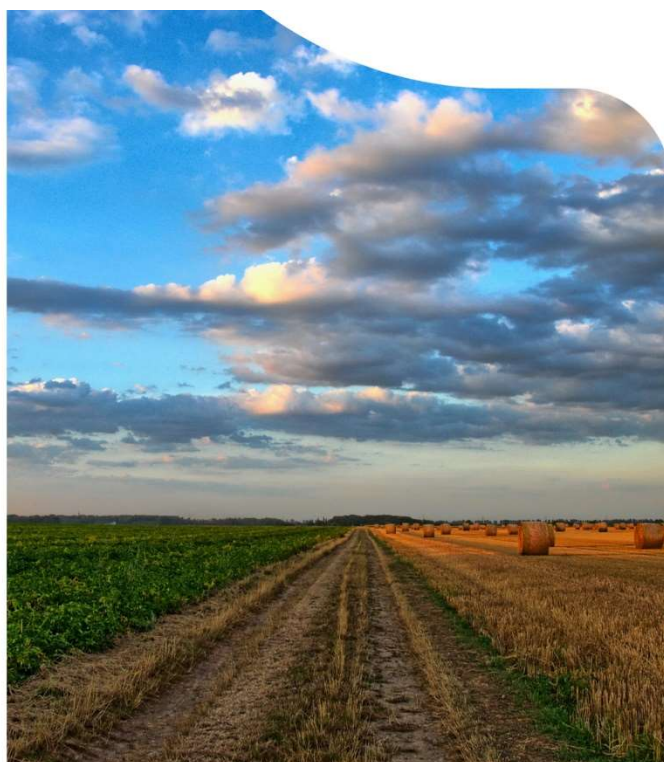




Beleidsvisie huisvesting studenten en tijdelijke arbeidsmigranten

RAPPORT DEFINITIEF

In opdracht van de Gemeente Dronten

13 mei 2020 | Versie definitief



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Waarom een beleidsvisie?	3
1.1.1. De opgave	3
1.1.2. Doelen beleidsvisie	4
1.2. Marktsituatie Dronten	4
1.3. Participatietraject	5
1.4. Terminologie	5
1.5. Leeswijzer	6
2. Studentenhuisvesting	7
2.1. Dronten in landelijke en regionale context	7
2.2. Situatie studentenhuisvesting in Dronten	7
2.2.1. Aanbod van huisvesting	7
2.2.2. Vraag naar huisvesting	8
2.2.3. Vigerend beleid	10
2.2.4. Problematiek Dronten-Noord	11
2.2.5. Eerstejaarscontract campus Aeres Hogeschool	11
2.2.6. Uitdagingen	11
2.3. Visie op studentenhuisvesting	12
3. Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten	15
3.1. Nationale en provinciale context	15
3.2. Situatie in Dronten	16
3.2.1. Aanbod huisvesting	16
3.2.2. Woonopgave arbeidsmigrantenhuisvesting	17
3.2.3. Marktsituatie	18
3.2.4. Vigerend beleid	18
3.2.5. Kenmerken huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten	19
3.2.6. Uitdagingen	20
3.3. Visie huisvesting arbeidsmigranten	20
4. Uitvoeringsagenda	23
Bijlage I: Uitgangspunten nieuwe locaties	25
A. Studentenhuisvesting	25
B. Huisvesting arbeidsmigranten	27
Bijlage II: Stakeholders en participatie	29



1. Inleiding

In het dagelijks leven in de gemeente Dronten nemen studenten en tijdelijke arbeidsmigranten een belangrijke plaats in. Al decennia lang volgen studenten een opleiding aan de Aeres Hogeschool Dronten, van International Food Business tot Agrotechniek & management. De hogeschool en de studenten zijn verweven met Dronten. Niet alleen wonen en studeren zij in Dronten, ook werken de studenten samen met bedrijven in Dronten en omgeving. De gemeente Dronten is er trots op dat deze studenten op zoveel vlakken een onderdeel vormen van Dronten.

Daarnaast is door de toetreding van enkele Oost-Europese landen tot de Europese Unie het aantal tijdelijke arbeidsmigranten in Nederland vanaf 2004 gestaag toegenomen. Zo ook in Dronten, waar tijdelijke arbeidsmigranten de afgelopen jaren een steeds groter aandeel hebben gekregen in de lokale economie. In de gemeente Dronten werken zij onder andere in de landbouw en visserij, de detail- en groothandel en de horeca. Zij leveren een bijdrage aan de economie van Dronten.

Beide doelgroepen, studenten en tijdelijke arbeidsmigranten, hebben behoefte aan kwalitatief goede en gepaste huisvesting. 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 arbeidsmigranten¹. Daardoor 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?

In de afgelopen jaren is het aantal studenten en arbeidsmigranten in Dronten gestegen en de verwachting is dat deze groei ook in de nabije toekomst zal doorzetten. Hierdoor heeft de huisvesting van deze doelgroepen aandacht, zoals opgenomen in de Woonvisie Gemeente Dronten (2016-2021), vastgesteld op 30 juni 2016. 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. De opgave

Door de toenemende behoefte naar tijdelijke arbeidsmigranten en de groei van de Aeres Hogeschool is de vraag naar gepaste huisvesting gegroeid. Aan de Aeres Hogeschool stonden in 2019 2.160 studenten ingeschreven, terwijl er in 2015 1.490 studenten stonden ingeschreven. 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

¹ 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.



waren, bij recht zijn toegestaan. Medio 2016 zijn de bestemmingsplannen op dit onderdeel aangepast, zodat het vanaf dat moment niet meer zonder vergunning was toegestaan om een reguliere woning in gebruik te nemen als studenten- of arbeidsmigrantenwoning.² De vroegere situatie tot 2016 heeft echter geleid tot een ongewenst grote concentratie van gehuisveste studenten en tijdelijke arbeidsmigranten in met name Dronten-Noord. Daarnaast is een deel van de tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest in voor de gemeente onbekende plekken. De opgave 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).

De bronnen waaruit is geput om de prognoses voor de huisvestingsbehoefte van de studenten en de tijdelijke arbeidsmigranten op te stellen, zijn van vóór de crisis in verband met het Coronavirus. 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 prognoses. Bij de eerstvolgende monitoring zal blijken wat de daadwerkelijke gevolgen zijn van Coronacrisis en of de prognoses bijgesteld dient te worden.

1.1.2. Doelen beleidsvisie

Het doel van deze beleidsvisie is tweeledig:

- Als eerste wordt beoogd inzicht te geven in de huidige woonsituatie rondom beide 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 voor beide doelgroepen 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 studentenhuishuisvesting 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. Investeerders ervaren een te hoog risicoprofiel. 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 willen realiseren.

² Via het Afwijkingenbeleid kan onder voorwaarden wel worden meegewerkt aan bewoning door studenten en arbeidsmigranten in een reguliere woning.



1.3. Participatietraject

De beleidsvisie is vormgegeven door een participatietraject waarin verschillende stakeholders zijn betrokken. In dit traject lopende in 2019 en 2020:

- 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.
- 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. Het vergunningenstelsel en het 100-meter criterium zijn effectief. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat zonder aanvullende maatregelen in Dronten-Noord de te hoge concentratie zal blijven voortbestaan.

Ook hebben de stakeholders aangegeven dat er actie moet worden ondernomen om nieuwbouw van een aantal studentencomplexen en arbeidsmigrantenlogies mogelijk te maken. Om tegemoet te komen de wensen van de stakeholders hebben we een uitvoeringsagenda opgesteld bij deze beleidsvisie. In die uitvoeringsagenda beschrijven wij de actie die wij ondernemen om de nieuwbouw te stimuleren. Tevens hebben we een strategie ontwikkeld die er toe moet leiden dat het aantal studentenwoningen in Dronten-Noord zal verminderen.

1.4. Terminologie

Met tijdelijke arbeidsmigranten worden de arbeidsmigranten bedoeld die naar Nederland komen om te werken voor een korte periode. De provincie Flevoland en de Flevolandse gemeenten melden in hun onderzoek (februari 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 woonwensen voor beide groepen lopen volgens het onderzoek niet erg uit elkaar. In deze beleidsvisie is de doelgroep begrensd op een maximale verblijfsduur van drie jaar. Deze doelgroep heeft in beginsel dus niet de intentie om zich hier permanent te vestigen.



1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de visie voor studentenhuisvesting. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de beleidsvisie voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Omdat studenten en tijdelijke arbeidsmigranten 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.

2.1. Dronten in landelijke en regionale context

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Kences wordt de jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting uitgevoerd. 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. Het leenstelsel heeft landelijk effect gehad: een daling van het percentage uitwonende studenten.

Landelijk gezien zet de groei van het aantal studenten door, maar dit geldt met name voor de universiteiten en minder voor hogescholen, waar zelfs een daling wordt verwacht. 'Groene' hogescholen vormen hier een uitzondering op: naar verwachting blijft het aantal studenten de komende vijf jaar ongeveer gelijk (Ministerie van OCW, 2019). Deze groene hogescholen bieden een specifieke opleiding aan, waardoor ze minder met andere hogescholen concurreren. Mede door deze bijzondere positie ziet de hogeschool in Dronten haar studentenaantallen stijgen in de laatste jaren.

2.2. Situatie studentenhuisvesting in Dronten

2.2.1. Aanbod van huisvesting

In 2019 is er in Dronten studentenhuisvesting voor 942 studenten, op een totaal van 2.160 studenten. OFW voorziet in huisvesting voor 377 studenten op de campus, 515 plekken zijn beschikbaar via kamers in particulier eigendom en Aeres Hogeschool heeft in 2019 50 containerwoningen op de campus ontwikkeld (zie Tabel 2.1).

Studentenhuisvesting Dronten	Aantal kamers en studenten (2019)
Woningcorporatie OFW	377
Particulier eigendom	515
Containerwoningen Aeres	50
Totaal uitwonend	942
Totaal voltijdstudenten	2.160

Tabel 2.1 Aantal studenten uitwonend in de kern van Dronten 2018 (Bron: aangeleverde cijfers Aeres Hogeschool, OFW en de gemeente Dronten)

In maart 2020 zijn circa 120 studenten van de Aeres Hogeschool woonachtig in Zeewolde, Swifterbant, Biddinghuizen, Lelystad en Kampen. Het is onbekend of deze studenten:



- bewust thuiswonend zijn;
- thuiswonend zijn, terwijl zij in Dronten willen wonen, of;
- uitwonend zijn vanwege tekort aan huisvesting in Dronten (uitgeweken naar andere plaats).

Binnen de groep studenten woonachtig in de omliggende gemeenten, schat Aeres het aandeel uitwonenden op 60%. Wij gaan er vanuit dat dit aandeel idealiter in Dronten zou willen wonen. Dit aandeel studenten wordt opgeteld bij de vraag naar studentenhuishuizing.

2.2.2. Vraag naar huisvesting

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 van 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. Dat 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.

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 2.288 studenten en met 2023.

Prognose huisvestingsopgave studenten

De prognose baseren we op drie bronnen:

1. Landelijke studentenmonitor.
De studentenmonitor verwacht *een daling* van het aantal hbo studenten in Dronten.
2. Verwachting studentenaantallen van Aeres.
Aeres verwacht *een stijging* van het aantal studenten in Dronten.
3. Informatie van het ministerie van Onderwijs.
Het ministerie verwacht dat voor groen onderwijs de studentenaantallen *gelijk blijven*.

Deze drie bronnen vertonen een verschillend beeld.



Deze verschillen gaven aanleiding om contact op te nemen met de opstellers van de Monitor. Uit hun toelichting blijkt het volgende:

- De Monitor baseert haar prognoses op een landelijke referentieraming van het ministerie van OCW.
- De trends uit deze landelijke raming worden gekwantificeerd en daarna toebedeeld aan de verschillende studiesteden.
- Doordat de trendverwachting is dat landelijk de studentenaantallen voor hogescholen afnemen in de komende jaren, laat de prognose voor Dronten ook een sterke daling zien.
- Hetzelfde principe geldt voor de ratio uitwonend/thuiswonend in de prognoses. Dit is gebaseerd op landelijke trends en wordt daarna toebedeeld aan de studiesteden.
- De Monitor corrigeert niet voor individuele gevallen.
- De Monitor maakt geen onderscheid naar sector.

Daarnaast meldt het ministerie van OCW over hogescholen het volgende³: *"De verwachting is dat het aantal studenten de komende jaren zal gaan dalen, behalve in de sector Groen."* De Aeres Hogeschool valt binnen de sector groen en deze sector heeft een klein aandeel (4,5%) binnen het totaal aantal hogescholen. Doordat alle andere sectoren wel krimpen en de Monitor geen onderscheid maakt naar sector, is het aannemelijk dat de prognoses in de Monitor geen accurate afspiegeling vormen voor de Aeres Hogeschool Dronten en te weinig rekening houdt met het specifieke karakter van Aeres Dronten. Dit verklaart het contrast tussen de prognoses van de Monitor en de feitelijke en verwachte aantallen van de Aeres Hogeschool. De gerealiseerde cijfers van Aeres laten een groei van het aantal studenten zien. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat de cijfers van Aeres m.b.t. de studentenaantallen de beste benadering van de toekomstverwachting vormen.

De toekomstige vraag naar studentenhuysvesting wordt berekend als volgt:

$$\text{Toekomstige vraag} = \text{prognose studenten} \times \text{toekomstig percentage uitwonende studenten}$$

Voor het aandeel uitwonende studenten hanteren we maximaal 55% (bron: landelijke studentenmonitor). Dat leidt in 2023 tot een maximaal te verwachten vraag van $55\% \times 2.288$ studenten = 1.258 kamers.

Aanvullende toekomstige ontwikkelingen

De bovenstaande huisvestingsprognose behoeft aanvulling van mogelijke toekomstige ontwikkelingen:

- Ten eerste wordt op basis van een nieuwe strategie voor Dronten-Noord gepoogd het aantal studentenhuizen te verminderen. Indien succesvol nemen de huisvestingsmogelijkheden voor studenten hier af met een aantal van circa 80. Dit vergroot de huisvestingsopgave met eenzelfde getal, omdat deze studenten elders huisvesting moeten vinden.
- Ten tweede verloopt per 1 mei 2023 de vergunning voor het huisvesten van 270 arbeidsmigranten op de campus. Deze woningen zijn afgeschreven. Deze locatie kan wel worden getypeerd als potentiële herontwikkelingslocatie, primair voor studentenhuysvesting of (secundair) voor een andere maatschappelijke functie (verwant aan onderwijs).
- Ten derde kan waarschijnlijk een deel van de studenten, woonachtig in Biddinghuizen, Kampen, Lelystad en Zeewolde, bij de vraag worden opgeteld (aannee is 60%, derhalve 72 studenten).

Het is gewenst deze ontwikkelingen te monitoren, teneinde effectief in te kunnen spelen op de toekomstige vraag.

³ <https://www.onderwijsincijfers.nl/kengetallen/hbo/studenten-hbo/prognose-aantal-studenten-hbo>



De huisvestingsopgave voor studenten

De huisvestingsopgave voor studenten op korte termijn bestaat hierdoor uit:

- het realiseren van maximaal 366 plekken op basis van de prognose van Aeres Hogeschool;
- het realiseren van 80 plekken ter vervanging van de studentenwoningen in Dronten-Noord, en;
- het realiseren van 72 plekken op basis van de aannames over uitwonende studenten buiten Dronten.

De gemeente wil marktpartijen die studentencomplexen bouwen faciliteren tot maximaal de bovenkant van de bandbreedte. Als marktpartijen willen investeren in Dronten, dan wil de gemeente dat faciliteren. Met faciliteren wordt bedoeld: planologisch mogelijk maken (want het is niet de taak van een gemeente om zelf huisvesting bouwen). Onderstaande tabel geeft de huisvestingsopgave voor studenten in Dronten.

Herkomst behoefte	Aantallen
Prognose Aeres Hogeschool	366
Afname studentenwoningen Dronten-Noord	80
Uitwonende studenten omliggende gemeentes	72
Totaal maximaal aantal te faciliteren plekken:	518

Tabel 2.3. Totaal aantal te faciliteren plekken voor studentenhuisvesting in Dronten.

Wij stellen voor om de bandbreedte te hanteren van 450 tot 550 te faciliteren plekken voor studenten te aangezien er een mate van onzekerheid in bovenstaande cijfers is:

- Er bestaat de mogelijkheid dat er meer studenten in Dronten willen wonen die nu geen kamer kunnen bemachtigen en die nu derhalve dagelijks reizen naar Dronten.
- Er bestaat de mogelijkheid dat niet alle studenten - die momenteel uitwonend buiten Dronten zijn - in Dronten willen wonen.
- Er bestaat de mogelijkheid dat het percentage uitwonenden studenten in de toekomst zal stijgen of dalen.

2.2.3. 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.

2.2.4. Problematiek Dronten-Noord

In het verleden zijn grote concentraties studentenwoningen in met name Dronten-Noord ontstaan, doordat 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 (deze huisvesting van studenten of arbeidsmigranten is 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 het aantal studentenwoningen te verminderen.

2.2.5. Eerstejaarscontract campus Aeres Hogeschool

Tot 2019 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 tegen het einde 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.

2.2.6. 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 438 in 2023, exclusief de mogelijke ontwikkelingen ten aanzien van de vermindering van studentenhuishuisvesting 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 terugbrengen van de grote concentratie studentenwoningen in met name Dronten-Noord 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 wijk 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 in reguliere woonwijken. Een 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 elke studentenwoning wenselijk, hierbij dient de straal tussen twee studentenwoningen (en/of tijdelijke arbeidsmigrantenwoningen) ten minste 100 meter te bedragen. In het centrum is dit afstandscriterium momenteel niet van toepassing: enerzijds dragen studenten bij aan een levendig centrum, anderzijds kan een hoge concentratie ten koste gaan van de gewenste uitstraling. Dit vraagt aandacht.

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 huisvesting⁴

De uitwonende studenten in Dronten kunnen wonen:

- op de campus;
- in particuliere studentenhuizen verspreid door de woonwijken van Dronten;
- in grootschalige locaties binnen de bebouwde kom van Dronten;
- onder voorwaarden op bedrijventerreinen

Internationale studenten worden bij voorkeur gehuisvest op de campus.

Zowel nu als in de toekomst vormen studenten de primaire woondoelgroep op de Aeres Hogeschool campus. De campus vormt een belangrijke locatie om middels (tijdelijke) nieuwbouw het aanbod van studentenhuishuisvesting te verhogen. Dit betekent ook dat permanente huisvesting van arbeidsmigranten op de campus strijdig is met deze visie op studentenhuishuisvesting. Na afloop van de omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de campus op 1 mei 2023 is bewoning op de campus door deze doelgroep niet meer toegestaan.

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 passend bij de vraag vormgegeven in een van de volgende typen bewoning:

- appartement
- kamerbewoning
- studio

Voor de woningcomplexen geldt dat er beheer en een beheerplan nodig is. Dit plan dient bij een vergunningaanvraag te worden geleverd. Op basis hiervan kan zo nodig effectieve handhaving plaatsvinden.

De huisvesting van studenten kan onder voorwaarden worden geïntegreerd met andere (bijzondere) doelgroepen als de situatie daartoe aanleiding geeft.

De omgeving wordt bij nieuwbouw en herontwikkeling betrokken. Ook bij tijdelijke huisvesting en transformatie van een locatie moet de omgeving worden betrokken.

Omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik

Om zorg te dragen dat investeerders eerder bereid zijn studentenhuishuisvesting te ontwikkelen, wordt middels een omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik de mogelijkheid geboden voor alternatieve huisvesting voor

⁴ De regels waaraan vergunningaanvragen en verzoeken om bestemmingsplanherzieningen worden getoetst worden nader uitgewerkt in het Afwijkingenbeleid.



andere woondoelgroepen indien er voor langere tijd een aantoonbare mate van leegstand is ontstaan als gevolg van een tekort aan studenten. Investeerders wordt hiermee een terugvaloptie geboden.

Voorwaarden voor gewijzigd gebruik van een studentenwoning

Het college kan een omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik afgeven. Het gebruik van de woning wijzigt: ook andere doelgroepen dan studenten kunnen er dan wonen. Dit kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Aanvrager kan aantonen dat er in het complex al meer dan 18 maanden substantiële leegstand bestaat
- b. Aanvrager kan aantonen dat deze leegstand buiten zijn/haar invloedssfeer ligt
- c. Er zijn geen zwaarwegende argumenten die de vergunningverlening tegenhouden
- d. Belanghebbenden worden niet onevenredig geschaad
- e. Er heeft communicatie met omwonenden plaatsgevonden
- f. De omgevingsvergunning is tijdelijk. De maximale termijn is vijf jaar met een optie tot verlenging.

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.

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 planologisch mogelijk maken. 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.



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 de gemeente Dronten. Paragraaf 3.3 beschrijft per thema de visie op de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in Dronten.

3.1. Nationale en provinciale context

De rijksoverheid geeft aan dat er minstens 400.000 tijdelijke 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 op onbekende locaties 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 en de Flevolandse gemeenten (februari 2020). Belangrijkste constatering is dat er een tekort is aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Dit blijkt onder andere uit de volgende gegevens:

- Het onderzoek stelt het aantal arbeidsmigranten dat *werkzaam* is in Flevoland in 2018 op circa 15.900.
- Sinds 2010 is het aantal *geregistreerde* arbeidsmigranten in Dronten jaarlijks toegenomen met 7%.
- Het onderzoek schat het aantal arbeidsmigranten *woonachtig* in Flevoland in 2020 op 16.200, een verdrievoudiging sinds 2010. Ongeveer 75% hiervan werkt in de gemeente Almere of in de Noordoostpolder.
- Het onderzoek inventariseert 4.700 short- en midstay woonplekken. Daarnaast hebben 2.100 tijdelijke arbeidsmigranten zich permanent gevestigd. De overige 9.400 arbeidsmigranten hebben wel een verblijfspot, maar de locatie onttrekt zich aan waarneming van gemeenten.
- Het onderzoek prognosticeert tot 2030 een jaarlijkse procentuele groei van arbeidsmigranten van 1.11%. Hierdoor groeit het aantal arbeidsmigranten in Flevoland met 2.300, tot een totaal van 18.200 in 2030.
- Het provinciaal onderzoek 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 in 2018 810 arbeidsmigranten geregistreerd (zie Tabel 3.1).
- 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.

Locatie	Aantal 2010	Aantal 2018	Vershil absoluut	Jaarlijkse groei
Almere	2.880	4.700	1.820	6%
Dronten	480	810	330	7%
Lelystad	1.100	1.920	820	7%
Noordoostpolder	480	1.370	890	14%
Urk	50	100	50	12%
Zeewolde	140	1.430	1.290	34%
Provincie Flevoland	5.130	10.350	5.220	9%

Tabel 3.1. Provincie Flevoland. Aantal geregistreerde arbeidsmigranten naar woongemeente 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 plekken.

Legale huisvestinglocaties tijdelijke arbeidsmigranten in Dronten

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

Tabel 3.2. Bekende huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten in Dronten

Het provinciaal onderzoek schat het totaal aantal woonachtigen in de gemeente Dronten tussen de 1.250 en 1.350 in 2018. Onbekende huisvesting voltrekt zich waarschijnlijk op agrarische percelen en in recreatiewoningen. De gemeente acht huisvesting van arbeidsmigranten in recreatiewoningen en op vakantieparken ongewenst. Ruimte bieden voor nieuwe ontwikkellocaties resulteert in een meer gebalanceerde situatie tussen de woningvraag en het woningaanbod. Hierdoor zijn arbeidsmigranten niet meer genoodzaakt in voornoemde huisvesting te verblijven.



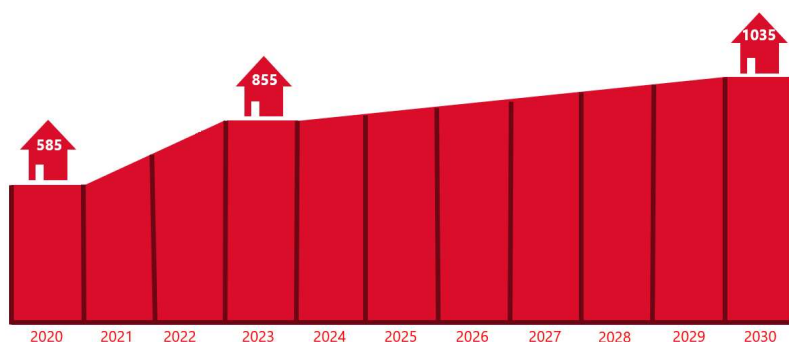
3.2.2. Woonopgave arbeidsmigrantenhuisvesting

Het provinciaal onderzoek geeft inzicht in de huisvestingsvraag voor arbeidsmigranten. De in het provinciaal onderzoek genoemde aantallen en groeiscenario's zijn gebruikt om in deze beleidsvisie de huidige en toekomstige huisvestingsvraag inzichtelijk te maken.

In 2018 is het totaal aantal woonachtige arbeidsmigranten in de gemeente Dronten 1.300.⁵⁶ In de huidige berekening voor Dronten is het midden hiervan aangehouden, namelijk 1.300. Het provinciaal onderzoek stelt dat, uitgaande van het basis groeiscenario, per jaar het aantal arbeidsmigranten met 1.11% toeneemt.⁷ Voor Dronten betekent dit voor 2020 een stijging naar 1.329 arbeidsmigranten. Het bestaande aanbod van arbeidsmigrantenhuisvesting is in paragraaf 3.2.1 bepaald op 744 plekken. Het verschil hiertussen zijn de 'onzichtbare' plekken. Voor deze 585 onzichtbare plekken willen wij nieuw te bouwen plekken faciliteren.

Op basis van het groeipcentage wordt voor 2030 een stijging verwacht van 1.329 naar 1.541 tijdelijke arbeidsmigranten. 85% van deze toename valt binnen de scope voor short- en midstay arbeidsmigranten, in totaal 180 plekken.

Per mei 2023 verloopt de tijdelijke vergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de campus van de Aeres Hogeschool. De campus is primair bedoeld voor huisvesting van studenten; tijdelijke arbeidsmigranten is hier geen passende doelgroep. Met de opheffing van deze 270 plekken, neemt de behoefte per 1 mei 2023 toe met 270 plekken. De huidige vervangingsvraag, de vervangingsvraag per 2023 en de verwachte groei aan tijdelijke arbeidsmigranten tot 2030 resulteert in een totale huisvestingsopgave van 1.035 over de komende 10 jaar, uitgaande van het basis economisch groeiscenario. Onderstaand figuur geeft deze opgave weer.



Figuur 1. Huisvestingsopgave tijdelijke arbeidsmigranten 2020-2030

Op basis van de huidige huisvestingsbehoefte en verwachting op korte termijn ontstaat er een huisvestingsbehoefte van 855 plekken tussen nu en 2023. Wij stellen voor de ontwikkeling van 855 plekken middels een aantal (grootschalige) locaties mogelijk te maken. Tevens wordt voorgesteld om over vijf jaar een

⁵ Zowel geregistreerd als niet-geregistreerd.

⁶ 1.300 is het midden van de bandbreedte uit het provinciaal onderzoek.

⁷ Namelijk, er wordt gesteld dat de economische groei een positieve relatie heeft met het aantal arbeidsmigranten, waarbij een 1% stijging van het aantal banen zorgt voor 3.7% toename van arbeidsmigranten. De economische groei in het basis groeiscenario is jaarlijks 0,3%. Dit resulteert in een $(0,3 \times 3,7 =)$ 1.11% stijging van het aantal arbeidsmigranten in Dronten.



evaluatie uit te voeren om te onderzoeken hoe de vraag naar locaties voor arbeidsmigranten zich ontwikkelt. Op basis van die evaluatie kan worden besloten het aantal plekken aan te passen.

3.2.3. Marktsituatie

Er is voldoende potentieel aanbod van marktpartijen om invulling te geven aan de vraag naar huisvesting: investeerders zijn geïnteresseerd om huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten te realiseren en melden zich bij de gemeente met het verzoek om een omgevingsvergunning. De huisvesting zal met name buiten de bebouwde kom of aan de randen van de kernen (binnen de bebouwde kom) dienen te worden gerealiseerd. Voor nieuwe grootschalige huisvesting binnen de bebouwde kom is te weinig maatschappelijk draagvlak. Om bouwen buiten de bebouwde kom mogelijk te maken, dienen er (beperkt) bouwvlakken te worden toegestaan, waar medewerking van de provincie is vereist.

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.
- Een SNF-keurmerk is vereist.
- Bewoning van maximaal vier personen per woning is 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 de betreffende 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.

Uitzendbureau Level One is een belangrijke werkgever voor de tijdelijke arbeidsmigranten in Dronten. Level One geeft aan qua werkgelegenheid te kunnen groeien, mits er voldoende huisvesting beschikbaar is. Level One kan pas tijdelijke arbeidsmigranten naar Dronten halen als ze hen ook daadwerkelijk onderdak kan bieden. Waar het nieuw te ontwikkelen huisvesting betreft, zoekt de werkgever er vaak 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:

- Zo goed mogelijk laten aansluiten van het aanbod op de toekomstige vraag. Hierbij moet rekening worden gehouden dat naast de groeiende vraag tevens per mei 2023 de tijdelijke locatie van 270 arbeidsmigranten op de campus zal verlopen.
- Het rekening houden met de woonwensen van tijdelijke arbeidsmigranten bij het realiseren van nieuwe locaties.
- 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.
- Het optreden tegen ongewenst gedrag in het centrum van Dronten.
- Het inzetten 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. Wij vinden het van belang in regionaal verband in ieder geval met de gemeenten Zeewolde en Noordoostpolder af te stemmen over vraag en aanbod van huisvesting van arbeidsmigranten. 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.
- De prioriteit ligt bij het vergroten van het woningaanbod voor arbeidsmigranten. Op het moment dat hieraan wordt voldaan, wordt het opportuun om de aandacht te vestigen op de illegale huisvesting.

B. Ontwikkeling huisvesting⁸

Tijdelijke arbeidsmigranten wonen in een mix van:

- Particuliere woningen verspreid over de woonwijken in Dronten (100 meter criterium).
- Kleine accommodaties in het centrum (maximaal 50 personen)
- Middelgrote accommodaties (maximaal 150 personen) buiten het centrum maar 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 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.

Het is wenselijk dat huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten op agrarische percelen zonder passend bouwvlak beperkt mogelijk is onder voorwaarden. Dit is maatwerk, in nauwe afstemming met de provincie Flevoland.

Ook is het mogelijk dat tijdelijke arbeidsmigranten onder voorwaarden worden gehuisvest op bedrijventerreinen. De huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten moet aansluiten op de woonwensen van de tijdelijke arbeidsmigranten zelf.

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. Indien er bij een grootschalige nieuwbouwcomplex geen openbaar vervoer is, dan is de exploitant of werkgever verantwoordelijk voor vervoer.

Werkgevers of exploitanten zijn verantwoordelijk dat arbeidsmigranten zich registreren in de Gemeentelijke Basis Administratie. Deze verplichting nemen wij op in het Afwijkingenbeleid.

D. Locaties

Tijdelijke arbeidsmigranten moeten de mogelijkheid hebben om zelf te kunnen kiezen waar ze willen wonen. Aandachtspunten hierbij is een goede bereikbaarheid van de voorzieningen. Daarnaast wonen de tijdelijke arbeidsmigranten bij voorkeur dichtbij het werk.

⁸ De regels waaraan vergunningaanvragen en verzoeken om bestemmingsplanherzieningen worden getoetst worden nader uitgewerkt in het Afwijkingenbeleid.



Huisvesting van arbeidsmigranten op vakantieparken en in recreatiewoningen is niet gewenst, omdat deze locaties behoren te worden gebruikt voor recreatieve doeleinden. Op het moment dat bijzondere doelgroepen, zoals tijdelijke arbeidsmigranten huisvesting zoeken op 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.

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. Locaties met goede OV bereikbaarheid hebben, indien mogelijk, de voorkeur.



4. Uitvoeringsagenda

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

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

1. Opheffen vergunningenstop

De gemeente 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. 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 in ontwikkeling 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 vermeld dat er een tekort is aan studentenwoningen en arbeidsmigrantenaccommodaties. 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. Met de provincie zullen voorwaarden - waaraan de bouw en exploitatie van arbeidsmigrantenlogies moet voldoen - worden afgestemd, indien de logies in het landelijk gebied worden gerealiseerd.
- Voor de nieuwbouw van studentenhuysvestingscomplexen zijn er daarentegen te weinig investeerders. Om het investeren in studentenhuysvesting te stimuleren, zullen wij een zogenaamde terugvaloptie formuleren. Dat betekent dat - om zorg te dragen dat investeerders eerder bereid zijn studentenhuysvesting te ontwikkelen - er de mogelijkheid wordt geboden voor een alternatief gebruik door andere woondoelgroepen indien er aantoonbaar en langdurig leegstand is ontstaan als gevolg van een tekort aan woningzoekende studenten, onder nader te formuleren voorwaarden.

3. Opstellen samenwerkingsagenda voor de Aeres campus

Voor de Aeres campus stellen gemeente en Aeres in gezamenlijkheid een Samenwerkingsagenda op. In de Samenwerkingsagenda wordt een integrale visie op het gebied gegeven. Deze visie bevat de hoofdlijnen van toekomstige ontwikkelingen van dat gebied. Daarnaast bevat de visie de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Er moet in staan hoe en waar de ontwikkelingen plaatsvinden. De vergunning voor



het gebruiken van de 270 eenheden voor arbeidsmigrantenhuisvesting zal niet worden verlengd. In de samenwerkingsagenda worden ook afspraken gemaakt over de toekomst van deze 270 eenheden.

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 bouwrechten aan de huiseigenaren, in ruil waarvoor de verhuur aan studenten wordt beëindigd. Momenteel voeren wij 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 alleen op basis van vrijwilligheid gemaakt kunnen worden.

Onderdeel van dit traject is het (doen) ontwikkelen van bouwkavels en/of faciliteren van nieuwe bouwrechten. Bouwkavels en bouwrechten zetten wij in als compensatie voor huiseigenaren die vrijwillig afstand doen van verhuur aan studenten. Wij onderzoeken een aantal toekomstige bouwlocaties.

5. Studentenhuisvesting in het centrum

Bij het participatieproces over de huisvesting van studenten zijn ten aanzien van het centrum geen specifieke signalen naar voren gekomen. Daarentegen zijn bij het participatieproces over de actieplannen vitale centra wel signalen ontvangen over de effecten van studentenhuisvesting in het centrum. In dat kader wordt bij de uitvoering van de actieplannen vitale centra samen met ondernemers integraal gekeken naar eventueel mogelijke en wenselijke maatregelen.

6. 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. Indien daar aanleiding toe is, kan deze evaluatie op een eerder moment plaatsvinden. Bij de evaluatie zullen stakeholders worden betrokken.

Ook zal er gemonitord worden of een verandering van de vraag-aanbod situatie van de huisvesting van arbeidsmigranten en studenten ingrijpen nodig maakt.

Bijlage I: Uitgangspunten nieuwe locaties

Omdat er een tekort is aan huisvesting voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten, wil de gemeente een aantal nieuwbouwlocaties faciliteren. In deze bijlage zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen waaraan nieuwe bouwlocaties en nieuw te bouwen eenheden aan moeten voldoen. We laten hierbij de reguliere woningen in de woonwijken waarvoor het 100 meter criterium geldt buiten beschouwing.

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

A. Studentenhuisvesting

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.



Afwegingskader nieuwe locaties studentenhuisvesting

Klein (tot 20 personen)		Middelgroot (21 tot 60 personen)	Groot (61 tot 300 personen)
Locatie			
	A) Op de campus	A) Op de campus	A) Op de campus
	B) Binnen de bebouwde kom (100-meter criterium geldt)	B) Binnen de bebouwde kom	B) Binnen de bebouwde kom
Grootte van bufferzone tussen nieuwbouw en bestaande woningen, niet zijnde bijzondere woonvorm⁹			
15 meter		30 meter	50 meter
Beheer			
Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving		Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving	Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving
Parkeren			
A) Fietsen op eigen terrein B) Auto's indien mogelijk op openbare weg		A) Fietsen op eigen terrein B) Auto's op eigen terrein	A) Fietsen op eigen terrein B) Auto's op eigen terrein
Afval			
De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval		De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval	De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval
Unitgrootte (personen)			
Maximaal 4 per unit		Maximaal 6 per unit	Maximaal 16 per unit
Maximale bouwhoogte			
Afhankelijk van locatie		Afhankelijk van locatie	Afhankelijk van locatie
Extra faciliteiten en voorzieningen			
Niet van toepassing		Opnemen in bouwplan	Opnemen in bouwplan
Perceelafscheiding			
Passend in omgeving		Passend in omgeving	Passend in omgeving

⁹ Voor de campus geldt een bufferzone rondom de campus.



B. Huisvesting arbeidsmigranten

Afwegingskader nieuwe locaties tijdelijke arbeidsmigranten

Klein (tot 50 personen)	Middel (51 tot 150 personen)	Groot (151-300 personen)
Locatie		
A) In de bebouwde kom B) Buiten de bebouwde kom waarbij de afstand tot de bebouwde kom beperkt is, binnen een bestaand en passend bouwvlak	A) In de bebouwde kom B) Buiten de bebouwde kom waarbij de afstand tot de bebouwde kom beperkt is, binnen een bestaand en passend bouwvlak	Buiten de bebouwde kom, binnen een bestaand en passend bouwvlak
Grootte van bufferzone tussen nieuwbouw en bestaande woningen¹⁰		
15 meter	30 meter	70 meter
Beheer		
Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving	Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving	Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving. Beheerder permanent aanwezig op het terrein.
Parkeren		
A) Fietsen op eigen terrein. B) Auto's op eigen terrein	A) Fietsen op eigen terrein B) Auto's op eigen terrein	A) Fietsen op eigen terrein B) Auto's op eigen terrein
Afval		
De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval	De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval	De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval
Unitgrootte (personen)		
Maximaal 4 per unit	Maximaal 8 per unit	Maximaal 8 per unit
Maximale bouwhoogte		
Afhankelijk van locatie	Afhankelijk van locatie	Afhankelijk van locatie
Extra faciliteiten en voorzieningen		
Opnemen in bouwplan	Opnemen in bouwplan	Opnemen in bouwplan

¹⁰ Deze afstand geldt tot de naastgelegen woon, niet tot eventuele andere bebouwing



Perceelafscheiding		
Passend in omgeving	Passend in omgeving	Passend in omgeving

Voor het huisvesten van arbeidsmigranten buiten de bebouwde kom is toestemming van de provincie benodigd indien het bouwvlak dient te worden aangepast. Dat is maatwerk. Aangezien het provinciaal onderzoek een urgent tekort aan huisvesting signaleert, is nauwe samenwerking met de provincie bij het realiseren van een aantal grootschalige initiatieven buiten de bebouwde kom gewenst.



Bijlage II: Stakeholders en participatie

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

- Woningcorporatie OFW
- Aeres Hogeschool
- VDS Group
- AMH Holland
- 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
- Woningcorporatie OFW
- LTO
- Provincie Flevoland
- VDS Group
- AMH Holland
- 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. à "Graag meenemen in het rapport welke omvang dit waterbedeffect 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. à "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	De gemeente heeft geen zicht op illegale huisvesting.



bijbehorende bedrijf? En is het verstandig om in de beleidsvisie op te nemen dat arbeidsmigranten 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.
De ervaringen met huisvesting van arbeidsmigranten op de campus zijn onverdeeld positief. In de periode van 2013 tot heden zijn geen klachten van omwonenden of studenten geregistreerd. Ondanks dat strijdigheid met de visie lijkt is de praktijk dat de combinatie uitstekend werkt. Mede door doeltreffend beheer is overlast binnen en buiten de campus niet noemenswaardig Continuering van de huidige situatie sluit aan bij het geïntegreerd wonen samen met studenten als bijzondere doelgroep welke bij "leegstand" ook in het beleid benoemd wordt. De situatie van de campus is voor 5 jaar aansluitend aan de vergunningsperiode zeer wenselijk omdat: - Realisatie van nieuwe grote locaties lijkt niet haalbaar in de periode voorjaar 2020 tot zomer 2023 - Het huidige tekort is al ca 650 plekken en is groeiende, vergoten van het tekort in 2023 is slecht voor arbeidsmigranten, de economische ontwikkeling van gem Dronten en haar ondernemers - waarom zou de groep arbeidsmigranten niet benoemd mogen worden als bijzondere doelgroep omdat uit de praktijk blijkt dat de	De woonbestemming op de campus is op middellange termijn primair gericht op studenten. De functies en activiteiten met betrekking tot de campus behoren in het teken te staan van deze studenten en onderwijs. Middels deze beleidsvisie kan ingespeeld worden op de ontwikkeling van nieuwe huisvestingsmogelijkheden voor zowel arbeidsmigranten als studenten elders. Voor beide doelgroepen is er vraag naar aanvullende huisvestingsmogelijkheden. Het past binnen de visie van de gemeente om de campus in te zetten voor de realisatie van huisvesting voor studenten en niet voor arbeidsmigranten.



combinatie studenten en arbeidsmigranten prima samengaan.	
Uitzonderingen moeten ook mogelijk zijn voor arbeidsmigranten, dus ook afhankelijk van grootte woning, omwonenden en parkeergelegenheid. Minmaal 6 !	Er zijn inderdaad uitzonderingen mogelijk voor de huisvesting van meer dan vier arbeidsmigranten per woning. Dit staat beschreven in paragraaf 3.3.
De arbeidsmigranten in Dronten werken voornamelijk in de bebouwde kom, denk aan Freshcare, van Liere, ASN, van Werven en verschillende bouw en onderhoudsbedrijven, van de 750 arbeidsmigranten werken zeker 50% bij bedrijven binnen de bebouwde kom.	De ontwikkeling van kleine en middelgrote locaties wordt toegestaan binnen de bebouwde kom van Dronten.
Voor middel en groot geldt voor SNF maximaal 8 per unit of meer specifiek per 8 bewoners is qua inrichting 1 douche, 1 wc en minimaal 4 kookpitten beschikbaar zijn naast de m2 eis met betrekking tot woonoppervlakte per bewoner. Het lijkt niet logisch dat de gemeente Dronten wil afwijken van de SNF norm van 8 personen per unit.	Dit is aangepast.
Bij woningen binnen de bebouwde kom is parkeren op eigen terrein mbt auto's niet mogelijk	Per locatie wordt afgewogen in hoeverre er op eigen terrein kan worden geparkeerd. Er wordt voor nieuwe locaties naar gestreefd om zoveel mogelijk op eigen terrein te parkeren.
MORINEL 31-33 De situatie van de morinel wordt weergegeven in het overzicht met bewoning met 48 arbeidsmigranten. De wens van huisvester AMH is om de capaciteit met 32 bedden uit te bereiden door de realisatie van een verdieping erop. Deze aanvraag is niet gehonoreerd omdat de concentratie in Dronten Noord als te hoog zou zijn van studenten en arbeidsmigranten, echter - er is geen overlast gerapporteerd mbt het gebruik van de Morinel 31-33 - de locatie is afgezonderd van de burens - de locatie beschikt over voldoende parkeergelegenheid om nog 16 auto's te bergen gezien de huidige krapte in de markt van aanbieders is uitbreiding van deze locatie een prima stap in de goede richting van capaciteitsuitbreiding	Het is momenteel niet mogelijk om op deze locatie het aanbod van arbeidsmigrantenhuisvesting te vergroten. De gemeente hanteert een criterium waarbij een afstand van 100 meter tussen twee woningen met een bijzondere woonvorm wordt aangehouden. Op dit moment is de afstand tussen de Morinel 31-33 en een andere woning met een bijzondere woonvorm geen 100 meter. Uitbreiding van de locatie is hierom niet wenselijk en druist in tegen het gemeentelijk beleid. Bovendien zet de gemeente zich momenteel in om de studentenhuisvesting in Dronten-Noord te verminderen. Het uitbreiden van deze locatie zou op dit moment geen goed signaal zijn naar de bewoners in Dronten-Noord.
Het is wenselijk om in de tekst niet alleen in te gaan op de overlast van studenten en	In de beleidsvisie wordt positief gesproken over de aanwezigheid van zowel studenten als



arbeidsmigranten in de gemeente Dronten maar ook aan te geven dat deze groepen ook een positieve bijdrage leveren aan de gemeente.	arbeidsmigranten. In definitieve beleidsvisie wordt dit nadrukkelijker beschreven.
De vraag is of een bestemmingsplan of huisvestingsverordening mag worden ingezet als instrument voor leefbaarheid. In de huisvestingswet is opgenomen dat de huisvestingsverordening alleen mag worden ingezet als instrument voor leefbaarheid, tenzij er sprake is van grootstedelijke problematiek.	De gemeente Dronten heeft geen huisvestingsverordening. Een bestemmingsplan kan worden gehanteerd als instrument om leefbaarheidsdoelstellingen na te streven.
Studenten wijken uit naar omliggende plaatsen als Biddinghuizen, Swifterbant, Lelystad, Zeewolde en Kampen. Het zou goed zijn om hier onderzoek naar te doen. Het is wenselijk om op z'n minste een relativerende opmerking in de tekst op te nemen met deze strekking.	Studenten uit omliggende dorpen zijn opgenomen in de behoefteraming voor huisvesting. Onderzoek hiernaar valt echter niet binnen de huidige scope van deze beleidsvisie.
De prognoses voor de groene hogescholen inclusief Aeres Hogeschool Dronten, wijken hiervan in positieve zin af. Wenselijk om dit ook te vermelden.	Dit wordt opgenomen.
Het zal wenselijk zijn om hier onderzoek naar te doen omdat studenten nu moeten uitwijken naar omliggende gemeenten.	Wij gaan er van uit dat Aeres Hogeschool in het adressenbestand van hun studenten kan zien of de studenten uit- of thuiswonend is. Een andere optie is om een aanname te doen inzake thuis- of uitwonend.
Het is niet duidelijk of de monitor rekening houdt met het feit dat de herkomst van studenten in Dronten landelijk is en niet regionaal.	Ook wij beschikken niet over deze informatie.
Het is ook een mogelijkheid dat de gemeente de vergunning verlengd. De woningen zijn afgeschreven en niet geschikt te maken voor studentenhuisvesting.	Primair uitgangspunt is dat de campus wordt aangewend voor studentenhuisvesting.
Dit betekent dus $366 + 80 = 446$ woningen.	De afname van het aantal studentenhuizen in Dronten-Noord is afhankelijk van het succes van het proces met de huiseigenaren. Hierom kan het aantal van 80 onder voorbehoud worden opgeteld bij het getal 366. Dit hebben wij verduidelijkt in de beleidsvisie.
"Hierin wordt gezocht naar een oplossing om de bewoning voor studenten te verplaatsen". Dit sluit aan bij de eerder genoemde realisatie van 446 woningen ($366 + 80$).	De gemeente wil nieuwe bouwlocaties voor studentenhuisvesting mogelijk maken.



Er dient benadrukt te worden dat het niet alleen gaat om het weren van studenten, maar dat de gemeente ook dient te zorgen voor de studenten.	
Dit is onjuist, moet zijn...tegen het einde van het studiejaar.	Aangepast.
Hieraan toevoegen dat dit wel het tekort aan plaatsen vergroot die nodig zijn om eerstejaars studenten een goede start te geven in Dronten. Hetgeen enorme consequenties kan hebben op de instroom.	Het toestaan van ouderejaars studenten op de campus zal het tekort aan plaatsen niet vergroten. Het totaal aantal plaatsen blijft gelijk, net als het aantal studenten.
Zie ook de eerste opmerking. Het is wenselijk om ook het belang van studenten voor de gemeente te benadrukken. Tevens "Daarbij zijn de studenten" vervangen door "Daarbij zijn studenten"	1 ^e alinea: Dat is inderdaad wenselijk en daarom is dit ook opgenomen. 2 ^e alinea: Aanpassing nodig
Een relatie tussen huisvestingswangedrag en de opleiding is niet wenselijk en niet mogelijk. Een relatie tussen huisvestingswangedrag en huisvestingsmaatregelen is logischer. Door deze koppeling worden verantwoordelijkheden van een onderwijsinstelling en verantwoordelijkheid ten aanzien van huisvesting vermengd, dit is niet wenselijk en waarschijnlijk niet mogelijk.	We willen dit nader onderzoeken.
Dit kan wel nodig zijn om mee te kunnen bewegen met de kwantitatieve behoefte in studenten en arbeidsmigranten woningen. Enige uitwisseling is voor investeerders drempel verlagend.	In de beleidsvisie worden voorwaarden voor de 'terugvaloptie' benoemd. Het gaat om de situatie dat er langdurige leegstand ontstaat; dan kan de woning worden gebruikt voor het huisvesten van andere woondoelgroepen.
Deze zin past niet onder verantwoordelijkheden en rollen en dient opgenomen te worden onder "beleid"	Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om deze stop op vergunningsverlening al dan niet op te heffen. De zin past binnen deze kop.
Aanpassen, Studenten hebben net als iedereen vrijheid om te wonen waar zij dat wensen.	Dat is correct, en dat was ook de strekking van de beleidsvisie. Wij zullen dat verduidelijken.
Dit lijkt niet haalbaar, het aanleggen van specifieke fiets en looproutes voor studenten. Voetgangers en fietsers kiezen enerzijds voor de kortste route en anderzijds voor de meest veilige route (en dat is meestal de woonwijk).	Mee eens, tekst wordt aangepast.



Gelden deze normen ook voor huisvesting op de campus? Het lijkt wenselijk om de campus los te koppelen van dit afwegingskader.	In de voetnoot staat: "Voor de campus geldt een bufferzone rondom de campus."
Dit was volgens Aeres in 2017/2018 41% uitwonend waarvan 32% in Dronten (memo Aeres d.d. 9-1-2019). Zie vette tekst onderaan de pagina. Kopie uit deze memo.	De betreffende passage is inmiddels aangepast
Dit is te beargumenteren vanuit het denken als de school groeit moet ook het aantal kamers groeien maar hoe komt het dan dat wij zo'n beperkte vraag ervaren. Deze nuancering hoort wat mij betreft in deze rapportage.	Een nader analyse over de aanpak tijdelijke seizoensleegstand a.g.v. buitenlandse studenten en zo mogelijk het aanpassen van de huurcontracten is opportuun.
Waarom zouden investeerders dat doen? Met de huidige lage rentes zou het erg interessant moeten zijn om hierin te investeren. Of is arbeidsmigranten een groep met een beter rendement op de huisvesting?	Uit het feit dat investeerders zich melden bij de gemeente met het verzoek om grootschalige logies voor arbeidsmigranten te bouwen, en investeerders voor de bouw van studentencomplexen niet, leiden wij af dat de investeren in logies aantrekkelijker is
Hoe is de relatie gelegd tussen 'Van de 2160 volstudenten woont circa de helft in Dronten.' (pagina 3) En is dit te kwantificeren en te gebruiken voor een prognose? Of houden we vast aan werkelijk gemeten percentage uitwonenden in Dronten? Dit was 45% in 2018 en 44% in 2019 met daarbij geen vraag meer bij start van het studiejaar en leegstand gedurende het jaar.	De prognose en percentages hebben wij aangepast
Effecten van andere Landbouw Hogescholen? Locatie Almere die start. Dit zodat er bij ons meer comfort ontstaat over deze cijfers.	Aeres Hogeschool Almere zal gebruik gaan maken van een nieuwe locatie. Er zijn geen signalen dat deze ontwikkeling voor een negatief effect gaat zorgen voor de Aeres Hogeschool Dronten. Ten eerste is de Aeres Hogeschool Almere geen nieuwe school, zij bestonden al. Ten tweede biedt deze hogeschool niet dezelfde opleidingen aan als de hogeschool in Dronten. Dit resulteert naar verwachting in complementariteit en niet in negatieve effecten op de studentenaantallen van Dronten.
In dit aantal missen de 50 studentenkamers die Aeres als containerwoningen in 2019 heeft toegevoegd. Er zijn daarmee 942 kamers beschikbaar in Dronten.	Dit wordt overgenomen.
Minus 50 kamers containerwoningen	Dit wordt overgenomen.



Nuance tussen uitwonend en uitwonend in Dronten mist.	In de beleidsvisie wordt de verhouding tussen uitwonend en thuiswonend behandeld.
Aangegeven dat deze aanname iets te 'kort door de bocht' is. Als we het gemiddelde nemen van de 2 scenario's; 2083 studenten in 2023. En een uitwonend aantal van 45% in Dronten. Hebben we 938 kamers nodig. Een overschot van 4 op het huidige aantal kamers	Wij verwijzen naar de uitgebreide, aangepaste onderbouwing in de beleidsvisie
De markt ziet het als een risico. Voor ons is dat het natuurlijk ook. Vandaar onze oproep om commitment te krijgen op de getallen.	Prognoses hebben altijd een mate van onzekerheid. Door gebruik te maken van meerdere bronnen proberen we een zo goed mogelijk beeld te krijgen. Tevens is het gebruikelijk dat investeerder ook zelf marktonderzoek doen alvorens zij tot een investering over gaan. Met betrekking tot het risico stellen wij voor om het risico te verminderen door een terugvaloptie, onder voorwaarden, te introduceren

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.