



**'Samen bouwen aan goed wonen'**

Actualisatie van 'Meer dan geWOON'

# Woonvisie Deventer 2024

Vastgesteld, 25 september 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.





## 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.

### 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.

### VITALE STAD AAN DE IJSEL

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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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. **Voor iedereen 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.



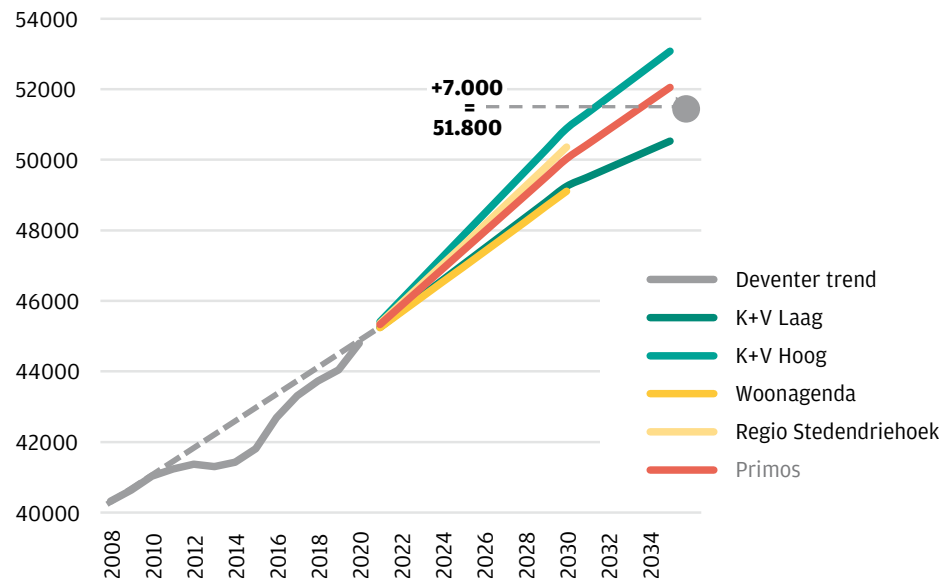
### ONZE SPEERPUNTEN:

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**.
8. We maken optimaal gebruik van de mogelijkheid om **voorrang** te geven aan mensen met een **economische, maatschappelijke of lokale binding**.



## 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 nieuwbouwoopgave 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 Woonwagenbeheer 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 woonwagen 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 Woonwagenbeheer 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 woonwagen 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 doelgroepspoorsten 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 40m<sup>2</sup> 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 hoofdpunten 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 verhuisgeneidheid 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 die 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>-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, ontstenen/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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> 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](http://www.deventer.nl)

Datum 25 september 2024

