u daar in mee of stelt u een duidelijk maximum vast van 4 ook als een woning volgens de normen ruimte biedt voor huisvesting van meer mensen?
5. De gemeente neemt een terughoudende rol in als het gaat om te voorzien in de noodzakelijke huisvesting. Afwachtend wie initiatief neemt en faciliterend op planologisch gebied. De gemeente zou ook een actievere rol kunnen nemen door bijvoorbeeld eigen gronden te bestemmen voor deze doeleinden en te verhuren aan ontwikkelaars. Dan kan via een vorm van aanbesteding de beste prijs/kwaliteit verhouding worden gerealiseerd. Dan heeft de gemeente

meer grip op locaties en kwaliteit terwijl de realisatie en exploitatie wel bij een marktpartij komt te liggen. Wat vindt u van een dergelijke optie?

6. Aangegeven wordt dat de gemeente pas gaat handhaven op illegale situaties als er voldoende alternatieve huisvesting is gerealiseerd. Bevordert de gemeente, alleen al door dit op te schrijven, het ontstaan van illegale situaties en vindt u het correct naar de inwoners van Dronten om niet te handhaven bij illegale situaties?

Als inwoners melding doen van illegaliteit zal de gemeente, zeker indien er sprake is van overlast, wel moeten handhaven.

7. Nieuwbouw woningen mogen niet worden ingezet voor kamerverhuur. Wat is daar de reden voor? Maakt dat misschien onze nieuwbouwprojecten minder aantrekkelijk voor kopers maar geldt datzelfde dan ook niet voor bestaande bouw?
8. Weet u als u dit beleid vaststelt wat de effecten zijn? Hoeveel woningen zullen mogelijk worden ingezet voor kamerverhuur en in welke wijken? Kent u het beleid van de omliggende gemeenten zoals Almere, Zeewolde, Lelystad en de NOP en is dat meegewogen bij dit voorstel? Kan het beleid van Dronten leiden tot een aanzuigende werking of juist niet. Kamerverhuur is immers een markt voor investeerders die over gemeentegrenzen heen opereren.

Als u deze effecten in beeld brengt kunt u aan de voorkant sturen i.p.v. evalueren achteraf. Ook geeft een effectanalyse inzicht of kamerverhuur bijdraagt aan de huisvestingsopgave. Als dat niet het geval is zult u dan niet meer energie moeten steken in specifieke huisvesting op maat die aansluit op de behoeften van de genoemde doelgroepen?

Het voorgestelde besluit:

Dan over het voorstel zelf: u wordt voorgesteld de visie vast te stellen terwijl het feitelijk vanuit uw rol moet gaan om de kaders. Deze staan in de visie in paragraaf 2.3 in combinatie met 2.2.4. en in paragraaf 3.3 in combinatie met 3.2.4. Echter het vigerende beleid dat in de twee sub paragrafen wordt genoemd is niet volledig in vergelijking met het vigerend beleid zoals beschreven in het Ruimtelijk Beleid van 2018. Bovendien is er een verschil op het punt van aantallen per woning. Vindt u met mij dat daarmee onduidelijkheid ontstaat over wat nu precies aan u wordt voorgesteld?

Onder het kopje kanttekeningen staat dat deze er niet zijn. Dat is bijzonder. Bij een dergelijk belangrijk onderwerp met veel impact zijn er altijd kanttekeningen zie ook punt 8. Ik zal er enkele noemen:

- Is dit beleid afdoende om op korte termijn te voorzien in voldoende huisvesting? Hoe groot is het risico dat dit doel niet wordt bereikt en wat doet u om dat de kans daarop te verkleinen?
- Welke risico's zijn er op het gebied van de leefbaarheid in de directe omgeving van panden en wat wordt gedaan om dat risico te verminderen?
- Is er kans op planschade als gevolg van dit voorgestelde beleid?

Kortom: bent u van mening dat dit voorstel rijp is voor besluitvorming of dat er eerst aanvullingen nodig zijn die antwoord geven op de vragen die ik aan u heb voorgelegd?

Anton Maris, inwoner Dronten

Dronten, 10 juni 2020