

MEER DAN GEWOON



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Ambities	6
3. De opgaven	8
3.1 Betaalbaar, compleet en divers	8
3.2 Goed wonen in wijken en dorpen	12
3.3 Duurzaam wonen	16
3.4 Vitaliteit en vernieuwing	18
4. Naar uitvoering	21
Bijlagen	
Ontwikkelingen en analyse	22
Begrippenlijst	27

Colofon

Deze Woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met:

Corporaties, verhuurders, huurders- en bewoners-vertegenwoordigingen, zorginstellingen, ontwikkelende partijen, werkgevers en de adviesraden ASDD, VAC en Natuur en Milieu.

De Woonvisie is opgesteld door de gemeente Deventer. Vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2018. Grafische vormgeving: Allison, Deventer



Inleiding

Wonen is volop in beweging. De laatste Woonvisie 2008+ is in 2009 vastgesteld en in 2013 herijkt. Inmiddels is er veel gebeurd op de woningmarkt en zijn wetgeving en rijksbeleid ingrijpend gewijzigd. De crisis op de woningmarkt is voorbij en de druk op de koopwoningmarkt is toegenomen. Daarnaast vragen de transitie in de zorg, langer zelfstandig thuis wonen, de verduurzamingsopgave, demografische ontwikkelingen en de groei van het aantal (kleine) huishoudens om een andere kijk op de woonopgaven en de rol van betrokken partijen.

Doel

De Woonvisie geeft aan waar het woonbeleid zich de komende jaren op richt. Het geeft de ambities aan en de belangrijkste opgaven. Deze zijn gemeentebreed. 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 gewenste woonkwaliteiten.

We gaan er vanuit dat de ambities en opgaven voldoende robuust zijn voor de komende jaren. Maar we realiseren ons ook dat toekomstige ontwikkelingen kunnen vragen om bijstelling. Daarom blijven we de situatie op de Deventer woningmarkt monitoren en toetsen we de houdbaarheid van de Woonvisie elke twee jaar aan de hand van de 'Demografische Verkenning Deventer'.





Raakvlakken

De Woonvisie staat niet op zichzelf maar raakt verschillende beleidsvelden. De Woonvisie sluit aan bij het Verbindend Kader Sociaal Domein, Regiovisie maatschappelijke opvang en beschermd wonen, Economische visie Deventer 2020, Visie Duurzaam Deventer, Werkwijze ecologie, de uitvoeringsagenda Duurzaamheid, Dorpsvisies en de Visie Leefomgeving.

De gemeenten in West-Overijssel hebben eind

2014 een regionale Woonvisie vastgesteld en in 2016 regionale woonafspraken gemaakt met Provincie Overijssel. Naast de Overijsselse samenwerking, maakt Deventer onderdeel uit van de Cleantechregio Stedendriehoek. Met de provincie Overijssel zijn kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Daarnaast richt de samenwerking zich vanuit de Regionale Woonagenda Stedendriehoek en Woonafspraken West-Overijssel vooral op kwalitatieve afstemming en kennisdeling. Nieuwbouwplannen stemmen we op basis van deze afspraken met elkaar af.

Voorliggende Woonvisie vormt een bouwsteen voor de nieuwe Deventer Omgevingsvisie die in voorbereiding is. Veel functies en opgaven doen een beroep op de ruimte, zoals wonen, infrastructuur, spelen, natuur, ontmoeten, klimaatadaptatie etc. In de Omgevingsvisie, die al vooruit zal lopen op de gedachte van de nieuwe Omgevingswet, komen de verschillende opgaven voor wonen, werken en leven en de effecten daarvan in gebouwde en openbare ruimte integraal samen.

Proces

Deze Woonvisie is tot stand gekomen op basis van input van vele verschillende stakeholders in de gemeente. Door middel van interviews en gesprekken met stakeholders waaronder corporaties, huurders- en bewonersvertegenwoordigingen, makelaars, zorginstellingen, ontwikkelende partijen en werkgevers zijn de relevante thema's en vraagstukken opgehaald. De gemeenteraad heeft aan de hand van discussiethema's richtingen meegegeven voor deze Woonvisie. De opgehaalde onderwerpen en richtingen vormen belangrijke input voor de Woonvisie. Daarnaast vormt de Woningmarktanalyse 2017 een belangrijke cijfermatige onderlegger voor deze Woonvisie. Hiermee beschikken we over een actueel inzicht in de bestaande voorraad, de bevolkings- en de inkomensontwikkeling. Op basis van de opgehaalde input, de resultaten van de Woningmarktanalyse en het veranderde wettelijk en beleidsmatig kader, is een eerste aanzet voor de Woonvisie gemaakt. Deze eerste aanzet is voorgelegd aan stakeholders, adviesraden ASSD, VAC en

Natuur en Milieu, buurgemeenten en provincie en in een gezamenlijke bijeenkomst met elkaar bijgesteld en aangescherpt tot voorliggende Woonvisie. In de Woonvisie zijn gedeelde 'quotes' van stakeholders opgenomen.

Nieuwe verhoudingen

Waar de Woonvisie 2008+ dateert uit een tijd van sturen op basis van groei, hebben de afgelopen jaren laten zien dat er beperkingen zijn aan de maakbaarheid van de samenleving. De rol van de gemeente is veranderd. We zijn steeds meer een netwerkpartner geworden in de samenwerking met maatschappelijke organisaties, ontwikkelende partijen, bewoners, corporaties etc. De rol van de overheid is in elk vraagstuk een andere.

Ook de verhouding tussen gemeente en corporaties en huurders is veranderd. In de Woningwet is bepaald dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Op basis van het woonbeleid brengen corporaties jaarlijks een 'corporatiebod' uit. Huurdersvertegenwoordigingen hebben in de Woningwet een formele positie gekregen bij de totstandkoming van prestatie-afspraken. In het gezamenlijk overleg tussen corporaties, huurders en gemeente over het corporatiebod, wordt vervolgens gekomen tot prestatie-afspraken.

In deze Woonvisie geven we de ambities aan waar we als gemeente naar toe willen. Op basis van deze ambities geven we aan hoe we met de belangrijkste



'...wonen in de binnenstad, de dorpen, op het platteland, de Vijfhoek of Keizerslanden, het is overal anders, dit vraagt om maatwerk...'

woonopgaven aan de slag willen. We geven richtingen aan maar concrete oplossingen zijn niet altijd op voorhand te geven. Elk vraagstuk vraagt om een maatwerkoplossing. De vraag van de samenleving staat daarbij centraal.

Bij ontwikkelingen verwachten we dat ingespeeld wordt op deze vraag vanuit de bewoner, de opgave in wijk of dorp en dat bijgedragen wordt aan de ambities en opgaven uit deze Woonvisie. De manier waarop dat gebeurt, kan op elke plek anders zijn. De oplossing is telkens maatwerk. Het wonen in de binnenstad is immers anders dan in de dorpen en weer anders dan in de Vijfhoek of op het platteland. We zoeken naar samenwerking en verbinden de verschillende opgaven slim om meerwaarde te creëren en werk met werk te maken. Dat is het maatwerk waar we naar zoeken.

Uitgangspunt daarbij is dat elke ontwikkeling een duurzame bijdrage levert aan de samenleving.

Opbouw van de Woonvisie

In de komende hoofdstukken zetten we het woonbeleid uiteen. In hoofdstuk 3 formuleren we de cen-

trale ambities die de basis vormen voor het woonbeleid. In hoofdstuk 3 zetten we het woonbeleid in de vier hoofdpunten 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing' uiteen.

In hoofdstuk 5 geven we aan hoe we aan de slag gaan met de ambities van deze Woonvisie.

De ambities

Deventer is een aantrekkelijke gemeente met bijzondere kwaliteiten: een historische binnenstad aan de IJssel, stadse voorzieningen en bedrijvigheid, rustige woonwijken en dorpen, een groen buitengebied en een prettig cultureel klimaat. Stad, dorpen en wijken met een menselijke maat en gelegenheid voor ontmoeten. Centraal in het land gelegen en goed bereikbaar via spoor en weg. Een gemeente die nog zeker twintig jaar zal groeien. Kenmerkend voor de samenleving zijn de burgerkracht, betrokkenheid, vriendelijkheid, creativiteit, noaberschap en een zekere eigengereidheid. Dit met een prettige mix van inwoners. Deze kwaliteiten willen we behouden en versterken en bieden de basis om op voort te bouwen en de samenleving te laten bloeien.

Aan de basis van de Woonvisie staan drie centrale ambities waaraan we verder willen 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. Om in de toekomst de vitaliteit en veerkracht te versterken, zetten we in op economische ontwikkeling, versterking van de arbeidsmarkt, het vestigingsklimaat en duurzaamheid. We gaan steeds meer uit van eigen regie en willen de positie van onze inwoners versterken.

Hier hoort een woningmarkt bij die voldoende woningen biedt voor het opvangen van de bevolkingsgroei en de mensen die in Deventer willen wonen. Een woningmarkt die aansluit op de wensen van de inwoners, die in antwoord op de veranderende woonwensen en opgaven, ruimte biedt voor nieuwe woonconcepten, innovatieve ideeën en particulier opdrachtgeverschap. Woningen en woonomgeving die jong en oud inspireren om te ontdekken, te groeien en te participeren. We willen de specifieke kwaliteiten van ontwikkellocaties benutten om bijzondere, duurzame woonmilieus toe te voegen. Daarmee willen we, ook voor de langere termijn, kwaliteit toevoegen aan de woningmarkt. Elke ontwikkeling moet kwaliteit toevoegen en van meerwaarde zijn voor de Deventer samenleving.

Ongedeeld en inclusief

Het uitgangspunt uit de bestaande Woonvisie 'Deventer ongedeelde samenleving' staat voor ons nog recht overeind. We willen een samenleving waarin iedereen meetelt en we omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn en waarin mensen 'samen leven'. Dit betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave.

We gaan uit van de eigen kracht van inwoners en dat inwoners naar vermogen mee kunnen doen. We willen het voor onze inwoners mogelijk maken om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen midden in de samenleving, ook wanneer zorg nodig is. Een gemengde bevolkingssamenstelling draagt bij aan de leefbaarheid in wijken, het welzijn van de bewoners en de mate waarin mensen een beroep op hun omgeving kunnen doen. Een samenleving die ook in sociaal opzicht duurzaam is. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.

Duurzaam en toekomstbestendig

We willen een duurzame woongemeente zijn waar het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. We willen 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 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. We willen in 2030 energieneutraal en klimaatbestendig zijn en de natuurwaarden versterken en beschermen. De landelijke ambities zijn aardgasvrije woningen en een CO2 arme economie in 2050. De grootste uitdaging ligt in een energieneutrale en fossielvrije duurzame bestaande voorraad. Daarbij willen we werken aan een klimaatbestendige gemeente en ingericht zijn tegen wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Hiermee willen we naar aantrekkelijke en toekomstbestendige woningen waarbij zuinig en duurzaam opgewekt energiegebruik de stijging van toekomstige woonlasten beperkt.

De opgaven

De ambities vertalen we naar 4 belangrijke woonopgaven waar we met onze partners aan willen werken. Aan de basis hiervan liggen de opgaven die uit de samenleving zijn opgehaald en de Woningmarktanalyse 2017 die ons inzicht geeft in de actuele situatie van de woningmarkt, de demografische en inkomensontwikkeling in Deventer. Daarbij spelen we in op (maatschappelijke) ontwikkelingen die op de woningmarkt af komen.

De opgaven zijn in vier hoofdstukken uitgewerkt maar hebben ook een relatie met elkaar. Zo is een toegankelijke, groene leefomgeving van betekenis voor de leefbaarheid in buurten en gezondheid van de inwoners en heeft tegelijkertijd een rol voor natuur en klimaatadaptatie. Zo ook zoeken we naar innovatieve ideeën voor het leefbaarheidsvraagstuk in de dorpen of voor betaalbare woonvormen die tegelijkertijd duurzaam zijn en generaties verbindt. Geen opgave staat op zichzelf, we zoeken juist naar meerwaarde. Deze overlap is niet overal benoemd maar de drie centrale ambities vormen de verbinding tussen de vier opgaven.

3.1 Betaalbaar, compleet en divers

Deventer wil een gemeente zijn met een complete, duurzame voorraad, 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



ONZE SPEERPUNTEN

- 1 We werken aan voldoende woningen en een evenwichtig woningbouwprogramma waarin de ambities uit de Woonvisie het uitgangspunt zijn.
- 2 Bij nieuwbouw staan de kwalitatieve woonvraag, -behoeften en mogelijkheden van de consument centraal.
- 3 We houden de omvang van de sociale voorraad op peil en leggen de aandacht op beschikbaarheid en betaalbaarheid.
- 4 We zetten in op een goede spreiding van de sociale voorraad over de gemeente.
- 5 We bevorderen doorstroming vanuit de sociale voorraad door toevoeging van aansluitende segmenten.
- 6 We dagen de markt uit innovatieve, duurzaam betaalbare woonconcepten te ontwikkelen.
- 7 We werken aan voldoende huurwoningwagens en standplaatsen voor de woonwaggebewoners van Deventer.
- 8 We benutten de bestaande voorraad en bebouwing optimaal vanuit het oogpunt van duurzaamheid, identiteit en betaalbaarheid.



samenleving. Kortom een gemeente waar voor iedereen een woning te vinden is die 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.

Nieuwbouwopgave

De crisisjaren liggen achter ons en dat is duidelijk merkbaar. Het aantal woningverkopen en de prijzen van woningen zijn de afgelopen periode sterk gestegen. Prognoses laten zien dat Deventer nog zeker twintig jaar groeit. Dat betekent dat er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte. Daarnaast zien we de druk op de woningmarkt ook toenemen doordat meer mensen van buiten zich in Deventer willen vestigen. Deze vraag vanuit huishoudens van buiten Deventer met veelal midden en hogere inkomens, willen we faciliteren. Met de provincie hebben we nieuwbouwafspraken die uitgaan van het toevoegen van 3.000 woningen in tien jaar. Gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, gaan we voor de eerste periode van vijf jaar uit van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het aansluit bij de vraag van woningzoekenden en aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek. Daarbij wil-

len we variatie voor de woonwensen en inkomens van de verschillende huishoudens en generaties bieden. Dit vragen we van de ontwikkelende partijen. Met de nieuwbouwopgave 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 en de economische versterking 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.

Om te zorgen dat er ook in de toekomst voldoende woningen zijn die aansluiten op de vraag van de mensen die in Deventer willen (blijven) wonen, nemen we de lijst met nieuwbouwplannen kritisch onder de loep op meerwaarde en tijdige realisatie.

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 corpo-



raties zorgen we voor goede, betaalbare huurwoningen voor de huishoudens met lagere inkomens die niet op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien.

Deventer heeft een grote voorraad woningen in het goedkoopste segment. Confrontatie van de omvang van de kernvoorraad (sociale huurvoorraad en goedkoopste koopvoorraad) en de omvang van de doelgroep van beleid

laat zien dat er in Deventer op dit moment voldoende sociale huur- en goedkope koopwoningen zijn. We verwachten dat de omvang van de doelgroep, als gevolg van het herstel van de economische crisis, de komende jaren zal afnemen.

We willen de sociale huurvoorraad op peil houden en blijven vraag en aanbod de komende jaren met onze partners monitoren. De taakstelling statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning), de

vraag vanuit de uitstroom uit beschermd wonen maar ook de toename van het aantal echtscheidingen heeft immers laten zien dat we rekening moeten houden met een steeds weer veranderende vraag. Hier willen we flexibel op kunnen inspelen.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale voorraad

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.

We verwachten woningen van goede kwaliteit voor onze inwoners met een variatie in huurprijzen die aansluiten bij de inkomens en woonvraag. De vraag komt steeds meer vanuit de kleine huishoudens. Alleenstaanden en ouderen zijn een groeiende doelgroep. Dit vraagt om een meer gevarieerd woningaanbod. Maatwerk en flexibiliteit is nodig om woningen, passend bij elk budget en levensfase te kunnen bieden. Door goede spreiding en variatie van segmenten over de wijken, bieden we daarbij zoveel mogelijk keuze en geven we de ongedeelde samenleving vorm.

Door wijziging van de Woningwet en de invoering van 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 wel belangrijk dat iedereen dezelfde kans en daarmee dezelfde positie heeft om een woning te

vinden. We monitoren dit jaarlijks met de corporaties en maken daar afspraken over.

Om de beschikbaarheid van de sociale voorraad te bevorderen, onder ander voor starters, zetten we in op doorstroming. We willen mensen de kans bieden een stap op de woningmarkt te maken door toevoeging van duurzame koopwoningen in de segmenten sociale koop hoog, middeldure koop en het middeldure huursegment. Hiermee willen we tegelijkertijd de groep middeninkomens bedienen. Voor deze doelgroep is de toegang tot de sociale huursector ingeperkt. Vanwege de strengere hypotheekregels zijn de mogelijkheden om te kopen echter ook beperkt.

We vinden het belangrijk dat wonen betaalbaar blijft en dat de woningen bereikbaar blijven voor de doelgroep. Energielastenreductie zien we als belangrijk middel om de betaalbaarheid te bevorderen. Duurzame woningen beperken de stijging van toekomstige woonlasten van de bewoner. Duurzaamheid en betaalbaarheid laten we hand in hand gaan. Vanuit duurzaamheid en betaalbaarheid, zetten we ook zoveel mogelijk in op het benutten van de bestaande voorraad.

Transformatie bestaande voorraad

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. 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. Met transformatie van bestaande woningen willen we daarnaast bijdragen aan de centrale ambities van deze woonvisie, zoals het vormgeven van de ongedeelde samenleving en de verduurzamingsopgave. Naast het benutten van de bestaande woningvoorraad, willen we transformatiemogelijkheden van be-

staande 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.

'...door anders te denken kunnen nieuwe oplossingen ontstaan, denk bijvoorbeeld vanuit gebruik, niet vanuit bezit...'

Innovatief betaalbaar

We dagen de markt uit om innovatieve, betaalbare woonvormen te ontwikkelen. De initiatieven 'Bouw van jou' van Woonbedrijf ieder1, 'Woon400' van Rentreë en het Woningabonnement zijn mooie voorbeelden om op een andere manier tot betaalbare woningen te komen. In ons nieuwbouwprogramma nemen we ook meer ruimte op voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap op basis waarvan bewoners vanuit hun eigen wensen en mogelijkheden een woning kunnen realiseren.

Woonwagens

Een specifieke woonvorm binnen Deventer vormen de woonwagens. Op basis van de uitspraak van het College van de Rechten van de Mens en het rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' van de Nationale Ombudsman, stellen we nieuw beleid voor woonwagens op. Uitgangspunt daarbij is dat we woonwagenbewoners van Deventer de mogelijkheid willen bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. We werken samen met de corporaties aan het aanbieden van voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor deze bijzondere aandachtsgroep. Het woonwagenbeleid voor de

komende jaren is in een apart beleidsdocument nader uiteengezet.

Middeldure huur

Het middeldure huursegment is in Deventer beperkt aanwezig en bedraagt circa 4%. Vanuit meerdere doelgroepen groeit de belangstelling voor deze woningen. Middeldure huur is interessant voor mensen die tijdelijk aan Deventer gebonden zijn, starters op de arbeidsmarkt, mensen die nog meerdere woonplaatsen overwegen, kleine huishoudens en ouderen. Maatschappelijke trends als flexibilisering van de arbeidsmarkt, vergrijzing en individualisering versterken dit.

We willen voorzien in de groeiende vraag door het aanbod van middeldure huur (€ 700,00 - € 900,00 per maand) in Deventer te versterken. Het is daarbij zaak aan te sluiten bij de wensen van de bewoner en te voorzien in een gevarieerd aanbod, zowel gestapeld als grondgebonden. Omdat bij een grote doorstroming als gevolg van kortdurende bewoning, 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.

3.2 Goed wonen in wijken en dorpen

We willen dat onze inwoners prettig in hun wijk of dorp kunnen wonen, zowel jong als oud. Dat we een duurzame samenleving vormen 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 en dat is ook wat de mensen zelf willen. 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, uitnodigen en inspireren tot meedoen, bewegen, ontspannen en ontmoeten en mensen zich verbonden voelen.



ONZE SPEERPUNTEN

- 1 Uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat bijgedragen wordt aan de leefbaarheid in de samenleving. We hanteren het principe van de ongedeelde samenleving: een gemengde bevolkingssamenstelling en gevarieerd woningaanbod op wijk- en dorpsniveau.
- 2 Om de sociale binding te versterken, zetten we bij ontwikkelingen in op het vergroten van de herkenbaarheid en identiteit van de buurt.
- 3 We brengen zorg en begeleiding naar de bewoner toe zodat deze zo lang mogelijk zelfstandig thuis kan wonen.
- 4 We zorgen ervoor dat het mogelijk is uit te stromen uit een beschermd woonvorm zodra deze stap vanuit het perspectief van de bewoner mogelijk is.
- 5 We bouwen flexibel en voor meerdere levensfasen geschikt.
- 6 We bieden ruimte voor maatwerk en variatie in woonvormen tussen beschermd en zelfstandig wonen.
- 7 We nodigen uit tot bewonersinitiatieven, gericht op het versterken van de sociale cohesie, langer zelfstandig wonen en leefbaarheid.



Ongedeelde samenleving

Een 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 alle mensen naar eigen vermogen kunnen meedoen. Een gevarieerd woningaanbod op wijk- en dorpsniveau draagt daaraan bij en maakt het voor de inwoners mogelijk de wooncarrière in eigen dorp of wijk te maken.

Mensen met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte wonen vaker dan voorheen in een zelfstandige woning. Ook ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen en het aantal ouderen neemt in de toekomst toe. Deze ontwikkeling heeft invloed op de woonvraag, de samenleving en stelt eisen aan de woonomgeving. Om langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken, is niet alleen een geschikt woningaanbod nodig, maar is ook aandacht nodig voor bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en woonomgeving.

Leefbaarheid in wijken en buurten

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

De inrichting van de woonomgeving is tevens van invloed op de herkenbaarheid en identiteit van de buurt. De mate van herkenbaarheid en identiteit, versterkt de binding die de bewoners met de buurt hebben. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid 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 hetgeen bewoners en generaties bindt.

Daarnaast is de verdeling van de sociale voorraad een belangrijk vraagstuk in het kader van leefbaarheid in wijken. Niet elke wijk in Deventer is al even gedifferentieerd. We zien in buurten waar het aan-





deel goedkope sociale voorraad hoog is een toenemende concentratie van kwetsbare inwoners. De leefbaarheid komt onder druk te staan door samenkomen van problemen rond eenzaamheid, integratie, psychische problematiek, spanningen tussen groepen bewoners etc.

Het in stand houden en versterken van de leefbaarheid in kwetsbare wijken, buurten en straten, zien we als een van de hoofdogaven voor de komende jaren. Een pasklaar antwoord hebben we niet maar we zijn ervan overtuigd dat we alleen resultaat kunnen boeken door samenwerking tussen alle partijen die een rol hebben in de wijk, door initiatieven vanuit de wijk te omarmen, maatwerk te leveren en alle mogelijkheden die er zijn aan te grijpen.

Een van de uitgangspunten om de leefbaarheid in wijken en buurten te versterken, is de ongedeelde samenleving. In sommige wijken is het aandeel sociale voorraad hoger dan gemiddeld in Deventer. We streven naar spreiding van segmenten over de gemeente en een gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau. De samenstelling van wijken is echter niet eenvoudig te veranderen, het vastgoed is immers statisch. Kleinschalige wijkvernieuwing en transformatie van de bestaande woningen zien we als middel om tot een gedifferentieerder aanbod te komen op plekken waar het aanbod eenzijdig is. Tegelijkertijd willen we daarbij de toekomstbestendigheid van de voorraad versterken en inspelen op de veranderende woonvraag als gevolg van bijvoorbeeld de toename van kleine huishoudens en ouderen en de centrale ambities en opgaven van deze Woonvisie. Elke ontwikkeling willen we aangrijpen om de ongedeelde samenleving verder vorm te geven. Bij ontwikkellocaties gaan we er vanuit dat bijgedragen wordt aan de ongedeelde, inclusieve samenleving.

Kleinschalige wijkvernieuwing is een fysieke insteek. We realiseren ons dat een leefbare samenleving niet door 'stenen' te bepalen is. Het woonbeleid raakt hier vele andere beleidsvelden. 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.

Samen met de partners willen we op zoek naar mogelijkheden om de leefbaarheid in buurten waar deze onder druk staat, in stand te houden en te werken aan een duurzame samenleving. Bij ingrepen en initiatieven in de wijken vragen we bij te dragen aan de leefbaarheid.

Wonen met zorg

Zelfstandig wonen is niet voor iedereen even gemakkelijk en soms is er behoefte aan ondersteuning. De extramuralisering van de zorg betekent niet alleen langer zelfstandig wonen voor inwoners op oudere leeftijd maar ook voor inwoners met psychische problematiek. In onze Regiovisie Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen hebben we samen met onze partners onze ambities vastgelegd. Deze werken we in 2018 uit in een lokaal actieplan. Uitgangspunt van de visie is dat we zorgen voor maatschappelijke opvang, 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. 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. Over de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de uitstroom uit beschermd wonen maken we afspraken met de corporaties en zorgpartijen. De meeste inwoners die uitstromen uit beschermde woonvormen, zijn alleenstaanden met een laag inkomen die behoefte hebben aan betaalbare, kleine huurwoningen of studio's. Specifieke opgave daarbij is betaalbare woonruimte voor jongeren die aangewezen zijn op het huursegment onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 414,02).

We zien dat 'wonen met zorg' maatwerk is. Maatwerk in zorg en begeleiding, maar ook maatwerk in wonen. De vraag van de specifieke inwoner, jong of oud, staat daarbij centraal. We zien een behoefte aan wonen in kleinschalige groepen ontstaan als woonvorm tussen beschermd en helemaal zelfstandig wonen. We willen meer variatie bieden voor woonconcepten tussen beschermd en zelfstandig wonen. Ook bieden we in de gemeente ruimte voor enkele Skaeve Huse voor mensen met onaangepast gedrag, die een prikkelarme omgeving in combinatie met zorg nodig hebben om tot een stabiele woon-situatie te komen.

Ouder worden

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 lan-

ger zelfstandig thuis wonen te faciliteren, zoals de toepassing van Domotica. Primair is dit de eigen verantwoordelijkheid van mensen. 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.

Daarnaast zien we een vraag naar 0-tredewoningen in het huur- of koopsegment nabij voorzieningen. Met name in de nabijheid van voorzieningen 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.

Om in de toekomst flexibel op de vergrijzing te kunnen inspelen, willen we bij het ontwikkelen van nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt bouwen. De woningen moeten voor meerdere levensfasen geschikt of eenvoudig geschikt te maken zijn.

Goed wonen in de dorpen

Noaberschap en betrokkenheid bij de leefbaarheid zijn kwaliteiten die bij uitstek in de dorpen aanwezig zijn. In dorpen is een gemengde bevolkingssamen-



stelling vaak al van nature aanwezig.

Het leefbaarheidsvraagstuk in de dorpen of op het platteland kent een overlap met het vraagstuk in de wijken in de stad, maar is voor het merendeel een ander vraagstuk en vraagt om een andere oplossing. Deze diversiteit is voor de leefbaarheid in de dorpen van belang. Toch is er niet in alle kernen passende woonruimte voor elke doelgroep beschikbaar. Juist in de kleinere kernen is de goedkope voorraad gering. Daarbij komt dat de ontwikkelruimte beperkt is. Met name voor de starter op de woningmarkt en voor ouderen, is betaalbaar en geschikt woningaanbod beperkt en weinig divers. Voor deze doelgroepen is het bovendien extra van belang dat voorzieningen die niet aanwezig zijn in de dorpen, wel bereikbaar blijven.

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 willen

'...biedt flexibiliteit zodat op elke plek de juiste oplossing gevonden kan worden...'

ONZE SPEERPUNTEN

- 1 Uitgangspunt bij nieuwbouw is aardgasloos en duurzaam bouwen.
- 2 We zetten in op de verdere verduurzaming van de bestaande voorraad.
- 3 We werken vanuit de aanpak huurwoningen met de corporaties en andere partners naar een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad.
- 4 We maken een routekaart voor de energietransitie naar een fossielvrije bestaande woningvoorraad.
- 5 We werken een Klimaatadaptatieplan uit om te komen tot een klimaatbestendige gemeente.
- 6 We borgen de ecologische kernkwaliteiten bij ontwikkelingen en ingrepen.
- 7 We hanteren de integrale duurzaamheidsdoelen als uitgangspunt bij ontwerp van woningen en woonomgeving en werken daarvoor een checklist uit.
- 8 We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid, bewustwording en leefbaarheid.



ruimte bieden om in te spelen op deze kwalitatieve woonvraag door het benutten van inbreidingslocaties en hergebruik van bestaande panden in de kernen en transformatie van karakteristieke, leegstaande of leegkomende panden en erven in het buitengebied. 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.

3.3 Duurzaam wonen

De duurzaamheidsopgave en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving horen voor Deventer bij de belangrijkste integrale opgaves voor de komende decennia. De ambities zijn fors. 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. De ambitie is om in 2030 energieneutraal te zijn en conform landelijk beleid toe te groeien naar een CO2 arme energievoorziening waarbij woningen niet meer op aardgas zijn aangesloten. Daarbij willen we ook werken aan een klimaatadaptatieve leefomgeving. Dit betekent ingericht zijn tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen.

Duurzame woningen voegen kwaliteit toe aan de bestaande woningvoorraad en houden de voorraad ook voor de toekomst aantrekkelijk. Energiezuinige



woningen beperken de stijging van toekomstige woonlasten van de bewoner, bieden comfort en toekomstwaarde. Van belang naast energiezuinig is ook dat woningen voldoende koel blijven tijdens hitte door passende bouwkundige voorzieningen. Duurzame woningen en een klimaatbestendige woonomgeving dragen bij aan comfortabel, gezond, betaalbaar en veilig wonen. De aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving bijvoorbeeld, 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.

We realiseren ons dat een actieve inzet nodig is om de doelen te halen. We realiseren ons ook dat we als

gemeente slechts één van de partijen zijn die kunnen bijdragen aan het behalen van de doelen. Om het gewenste resultaat te halen, is samenwerking tussen vele betrokken partijen noodzakelijk, zoals ontwikkelende partijen, corporaties en andere woningeigenaren, bewoners, netbeheerders en partners op energiegebied. Daarbij is het van belang dat we samen met de partners heldere omschrijvingen geven van wat we onder 'duurzaamheid' verstaan. Het is een breed begrip waaronder ook ruimtelijke kwaliteit, circulariteit, afval, gezondheid en ecologie behoren.

We brengen de komende tijd in beeld hoe we de energietransitie in Deventer vorm gaan geven. Dat neemt echter niet weg dat we in de tussentijd al zoveel mogelijk willen inzetten op de opgaven en kansen willen benutten die zich voordoen. We willen voorkomen dat de opgave naar de toekomst, door 'verkeerde keuzes' nu, nog groter wordt. Omdat de impact op het ruimtelijke beslag groot is en veel ontwikkelingen nog in de toekomst liggen, moeten we koersen op een mix aan maatregelen waarbij het steeds mogelijk is andere keuzen op termijn te maken. Er is bovendien niet één oplossing de allerbeste. Misschien nu wel, maar zeker niet voor de toekomst. Van invloed hierbij zijn niet alleen de maatregelen in de woning, maar ook de keuze aan beschikbare energieoplossingen. Het energienetwerk is hier een cruciale factor in. Ook de keuze van de netbeheerder om tot uitfasering van aardgas over te gaan, de gevolgen voor de bewoners en de beschikbaarheid van alternatieven (waterstof, warmteoplossingen ed.). Een gezamenlijke aanpak van alle

betrokken partijen, zoals netbeheerder, provincie, corporaties, gemeente etc., is hierbij noodzakelijk.

Naar een duurzame woonomgeving

Nieuwbouw betreft slechts een beperkt deel van de totale woningvoorraad, maar heeft wel een belangrijke rol in de verduurzamingsopgave. Het nieuwe kabinet heeft de afschaffing van de aansluitplicht van nieuwe woningen op het gasnet aangekondigd. We anticiperen hierop door nieuwbouwwoningen nu al zoveel mogelijk aardgasloos aan te leggen. We gaan hierover het gesprek met initiatiefnemers aan.

We geven aardgasloos, hogere energieprestatienorm (EPC) en duurzaam bouwen als uitgangspunt mee aan nieuwbouwprojecten. Door bij het ontwerp van woning en woonomgeving al rekening te houden met de duurzaamheidsdoelen, kan optimaal resultaat bereikt worden. We denken daarbij aan het verkavelen waarbij optimaal gebruik gemaakt kan worden van zonne-energie, circulair gebruik van grondstoffen en materialen, het toepassen van natuurvriendelijke/groene daken, opnemen van nestgelegenheid maar ook het stimuleren van elektrische (deel)auto's.

'...door de verschillende opgaven te verbinden en in het ontwerp van woning en woonomgeving mee te nemen, kan meer resultaat behaald worden...'



We werken een concrete checklist uit als uitgangspunt bij nieuwbouwwontwikkelingen.

Met betrekking tot woningen is er een opgave als het gaat om nieuw te bouwen woningen, maar de opgave om de bestaande voorraad en woonomgeving te verduurzamen, is vele malen groter.

In de bestaande woonomgeving willen we 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. Daarnaast stimuleren we bijvoorbeeld het afkoppelen van het hemelwater van het rioolstelsel en het vergroenen van particuliere tuinen. In het Klimaatadaptatieplan werken we de strategie en maatregelen verder uit. We hebben daarbij aandacht voor de bewustwording van de inwoners en de koppeling met opgaven als het versterken van de ecologische kwaliteiten. Onderdeel van de bestaande voorraad vormen de

woningen van de woningcorporaties. Samen met de woningcorporaties en provincie werken we aan de ambitie 'een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad en -omgeving'. Waar zich kansen voordoen om in gebieden particuliere woningen aan te laten haken op de aanpak van het sociaal bezit, leggen we de verbinding.

Voor de verduurzaming van de bestaande particuliere voorraad, werken we op basis van de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid met name vanuit een faciliterende rol. Om de doelen te behalen, zijn echter concretere stappen nodig. Vanuit de motie 'Deventer aardgasvrije gemeente' werken we daarom samen met de partners aan de routekaart voor de energietransitieopgave naar aardgasvrij wonen uit. De verduurzaming van de woningvoorraad is daar onderdeel van.

Een duurzame voorraad en toekomstbestendige woonomgeving staan niet op zichzelf. Bij het uitwerken van de opgaven is de betaalbaarheid voor de bewoners van belang, maar ook het gedrag. Bij de uitwerking van de opgaven nemen we daarom tegelijkertijd de betaalbaarheid voor de bewoner, bewustwording, urgentiebesef en leefbaarheid mee.

Ecologische kernkwaliteiten

Bij het vormgeven van de duurzame leefomgeving hoort de borging van ecologische kernkwaliteiten. In de Werkwijze voor beleid en uitvoering van de Ecologie in Deventer hebben we de uitgangspunten voor natuurinclusief bouwen vastgelegd. Daarnaast is het vanaf 2002 middels de Flora- en faunawet ver-

plicht om 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. Door standaard een natuurtoets in de procedure op te nemen, wordt een risico in het bouwproject geminimaliseerd.

3.4 Vitaliteit en innovatie

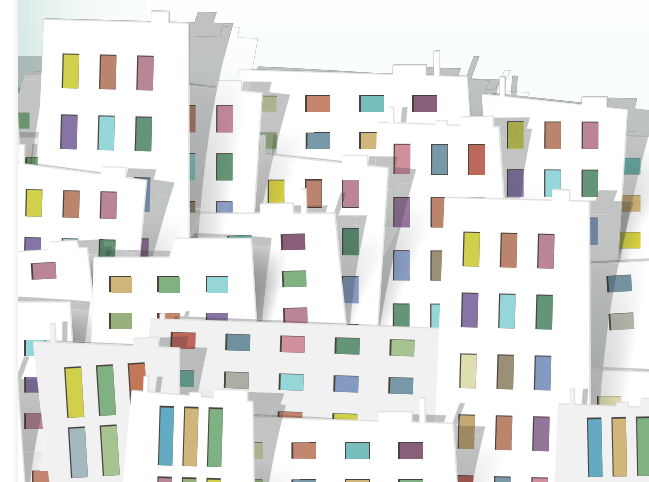
We willen de economische potentie en vitaliteit van Deventer versterken. We zetten daarbij in op het versterken van het vestigingsklimaat voor bedrijven, de arbeidsmarkt en willen zorgen voor voldoende draagkracht voor de stedelijke voorzieningen. Vanuit het woonbeleid willen we het economisch profiel van Deventer versterken en dragen we daaraan bij door het aanbieden van aantrekkelijke woningen, bijzondere woon(-werk)milieus met onderscheidende kwaliteiten en ruimte voor creativiteit en innovatie.

Aantrekkelijke woonmilieus

We willen aantrekkelijke woonmilieus toevoegen aan Deventer en onderscheidende kwaliteiten bieden die meerdere generaties bindt. Hiermee willen we de

ONZE SPEERPUNTEN

- 1** We voegen aantrekkelijke, duurzame woonmilieus toe. Met name in de schil rond de binnenstad zien we kansen voor het toevoegen van stedelijke woon(werk)milieus.
- 2** We versterken het bijzondere woningaanbod door transformatie van bestaande, karakteristieke panden.
- 3** Tenminste 15% van het nieuwbouwprogramma bestaat uit (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- 4** We dagen de markt uit om innovatieve, duurzame woonvormen te ontwikkelen.
- 5** We willen meer mogelijkheden bieden voor pas afgestudeerden en jongwerkkenden om zich in Deventer te vestigen.





diversiteit van woon(-werk)milieus en woningaanbod versterken en de aantrekkelijkheid van de stad verhogen. 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. 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 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.

Ruimte voor creativiteit en innovatie

In antwoord op de woonopgaven van deze tijd zien we nieuwe wooninitiatieven ontstaan. We willen 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.

Ook willen we meer ruimte geven voor zelfregie en tenminste 15% van onze nieuwbouwoopgave bestemmen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Hiermee willen we de vraag vanuit de inwoners bedienen, ruimte geven voor zelfregie en gedifferentieerde woningen toevoegen aan Deventer. Door een differentiatie in kavelgrootte aan te bieden, maken we zelfbouw voor meerdere inkomensgroepen mogelijk.

Ruimte voor studenten en jongwerkkenden

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. Daarnaast is het onderwijsaanbod in Deventer interessant voor studenten vanuit het buitenland. Deze studenten zoeken tijdens hun studie geschikte huysvesting in Deventer. 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. Om tijdig in te kunnen spelen op een veranderende huysvestingsvraag, willen we daarom vraag en aanbod met de onderwijsinstellingen en studentenhuysvesters monitoren.

Talent willen we binden aan de stad. Pas afgestudeerden en jongeren die werk in Deventer hebben gevonden willen we verleiden zich in Deventer te



vestigen. Hiervoor willen we aantrekkelijke woningen en woonconcepten op inspirerende plekken bieden. 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

Ruimte voor experimenten

De wensen vanuit de samenleving en marktontwik-

kelingen veranderen in hoog tempo. Individualisering, flexibilisering, automatisering, de trend van 'bezit naar gebruik' zijn daar voorbeelden van. Wijzigingen in de technische productie van woningen biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in het bouwproces. We willen met de bouwondernemers vooraan staan in de ontwikkelingen en daarvoor ruimte creëren.

Wet- en regelgeving zijn statisch en kunnen goede wooninitiatieven in de weg staan. Om optimaal te kunnen inspelen op kansen die bijdragen aan de ambities en opgaven van deze Woonvisie, willen we daarvoor, binnen de mogelijkheden die we als

gemeente hebben, ruimte en flexibiliteit bieden om te experimenteren met innovatieve woonconcepten en -ideeën.

'...wees creatief en laat je niet belemmeren door wet- en regelgeving en begin daar zeker niet mee...'

Naar uitvoering

De ambities en pijlers uit deze 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 een 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 uitvoeringspunten die in deze Woonvisie genoemd zijn, zijn verankerd in andere 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 energie-

transitie en de aanpak naar een fossielvrije en betaalbare sociale voorraad in het programma Milieu en Duurzaamheid.

Deze Woonvisie is bouwsteen voor de nieuwe Omgevingsvisie die in voorbereiding is en waarin de verschillende opgaven in de bebouwde en onbebouwde ruimte integraal samen komen. Daarnaast ligt de prioriteit in de periode na vaststelling van de Woonvisie bij de volgende actiepunten.

We nodigen daarnaast de partijen en initiatiefnemers in de gemeente nadrukkelijk uit bij te dragen aan de ambities en opgaven uit de Woonvisie. We gaan samen met de partners in gesprek over de manier waarop zij kunnen bijdragen aan de uitvoering van de Woonvisie.

ACTIEPUNTEN WOONVISIE 2018

- 1 Herijking Prestatieafspraken Wonen met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen.
- 2 Herijking Afwegingskader woningbouw en transformatie.
- 3 Uitwerking Strategie woningbouwplannen: check op kwalitatief programma, doorlooptijd en fasering.

Monitoring

Om samen met de partners de juiste keuzes te kunnen maken zijn inzicht en informatie nodig. Dit betekent dat we de situatie op de Deventer woningmarkt geregeld monitoren. We monitoren in elk geval jaarlijks met de woningcorporaties de omvang van de doelgroep van beleid, de omvang van de kernvoorraad en de slaagkans van woningzoekenden.

De robuustheid van de Woonvisie monitoren we eenmaal in de twee jaar aan de hand van de Demografische Verkenningen. Dit is een methodiek om aan de hand van de economische ontwikkelingen (krimp/groei) en demografische ontwikkelingen (Randstad versus regio).

Ontwikkelingen en analyse

Voorafgaand aan de Woonvisie is een woningmarktanalyse opgesteld. Deze analyse geeft inzicht in de huidige woningmarkt en de huishoudens en inkomensontwikkeling in Deventer. Daarnaast is een aantal ontwikkelingen van invloed op de woningmarkt. Deze ontwikkelingen en de samenvatting van de analyse zijn hieronder weergegeven. Voor het volledig rapport van de analyse wordt verwezen naar de separate bijlage.

ONTWIKKELINGEN EN BELEIDSMATIG KADER

Woningwet 2015

Op 1 juli 2015 is de Woningwet in werking getreden. De hervorming van de volkshuisvesting is in de Woningwet verankerd. Uit de Woningwet volgt dat corporaties terug gaan naar hun kerntaak, het zorgen voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Huurders krijgen een nadrukkelijker positie. Verder zijn oa het invoeren van de verhuurdersheffing en de regels rond passend toewijzen van invloed op de handelingsruimte van corporaties.

Een actuele woonvisie is van belang voor het maken van Prestatie-afspraken met de corporaties. Op basis van een actuele woonvisie brengen de coproraties jaarlijks een bod uit op het uitvoeren van het beleid.

Extramuralisering van de zorg

Het rijksbeleid gaat er vanuit dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. Mensen kunnen minder snel dan voorheen terecht in een intramurale instelling. Dit raakt niet alleen ouderen maar ook mensen van alle leeftijden met een zorgvraag. Zelfstandig wonen in je eigen huis en omgeving staat centraal.

Verduurzaming

De energievoorziening moet de komende decennia drastisch veranderen. Uitgangspunt van het landelijk beleid is het terugdringen van het gebruik van fossiele energie richting nul in het jaar 2050.

Verduurzaming van de woningvoorraad is een van de opgaven binnen de gehele energietransitie. Het gaat dan niet alleen om aardgasloos, maar ook om duurzame opwekking van energie.

Ook de aanpassing aan de verwachte effecten van de klimaatverandering, klimaatadaptatie, is een opgave voor de gebouwde omgeving en daarmee relevant voor 'wonen'.

Woningmarkt na de crisis

Na de crisisjaren herstelt de woningmarkt van Nederland zich weer gestaag. Ook in Deventer stijgen de huizenprijzen en het aantal transacties en dalen de verkooptijden en het woningaanbod.

De woningmarkt is echter niet meer hetzelfde als voor de crisis. Om de hypotheekschulden van mensen met een koophuis te verminderen, zijn de hypotheekregels aangescherpt. Hierdoor is een doelgroep ontstaan die te weinig verdient om te kunnen kopen maar teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Deze doelgroep is aangewezen op het middeldure huursegment.

Statushouders

De huisvesting van vergunninghouders is een verantwoordelijkheid van gemeenten. Na een periode van afbouw van voorzieningen, was het in 2015 noodzakelijk de voorzieningen versneld weer op te bouwen. Gemeenten krijgen halfjaarlijks een taakstelling toegewezen om vergunnighouders (mensen met een verblijfsvergunning van minimaal vijf jaar) woonruimte te bieden. De omvang van de taak-

stelling is op voorhand niet exact te duiden. Na enkele jaren van toenemende vraag, neemt de taakstelling medio 2017 weer af. De verwachting is echter dat er altijd een beroep zal worden gedaan vanuit een acute vraag.

SAMENVATTING WONINGMARKTANALYSE DEVENTER 2017

In 2014 hebben de gemeente Deventer en de volgens de Woningwet toegelaten instellingen De Marken, Rentree en Woonbedrijf ieder1 gezamenlijk een woningmarktonderzoek uit laten voeren. Aan de vooravond van een nieuwe Woonvisie hebben de gezamenlijke partners behoefte aan een aanvullende woningmarktanalyse. Tot de gezamenlijke partners behoort nu ook Stichting Eigen Bouw.

Opzet woningmarktanalyse

Het accent in het woningmarktonderzoek in 2014 lag op woonbehoeften en woonwensen van de inwoners van de gemeente Deventer. Naar het voorstel van de gezamenlijke partners is voor de woningmarktanalyse gebruik gemaakt van met name beschikbare bronnen. Deze rapportage bevat de uitkomsten van de analyse, waarin de volgende onderdelen een plek hebben gekregen:

- ★ Demografie;
- ★ Woningvoorraad;
- ★ Toegelaten instellingen;
- ★ Particuliere verhuurders;
- ★ Koopsector;
- ★ Woonsituatie van groepen bewoners;
- ★ Gevraagde en gewenste woningvoorraad;
- ★ Inkomensontwikkeling en doelgroep;
- ★ Bevolkings- en huishoudensprognose;
- ★ Ontwikkelingen op de woningmarkt;
- ★ Lokale Monitor Wonen 2014 en 2015.

De uitkomsten van de analyse vormen input voor de nieuwe Woonvisie, prestatieafspraken tussen gemeente en partners en de woningbouwprogrammering. Deze samenvatting beperkt zich tot een aantal elementen die relevant zijn voor de nieuwe Woonvisie.

★ Demografie

- Op 1 januari 2017 telde Deventer 99.311 inwoners. De bevolking groeide in 2016 met 0,4%, in de afgelopen tien jaar met 3,9%. Na een drietal jaren van afname zet de groei die is ingezet in 2014 voor het derde jaar op rij door. Als de ontwikkeling van de afgelopen jaren verder doorzet, zal Deventer in het voorjaar 2018 de grens van 100.000 inwoners passeren.
- De gemeente Deventer heeft te maken met een afnemende groep 0-19 jarigen ('ontgroening') en een toenemende groep 65-plussers ('vergrijzing'). Deventer is echter nog steeds minder ontgroend en vergrijsd dan gemiddeld in Nederland.
- Deventer had in de afgelopen vijf jaar te maken met een negatief migratiesaldo, waaronder een negatief saldo in 2012-2014 en een positief saldo in 2015-2016. Er was sprake van een negatief saldo met de gemeenten in de regio Steden-driehoek, een negatief saldo met de regiogemeenten Olst-Wijhe, Raalte en Rijssen-Holtten, een negatief saldo met overige gemeenten in Nederland en een positief saldo met het buitenland. Dat laatste houdt vooral verband met de komst van bewoners in het asielzoekerscentrum (AZC) in Schalkhaar. Het negatieve binnenlandse vertrekoverschot wordt mede veroorzaakt door het vertrek van bewoners uit het AZC naar gemeenten elders.
- Op 1 januari 2017 telde Deventer 43.311 huishoudens, onder te verdelen in 14.780 alleenwonenden, 3.123 eenoudergezinnen, 12.439 gehuwden/samenwonenden zonder thuiswonende kinderen, 12.049 gehuwden/samenwonenden met thuiswonende kinderen en 920 overige huishoudens. Het aantal huishoudens was in 2007 39.987 en is de afgelopen tien jaar met 8,3% gestegen. Vooral de groep alleenwonenden kende een toename.

★ Woningvoorraad

- De woningvoorraad van de gemeente Deventer is in de afgelopen tien jaar met 3.593 in omvang gegroeid, van 41.043 woningen in 2007 naar 44.636 in 2017. Dat is een relatieve groei van 8,8%, onder meer door 1.604 nieuwbouwwoningen in de afgelopen 3 jaar (2014: 381, 2015: 797, 2016: 426).
- De Deventer woningvoorraad bestond op 1 januari van dit jaar uit 31% huurwoningen in bezit van de zogenoemde toegelaten instellingen, 12% woningen in eigendom van particuliere verhuurders en 56% koopwoningen. Van 1% van de woningvoorraad kan de eigendomsverhouding van de woning niet worden bepaald met behulp van eigenaars- en gebruikersgegevens. Het luxe segment (vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen) telt 22% van de voorraad. Daarnaast zijn er in Deventer 45% hoek- en rijwoningen en 32% etagewoningen. Geschaalde woningen vormen een kleine restgroep.
- Naar het voorbeeld van de prijsklassen in de Woonvisie Deventer kan de woningvoorraad, met gebruikmaking van TAXWOZ gegevens, worden onderverdeeld in vier segmenten: een laag segment tot € 174.000 (57%), twee middensegmenten van € 174.000 tot € 200.000 (11%) en € 200.000 tot € 250.000 (12%) en een hoog segment vanaf € 250.000 (19%).

★ Woonsituatie van groepen bewoners

Door demografische gegevens op adresniveau te koppelen aan woningvoorraadgegevens kan inzichtelijk worden gemaakt wat de woonsituatie van verschillende bewonersgroepen is. De resultaten van de bestandskoppeling bieden handvatten om in combinatie met de uitkomsten van de meest recente huishoudensprognose voor Deventer inzichtelijk te maken in welke segmenten van de woningmarkt in de komende jaren eventuele tekorten of overschotten dreigen.

- Alleenwonenden en eenoudergezinnen wonen vaker dan andere typen huishoudens in een huurwoning. Gehuwden en samenwonenden (met en zonder thuiswonende kinderen) beschikken vaker over een eigen woning. Eenpersoonshuishoudens huren vaker een woning dan meerpersoonshuishoudens. Uitzondering hierop zijn jonge meerpersoonshuishoudens waarvan de oudste

bewoner jonger dan 25 jaar is.

- Alleenwonenden, in alle leeftijden, verblijven hoofdzakelijk in etagewoningen. Eenoudergezinnen zijn vooral gehuisvest in rijwoningen, gehuwden en samenwonenden zonder thuiswonende kinderen in rijwoningen en etagewoningen. Gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen komen we vooral tegen in rijwoningen en 2-onder-1-kap-woningen. Meerpersoonshuishoudens waarvan de oudste bewoner 25 jaar of ouder is, is komen we in alle woningtypen tegen, maar 25-64 jarigen en 65-74 jarigen wat vaker in rijwoningen en de oudste meerpersoonshuishoudens wat vaker in etagewoningen.
- Qua woninggrootte zien we dat alleenwonenden in meerderheid in woningen met een gebruiksoppervlak tot 80 m² en tussen 80 en 105 m² wonen. Gehuwden en samenwonenden zonder thuiswonende kinderen komen we in alle woninggroottes tegen, gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen vooral in woningen met een gebruiksoppervlak vanaf 105 m². Jongeren wonen vaker in kleinere woningen dan de oudere leeftijdsgroepen.
- Alleenwonenden en eenoudergezinnen wonen in ruime meerderheid in woningen met een WOZ-waarde tot € 174.000. Gehuwden en samenwonenden, met en zonder thuiswonende kinderen, zijn vooral gehuisvest in woningen tot € 174.000 en –wat minder- woningen vanaf € 250.000. In het middensegment variëren de aandelen huishoudens van 7 tot 18%.
- Qua bouwperiode van de woning laten alle typen huishoudens overwegend eenzelfde beeld zien. Uitzondering zijn gehuwden en samenwonenden met thuiswonende kinderen, hen komen we wat vaker in woningen uit de bouwperiodes tussen 1990 en 2004 en vanaf 2005 tegen dan de andere typen huishoudens.

★ Doelgroep van woonbeleid

Per 1 januari 2011 zijn de regels voor toewijzing van sociale huurwoningen van kracht. Toegelaten instellingen moeten ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de zogenoemde doelgroep. De inkomensgrenzen van de doelgroep worden sinds 2011 jaarlijks geïndexeerd (€ 33.614 in 2011, € 34.678 in 2014, € 36.165 in 2017). Per 1 januari 2017 moet ten

minste negentig procent van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep tot € 36.165. Van de vrijkomende huurwoningen kan in 2017 dus ten hoogste 10 procent worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349.

- In 2007 heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek voor het eerst gegevens over de doelgroep van woonbeleid beschikbaar gesteld. Van de destijds 40.930 Deventer huishoudens met inkomsten behoorden er 14.710 tot de doelgroep (36%). In 2011 gold dat voor 47% van de huishoudens. Uit de meest recente gegevens van 2014 blijkt dat in dat jaar 50% van de huishoudens tot de doelgroep met een inkomen tot € 34.678 behoorden. Ter vergelijking: landelijk steeg het aandeel van de doelgroep van 35% in 2007 via 46% in 2011 naar 49% in 2014.

★ Kernvoorraad

- De doelgroep omvatte in 2014 in Deventer 21.340 huishoudens, waarvan 13.630 (64%) in een huurwoning en 7.710 (36%) in een koopwoning.
- In Deventer hebben bijna 17.000 huurwoningen een huurprijs onder de zogenoemde liberalisatiegrens van € 710,68. Deze woningen vormen de kernvoorraad in de huursector, benodigd voor het huisvesten van de doelgroep.
- Sommige gemeenten rekenen ook koopwoningen in het WOZ-segment tot € 153.000 tot de kernvoorraad (het maximale hypotheekbedrag voor de doelgroep). Dat zijn er in Deventer 5.283, waarmee de totale kernvoorraad 22.098 bedraagt, de helft van de totale woningvoorraad.
- De conclusie is dat de kernvoorraad van het huur- en koopsegment in Deventer samen groter zijn dan de doelgroep.

★ Bevolkings- en huishoudensprognose

Veranderingen in omvang en samenstelling van de bevolking hebben invloed op allerlei gemeentelijke beleidsvelden. Bevolkingsprognoses bieden inzicht in de toekomstige omvang en samenstelling van de bevolking. Dat inzicht is van belang voor onder andere het bepalen van de toekomstige bouwomvang en planning van voorzieningen. Sinds enkele jaren werkt de gemeente Deventer met een be-

volkingsprognose, waarin de trends van de afgelopen vijf en tien jaar voor de komende twintig jaar worden doorgetrokken.

- De bovenkant van de bandbreedte van de bevolkingsprognose laat op basis van de huidige cijfers voor de toekomst een lichte bevolkingsgroei zien, uitmondend in een aantal van 101.000 inwoners in 2035. De onderkant daarentegen laat, na een aanvankelijke groei, uiteindelijk een daling tot 99.150 inwoners in 2035 zien.
- In Deventer is sprake van ontgroening, zij het iets onder het landelijke niveau. Momenteel is ruim 23% van de Deventer bevolking jonger dan twintig jaar. Verwacht wordt dat de ontgroening zal doorzetten. In 2025 zal het aandeel jongeren ruim 21% zijn en in 2035 ongeveer 20%. In absolute aantallen bedraagt het aantal 0 tot 20 jarigen nu ruim 23.000. Voor de periode tot 2035 wordt uitgegaan van een afname van 2.600 tot 3.000 jongeren.
- Het aandeel 65-plussers in Deventer bedraagt momenteel ruim 17%. Er wordt een verdere groei van het aantal en aandeel ouderen in de komende jaren verwacht. In 2035 ligt het percentage ouderen in Deventer op ongeveer 25%. Het aandeel ouderen in Deventer is (en blijft de eerstkomende jaren) minder hoog dan landelijk. In absolute aantallen zijn er nu in Deventer 17.100 65-plussers. In de periode tot 2035 komen er ruim 8.000 bij.
- Op basis van de migratietrends van de afgelopen tien jaren zal het aantal huishoudens in Deventer toenemen met bijna 4.800 in de periode tot 2035, op basis van de migratietrend van de afgelopen 5 jaren met 4.000.
- Er wordt een verdere groei van het aantal alleenstaanden verwacht. Voor 2035 wordt verwacht dat er in Deventer ruim 19.000 alleenstaanden zijn. Met name het aantal oudere alleenstaanden zal toenemen. Op dit moment zijn er 5.500 alleenstaanden van 65 jaar of ouder. In 2035 zal dit aantal ruim 9.200 zijn.
- Voor het aantal huishoudens zonder thuiswonende kinderen wordt de eerstkomende jaren een toename verwacht. Op de langere termijn vindt er een afname van dit type huishouden plaats. Voor 2035 is berekend dat er tussen de 12.600 en 12.800 gehuwde of ongehuwde huishoudens zonder thuiswonende kinderen zijn.
- Het aantal (on)gehuwden met thuiswonende kinderen bedraagt momenteel 12.100. De verwachting is dat dit aantal gaat afnemen. Voor 2035 is berekend

dat het aantal huishoudens met thuiswonende kinderen zal uitkomen op 10.900 tot 11.100.

- Het aantal eenoudergezinnen zal toenemen. Op dit moment telt Deventer ruim 3.100 alleenwonenden met één of meer thuiswonende kinderen. De verwachting is dat dit aantal in 2035 zal uitkomen op circa 4.000.

★ Ontwikkelingen op de woningmarkt

- In de jaren 2014-2016 hebben zich in totaal 15.604 personen op 8.121 adressen in Deventer gevestigd. Vestigers hebben zich in de afgelopen drie jaar in Deventer het meest in de Binnenstad (15%), Oude Zandweerd (10%), Rivierenwijk (8%) en Colmschate-Vijfhoek (8%) gevestigd. Bij 51% van de adressen betrof het een huurwoning, 48% een koopwoning en van 1% is de eigendomsverhouding onbekend. Het aandeel huurwoningen kan worden onderverdeeld in 27% woningen van toegelaten instellingen en 24% woningen van particuliere verhuurders. Verder betrof het qua woningtype 42% etagewoningen en 58% eengezinswoningen (waaronder 28% rijwoningen). In meer dan de helft van de gevallen (52%) betrof het een woning met een WOZ-waarde tot € 153.000.
- Het eigen woningbezit onder ouderen is in de afgelopen jaren toegenomen. In Deventer wonen 3.975 van de 6.519 ouderenhuishoudens (leeftijd oudste bewoner minimaal 65 jaar) in een koopwoning. De leeftijdsgroep zestig jaar en ouder liet in Deventer in de afgelopen vier jaar relatief de grootste stijging in aantal woningtransacties zien. In gesprekken met Deventer makelaars kwam naar voren dat er in Deventer te weinig opties voor ouderen zijn die wel willen verhuizen, maar niet naar een appartement willen.
- De woningbehoefte verandert als gevolg van de vergrijzing, maar hetzelfde geldt voor het beschikbare aanbod. De verwachting is dat in de komende tien jaar in Deventer circa 3.000 woningen van 75-plussers door overlijden of verhuizing naar een zorginstelling beschikbaar komen voor de markt. Het betreft in 45% van de gevallen een woning van een toegelaten instelling, 15% particuliere huurwoningen en 40% koopwoningen. De verhouding etagewoningen-eengezinswoningen in het vrijkomende aanbod is 48%:52%. Het grootste deel

van het vrijkomende aanbod (52%) heeft een WOZ-waarde tot € 153.000, de aandelen in de overige WOZ-segmenten variëren van 9% tot 12%.

In voorgaande woningmarktonderzoeken was 'werk' steevast één van de meest genoemde verhuismotieven. Ook in de in 2014 uitgevoerde verhuismotievenonderzoeken onder vestigers in en vertrekkers uit Deventer behoorde 'werk/werk partner' tot de meest genoemde motieven. De laatste jaren is, mede door het fenomeen plaats- en tijdonafhankelijk werken, de reisafstand woning-werk minder vaak reden om te verhuizen.

- Er is een trek op gang gekomen vanuit het midden en westen van het land naar andere delen in het land. Vertrekkers uit de Randstad verhuizen steeds meer over grotere afstand. Ook Deventer is populair.

Begrippenlijst

Sociale voorraad	Het totaal aan huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68).
Liberalisatiegrens	De huurgrens waarboven woningen in de 'vrije markt' vallen. De huurwoningen onder de liberalisatiegrens worden sociale huurwoningen genoemd.
Sociale huurwoning	Een huurwoning met een maximale huur van € 710,68 per maand (prijsspeil 1-1-2018).
Middeldure huurwoning	Huurwoning met een huurprijs tussen € 710,68 en € 900,00 per maand.
Sociale koopwoning	Een koopwoning met een maximale koopprijs van: < € 174.000,00 VON (sociale koop laag) € 174.000,00 - € 200.000,00 (sociale koop hoog)
Middeldure koopwoning	Een koopwoning met een koopprijs tussen € 200.000,00 en € 250.000,00 VON.
Dure koopwoning	Een koopwoning met een koopprijs vanaf € 250.000,00.
Doelgroep van beleid, lage inkomens	Huishoudens met een inkomen tot € 36.798,00.*
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tussen € 36.798,00 en € 45.000,00.
Hoge inkomens	Huishoudens met een inkomen vanaf € 45.000,00.

* prijspeil 1-1-2018



MEER DAN GEWOON

Woonvisie Deventer 2018