

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststelling Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' en ter inzagelegging ontwerp Volkshuisvestingsprogramma

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-05-2024
Notanummer	: 2024-419
Datum	: 14-05-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Concept B_W brief aan ASDD.docx, Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2024.docx, Participatieverslag Woonvisie mei 2024.docx, Woonvisie Deventer 2024 - Samen bouwen aan goed wonen.pdf

Parafering

08-05-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling08-05-2024: Senior beleidsadviseur wonen08-05-2024: Wethouder

Agendering

* 10-05-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

14-05-2024

B & W d.d.: 14-05-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen om de concept Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' vast te stellen
2. Het concept Volkshuisvestingsprogramma als ontwerp ter inzage te leggen, nadat de raad de Woonvisie Deventer 2024 heeft vastgesteld
3. Het concept Volkshuisvestingsprogramma ter kennisname toe te sturen aan de raad
4. Bijgevoegde (concept) brief aan de ASDD te sturen
5. Het raadsvoorstel en ontwerp- raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

In het Bestuursakkoord Dichtbij, Betrokken en Bevlogen voor de periode 2022-2026 is opgenomen dat de Woonvisie van 2018 een update krijgt, omdat de woningmarkt erg is veranderd en omdat Deventer voor de komende jaren nieuwe keuzes heeft gemaakt. Voor de actualisatie van de Woonvisie heeft u op 11 april 2023 een plan van aanpak vastgesteld. Conform het plan van aanpak is in fase 1 bureauonderzoek uitgevoerd en zijn verschillende interviews gehouden. Op basis hiervan werd duidelijk op welke onderdelen de Woonvisie uit 2018 nog voldoende actualiteit heeft en waar nieuwe inzichten zijn en een nieuw kader bepaald moet worden. Dit heeft geleid tot het document Woonopgaven, die in een werksessie is voorgelegd aan de gemeenteraad. In fase 2 is tijdens een themabijeenkomst samen met

partners stilgestaan bij de dilemma's en is de opbrengst hiervan op 13 december besproken in een raadstafel. In fase 3 is een doorvertaling gemaakt naar een concept woonvisie die vervolgens ter consultatie is voorgelegd aan de partners. Er zijn acht reacties binnengekomen op het concept, waaronder de ASDD. Naar aanleiding van deze reacties treft u bijgaande concept Woonvisie Deventer 2024 ter besluitvorming aan. In het bijgevoegde participatieverslag is weergegeven welke reacties hebben geleid tot een aanpassing. Daarnaast treft u bijgaand ook een concept reactie aan de ASDD. De reacties op de concept woonvisie waren positief. Reacties gingen onder andere over de totale woningbouwopgave, wonen voor ouderen, doorstroming, andersoortige woonoplossingen, jongeren, uitbreiding en draagkracht van wijken.

De ambities van de Woonvisie zijn in grote lijnen overgenomen uit de visie uit 2018. Wel zijn de teksten aangepast naar de actualiteit. De ambities zijn vertaald naar de woonopgaven voor Deventer: 'Voldoende, betaalbaar en divers', 'Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' en 'Duurzaam wonen'. Op basis van onder andere de situatie van de woningmarkt, demografische, inkomens- en maatschappelijke ontwikkelingen zijn voor elke woonopgave een aantal speerpunten benoemd.

Voldoende, betaalbaar en divers

De vraag naar woningen is groot. De urgentie op het toevoegen van woningen is hoog. In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. Om ook de voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei van 4.000 woningen wenselijk. Deze opgave is vertaald naar een gemeentebreed woningbouwprogramma, waarbij aandacht is voor aanbod en spreiding van sociale huurwoningen, voldoende geschikte woningen voor senioren, studenten en kansen voor jongeren.

Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen

Eén van de blijvende hoofdopgaven is het in stand houden en versterken van de leefbaarheid in wijken, buurten en straten. Mensen met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte wonen vaker dan voorheen in een zelfstandige woning. Er wordt daarom meer aandacht besteed aan draagkracht van wijken, omdat we willen dat onze inwoners prettig in hun wijk of dorp kunnen wonen. Dit vraagt om een samenleving waarin gelegenheid is voor ontmoeting en iedereen naar eigen vermogen kan meedoen, mantelzorg en noaberschap, ruimte voor doorstroming van senioren en passende huisvestingsoplossingen voor specifieke doelgroepen.

Duurzaam wonen

De duurzaamheidsopgave is voor Deventer een belangrijke integrale opgave voor de komende decennia. We willen serieuze stappen zetten om te komen tot een duurzame woningvoorraad, een zuinige en duurzaam opgewekte energievoorziening, een circulaire economie en een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving waarbij de ecologische kernkwaliteiten geborgd zijn, en die ingericht is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. We streven naar een integrale benadering tussen de duurzaamheidsdoelen en de woningbouwopgaven.

Volkshuisvestingsprogramma

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het Volkshuisvestingsprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Momenteel ligt het wetsontwerp bij de Eerste Kamer. Om hierop te anticiperen en hebben we daarom een Volkshuisvestingsprogramma opgesteld. In het

Volkshuisvestingsprogramma worden de woonopgaven geoperationaliseerd. De speerpunten uit de Woonvisie zijn hierbij in acties uitgewerkt, inclusief de samenwerking met partners. Het college stelt het Volkshuisvestingsprogramma vast, monitort en stelt waar nodig bij. Bijgevoegd treft u het ontwerp aan. Conform de Omgevingswet wordt het programma als ontwerp gepubliceerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Dit gebeurt nadat de raad de Woonvisie heeft vastgesteld. Na de terinzagelegging wordt het Volkshuisvestingsprogramma ter vaststelling aan u aangeboden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een goed woon- en leefklimaat voor onze huidige en toekomstige inwoners.

Kader

- * Bestuursakkoord 2022-2026
- * Woningwet 2015
- * Woonvisie 2018
- * Raamwerk Prestatieafspraken 2019-2022
- * Woondeal West Overijssel
- * Routekaart wonen
- * Raadsmededeling 2023-326
- * Omgevingswet

Betrokken partijen en participatie

- * Meerdere teams en vakgroepen bij PRO, Beleid en IBL, gericht op ruimtelijke ontwikkeling, openbare ruimte, realisatie, grondzaken, duurzaamheid (breed), zorg, veiligheid en sociaal domein overig.
- * Regiogemeenten, provincie en partners uit de gemeente Deventer (Corporaties, Huurdersorganisatie, Maatschappelijke partners (ASDD), Platform Wonen Deventer, Marktpartijen, Stichting Woonwagengebeheer Deventer, Particuliere verhuurders binnenstad).
- * Gemeenteraad (werksessie 27 september 2023, consulterende raad 13 december 2023).

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor

1.1 Dit is conform het coalitieakkoord

In het Bestuursakkoord Dichtbij, Betrokken en Bevlogen voor de periode 2022-2026 is opgenomen dat de Woonvisie van 2018 een update krijgt, omdat de woningmarkt erg is veranderd en omdat Deventer voor de komende jaren nieuwe keuzes heeft gemaakt. Deze Woonvisie Deventer 2024 geeft hier invulling aan.

1.2 De concept visie is het resultaat van een gezamenlijk doorlopen proces

De Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' is het resultaat van

een gezamenlijk met partners doorlopen proces conform het plan van aanpak. De partners hebben gedurende het proces op verschillende momenten hun inbreng geleverd. Zo hadden corporaties zitting in het kernteam, is een themabijeenkomst voor partners gehouden en is het concept aan de partners voorgelegd. Naar aanleiding van de consultatie zijn er wijzigingen en aanscherpingen doorgevoerd.

1.3 Door het participatieverslag wordt helder hoe onze partners tegen het concept aankijken

De concept Woonvisie is in fase 3 aan de partners voorgelegd. Er zijn acht reacties binnengekomen op het concept, waaronder de ASDD. Naar aanleiding van de consultatie zijn er wijzigingen en aanscherpingen doorgevoerd. In het bijgevoegde participatieverslag is weergegeven welke reacties hebben geleid tot een aanpassing. Woningcorporaties woonbedrijf ieder1 en De Marken hadden zitting in het kernteam. Hun opmerkingen zijn tijdens het proces al verwerkt. Zij hebben derhalve geen reactie ingediend.

2.1 Hiermee anticiperen we op de toekomstige verplichting

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting zullen meerdere wetten worden gewijzigd (Omgevingswet, Woningwet en Huisvestingswet 2014). Hiermee wordt ook het Volkshuisvestingsprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Momenteel ligt het wetsontwerp bij de Eerste Kamer. In het plan van aanpak is opgenomen dat zo veel mogelijk wordt geanticipeerd op de aanstaande wetswijzigingen. Conform de Omgevingswet moet het programma als ontwerp worden gepubliceerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Hiervoor is een collegebesluit nodig.

3.1 Zo is de raad op de hoogte van de operationalisering van de Woonvisie

De raad besluit over vaststelling van de Woonvisie. Deze visie zal een bouwsteen zijn voor de nieuwe Omgevingsvisie. In het Volkshuisvestingsprogramma worden de woonopgaven geoperationaliseerd. Het college stelt het Volkshuisvestingsprogramma vast, monitort en stelt waar nodig bij. Door de raad te informeren is ze hiervan op de hoogte.

4.1 Hiermee wordt gereageerd op het advies

De ASDD is een formeel adviesorgaan van de gemeente Deventer. Zij heeft advies uitgebracht op de concept Woonvisie. In bijgevoegde brief wordt een reactie gegeven op de gemaakte opmerkingen.

Tegen

1.1 Feitelijk betreft het een verankering van een reeds ingezette koers

De woningmarkt en het beleid van hogere overheden is erg veranderd en Deventer heeft voor de komende jaren nieuwe keuzes gemaakt. Deze koers is reeds ingezet en de Woonvisie Deventer 2024 verandert deze koers niet. Wel zijn alle ontwikkelingen in deze Woonvisie Deventer 2024 bij elkaar gebracht, wat ons een actueel woonbeleid oplevert. Deze visie zal een bouwsteen zijn voor de nieuwe Omgevingsvisie.

Financiële consequenties en dekking

Geen

Openbaarmaking en communicatie

Het Volkshuisvestingsprogramma wordt, nadat de raad de Woonvisie heeft vastgesteld, gepubliceerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Aanpak en uitvoering

De raad besluit over vaststelling van de Woonvisie. Deze visie zal een bouwsteen zijn voor de nieuwe Omgevingsvisie. In het Volkshuisvestingsprogramma worden de woonopgaven geoperationaliseerd. Waar nodig wordt gemonitord en een voorstel tot bijstelling gedaan.

Het participatieverslag wordt toegestuurd aan partners die een reactie hebben ingediend.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Vaststelling Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' en ter inzagelegging ontwerp Volkshuisvestingsprogramma
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	:	2024-419
Datum B en W besluit	:	14-05-2024
Team	:	DEV-BLD-R

Inleiding

In het Bestuursakkoord Dichtbij, Betrokken en Bevlogen voor de periode 2022-2026 is opgenomen dat de Woonvisie van 2018 een update krijgt, omdat de woningmarkt erg is veranderd en omdat Deventer voor de komende jaren nieuwe keuzes heeft gemaakt. Voor de actualisatie van de Woonvisie hebben wij een plan van aanpak opgesteld, waarover wij u hebben geïnformeerd. Conform het plan van aanpak is in fase 1 bureauonderzoek uitgevoerd en zijn verschillende interviews gehouden. Op basis hiervan werd duidelijk op welke onderdelen de Woonvisie uit 2018 nog voldoende actualiteit heeft en waar nieuwe inzichten zijn en een nieuw kader bepaald moet worden. Dit heeft geleid tot het document Woonopgaven, die in een werksessie aan u is voorgelegd. In fase 2 is tijdens een themabijeenkomst samen met partners stilgestaan bij de dilemma's en is de opbrengst hiervan op 13 december besproken in een raadstafel. In fase 3 is een doorvertaling gemaakt naar een concept woonvisie die vervolgens ter consultatie is voorgelegd aan de partners. Er zijn acht reacties binnengekomen op het concept, waaronder de ASDD. In het bijgevoegde participatieverslag is weergegeven welke reacties hebben geleid tot een aanpassing. Bijgaand treft u de concept Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen', die wij u ter vaststelling aanbieden.

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het Volkshuisvestingsprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Momenteel ligt het wetsontwerp bij de Eerste Kamer. Wel willen wij hierop vast anticiperen en hebben daarom een Volkshuisvestingsprogramma opgesteld. In het Volkshuisvestingsprogramma worden de woonopgaven geoperationaliseerd. Het college stelt het Volkshuisvestingsprogramma vast, monitort en stelt waar nodig bij. Bijgevoegd treft u het ontwerp aan. Conform de Omgevingswet wordt het programma als ontwerp gepubliceerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), daarna stellen wij het vast.

Raadsvoorstel

1. De Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' vast te stellen

Kern raadsvoorstel

De woningmarkt en het beleid van hogere overheden is erg veranderd en Deventer heeft voor de komende jaren nieuwe keuzes gemaakt. Al deze ontwikkelingen zijn in deze Woonvisie Deventer 2024 bij elkaar gebracht.

De ambities van de Woonvisie zijn in grote lijnen overgenomen uit de visie uit 2018. De ambities zijn vertaald naar de woonopgaven voor Deventer: 'Voldoende, betaalbaar en divers', 'Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' en 'Duurzaam wonen'. Op basis van onder andere de situatie van de woningmarkt, demografische, inkomens- en maatschappelijke ontwikkelingen zijn voor elke woonopgave een aantal speerpunten benoemd.

Voldoende, betaalbaar en divers

De vraag naar woningen is groot. De urgentie op het toevoegen van woningen is hoog. In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. Om ook de voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei van 4.000 woningen wenselijk. Deze opgave is vertaald naar een gemeentebreed

woningbouwprogramma, waarbij aandacht is voor aanbod en spreiding van sociale huurwoningen, voldoende geschikte woningen voor senioren, studenten en kansen voor jongeren.

Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen

Eén van de blijvende hoofdpogaven is het in stand houden en versterken van de leefbaarheid in wijken, buurten en straten. Mensen met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte wonen vaker dan voorheen in een zelfstandige woning. Er wordt daarom meer aandacht besteed aan draagkracht van wijken, omdat we willen dat onze inwoners prettig in hun wijk of dorp kunnen wonen. Dit vraagt om een samenleving waarin gelegenheid is voor ontmoeting en iedereen naar eigen vermogen kan meedoen, mantelzorg en noaberschap, ruimte voor doorstroming van senioren en passende huisvestingsoplossingen voor specifieke doelgroepen.

Duurzaam wonen

De duurzaamheidsopgave is voor Deventer een belangrijke integrale opgave voor de komende decennia. We willen serieuze stappen zetten om te komen tot een duurzame woningvoorraad, een zuinige en duurzaam opgewekte energievoorziening, een circulaire economie en een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving waarbij de ecologische kernkwaliteiten geborgd zijn, en die ingericht is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. We streven naar een integrale benadering tussen de duurzaamheidsdoelen en de woningbouwopgaven.

Beoogd resultaat

Een goed woon- en leefklimaat voor onze huidige en toekomstige inwoners.

Kader

- * Bestuursakkoord 2022-2026
- * Woningwet 2015
- * Woonvisie 2018
- * Raamwerk Prestatieafspraken 2019-2022
- * Woondeal West Overijssel
- * Routekaart wonen
- * Raadsmededeling 2023-326
- * Omgevingswet

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor

1.1 Dit is conform het coalitieakkoord

In het Bestuursakkoord Dichtbij, Betrokken en Bevlogen voor de periode 2022-2026 is opgenomen dat de Woonvisie van 2018 een update krijgt, omdat de woningmarkt erg is veranderd en omdat Deventer voor de komende jaren nieuwe keuzes heeft gemaakt. Deze concept Woonvisie Deventer 2024 geeft hier invulling aan. Deze visie zal een bouwsteen zijn voor de nieuwe Omgevingsvisie.

1.2 De concept visie is het resultaat van een gezamenlijk doorlopen proces

De concept Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' is het resultaat van een gezamenlijk met partners doorlopen proces conform het plan van aanpak. De partners hebben gedurende het proces op verschillende momenten hun inbreng geleverd. Zo hadden corporaties zitting in het kernteam, is een themabijeenkomst voor partners gehouden en is het concept aan de partners voorgelegd. Naar aanleiding van de consultatie zijn er wijzigingen en aanscherpingen doorgevoerd.

1.3 Door het participatieverslag wordt helder hoe onze partners tegen het concept aankijken

De concept Woonvisie is in fase 3 aan de partners voorgelegd. Er zijn acht reacties binnengekomen op het concept. Naar aanleiding van de consultatie zijn er wijzigingen en aanscherpingen doorgevoerd. In het bijgevoegde participatieverslag is weergegeven welke reacties hebben geleid tot een aanpassing.

Tegen

1.1 Feitelijk betreft het een verankering van een reeds ingezette koers

De woningmarkt en het beleid van hogere overheden is erg veranderd en Deventer heeft voor de komende jaren nieuwe keuzes gemaakt. Deze koers is reeds ingezet en de Woonvisie Deventer 2024 verandert deze koers niet. Wel zijn alle ontwikkelingen in deze Woonvisie Deventer 2024 bij elkaar gebracht, wat ons een actueel woonbeleid oplevert. Deze visie zal een bouwsteen zijn voor de nieuwe Omgevingsvisie.

Betrokken partijen en participatie

- * Meerdere teams en vakgroepen binnen de gemeente
- * Regiogemeenten, provincie en partners uit de gemeente Deventer (Corporaties, Huurdersorganisatie, Maatschappelijke partners (ASDD), Platform Wonen Deventer, Marktpartijen, Stichting Woonwagengebeheer Deventer, Particuliere verhuurders binnenstad).

Financiële consequenties

Geen

Betrokkenheid raad

- * Plan van aanpak is toegestuurd;
- * In fase 1 is het document Woonopgaven (de opbrengst van interviews en bureauonderzoek) tijdens een werksessie op 27 september 2023 aan u voorgelegd;
- * In fase 2 is de opbrengst van de themabijeenkomst met partners (waarvoor de raad ook was uitgenodigd) besproken tijdens een consulterende raadtafel op 13 december 2023.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,



J.P. Wassens

de burgemeester,



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' en
ter inzagelegging ontwerp Volkshuisvestingsprogramma
Voorstelnummer : 2024-419
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14-05-2024, nummer 2024-419

BESLUIT

1. De Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



'Samen bouwen aan goed wonen'

Actualisatie van 'Meer dan geWOON'

Woonvisie Deventer 2024

Versie mei 2024



Inhoud

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
2. De ambities	5
3. De woonopgaven	7
3.1 Voldoende, betaalbaar en divers	7
3.2 Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen	17
3.3 Duurzaam wonen	22

Voorwoord

Niet eerder sinds de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog, heeft het thema ‘wonen’ in ons land zó hoog op de agenda gestaan. Ook in Deventer zetten we alle zeilen bij om in korte tijd woningen te bouwen voor de mensen die dat nodig hebben en maken we keuzes die cruciaal zijn voor onszelf, onze stad en dorpen en toekomstige generaties.

DEVENTER GROEIT

Deventer heeft een grote aantrekkingskracht. Jaarlijks komen meer mensen in Deventer wonen (zo'n 5.300 personen per jaar) dan dat er mensen uit onze stad of dorpen vertrekken (zo'n 5.000 personen). Samen met de natuurlijke aanwas is er een jaarlijkse toename van gemiddeld 420 nieuwe inwoners. Er zijn daarnaast steeds meer kleine huishoudens, wat gevolgen heeft voor de vraag naar (type) woningen. In 2021 koos de gemeenteraad bovendien voor verjongen en het versterken van de arbeidsmarkt.

Deventer moet daarom veel woningen bijbouwen: in totaal 11.000 nieuwe woningen tussen 2021 en 2035. Daarbij gaat onze aandacht uit naar betaalbaarheid en beschikbaarheid voor diverse groepen inwoners, zoals jongeren, starters op de woningmarkt en ouderen die het liefst in hun eigen vertrouwde wijk of dorp willen blijven wonen in een passende woning en woonomgeving.

STENEN STAPELEN, COHESIE CREËREN

Maar het bouwen van woningen alleen is niet voldoende. Onze huidige en toekomstige inwoners willen immers ook goede(dagelijkse) voorzieningen. Bijvoorbeeld werk, onderwijs, winkels, zorg, sport, cultuur, verkeer en openbaar vervoer. Die voorzieningen moeten dus mee-ontwikkelen. Bij de (her)inrichting van woonbuurten kijken we verder dan bouwen door ‘stenen stapelen’, maar we hebben ook oog voor het creëren van cohesie: we stimuleren sociale structuren door het aanmoedigen van contact, ontmoeting en noaberschap tussen buurtbewoners.



KOERS HOUDEN, FLEXIBEL STUREN

Als we Deventer op een slimme wijze naar de toekomst willen loodsen, kan dat alleen door koers te houden én flexibel te sturen. Met deze actualisatie van de woonvisie peilen we daarom de stand van zaken, analyseren we nieuwe ontwikkelingen en geven aan wat die betekenen voor het verdere vervolg.

Niet voor niets luidt de titel van de visie ‘Samen bouwen aan goed wonen’. Want als gemeente staan we er gelukkig niet alleen voor. De mooie bestaande samenwerkingen met belangengroepen van bewoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers en investeerders is voor Deventer zeer waardevol en zal dat altijd blijven. Aanvullend zien we een steeds grotere noodzaak om ook onze partners op het gebied van zorg en welzijn op onze samenwerkingen aan te haken. Hiermee koersen we gezamenlijk naar fijn wonen nu en in de toekomst!

Rob de Geest,
wethouder Wonen en Herstructurering

1. Inleiding

ACTUALISATIE WOONVISIE

Wonen is volop in beweging. Op nationaal, regionaal en lokaal niveau hebben zich de afgelopen tijd verschillende ontwikkelingen voorgedaan en zijn er nieuwe keuzes gemaakt. Denk hierbij aan nieuwe programma's en ambities vanuit het Rijk die hebben geleid tot een Woondeal met de regio West-Overijssel, gemeentelijke ambities vanuit "Wonen, werken en verjongen", waarbij vanuit de Routekaart wonen uitvoering is gegeven aan een woningmarktonderzoek, de contourennotitie Nota Ruimte en de gemeentelijke Woonzorgvisie. Dit maakte dat de Woonvisie uit 2018 niet meer op alle onderdelen voldeed en het noodzakelijk was om onze visie op wonen te actualiseren. Hierbij is het uitgangspunt geweest om te behouden wat goed was en te verbeteren op punten waar dit vanuit keuzes, ontwikkelingen en wensen nodig was. Met deze Woonvisie 2024 anticiperen we daarnaast op de toekomstige ontwikkelingen van de Omgevingswet, waarbij er een duidelijk onderscheid wordt aangebracht tussen visie en programma. Dit zorgt met name in de structuur voor een aantal wijzigingen. Daar waar in dit document prijzen zijn aangegeven gaan we uit van prijspeil 2024, tenzij dit anders staat aangegeven.

DOEL

De Woonvisie geeft aan waar het woonbeleid zich de komende 5 tot 10 jaar op richt. Het geeft de ambities aan en de belangrijkste opgaven. Deze zijn gemeentebreed, zowel voor de stad Deventer als de omliggende dorpen en kernen. De Woonvisie geeft niet altijd definitieve antwoorden op de opgaven, maar geeft wel richting aan de manier waarop we de opgaven oppakken. De visie is een uitnodiging aan de partners om actief bij te dragen aan het realiseren van de woonopgaven.

PROCES

De Woonvisie staat niet op zichzelf, maar raakt verschillende beleidsvelden. Dit is reden dat met hen in de eerste fase interviews zijn gehouden. Centraal stonden hierbij de vragen: "Op welke onderdelen is de huidige woonvisie niet meer actueel? En wat zijn uw wensen die in de actualisatie meegenomen moeten worden?".



Samen met bureauonderzoek en de opbrengsten van de brede participatie (tussen oktober 2022 en februari 2023) ten behoeve van 'Deventer Bouwt' heeft dit geleid tot de notitie woonopgaven die in een werksessie aan de raad is voorgelegd. Uit deze eerste fase kwamen dilemma's naar voren rond "betaalbaar en haalbaar", "ouder worden in de wijk" en "doelgroepen en leefbaarheid", die in de tweede fase tijdens een themabijeenkomst met de betrokkenen, buurgemeenten en partners is gedeeld en besproken. Vervolgens is de gemeenteraad over de opbrengst geconsulteerd. De opbrengst is hierna verwerkt in een concept Woonvisie 2024, die aan betrokkenen, partners en buurgemeenten is voorgelegd. Er zijn acht reacties binnengekomen op het concept. Op basis van deze reacties is het concept bijgesteld en aangescherpt tot voorliggende Woonvisie.



OPBOUW VAN DE WOONVISIE

In deze inleiding zijn we ingegaan op de reden van de actualisatie van deze woonvisie, het doel en de totstandkoming. In de komende hoofdstukken zetten we het woonbeleid uiteen. In hoofdstuk 2 gaan we in op onze centrale ambities die de basis vormen voor het woonbeleid. In hoofdstuk 3 vertalen we onze ambities naar drie woonopgaven. Het gaat daarbij om 'voldoende, betaalbaar en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen'. Onder elke woonopgave hangen speerpunten die de uitgangspunten vormen voor het volkshuisvestingsprogramma. In het separate Volkshuisvestingsprogramma, worden de speerpunten uit de Woonvisie 2024 nader geoperationaliseerd.

PLEK IN DE OMGEVINGSWET

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingegaan. Instrumenten in de Omgevingswet zijn onder andere de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en Omgevingsprogramma's. De Woonvisie gaat voor een deel (ambities, opgaven, rolneming) op in de Omgevingsvisie. De uitwerking krijgt een plek in het Volkshuisvestingsprogramma en in de twee gebiedsprogramma's voor Centrumschil en Keizerslanden. Bij het vaststellen van deze Woonvisie zijn de processen voor de Omgevingsvisie en de programma's gaande. Deze Woonvisie richt zich op de ambities, opgaven en rolneming. De uitvoering is opgenomen in een separaat Volkshuisvestingsprogramma.

2. De ambities

Deventer is een aantrekkelijke gemeente met bijzondere kwaliteiten: een historische binnenstad aan de IJssel met een prettig cultureel klimaat, stadse voorzieningen en bedrijvigheid, een havengebied met een rauw karakter, rustige woonwijken en dorpen in nabijheid van een groen buitengebied. Stad, dorpen en wijken met een menselijke maat en schaal, gelegenheid voor ontmoeten, gezond opgroeien en een leven lang ontwikkelingen. Centraal in het land gelegen en goed bereikbaar via spoor en weg. Kenmerkend op veel plekken in de samenleving zijn de burgerkracht, betrokkenheid, vriendelijkheid, creativiteit, noaberschap en een zekere eigengereidheid. Deventer staat voor een grote opgave als het gaat om wonen en wil de komende jaren nog verder groeien om vitaal te blijven en bij te dragen aan brede welvaartsontwikkeling. Daarbij willen we de kwaliteiten behouden en versterken. Het biedt de basis om op voort te bouwen. In deze Woonvisie staan drie ambities centraal op basis waarvan we verder werken.

VITALE STAD AAN DE IJSSEL

We willen een vitale gemeente zijn en blijven, een aantrekkelijke stad met stedelijke voorzieningen waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen in een duurzame woonomgeving. Om in de toekomst de vitaliteit en veerkracht te versterken willen we verjongen en meer kennis en kunde aan Deventer binden ter versterking van de arbeidsmarkt, om zo een toekomstbestendige economische ontwikkeling te faciliteren die bijdraagt aan een brede welvaartsontwikkeling in onze regio. Hier hoort een woningvoorraad bij, die voldoende ruimte biedt voor het opvangen van de autonome bevolkingsgroei, en voor de nieuwe inwoners (jongeren, vakmensen en kenniswerkers) die we naar Deventer willen trekken voor de verjonging en de versterking van de arbeidsmarkt. Deze woningvoorraad moet zo goed mogelijk aansluiten op de wensen van de diverse huishoudens en inkomensgroepen en inspelen op veranderende opgaven en regionale ontwikkelingen. Hierbij hoort verantwoorde groei. We benutten daarbij de specifieke kwaliteiten van ontwikkellocaties en willen deze inzetten om meerwaarde te creëren op de ruimtelijke en sociale structuren van bestaande wijken en buurten.



ONGEDEELD EN INCLUSIEF

Het uitgangspunt is nog steeds 'Deventer ongedeelde samenleving'. Dat betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in wijken, het welzijn van de bewoners en de mate waarin mensen een beroep op hun omgeving kunnen doen. Dit zorgt voor een samenleving die ook in sociaal opzicht duurzaam is, doordat vragers en dragers in balans zijn. De woonomgeving moet daarbij aansluiten en stimuleren dat mensen prettig 'samen leven'. We gaan uit van zo veel mogelijk eigen regie en eigen kracht van inwoners. We willen het voor onze inwoners mogelijk maken om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen midden in de samenleving, ook wanneer zorg nodig is. Uitgangspunt is dat iedereen meetelt, we omzien naar elkaar en generaties in een buurt met elkaar verbonden zijn.

DUURZAAM EN TOEKOMSTBESTENDIG

We willen een duurzame woongemeente zijn waar het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. We willen, waar mogelijk, voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Een gezonde, veilige en voor alle levensfasen toegankelijke woning en woonomgeving met gebruikskwaliteit waar inwoners zich thuis en betrokken voelen. Een duurzame energievoorziening, de verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting vormen daarbij belangrijke opgaven. Het doel voor 2030 is om de CO₂-uitstoot met tenminste 55% omlaag te brengen vergeleken met 1990. In 2050 draagt Deventer bij aan de landelijke ambitie om klimaatneutraal zijn. Landelijk wordt gestreefd nul netto CO₂-uitstoot in 2050. Voor Deventer houdt dat in dat we het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarmen, koken, productie van stroom, industriële processen en vervoer tot een minimum willen beperken. Dat we toewerken naar een nagenoeg fossielvrije samenleving. De grootste uitdaging ligt in een energieneutrale en fossielvrije duurzame bestaande woningvoorraad. Daarbij willen we werken aan een klimaatbestendige gemeente en ingericht zijn tegen wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Voor verschillende duurzaamheidsaspecten hebben we de ambitie om verder te gaan dan de wettelijke vereisten, zolang de beschikbaarheid en betaalbaarheid hiermee niet in het geding komt. Hiermee willen we naar aantrekkelijke en toekomstbestendige natuurinclusieve woningen waarbij zuinig en duurzaam opgewekt energiegebruik de stijging van toekomstige woonlasten beperkt.

3. De woonopgaven

Net als de ambities staan de opgaven niet op zichzelf, maar is er onderlinge samenhang tussen de verschillende opgaven. Op basis van onder andere de situatie van de woningmarkt, demografische, inkomens- en maatschappelijke ontwikkelingen maken we inzichtelijk waar we, met onze partners (o.a. woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen), naartoe willen. De drie ambities werken we in dit hoofdstuk daarom uit naar drie woonopgaven.

1. **Voldoende, betaalbaar en divers:** hoe zorgen we voor een woningvoorraad die nu en in de toekomst aansluit op de vraag uit de samenleving en bijdraagt aan een toekomstbestendige economische ontwikkeling?
2. **Goed wonen in wijken en dorpen:** hoe zorgen we er voor dat bewoners prettig (samen-) leven in een goede woonomgeving en dat voor verschillende doelgroepen de juiste woningen beschikbaar zijn op goede plekken?
3. **Duurzaam wonen:** hoe zorgen we er voor dat de verschillende duurzaamheidsdoelen en -eisen integraal kunnen worden meegenomen in bestaande en nieuwe woongebieden?

3.1 VOLDOENDE, BETAALBAAR EN DIVERS

Deventer wil een gemeente zijn met een complete, duurzame woningvoorraad, met verscheidenheid aan (betaalbare) woningen en woonmilieus en ruimte voor maatwerk. Met verscheidenheid op wijk en dorpsniveau en een woningvoorraad die aansluit op de vraag vanuit de samenleving. Kortom een gemeente waar voor iedereen een passende woning te vinden is die bovendien naar prijsstelling past bij het inkomen. We gaan uit van de eigen kracht van onze inwoners en zelfregie. Goede woonruimte zien we daarbij als basisvoorwaarde. Hoewel we ons realiseren dat niet iedereen even veel keuze heeft, willen we daarbij wel optimale keuzemogelijkheden bieden.

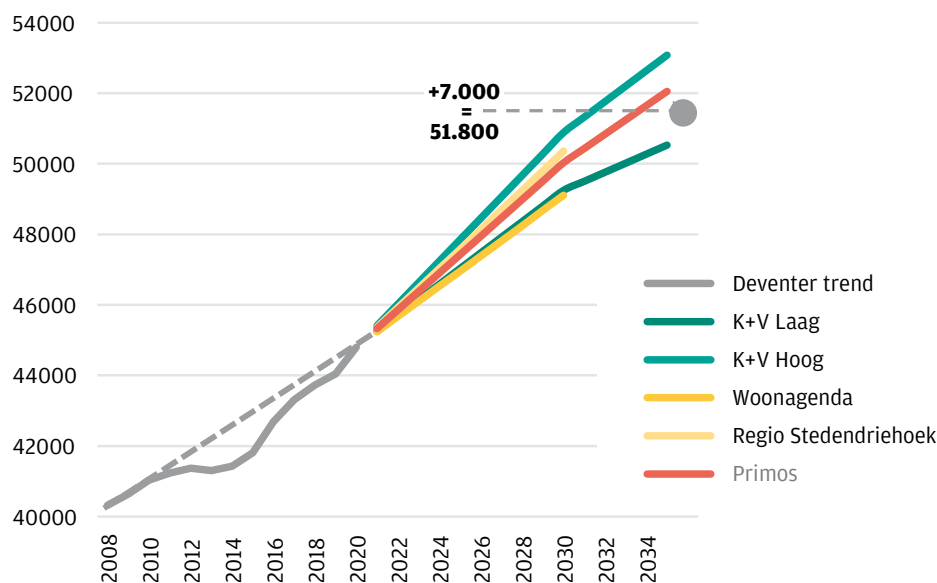


ONZE SPEERPUNTEN:

1. **Voldoende woningen** voor zowel de autonome groei als de extra ambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te verjongen. Vanwege de grote druk op de woningmarkt zoeken we ook naar andersoortige oplossingen.
2. Een **evenwichtig woningbouwprogramma** met voldoende betaalbare woningen. Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we gemeentebreed uit van 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur.
3. Samen met de corporaties houden we het aandeel **sociale huurwoningen op peil**, waarbij we inzetten op een **goede spreiding** over de gemeente.
4. We zorgen voor **voldoende woningen voor senioren** in de vorm van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen.
5. We willen **doorstroming** bevorderen.
6. Voor de jongeren die in Deventer **studeren** willen we voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden.
7. Met behulp van instrumentarium werken we aan het versterken van de **kansen van jongeren en het maken een wooncarrière**.

WONINGBOUWOPGAVE

De vraag naar woningen is groot. Meer mensen dan voorgaande jaren zijn op zoek naar een woning. De urgentie op het toevoegen van woningen is hoog. De Deventer woningvoorraad kent ongeveer 47.000 woningen (peildatum 2022). In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. Dit aantal neemt een middenpositie in binnen de verschillende prognoses scenario's (zie figuur 1). De voorziene groei leidt tot bijna 52.000 huishoudens in 2035. Daarbij houden we rekening met huishoudensgroei én inloop van het actuele woningtekort (ruim 1.500 woningen) tot 2035.



Figuur 1 | Autonome huishoudenontwikkeling (Bron: Woningmarktonderzoek Deventer, KAW 2021)

Om ook de voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei wenselijk. We gaan uit van 4.000 extra woningen voor het sociaaleconomisch versterken van Deventer door het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt.

In totaal gaan we dus uit van een nieuwbouwopgave van 11.000 woningen tot 2035. Daarvan willen we graag 1.000 woningen in de dorpen realiseren. Dit is door de raad in december 2021 vastgesteld in de samenvattende routekaart 'wonen en voorzieningen, arbeidsmarkt versterken en verjongen!'.

Arbeidsmarkt versterken én verjongen!!

Door woningbouw en het opwaarderen van het voorzieningenniveau voor jongeren wil Deventer personeel behouden en nieuw talent werven. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van de uitdagingen op de arbeidsmarkt, nu en in de toekomst. Met behulp van het woonbeleid willen we werken aan het versterken van de kansen van jongeren op de woningmarkt, evenals die van mensen met (kansrijke) economisch binding aan Deventer. Dit met het oog op:

- het beter en sneller invullen van moeilijk invulbare vacatures
- nu en op termijn de beroepsbevolking op peil houden / in lijn brengen met de werkgelegenheidsontwikkeling (1 baan voor 2 inwoners)
- verjonging van de in Deventer woonachtige beroepsbevolking
- woon/werkverkeer (pendel) verminderen
- bijzondere doelgroep, de zogenaamde "keyworkers" (maatschappelijke sleutelberoepen zoals leraren, agenten, verpleegkundigen etc).

Kansrijke en prioritaire sectoren in Deventer zijn: ICT, Techniek, Bouw & Productie, Transport & Logistiek, Zorg & Welzijn en Kind & Educatie (onderwijs). Dit zijn de sectoren met de grootste werkgelegenheid in Deventer en van belang voor economische groei en de ontwikkeling van de brede welvaart in onze gemeente en regio. De krapte op de arbeidsmarkt lijkt langdurig aan te houden. Daarom zetten we in op innovatie als antwoord op arbeidsmarktkrapte. Dat vraagt voornamelijk om creatieve stedelingen met opleidingsniveau MBO 4 en hoger.



Om te voorzien in onze autonome behoefte moeten we tot 2030 jaarlijks minimaal 500 woningen netto toevoegen, daarna is dit ruim 400 per jaar. Om daarnaast ook de extra ambitie te verwezenlijken, zullen we jaarlijks 300-400 extra woningen moeten realiseren.

Hierbij maken we gebruik van zogenaamde routekaarten waarin onder meer dieper wordt ingegaan op doelgroepen, woonmilieus (Doelgroepspoorsten KAW, 2021), tempo, plekken en de langetermijn-verstedelijkingsstrategie. Dit werken we uit voor het stedelijk gebied van Deventer (Wonen Ruimte Stad – Deventer Bouwt), waarbij we rekening houden met de regionale verstedelijkingsstrategie Stedendriehoek, en voor de dorpen Diepenveen, Schalkhaar, Lettele, Loo, Okkenbroek en Bathmen.

Daarnaast willen we door middel van de Gebiedsprogramma's Centrumschil en Keizerlanden integraal uitvoering geven aan de woningbouwopgave, waarbij we de woningbouwproductie richting 2030 versnellen met behulp van een door het Rijk toegekende subsidie. Onderdeel van deze subsidie is de opgave om 50% in de betaalbare categorie te realiseren.

Voor de stedelijke opgave vinden we het van belang dat er maatschappelijke meerwaarde ontstaat bij de toekomstige ontwikkelingen en daarmee bijdraagt aan de ambities van Deventer.

Ontwikkelingen moeten hiervoor integraal worden afgewogen. Op het gebied van wonen vinden we hierbij de volgende aspecten relevant om te betrekken bij de strategische keuze voor de lange termijn (na 2028) en beoordeling van plannen.

1. Behoefte: aansluiten op de lokale en regionale woonvraag: jongeren, startende gezinnen en ouderen;
2. Betaalbaarheid: In het totaal aan nieuwbouwplannen 30% sociale huur en 40% betaalbare koop en middenhuur en daarnaast 30% sociale huur op totale woningvoorraad in Deventer;
3. Gemengde buurten en wijken (ongedeeld en inclusief);
4. Innovatieve woonmilieus: gericht op het binden van jong talent en aantrekken van nieuwe inwoners met innovatiekennis en -kunde voor vernieuwing van de economie (creatieve stedelingen) en daarmee de krapte op de arbeidsmarkt te verminderen;
5. Woonaantrekkelijkheid: onderscheidende woonmilieus;
6. Tijdigheid van de woningbouwproductie;
7. Wonen nabij (zorg)voorzieningen;
8. Ontmoeten: een woonomgeving die hiertoe uitnodigt;
9. Inbreiding boven uitbreiding: kansen bieden voor doorstroming en een woon-carrière in eigen wijk. Daarnaast is uitbreiding nodig om de opgaven te realiseren;
10. Duurzaam en toekomstgericht: energieneutraal, circulair, biodivers, natuurinclusief en klimaatadaptief.

ANDER SOORTIGE OPLOSSINGEN

Bepaalde groepen inwoners hebben er baat bij om snel een (her)start te maken met hun wooncarrière. De druk op de woningmarkt is hoog, er zijn veel mensen op zoek naar een woning. Vanwege deze grote druk op de woningmarkt zoeken we daarom ook naar andersoortige oplossingen op de korte termijn, zoals splitsing, transformatie, optoppen en flexwoningen.

DE BESTAANDE VOORRAAD GOED BENUTTEN

De bestaande voorraad bestaat uit circa 47.000 woningen (2022), waarvan een derde gestapeld (flats, appartementen), ruim een derde rij- en hoekwoningen en een kleine een derde twee-onder-één-kap en vrijstaand. Een groot deel van de woningen die in de toekomst nodig zijn, staat er al. We willen de bestaande woningvoorraad vanuit zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid optimaal benutten voor de toekomstige woonopgaven.

Met transformatie van bestaande woningen kunnen we daarnaast bijdragen aan de centrale ambities van deze woonvisie, zoals het vormgeven van de ongedeelde samenleving en de verduurzamingsopgave. We willen naar een woningvoorraad die ook in de toekomst voldoende flexibel is om te kunnen inspelen op de veranderende woonwensen. Specifieke opgaven daarbij zijn de toename van het aantal kleine huishoudens en aantal ouderen. We willen kijken naar de randvoorwaarden voor splitsing en woningdelen. Zo kunnen bijvoorbeeld ouderen woonruimte bieden aan een nieuwe generatie woningzoekenden en tegelijkertijd in hun woning blijven wonen en waarmee zij meer levendigheid om zich heen ervaren.

Naast het benutten van de bestaande woningvoorraad, willen we transformatiemogelijkheden en het optoppen van bestaande panden in de gemeente optimaal benutten om aantrekkelijke woningen toe te voegen. Daarmee kan vanuit het oogpunt van duurzaamheid, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik maar ook het behoud van de identiteit van de plek een nieuwe bestemming worden gegeven aan bestaande bebouwing en bijzondere woningen en woonmilieus worden toegevoegd.

FLEXWONEN

Onder flexwonen verstaan we flexibele, kleine woningen die bedoeld zijn voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. Locaties of panden zijn met name interessant voor flexwoningen als ze snel, maar (mogelijk) tijdelijk beschikbaar zijn voor de duur van 10-15 jaar. We hanteren hierbij het uitgangspunt permanent als het kan, flex als het moet.

WONINGBOUWPROGRAMMERING

De Deventer nieuwbouwoopgave is een grote opgave: we willen onze inwoners voldoende betaalbare woningen bieden in fijne, leefbare wijken en dorpen. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het aansluit bij de vraag van woningzoekenden en aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek. Daarbij willen we variatie voor de woonwensen en inkomens van de verschillende huishoudens en generaties bieden.

Dit vragen we van de ontwikkelende partijen. Met de nieuwbouwoopgave willen we werken aan een toekomstbestendige voorraad en inspelen op de (maatschappelijke) opgaven als de vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen, de klimaat- en energieopgave, de economische versterking en verjonging van Deventer. Het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens neemt in de toekomst sterk toe. Niet elk huishouden heeft dezelfde woonvraag maar we willen bij ontwikkelingen wel inspelen op de veranderende woonvraag als gevolg van de veranderende huishoudenssamenstelling van de bevolking.

Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of dorpsniveau. We willen diversiteit bieden en inspelen op de verschillende woonvoorkeuren, huishoudenssamenstelling en leefstijlen van mensen. Optimale gebruikswaarde en duurzame maatschappelijke meerwaarde staan centraal.

De Deventer woningvoorraad bestaat momenteel uit 56% koopwoningen (peildatum 2022). Daarnaast zijn er zo'n 30% huurwoningen van corporaties en nog 14% woningen in de categorie overige huur en onbekend. Het aandeel van 30% sociale huur in de gemeente willen we vasthouden. Dit is nodig om de doelgroep van beleid te kunnen huisvesten (huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgroep). Deze woningen willen we zo veel mogelijk evenwichtig over de gemeente verdelen. Dit betekent dat we in wijken en dorpen met meer sociale huur ook andere segmenten willen toevoegen en in wijken en dorpen met minder sociale huur juist bewegen richting 30%. Nieuwbouw in of bij bestaande woongebieden biedt kansen om meer diversiteit aan te brengen.

Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we gemeentebreed uit van in ieder geval 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur. Dit sluit aan bij de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel (2022). In de uitwerking zullen we hierbij onderscheid maken in verder uitgesplitste betaalbaarheidscategorieën.

De realisatie van betaalbare woningen is de afgelopen jaren financieel gezien wel veel lastiger geworden. Zeker bij verdichting van de bestaande stad. We blijven zoeken naar het inzetten van aanvullende middelen voor het dekken van maatschappelijke kosten (zoals de in 2022 toegezegde woningbouwimpuls-middelen) en maatregelen als Start Bouwimpuls. Ook zetten we waar mogelijk het grondbeleid gericht in voor realisatie van het aandeel betaalbare voorraad of overwegen zo nodig een exploitatiekort.



SOCIALE HUUR VOOR DE DOELGROEP VAN BELEID

Goed wonen is voor veel huishoudens in de eerste plaats betaalbaar wonen. Een deel van onze huishoudens is aangewezen op de sociale huurvoorraad en goedkope koopvoorraad. Samen met de corporaties zorgen we voor goede, betaalbare huurwoningen voor de huishoudens met lagere inkomens die niet op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien. In Deventer is op dit moment 30% van de woningen een sociale huurwoning.

Op basis van behoefteraming zouden we 22% sociale huur moeten realiseren. Echter, de daadwerkelijke behoefte aan sociale huurwoningen is in de praktijk vaak hoger. We willen de sociale huurvoorraad daarom op peil houden (30%) en bij de programmering van nieuwbouw streven naar behoud van deze 30% in de gemeente. Dit sluit aan bij de afspraken uit de Woondeal. We blijven de komende jaren vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, met onze partners monitoren. De taakstelling statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning), de vraag vanuit de uitstroom uit beschermd wonen, maar ook de ontwikkelingen op de woningmarkt hebben immers laten zien dat we rekening moeten houden met een steeds weer veranderende vraag.

We willen er voor zorgen dat de sociale huurwoningen die worden gerealiseerd ook daadwerkelijk bijdragen aan het oplossen van de problemen die in het sociale huursegment spelen. Daarom vinden we het van belang dat de sociale huurwoningen in het kader van de woningbouwopgave worden gerealiseerd door de woningcorporaties. Woningcorporaties hebben een wettelijke taak om sociale huurwoningen aan te bieden aan de doelgroep van beleid. Daarnaast hebben zij een brede maatschappelijke taak in het bieden van kwalitatief goede woningen in een prettige omgeving en zijn zij voor lange tijd betrokken bij de gemeente Deventer. Alleen als het de corporaties niet lukt om de woningen te realiseren kan een andere partij dit verwezenlijken. Dit woningtype zal dan ook in een omgevingsplan moeten worden verankerd.

BETAALBAARHEID, BESCHIKBAARHEID EN KWALITEIT VAN DE SOCIALE VOORRAAD

Veranderingen rond wonen en zorg maken dat de druk op de sociale voorraad steeds groter wordt, waardoor het aanbod voor de regulier woningzoekenden afneemt. Behalve dat we in de gaten houden dat er voldoende sociaal aanbod is, gaat onze aandacht uit naar de kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningen in de verschillende wijken. We verwachten woningen van goede kwaliteit met gevarieerde huurprijzen die aansluiten bij de inkomens en woonvraag van onze inwoners. De vraag komt steeds meer vanuit de kleine huishoudens. Alleenstaanden en ouderen zijn daarbij een groeiende doelgroep. Dit vraagt om een meer gevarieerd woningaanbod en transformatie van bestaand woningaanbod. Maatwerk en flexibiliteit is nodig om woningen, passend bij elk budget en elke levensfase, te kunnen bieden. Door goede spreiding en variatie van segmenten over de wijken en dorpen, bieden we daarbij zoveel mogelijk keuze en geven we de ongedeelde samenleving vorm.

Door landelijke regels voor passend toewijzen, mag niet iedereen op dezelfde sociale huurwoning binnen de gereguleerde huursector reageren. De huurprijs waarop gereageerd mag worden is gerelateerd aan de hoogte van het inkomen en de huishoudgrootte. We vinden het belangrijk dat iedereen dezelfde kans en daarmee dezelfde positie heeft om een woning te vinden.

Voor de middeninkomens is toegang tot de sociale huurmarkt beperkt. Vanwege hun (beperkte) financieringscapaciteit en gestegen bouwkosten/woningprijzen, zijn de mogelijkheden om te kopen echter ook beperkt. We willen deze mensen de kans bieden een stap op de woningmarkt te maken door toevoeging van koopwoningen in de sociale en middeldure koop en daarnaast het middeldure huursegment, ook vanuit corporaties. Ook kan verkoop van voormalige sociale huurwoningen van corporaties voor deze groep mogelijkheden bieden om toe te treden tot de koopsector. Daarbij is het van belang dat deze woningen reeds verduurzaamd zijn en dat het aandeel van de sociale huurvoorraad op peil blijft.

MIDDELDURE HUUR

Het middeldure huursegment (2024: grofweg tussen 900 en 1.100 euro) is in Deventer beperkt aanwezig. Wel versterken maatschappelijke trends als flexibilisering van de arbeidsmarkt, vergrijzing en individualisering de vraag. Middeldure huur is interessant voor mensen die tijdelijk aan Deventer gebonden zijn, starters op de arbeidsmarkt, mensen die nog meerdere woonplaatsen overwegen en ouderen. Het aanbieden van middenhuur is in de afgelopen periode minder aantrekkelijk geworden. Voor veel starters is noch de sociale huurmarkt, noch de koopmarkt goed bereikbaar. We willen voorzien in de vraag aan middeldure huur in Deventer. Dat kan in verschillende vormen, bijvoorbeeld (middel-)hoogbouw en middenhuur-flexwoningen.

Omdat bij een hoge mutatiegraad de binding met de woonbuurt beperkt kan zijn, willen we nadrukkelijk aandacht hebben voor de leefbaarheid in buurten. We vinden het daarnaast belangrijk dat de woningen ook op langere termijn betaalbaar blijven voor onze inwoners. Met name voor de middeninkomens zijn de woonlasten hoog in vergelijking met het inkomen. We doen dan ook bij voorkeur zaken met partners die bereid zijn voor de langere termijn afspraken te maken over onder andere betaalbaarheid en leefbaarheid. We zien een rol voor maatschappelijk betrokken verhuurders en corporaties om te voorzien in het aanbod.

WONINGEN GESCHIKT VOOR OUDEREN

Met het veranderen van de gemiddelde leeftijd van de bevolking verandert ook de behoefte aan woonruimte. Er zijn woningen nodig die aansluiten bij de wensen en behoeften van ouderen. Het gaat om woningen met comfort en gebruiksgemak, in de buurt van voorzieningen en met voldoende mogelijkheden om anderen te ontmoeten en een leefomgeving die uitnodigt om te bewegen. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen in de bestaande wijk biedt kansen om doorstroming op gang te brengen.

Van de woningen die we voor onze autonome groei realiseren willen we dat een derde geschikt is voor ouderen (nultreden en geclusterde woningen). Het gaat hier om er zo'n 2.300 woningen. Hiervan willen we er ongeveer 1.500 woningen tot 2030 realiseren. Vanwege de specifieke behoefte kan hiervoor zowel nieuwbouw als bestaande bouw worden benut. Over de aantallen maken we afspraken met de provincie, gebaseerd op actueel regionaal behoefte-onderzoek.

STUDENTENHUISVESTING

We willen dat jongeren de mogelijkheid hebben hun talenten te ontwikkelen. Deventer biedt studentenhuysvesting voor de jongeren die in Deventer studeren en ziet anderzijds ook jongeren naar andere studentensteden vertrekken. Dat is inherent aan de levensfase en houden we niet tegen. Studenten dragen bij aan de dynamiek en vitaliteit van de stad.

Voor de studenten in Deventer willen we daarom voldoende, aantrekkelijke studentenhuysvesting bieden. De vraag naar studentenhuysvesting hangt samen met het onderwijsaanbod. In Deventer wordt MBO- en HBO-onderwijs gegeven. Saxion (HBO) kent met haar ligging nabij het station een uitstekende bereikbaarheid. Dit zorgt ervoor dat veel studenten uit de regio thuis blijven wonen. Aventus (MBO) is een opleider voor de regio. Hun studenten zijn jonger dan de HBO-studenten als ze hun opleiding starten en zij wonen voor het overgrote deel thuis.

Op de studentenwoningmarkt is het aanbod van woonruimten divers. Zo is een deel van het aanbod specifiek voor studenten bedoeld. Dit structurele aanbod wordt enkel aan studenten verhuurd. In het flexibele aanbod wonen voor een deel van de tijd studenten, maar wonen ook deels andere doelgroepen, zoals alleenstaanden en starters. Woningcorporatie DUWO is in de stad de belangrijkste partij als het gaat om studentenhuysvesting. Daarnaast zijn er particuliere verhuurders die woningen of kamers verhuren aan studenten. DUWO verhuurt in Deventer 610 studentenkamers-/woningen. Daarnaast is er nog een onbekend aantal particulier verhuurde eenheden.

De onderwijsinstellingen en DUWO beoordelen de extra behoefte aan studentenhuysvesting momenteel (2024) als beperkt. De herinvoering van de basisbeurs kan wel zorgen voor een lichte toename. Om tijdig in te kunnen spelen op een veranderende huysvestingsvraag monitoren we vraag en aanbod met de onderwijsinstellingen en studentenhuysvesters.



INTERNATIONALE STUDENTEN

Het onderwijsaanbod in Deventer is interessant voor studenten vanuit het buitenland. Deze studenten zoeken tijdens hun studie geschikte huisvesting in Deventer. Voor internationale studenten en stagiairs is het lastig om zelf woonruimte in Deventer te vinden. Saxion biedt internationale studenten huisvesting in hun pand aan de Diepenveenseweg, waar ruimte is voor 120 studenten. Als studenten hier geen gebruik meer van kunnen of willen maken, hebben zij moeite om 'er tussen' te komen.

COSCHAPPERS

Daarnaast zijn er studenten die hun coschappen lopen in het Deventer Ziekenhuis. Dat zijn er per jaar ongeveer 200. Daarin wordt deels voorzien door de Stichting Studenten Huisvesting (SSH) Deventer, een stichting met als doel het huisvesten van coschappers, met onder andere 30 plekken aan de Rielerweg. De vraag is groter het aanbod.

RUIMTE VOOR STARTERS EN JONGWERKENDEN

We willen de arbeidsmarkt in Deventer versterken en verjongen. Bedrijven hebben op dit moment de grootste moeite om personeel te behouden en vacatures in alle beroepsklassen in te vullen. Grotere beschikbaarheid van betaalbare woningen helpt daarbij. Voor de economische vernieuwing van Deventer is het belangrijk om met name MBO 4 en hoger opgeleid talent te binden aan Deventer. Zij zijn nodig om innovaties te realiseren als antwoord op de naar verwachting blijvende krappe arbeidsmarkt. Deventer wil daarom aantrekkelijker worden voor jongeren (tot grofweg 35 jaar) en stevig inzetten op de campusontwikkeling om (jonge) high potentials aan te trekken. Talent willen we binden aan de stad. Pas afgestudeerden en jongeren die werk in Deventer hebben gevonden willen we verleiden in Deventer te blijven of zich in Deventer te vestigen. Het is belangrijk dat er voldoende kansen zijn voor door- en instroom van jongeren op de woningmarkt. Hiervoor willen we aantrekkelijke woningen en woonconcepten op inspirerende plekken bieden op korte afstand van het centrum. De getransformeerde kantoorpanden rond de binnenstad hebben laten zien dat deze aantrekkelijk zijn voor de jongwerkkenden. We willen meer woonruimte voor deze groep creëren en daarmee jonge werknemers aan onze gemeente binden. We dagen de markt uit om aantrekkelijke en betaalbare woningen en innovatieve woon-(werk)concepten en -milieus voor deze doelgroep te ontwikkelen.

VERBONDEN AAN DEVENTER

Beschikbaarheid van woningen voor mensen die sociaal en/of economisch verbonden zijn aan onze gemeente vinden we van belang. We willen inwoners dan ook ondersteunen in het maken van een wooncarrière binnen de gemeente. Voor de toepassing werken we aanvullend instrumentarium op basis van de Huisvestingswet uit.

We willen de kansen van jongeren op de woningmarkt versterken en betaalbare koopwoningen ook beschikbaar houden. We willen speculatie en prijsopdrijving dan ook tegengaan. In Deventer kopen, is ook in Deventer wonen. We zetten hiervoor instrumentarium in, zoals zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming.

WOONWAGENS

Per 1 januari 2024 worden in de gemeente Deventer 96 woonwagenstandplaatsen bewoond door 96 huishoudens. Er zijn 30 huurwoonwagens op huurstandplaatsen, 39 eigen woonwagens op huurstandplaatsen en 27 particuliere standplaatsen. De huurstandplaatsen en huurwoonwagen zijn van de Stichting Woonwagengebeheer Deventer of van Woonstichting De Marken.

De woonwagenbewoners van Deventer zijn nakomelingen van mensen die in de 19de eeuw de kost verdienden in ambulante beroepen (zoals scharenslijpers, stoelenmatters, seizoenarbeiders). Deze groep wordt ook wel 'reizigers' genoemd. In de 20ste eeuw zijn voor deze rondtrekkende huishoudens woonwagencentra ingericht waar zij permanent konden verblijven. Belangrijk onderdeel van de culturele identiteit van deze groep is het wonen in een woonwagen. De woonwagens op een woonwagenstandplaats is dan ook een specifieke woonvorm binnen Deventer, die beschikbaar blijft voor woonwagenbewoners van Deventer. Deze woonvorm wordt in Deventer aangeboden op daarvoor bestemde woonwagenlocaties. De woonwagenbewoners van Deventer kunnen aantonen dat zij binnen het mensenrechtelijke kader voor woonwagenbewoners vallen en een langdurige binding met Deventer hebben.

We willen nu en in de toekomst voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor deze bijzondere aandachtsgroep aanbieden. Hiervoor werken we samen met de stichting Woonwagengebeheer Deventer en de corporatie. We streven naar ten minste 30% sociale huurwoonwagens. We zetten in op een gestage uitbreiding op basis van de behoefte. In woningbouwprojecten wordt afgewogen of woonwagenstandplaatsen een plek kunnen krijgen.

Woonwagenbewoners die graag willen en kunnen kopen willen we ook een plek bieden of de mogelijkheid bieden voor doorstroming. Hiervoor bieden we koopstandplaatsen en huurstandplaatsen waarop geen huurwoonwagen staat en men een eigen woonwagen moet plaatsen aan voor de woonwagenbewoners van Deventer. Uitgangspunt is dat er op de woonwagenlocaties met meer dan 2 standplaatsen minimaal 50 % huurstandplaatsen blijven.



KERMISEXPLOITANTEN

Op woonwagenstandplaatsen is er in principe geen ruimte voor bedrijvigheid. Kermisexploitanten zijn bedrijven, die op een bedrijventerrein een plek hebben waar ze ook (seizoensgebonden) met hun woonwagens kunnen verblijven. Momenteel zijn er 15 standplaatsen voor kermisexploitanten op bedrijventerreinen in Deventer.

INBREIDING

De woningbouwopgave is fors, daarnaast is er snelheid gewenst en liggen er verschillende ruimteclaims. Bij de woningbouwopgave hebben we nog steeds de voorkeur om deze binnenstedelijk te realiseren. Daarnaast is uitbreiding nodig, maar dit mag er niet toe leiden dat kansen voor passende inbreiding onbenut blijven (conform ladder voor duurzame verstedelijking). Inbreiding biedt een belangrijke kans voor het toevoegen van aantrekkelijke woningtypen voor meerdere doelgroepen, zeker ook voor senioren. Denk aan geclusterd bouwen in nabijheid van intramurale complexen. Hierdoor kunnen de senioren in hun eigen wijk blijven wonen en daarmee hun bestaande netwerk behouden. Dit zorgt voor doorstroming in buurten en wijken. Inbreiding draagt ook bij aan de versterking van de voorzieningenstructuur. Daarnaast ontstaan ook kansen voor collectiviteit, zoals deelmobiliteit.



Verdichting wordt dus steeds belangrijker, maar er is wel creativiteit en eventueel maatwerk en omdenken (bijvoorbeeld parkeernorm/-hub, groen, woningoppervlakte) voor nodig. Inbreiden legt extra druk op de bestaande openbare ruimte. Die vaak niet is afgestemd op meer woningen. Denk hierbij aan spelen, groen-blauwe waarden, verkeer/parkeren en riolering. Het is daarom van belang om de leefomgeving aan de voorkant te betrekken bij inbreiding en verdichting, zodat de impact op de openbare ruimte goed in kaart kan worden gebracht en hier in ontwerp en beslissingen rekening mee kan worden gehouden.

Het bouwen in de hoogte kan helpen om efficiënt met de beperkte ruimte om te gaan. Deventer heeft daarom het draagvlak en de mogelijkheden voor hoogbouw onderzocht. In de Visie 'Hoger bouwen in Deventer' staat wat we in Deventer onder hoogbouw verstaan, waar hoogbouw wel en niet mogelijk is en aan welke criteria moet worden voldaan. Deze visie is een leidraad bij het maken van plannen voor hoogbouw.

De hoge inzet op verdichting komt niet volledig overeen met de onderzochte vraag. Uit het woningmarktonderzoek uit 2021 blijkt relatief heel veel vraag naar grondgebonden en naar groenere milieus, waaronder ook 'dorps'. Echter, niet alle behoefte aan dorps wonen hoeft en kan volledig in de dorpen opgevangen te worden; daarin zit zelfs een risico voor het verlies van de dorps identiteit. De behoefte aan dorps wonen kan ook in of direct rond de stad worden gerealiseerd door producten aan te bieden met dorps kwaliteiten, kleinschalig van opzet, gericht op het gezamenlijke. Recente voorbeelden daarvan zijn Wijtenhorst-Douwelerleide, Steenbrugge en Tuinen van Zandweerd. Nieuwe innovatieve woonconcepten laten zien dat groene woonmilieus ook kunnen worden gerealiseerd in hogere dichtheden en bereikbaar voor een rijke mix aan doelgroepen.

Punten van aandacht bij wijkvernieuwing en inbreiding/verdichting zijn:

- Inbreiding heeft effecten op groen, klimaat, leefbaarheid, parkeren, riolering en aansluiting op het elektriciteitsnet in verband met netcongestie. Deze aspecten moeten vanaf het begin af aan meegenomen worden.
- Daarnaast is het belangrijk dat bij toevoeging van woningen in een bestaande wijk het maatschappelijke voorzieningenniveau nog voldoende is.
- De toename van het aantal senioren, minder validen, dementerenden geeft een extra noodzaak voor het bewust inrichten van de openbare ruimte. Denk aan inrichting/oriëntatie/veiligheid, leesbaarheid/herkenbaarheid, bereikbaarheid. Openbare ruimte moet stimuleren tot bewegen en ontmoeten.
- De ruimtelijke inrichting en de schaalgrootte van de openbare ruimte hebben effect op het veiligheidsgevoel.
- De inbreiding draagt bij aan de bestaande omgeving volgens het principe 'nieuw helpt bestaand': rekening houden met wensen, beleving en gebruik door huidige en nieuwe bewoners. Dit vraagt om een coproductie tussen stedenbouwkundig ontwerp en inrichting openbare ruimte, zodat je een prettige woon- en leefomgeving realiseert.
- Zeker op inbreidingslocaties kan het nastreven van de doelen en ambities gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid van plannen. We zoeken daarbij naar het inzetten van aanvullende subsidies en middelen en overwegen zo nodig een exploitatietekort.

UITBREIDING

In deze tijd ligt het niet meer voor de hand om in het stedelijk gebied een nieuwe uitleglocatie te ontwikkelen met een lage woningdichtheid. Binnen het proces Wonen Ruimte Stad vertalen we de woningbouwopgave naar woonmilieus: per locatie wordt voorgesteld hoe op basis van type woonmilieus hier invulling aan gegeven kan worden. Hierin worden bereikbaarheid, voorzieningen en aandeel openbaar gebied integraal meegewogen.

De verhouding grondgebonden/gestapeld is onderdeel van het woonmilieu. Dit biedt kansen voor flexibiliteit in vertaalslag naar specifieke locaties en creativiteit in ontwerp.

AANTREKKELIJKE WOONMILIEUS

We willen aantrekkelijke woonmilieus toevoegen aan Deventer en onderscheidende kwaliteiten bieden die meerdere generaties bindt. Hiermee willen we de diversiteit van woon(-werk) milieus en woningaanbod versterken en de aantrekkelijkheid van de stad verhogen. Hierbij gebruiken we het woningmarktonderzoek en de doelgroepsporten van KAW uit 2021. We willen daarmee ook het vestigingsklimaat van Deventer versterken. Met name in de schil rond de binnenstad zien we kansen om bijzondere stedelijke woonmilieus, ook in combinatie met werken, toe te voegen voor onder andere de creatieve stedeling. We willen daarmee inspelen op de vraag naar woningen nabij centrumvoorzieningen en het station. We vinden het belangrijk dat daarbij aangesloten wordt bij de specifieke kwaliteiten van de plek om daarmee duurzame waarde toe te voegen aan Deventer. Met het bieden van bijzondere woonmilieus willen we ook nieuwe inwoners verleiden naar Deventer te komen. We richten ons daarbij met name op de midden- en hogere inkomens om de draagkracht voor de voorzieningen te verhogen en de arbeidsmarkt te versterken.

Kansen zien we ook voor bijzondere woningen en woonmilieus door transformatie en hergebruik van bestaande panden. Bestaande panden zijn vaak onderdeel van de identiteit van de plek. In het bijzonder denken we aan erfgoed en karakteristieke panden en de invulling van lege etages boven winkels. Door in te blijven zetten op 'Wonen boven Winkels' bieden we woningen op aantrekkelijke plekken, direct nabij voorzieningen en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van de binnenstad. Voor historische en karakteristieke panden zoals monumenten, cultureel erfgoed en karakteristieke agrarische bebouwing, biedt transformatie naar woningen een kans om de waardevolle panden in stand te houden. Het is daarbij zaak om bij de planvorming recht te doen aan de karakteristieke kwaliteiten van het specifieke pand.

VOLDOENDE KWALITEIT

Het toevoegen van extra betaalbare woningen vinden we van groot belang om alle woningzoekenden een plek te bieden op de woningmarkt. Wel vinden we dat de nieuwe woningen voldoende kwaliteit moeten bieden voor nu en in de toekomst. Als uitgangspunt hanteren we daarom een minimale oppervlakte van 40m² gebruiksvloeroppervlak (gvo) voor een zelfstandige woning. Hiervan kan worden afgeweken voor specifieke doelgroepen, concepten, gebieden, mits dit wordt onderbouwd. Te denken valt aan studentenhuisvesting, jongerenwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens, flexwoningen of tiny houses.

RUIMTE VOOR CREATIVITEIT, INNOVATIE EN EXPERIMENTEN

De wensen vanuit de samenleving en marktontwikkelingen veranderen in hoog tempo. Individualisering, flexibilisering, internationalisering, automatisering, de trend van 'bezit naar gebruik' zijn daar voorbeelden van. Daarnaast hebben we de uitdagingen om passende en betaalbare huisvesting te bieden. In antwoord op de woonopgaven van deze tijd, zien we nieuwe woonvormen ontstaan. Een benadering vanuit de gebiedsontwikkeling in plaats van gebouw kan vernieuwende ideeën opleveren. Ook wijzigingen in de technische productie van woningen biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in het bouwproces.



Voor de komende jaren is het cruciaal om meer oog te hebben voor nieuwe concepten, om te voldoen aan de uitdagingen van passend en betaalbaar huisvesten. We willen met de bouwondernemers vooraan staan in de ontwikkelingen en daarvoor ruimte creëren. We willen daarom ruimte bieden voor maatwerk, flexibiliteit en innovatie en de markt uitdagen nieuwe initiatieven te ontwikkelen voor met name duurzame en betaalbare woningen en woonconcepten en woningen voor kleine huishoudens, waarbij slim en creatief wordt omgegaan met de ruimte. Om optimaal te kunnen inspelen op kansen die bijdragen aan onze ambities en opgaven willen we, binnen de mogelijkheden die we als gemeente hebben, ruimte en flexibiliteit bieden om te experimenteren met innovatieve woon-(werk) concepten en -ideeën.

Ook willen we ruimte geven voor zelfregie door bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap in nieuwbouw mogelijk te maken. Zo kan een groep particulieren samen een aantal naast elkaar gelegen kavels of één grote kavel koopt voor het bouwen van hun woningen. Om als ontwikkelaar van hun project op te kunnen treden, organiseert een CPO-groep zich in een rechtspersoon zonder winstoogmerk. Met deze woonvorm kunnen we de vraag vanuit de inwoners bedienen (bijvoorbeeld ouderen die hierdoor langer zelfstandig kunnen blijven wonen) en verschillende woningen toevoegen aan Deventer. Door hierbij ook differentiatie in kavelgroottes aan te brengen, maken we zelfbouw voor meerdere inkomensgroepen mogelijk.

3.2 VOOR IEDEREEN GOED WONEN IN WIJKEN EN DORPEN

We willen dat onze inwoners prettig in hun wijk of dorp kunnen wonen, zowel jong als oud. Dat Deventer een duurzame samenleving is waarin iedereen een plek heeft, kinderen veilig kunnen opgroeien, inwoners zich betrokken voelen en mensen gezond oud kunnen worden. We verwachten van onze inwoners dat ze zoveel mogelijk zelfredzaam zijn en naar vermogen meedoen in de samenleving. Een goede woning en woonomgeving met gelegenheid voor ontmoeting dragen daaraan bij en hebben een positief effect op het welzijn en de gezondheid van onze inwoners. Dit vraagt dat woonbuurten en openbare ruimte zo worden ingericht en onderhouden dat ze schoon, opgeruimd, veilig en toegankelijk zijn voor iedereen, waaraan mensen zich verbonden voelen en uitnodigen en inspireren tot meedoen, bewegen, ontspannen en ontmoeten.

ONZE SPEERPUNTEN:

1. We hanteren het principe van de **ongedeelde samenleving**: een gemengde bevolkingssamenstelling en gevarieerd woningaanbod op wijk- en dorpsniveau. Daarbij hebben we aandacht voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen.
2. We willen dat onze **oudere inwoners zoveel mogelijk met eigen regie langer zelfstandig** kunnen wonen. Daarvoor brengen we zorg en begeleiding naar de bewoner. Ook zetten we in op **bewustwording** en verleiding tot **doorstroming** naar passende, levensloopbestendige woningen en woonomgevingen.
3. In onze wijken en dorpen vinden we **noaberschap, ontmoeting, de sociale basis en sterke mantelzorgstructuren van belang**. We willen (het opzetten van) informele netwerken in complexen en buurten dan ook faciliteren en ondersteunen. Onderdeel hiervan is het inzetten op een betere **verbinding tussen informele zorg en formele zorg**.
4. We zorgen ervoor dat het mogelijk is **uit te stromen uit een beschermde woonvorm** zodra deze stap vanuit het perspectief van de bewoner mogelijk is. We brengen daarvoor de **zorg naar de inwoners toe** en maken afspraken met partijen om dit mogelijk te maken. Ook zorg vanuit de eigen woning willen we faciliteren.
5. We willen **goede huisvesting voor arbeidsmigranten die hier tijdelijk wonen realiseren** conform het Plan van aanpak Arbeidsmigranten.
6. Voor mensen met onaangepast gedrag willen we met de corporaties zogenaamde **maatwerkwoningen realiseren**. Hierdoor geven we deze mensen ruimte aan de rand van de samenleving en in dorpen en wijken ontstaat meer rust voor andere bewoners.



LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN

Het wonen in de stad brengt vele voordelen met zich mee, zo zijn er veel voorzieningen op loop- of fietsafstand, is er vaak werkgelegenheid in de buurt en vind je er veel diversiteit. Eén van de blijvende hoofdogaven is het in stand houden en versterken van de leefbaarheid in wijken, buurten en straten. Dit vereist samenwerking tussen alle partijen die een rol hebben in de wijk, door initiatieven vanuit de wijk te omarmen, maatwerk te leveren en mogelijkheden die er zijn aan te grijpen.

Voor inwoners is de kwaliteit van de leefomgeving van grote invloed op de leefbaarheid van de buurt. Het gaat dan om de inrichting met groen en water, speelgelegenheid, parkeergelegenheid maar ook om het onderhoud van de openbare ruimte, verkeerscirculatie en geluidsoverlast en zwerfafval. Alle functies en activiteiten in de leefomgeving hebben invloed op de leefbaarheid.

De inrichting van de woonomgeving is ook van invloed op de herkenbaarheid en identiteit van de buurt. Herkenbaarheid en identiteit versterken de binding van bewoners met de buurt. Daarom willen we de herkenbaarheid en identiteit van buurten en wijken versterken en een woonomgeving bieden die uitnodigt en inspireert mee te doen in de samenleving. Het is daarbij de uitdaging te zoeken naar dat wat bewoners en generaties bindt. Om iedereen prettig te laten wonen in de wijken is het belangrijk dat er wordt ingezet op een stevige ondersteuningsstructuur in wijken in de vorm van formele zorg en informele zorg. Om de informele zorg in de wijken en buurten te stimuleren is het van belang te investeren in buurtvoorzieningen in de binnen- en buitenruimte, zoals buurthuizen. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten. Om de sociale cohesie te versterken en te zorgen dat inwoners naar elkaar omkijken. Het noaberschap in wijken en buurten zal de komende jaren steeds belangrijker worden.

Het woonbeleid raakt hier veel andere beleidsvelden, zoals Meedoen en Werk en Inkomen. Minstens zo belangrijk is het versterken van de sociale cohesie, gelegenheid voor ontmoeting, een gezonde leefomgeving, het bieden van hulp en begeleiding op maat en het voorkomen van verergering van 'achter de voordeur problematiek'. Zo zetten we actief in op het voorkomen van schulden en betalingsachterstanden. De samenwerking tussen de corporaties en schuldhulpverlening laten goede resultaten zien. De betalingsachterstanden zijn drastisch verlaagd. We zetten deze samenwerking dan ook voort.

GOED WONEN IN DE DORPEN

Noaberschap en betrokkenheid bij de leefbaarheid zijn kwaliteiten die bij uitstek in de dorpen aanwezig zijn. Voor de ouderen is van belang dat voorzieningen die, niet aanwezig zijn in de dorpen, wel bereikbaar blijven en dat zorg hen ook thuis kan bedienen. We accepteren dat in dorpen niet alle woonvormen en voorzieningen als in de stad beschikbaar zijn. Wel is het zaak met de ontwikkelruimte die er is, goed aan te sluiten bij de kwalitatieve woonvraag van met name jongeren en ouderen vanuit de kern. We staan open voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland.



De afgelopen jaren zijn routekaarten opgesteld en vastgesteld voor de dorpen Diepenveen, Schalkhaar, Lettele, Loo, Okkenbroek en Bathmen. Deze gaan dieper in op doelgroepen, tempo en plekken. De routekaarten voor de dorpen Bathmen en Lettele zijn in 2023 uitgewerkt in ontwikkelperspectieven. Hierin is vastgelegd welke locaties in het dorp de komende jaren het meest geschikt zijn voor woningbouw, en hoe die woningbouw het beste kan aansluiten op het bestaande dorp. Voor Diepenveen en Schalkhaar is dit proces in gang gezet. De routekaarten en uitwerkingen daarvan zorgen voor maatwerk in samenspraak in de woningbouwopgave in de verschillende dorpen.

ONGEDEELDE SAMENLEVING

Eén van de belangrijke uitgangspunten van deze Woonvisie is 'de ongedeelde en inclusieve samenleving'. Hiermee bedoelen we een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaal-economische status, op wijk- en dorpsniveau. Een samenleving waarin gelegenheid is voor ontmoeting en iedereen naar eigen vermogen kan meedoen. Een gevarieerd woningaanbod op wijk- en dorpsniveau draagt daaraan bij en maakt het voor de inwoners mogelijk een wooncarrière in eigen dorp of wijk te maken.

De spreiding van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen zorgt voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen. Bij het bouwen van nieuwe woningen hanteren we daarom steeds het gemeentebrede streefpercentage van 30% sociale huurwoningen en 40% betaalbaar als eerste uitgangspunt. Dit relateren we gebiedsgericht aan het principe van de gemengde en inclusieve wijken. Zo kan nieuwbouw er voor zorgen dat in alle wijken en buurten zoveel mogelijk verschillende typen woningen beschikbaar zijn.

De samenstelling van wijken is niet eenvoudig te veranderen, het vastgoed is immers statisch. Kleinschalige wijkvernieuwing, inbreiding en transformatie van de bestaande woningen of van ander vastgoed zien we als middelen voor een gedifferentieerder aanbod te creëren. Daarbij willen we de toekomstbestendigheid van de voorraad versterken en inspelen op de veranderende woonvraag (zoals bijvoorbeeld de toename van kleine huishoudens en ouderen).



VRAGERS EN DRAGERS IN BALANS

Mensen met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte wonen vaker dan voorheen in een zelfstandige woning. Vanuit onder andere instellingen en de asielopvang is er uitstroom naar (vooral) het sociale huursegment. Dit geeft druk op verschillende buurten en wijken. Wanneer een substantieel deel van de corporatiewoningen wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen, heeft dit invloed op de balans van dragers en vragers in de wijk. Vragers zijn mensen die (tijdelijk) extra ondersteuning nodig hebben. De dragers zijn zelfredzaam en zijn ook in staat anderen te ondersteunen. Bij de toewijzing is daarom ook aandacht nodig voor de draagkracht/draaglast van een wijk.

OUDER WORDEN

Net als in de rest van Nederland krijgt Deventer te maken met een sterke groei van het aantal ouderen. Er is hier sprake van een dubbele vergrijzing: de groep ouderen wordt groter en men wordt ouder. Het aantal oudere inwoners (80+) neemt toe van 4.600 in 2020 naar 7200 in 2035 en 10.200 in 2050. Over de gehele periode een stijging van +121%.

Daarnaast is sprake van extramuralisering. Landelijke beleid is dat inwoners niet langer worden toegeleid naar zorg in een instelling. De zorg wordt zoveel als mogelijk georganiseerd in de eigen omgeving van de inwoner. Het is de verwachting dat de capaciteit van intramurale verpleeghuiszorg gelijk blijft, terwijl het aantal senioren met een zorgbehoefte toeneemt. De (verpleeg)zorg zal dan in eigen huis geleverd worden. We spelen in op deze ontwikkeling.

De huisvestingsvraag vanuit ouderen is divers. Het merendeel van de mensen wil in de eigen woning of woonomgeving blijven wonen. In veel gevallen is dat mogelijk door relatief eenvoudige ingrepen aan de woning en zorg of hulp op maat. Er worden steeds meer innovatieve oplossingen geboden om het langer zelfstandig thuis wonen te faciliteren, zoals de toepassing van Domotica. Primair is dit de eigen verantwoordelijkheid van mensen.

Wel willen wij hen hiervan bewust maken. Door in te zetten op gevarieerde wijken met een divers woningaanbod, willen we er zoveel mogelijk voor zorgen dat er voor alle leeftijden geschikte woningen zijn.

Er is momenteel een grote groep senioren die nu relatief groot woont. Deze woningen zijn niet altijd passend voor de (toekomstige) behoefte van de senioren. Daarnaast is er een andere doelgroep die juist behoefte heeft aan dit type woning.

Wel moeten er woningen beschikbaar zijn om naar toe te verhuizen. Er is veel vraag naar geschikte woningen en woonvormen in een woonomgeving die geschikt is voor ouderen. Deze moeten (versneld) worden toegevoegd. Rijk, provincie en gemeenten zetten daarom in op realisatie van senioren-geschikte woningen, met als richtgetal een derde van de nieuw te bouwen woningen.

Het biedt meerwaarde om geclusterd te bouwen voor ouderen in nabijheid van bestaande zorgcomplexen. De zorg aan huis kan vanuit deze instanties efficiënter geleverd worden. Het is van meerwaarde als deze ontwikkelingen plaatsvinden met lokale zorgpartijen, die oog hebben voor toekomstbestendige wijken. Zodat langer zelfstandig thuis wonen (met behulp van VPT/MPT) mogelijk wordt gemaakt. Toewijzing van (huur) woningen zou kunnen plaatsvinden op basis van de zorgvraag, zodat het geschikte vastgoed ook doelmatig wordt ingezet.

Met name in de nabijheid van voorzieningen (zoals huisarts, apotheek en supermarkt) willen we de mogelijkheden benutten om woningen toe te voegen die ook geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast willen we ruimte bieden voor maatwerk en staan we open voor bewonersinitiatieven voor nieuwe woonconcepten, gericht op het langer zelfstandig kunnen wonen. Het is belangrijk om te zoeken naar woonconcepten waarbij "omzien naar elkaar" en sociale samenhang inherent is aan het type woonvorm. Voorbeelden hiervan zijn hofjes voor senioren, kanswoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap en voorzorgcirkels waarbij noaberschap wordt aangewakkerd en omzien naar elkaar wordt gestimuleerd. Het combineren van ouderenwoningen met woningen voor jongeren en studenten, en meer algemeen van bewoners zonder zorgvraag, geeft kansen voor een mantelzorgnetwerk in de woonomgeving.

Een specifieke aandoening die de komende jaren zal toenemen is dementie. Naar verwachting zal het aantal mensen met dementie in de gemeente stijgen van 1.600 in 2020 naar 2.900 in 2040. Dit vraagt naast huisvesting (met name doorstroom naar kleinere woningen en geclusterde woningen) om een passende sociale infrastructuur om deze groeiende groep mensen zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen. Noaberschap, ontmoeting, de sociale basis en sterke mantelzorgstructuren zijn hierin belangrijk. Het is dan ook wenselijk om (het opzetten van) informele netwerken in complexen en buurten te faciliteren en te ondersteunen.

DOORSTROMING SENIOREN

(Ver)nieuwbouw voor senioren richt zich bij voorkeur op doorstroming in de eigen wijk, zodat het netwerk behouden blijft en de mantelzorg overeind kan blijven. Het is zaak om oudere inwoners te laten doorstromen naar passende, levensloopbestendige woningen, zodat zij zoveel mogelijk met eigen regie langer thuis kunnen wonen. De verhuisgeneigdheid onder senioren is laag. Daarom moet deze groep worden verleid om daadwerkelijk stappen te ondernemen.

WONEN MET ZORG

Zelfstandig wonen is niet voor iedereen even gemakkelijk. Naast ouderen met een zorgvraag is er een bredere groep bewoners met behoefte aan zorg, die niet in een zorginstelling wonen. Ook dit neemt toe door de extramuralisering. De inzet in Deventer is gericht op voortgaande woningbouw, afgestemd op de behoefte van de zorgdoelgroepen.

Uitgangspunt is dat we zorgen voor maatschappelijke opvang (MO), bemoeizorg en beschermd wonen voor wie dat nodig heeft en dat we het mogelijk maken dat mensen op ieder moment zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen (Regiovisie Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen). We brengen daarvoor de zorg naar de inwoners toe. Dit betekent dat we samen met partijen die betrokken zijn bij wonen, zorg en dagbesteding goede afspraken willen maken om zelfstandig wonen en functioneren in de wijk mogelijk te maken. Bewustwording en communicatie over de inclusieve samenleving is bij de uitwerking van het lokaal actieplan een belangrijk aandachtspunt. Niet alleen vanuit het perspectief van de bewoner, maar ook vanuit het perspectief van de omgeving.

We willen ook ruimte bieden aan Housing first. Housing First is een vorm van wonen met ambulante, intensieve begeleiding en bedoeld voor dakloze mensen met meervoudige problemen, waarbij de toewijzing van een woning de start is van een traject waarbij zelfstandig wonen het doel is. De gemeente en de corporaties gaan in overleg over de aanpak rondom Housing First. De ambitie vanuit de gemeente is een team op te zetten voor (jong) volwassen dakloze mensen met meervoudige problemen, nu voornamelijk verblijvend in de MO of zonder vaste woon- en verblijfplaats. Hierbij gedurende het eerste jaar het aantal beschikbare woning stapsgewijs op te bouwen, waarbij de verwachting is dat voor Deventer met 10 woningen aan de behoefte voldaan wordt.

Voor jeugdigen tussen 6 en 12 jaar die niet in het eigen gezin kunnen opgroeien is er behoefte aan passende woonvoorzieningen. Deze jeugdigen willen we zoveel mogelijk regulier in een wijk laten wonen, met bijvoorbeeld een gezinsouder. Voor de ontwikkeling van concepten als gezinshuizen of leefgroepen is het nodig om goede afspraken te maken met de woningbouwcorporaties, om zo passende locaties te vinden.

Iedere jongere verdient een kans om iets van zijn of haar leven te maken. De doelstelling van de gemeente is om geen dak- en thuisloze jongere meer te hebben in 2024 (Plan van Aanpak Jongeren in Kwetsbare positie, juli 2023). In de aanpak kwetsbare jongeren zijn vijf onderwerpen benoemd die belangrijk zijn voor jongeren om een bestaan op te bouwen. Een zeker inkomen, werk, school of een andere activiteit die zorgt voor een vaste indeling van de dag, toegang tot zorg, mensen dichtbij waar de jongere op terug kan vallen en een passende woning. Het is daarom van belang dat er voldoende betaalbare woningen voor jongeren beschikbaar zijn, bijvoorbeeld in de vorm van Powerhouses.

Dit vergroot de behoefte aan betaalbare woningen. De meeste inwoners die uitstromen uit beschermde woonvormen, zijn alleenstaanden met een laag inkomen die behoefte hebben aan betaalbare, kleine huurwoningen of studio's. Voor deze groep is het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar zijn onder de lage aftoppingsgrens (€650,43). Specifieke opgave daarbij (25% van deze groep) is betaalbare woonruimte voor jongeren die aangewezen zijn op het huursegment onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47). Over de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de uitstroom uit beschermd wonen maken we afspraken met de corporaties en zorgpartijen.

MIGRATIE

Zodra een asielzoeker een (tijdelijke) verblijfsvergunning krijgt, wordt hij of zij een statushouder genoemd. Statushouders spreiden we idealiter over de stad, wijken en dorpen om zo participatie en integratie te bevorderen. Een groot deel van de statushouders is alleenstaand, een deel van hen vraagt ook weer gezinshereniging aan. Daarnaast is er behoefte aan (studenten)woonruimte voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV). Zij maken sinds 2023 deel uit van de taakstelling.

Daarnaast kunnen zich ontwikkelingen voordoen die migratiestromen op gang brengen. Denk hierbij aan de vluchtelingen uit Oekraïne, die tijdelijke opvang hebben gekregen in Nederland (in de gemeente Deventer ruim 500). Het is niet uit te sluiten dat een deel van hen zich permanent in Nederland/Deventer vestigt. Dit zal zich dan ook vertalen in een extra woningbehoefte.

In juli 2023 is het Plan van Aanpak Arbeidsmigranten vastgesteld. Het Plan van Aanpak is een integraal en gebiedsgericht plan. Het biedt een visie op het huisvesten van arbeidsmigranten en de aanpak van malafide uitzendbureaus. Het heeft als doelstellingen het realiseren van legale shortstay huisvesting, het tegengaan van excessen in de kamerverhuur en daarmee ook overlast en het krijgen van een beter zicht op arbeidsmigranten (en hun kinderen), onder andere ook gericht op zorg en welzijn.

MAATWERKWONINGEN

Voor mensen met onaangepast gedrag is er behoefte aan maatwerkwoningen (soms ook onvoorwaardelijke woonplek of Skaeve Huse genoemd). Deze mensen kunnen of willen zich niet aanpassen, waardoor zij niet goed gedijen in een reguliere woonomgeving en dit gepaard gaat met aanzienlijke maatschappelijke kosten en overlast voor omwonenden. Voor die gevallen waarin wonen in de wijk ondanks ondersteuningsstructuren en hulpverlening niet goed loopt, werken we daarom samen met de corporaties aan de realisatie van plekken waar deze inwoners onvoorwaardelijk mogen wonen.

Een maatwerkwoning is een eenvoudige woning, doorgaans in een prikkelarme omgeving. De inschatting is dat er 20 tot 30 personen zijn waarvoor een dergelijke woonplek een passende oplossing is. Door deze mensen juist ruimte te geven aan de rand van de samenleving, ontstaat in dorpen en wijken rust voor andere bewoners. Ook bij de doelgroep die gebruik maakt van 'onaangepast wonen' ontstaat zo rust om hun leven te leven zoals dat voor hen passend is. Deze ambitie staat ook in de Strategische Veiligheidsagenda (2023).

3.3 DUURZAAM WONEN

De duurzaamheidsopgave is voor Deventer een belangrijke integrale opgave voor de komende decennia. We willen serieuze stappen zetten om te komen tot een duurzame woningvoorraad, een zuinige en duurzaam opgewekte energievoorziening, een circulaire economie en een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving waarbij de ecologische kernkwaliteiten geborgd zijn, en die ingericht is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Voor nieuw- en verbouw willen we zoveel mogelijk toewerken naar woningen die integraal duurzaam zijn, zodat een stapeling van duurzaamheidseisen per project wordt voorkomen. Voor verschillende duurzaamheidsaspecten hebben we de ambitie om verder te gaan dan de wettelijke vereisten, zolang de beschikbaarheid en betaalbaarheid hiermee niet in het geding komt. Dit is vaak een spanningsveld. Samen met onze partners verkennen we hoe we gezamenlijk tot standpunten kunnen komen.

ONZE SPEERPUNTEN:

1. We zetten in op de **verdere verduurzaming van de bestaande voorraad** door uitwerking en uitvoering van de energievisie en transitievisie warmte. We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid, bewustwording en leefbaarheid en streven er daarbij naar om bij één ingreep meerdere doelen tegelijkertijd mee te nemen (werk met werk maken).
2. We werken met de corporaties en andere partners naar een **fossielvrije en betaalbare woningvoorraad**.
3. Bij bouwen in de bestaande bebouwde omgeving willen we in ontwerp en uitvoering **rekening houden met spelen, stedelijk groen, groen-blauwe structuren en verkeer en parkeren**.
4. Bij ontwerp wordt rekening gehouden met **klimaatadaptatie**.
5. We hanteren **gemeentelijke doelstellingen voor circulariteit in ontwerp en realisatie**, zodat de landelijke doelen voor 2030 en 2050 in Deventer binnen handbereik komen.
6. We hanteren natuurinclusief **bouwen** (NIB) bij ontwikkelingen en ingrepen.
7. We streven naar een integrale **benadering tussen duurzaamheidsdoelen en woningbouwopgaven**.



NAAR EEN DUURZAME WOONOMGEVING

De thema's gezondheid, duurzaamheid, klimaat, ecologie hangen nauw samen met wonen. Wonen in Deventer doe je niet alleen in huis maar ook buiten de muren van de woning: recreëren, natuurbeleving, sporten, bewegen, ontmoeten, wandelen, zitten/verblijven, picknicken, etc. Een duurzame woonomgeving draagt bij aan comfortabel, gezond, betaalbaar en veilig wonen. De aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving bijvoorbeeld (zoals vastgelegd in onder andere het Groenbeleidsplan), verhogen de belevingswaarde, biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling en zorgt tegelijkertijd voor verkoeling tijdens warme dagen. Dit heeft weer effect op de gezondheid van de inwoners.

Veel toekomstige woningbouw vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit beperkt de druk op het waardevolle landelijk gebied buiten de stad en de dorpen. Bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied biedt ook woonmilieus voor specifieke doelgroepen, door nabijheid van winkel- en zorgvoorzieningen en openbaar vervoer. Zo vindt bouwen voor senioren bij voorkeur plaats in de eigen wijk, zodat netwerk behouden blijft. Hiermee kan ook de doorstroming op gang komen. Mede door de dubbele vergrijzing en de toename van zorg aan huis wordt de toegankelijkheid van de woonomgeving steeds belangrijker.

Bouwen binnen bestaande wijken geeft wel vaak extra druk op de bestaande openbare ruimte: voor spelen, stedelijk groen en groen-blauwe structuren en verkeer en parkeren is er meer behoefte en minder plek. Hiermee moet in het ontwerp en in de uitvoering rekening worden gehouden. Bijvoorbeeld door te kijken welke parkeernorm passend is bij de ontwikkeling en locatie. Het werken aan toekomstbestendige wijken is daarmee een integrale opgave, rekening houdend met wensen, beleving en gebruik van (toekomstige) bewoners en in coproductie tussen stedenbouw, openbare ruimte en groen, zorg, corporaties en ontwikkelaars. Meerwaarde kan worden verkregen door werk met werk te maken en dus bij één ingreep meerdere doelen tegelijkertijd mee te nemen. Daarnaast stimuleren we bijvoorbeeld het afkoppelen van het hemelwater van het rioolstelsel.



ENERGIETRANSITIE

De gemeente Deventer heeft een Energievisie vastgesteld. Conform het Klimaatakkoord moeten in 2050 alle gebouwen van het aardgas af zijn. In 2030 is dit 20% van die doelstelling, wat voor Deventer neerkomt op circa 10.000 woningen. Energielastenreductie zien we als belangrijke voorwaarde voor betaalbaar wonen. Duurzame woningen beperken de toekomstige woonlasten van de bewoner en bieden comfort en toekomstwaarde.

De Transitievisie Warmte uit 2021 geeft op wijkniveau aan wat het beste alternatief is voor aardgas en is daarmee de basis voor verdere uitwerking en concretisering in een Wijkuitvoeringsplan (WUP, op buurt- of wijkniveau) of Dorpsuitvoeringsplan (DUP). Samen met bewoners, vastgoedeigenaren en andere stakeholders wil de gemeente in een participatief proces een gedragen plan maken over hoe de wijk van het aardgas af gaat. Een groot deel van de uitvoering van de transitie ligt in handen van de woningcorporaties en particuliere woningeigenaren. Het samenwerkingsverband Fossielvrij en Betaalbaar wonen (FBW, gemeente, woningcorporaties, netbeheerder en provincie) onderzoekt hoe bestaande (sociale huur)woningen kunnen worden voorzien van andere warmte- en energiebronnen dan aardgas. Van belang hierbij zijn niet alleen de maatregelen in de woning, maar ook de beschikbare energieoplossingen. Veel woningen die aardgasvrij worden, stappen over op een elektrisch alternatief. Dit legt een grote druk op het toch al zwaar belaste elektriciteitsnetwerk. Daarom leggen we de focus op collectieve oplossingen die netcongestie beperken. Uitgangspunt is dat de veranderingen voor iedereen betaalbaar moeten blijven. De gemeente en de Rijksoverheid onderzoeken financieringsmogelijkheden om de omschakeling voor iedereen betaalbaar te maken. Waar zich kansen voordoen om in gebieden particuliere woningen aan te laten haken op de aanpak van het sociaal bezit, leggen we de verbinding.

Bij warmtetransitie is isolatie van de bestaande voorraad van groot belang, want door te isoleren wordt de warmtevraag kleiner. Warmte dit niet gebruikt wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden. Met het langjarig isolatieprogramma helpen we mensen op weg die niet goed weten welke stappen ze kunnen zetten of dat niet kunnen betalen. Bij aanvang richten we ons op de woningen met de slechtste energielabels (D - G) en de inwoners met de laagste inkomens. Zo halen we veel CO₂ winst en gaan we zoveel mogelijk energiearmoede tegen.



Voor nieuwbouw is de wettelijke norm in het bouwbesluit nu de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Voor de nieuwbouwpoging van de gemeente Deventer willen we graag toewerken naar de ENG norm (Energie Neutrale Gebouwen). Dit past beter bij de energie-neutrale maatschappij in 2050. ENG bouwen ligt (nog) niet vast in het bouwbesluit en is niet wettelijk afdwingbaar. Het is wel het uitgangspunt dat we hanteren bij eigen grondposities. Daarnaast is het de inzet bij onderhandelingen met ontwikkelaars met hun grondposities. Echter mag dit niet ten koste gaan van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Daarnaast wil de gemeente stimuleren dat corporaties, projectontwikkelaars en bouwers blijven innoveren en investeren in goede isolatie en een laag energieverbruik.

Naast het terugdringen van de CO₂-uitstoot is de grootste uitdaging om de netcongestieproblematiek zowel op de korte als op de lange termijn op te lossen. Het stroomnet is vol, met als gevolg dat nieuwe gebruikers, zowel woningen als bedrijven, niet vanzelf kunnen worden aangesloten op het net. Om nieuwe woningwijken te realiseren is daarom cruciaal om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen, zoals netneutrale wijken en balanswijken. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, de provincie en netbeheerders. Ook de bestaande bouw kan de gevolgen van netcongestie ervaren, door bijvoorbeeld het toenemende aantal storingen door spanningsfluctuaties.

KLIMAATADAPTIEF WONEN

Het klimaatbestendig maken van de leefomgeving hoort voor Deventer bij de belangrijkste integrale opgaves voor de komende decennia. In 2050 moet Deventer van het Rijk klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat we grote stappen gaan zetten in de inrichting van de stad. Klimaatadaptief wonen is comfortabel en gezond wonen in een groene omgeving. Door woningen en woonomgevingen klimaatadaptief in te richten voorkomen we schade en ongemak. De kern van de Deventer aanpak is dat klimaatadaptatie de norm is. We groeien toe naar een inrichting waarbij bij hevige regenval het water zijn weg kan vinden, zonder al te veel overlast. Op hete dagen zijn er binnen en buiten koele plekken. Droogteschade wordt beperkt door regenwater niet af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar vast te houden voor droge tijden. Dit komt ten goede aan het groen en grondwater. We stimuleren de keuze voor klimaatbestendig groen, waarbij we ecologische kernkwaliteiten borgen. Door bouwkundige voorzieningen blijven woningen voldoende koel, waarbij zoveel mogelijk wordt ingezet op passieve koeling (overstekken, oriëntatie van de ramen, zonwering). De aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving zorgt voor schaduw en verkoeling tijdens hete dagen, verhoogt de belevingswaarde, en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Dit heeft weer een positief effect op de gezondheid van de inwoners.



KLIMAAT EN DE BESTAANDE WOONOMGEVING

In de bestaande woonomgeving willen we werk met werk maken door bij ingrepen tegelijkertijd meerdere doelen mee te nemen. Bijvoorbeeld bij vervanging van het rioelstelsel, nemen we klimaatadaptieve maatregelen direct in het ontwerp mee. Daarnaast stimuleren we het afkoppelen van het hemelwater van het gemengde rioelstelsel en het vergroenen van tuinen, daken en gevels van particulieren, corporaties en gemeentelijke eigendommen. Bovendien zorgen we voor het creëren van voldoende schaduw op straat, en voor voldoende koele groene plekken in de buurt van woningen. We hebben daarbij aandacht voor het stimuleren van (groepen) bewoners om klimaatadaptieve keuzes te maken. Ook werken we samen met de corporaties om klimaatadaptatie in de buitenruimtes op elkaar aan te laten sluiten. Wanneer we zelf actief zijn in de openbare ruimte, vragen we bewoners en andere partijen om aan te sluiten wanneer we daar kansen voor zien.

KLIMAAT EN NIEUWBOUW

Door bij het ontwerp al rekening met klimaatadaptatie te houden, kan een optimaal resultaat worden bereikt. Gebruiksfuncties passen dan zoveel mogelijk bij de water- en bodemkenmerken van de locatie in plaats van deze kenmerken aan te passen aan de gewenste functie.

Daarnaast gaat het bij klimaatadaptatie om uitgangspunten voor omgang met hemelwater, koelte en schaduw in en rondom woningen. In onze hemelwaterverordening is vastgelegd dat bij nieuwbouw en grootschalige transformatie hemelwater indien mogelijk op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd moet worden. We onderzoeken of we een gezamenlijk toetsingskader met ecologie, energietransitie en duurzaamheid kunnen opstellen, onder andere gebaseerd op de landelijke “Maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving”. Voor het tegengaan van hitte in de woning geldt de norm Tojuli (risico op temperatuuroverschrijding) in het Bouwbesluit. Voor nieuw- en verbouw willen we zoveel mogelijk toewerken naar woningen die integraal duurzaam zijn. We willen wel zorgen dat een stapeling van duurzaamheidseisen per project wordt voorkomen. Binnen een (nog vast te stellen) duurzaamheidskader wegen we daarom integraal af welke normen we hanteren.

Uitgangspunten voor klimaatadaptatie zijn:

- Water en bodem sturend bij locatiekeuzes.
- Meegeven klimaatadaptieve normen en uitgangspunten bij nieuwbouw.
- Inzetten op passieve koelte door overstekken, oriëntatie ramen en zonwering.
- Stimuleren afkoppeling, ontsteden/vergroenen etc.
- Hemelwater indien mogelijk op eigen terrein bergen en infiltreren.
- Volgen norm Tojuli Bouwbesluit voor tegengaan hitte in de woning.
- Werk met werk maken door bij ingrepen direct klimaatadaptieve maatregelen mee te nemen/ontwerpen.
- Voldoende aanwezigheid groen en water in de woonomgeving waarborgen: schaduw en verkoeling, natuurontwikkeling, positief gezondheidseffect.



CIRCULAIR EN BIOBASED BOUWEN

Het Rijk werkt toe naar een circulaire economie in 2050 met als richtinggevend doel: in 2030 gebruikt Nederland 50% minder primaire abiotische grondstoffen (mineralen, metalen en fossiel).

Circulair bouwen, en met name biobased bouwen, helpt de CO₂ uitstoot te beperken. Door het lagere gewicht van materialen wordt de stikstofuitstoot beperkt: wanneer geïndustrialiseerd bouwen wordt toegepast is circulair bouwen sneller en meer met elektrische machines te bouwen en vervoeren. Circulair bouwen is gericht op het minimaliseren van de negatieve milieu-impact van bouwprojecten en het maximaliseren van de efficiëntie van hulpbronnen door hergebruik, recycling en het verminderen van afval. Door circulariteit bij projecten vanaf het begin als onderligger in het ontwikkel- en ontwerpproces te hanteren en de restwaarde mee te nemen in de businesscase hoeft circulair ontwikkelen niet te leiden tot hogere kosten. Zodra de CO₂ kosten (embodied carbon) worden meegenomen in de prijs zal circulair bouwen economisch interessanter worden. Het heeft het potentieel om op de lange termijn kosten te besparen en positieve milieu-impact te hebben. Het is belangrijk om bij de kosten-batenanalyse rekening te houden met langetermijnvoordelen en milieuovertuigingen. Omdat circulair/biobased vaak al in de fabriek voorbereid wordt, kan deze manier van bouwen voor versnelling zorgen. Agrariërs in de regio telen als pilot materialen die in de bouw gebruikt kunnen worden.

ECOLOGIE EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

In 2019 is de motie Natuurinclusief Bouwen door de raad aangenomen. Op basis hiervan is een werkwijze ontwikkeld. Kern is dat een aantal punten behaald moet worden door het nemen van NIB-maatregelen. Het puntensysteem is in de praktijk uitvoerbaar gebleken.

Borging vindt plaats via het bestemmingsplan/ omgevingsplan, een Nota van Uitgangspunten, een intentie-overeenkomst etc. Initiatiefnemers en projectontwikkelaars kunnen gebruik maken van voorlichtings- en inspiratiemateriaal. De stadsecoloog overlegt met de ontwikkelaar om tot een goed resultaat te komen.

Elk bouwproject verdient maatwerk voor het puntensysteem (punten per type maatregel). Het maatwerk per project heeft te maken met de potentie die de locatie of de bouwstijl heeft. Per project wordt een lijst van maatregelen met punten opgesteld waaruit men vervolgens kan kiezen. Deze lijst is uitgebreid zodat er altijd wel een reëel toepasbare maatregel te vinden is en het minimum aantal punten gehaald wordt. De lijst heeft drie categorieën. Uit elke categorie is één of meerdere maatregelen verplicht. Daarnaast is er één extra “lege maatregel”, voor als de ontwikkelaar een goed idee heeft die niet in de lijst staat.

Vanaf 2002 verplicht de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen van te voren een natuurtoets uit te laten voeren. Vanaf 2010 is deze wet aangescherpt en zijn enkele vogelsoorten opgenomen waarvan de nestplaats het hele jaar door bescherming geniet. De soortenbescherming is per 2017 overgenomen in de Wet Natuurbescherming. De soorten gierzwaluw, huismus en vleermuissoorten kunnen bij nieuwbouw en renovatie, waaronder woningisolatie, een rol spelen. We verwachten bij ingrepen waaronder nieuwbouw, isolatie en renovatie dat aan de beschermingsvereisten wordt voldaan.





PRODUCTIE

Gemeente Deventer

Vormgeving AMGdesign, Deventer

www.deventer.nl

Datum mei 2024



PARTICIPATIEVERSLAG

WOONVISIE 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'

en het

(ontwerp) VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA Deventer 2024

Reacties op concept Woonvisie

Participatie	3
Voorafgaand aan het proces	3
Fase 1: inventarisatie en analyse (zomer 2023)	3
Fase 2: visievorming (najaar 2023)	3
Fase 3: uitwerking (eerste kwartaal 2024)	7
Solis Zorggroep	8
MKB Deventer	9
Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR)	10
Rentree	11
Rabobank	22
Provincie Overijssel	23
Platform Wonen Deventer	24
Adviesraad Sociaal Domein Deventer (ASDD)	27
Bijlagen	30

Participatie

Participatie is onderdeel van het Plan van Aanpak voor de actualisatie van de Woonvisie 2018 (zie ook bijlage 2). Conform het Plan van Aanpak is gewerkt met een kernteam dat behalve een aantal gemeentelijke disciplines ook een vertegenwoordiging van de Deventer woningbouwcorporaties bevatte (woonbedrijf ieder1 en De Marken).

De participatie is als volgt vormgegeven:

Voorafgaand aan het proces: bewoners bevroegd op wonen in 'Wonen Ruimte Stad' (2022, 2023)

Het proces van de actualisatie van de Woonvisie is gestart in Q2 2023. In de periode vlak daarvoor zijn, in het traject 'Wonen Ruimte Stad', de bewoners van Deventer uitgebreid bevroegd over wonen in Deventer. Specifiek voor de actualisatie van de woonvisie maken we gebruik van de uitkomsten van de enquête vanuit Wonen Ruimte Stad. Hierbij is gevraagd wat men belangrijk/leuk vindt aan het wonen in Deventer om een beeld te krijgen hoe Deventer wordt ervaren als woonstad. De deelnemers aan de enquête hebben ook aangegeven of ze van plan zijn binnen nu en 5 jaar te verhuizen naar of binnen Deventer en met welke reden. Daarnaast is, los van de eigen woonwens, gevraagd hoe we moeten gaan bouwen (o.a. binnen de bebouwde kom, de hoogte in, aan de rand van de stad of in het centrum) en voor welke doelgroep. Aan de deelnemers is ook een aantal stellingen over de woonomgeving voorgelegd en hebben ze tot slot aangegeven welke (bestaande of nieuw) toe te voegen woonmilieus als aantrekkelijk worden ervaren. Deze enquête is uitgevoerd in november/december 2022 en gerapporteerd in maart 2023 (Deventer Bouwt in gesprek met de stad) en bestond uit vragen die ook van toepassing zijn op onze woonvisie.

Fase 1: inventarisatie en analyse (zomer 2023)

In de zomer van 2023 zijn gesprekken gevoerd met interne vakdeskundigen op het terrein van onder andere wonen, ruimtelijke ordening, duurzaamheid, verkeer en mobiliteit, openbare ruimte, projecten, grondzaken, zorg en welzijn. Daarnaast is gespard met raadsleden, leden van het Platform Wonen Deventer en met corporaties. De uitkomsten van deze gesprekken zijn gebruikt als input voor de brede themasessie in fase 2.

Fase 2: visievorming (najaar 2023)

Centraal in deze fase stond een breed gesprek met stakeholders uit de gemeente, waar onder corporaties (inclusief Stichting Woonwagenbeheer), huurdersorganisaties, maatschappelijke partners (ASDD), marktpartijen, particuliere verhuurders binnenstad, binnenstadsmanagement, andere betrokken overheidsorganisaties (buurgemeenten, provincie). De volgende drie thema's stonden daarbij centraal.

- Betaalbaar en haalbaar
- Ouder worden in de wijk
- Doelgroepen en leefbaarheid

Hieruit kwamen rode draden naar voren, die aan het eind van fase 2 besproken zijn met de raad:

Betaalbaar en haalbaar

De Deventer ambitie maakt dat we de komende jaren in een hoog tempo woningen willen realiseren, met daarbij (speciale) aandacht voor het bouwen en vrijspelen van woningen voor (startende) jongeren. Conform de Woondealafsprake streven we naar een verdeling 30-40-30: 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% duur. Dit betekent een grotere en bredere rol voor de woningbouwcorporaties: naast de sociale huur ook inzet op de middenhuur en dit per project/ buurt/ wijk bekijken wat nodig is om te komen tot zoveel mogelijk ongedeelde wijken en buurten. Centrale vraag die met de partners van de stad is besproken is 'hoe bouwen we (snel) voldoende woningen en voldoende goedkope woningen (sociale huur, goedkope koop, middenhuur)?'

Het is belangrijk om jongeren te benaderen als aparte doelgroep met een eigen communicatie aanpak, mede gericht op het schetsen van een realistisch perspectief voor de wooncarrière. Voortdurende vinger aan de pols is nodig voor studentenhuisvesting: samen met de onderwijsinstellingen en studentenhuisvesting zicht hebben en houden op ontwikkelingen, en op de betekenis daarvan voor vraag en aanbod. Gezien de situatie voor starters op de woonmarkt is het nodig om te bepalen welke (financiële) instrumenten betaalbaar wonen voor starters stimuleren.

De forse woningbouw in de komende jaren komt met zowel inbreiding als uitbreiding. Inbreiding gaat vaak gepaard met gestapelde/(middel)hoogbouw en dus met het bouwen van appartementen. Dit past bij de toekomstige woonvraag van veel ouderen en jongeren. Het realiseren van appartementen via inbreiding vraagt wel om een tijdige reflectie op mobiliteit en infrastructuur, groen/ecologie en openbare ruimte en voorzieningen. Denk voor voorzieningen niet alleen aan winkel- en zorgvoorzieningen op wijkniveau, maar ook stadsbreed aan werk, onderwijs, cultuur, openbaar vervoer etc. Dit draagt ook bij aan de aantrekkelijkheid van Deventer als woongemeente. En ook, waar het gaat om afstemming tussen arbeidsmarkt en woningmarkt: bouw woningen voor de doelgroep die ook de arbeidsmarkt in Deventer versterkt.

Een belangrijke opgave voor de komende jaren is het zorgen voor doorstroom (het op gang brengen van een verhuisketen) om meer betaalbare woningen uit de bestaande voorraad beschikbaar te krijgen. Hierbij helpt de forse woningbouw die de komende jaren is gepland. Hierbij is ook bouw in het duurdere segment helpend. Ook wonen boven winkels, en dus ook het ontzorgen en met elkaar verbinden van vastgoedeigenaren hierin, en het gericht stimuleren van de overstap van ouderen naar een passender woning, draagt bij aan de doorstroom. Andere middelen om de doorstroom te bevorderen zijn bouwen voor de doelgroep (en dus goede monitoring van de planvoorraad en goed overleg met bouwers en ontwikkelaars, zoals in het Platform), doorstroom financieel aantrekkelijker maken en het aanstellen van een doorstroomcoach.

Daarnaast moeten we slim omgaan met de bestaande voorraad en ruimte. Het inzetten op woningsplitsing, woningdeling en de bouw van (kleine/tiny) eenpersoonswoningen zorgt voor sneller en makkelijker aanbod voor kleine huishoudens en geeft ouderen de kans om in hun eigen woning te blijven wonen terwijl er wel aanbod gecreëerd wordt.

Het gericht bouwen voor ouderen, nabij zorgvoorzieningen, en waar mogelijk het combineren daarvan met woningen voor jongeren en studenten, geeft kansen voor doorstroom, zorgaanbieders in de nabijheid en een mantelzorgnetwerk in de woonomgeving. In Deventer zijn er goede kansen

voor het betrekken van ervaringsdeskundigen en adviesorganen om bruikbaarheid van de woning voor meerdere doelgroepen en betaalbaarheid te combineren.

Het aanbieden van middenhuur is in de afgelopen periode minder aantrekkelijk geworden, terwijl daar veel vraag naar is. Zo zijn voor veel starters noch de sociale huurmarkt, noch de koopmarkt goed bereikbaar. Inzet van (middel-)hoogbouw, middenhuur-flexwoningen, meer middenhuur door corporaties en waar mogelijk het wegnemen/verzachten van de huidige financiële consequenties voor verhuurders (voor zover de gemeente hier een rol in kan spelen) zijn middelen die zijn genoemd om het aanbod te vergroten.

Voor de gemeente zelf zijn voldoende ambtelijke capaciteit en een passende grondpolitiek van belang. Voor snelheid en betaalbaarheid is het nodig om de procedures waar mogelijk kort te houden en stapeling van eisen te voorkomen. Afspraken over betaalbaarheid en de dekking daarvan door duurdere woningen moeten ook gaande een woningbouwproject gehandhaafd worden en een goede samenwerking met ontwikkelaars, corporaties en de regio is nodig om zicht te houden op in welke categorieën gebouwd moet worden. Het gebruik van innovaties in de markt is nodig om sneller en goedkoper te bouwen, en dit te combineren met duurzaamheid en energieprestatie (hoge energiekosten betekent immers niet betaalbaar wonen).

Ouder worden in de wijk

Het aantal (zelfstandig wonende) senioren stijgt. De aankomende jaren vindt er een dubbele vergrijzing plaats. De groep oudere inwoners wordt steeds groter als aandeel van de totale bevolking. Daarbij komt dat mensen ook steeds ouder worden. Het aantal oudere inwoners (80+) neemt toe van 4.600 in 2020 naar 7200 in 2035 en 10.200 in 2050. Over de gehele periode een stijging van +121%.

Daarnaast is sprake van extramuralisering. Inwoners worden niet langer toe geleid naar zorg in een instelling, maar de zorg wordt zoveel als mogelijk georganiseerd in de eigen omgeving van de inwoner. Het is de verwachting dat de capaciteit van intramurale verpleeghuiszorg gelijk blijft, terwijl het aantal senioren met een zorgbehoefte toeneemt. Met de partners in de stad is besproken wat is er nodig om aan de groeiende behoefte aan (naasten)zorg in de wijk te kunnen voldoen.

Communicatie vindt men hierbij belangrijk. Het is wenselijk dat de (aankomende) senioren hierover worden voorgelicht en hierover met de doelgroep wordt gesproken.

Er is momenteel een grote groep senioren die nu relatief groot woont. Deze woningen zijn niet altijd passend voor de (toekomstige) behoefte van de senioren. Daarnaast is er een andere doelgroep die juist behoefte heeft aan dit type woning. Wel moeten er woningen beschikbaar zijn om naar toe te verhuizen. Er is veel vraag naar geschikte woningen en woonvormen in een woonomgeving die geschikt is voor ouderen. Deze moeten (versneld) worden toegevoegd. Vanuit het nationale woon- en bouwagenda is aangegeven dat (32%) van de woningen die we toevoegen geschikt moeten zijn voor ouderen.

Het is zaak om oudere inwoners te laten doorstromen naar passende, levensloopbestendige woningen, zodat zij zoveel mogelijk met eigen regie langer thuis kunnen wonen. De verhuisgeneigdheid onder senioren is laag. Daarom moet deze groep worden verleid om daadwerkelijk stappen te ondernemen.

Bij het toevoegen van woningen voor senioren is het belangrijk om oog te hebben voor de wensen van senioren om doorstroom te bevorderen. Zij zijn meer bereid om te verhuizen wanneer de

woning zich bevindt in of nabij de wijk waar zij nu wonen. Daarnaast biedt dit ook meerwaarde, omdat zij gebruik kunnen maken van hun bestaande sociale netwerk. Het is daarom belangrijk om te zoeken naar woonconcepten waarbij "omzien naar elkaar" en sociale samenhang inherent is aan het type woonvorm. Enerzijds wordt vanuit de haalbaarheid in de zorg meerwaarde gezien in het gemeenschappelijk huisvesten van senioren. Anderzijds kan een mix met niet-senioren van meerwaarde zijn in het bieden van hulp en ondersteuning.

De locatie van de woningen is van belang. Goede voorzieningen en/of de mogelijkheid om te verplaatsen naar voorzieningen vormt hierbij ook een belangrijk speerpunt. Idealiter is er in iedere wijk een uitvalsbasis voor intensieve zorg. Zodat langer zelfstandig thuis wonen ook op het gebied van zorg (met behulp van VPT/MPT) mogelijk wordt gemaakt. Het is van meerwaarde als ontwikkelingen plaatsvinden met lokale zorgpartijen, die oog hebben voor toekomstbestendige wijken. Toewijzing van (sociale huur) woningen zou kunnen plaatsvinden op basis van de zorgvraag, zodat het geschikte vastgoed ook doelmatig wordt ingezet.

Een specifieke aandoening die de komende jaren zal toenemen is dementie. Naar verwachting zal het aantal mensen met dementie in de gemeente stijgen van 1.600 in 2020 naar 2.900 in 2040. Dit vraagt naast huisvesting (met name doorstroom naar kleinere woningen en geclusterde woningen) om een passende sociale infrastructuur om deze groeiende groep mensen zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen. Noaberschap, ontmoeting, de sociale basis en sterke mantelzorgstructuren zijn hierin belangrijk. Het is dan ook wenselijk om (het opzetten van) informele netwerken in complexen en buurten te faciliteren en te ondersteunen.

Doelgroepen en leefbaarheid

In de gemeente Deventer zetten we in op ongedeelde en inclusieve wijken. We zetten in op verdeling van vragers (aandachtsgroepen) en dragers binnen wijken en buurten. De woningmarkt staat onder druk en de aandachtsgroepen nemen toe. Denk hierbij aan statushouders en uitstromers uit instellingen als maatschappelijke opvang of andere intramurale instellingen. Het zijn mensen in een kwetsbare situatie die vaak afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding of hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Ook de groep ouderen in de wijk neemt toe. Er is sprake van een dubbele vergrijzing en de groep ouderen zal door de extramuralisering steeds langer thuis in de wijk blijven wonen. Door deze ontwikkelingen wordt het steeds lastiger om overal een goede balans te vinden tussen de vragers en dragers in de wijk of buurt. Daarom is samen met de partners uit de stad stilgestaan bij de vraag wat er nodig is om alle (aandachts)groepen op een prettige manier in de wijk te laten samenleven.

Om iedereen prettig te laten wonen in de wijken is het belangrijk dat er wordt ingezet op een stevige ondersteuningsstructuur in wijken in de vorm van formele zorg en informele zorg. Om de informele zorg in de wijken en buurten te stimuleren is het van belang te investeren in buurtvoorzieningen in de binnen- en buitenruimte, zoals buurthuizen. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten. Om de sociale cohesie te versterken en te zorgen dat inwoners naar elkaar omkijken. Het noaberschap in wijken en buurten zal de komende jaren steeds belangrijker worden.

Een aandachtspunt voor de sociale cohesie is de balans tussen dragers en vragers. Wanneer meer dan de helft van de woningen vanuit de corporaties wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen, heeft dit invloed op het balans van dragers en vragers in de wijk. Er wordt aandacht gevraagd om te kijken vanuit het perspectief vanuit draagkracht/ draaglast in een wijk en niet enkel vanuit de opgave die er ligt. Door bijvoorbeeld een wijkvisie op te stellen met alle betrokken partners binnen een wijk

(zorg, wonen en welzijn) en deze leidend te laten zijn voor sociaal-maatschappelijke keuzes en ontwikkelingen.

Wanneer er veel verschillende aandachtsgroepen bij elkaar wonen in de wijk is een goede samenhang en samenwerking van de formele zorg een van belang. Vanuit de formele zorg zijn er veel verschillende professionals werkzaam op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Zij hebben een gezamenlijk doel: inwoners waar nodig ondersteunen en iedereen prettig laten wonen in de wijk. Het is daarom belangrijk om in te zetten op een sterke samenwerking tussen de professionals.

De communicatie naar inwoners is ook van belang. Zij moeten worden geïnformeerd over wat het samenwonen en samenleven in de wijk met verschillende doelgroepen betekent. Ook is de behoefte naar voren gekomen dat er één punt moet zijn waar inwoners zich kunnen melden als er iets speelt op het gebied van wonen en zorg.

Wanneer wonen in de wijk ondanks ondersteuningsstructuren en hulpverlening niet goed loopt, is er behoefte aan een alternatief zoals skaeve huse/maatwerkwoning of een hostel.

Fase 3: uitwerking (eerste kwartaal 2024)

In deze fase is de nieuwe, geactualiseerde Woonvisie 2024 opgesteld. De Woonvisie is bovendien voorzien van een Volkshuisvestingsprogramma. Die laatste was niet voorzien in het Plan van Aanpak, maar ligt in de rede gezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de aanstaande Wet Regie op de Volkshuisvesting.

Woonvisie en volkshuisvestingsprogramma zijn gedurende 6 weken ter consultatie voorgelegd aan dezelfde partijen als die in fase 2 geraadpleegd zijn.

Er zijn acht reacties binnengekomen. Bijgaand zijn de reactie van de betreffende indiener weergegeven plus de wijze waarop de reactie al dan niet is verwerkt. Woningcorporaties woonbedrijf ieder1 en De Marken hadden zitting in het kernteam. Hun opmerkingen zijn tijdens het proces al verwerkt. Zij hebben derhalve geen reactie ingediend.

Reactie ontvangen van:

Solis Zorggroep

Contactpersoon: projectsecretaris vastgoed

Dank voor het delen van de concept woonvisie.

Kijkend vanuit onze positie als zorgpartij, kunnen wij ons goed vinden in het document.

Ja:

- Inzetten op voldoende woningen voor senioren, aangesloten op wensen en behoeften;
- Zorg zoveel mogelijk organiseren in omgeving inwoner, want veel mensen willen in eigen omgeving blijven wonen;
- Levensloopbestendige woningen creëren in bestaande wijken;
- Geclusterd bouwen voor ouderen in nabijheid van bestaande zorgcomplexen > inbreiding;
- Toewijzen van (sociale huur) woningen op basis van zorgvraag, zodat geschikt vastgoed doelmatig wordt ingezet;
- Noaberschap, ontmoeting, sociale basis en sterke mantelzorgstructuren zijn belangrijk.

Succes met het vervolg. Mochten een bijdrage van onze kant nog wenselijk zijn, dan horen wij dat graag.

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de Woonvisie.
--

Reactie ontvangen van:

[MKB Deventer](#)

Contactpersoon: voorzitter

Wij kunnen ons vinden in de gepresenteerde woonvisie en ondersteunen met name het beleid om in te zetten op voldoende woningen als extra ambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te verjongen en ook het voorzieningen niveau voor jongeren op te waarderen. Hiermee kunnen we personeel behouden en nieuw talent werven. Dat betekent betaalbare woningen en creatieve oplossingen (bv flex woningen)

Ook van belang is om de norm van 1 baan voor 2 inwoners vast te houden.

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de Woonvisie.
--

Reactie ontvangen van:

Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR)

Contactpersoon: voorzitter

- Op blz. 8 staat: "In totaal gaan we dus uit van een nieuwbouwopgave van 11.000 woningen tot 2035. Daarvan willen we graag 1.000 woningen in de dorpen realiseren." Het BAR vraagt zich af of dit realistisch uitvoerbaar is, het aantal van 11.000 woningen. We onderstrepen het belang van woningen in de dorpen realiseren.

Forse opgave wordt onderkend. Geen wijziging Woonvisie.

- Op blz. 18 staan speerpunten genoemd m.b.t. wonen in wijken en dorpen. Speerpunt 1 zegt: "We willen dat onze oudere inwoners zoveel mogelijk met eigen regie langer zelfstandig kunnen wonen. Daarvoor brengen we zorg en begeleiding naar de bewoner. Ook zetten we in op bewustwording en verleiding tot doorstroming naar passende, levensloopbestendige woningen en woonomgevingen." Het BAR is van mening dat het aantrekkelijk gemaakt moet worden voor de oudere om door te stromen. Vaak zijn er hoge kosten mee gemoeid, waardoor de oudere niet wil of kan verhuizen

Verwerkt in het Volkshuisvestingsprogramma bij bevorderen doorstroom ouderen.

- Op blz. 24 gaat het over duurzaam wonen. Bij speerpunt 1 staat: "We zetten in op de verdere verduurzaming van de bestaande voorraad door uitwerking en uitvoering van de energievisie en transitievie warmte. We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid, bewustwording en leefbaarheid en streven daarbij naar het maken van werk met werk." Het BAR begrijpt niet wat er met die zin wordt bedoeld: het maken van werk met werk?

Verduidelijkt in de Woonvisie.

- Pagina 26 over energietransitie. Er wordt o.a. gesproken over een wijkuitvoeringsplan(WUP). Hebben wij dit ooit gezien? Lastig om daarover een mening te hebben.

Geen aanpassing Woonvisie.

Over het algemeen is het BAR tevreden over de inhoud van de woonvisie en ziet zij de punten terug die aan bod kwamen tijdens de bijeenkomst op 31 oktober in het gemeentehuis.

Reactie ontvangen van:

Rentree

Contactpersoon: beleidsadviseur wonen

Algemeen

Allereerst complimenten over de wijze waarop de gemeente de actualisatie van de Woonvisie aanpakt. Een actualisatie doet recht aan de eerder ingezette koers. Het is makkelijk om steeds blanco te beginnen met een woonvisie, maar het getuigt juist van visie om voort te durven bouwen wat er al ligt.

Ook de wijze waarop breed betrokkenheid is gezocht met belanghouders verdient een compliment. Ook als Rentree zijn we steeds meegenomen en voelen we in dit proces echt gezien als volwaardig partner.

En het gaat ook ergens over. Wonen is hét domein waar verbinding wordt gemaakt. Verbinding met duurzaamheid, openbare ruimte, zorg en welzijn. Allemaal belangrijke domeinen, maar uiteindelijk moet iedereen wonen. "Geen thuis, geen leven", is letterlijk de situatie. Hoe dat thuis er de komende jaren uit gaan zien is nog best onzeker met alle uitdagingen die er liggen. Maar juist dan is het belangrijk dat er een kader is. Deze woonvisie kan dat bieden.

Uiteraard zien wij ook nog punten van aandacht. Deze hebben we hieronder verwoord. We volgen de paginanummering van de woonvisie. Dus kleine opmerkingen en meer wezenlijke punten staan door elkaar heen.

Reflectiepunten op de Woonvisie

Onderstaand reageren we per pagina op de belangrijkste zaken die ons opvielen. Tot slot geven wij nog een reactie op de Woonvisie in zijn algemeenheid.

- Pagina 3 (**vraag**): Hier wordt expliciet de verbinding tussen Woonvisie, het bod vanuit woningcorporaties en betrokkenheid van huurdersbelangenverenigingen gemeld. Dat is correct. Echter, vanaf 2026 wordt het verplicht ook zorgpartijen aan te laten haken op prestatieafspraken. Dat raak aan verschillende woondoelen. Is door de gemeente voorzien om hierop te anticiperen? En zo ja, hoe gaat zij de zorgpartijen aanhaken op de woonvisie?

Zie volgende punt.

- Pagina 3 (**vraag**): Wij vragen ons af of de prestatieafspraken hier als doel genoemd zou moeten worden. Is meer gevolg of uitvoering.

Verwijderd.

- Pagina 6 (**vraag**): Hier staat: *Voor verschillende duurzaamheidsaspecten hebben we de ambitie om verder te gaan dan de wettelijke vereisten, zolang de beschikbaarheid en betaalbaarheid hiermee niet in het geding komt.* Dit vinden wij een lastige formulering. Recent is ook op bestuurlijk niveau, naar aanleiding van gebrekkige communicatie rondom de Energievisie, juist over dit thema gesproken. Daarin is nu besloten de samenwerking in FBW te verbreden om samen te gaan kijken wat er mogelijk is. De hier gekozen lijn sluit daar in zekere zin bij aan, maar wie bepaalt de definitie van beschikbaarheid en betaalbaarheid? Dat is een spanningsveld, waarbij wij het mooi zouden vinden als hier wat explicieter wordt vermeld dat dit een verkenning is die gemeente samen met haar partners doet en hier ook bereid is gezamenlijk tot standpunten te komen. Tot slot op dit punt: de landelijke trend is

juist tegengesteld; waar nodig verzwaring van algemene eisen en juist geen lokale intensivering. Dit standpunt is onder andere gekozen om ruim baan te bieden aan standaardisatie van woonproducten en een betaalbaar aanbod vanuit de markt. Hoe verhoudt dit standpunt zich ten opzichte van die landelijke lijn en hoe onderbouwt de gemeente de noodzaak voor haar keuze?

Zin opgenomen in de Woonvisie par 3.3 over verkenning ism partners om gezamenlijk te komen tot standpunten bij hst duurzaam wonen en in het Volkshuisvestingsprogramma bij toetsingskader.

- Pagina 7 (**opmerking**): In speerpunt 1 komt flexwonen heel nadrukkelijk naar voren. Zover ons bekend zijn alleen de corporaties hiertoe bereid en gaat dat om maximaal 300 woningen die in de praktijk al moeilijk haalbaar blijken. Ook hebben de corporaties gezegd dat permanente bouw de voorkeur heeft, zoals ook keurig benoemd in de speerpunten. Feit blijft dat 300 woningen op de gehele opgave maar een zeer klein aandeel betreft. In onze ogen te klein om zo prominent in de doelen neer te zetten. In de uitwerking kan dat uiteraard wel. Ons idee zou zijn dit te nuanceren, of te verbreden naar woningdelen, optoppen, etc. Dan straal je uit dat je de verbreding in zijn algemeenheid zoekt. Een andere richting zou kunnen zijn om voldoende woningen één speerpunt te maken, en een aanvullend speerpunt voor de flexwoningen.

Flexwonen verwijderd als (onderdeel) speerpunt en omgezet naar andersoortige oplossingen. Tekst over bestaande voorraad beter benutten in die paragraaf gehaald. Geheel consistent gemaakt. Vergelijkbare aanpassing in VHP.

- Pagina 7 (**vraag**): Speerpunt 3. Hier lijkt nu te staan dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente niet hoeft te groeien. Er staat immer dat *de omvang* op peil moet blijven. Omvang verwijst voor ons gevoel naar absolute aantallen. Wordt hier niet bedoeld het *aandeel op de totale woningvoorraad*?

Aangepast.

- Pagina 7 (**vraag**): Speerpunt 4. Sluit de definitie van deze woningtypen aan bij de definitie uit landelijke afspraken?

Sluit aan. Geen wijziging Woonvisie.

- Pagina 7 (**vraag**): Speerpunt 5. Doorstroming is geen vraagstuk voor alleen de sociale voorraad. Waarom die focus en niet ook verbreding naar de koopsector?

Aangepast in Woonvisie en Volkshuisvestingsprogramma.

- Pagina 7 (**vraag**): Speerpunt 6: Dit is toch geen speerpunt? Wat is de visie van de gemeente? Waarom hier niet wat stilliger? Bijvoorbeeld: de gemeente zet in op het behoud van de huidige voorraad studentenwoningen in Deventer. Studenten zijn belangrijk voor de stad. Eventueel koppelen aan speerpunt 7?

Aangepast in Woonvisie en Volkshuisvestingsprogramma.

- Pagina 7 (**vraag**): Speerpunt 7: waar wordt de definitie van een “jongere” gegeven? Wat ons betreft zou dit verder mogen gaan dan de leeftijdscategorie t/m 27 jaar, bijvoorbeeld tot 35.

Aangepast in ‘tot grofweg 35 jaar’.

- Pagina 7 (**opmerking**): Boven aan de pagina staat ‘*Kortom een gemeente waar voor iedereen een woning te vinden is die naar prijsstelling past bij het inkomen.* De focus op alleen prijs-inkomen is wel heel erg kaal. De woning moet niet alleen passen bij het inkomen, maar ook bij de kwalitatieve woonvraag!

Tekst genuanceerd.

- Pagina 8 (**vraag**): goed dat de 11.000 woningen nu integraal worden opgenomen in de Woonvisie. Deze doelstelling is vastgesteld in 2021. Betekent dat ingangsdatum van deze ambitie 2022 is? Met andere woorden; hebben de opleveringen 2022-heden al bijgedragen aan dit doel? Er wordt nu alleen gesproken van het eindjaar van de ambitie (2035) maar niet het startjaar. Zouden wij wel opnemen. Dat helpt ook bij de verantwoording. Niet verwerkt. Wel opgenomen dat deel van de 11.000 regionaal kan landen in de verstedelijkingsopgave Stedendriehoek op pag. 9

Opgenomen dat deel van de 11.000 regionaal kan landen in de verstedelijkingsopgave Stedendriehoek.

- Pagina 8 (**opmerking**): Bij de woningbouwopgaven kan het voor de hand liggen om een koppeling te maken aan de marktvaart. Wij kunnen ons voorstellen dat hierbij de koppeling wordt gezocht met het KAW onderzoek uit 2021. Is de behoefte die hieruit naar voren komt, voldoende vertaald naar deze Woonvisie?

Verwezen naar KAW-woningmarktonderzoek en doelgroepsporten.

- Pagina 9 (**opmerking**): binnen het integraal afwegingskader wordt gesproken over ‘onderscheidende woonmilieus’. Een toelichting op wat de gemeente hiermee bedoeld

hebben wij niet kunnen vinden. Het klinkt logisch, maar er zijn ook prima onderscheidende woonmilieus te verzinnen waar niemand wil wonen... Onze suggesties zou zijn om dit concreet uit te werken, te verwijzen naar een concrete uitwerking, of het weg te laten.

Niet verwerkt; is citaat uit Wonen Ruimte Stad.

- Pagina 9 (**vraag**): Hier staat dat 50% betaalbaar wordt toegevoegd. Algemeen: in welk type huidig bezit zitten potentiële verhuisbewegingen waardoor je betaalbaar bezit bestaand vrijspeelt voor starters? En welk programma zou je dan iets ruimte kunnen geven in nieuwbouw? Hierdoor zou de haalbaarheid van een aantal projecten kunnen worden verbeterd.

Niet verwerkt – wellicht goede suggestie voor afzonderlijke projecten.

- Pagina 10 (**opmerking**): de gemeente houdt in het afwegingskader vast aan *inbreiding boven uitbreiding* (punt 9). Dat vinden wij teleurstellend. Dat simplificeert de werkelijkheid. Om de ambities te halen zijn beide nodig; inbreiding én uitbreiding. Mooier zouden wij het vinden als dat volmondig wordt erkent. Bijvoorbeeld: *'Inbreiding en uitbreiding, waarbij de uitbreiding er niet toe mag leiden dat kansen voor passende inbreiding onbenut blijven'*. Dat doet wat ons betreft meer recht aan de opgave.

Inbreiden als leidend principe genuanceerd in de Woonvisie.
Ook een aantal zinnen toegevoegd aan het Volkshuisvestingsprogramma bij planvoorraad irt binnenstedelijke locaties.
Wel de ladder voor duurzame verstedelijking benoemd.

- Pagina 10 (**opmerking**): Flexwonen krijgt hier een prominente plek, boven de woningbouwprogrammering. Wij kunnen ons voorstellen dat dit onderdeel verder in de tekst geplaatst wordt, omdat dit een noodoplossing is en niet de basis.

Aangepast.

- Pagina 10 (**vraag**): Bij woningbouwprogrammering wordt genoemd dat groei geen doel op zich is, terwijl er ook regelmatig staat dat de stad moet groeien. Voegt deze bijzin iets toe?

Zin verwijderd.

- Pagina 11 (**opmerking en vraag**): Wij zijn blij met de helderheid waarbij corporaties hier als preferente partner voor sociale huur worden neergezet. Wij herkennen dat ook uit de praktijk. Detailvraag over de 4^e alinea, laatste regel. Hier wordt gesproken over *'Dit woningtype zal dan ook in een omgevingsplan moeten worden verankerd'*. Wordt hiermee

bedoeld de sociale huurwoning in zijn algemeenheid of daadwerkelijk één of meerdere woningtypes die verwacht worden in de sociale huur?

Sociale huur algemeen; geen wijziging woonvisie.

- Pagina 12 (**vraag**): In de tweede alinea wordt gesproken over het toevoegen van sociale en middeldure koopwoningen. Nergens in de Woonvisie komt terug dat verkoop van sociale huurwoningen hierin een rol kan spelen. Is dat nog het bespreken waard?

Verwerkt, met onder voorwaarde van verduurzaamd en voorraad op peil.

- Pagina 14 (**vraag**): In de 4^e alinea onder het kopje 'Woonwagens' staat dat woonwagenbewoners met een bepaald inkomen niet in aanmerking komen voor huurwoonwagens. Volgens ons is dit niet zo strikt en wordt er bij toewijzing wel naar inkomen gekeken, maar niet bij voorbaat uitgesloten.

Tekst genuanceerd.

- Pagina 14 (**opmerking**): Bestaande voorraad goed benutten zou eigenlijk de basis moeten zijn en daarom onzes inziens bovenaan moeten staan.

Verwerkt.

- Pagina 16 (**opmerking**): onder *Voldoende kwaliteit* wordt gemeld dat voor specifieke doelgroepen kan worden afgeweken van de minimale 40m² eis bij nieuwbouw. Misschien goed om hier ook expliciet de doelgroep jongeren te noemen? Zeker al we willen bouwen voor jongeren die moeten huren onder de kwaliteitskortingsgrens dan zullen de oppervlaktes kleiner zijn.

Verwerkt.

- Pagina 16 (**vraag**): Hier worden aantrekkelijke woonmilieus genoemd. Kan hier aansluiting gezocht worden bij het Woonbelevingsonderzoek van KAW uit 2021? Aan welk woonmilieu is behoefte? Welk woonmilieu willen we bieden en waarom?

Verwerkt.

- Pagina 18 (**opmerking**): Doordat nadruk zo op bijzondere doelgroepen ligt, voelt het niet altijd als een woonvisie voor alle bewoners, maar vooral voor de bijzondere doelgroepen. Wellicht de uitgangspositie beter benoemen? Voorstel zou kunnen zijn om daarin juist 'Deventer voor iedereen, voor alle inwoners' en 'voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' centraal te stellen.

Titel hoofdstuk aangepast.
Volgorde hoofdstuk aangepast zodat het hoofdstuk begint met reguliere bewoners en de bijzondere doelgroepen daar op volgen.

- Pagina 18 (**opmerking**): Punt 4 in de speerpunten. Mogelijk is hier een iets uitgebreidere formulering gepast. Wat is het doel wat de gemeente hier wil bereiken: goede huisvesting voor arbeidsmigranten! Dat komt nu eigenlijk niet naar voren, het lijkt vooral te gaan om tegengaan negatieve effecten.

Aangepast en meer verwoord cf PvA Arbeidsmigranten.

- Pagina 18 (**opmerking**): Punt 5. Graag in de laatste regel de term 'kwetsbare groepen' vervangen door bewoners. De huidige formulering kan de suggestie wekken, omdat ook de verbinding wordt gemaakt met corporaties, dat alle huurders kwetsbaar zijn. Dat is natuurlijk niet waar.

Verwerkt, ook in de tekst in de opvolgende pagina.

- Pagina 18 (**vraag**): 'ouder worden', is het niet zo dat deze piek na 2040 weer afneemt?

Ons beeld is dat er afvlakking plaatsvindt; geen aanpassing Woonvisie.

- Pagina 19 (**vraag**): Eerste alinea. Hier staat keurig landelijk beleid opgetekend. Dat wil zeggen; het aantal 75-plusser gaat heel snel stijgen, maar het aantal verpleeghuisplaatsen blijft gelijk. Want tsja, hebben we hebben nu eenmaal gekozen voor extramuralisering. Onze vraag: is dit ook de visie van de gemeente? Of is er ruimte om dit anders te zien en bijvoorbeeld te streven naar uitbreiding van het aantal verpleeghuisplaatsen, al dan niet tijdelijk?

Aangepast zodat helder is dat we als gemeente inspelen op landelijk beleid.

- Pagina 19 (**tekstueel**): Vierde alinea. Hier staat: *Toewijzing van (sociale huur) woningen zou kunnen plaatsvinden op basis van de zorgvraag, zodat het geschikte vastgoed ook doelmatig wordt ingezet*. Wij stellen voor hier in plaats van ‘sociale huur’ gewoon ‘huur’ te zeggen. De doorstroming vanuit de koopsector zal ook op gang moeten komen. En die vraag is er ook. Met een bredere definitie kunnen ook marktpartijen worden aangesproken op deze opgave in de middenhuur en duurdere huursegment. Nu lijkt het exclusief een sociale huur opgave en dat is het niet.

Verwerkt.

- Pagina 19 (**opmerking**): Doorstroming lijkt zich nu voornamelijk op senioren te focussen. Wij kunnen ons voorstellen dat de totale woningmarkt hierin meegenomen wordt. Doorstroming is immers breder dan alleen senioren die mogelijk niet passend wonen.

Verduidelijkt dat het hier gaat om doorstroming van senioren.

- Pagina 20 (**opmerking**): Er wordt gesproken over *wonen met zorg*, gaat het niet veel meer over *wonen met begeleiding* in deze alinea? Misschien goed om in de nadere uitwerking na te denken over scherpere definities. *Wonen met zorg* is best een containerbegrip geworden. Niet verwerkt
- Pagina 20-23 (**opmerking**): Vanaf *Wonen met zorg* wordt er eerst lange tijd over verschillende relatief kwetsbare doelgroepen geschreven die op een bepaalde manier ook voorrang nodig hebben. Het voelt als een opeenstapeling van ingewikkelde opgaven. Pas later volgen alinea's over de *ongedeelde samenleving, vragers en dragers in balans en leefbaarheid in wijken en buurten*. Het zou wellicht mooi zijn om meer samenhang te brengen in deze thema's. Beginnen met de hoofdoelen; leefbare buurten en wijken, etc. en daarbinnen benoemen dat er een grote opgave ligt om Deventer *Ongedeeld en inclusief te houden*. In de huidige vorm voelt het meer als een 'to do'-lijstje dan een visie op wonen in Deventer.

Verwerkt.

- Pagina 21 (**opmerking**): alinea 3 over *arbeidsmigranten*. Het valt op dat vrijwel overal waar over deze groep geschreven wordt de toon negatief is. Het gaat over de aanpak van malafide uitzendbureaus, tegengaan van excessen, etc. Wat is nu de visie van de gemeente? Zijn arbeidsmigranten een noodzakelijk kwaad en gaat het vooral om het tegengaan van negatieve excessen? Of zijn arbeidsmigranten belangrijk voor de stad en haar economie en wil de gemeente borgen, samen met ondernemers, dat arbeidsmigranten passend, betaalbaar en gezond kunnen wonen in de stad?

Aangepast.

- Pagina 21 (**vraag**): lezen we het goed dat hiermee Skaeve huizen bedoeld wordt? Of vallen hier nog andere oplossingen onder?

Toegelicht.

- Pagina 22 (**opmerking**): in de tweede alinea *Vragers en dragers in balans* staat dat *Wanneer meer dan de helft van de corporatiewoningen wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen, dit invloed heeft op de balans van vragers en dragers in de wijk*. Dit is te simpel gesteld. En paar opmerkingen hierbij:
 - o 50% van alle toewijzingen is ontzettend veel. Als we kijken naar landelijk beleid, 15% urgenten en laten we zeggen ongeveer 10% statushouders, dan zou je op 25% uitkomen. In de praktijk zien wij dat we met urgenten, statushouders en bijzondere bemiddeling op ongeveer 1/3^{de} deel van alle toewijzingen uitkomen. Dat is al best veel, maar hierop denken we dat begeleiding te organiseren is. Wat ons betreft is daarmee 1/3^{de} deel van alle toewijzingen niet regulier toewijzen de richtlijn.
 - o 50% is wat ons betreft het absolute maximum voor niet reguliere toewijzing in een uitzonderlijk piekjaar. Dus alleen in jaren waarin er aanwijsbaar een éénmalige piek is dat bespreekbaar; dat kan een vluchtelingenstroom zijn, een grootschalige herstructurering, etc. Rentree zal nooit meewerken aan het meer dan 50% niet regulier toewijzen van haar vrijkomende sociale huurwoningvoorraad.

Aangepast.

- o Daarnaast kan de ruimte voor bijzondere bemiddeling per wijk of buurt verschillen. Niet elke wijk kan evenveel aan. Dit is afhankelijk van huidige bewoning, het aantal incidenten dat afgelopen periode heeft plaatsgevonden, maar kan bijvoorbeeld ook beperkt worden door het type woningbezit in de wijk.

Aangepast.

- o Tot slot; als we echt een inclusieve en ongedeelde stad willen zijn dan zijn er ook buurten met overwegend koopwoningen waar nauwelijks sprake is van een ongedeelde en inclusieve stad. Komt er in de woonvisie ruimte om juist in deze buurten, bijvoorbeeld via aankoop van woningen of met voorrang voor specifieke nieuwbouw op vrijkomende locaties, een deel van de opgave voor bijzondere doelgroepen juist hier te laten landen?
- Pagina 22 (**vraag**): Aan het einde van deze pagina wordt o.a. het noaberschap genoemd als kwaliteit van het dorps wonen. Maar, wat de kracht van wonen in de stad is, staat eigenlijk nergens benoemd. Is dit ook niet een basis van dit hoofdstuk waar je goed mee zou kunnen beginnen, samen met de kracht van het wonen in dorpen?

Tekst toegevoegd over voordelen van wonen in de stad.

- Hoofdstuk 3.2 algemeen (**opmerking**): Er lopen in dit hoofdstuk zoveel doelgroepen door elkaar, dat het ingewikkeld wordt om te begrijpen wat nu precies beoogd wordt.

Volgorde aangepast nav eerdere opmerking, loopt hiermee beter en geeft betere logica.

- Pagina 24 (**vraag**): In de eerste alinea staat: *Voor verschillende duurzaamheidsaspecten hebben we de ambitie om verder te gaan dan de wettelijke vereisten, zoals de beschikbaarheid en betaalbaarheid hiermee niet in het geding komt.* Dit vinden wij een lastige formulering. Zie ook de opmerkingen die we hierover maakten op bij pagina 7.

Niet verwerkt. Zin doet recht aan aangepaste energievisie en de in dat licht verzonden brief.

Verder kunnen wij ons voorstellen dat in de speerpunten aansluiting wordt gezocht bij de landelijke eisen.

Toegevoegd.

- Pagina 24 en 25 (**opmerkingen**): Op beide pagina's wordt gesproken over FBW. Hierbij wordt beschreven dat binnen FBW onderzocht wordt *hoe bestaande sociale huurwoningen kunnen worden voorzien van een andere warmte- en energiebron dan aardgas.* Dit is te smal geformuleerd. Binnen FBW gaat het niet alleen om sociale huurwoningen, maar over wijk- en buurtaanpakken gericht op de gehele woningvoorraad. Omdat corporaties 30% van de gehele voorraad in eigendom hebben zijn zij daarbij een belangrijke partner, maar de scope is echt breder dan alleen onze voorraad.

Aangepast.

- Pagina 24-28 (**opmerking**): Een vergelijkbare opmerking als bij wonen en zorg. Het voelt een beetje als een 'to do'-lijstje. Een redelijk complete opsomming van alles wat moet. Maar hoe we dat doen en wat de impact is van de opeenstapeling vinden we moeilijk in te schatten. Dat maakt het omarmen van de Woonvisie ook lastig. Alle losse onderdelen apart omarmen we, maar wat is de impact van de stapeling?

Bij inleiding tekst toegevoegd in die strekking.

- Pagina 24-28 (**opmerking**): De duurzaamheidsparagraaf is heel dwingend geformuleerd. In onze visie is *wonen* het verbindende thema dat handvatten moet geven om tot integrale

afwegingen, maar ook bewuste afwijkingen te komen, in het veelvoud van opgaven die voor ons ligt. Als je nu de Woonvisie leest ontstaat de indruk dat duurzaamheid leidend wordt. En hoewel wij alle doelen een warm hart toedragen; wij denken dat niet alles altijd kan. We hopen en adviseren de gemeente hier blijvend aandacht voor te hebben. Een te grote stapeling van eigen (sociaal en duurzaamheid), zonder een helder afwegingskader voor maatwerk kan leiden tot stagnatie en stilstand.

Speerpunt 7 aangepast met als insteek een integrale afweging tussen duurzaamheid en woonopgaven.

Algemeen reflectie op de Woonvisie:

De komende jaren zitten wij in een transitie met grote uitdagingen. Kunnen we in de woonvisie ook benoemen hoe we hier samen mee om willen gaan? Benoemen dat de vraag enorm is en er veel meer mensen wachten op een woning dan voorgaande jaren, urgentie op toevoegen is heel groot. Daarnaast zijn er uitdagingen rondom de netcongestie, dat NIMBY voor vertraging zorgt, dat we het klimaat zien veranderen, de bouwkosten zien stijgen, maar ook dat we hier allemaal nog geen oplossingen voor hebben.

Dit vraagt om samenwerken, samen slim omgaan met al deze uitdagingen, dit vraagt om het goede gesprek vertrouwen en openheid. De komende 10 jaren zijn transitiejaren. Hoe doen we dat samen? Dit vraagt om meer dan alleen beleidsregels in de woonvisie, maar ook procesmatige benadering. Het lijkt ons goed om deze uitdaging aan het begin van de woonvisie te erkennen en positioneren.

Urgentie en opgave benoemd in hst 3.1 bij woningbouwopgave.

Reflectiepunten op het Volkshuisvestingsprogramma

Handig dat de Woonvisie is uitgewerkt in een Volkshuisvestingsprogramma. Dat is ook een mooie opmaat naar prestatieafspraken. Hierbij onze opmerkingen bij dit onderdeel van de Woonvisie.

- Pagina 0-1 (**vraag**): In de Woonvisie en in het Volkshuisvestingsprogramma wordt bij *voldoende, betaalbaar en divers* alleen gesproken over aantallen en prijsklassen. Voorheen gaf de gemeente ook een richtlijn mee voor verhouding grondgebonden en gestapelde bouw op basis van woonbehoefteonderzoek. Laat de gemeente dat bewust los? En betekent dat ook dat de gemeente geen visie heeft op de verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw bij nieuwbouwprojecten?

Motivering voor maatwerk en flexibiliteit opgenomen in Woonvisie onder nieuw kopje 'uitbreiding'.

- Pagina 1 (**opmerking**): Zoals bij de opmerkingen op de Woonvisie benoemd krijgt flexwonen wat ons betreft te veel aandacht. Hier wordt op pagina 1 onder *Monitoring* de stuurgroep Flexwonen genoemd. Dat is inderdaad een bestaand overleg, maar wat ons betreft is dit een tijdelijk overleg om de korte termijn doelen voor de 300 flexwonen die zijn aangeboden te realiseren en geen structureel overleg dat we langdurig in de lucht moeten houden. Onze

ambitie zou zijn dit overleg per 2025 te beëindigen.

Niet overgenomen omdat het Volkshuisvestingprogramma wordt aangepast als dat nodig is. Huidige tekst beschrijft bestaande werkwijze.

- Pagina 2 (**opmerking**): Punt 5 over doorstroming. Die opgave betreft niet alleen de sociale huurwoningvoorraad, maar net zo goed de koopsector. Graag verbreden.

Aangepast.

- Pagina 4 (**opmerking**): Onder *bevorderen doorstroom* worden suggesties aan de hand gedaan over mogelijke projecten. Graag zouden wij dit veralgemeniseren. Er wordt veel geïnvesteerd in doorstroomprojecten, in tijd maar ook in geld. Veel evaluaties van die projecten geven aan dat de impact van deze doorstroomprojecten heel klein is. Maar daar wordt in onze ogen (te) weinig naar gekeken. Dus inzetten op doorstroming is heel goed en vinden wij ook belangrijk. De wijze waarop bepalen we graag samen, waarbij we ervaringen van voorgaande projecten elders in het land graag meewegen.

Aangepast/veralgemeniseerd.

- Pagina 5 (**opmerking**): Wij zouden het wenselijk vinden om onder punt 6 aanvullend op te nemen dat we in Deventer streven naar maximaal 1/3^{de} deel van alle vrijkomende woningen niet regulier toe te wijzen.

Niet verwerkt; indien nodig meenemen in gesprekken over prestatieafspraken.

- Pagina 5 (**vraag**): Ook onder punt 6: in welk overleg gaan we dat monitoren? We ervaren hier een hiaat. Bouwen loopt via het BOW, duurzaamheid via FBW, maar leefbaarheid heeft nergens echt een plek waar we samen plannen en bewaken. Hoe ziet de gemeente dat?

Niet opgenomen in Visie/Programma, meenemen in prestatieafspraken.

Reactie ontvangen van:

[Rabobank](#)

Contactpersoon: coöperatief directeur, directie regio Midden Oost Nederland

Zoals toegezegd hierbij mijn reactie op de Woonvisie. Overigens hebben we het vorige week ook in het DEP bestuursoverleg besproken en als het goed is heb je hiervan ook de reactie gehad.

Ik vind de woonvisie overall evenwichtig en gebalanceerd. De in mijn ogen relevante ontwikkelingen op de woningmarkt, zowel op het gebied van toegankelijkheid als duurzaamheid worden uitgebreid beschreven. Onderdeel wat ik onderbelicht vind gebleven is de 'Starter'. Wordt wel een paar keer benoemd maar wat gaan we nu doen om een interessante gemeente voor starters te zijn om zich hier te vestigen? Enige wat ik hierin lees is dat er meer middeldure huurwoningen moeten komen.

<p>Wij hebben de starters geschaard onder de jongwerkenden. Een en ander betreft vooral de betaalbaarheid, hier wordt fors op ingezet. In de Woonvisie is de titel van het onderdeel voor jongwerkenden aangepast.</p>
--

Waar ik benieuwd naar ben is hoe jullie deze visie gaan omzetten in uitvoering. Wat zijn de noodzakelijke voorwaarden om dit mogelijk te maken? Als voorbeeld noem ik flexwonen. In de visie wordt beschreven dat als het moet flexwoningen worden ingezet. Ik denk een goede oplossing voor een versnelling op korte termijn maar wat ga je doen/veranderen om dit ook tot uitvoering te brengen.

<p>Hiervoor is het Volkshuisvestingprogramma bedoeld.</p>

Vanzelfsprekend bereid tot nadere toelichting. Veel succes met het vervolg.

Reactie ontvangen van:

[Provincie Overijssel](#)

Contactpersoon: beleidsadviseur wonen

Mijn collega vroeg of ik beide documenten wou doorlezen. Ik heb de documenten vandaag bekeken en volgens mij zit het verhaal goed in elkaar. Mede in het licht van de verstedelijkingsopgave vanuit de Nota Ruimte herkennen wij de ambitie van 11.000 woningen (7.000 autonoom waarvan 3.550 sleutelprojecten) en 4.000 voor de arbeidsmarkt en de verjonging). De herijking van de Woondeals geeft (ook) een extra opgave voor Overijssel, die wij mede voor de Stedendriehoek voorzien. Het is een mooi compleet verhaal, waar de belangrijkste punten vanuit de Woondeal in benoemd worden. Ik kwam geen overige bijzonderheden tegen.

Opgenomen dat een deel van de 11.000 regionaal kan landen in de verstedelijkingsopgave Stedendriehoek

Reactie ontvangen van:

Platform Wonen Deventer

Contactpersoon: procesbegeleider

Prioriteit: productie aantallen realiseren, programma voor diverse doelgroepen (diversiteit in programma en prijscategorieën)
(overige elementen zijn ambitie, maar mogen de haalbaarheid en betaalbaarheid van de primaire focus niet in de weg staan)

Samengevat

- Meer focus nodig op plancapaciteit en uitvoeringskracht (nu is het vooral een lange lijst met wensen en ambities)
- Zorg voor meer plancapaciteit: houd rekening met uitval binnen de huidige plancapaciteit
Nu te veel focus op binnenstedelijke ontwikkeling: complexiteit bij binnenstedelijk bouwen als gevolg van ambities, betaalbaarheid, mobiliteit, omgeving etc. zorgen voor lange doorlooptijden en druk op de haalbaarheid
- Mist nog verdieping op aanbod (planning) versus kwalitatieve vraag. Aanbod appartementen is komende periode stevig voorzien terwijl 2/3 van de vraag uitgaat naar eengezinswoningen (suburbaan milieu)

In Woonvisie opgenomen dat we streven naar een integrale benadering tussen duurzaamheidsdoelen en woningbouwopgaven.

Bij de woningbouwplanning houden we rekening met planuitval.

Motivering voor maatwerk en flexibiliteit opgenomen in Woonvisie onder nieuw kopje 'uitbreiding'.

Kansen en mogelijkheden

- Eerst bouwen uitbreiding, basis geeft tijd om inbreidingslocaties goed voor te bereiden
- Gemengde bestemming bedrijventerreinen (bv Bergweide 3) geeft ruimte voor creatieve oplossingen (net als succes in Havenkwartier)
- Parkeernorm naar beneden in de binnenstad
- Splitsen van woningen faciliteren
- Bouwen waar vraag naar is bevordert doorstroom (win win win)
- Woonwensen (internationale) studenten kennen
- Mogelijk slimmer grondbeleid gemeente?
- Waar liggen de kansen om vanuit wonen bij te dragen aan WOZO/GALA/Dementie-strategie (wat zijn de randvoorwaarden?)
- Naast aandacht voor nieuwe innovatieve concepten ook belangrijk om aandacht te hebben voor bestaande succesvolle concepten en deze uitbouwen, kopiëren etc. Bijvoorbeeld Ludgerus: geclusterd wonen voor senioren

Inbreiden als leidend principe genuanceerd in de Woonvisie .

Ook een aantal zinnen toegevoegd aan het Volkshuisvestingsprogramma bij planvoorraad irt binnenstedelijke locaties. Wel de ladder voor duurzame verstedelijking benoemd.

De woonvisie biedt ruimte aan innovatieve concepten en andersoortige oplossingen, daaronder

verstaan we ook gemengde bestemmingen en woningsplitsing.

De genoemde aandachtspunten voor studenten, wonen en zorg en grondbeleid worden in de verdere uitvoering meegenomen.

Inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties

Visie veel focus op inbreiding en minder op uitbreiding = risico want:

Inbreiding:

- Kost keer zoveel tijd
- Lastig om ambities in te passen

Uitbreiding:

- Meer mogelijk in korter tijdsbestek

Dus: nu uitbreidingslocaties gelijk hard nodig om ambities in te passen

Inbreiden als leidend principe genuanceerd in de Woonvisie.

Ook een aantal zinnen toegevoegd aan het Volkshuisvestingsprogramma bij planvoorraad irt binnenstedelijke locaties. Wel de ladder voor duurzame verstedelijking benoemd.

We hebben voor de “korte termijn” ca 5.000 woningen in onze planvoorraad, grotendeels inbreiding.

Verder kijken...nieuwe kansen

Welke woningbouwopgave komt er aan na 2030?

Welke mogelijkheden ontstaan als we de oplossingen die dan worden gekozen nu al gebruiken?

De horizon van deze Woonvisie richt zich tot ca. 2030, maar kijkt ook naar de periode daarna (2035 en verder, zoals voor ouderenwoningen en de verstedelijkingsstrategie Stedendriehoek). Waar mogelijk anticiperen we op toekomstige ontwikkelingen.

Dilemma's

Graag iets opnemen over de manier waarop we met dilemma's omgaan

Hierover is een zin opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma.

Missie

Wij onderstrepen de missie van het Platform en zijn daarom ook van harte deelnemer.

Samen bouwen aan goed wonen



Prioriteit: productie aantallen realiseren, programma voor diverse doelgroepen (diversiteit in programma en prijscategorieën)



Overige elementen zijn ambitie, maar deze mogen de haalbaarheid en betaalbaarheid van de primaire focus niet in de weg staan.

Complimenten voor de makers van de woonvisie



Samengevat:

- Meer focus op nodig plancapaciteit en uitvoeringskracht (nu is het vooral een lange lijst met wensen en ambities)
- Zorg voor meer plancapaciteit: houdt rekening met uitval binnen huidige plancapaciteit
- Nu te veel focus op binnenstedelijke ontwikkeling: complexiteit bij binnenstedelijk bouwen als gevolg van ambities, betaalbaarheid, mobiliteit, omgeving etc. zorgen voor lange doorlooptijden en druk op haalbaarheid
- Mist nog verdieping op aanbod (planning) versus kwalitatieve vraag. Aanbod appartementen is komende periode stevig voorzien terwijl 2/3 van de vraag gaat uit naar ééengezinswoningen (suburbaan milieu)



Kansen en mogelijkheden

- Eerst bouwen uitbreiding, basis geeft tijd om de inbre dingslocaties goed voor te bereiden
 - Gemengde bestemming bedrijventerreinen (bv. Bergweide 3) geeft ruimte voor creatieve oplossingen (net als succes in Havenkwartier)
 - Parkeernorm naar beneden in binnenstad
 - Splitsen van woningen faciliteren
 - Bouwen waar vraag naar is, bevordert doorstroom (win win win)
 - Woonwensen (internationale) studenten kennen
 - Mogelijk slimmer grondbeleid gemeente?
 - Waar liggen de kansen om vanuit wonen bij te dragen aan WOZO/GALA/Dementie strategie (wat zijn randvoorwaarden?)
 - Naast aandacht voor nieuwe innovatieve concepten ook belangrijk om aandacht te hebben voor bestaande succesvolle concepten en deze uitbouwen, kopiëren etc.
- Bijvoorbeeld Ludgerus: geclusterd wonen voor senioren

Inbreidingslocaties & uitbreidingslocaties

Visie veel focus op inbreiding en minder op uitbreiding = risico, want:

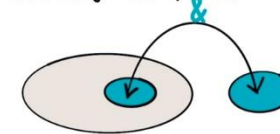
Inbreiding:

- kost keer zoveel tijd
- lastig om ambities in te passen

Uitbreiding:

- meer mogelijk in korter tijdsbestek

Dus: Nu uitbreidingslocaties gelijk hard nodig om ambities in te passen



2030...

Verder kijken...nieuwe kansen...

Welke woningbouwopgave komt eraan na 2030?

Welke mogelijkheden ontstaan als we de oplossingen die dan worden gekozen nu al gebruiken?



Dilemma's in het stuk

Graag iets opnemen over de manier waarop we met de dilemma's omgaan.



Gezamenlijke reactie van PWD op concept woonvisie

Het Platform Wonen Deventer heeft als missie dat Deventer ruimte biedt voor iedereen! Daarom werken we samen aan het realiseren van voldoende gevarieerd woningaanbod voor jongeren, volwassenen en ouderen zodat iedereen zich thuis voelt



Reactie ontvangen van:

[Adviesraad Sociaal Domein Deventer \(ASDD\)](#)

Contactpersonen: voorzitter en vicevoorzitter

Geacht College,

Dank voor het ontvangen van en waardering voor de geactualiseerde Woonvisie. Wij stellen de ambities (11.000 woningen voor 2030) enorm op prijs en kijken tegelijkertijd graag kritisch mee in het vervolg op deze visie. Wij zijn benieuwd of de documenten “Regionale woonzorgvisie West-Overijssel” en het “Afsprakenkader voor ouderenhuisvesting West-Overijssel” als bronnen gebruikt zijn voor deze actualisatie.

Bij deze ontvangt u onze reactie, bestaande uit de inbreng van het cluster ouderen en het cluster mantelzorger/vrijwilligers.

- U stelt aan te willen sluiten op de lokale en regionale woonvraag van jongeren, startende gezinnen en ouderen. Belangrijk aspect daarbij is, om bij het bepalen van de autonome behoefte niet alleen rekening te houden met de groei, maar ook rekening te houden met de verdunning van de huishoudens.
- U zet in op het aantrekken van creatieve stedelingen met opleidingsniveau 4 MBO en hoger. Volgens ons zijn er vooral “handen aan het bed” nodig, dus mensen met een lager opleidingsniveau. Deze mensen kunnen zich al werkende en leren ook doorontwikkelen, wat ook goed is voor de continuïteit. De schaarste op de arbeidsmarkt in zorg, detailhandel, horeca en maakindustrie daagt uit om verschillende wegen te bewandelen om het werk gedaan te krijgen.
- Uitgangspunt is een ongedeelde samenleving. Daarbij moet volgens ons niet alleen sprake zijn van een gemengde bevolkingssamenstelling, maar ook rekening worden gehouden met diversiteit in leeftijd. Dit om te voorkomen dat wijken vroegtijdig verouderen en te maken krijgen met leegstaande voorzieningen zoals scholen etc. Verder dient er aandacht te zijn voor voldoende voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten. Levensloopbestendig bouwen vinden wij daarvoor een must. Dit kan bv. door de bouwverordening aan te passen.
- We merken op dat u voornemens bent om de dorpen leefbaar te houden. Feit is, dat ook de dorpen vergrijzen. De gemiddelde leeftijd in de dorpen is immers aanmerkelijk hoger dan in de stad. Helaas beschikken de dorpen niet over dezelfde faciliteiten en voorzieningen dan in de stad. Graag aandacht daarvoor.
- Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale voorraad blijft een aandachtspunt. Scheef wonen moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor het “doorstromen” van groot naar klein. We benadrukken daarbij, dat het van belang is om die doorstroom zo veel mogelijk te realiseren binnen dezelfde wijk vanwege nabijheid van het sociale netwerk en ondersteuning vanuit de bekende buurt(genoten). De hogere huur kan daarbij een belemmering vormen bij ouderen. Hiervoor dient een oplossing te worden gezocht.
- Duurzaamheid en het verduurzamen van de woningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt. Uitgangspunt voor ons is, dat het betaalbaar is en blijft. Het doel om

klimaatneutraal te zijn in 2050 is een mooi streven, maar mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen.

- Voor Inwoners met een zorgvraag moet snel(leer) en flexibel een oplossing worden gevonden en getracht worden deze zo spoedig mogelijk te realiseren.
- Ook graag meer aandacht voor andere alternatieven op de woningmarkt, zoals bijvoorbeeld de realisatie van mantelzorg- en kangoeroe woningen. Het onlangs gehonoreerde initiatief tot realisatie van een Knarrenhofje is een goed voorbeeld. We bevelen aan om initiatieven als “de Knarrenhof” te stimuleren en sneller te faciliteren. Dit initiatief is jarenlang in voorbereiding geweest. Enige versnelling in de doorloop van initiatieven is noodzakelijk om mensen nog te kunnen laten genieten van hun nieuwe woning.
- Graag vernemen wij hoe de woonvisie zich verhoudt tot het seniorenbeleid; op welke wijze wordt doorstroming gestimuleerd. De meeste ouderen zijn honkvast, verhuizen niet graag. Senioren verhuizen pas als men hulp nodig heeft (30 % crisisplaatsingen) en daarbij zijn de meesten aangewezen op sociale woningbouw,
- Er worden 1500 nieuwe woningen voor senioren gebouwd. Is dit in verhouding tot de dubbele vergrijzing die in aantocht is? De nieuwbouwplannen lijken hiermee niet in lijn en dit zou dus een knelpunt kunnen gaan betekenen voor ouderen, zeker met een krimp van verzorging- en verpleeghuizen.
Wij adviseren nadrukkelijk na te denken over het bouwen voor ouderen die zorg nodig hebben, b.v. van woningen in de buurt van een woonzorgcentrum. De zorg is dan immers vlakbij voorhanden.
Op Keizerslanden achter Woonzorgcentrum Ludgerus worden flats (250 woningen) gesloopt om nieuwbouw (450 woningen) te realiseren. Gezien de centrale ligging van Ludgerus zou er een ruimere planning van geclusterde en zorggeschikte seniorenwoningen in dit gebied door de corporaties voor de hand liggen. Wij zijn benieuwd of hier ook afspraken over gemaakt zijn. In zijn algemeenheid worden wij graag geïnformeerd over de wijze waarop gemeente en corporaties hierin optrekken en wat de invloed van de gemeente hierop is. Kan b.v. de planning van seniorenwoningen naar voren gehaald worden?
- Suggestie is om meer modulair te bouwen; te denken valt aan flexwoningen (en niet alleen voor jongeren). Ook zorgdragen voor diversiteit, waarbij ook zorg voor elkaar uitgangspunt is en meegenomen wordt in bestemming. Dan zijn wij voorts van mening dat meer benadrukt moet worden dat ouderen voor hun eigen toekomst moeten kunnen zorgen, dus meer ruimte voor nieuwe ideeën qua wonen en bewonersinitiatieven.
- Het bovenstaande is ook van toepassing op de andere doelgroepen; dus meer ruimte voor bewonersinitiatieven en aandacht voor het vergunningsproces.

Tot slot merken we op dat er grenzen zijn aan “het omzien naar elkaar” Bijna iedereen werkt en is niet zoveel thuis om naast familie ook voor buurt en burensorg te dragen. Daarnaast signaleren we ook dat het “zolang mogelijk zelfstandig wonen voor ouderen” misschien een “tijdelijke” oplossing is voor het zorgprobleem, maar wel kan leiden tot vereenzaming van mensen op hoge leeftijd. Hiervoor dient aandacht te zijn binnen de andere disciplines.

Wij zien uw reactie tegemoet.

DE ASDD is een formeel adviesorgaan van het bestuur van Deventer. Zie separate brief als reactie
--

op het advies van de ASDD.

Het advies leidt niet tot wezenlijke aanpassing van de Woonvisie of het Volkshuisvestingsprogramma.

Bijlagen

1. BRIEF AAN ADVIESRAAD SOCIAAL DOMEIN DEVENTER (ASDD)



Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

Adviesraad Sociaal Domein Deventer

T.a.v. [REDACTED]

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-BLD-R/ 112239-2024:054575
kenmerk

uw referentie

15 mei 2024
datum

A. Groen en E. Krabbenbos
contactpersoon

Reactie op het advies Woonvisie
onderwerp

Geachte [REDACTED],

Allereerst willen wij u hartelijk danken voor de wijze waarop u betrokkenheid hebt getoond bij de actualisatie van de Woonvisie. U heeft op 24 april 2024 een advies opgesteld naar aanleiding van de consultatie van de concept Woonvisie. Hieronder geven wij per opmerking die u heeft gemaakt onze reactie.

Verdunning van huishoudens

In de Woonvisie hanteren wij de huishoudenontwikkeling uit het woningmarktonderzoek van KAW om de autonome behoefte aan woningen te bepalen. Hierin is ook rekening gehouden met de huishoudenverdunning.

Arbeidsmarkt zorg

“Handen aan het bed” vinden wij, net als u, zeker belangrijk. Nu werkt ongeveer 1 op de 6 werknemers (exclusief zzp'ers) in zorg en welzijn. Echter, de zorgvraag stijgt harder dan de economie en de beroepsbevolking kunnen bijbenen, zo wordt ook omschreven in het Programma Toekomstbestendige Arbeidsmarkt Zorg & welzijn. Er is al enkele jaren een tekort aan medewerkers en dat zal ook in de komende jaren het geval. Dit in combinatie met een stijgende zorgvraag als gevolg van demografische factoren. Dat zou betekenen dat in 2030 1 op de 5 werkenden een baan moeten hebben in zorg en welzijn om aan de zorgvraag te kunnen voldoen, in 2040 zelfs 1 op 4. Het landelijke beleid is daarom om het werk in de zorg anders te organiseren zodat aan de groeiende zorgvraag kan worden voldaan, zonder dat er veel extra medewerkers nodig zijn. Dit gebeurt onder

de programmalijnen 1) innovatieve werkvormen, 2) behoud van medewerkers en 3) leren en ontwikkelen.

Ongedeelde samenleving

Menging van verschillende generaties kan zorgen voor verbetering van het woonklimaat. Eén van de opgaven uit de Regionale Woonzorgvisie West-Overijssel, die in de Woonvisie is vertaald, is de realisatie van voldoende geschikte woningen voor senioren, onderverdeeld in nultreden, geclusterd en zorggeschikt. Bij geclusterde woonvormen (met daarbij ontmoetingsruimte) kan breder gedacht worden dan alleen aan de groep ouderen, al of niet met een (grote) zorgvraag. Er kan ook een mix tot stand komen met ouderen zonder of met een lichte zorgvraag, maar ook een mix met andere doelgroepen, gezinnen of jongeren. Je krijgt dan een gecombineerde woonvorm van mensen met en zonder zorgvraag, zogenoemde woonleefconcepten.

Leefbaarheid dorpen

U geeft aan dat het voorzieningenniveau in de dorpen niet hetzelfde is als in de stad en dat hiermee rekening moet worden gehouden in het kader van de vergrijzing. Wij onderkennen dit. Anderzijds is het niet haalbaar om in alle dorpen het voorzieningenniveau op hetzelfde peil te brengen als in de stad. Dit kan gevolgen hebben voor het ouder worden in die dorpen. Bijvoorbeeld doordat een groter beroep moet worden gedaan op noaberschap en mantelzorg.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit

Het voorkomen van scheefwonen is voor ons geen doel op zich. Scheefwoners bieden diversiteit binnen het bezit van corporaties. Het scheefwonen is niet altijd een eigen keuze, maar ook het gevolg van het ontbreken van doorstroommogelijkheden voor middeninkomens die (inmiddels) een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, maar ook een koopwoning niet kunnen financieren. Wij zijn het met u eens dat het woningaanbod er zo veel mogelijk op gericht moet zijn om een wooncarrière binnen dezelfde wijk mogelijk te maken.

Duurzaamheid en het verduurzamen van de woningvoorraad

Uitgangspunt in de Woonvisie is dat bovenwettelijke duurzaamheidseisen alleen gesteld worden als dat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen niet in de weg zit. Met name energetische verduurzaming kan bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen doordat de energielasten omlaag gaan.

Inwoners met een zorgvraag

Op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting moet in regionaal verband worden gewerkt aan een urgentieregeling die toeziet op een adequate toewijzing van verschillende aandachtsgroepen.

Andere alternatieven op de woningmarkt, zoals mantelzorg- en kangoeroe woningen en Knarrenhoven

In antwoord op de woonopgaven van deze tijd, zien we nieuwe woonvormen ontstaan. Voor de komende jaren is het cruciaal om meer oog te hebben voor nieuwe concepten, om te voldoen aan de uitdagingen van passend en betaalbaar huisvesten. We willen met de bouwondernemers vooraan staan in de ontwikkelingen en daarvoor ruimte creëren.

Seniorenbeleid en opgave seniorenwoningen

Met het veranderen van de gemiddelde leeftijd van de bevolking verandert ook de behoefte aan woonruimte. Van de woningen die we voor onze autonome groei realiseren willen we dat een derde geschikt is voor ouderen (nultreden en geclusterde woningen), zoveel mogelijk nabij voorzieningen. Het gaat hier om er zo'n 2.300 woningen. Hiervan willen we er ongeveer 1.500 woningen tot 2030 realiseren. Vanwege de specifieke behoefte kan hiervoor zowel nieuwbouw als bestaande bouw worden benut. Over de aantallen maken we afspraken met de provincie, gebaseerd op actueel

regionaal behoefte-onderzoek ten behoeve van de Regionale Woonzorgvisie West-Overijssel. Ook maken we hierover afspraken met corporaties, o.a. in samenspraak met hun huurdersvertegenwoordiging.

Bewonersinitiatieven en omzien naar elkaar

Met name in de nabijheid van voorzieningen (zoals huisarts, apotheek en supermarkt) willen we de mogelijkheden benutten om woningen toe te voegen die ook geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast willen we ruimte bieden voor maatwerk en staan we open voor bewonersinitiatieven voor nieuwe woonconcepten, gericht op het langer zelfstandig kunnen wonen. Het is belangrijk om te zoeken naar woonconcepten waarbij "omzien naar elkaar" en sociale samenhang inherent is aan het type woonvorm. Voorbeelden hiervan zijn hofjes voor senioren, kanswoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap en voorzorgcirkels waarbij noaberschap wordt aangewakkerd en omzien naar elkaar wordt gestimuleerd. Het combineren van ouderenwoningen met woningen voor jongeren en studenten, en meer algemeen van bewoners zonder zorgvraag, geeft kansen voor een mantelzorgnetwerk in de woonomgeving en vermindering van eenzaamheid.

Nogmaals dank voor uw betrokkenheid en suggesties.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König

Bijlage 2 Participatietabel uit Plan van Aanpak

Fasen	Participatiedoel	Participatieruimte/ gespreksdoel	Participatievraag	Publiek	Werkvorm/ gespreksvorm
Opstellen plan van aanpak	Kwaliteit/begrip	Adviseren → verdiepen	Hoe gaat de aanpak voor het komen tot een actualisatie van de woonvisie er uitzien? Kunnen jullie je vinden in de voorgestelde aanpak?	Woningcorporaties en Eigenbouw, deel van het kernteam	Vergadering
Fase 1. Inventarisatie en analyse	Kwaliteit	Raadplegen → inventariseren	Op welke onderdelen is de huidige woonvisie niet meer actueel? En wat zijn uw wensen die in de actualisatie meegenomen moeten worden?	Kernteam en schil (experts)	Interviews
	Kwaliteit	Adviseren → verdiepen	Hoe beoordeelt u de opbrengst van de inventarisatie en analyse die er van gemaakt is? Heeft u nog aanvullende wensen voor de actualisatie?	Gemeenteraad	Werksessie
Fase 2. Visievorming	Kwaliteit/begrip, eigenaarschap	Samenwerken binnen nog op te stellen afwegingskaders	Uit de inventarisatie komen dilemma's naar voren, hoe verwerken we deze in de nieuwe woonvisie?	Partners (in- en extern) <ul style="list-style-type: none"> - Corporaties - Huurdersorganisatie - Maatschappelijke partners (ASDD) - Marktpartijen, - Particuliere verhuurders 	Themabijeenkomst(en)

				binnenstad, - Andere betrokken overheidsorganisaties	
	Kwaliteit/begrip	Raadplegen → inventariseren Adviseren → verdiepen	Hoe beoordeelt u de oplossingen die voortkomen uit de themabijeenkomst(en)? Welke rode draad uit de uitkomst van de themabijeenkomst(en) nemen we op in de actualisatie van de woonvisie?	Gemeenteraad	Raadstafel
Fase 3. Uitwerking	Kwaliteit	Raadplegen → inventariseren	Kunt u zich vinden in de concept woonvisie en woonprogramma?	Partners (in- en extern) - Corporaties - Huurdersorganisatie - Maatschappelijke partners (ASDD) - Marktpartijen, - Particuliere verhuurders binnenstad, - Andere betrokken overheidsorganisaties	Schriftelijke reactie
Fase 4. Besluitvorming	Bewustwording	Informereren (via agenda raad) → communicatie	Dit is het beleidsvoornemen, heeft u daar vragen over?	Inwoners of andere partijen	Inspreken bij gemeenteraad

‘Samen bouwen aan goed wonen’

Volkshuisvestingsprogramma Deventer 2024

Naar een volkshuisvestingsprogramma

Status: ONTWERP

Datum: mei 2024

De ambities en opgaven uit de Woonvisie vormen het uitgangspunt bij de uitvoering van het woonbeleid. Ze geven aan waar we naar toe willen en hoe we de opgaven willen oppakken. We realiseren ons dat we zelf slechts één van de partijen zijn die een rol hebben in de uitvoering. Om tot daadwerkelijke uitvoering te komen, hebben we vele betrokken partijen en initiatiefnemers nodig. De Woonvisie is dan ook een gezamenlijk vertrekpunt om verder te werken aan het wonen in Deventer.

Meerdere speerpunten die in de Woonvisie genoemd zijn, zijn verankerd in verschillende begrotingsprogramma's. Zo zijn de uitwerking van het Lokaal actieplan Beschermd Wonen en de aanpak betalingsachterstand en schulden verankerd in het programma Meedoen en de uitwerking van het Klimaatadaptatieplan, de Routekaart voor de energietransitie en de aanpak naar een fossielvrije en betaalbare sociale voorraad in het programma Milieu en Duurzaamheid en Leefomgeving. Ook in het gebiedsgericht werken in de Centrumschil en Keizerslanden komt deze integrale uitvoering tot uitdrukking.

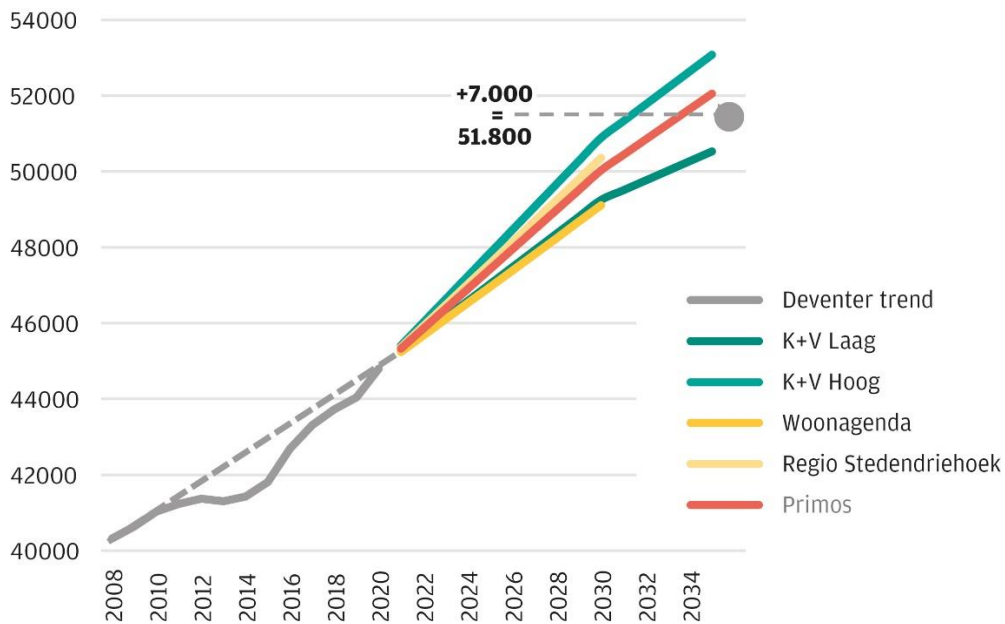
De geactualiseerde Woonvisie is bouwsteen voor de nieuwe Omgevingsvisie. In het Volkshuisvestingsprogramma worden de woononderdelen geoperationaliseerd. Periodiek monitoren we dit en stellen we waar nodig het volkshuisvestingsprogramma bij.

1 Voldoende , betaalbaar en divers

1.1 Voldoende woningen voor zowel de autonome groei als de extra ambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te verjongen. Vanwege de grote druk op de woningmarkt zoeken we ook naar andersoortige oplossingen.

Woningbouwopgave

De Deventer woningvoorraad kent ongeveer 47.000 woningen (peildatum 2022). In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. Dit aantal neemt een middenpositie in binnen de verschillende prognosesenario's (zie ook figuur 1, waarin dit naast de Primosprognose in beeld is gebracht). De voorziene groei leidt tot bijna 52.000 huishoudens in 2035. Daarbij houden we rekening met huishoudensgroei én inloop van het actuele woningtekort (ruim 1.500 woningen) tot 2035.



Figuur 1. Autonome huishoudenontwikkeling (bron: Woningmarktonderzoek Deventer, KAW 2021)

Om ook de voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei wenselijk. We gaan uit van 4.000 extra woningen voor het sociaaleconomisch versterken van Deventer door het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt. In totaal zetten we dus in op een nieuwbouwoopgave van 11.000 woningen tot 2035, waarvan 1.000 woningen in de dorpen.

- 7.000 woningen (lokale behoefte tot 2035)
 - tot 2030 jaarlijks minimaal 500 woningen netto toevoegen, daarna ruim 400 per jaar
- 4.000 woningen (extra ambitie tot 2035)
 - jaarlijks 300-400 extra woningen

Bij de uitvoering van de woonopgave zullen dilemma's optreden. Veelal zijn deze locatie specifiek en is het van belang om te zoeken naar een oplossing op maat. Dit doen we zo veel mogelijk in samenspraak met de betrokken partners.

De gemeente blijft deelnemen en bijdragen aan het Platform Wonen Deventer, om de samenwerking te borgen met de bouwpartners die de woningen realiseren. Het Platform Wonen Deventer (PWD) is een samenwerkingsplatform met partijen die bouwen aan Deventer. Leden zijn ontwikkelaars, bouwers, makelaars, adviseurs, woningbouwcorporaties, provincie Overijssel en gemeente Deventer. Samen werken we actief aan de stad Deventer door het vergroten van het aanbod van nieuwbouwwoningen en alles wat hiermee te maken heeft.

Inzet op realisatie bestaande planvoorraad

- We zetten in eerste instantie vooral in op de realisatie van de bestaande planvoorraad (hard, semi-hard en zacht). De bestaande harde en zachte plancapaciteit is circa 7.850 woningen, waarvan zo'n 1.850 woningen inmiddels zijn vergund (stand van zaken eind 2023). De planvoorraad voor de "korte termijn" is daarmee voldoende. Dit betreft grotendeels inbreidingsplannen. De resterende opgave is ongeveer 4.000 extra woningen (inclusief 30% planuitval).

- Daarnaast zoeken we naar nieuwe locaties om ook in de periode 2030 en verder gestalte te geven aan onze ambitie.
- In de prestatieafspraken leggen we vast waar woningcorporaties de komende jaren (sociale huur)woningen realiseren.
- In Domiportal houden we met alle deelnemers van het Platform Wonen Deventer de woningbouwplannen voor Deventer bij.

Ander soortige oplossingen

- We kijken naar de randvoorwaarden voor splitsing en woningdelen. Zo kunnen bijvoorbeeld ouderen woonruimte bieden aan een nieuwe generatie woningzoekenden en tegelijkertijd in hun woning blijven wonen en waarmee zij meer levendigheid om zich heen ervaren.
- Met corporaties zoeken we naar locaties om op korte termijn flexwoningen te realiseren. Hierover hebben we afspraken gemaakt waarbij we uitgaan van het op korte termijn toevoegen van 300 flexwoningen. Momenteel zijn er locaties in beeld voor het toevoegen van 60 flexwoningen in 2024.
- Waar mogelijk benutten we transformatiemogelijkheden van bestaande panden om aantrekkelijke woningen toe te voegen. Daarmee wordt vanuit het oogpunt van duurzaamheid, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, maar ook het behoud van de identiteit van de plek, een nieuwe bestemming gegeven aan bestaande bebouwing en worden bijzondere woningen en woonmilieus toegevoegd.

Monitoring

- In het Platform Wonen Deventer (totaal), Bestuurlijk Overleg Wonen (corporaties en Eigen Bouw) en bestuurlijk overleg flexwonen (flexwoningen) bespreken we de voortgang van de woningbouwprojecten. Naar aanleiding daarvan sturen we bij waar nodig of kijken we gezamenlijk hoe we eventuele obstakels kunnen wegnemen.
- Met Stichting Woonwagengebeheer Deventer en De Marken voeren we periodiek overleg over vraag, aanbod en beheer van woonwagengebeheerplaatsen.

1.2 Een evenwichtig woningbouwprogramma met voldoende betaalbare woningen. Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we gemeentebreed uit van 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur.

- Dit vertalen we naar het volgende gemeentebrede programma.

Huur			Koop		
Sociaal	€ 879,66 ¹	30%	Sociaal	tot € 250.000	0-10%
Middenhuur	tot € 1.096,88 ²	0-10%	Goedkoop	Tot € 300.000	10-20%
Duur	> € 1.096,88	0-10%	Betaalbaar	tot € 390.000 ³	10-20%
			Duur	> € 390.000	10-30%

- Per project wordt bepaald welk programma passend is, gelet op de bestaande omliggende voorraad in wijk en buurt. Hierbij wordt rekening gehouden met een goede mix van vragers en dragers.
- In deze tijd ligt het niet meer voor de hand om in het stedelijk gebied een nieuwe uitleglocatie te ontwikkelen met een lage woningdichtheid. Binnen het proces Wonen

¹ Liberalisatiegrens 2024.

² Conform "Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019".

³ Betaalbaarheidsgrens 2024 conform programma betaalbaar wonen Rijk.

Ruimte Stad vertalen we de woningbouwopgave naar woonmilieus: per locatie wordt voorgesteld hoe op basis van type woonmilieus hier invulling aan gegeven kan worden. Hierin worden bereikbaarheid, voorzieningen en aandeel openbaar gebied integraal meegewogen. De verhouding grondgebonden/gestapeld is onderdeel van het woonmilieu. Dit biedt kansen voor flexibiliteit in vertaalslag naar specifieke locaties en creativiteit in ontwerp.

- We monitoren dit voor het totaal aan woningbouwplannen binnen de gemeente Deventer en sturen waar nodig bij.
- In de prestatieafspraken leggen we vast waar woningcorporaties de komende jaren (sociale huur)woningen realiseren. Tijdens de Bestuurlijk Overleg Wonen (BOW) bespreken we de voortgang van de woningbouwprojecten.

1.3 Samen met de corporaties houden we het aandeel sociale huurwoningen op peil, waarbij we inzetten op een goede spreiding over de gemeente.

Herijking prestatieafspraken met corporaties

Op basis van de geactualiseerde Woonvisie 2024 werken we samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties aan de herijking van de prestatieafspraken. In de toekomst willen we dit ook verder doorontwikkelen door daar afspraken met zorg- en welzijnsorganisaties aan toe te voegen.

Monitoring en afspraken met corporaties

Dit betekent dat we uitgaan van 30% sociale huurwoningen in de gemeente. Dit nemen we op in de prestatieafspraken. We monitoren dit jaarlijks met de corporaties in de (verantwoording) prestatieafspraken en sturen waar nodig bij.

We kijken met de corporaties naar de spreiding van het aanbod sociale huurwoningen over de gemeente. Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten, maar houden hierbij wel rekening met de lokale situatie.

- < 30% - Bezien mogelijkheden toename aandeel sociale huur
- 30-50% - Maatwerk op basis van lokale situatie
- > 50% - Bezien mogelijkheden afname aandeel sociale huur

	Huur corporatie (2020)
Gemeente Deventer	30%
Wijk 1 Binnenstad	29%
Wijk 2 De Hoven	12%
Wijk 3 Zandweert	30%
Wijk 4 Voorstad	33%
Wijk 5 Borgele / Platvoet	58%
Wijk 6 Keizerslanden	53%
Wijk 7 Rivierenwijk en Bergweide	30%
Wijk 8 Colmschate-Noord	17%
Wijk 9 Colmschate-Vijfhoek	12%
Wijk 10 Colmschate-Zuid	19%
Wijk 11 Diepenveen	19%
Wijk 12 Schalkhaar	19%
Wijk 13 Okkenbroek	0%
Wijk 14 Lettele	4%
Wijk 15 Bathmen	11%

Percentage huurwoningen van woningcorporatie per wijk/dorp

1.4 We zorgen voor voldoende woningen voor senioren in de vorm van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen.

Bepalen Deventer opgave

Over de precieze lokale opgave maken we afspraken met de provincie, gebaseerd op actueel regionaal behoefte-onderzoek. Op dit moment gaan we in de nieuwbouw uit van 2.300 nultreden en geclusterde woningen. Dit is 30% van de autonome groei. Hiervan willen we 1.500 woningen voor 2030 realiseren. We gaan er nu vanuit dat er 125-200 woningen zorggeschikt zijn.

Definities en monitoring

We koppelen hier definities aan, zodat helder is of een woning hieraan voldoet. We gaan deze woningtypes opnemen in onze monitoring, zodat we zicht houden op de voortgang. In deze monitoring willen we ook de toevoegingen door transformatie betrekken.

1.5 We willen doorstroming bevorderen.

Zie punt 'Bevorderen doorstroom' onder 'goed wonen in wijken en dorpen'.

1.6 Voor de jongeren die in Deventer studeren willen we voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden.

Studentenhuisvesting

Deventer kent 610 studentenkamers-/woningen die worden verhuurd door woningcorporatie DUWO. Daarnaast is er nog een onbekend aantal particulier verhuurde eenheden. In het project Kop Handelskade worden door DUWO aanvullend nog 88 eenheden voor studenten gebouwd.

Gezamenlijk monitoren vraag en aanbod

Momenteel is de aanvullende behoefte beperkt. Om tijdig in te kunnen spelen op een veranderende huisvestingsvraag monitoren we vraag en aanbod met de onderwijsinstellingen en studentenhuisvester(s). Daarnaast onderzoeken we of we de samenwerking met deze partijen kunnen formaliseren bijvoorbeeld door het sluiten van een convenant studentenhuisvesting. Hiermee ontstaat meer duidelijkheid over gezamenlijke doelen, ambities, acties, aandachtspunten en verantwoordelijkheden, die aansluiten op de rol, verantwoordelijkheid en mogelijkheden van deelnemende partijen.

Benutten bestaande voorraad

We kijken hoe we de bestaande woningvoorraad goed kunnen benutten voor de huisvesting van studenten.

1.7 Met behulp van instrumentarium werken we aan het versterken van de kansen van jongeren en het maken een wooncarrière.

Sociale en economische binding

We willen inwoners en mensen die sociaal en economisch gebonden zijn voorrang geven op nieuw woningaanbod. In onze huisvestingsverordening werken we uit hoe we hier in de toewijzing van nieuwbouw koopwoningen (waaronder CPO) mee omgaan.

Instrumentarium

We bekijken in hoeverre het instrumentarium dat we inzetten nog aansluit bij de doelen en opgaven van de geactualiseerde woonvisie. Zo nodig passen we dit aan of zetten nieuw instrumentarium in. Hierbij betrekken we ook de randvoorwaarden voor splitsing en woningdelen (speerpunt 1.1).

2 Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen

2.1 We hanteren het principe van de ongedeelde samenleving: een gemengde bevolkingssamenstelling en gevarieerd woningaanbod op wijk- en dorpsniveau. Daarbij hebben we aandacht voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen.

Monitoring en sturing

- Samen met corporaties monitoren we het percentage sociale huurwoningen, waarbij we uitgaan van in totaal 30% sociale huur in de gemeente zo veel mogelijk verspreid over de wijken en dorpen (zie speerpunt 1.3).
- We brengen de druk van aandachtsgroepen op wijk- en buurtniveau in beeld. Samen met de corporaties kijken we of hier aanvullende afspraken over nodig zijn, zodat hier bij plaatsing van deze groepen rekening mee kan worden gehouden.
- Waar nodig maken concrete afspraken met partners in wijkplannen.

Afspraken over diversiteit

- We maken afspraken met ontwikkelaars over diversiteit van woningaanbod vanuit het streven naar inclusieve wijken en dorpen en spreiding van huur- en koopwoningen.

2.2 We willen dat onze oudere inwoners zoveel mogelijk met eigen regie langer zelfstandig kunnen wonen. Daarvoor brengen we zorg en begeleiding naar de bewoner. Ook zetten we in op bewustwording en verleiding tot doorstroming naar passende, levensloopbestendige woningen en woonomgevingen.

Realisatie

- We willen voldoende woningen realiseren voor senioren. In de uitwerking en uitvoering van de opgave voor voldoende woningen voor senioren werken we samen met corporaties, zorg- en welzijnspartijen en het zorgkantoor voor een goede samenhang tussen wonen, zorg en welzijn.
- Met name in de nabijheid van voorzieningen (zoals huisarts, apotheek, supermarkt en een buurthuis) willen we de mogelijkheden benutten om woningen toe te voegen die ook geschikt zijn voor ouderen.

Bewustwording

Langer zelfstandig thuiswonen is landelijk een groot thema. Er is een landelijke campagne op dit onderwerp aangekondigd. Met de partijen rond om wonen, welzijn en zorg maken we een vertaling van deze campagne naar de situatie van Deventer. Op gemeenteniveau (bewustwording) en wijk- en dorpsniveau (aanbod per wijk).

Bevorderen doorstroom

- Om ouderen te helpen doorstromen kijken we samen met de corporaties en marktpartijen naar het aanbieden van een palet aan instrumenten en concepten. Een

mogelijk concept is ‘vakantie in de eigen wijk/stad’, waarmee geproefd kan worden aan het wonen in een geschiktere woning.

- En we starten met de inzet van een wooncoach. De wooncoach richt zich op het bevorderen van verhuizingen en op succesvolle nieuwe matches van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen, in een wijk, ten behoeve van doorstroming.

2.3 In onze wijken en dorpen vinden we noaberschap, ontmoeting, de sociale basis en sterke mantelzorgstructuren van belang. We willen (het opzetten van) informele netwerken in complexen en buurten dan ook faciliteren en ondersteunen. Onderdeel hiervan is het inzetten op een betere verbinding tussen informele zorg en formele zorg.

Toekomstbestendige wijken

- Omzien naar elkaar, noaberschap en ruimte voor ontmoeten zijn belangrijke onderdelen voor een sterke sociale basis. We zetten in op toekomstbestendige wijken. Toekomstbestendige wijken gaat zowel over het versterken van de netwerken van onze inwoners, als over de samenwerking tussen de zorgprofessionals en de informele zorg.
- Er is in 2023 gestart met het project toekomstbestendige wijken. Er is gestart in twee wijken (Colmschate-Zuid en Keizerslanden) en deze worden in de toekomst verder uitgebreid.

Inrichting openbare ruimte

- Naast de verbinding tussen mantelzorg, welzijn en zorg, faciliteren we “omzien naar elkaar” en ontmoeting in woonconcepten en de fysieke buitenruimte. Samen met team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling (PRO) kijken we hoe we dit kunnen verankeren.

2.4 We zorgen ervoor dat het mogelijk is uit te stromen uit een beschermde woonvorm zodra deze stap vanuit het perspectief van de bewoner mogelijk is. We brengen daarvoor de zorg naar de inwoners toe en maken afspraken met partijen om dit mogelijk te maken. Ook zorg vanuit de eigen woning willen we faciliteren.

Operationalisering beleid

Het beleid voor kwetsbare doelgroepen wordt in onder andere de Woonzorgvisie, het bijbehorende spoorboekje en het Plan van Aanpak Jongeren in Kwetsbare positie verder uitgewerkt en geoperationaliseerd.

Huisvesting

- De gemeente en de corporaties gaan in overleg over de aanpak rondom Housing First en concepten als gezinshuizen of leefgroepen.
- Over de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de uitstroom uit beschermd wonen maken we afspraken met de corporaties en zorgpartijen.

2.5 We willen goede huisvesting voor arbeidsmigranten die hier tijdelijk wonen realiseren conform het Plan van aanpak Arbeidsmigranten.

Operationalisering beleid

- Uitwerking hiervan vindt primair plaats vanuit het Plan van Aanpak Arbeidsmigranten. De vakgroep wonen is vertegenwoordigd in de projectgroep arbeidsmigranten.
- Bij de uitwerking wordt samenwerking gezocht bij het regionale Programmteam Arbeidsmigratie (Stedendriehoek).

2.6 Voor mensen met onaangepast gedrag willen we met de corporaties zogenaamde maatwerkwoningen realiseren. Hierdoor geven we deze mensen ruimte aan de rand van de samenleving en in dorpen en wijken ontstaat meer rust voor andere bewoners.

We onderzoeken de realisatie van maatwerkwoningen. Uitwerking hiervan vindt integraal (o.a. zorg, wonen, veiligheid) plaats, in samenspraak met onder andere de corporaties.

3 Duurzaam wonen

3.1 We zetten in op de verdere verduurzaming van de bestaande voorraad door uitwerking en uitvoering van de energievisie en transitievisie warmte. We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid, bewustwording en leefbaarheid en streven streven er daarbij naar om bij één ingreep meerdere doelen tegelijkertijd mee te nemen (werk met werk maken).

Uitwerking hiervan vindt primair plaats op basis van de Deventer Energievisie en de Transitievisie Warmte (TVW). Hieraan gekoppeld zijn het Uitvoeringsprogramma Deventer energievisie en wijk-/dorpsuitvoeringsplannen.

Uitwerking met partners

- In elke (bestaande) wijk zal een afweging moeten worden gemaakt tussen de “meest duurzame” en “best betaalbare” oplossing. De laatste hoeft niet per sé duurzaam te zijn, maar kan wel de voorkeur krijgen. Dit leggen we vast in het wijk-/dorpsuitvoeringsplan. Momenteel kunnen per jaar voor twee wijken/buurtten uitvoeringsplannen (WUP) worden opgesteld. Hierover maken we afspraken binnen het Platform Wonen en in de prestatieafspraken met de corporaties.
- In de prestatieafspraken met corporaties nemen we onder meer op dat corporaties uiterlijk in 2028 geen woningen met E, F en G-labels in hun portefeuille hebben (uitgezonderd gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE). Dit is conform de landelijke prestatieafspraken met de sector.

Energie besparen

Vanuit het Uitvoeringsprogramma Deventer energievisie zetten we verschillende maatregelen in om individuele inwoners, groepen huiseigenaren, VvE's en particuliere verhuurders te informeren, te adviseren, te ondersteunen en te subsidiëren.

3.2 We werken met de corporaties en andere partners naar een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad.

Samen optrekken

Belangrijkste partner in het verduurzamen van de Deventer woningvoorraad zijn de woningcorporaties. Door hun omvang en schaal mogelijkheden kunnen zij een belangrijke startmotor zijn voor de warmtetransitie in de wijken. In de aanpak trekken we dan ook samen met hen op. Vanuit het samenwerkingverband 'Fossielvrij en betaalbaar wonen' (FBW) geven we met hen en Enexis uitvoering aan het programmaplan 2023 – 2025 om met een gebiedsgerichte aanpak woningen te verduurzamen, energiearmoede aan te pakken en energienetwerken te verbeteren.

3.3 Bij bouwen in de bestaande bebouwde omgeving willen we in ontwerp en uitvoering rekening houden met spelen, stedelijk groen, groen-blauwe structuren en verkeer en parkeren.

Integrale benadering

Geen enkel beleidsterrein staat op zichzelf. We kijken daarom over de beleidsterreinen heen en gaan uit van een integrale belangenafweging. Daarbij kunnen (per situatie) de verschillende belangen anders gewogen worden. De afweging vindt primair plaats in de Omgevingsvisie en bijbehorende programma's.

Actualisatie parkeerbeleid

Voor wat betreft parkeren zal per locatie – en zo nodig op gebiedsniveau - een afweging moeten worden gemaakt hoe parkeernormen toegepast moeten worden. Daarnaast is het van belang om de ontwikkelingen op het gebied van demografie, wonen en zorg te verwerken in het parkeerbeleid. Totdat er een actualisatie heeft plaatsgevonden, is het gemeentelijk parkeerbeleid leidend.

3.4 Bij ontwerp wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie.

Functie aanpassen aan omgeving

Water en bodem zijn sturend bij locatiekeuzes. Gebruiksfuncties passen bij de water- en bodemkenmerken van de locatie in plaats van deze kenmerken aan te passen aan de gewenste functie. Bij nieuwbouw geven we klimaatadaptieve normen en uitgangspunten mee.

Kansen benutten

- In de bestaande woonomgeving willen we werk met werk maken door bij ingrepen tegelijkertijd meerdere doelen mee te nemen. Bijvoorbeeld bij vervanging van het rioolstelsel, nemen we klimaatadaptieve maatregelen direct in het ontwerp mee.

Stimuleren

- Daarnaast stimuleren we het afkoppelen van het hemelwater van het gemengde rioolstelsel en het vergroenen van tuinen, daken en gevels van particulieren en corporaties. Bovendien zorgen we voor het creëren van voldoende schaduw op straat, en voor voldoende koele groene plekken in de buurt van woningen.
- We hebben daarbij aandacht voor het stimuleren van (groepen) bewoners om klimaatadaptieve keuzes te maken.

Samenwerken met corporaties

- Ook werken we samen met de corporaties om klimaatadaptatie in de buitenruimtes op elkaar aan te laten sluiten. Wanneer we zelf actief zijn in de openbare ruimte vragen we bewoners en andere partijen om aan te sluiten wanneer we daar kansen voor zien.
- We gaan met corporaties in gesprek over het percentage van hun bestaande woningvoorraad dat zij jaarlijks afkoppelen van het gemengde rioleringsstelsel. Zo bereiken we op lange termijn dat al het regenwater lokaal wordt vastgehouden en geïnfiltreerd, waardoor we wateroverlast en droogte bestrijden.

3.5 We hanteren gemeentelijke doelstellingen voor circulariteit in ontwerp en realisatie, zodat de landelijke doelen voor 2030 en 2050 in Deventer binnen handbereik komen.

Circulariteit betrekken bij ontwerp en realisatie

- De gemeente Deventer stelt een Visie Deventer Circulair op. Hierbij worden ook de woonpartners betrokken.

- We verkennen met marktpartijen en corporaties de mogelijkheden om circulariteit in te zetten in nieuwbouw en verbouw- en herstructureringsprojecten.
- We ondersteunen het opzetten van nieuwe ketens waarbij agrariërs in de regio materialen telen voor de (woning)bouw.

3.6 We hanteren natuurinclusief bouwen (NIB) bij ontwikkelingen en ingrepen.

Onderdeel van ontwikkelproces

- Er wordt gewerkt met een puntensysteem voor Natuurinclusief Bouwen. Kern is dat een aantal punten behaald moet worden door het nemen van NIB-maatregelen.
- Borging vindt plaats via het bestemmingsplan/ omgevingsplan, een Nota van Uitgangspunten, een intentie-overeenkomst etc.
- Initiatiefnemers en projectontwikkelaars kunnen gebruik maken van voorlichtings- en inspiratiemateriaal. De stadsecoloog overlegt met de ontwikkelaar om tot een goed resultaat te komen.

3.7 We streven naar een integrale benadering tussen duurzaamheidsdoelen en woningbouwopgaven.

Het duurzaamheidskader wordt uitgewerkt vanuit de beleidsvelden ecologie, energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie. Dit is vaak een spanningsveld ten opzichte van de andere woonopgaven, zoals snel en betaalbaar bouwen. Daarbij willen we de externe woonpartners (Platform Wonen Deventer) ook aanhaken en interne relevantie werkvelden (o.a. projectmanagers, grondzaken en planeconomie), zodat we de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen kunnen meewegen. Samen verkennen we hoe we gezamenlijk tot standpunten kunnen komen.

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

Adviesraad Sociaal Domein Deventer
T.a.v. mevrouw Santbergen en meneer Loderus

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-BLD-R/ 112239-2024:054575
kenmerk

uw referentie

15 mei 2024
datum

contactpersoon

Reactie op het advies Woonvisie
onderwerp

Geachte mevrouw Santbergen en meneer Loderus,

Allereerst willen wij u hartelijk danken voor de wijze waarop u betrokkenheid hebt getoond bij de actualisatie van de Woonvisie. U heeft op 24 april 2024 een advies opgesteld naar aanleiding van de consultatie van de concept Woonvisie. Hieronder geven wij per opmerking die u heeft gemaakt onze reactie.

Verdunning van huishoudens

In de Woonvisie hanteren wij de huishoudenontwikkeling uit het woningmarktonderzoek van KAW om de autonome behoefte aan woningen te bepalen. Hierin is ook rekening gehouden met de huishoudenverdunning.

Arbeidsmarkt zorg

“Handen aan het bed” vinden wij, net als u, zeker belangrijk. Nu werkt ongeveer 1 op de 6 werknemers (exclusief zzp'ers) in zorg en welzijn. Echter, de zorgvraag stijgt harder dan de economie en de beroepsbevolking kunnen bijbenen, zo wordt ook omschreven in het Programma Toekomstbestendige Arbeidsmarkt Zorg & welzijn. Er is al enkele jaren een tekort aan medewerkers en dat zal ook in de komende jaren het geval zijn. Dit in combinatie met een stijgende zorgvraag als gevolg van demografische factoren. Dat zou betekenen dat in 2030 1 op de 5 werkenden een baan moeten hebben in zorg en welzijn om aan de zorgvraag te kunnen voldoen, in 2040 zelfs 1 op 4. Het landelijke beleid is daarom om het werk in de zorg anders te organiseren en ondersteuning die door naasten kan worden gedaan niet meer door professionals te laten doen. Hierdoor kan aan de groeiende zorgvraag worden voldaan, zonder dat er veel extra medewerkers nodig zijn. Dit gebeurt onder de programmalijnen 1) innovatieve werkvormen, 2) behoud van medewerkers en 3) leren en ontwikkelen. Vanuit de Human Capital Agenda Deventer sluiten we daar zo goed mogelijk op aan. Daarnaast sturen we op een sterke sociale basis onder andere door middel van voorzorgcirkels en noaberschap.

Ongedeelde samenleving

Menging van verschillende generaties kan zorgen voor verbetering van het woonklimaat. Eén van de opgaven uit de Regionale Woonzorgvisie West-Overijssel, die in de Woonvisie is vertaald, is de realisatie van voldoende geschikte woningen voor senioren, onderverdeeld in nultreden, geclusterd en zorggeschikt. Bij geclusterde woonvormen (met daarbij ontmoetingsruimte) kan breder gedacht worden dan alleen aan de groep ouderen, al of niet met een (grote) zorgvraag. Er kan ook een mix tot

stand komen met ouderen zonder of met een lichte zorgvraag, maar ook een mix met andere doelgroepen, gezinnen of jongeren. Je krijgt dan een gecombineerde woonvorm van mensen met en zonder zorgvraag, zogenaemde woonleefconcepten.

Leefbaarheid dorpen

U geeft aan dat het voorzieningenniveau in de dorpen niet hetzelfde is als in de stad en dat hiermee rekening moet worden gehouden in het kader van de vergrijzing. Wij onderkennen dit. Anderzijds is het niet haalbaar om in alle dorpen het voorzieningenniveau op hetzelfde peil te brengen als in de stad. Dit kan gevolgen hebben voor het ouder worden in die dorpen. Bijvoorbeeld doordat een groter beroep moet worden gedaan op noaberschap en mantelzorg.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit

Het voorkomen van scheefwonen is voor ons geen doel op zich. Scheefwoners bieden diversiteit binnen het bezit van corporaties. Het scheefwonen is niet altijd een eigen keuze, maar ook het gevolg van het ontbreken van doorstroommogelijkheden voor middeninkomens die (inmiddels) een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, maar ook een koopwoning niet kunnen financieren. Wij zijn het met u eens dat het woningaanbod er zo veel mogelijk op gericht moet zijn om een wooncarrière binnen dezelfde wijk mogelijk te maken.

Duurzaamheid en het verduurzamen van de woningvoorraad

Uitgangspunt in de Woonvisie is dat bovenwettelijke duurzaamheidseisen alleen gesteld worden als dat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen niet in de weg zit. Met name energetische verduurzaming kan bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen doordat de energielasten omlaag gaan.

Inwoners met een zorgvraag

Op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting moet in regionaal verband worden gewerkt aan een urgentieregeling die toeziet op een adequate toewijzing van verschillende aandachtsgroepen.

Andere alternatieven op de woningmarkt, zoals mantelzorg- en kangoeroe woningen en Knarrenhoven

In antwoord op de woonopgaven van deze tijd, zien we nieuwe woonvormen ontstaan. Voor de komende jaren is het cruciaal om meer oog te hebben voor nieuwe concepten, om te voldoen aan de uitdagingen van passend en betaalbaar huisvesten. We willen met de bouwondernemers vooraan staan in de ontwikkelingen en daarvoor ruimte creëren.

Seniorenbeleid en opgave seniorenwoningen

Met het veranderen van de gemiddelde leeftijd van de bevolking verandert ook de behoefte aan woonruimte. Van de woningen die we voor onze autonome groei realiseren willen we dat een derde geschikt is voor ouderen (nultreden en geclusterde woningen), zoveel mogelijk nabij voorzieningen. Het gaat hier om er zo'n 2.300 woningen. Hiervan willen we er ongeveer 1.500 woningen tot 2030 realiseren. Vanwege de specifieke behoefte kan hiervoor zowel nieuwbouw als bestaande bouw worden benut. Over de aantallen maken we afspraken met de provincie, gebaseerd op actueel regionaal behoefte-onderzoek ten behoeve van de Regionale Woonzorgvisie West-Overijssel. Ook maken we hierover afspraken met corporaties, o.a. in samenspraak met hun huurdersvertegenwoordiging.

Bewonersinitiatieven en omzien naar elkaar

Met name in de nabijheid van voorzieningen (zoals huisarts, apotheek en supermarkt) willen we de mogelijkheden benutten om woningen toe te voegen die ook geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast willen we ruimte bieden voor maatwerk en staan we open voor bewonersinitiatieven voor nieuwe woonconcepten, gericht op het langer zelfstandig kunnen wonen. Het is belangrijk om te zoeken naar woonconcepten waarbij "omzien naar elkaar" en sociale samenhang inherent is aan het type woonvorm. Voorbeelden hiervan zijn hofjes voor senioren, kanswoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap en voorzorgcirkels waarbij noaberschap wordt aangewakkerd en omzien naar elkaar wordt gestimuleerd. Het combineren van ouderenwoningen met woningen voor jongeren en

studenten, en meer algemeen van bewoners zonder zorgvraag, geeft kansen voor een mantelzorgnetwerk in de woonomgeving en vermindering van eenzaamheid.

Nogmaals dank voor uw betrokkenheid en suggesties.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,



J.P. Wassens



R.C. König