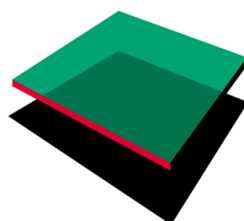


Woonvisie 2008+

“Kwaliteit en verscheidenheid”



Companen
waar wonen beweegt

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Begrippenlijst | 1 |
| SAMENVATTING | 5 |
| DEEL I: WOONVISIE DEVENTER 2008+ | 13 |
| 1. Inleiding | 14 |
| 1.1. Waarom een Woonvisie? | 14 |
| 1.2. Stapsgewijze aanpak | 14 |
| 1.3. Leeswijzer | 15 |
| 2. Visie: kwaliteit en verscheidenheid | 16 |
| 2.1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit (Uitgangspunt 1) | 16 |
| 2.2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau (Uitgangspunt 2) | 18 |
| 2.3. Keuzevrijheid voor alle inwoners (Uitgangspunt 3) | 19 |
| 2.4. Sociale huur: aanjagen doorstroming (Uitgangspunt 4) | 19 |
| 3. Uitwerking 1: De doelgroepen | 21 |
| 3.1. Senioren en zorgvragers | 21 |
| 3.2. De doelgroep van beleid | 24 |
| 3.3. Starters | 27 |
| 3.4. Bijzondere doelgroepen | 28 |
| 3.5. Vestigers met werk in Deventer | 29 |
| 4. Uitwerking 2. Programma voor stad, wijk en dorp | 30 |
| 4.1. Randvoorwaarden en overwegingen bij het programma, kwaliteit, duurzaamheid, bijzondere woonvormen | 30 |
| 4.2. Accentverschuiving in de wijkvernieuwing | 33 |
| 4.3. Indicatief woningbouwprogramma, 2008 t/m 2017 | 34 |
| 4.4. Opgaven en prioriteiten per wijk, buurt of dorp | 36 |
| 4.5. Vergelijking plannen en programma | 36 |
| 5. De uitvoering | 38 |
| 5.1. De gemeente als regisseur | 38 |
| 5.2. De gemeente als investeerder | 39 |
| 5.3. De gemeente als schepper van randvoorwaarden | 39 |
| 5.4. Flexibiliteit naar de toekomst | 40 |
| 5.5. Uitvoeringsschema (zie bijlage 1) | 40 |
| DEEL II: UITWERKING NAAR WIJK, BUURT EN DORP | 43 |
| 6. Prioriteitswijken voor woonbeleid en programma Gebiedstype A | 45 |
| 6.1. Oude Zandweerd, Voorstad oost, Burgersdijk (Rode Dorp) | 45 |
| 6.2. Havenkwartier en Sluiskwartier | 50 |
| 6.3. Het Oostrik en Blauwenoord (buurt 70, 72) | 52 |

| | |
|--|-----------|
| 7. Op punten bijstellen van beleid en programma Gebiedstype B | 54 |
| 7.1. Keizerslanden en Rivierenwijk | 54 |
| 7.2. Borgele / Platvoet (buurten 30, 31) | 58 |
| 7.3. De Hoven (buurt 09) | 59 |
| 7.4. Bathmen (buurt 100) | 60 |
| 7.5. Diepenveen, Schalkhaar (buurten 90 en 93) | 61 |
| 7.6. Lettele, Okkenbroek, buitengebied (buurten 91, 92, 94, t/m 98, 101, 102, 103) | 63 |
| 8. Voortzetten beleid en programma Gebiedstype C | 65 |
| 8.1. Steenbrugge en De Vijfhoek | 65 |
| 8.2. Zandweerd Noord, Raambuurt, Hoornwerk, Knutteldorp en Colmschate-Zuid | 66 |
| 8.3. Binnenstad (buurten 00 t/m 04) | 68 |
| 8.4. Groot Douwel (buurt 71) | 68 |
| Bijlage 1: Uitvoeringsschema | 69 |
| Bijlage 2: Overzichten programma' s en maatregelen alle wijken en dorpen | 74 |
| Bijlage 3: Woonconferentie 9 november 2007 | 77 |

Begrippenlijst

| | | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|---------------------------------------|--------------|
| Aangepaste woningen | Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempels, speciale voorzieningen in de badkamer. | | | | | | | | |
| Beschermd wonen | Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privé-ruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m ² inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning. | | | | | | | | |
| Doelgroep van beleid | Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Volgens VROM gelden de volgende inkomensgrenzen (prijspeil 2008): <table><tr><td>Alleenstaande tot 65 jaar</td><td>tot €20.600</td></tr><tr><td>Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar</td><td>tot €27.950</td></tr><tr><td>Alleenstaande boven 65 jaar</td><td>tot €18.525</td></tr><tr><td>Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar</td><td>tot € 24.625</td></tr></table> | Alleenstaande tot 65 jaar | tot €20.600 | Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar | tot €27.950 | Alleenstaande boven 65 jaar | tot €18.525 | Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar | tot € 24.625 |
| Alleenstaande tot 65 jaar | tot €20.600 | | | | | | | | |
| Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar | tot €27.950 | | | | | | | | |
| Alleenstaande boven 65 jaar | tot €18.525 | | | | | | | | |
| Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar | tot € 24.625 | | | | | | | | |
| Doorgankelijke woning (rollator-) | Woning waarin de primaire vertrekken (woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer) met rollator toegankelijk zijn. | | | | | | | | |
| Doorstromer (WoON) | Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe huishoudens. | | | | | | | | |
| Dure scheefheid | Zie scheefheid | | | | | | | | |
| Eigen behoefte | Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat. | | | | | | | | |
| Eengezinswoning (WoON) | Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis. | | | | | | | | |
| Goedkope scheefheid | Zie scheefheid | | | | | | | | |
| Huishouden (WoON) | Elke alleenstaande en tevens elke groep van twee of meer personen die in huiselijk verband samenleven. | | | | | | | | |
| Huurtoeslag | Bijdrage van de rijksoverheid in de huur voor mensen die in een huurwoning wonen en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen; uitbetaald door de belastingdienst. | | | | | | | | |
| Huurprijsgrenzen (prijspeil 2008) | <table><tr><td>Kwaliteitskortingsgrens</td><td>€ 349</td></tr><tr><td>Aftoppingsgrens 1 en 2 personen</td><td>€ 500</td></tr><tr><td>Aftoppingsgrens 3 personen of meer</td><td>€ 535</td></tr><tr><td>Maximale huurprijsgrens huurtoeslag</td><td>€ 632</td></tr></table> | Kwaliteitskortingsgrens | € 349 | Aftoppingsgrens 1 en 2 personen | € 500 | Aftoppingsgrens 3 personen of meer | € 535 | Maximale huurprijsgrens huurtoeslag | € 632 |
| Kwaliteitskortingsgrens | € 349 | | | | | | | | |
| Aftoppingsgrens 1 en 2 personen | € 500 | | | | | | | | |
| Aftoppingsgrens 3 personen of meer | € 535 | | | | | | | | |
| Maximale huurprijsgrens huurtoeslag | € 632 | | | | | | | | |
| Intramuraal wonen | Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden tezamen met verblijf. | | | | | | | | |
| Kernvoorraad huurwoningen | Huurwoningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (2008: € 535). | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| Kleinschalig beschermd wonen | Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig inpandig beschikbaar. |
| KoopGarant | De koper krijgt een korting op de marktwaarde van de woning, maar wordt wel volledig eigenaar van de woning. Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen, dan koopt de corporatie de woning gegarandeerd weer terug, waarbij de waardeontwikkeling volgens een formule wordt gedeeld. Voor mensen in de lagere- en middeninkomensgroepen is het een manier om een koopwoning naar hun wensen te kunnen betalen. |
| Koopstarter | Een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt. |
| Nultredenwoning | <p>Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad- of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder traplopen te bereiken zijn vanuit de woonkamer. Als de vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift of er is zonder verdere aanpassing een traplift te plaatsen dan wordt de woning ook als intern toegankelijk beschouwd. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de straat bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen (definitie WoON 2006).</p> <p>De definitie nultredenwoning is nadrukkelijk een basisdefinitie. We staan uiteraard positief tegenover extra maatregelen in een deel van de nieuwbouw. Daardoor worden de woningen bijvoorbeeld ook toe- en doorgankelijk voor rollator of rolstoel, of er kan in de woning zorg worden verleend.</p> |
| Ongedeelde samenleving | Voorkomen of doorbreken van eenzijdigheid door op wijkniveau keuzemogelijkheden te bieden voor diverse doelgroepen. |
| Opplussen | Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen zodat ze bruikbaar en veilig zijn voor oudere mensen of mensen met een lichte handicap. |
| Scheefheid | <ul style="list-style-type: none"> • Goedkope scheefheid: huishoudens <u>niet</u> behorende tot de doelgroep, gehuisvest in een huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 535, prijspeil 2008). • Dure scheefheid: huishoudens behorende tot de doelgroep, gehuisvest in een huurwoning boven de aftoppingsgrens (€ 535, prijspeil 2008). <p>Grenzen doelgroep: zie Doelgroep van beleid.</p> |
| Starter | Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. |
| Toegankelijke woning (rollator-) | Woning die van buitenaf met rollator toegankelijk is. |
| Verzorgd wonen | Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn. |
| Woonservicezone | <p>Een woonservicezone is een geografisch deel van/binnen een wijk of dorpskern, waarbinnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verschillende vormen van zelfstandig en onzelfstandig wonen voor ouderen en gehandicapten zijn gerealiseerd; • welzijnsactiviteiten en -diensten die aan huis gebracht kunnen worden of dichtbij te halen zijn, georganiseerd in of vanuit een wijkactiviteitencentrum / wijkvoorzieningencentrum; • zorgbehoevenden en ouderen en gehandicapten niet domineren, maar onderdeel vormen van een gemêleerde bevolkingsopbouw; • de fysieke en sociale woonomgeving zo is ingericht dat deze goed |

bereikbaar, toegankelijk en veilig is.

(Bron: gemeente Deventer, visiedocument Wonen, zorg en welzijn, januari 2006)

Woonzorgcomplex

Cluster van zelfstandige zorgwoningen waar zorg thuis geleverd kan worden. Vaak voorzien van multifunctionele ruimten voor dagbesteding en recreatie. Welzijn en dienstverlening behoren tot het servicepakket van het complex. Veilige en beschutte bouwvorm met soms een bewaakte entree.

SAMENVATTING

1. Het waarom

Het is tijd voor een nieuwe Deventer Woonvisie. De vorige dateert van januari 2002 en er is de afgelopen jaren veel veranderd en bereikt. Met de woningbouw en de vernieuwing van onze wijken en dorpen hebben wij een grote slag gemaakt. Maar werken aan de stad en de dorpen houdt nooit op. Sinds 2001 is de woningmarkt sterk in beweging. Denk maar eens aan de koopprijsontwikkeling. Er zijn vrijwel gescheiden koop- en huurmarkten ontstaan. En aan de andere kant is er ook stagnatie, waardoor vooral starters weinig kansen hebben. Verder wordt de vergrijzing steeds merkbaarder, waardoor het thema wonen, welzijn en zorg een steeds belangrijker gewicht gaat krijgen. De stedelijke vernieuwing komt letterlijk tot ontplooiing in wijken als de Rivierenbuurt en Keizerslanden en heeft nieuwe impulsen gekregen door een nieuwe ronde ISV-gelden en door de aanwijzing van de Rivierenwijk als "prachtwijk".

Kortom: bij een nieuwe periode past een actuele Woonvisie. Een Woonvisie die zicht wil bieden op het komende decennium en z'n doorwerking vooral zal krijgen vanaf 2010.

2. De Uitgangspunten

Wij hebben de Woonvisie gebaseerd op de volgende 4 uitgangspunten.

1. Voldoende woningen van goede kwaliteit

De basis hiervoor zijn de prognose van bevolking en huishoudens en de woonwensen zoals die uit de beschikbare onderzoeken blijken.

2. Deventer ongedeelde samenleving

Dit uitgangspunt handhaven wij met kracht ook de komende periode.

3. Keuzevrijheid voor alle inwoners

Juist door de keuzevrijheid voor alle inwoners te garanderen richten wij ons met name op een aantal doelgroepen voor wie die keuzevrijheid vaak niet vanzelfsprekend is.

4. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen

Die beschikbaarheid willen wij in sterke mate realiseren door de doorstroming aan te jagen en de zogenoemde "goedkope scheefheid" te verminderen.

Deze 4 Uitgangspunten vatten wij samen in de titel van de Woonvisie: **Kwaliteit en verscheidenheid**. Die twee woorden drukken precies uit, waar het de komende jaren meer dan ooit in Deventer om draait.

3. Verscheidenheid. De uitwerking

Accent op doelgroepen

Verscheidenheid betekent aantrekkelijk en betaalbaar wonen voor een diversiteit aan bevolkingsgroepen. En een variëteit aan woonvormen en woonmilieus. Uiteraard is er in Deventer plaats voor in beginsel alle bevolkingsgroepen. Niettemin leggen wij in ons beleid wel accenten:

- *De lagere inkomens*, die zijn aangewezen op sociale huurwoningen (zgn. doelgroep van beleid). Daarvoor zijn (meer dan) voldoende woningen beschikbaar, maar een groot deel wordt bewoond door mensen die wat meer (zijn gaan) verdienen. Samen

met de corporaties willen wij ervoor zorgen dat meer woningen dan thans vrij komen voor de doelgroep van beleid. Wij zetten in op verleidende nieuwbouw, verkoop en mogelijk op experimenteel inkomensafhankelijk huurbeleid. Het succes hiervan bepaalt mede de noodzakelijke toekomstige omvang van de sociale huursector. Op basis van ons beleid kan die sector worden verkleind. Dit maakt herstructurering en differentiatie in wijken en buurten gemakkelijker en het draagt bij aan een ongedeelde samenleving. Een wat kleinere sociale huursector dus, maar wel één die kwalitatief meer op de vraag moet worden afgestemd, vooral door meer nultredenwoningen aan te bieden ten behoeve van met name zorgvragers en senioren.

- *Senioren en zorgvragers*: De bevolking van Deventer vergrijst (overigens minder sterk dan landelijk en in de regio). Deze groep mensen (meestal vitaal!) is belangrijk in ons woonbeleid. Het is deze groep die door verhuizing belangrijke doorstromingseffecten teweeg kan brengen. Vooral waar het gaat om de huurmarkt kan het “verleiden” van senioren een stuk van de stagnatie doorbreken. Een aspect van de vergrijzing is, dat het aantal mensen dat zorg nodig heeft aanzienlijk zal toenemen, vooral vanaf ca. 75 jaar. Voor hen is alleen een levensloopbestendige woning onvoldoende. Zorg en welzijn zullen bereikbaar moeten zijn, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van woonservicezones voor alle zorgvragers, oud en jong.
- *Starters*: Zij hebben veelal een opstap nodig. Op de huurmarkt willen wij meer kansen scheppen door het bevorderen van de doorstroming. Op de koopmarkt is vrij veel aanbod in de sociale prijsklasse, maar dit voldoet door diverse oorzaken vaak niet aan de kwaliteitseisen die mensen stellen. Daarom willen wij naast woning- en wijkverbetering ook inzetten op de verkoop van sociale huurwoningen en de nieuwbouw van sociale koopwoningen, waarbij starters voorrang krijgen..
- *Vestigers met werk in Deventer en regio*: Eén van de bepalende factoren voor een goede economische ontwikkeling van de stad is de kwaliteit van het woonaanbod. Het aanbod dat we daar de afgelopen jaren (o.a. in de Vijfhoek) voor hebben gecreëerd, willen we de komende jaren verder uitbreiden. Dit doen we mede op basis van de woonwensen van de instromers.

4. Kwaliteit. De uitwerking

Kwaliteitsverhoging van het bestaande: dé opgave

Kwaliteit in *wonen en woonomgeving* betekent voor ons:

1. Aantrekkelijkheid en comfort, voldoen aan de woonwensen;
2. Toe- en doorgankelijkheid of de mogelijkheid om woning en woonomgeving daartoe aan te passen;
3. Betaalbaarheid voor de formele doelgroep van beleid (lagere inkomens), maar ook voor de inkomensgroepen net daarboven;
4. Duurzaamheid in gebruik (toekomstbestendig bouwen en verbouwen van woningen) en aandacht voor ecologie, zoals nestgelegenheid gierwaluw en huismus, voor milieu en energiebeslag.

Kwaliteit is *relatief* gemakkelijk te bereiken bij nieuwbouw. Het grootste deel van de woningvoorraad en de woonmilieus is echter bestaand. Dé grote opgave is daarom de kwaliteitsverhoging in de bestaande wijken en dorpen en waar nodig ook handhaving van (bedreigde) kwaliteiten. De corporaties leveren hun bijdrage door bestaand bezit zoveel mogelijk op te waarderen. Bij particuliere woningbezitters zijn onze sturingsmogelijkheden

beperkt; daar richten we ons meer op informeren en eventueel stimuleren van woningverbetering.

Prioriteiten

Wij vinden het belangrijk dat de bestaande plannen voor vernieuwing van wijken voortvarend worden uitgevoerd, zij het dat op punten bijstellingen van beleid en programma nodig zijn. Dat geldt voor Rivierenwijk, Keizerslanden en Borgele / Platvoet, maar ook in andere wijken. En nieuwe uitdagingen dienen zich aan. We maken in de Woonvisie onderscheid in A) prioriteitswijken waar een nieuw beleid en programma nodig is, B) wijken waar bestaand beleid en programma slechts op enkele punten om bijstelling vraagt en C) wijken waar we het bestaande beleid en programma voortzetten. We noemen hierna de prioriteitswijken, naar aard van de opgave.

Volgende generatie prioriteitswijken (A):

- Oude Zandweerd (Gerard ter Borch e.o.)
- Voorstad-Oost
- Burgersdijk (Rode Dorp / Blauwe daken)

Deze staan na Rivierenwijk en Keizerslanden bovenaan de agenda. Op korte termijn worden reeds voorbereidingen getroffen. Het accent in deze wijken zal minder liggen op grootschalige herstructurering, maar meer op een kleinschaliger aanpak. En verder op verbetering van de openbare ruimte en op het bieden van (sociaal-economisch) perspectief aan de bewoners.

Nieuwe kansrijke functieveranderinglocaties

- Havenkwartier
- Sluiskwartier

Preventieve aanpak/koopwijken

- Het Oostrik

Vanwege het particuliere bezit (eigenaren-bewoners) vergt Het Oostrik een nieuw soort wijkaanpak. Wij zien dat als een pilot voor de vernieuwing van koopwijken die de komende jaren meer en meer op de agenda zal komen.

In deel II van de Woonvisie geven wij uitvoerig de beoogde ontwikkelingen in alle wijken en dorpen van de gemeente weer.

5. Programma op gemeentelijk niveau

Hoofdpijnen

Op basis van de voorgaande beleidskeuzen komt de Woonvisie tot het volgende programma in hoofdpijnen voor de periode 2008-2018:

- Netto nieuwbouw van 4.500 woningen, gemiddeld 450 per jaar, waarvan 150 voor de opvang van vestigers.
- Verkoop van ca. 1.000 sociale huurwoningen.
- Sloop van ruim 1.500 sociale huurwoningen.
- Het terugbouwen van 1.500 sociale huurwoningen in bestaand stedelijk gebied en in uitbreidingsgebieden.
- Vervanging huurwoningen (bij herstructurering): kwantitatief tenminste 1-op-1, en nadruk op de segmenten die in de buurt ontbreken.

- Binnen de sociale huursector werken we aan meer doorstroming en het vrijmaken van woningen voor de doelgroep van beleid (lagere inkomens). De voorraad sociale huurwoningen is nu relatief groot en kan, bij goede doorstroming, in omvang afnemen. Zowel in uitleggebieden als in bestaand stedelijk gebied realiseren we nieuwe sociale huurwoningen. In de bestaande stad vervangen we sociale huurwoningen voor een deel door sociale koopwoningen aan te bieden, conform de gedachte van maatschappelijk gebonden eigendom: wanneer woningen met korting ten opzichte van de marktprijs worden aangeboden, koppelen de corporaties de woning aan een maatschappelijk eigendomsconstructie zoals bijvoorbeeld KoopGarant¹ / maatschappelijk gebonden eigendom. Voordeel van deze constructie is dat de woningen blijvend beschikbaar blijven voor mensen met een lager inkomen, en dat de woning, bij veranderende behoefte, ook weer als huurwoning kan worden aangeboden.

Uitwerking

Deze hoofdlijnen hebben wij uitgewerkt in het volgende woningbouwprogramma:

Tabel 0.1: Gemeente Deventer. Indicatief woningbouwprogramma 2008 t/m 2017.

| KOOPWONINGEN | Nieuwbouw | | Door verkoop | Door opplussen | Door sloop | Effect |
|--------------------------------------|----------------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | aantal | % | | | | |
| Sociaal | + 700 | 12% | + 1.000 (a) | | | +1.700 |
| Vrije sector middelduur laag | +500 | 8% | | | | +500 |
| Vrije sector middelduur hoog en duur | + 3.000 | 50% | | | | + 3.000 |
| Totaal koop | + 4.200 | 70% | + 1.000 | | | + 5.200 |
| HUURWONINGEN | | | | | | |
| Sociaal | + 1.500 (a) | 25% | - 1.000 (a) | | - 1.500 | - 1.000 |
| Vrije sector Eengezinswoningen | + 300 | 5% | | | | + 300 |
| Totaal huur | + 1.800 | 30% | - 1.000 | | - 1.500 | - 700 |
| Totaal | + 6.000 | 100% | Saldo 0 | Saldo 0 | - 1.500 | + 4.500 |

(a) Maatschappelijk gebonden eigendom: woningen zijn na mutatie ook weer als huurwoning in te zetten. Dit maakt alert inspelen op vraagveranderingen beter mogelijk.

| Prijsklasse | Koop | Huur (prijsgrenzen VROM 2008) |
|--------------------------------|---------------------------|--|
| Sociaal | < € 174.000 | Tot € 535 (hoogste aftoppingsgrens) |
| Middelduur laag (vrije sector) | € 174.000 tot € 200.000 | Van € 535 tot € 632 (huurtoeslaggrens) |
| Middelduur hoog (vrije sector) | € 200.000 tot € 250.000 | Van € 535 tot € 632 (huurtoeslaggrens) |
| Duur (vrije sector) | > € 250.000 tot € 350.000 | Vanaf € 632 |

Binnen de gemeente Deventer liggen pijplijnplannen voor ruim 9.000 woningen in de periode tot 2018. Let wel, het gaat hier om een inschatting van november 2008 en het betreft hier zowel harde plannen als nog onzekere 'zachte' plannen. Het programma voor het wonen gaat uit van netto 4.500 extra woningen (6.000 nieuw en 1.500 sloop). Dit lijkt een groot overschot aan plannen, maar de praktijk leert ook dat 30% tot 40% van de plannen vertraagd of helemaal niet tot ontwikkeling komt. Het is dan ook raadzaam om

¹¹ Een korting op de aankoopprijs van de woning, terugkoopgarantie en delen in winst en verlies met de verkopende partij. Terugkoopgarantie door de corporatie. Eerste aanbieding verplicht aan de corporatie.

30% tot 40% overmaat in het programma aan te houden. Behalve dat zo'n overmaat meer garanties biedt om jaarlijks gemiddeld ca. 600 woningen te realiseren, biedt het ook flexibiliteit in het temporiseren of versnellen van projecten.

De optelsom van individuele pijplijnprojecten heeft idealiter een kwalitatieve samenstelling (verdeling in huur-koop, appartementen-eengezins, duur-goedkoop) die overeen komt met het programma voor de gemeente als geheel. Met die gedachte maakten we de vergelijking. Er waren eind 2008 in de pijplijnplannen (te) veel dure koopwoningen gepland en veel meer appartementen dan door consumenten gewenst wordt. In deel II van deze Woonvisie presenteren we per wijk een indicatief programma en we merken daarbij steeds op in welke richting bestaande plannen zouden moeten worden bijgesteld, willen we de ambitie op het niveau van Deventer waarmaken.

We zijn ons er echter ook van bewust dat het ombuigen van projecten niet altijd en overall mogelijk is. Andere overwegingen – financieel, ruimtelijk, procedureel – zijn van invloed op de uiteindelijke omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma. We schetsen in deze Woonvisie de samenstelling die vanuit het wonen ideaal is om aan de gemeentelijke ambitie tegemoet te komen.

6. De uitvoering

De rol van de gemeente

Het door ons voorgestane beleid brengen wij tot uitvoering vanuit drie invalshoeken:

- De gemeente als regisseur: De gemeente heeft veel mogelijkheden, maar heeft ook haar partners in het wonen nodig. Wij verwachten in samenhang met onze eigen bijdrage een substantiële inzet van andere partijen. Wij wensen daartoe prestatieafspraken te maken, met name met de corporaties. De voorliggende Woonvisie is de directe basis voor die afspraken.
- De gemeente als investeerder: Waar nodig en mogelijk levert de gemeente ook financieel bijdragen aan de uitvoering van het woonbeleid: via het gronduitgiftebeleid, de toekenning van subsidies en de inzet in de openbare ruimte en de leefbaarheid in wijken, buurten en dorpen.
- De gemeente als schepper van (wettelijke) randvoorwaarden: De uitvoering van het woonbeleid krijgt verder zijn beslag door een toegesneden inzet van de wettelijk kaders (de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening, grondexploitatiewet, Wet voorkeursrecht gemeenten, Huisvestingswet etc.). De gestelde kaders in deze concept Woonvisie vormen de basis voor exploitatieplannen bij projecten.

Het uitvoeringsprogramma

(Zie voor een compleet schema met taakverdeling bijlage 1. Daarin zijn ook de maatregelen en acties per wijk uit deel II van de Woonvisie opgenomen).

| Maatregel / actie | |
|--|--|
| Hoofdstuk 3: Goed wonen voor alle doelgroepen | |
| 3.1 | Senioren en zorgvragers |
| 1. | Realisatie van een overmaat aan nulredenwoningen door nieuwbouw. In het bouwprogramma alle appartementen en minimaal 50% van de eengezinswoningen als nulredenwoningen opnemen, totaal 2900. Door het programma voor een groot deel aanpasbaar te realiseren, kunnen we flexibel op de toekomstige vraag inspelen. |
| 2. | Opplussen van woningen (inzet: 500 woningen in tien jaar). Dit kan bestaan uit het volledig opwaarderen tot nulredenwoning, maar ook uit minder ingrijpend investeren, zoals het verwijderen van drempels, het plaatsen van een tweede toilet, etc. |
| 3. | Informeren en stimuleren van particuliere woningbezitters over woningaanpassing en aanpasbaar bouwen. |
| 3.2 | De doelgroep van beleid |
| 4. | Verleiden van mensen die 'scheef wonen' tot verhuizen naar een koopwoning of duurdere huurwoning, door aanbod van aantrekkelijke nieuwe woningen en hen in de koopsector tot € 200.000 voorrang te verlenen bij toewijzing hiervan. |
| 5. | Onderzoeken van experimenteel inkomensafhankelijk huurbeleid en mogelijke prikkels om mensen met een (veel) hoger inkomen te bewegen tot verhuizen naar de vrije sector. |
| 6. | Inkrimping van de kernvoorraad met ongeveer 1.000 woningen in tien jaar, door verkoop van huurwoningen (1.000) en een verschuiving binnen de woningvoorraad door sloop-nieuwbouw |
| 7. | 1.500 sloop sociaal huur in herstructurering vervangen door 1.000 nieuwbouw in sociale huur in bestaand stedelijk gebied en 500 in uitleggebieden en dorpen.. |
| 8. | Om de voortgang en de effecten te kunnen volgen, monitoren we jaarlijks de sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen en de druk op de sociale huurmarkt. |
| 3.3 | Starters |
| 9. | Nieuwbouw van 700 sociale koopwoningen en 500 koopwoningen < € 200.000 tot 2018 met voorrang voor koopstarters die een sociale huurwoning achterlaten |
| 10. | Verkoop van ca. 1.000 huurwoningen tot 2018 met voorrang voor zittende huurders en koopstarters die een sociale huurwoning achterlaten. |
| 11. | In 2010 evaluatie van bestaande ondersteunde maatregelen voor starters van de corporaties. |
| 3.4 | Bijzondere doelgroepen |
| 12. | Voortzetting van de bestaande afspraken ten aanzien van de huisvesting van asielzoekers en cliënten van instellingen. |
| 13. | Nadere afspraken met de corporaties over de huisvesting van zwerfjongeren, oudere verslaafden en veelplegers en over huisvesting buitenlandse studenten en buitenlandse werknemers. |
| 3.5 | Vestigers met werk in Deventer |
| 14. | Een aandeel middeldure en dure koopwoningen in het programma voor vestigers |
| Hoofdstuk 4: Kwaliteit in stad, wijk en dorp | |
| 4.1 | Randvoorwaarden en overwegingen bij het programma |
| 15. | Extra maatregelen voor energiebesparing/CO2 reductie voor zowel nieuwe als bestaande woningen opnemen in het gemeentelijk Klimaatplan 2009-2013, waarbij te realiseren EPLwaarden voor woningbouw worden vastgelegd. |
| 16. | Corporaties geven inhoud aan hun toezegging om het gasverbruik in hun woningbezit in 2020 met minstens 20% te verminderen |
| 17. | Gemeente initieert lokale transitiecoalitie met bouwende partijen voor energietransitie in de gebouwde omgeving. |
| 18. | Bij nieuwbouw en/of renovatie wordt per strekkende 3 meter gevel een nestgelegenheid voor de gierzwaluw ingebouwd. Als erscheiding geen schuttingen maar heggen t.b.v. nestgelegenheid huismus. |
| 4.2 | Accentverschuiving in de wijkvernieuwing |
| 19. | Bij het opstellen van vernieuwingsplannen sluiten we aan bij het Beleidskader ontwikkelingsgebieden en het daaropvolgende Sociaal programma ontwikkelingsgebieden. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| 4.3 | Indicatief woningbouwprogramma |
| 20. | Het woningbouwprogramma volgens tabel 4.1 hanteren als uitgangspunt voor het stedelijk totaal. |
| 21. | Aan de hand van een jaarlijkse monitor en het 4-jaarlijkse regionale Woningmarktonderzoek wordt aan de raad gerapporteerd over de ontwikkeling van de woningmarkt. |
| Hoofdstuk 5: De uitvoering | |
| 5.1 | De gemeente als regisseur |
| 22. | We maken mede op basis van deze Woonvisie prestatieafspraken met de corporaties. Zo waarborgen we dat de afspraken passen binnen de gemeentelijke visie. |
| 23. | Met commerciële ontwikkelaars stellen we per project overeenkomsten op, waarin we afspraken en randvoorwaarden opnemen (in elk geval een Gebiedsgericht Masterplan of Programma van uitgangspunten). De gebiedsgerichte uitgangspunten van deze Woonvisie zijn mede bepalend voor de afspraken en randvoorwaarden. |
| 5.3 | De gemeente als schepper van (wettelijke) randvoorwaarden |
| 24. | In de herziening van de nota grondbeleid overwegen we om binnenstedelijk een nog actiever en locatiespecifiek beleid te voeren. |
| 25. | Waar mogelijk sluit de gemeente in overleg met de ontwikkelaars een overeenkomst die voldoet aan het kwalitatief programma en onze financiële voorwaarden. Indien nodig zal de gemeente bij woningbouwprojecten een exploitatieplan opstellen. |
| 5.4 | Flexibiliteit naar de toekomst |
| 26. | Jaarlijks verslag van de voortgang van actie, maatregelen en programma voor de woningvoorraad, met terugkoppeling naar de raad. |
| 27. | Na vier jaar integrale bijstelling van de Woonvisie. |

**DEEL I:
WOONVISIE DEVENTER 2008+**

1. Inleiding

1.1. Waarom een Woonvisie?

Het is tijd voor een nieuwe Deventer Woonvisie. De vorige dateert al weer van 2002 en er is de afgelopen jaren veel veranderd en bereikt. Met de woningbouw en de vernieuwing van onze wijken en dorpen hebben wij een grote slag gemaakt. Maar werken aan de stad en de dorpen houdt nooit op. Sinds 2001 is de woningmarkt sterk in beweging. Denk maar eens aan de koopprijsontwikkeling. Er zijn vrijwel gescheiden koop- en huurmarkten ontstaan. En aan de andere kant is er ook stagnatie, waardoor vooral starters moeilijk aan de bak komen. De krediecrisis zal ook zijn effecten in Deventer hebben, met kans op vertraging van projecten, maar de keuzes die in deze visie gemaakt worden zijn crisis-bestendig. Bovendien mag verwacht worden dat de crisis van beperkte duur zal zijn. Verder wordt de vergrijzing steeds merkbaarder, waardoor het thema wonen, welzijn en zorg een steeds belangrijker gewicht gaat krijgen. De stedelijke vernieuwing komt letterlijk tot ontplooiing in wijken als de Rivierenbuurt en Keizerslanden en heeft nieuwe impulsen gekregen door een nieuwe ronde ISV-gelden en door de aanwijzing van de Vogelaarwijken.

Kortom: bij een nieuwe periode past een actuele Woonvisie. Een Woonvisie die vooral zicht wil bieden op het komende decennium.

1.2. Stapsgewijze aanpak

In aanloop naar de Woonvisie hebben we de volgende stappen gezet.

- We hebben een analyse gemaakt van de Woonvisie uit 2002, de uitgangspunten uit het structuurplan van 2004, de sociale structuur visie en het sociaal programma (resp. 2005 en 2006), de structuurvisie Regio Stedendriehoek 2030, de huidige situatie en de toekomstverwachtingen rond het wonen.
- De analyse hebben we getoetst aan de kennis en visie van organisaties en diverse maatschappelijke instellingen in Deventer tijdens een Woonconferentie op 9 november 2007. We hebben gevraagd wat volgens hen de belangrijkste speerpunten zijn voor het gemeentelijk beleid.
- Uit discussies in de projectgroep en op bestuurlijk niveau bleek enig extra onderzoek nodig om een scherp beeld te krijgen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, met bijzondere aandacht voor doorstromingsmogelijkheden in de bestaande voorraad en de *beschikbaarheid* van sociale woningen
- Op basis van overleg binnen het college en de raad en bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporaties hebben we de belangrijkste keuzes gedocumenteerd, die de basis vormden voor deze Woonvisie.
- We hebben de keuzes doorvertaald naar deze Woonvisie, uitgewerkt op gemeentelijk niveau en naar wijken, buurten en dorpen.

Aanwezig bij de eerste woonconferentie

- Deventer beurs van makelaars
- Huurdersverenigingen
- VAC
- JP van de Bent stichting
- Woonkeus Stedendriehoek
- Carinova – Leiboombgroep
- Seniorenraad
- Stichting Ouderenwerk Deventer
- Platform allochtone ouderen
- Zorggroep Solis
- Humanitas thuiszorg
- Stichting Eigen Bouw
- Provincie Overijssel
- Rentree
- De Marken
- Ieder1

1.3. Leeswijzer

- De samenvatting in dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in een beperkt aantal pagina's de rode draad van deze concept Woonvisie te volgen.
- Hoofdstuk 2 vormt de visie op het wonen, waarin we de vier belangrijkste uitgangspunten voor het woonbeleid samenvatten.
- Deze uitgangspunten werken we in hoofdstuk 3 uit naar doelgroep op de woningmarkt.
- En de keuzes in hoofdstuk 3 hebben effect op het beleid voor de 'stenen', in de wijken en dorpen van Deventer. Hoofdstuk 4 bevat een woningbouwprogramma met instrumenten en een hoofdlijn voor de inzet per wijk of dorp.
- Na beleid komt uitvoering: in hoofdstuk 5 geven we aan op welke manier we er samen voor willen zorgen dat dit ook daadwerkelijk gebeurt.
- In deel II is de volledige uitwerking per wijk en dorp opgenomen.

Voorin, direct na de inhoudsopgave, is een lijst opgenomen met daarin de meest voorkomende volkshuisvestelijke begrippen.

2. Visie: kwaliteit en verscheidenheid

We presenteren in dit hoofdstuk de visie op het wonen in de gemeente Deventer vanaf 2008. Op basis van de stappen zoals beschreven in de inleiding onderscheiden we hierna de belangrijkste uitgangspunten. De visie op wonen bestaat uit vier Uitgangspunten:

1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit
2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

Deze vier Uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het woonbeleid in de hoofdstukken hierna (naar doelgroepen, een programma en een geografische uitwerking).

2.1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit (Uitgangspunt 1)

Voldoende woningen: jaarlijks gemiddeld circa 450 woningen toevoegen ...

We willen waarborgen dat de inwoners van Deventer binnen de gemeente een woning kunnen vinden. Er moeten dan in de eerste plaats voldoende woningen zijn. Ook houden we rekening met instroom van mensen van buiten de gemeente. De gemeente Deventer heeft een opvangtaak in de regio stedendriehoek en daarbuiten en daar blijven we ons sterk voor maken.

Om het aantal te bouwen woningen zo goed mogelijke af te stemmen op de behoefte, hebben we de behoefte tussen 2008 en 2018 berekend. De kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren ligt in lijn met de opgave in eerdere beleidsdocumenten: jaarlijks is er behoefte aan circa 450 woningen (netto, dus nieuwbouw minus sloop). Deze behoefte is gebaseerd op een huishoudensprognose, zonder rekening te houden met het bestaande gemeentelijk bouwprogramma. We maakten daarbij onderscheid tussen groei van het aantal huishoudens binnen de gemeente (circa 300 per jaar) en de migratietrend (circa 150 per jaar). Deze uitkomsten komen overeen met de ambitie in het structuurplan (gemiddeld 450 woningen per jaar). Voor de opvang van woningvraag door migratie houden we rekening met:

- Ongeveer 50% woningzoekende inwoners vanuit andere gemeenten Stedendriehoek (gem. 75 woningen per jaar) en
- Ongeveer 50% andere woningzoekenden, waaronder personen die in Deventer werk hebben gevonden of daar al werkzaam zijn en dichterbij hun werk willen wonen en personen die elders in de Stedendriehoek werk hebben gevonden en Deventer als woonplaats kiezen (gem. 75 woningen per jaar).

Daarnaast verwachten we tot 2018 ongeveer 1.500 woningen te slopen en binnen de gemeente te vervangen door nieuwbouw². De tabel hierna vat de woningbouwopgave samen.

² De herstructureringsopgave ligt daarmee op een hoog niveau. De afgelopen jaren werd deze ambitie niet gehaald.

Tabel 2.1: Gemeente Deventer. Woningbouwopgave 2008 t/m 2017

| 2008 t/m 2017 | Uitbreiding woningvoorraad | | | Vervangende nieuwbouw | Totaal |
|---------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| | Eigen behoefte | Opvang van buiten Deventer | Totaal | | |
| | 3.000 (300/jr.) | 1.500 (150/jr.) | 4.500 (450/jr.) | 1.500 (150/jr.) | 6.000 (600 / jr.) |

Bron: gemeente Deventer, CBS, Second opinion woningmarktonderzoek Companen, 2008

In de dorpen Bathmen, Lettele en Okkenbroek gaan we uit van opvang van de autonome woningbehoefte: circa 200 woningen t/m 2017. Diepenveen en Schalkhaar maken qua woningmarkt deel uit van de stedelijke opgave; in de stad Deventer en deze twee kernen gaan we uit van een bruto groei met ca. 5.800 woningen.

We wijzen op de noodzaak om bestaande plannen tijdig of daadwerkelijk uit te voeren. Het aanhouden van de overcapaciteit aan woningbouwplannen (pijplijnplannen) van ruim 7.500 (9000 nieuwbouw minus 1500 sloop) is raadzaam, rekening houdend met de planuitval en –vertraging van 30 tot 40 procent gemiddeld in Nederland. De uitgangspunten en randvoorwaarden voor nieuwbouw en sloop werken we verder uit in hoofdstuk 4.

Regionale samenwerking voor een realistisch bouwprogramma

Het realiseren van een woningbouwprogramma is en blijft een taak van de afzonderlijke gemeenten. Maar het faciliteren door de regio van meer realistische programma's, het continu en strak monitoren daarvan en het aanjagen van stagnerende projecten kan daarbij zeer behulpzaam kan zijn. Zo krijgen gemeenten meer grip op de uitvoering van hun woningbouwprogramma en gaat de productie naar verwachting omhoog.

De regio stelt een regionaal programma voor wonen op, toetst regelmatig de voortgang in de gemeenten en komt eventueel in overleg tot bijstelling van de plannen of de programma's.

Alle gemeenten in de Stedendriehoek herijken hun woningbouwprogramma voor de korte termijn en maken dat meer realistisch. De berekende woningbehoefte, de uitwerking naar een programma en de vergelijking met de plancapaciteit in deze concept Woonvisie vormen daar een voorbeeld van. Bron: Werkprogramma 2008 Structuurvisie Regio Stedendriehoek 2030.

... van goede kwaliteit: de gewenste woningtypen

We willen zo goed mogelijk inspelen op de woonwensen van de inwoners van Deventer. Zowel de samenstelling van de bevolking als de woonwensen veranderen in de tijd. De komende jaren verwachten we groei van het aantal huishoudens vanaf 55 jaar. En tot 2012 neemt weliswaar het aantal gezinnen nog toe, maar daarna volgt stabilisatie of afname. Het aantal jonge huishoudens tot 30 jaar neemt nu al af en die ontwikkeling zet naar verwachting door. Instroom van buiten de gemeente zorgt overigens voor beperking van de 'ontgroening'.

Op basis van het Regionaal Woningmarktonderzoek 2006 voor de gemeente Deventer en aanvullende analyse in 2008 kunnen we inschatten welke woningtypen in de komende jaren veel gevraagd worden en welke minder, uitgaande van een ideaalsituatie waarin de bestaande woningvoorraad volledig benut wordt en waarin iedereen ook daadwerkelijk zijn wensen kan waarmaken. We vatten de uitkomsten hier samen.

Voorraadsegmenten waaraan extra behoefte is:

- + + Vooral veel (middel)dure eengezinskoopwoningen (vanaf € 174.000,=);
- + Sociale eengezinskoopwoningen (tot € 174.000,=);
- + Sociale eengezinshuurwoningen (tot € 535,=);
- + (Middel)dure huurappartementen (vanaf € 535,=).

Bij optimale doorstroming op de woningmarkt verwachten we minder vraag naar appartementen in de sociale huur (tot € 535,=) en sociale koop (tot € 174.000,=).

In andere voorraadsegmenten (dure eengezinshuurwoningen en duurdere koopappartementen) zijn vraag en aanbod ongeveer in balans³.

Inspelen op de behoefte kan door deze woningen nieuw te bouwen, maar ook door de bestaande voorraad woningen aan te passen. Denk dan vooral aan:

- Aanpassen (opplussen) van woningen tot nulredenwoningen;
- Verkoop van bestaande huurwoningen.

De mate waarin deze middelen te gebruiken zijn, werken we uit in hoofdstuk 4.

Andere kwaliteitsaspecten voor het wonen

- Kwaliteit van de openbare ruimte: Zowel in de bestaande woongebieden als bij nieuwe woonlocaties is de kwaliteit van de woonomgeving een belangrijk thema. Binnen de wijkvernieuwing is de kwaliteit van de woonomgeving in alle gevallen deel van de opgave en er zijn wijken waar verbetering van de omgeving zelfs de belangrijkste kans is. Bij nieuwe woongebieden is er vooraf een visie op de kwaliteit van de omgeving op korte én langere termijn. We maken voorts gebruik van de advisering van VAC Deventer over bouwplannen voor de woning en woonomgeving.
- Karakter van de omgeving: De huidige verschillen tussen wijken en dorpen herkennen we nog steeds. Zo hebben de dorpen Diepenveen en Schalkhaar al lange tijd een belangrijke relatie met Deventer, terwijl de dorpen Bathmen, Okkenbroek en Lettele historisch meer hun eigen weg kozen. We nemen bestaande kwaliteiten (het karakter) als basis voor het wonen in de toekomst.
- Duurzaam bouwen en wonen: De actuele klimaatdiscussie heeft ook betrekking op het wonen. We willen zoveel mogelijk woningen toekomstbestendig bouwen, met een laag energieverbruik en een gezond binnenklimaat. Wij zullen daarbij ook plannen maken voor de aanpak van de bestaande voorraad.

2.2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau (Uitgangspunt 2)

Het bestaande beleidsuitgangspunt van de ongedeelde Deventer samenleving staat voor ons nog recht overeind. Het blijft dan ook een belangrijk uitgangspunt voor het beleid voor de komende jaren. We zien de variëteit aan inwoners en leefstijlen binnen een wijk immers als een belangrijke kracht. Dat verbinden we met het principe van een 'ongedeelde samenleving': het voorkomen of doorbreken van eenzijdigheid door op wijkniveau keuzemogelijkheden te bieden voor diverse doelgroepen. In de dorpen is dit bijna 'als van nature' gewaarborgd, maar met name in stadswijken vraagt dit om aandacht.

³ Deze ontwikkeling staat haaks op eerdere marktonderzoeken, die wezen op een groot overschot aan sociale huurwoningen. Dat overschot ontstaat alleen als in Deventer een zeer grote verhuismobiliteit op gang komt in de komende jaren. Zie voor verdere discussie over dit thema hoofdstuk 3, doelgroep van beleid.

Verscheidenheid is mede te bereiken door een gevarieerd woningbouwprogramma. De gemeente Deventer kiest er daarom al jaren voor om in uitbreidingsprojecten een bepaald percentage sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast speelt hetzelfde uitgangspunt van de ongedeelde samenleving een rol bij de herstructurering: daar waar sprake is van een eenzijdige woningvoorraad (meestal sociale huurwoningen) wordt een deel van de voorraad bij herstructurering vervangen door een ander segment. We kiezen er voor om het principe van ongedeelde stad op wijkniveau te hanteren. Dit betekent dat op buurtniveau homogeniteit (of: buurtkarakter) mogelijk is.

2.3. Keuzevrijheid voor alle inwoners (Uitgangspunt 3)

Keuzevrijheid voor iedereen: beleidsfocus op enkele groepen

Een belangrijk uitgangspunt in deze Woonvisie is dat alle inwoners voldoende keuzevrijheid hebben. Anno 2007 bestaat de bevolking van de gemeente Deventer uit inwoners met een grote variëteit aan leeftijden, inkomens en woon- en leefstijlen, van studenten tot gepensioneerden, van gezinnen tot alleenstaanden, van mensen met een uitkering tot welgestelden. Met al deze inwoners en hun huidige en gewenste woonsituatie houden we in het woonbeleid rekening. Maar we zetten ons met dit woonbeleid speciaal in voor die inwoners van Deventer die minder keuzevrijheid hebben:

- Senioren en zorgvragers
- De doelgroep van beleid
- Starters
- Bijzondere aandachtsgroepen

De concrete beleidsinzet voor deze groepen werken we uit in het hoofdstuk hierna.

Aantrekken van inwoners van buiten de gemeente: vooral hogere inkomens

We richten ons bij de instromers vooral op het aantrekken van mensen met midden- en hogere inkomens. Dat draagt bij aan een goede balans tussen hogere en lagere inkomens in de gemeente Deventer en tussen regiogemeenten onderling.

2.4. Sociale huur: aanjagen doorstroming (Uitgangspunt 4)

Doorstroming in de bestaande voorraad is minstens zo belangrijk als nieuwbouw van woningen. Want hoewel we in de komende tien jaar circa 4.500 woningen aan de voorraad willen toevoegen, het grootste deel van de voorraad staat er natuurlijk al. We constateerden echter dat de doorstroming in de bestaande voorraad momenteel niet optimaal is. De factor 'goedkope scheefheid' (mensen met een hoger inkomen in een sociale huurwoning) blijkt daar een belangrijke rol in te spelen.

Grotere beschikbaarheid als doel, terugbrengen 'goedkope scheefheid' als middel

Hoewel in Deventer de kernvoorraad sociale huurwoningen ruim voldoende is, zijn er toch wachtlijsten. Er zijn ca. 17.000 woningen tegenover ruim 11.000 huishoudens in de formele doelgroep van beleid, waarvan er zo'n 3000 in een koopwoning wonen en dus geen aanspraak maken op de kernvoorraad. De oorzaak van de wachtlijsten ligt voornamelijk in 'goedkope scheefheid': ruim de helft van de kernvoorraad sociale huurwoningen in Deventer wordt bewoond door huishoudens die formeel niet tot de doelgroep van beleid behoren. Zie de illustratie hierna.

Figuur 2.1: Gemeente Deventer. Doelgroep en kernvoorraad, 2007



Bron: RIO 2003, VROM, WoON 2007, Gemeente Deventer 2007.

We brengen de 'goedkope scheefheid' terug door mensen met hogere inkomens te verleiden om te verhuizen, door een aantrekkelijk alternatief te bieden of hen eventueel te prikkelen. Denk dan aan nieuwbouw van aantrekkelijke sociale koopwoningen en verkoop van bestaande huurwoningen. Daarmee komt doorstroming op de woningmarkt op gang, en zorgen we voor grotere *beschikbaarheid* binnen de kernvoorraad sociale huurwoningen.

Gevolg van deze insteek: belangrijke accentverschuiving in het bouwprogramma

Deze insteek heeft ook effect op het programma voor herstructurering en nieuwbouw in de gemeente Deventer. In uitlegebieden bouwen we – voor behoud van een ongedeelde samenleving op wijkniveau – een significant aandeel (ten minste 20%) sociale huurwoningen (zie programma's op wijkniveau). In de bestaande stad bouwen we sociale woningen terug, maar deze worden ook aangeboden als sociale koopwoningen (bijvoorbeeld via Te Woon). Sociale koopwoningen die gebouwd worden door de corporaties kunnen op termijn, bij eventuele vraagveranderingen, omgezet worden in huurwoningen (maatschappelijk gebonden eigendom).

Wel enkele belangrijke uitgangspunten bij aanjagen van de doorstroming

Het aanjagen van de doorstroming en daarmee tevens terugbrengen van scheefheid is een ingrijpende ambitie. We hanteren daarom drie belangrijke uitgangspunten voor de kernvoorraad en de doelgroep:

1. Niet iedereen kán doorstromen. Het terugbrengen van goedkope scheefheid kent grenzen: we weten dat niet iedereen die scheef woont een alternatief heeft. Oudere mensen kunnen en willen vaak niet kopen en veel jongere mensen, die net iets meer (zijn gaan) verdienen vinden nog geen aansluiting op de koopmarkt. Met die kennis hebben we een doelgroep bepaald die redelijkerwijs te 'bewegen' is.
2. Alleen een kleinere kernvoorraad als ook de scheefheid even sterk afneemt. We gaan uit van verkoop van een substantieel aantal huurwoningen. Op die manier neemt gelijktijdig ook de scheefheid af. Bij lager uitvallende verkoopcijfers is de scheefheidsbeperking ook lager.
3. Herhuisvesting tijdig aanbieden. Bij herstructurering neemt de kernvoorraad af in combinatie met een herhuisvestingsopgave van huurders. In dat geval moeten wel gelijktijdig voldoende alternatieven op de woningmarkt komen (nieuwbouw sociale huur, sociale koop, middeldure huur en middeldure koop tot € 200.000).

Overigens geldt ook met inbegrip van deze uitgangspunten dat niet iedereen wil doorstromen. Een deel van de scheefwonende huishoudens heeft andere prioriteiten: kleiner en goedkoper wonen om andere dingen mogelijk te maken, zoals een boot of caravan, een tweede huis (in het land van herkomst), reizen, etc. Verleiden met een aantrekkelijke woning heeft dan geen effect.

⁴ Ruim 3.000 huishoudens binnen de doelgroep van beleid woont in een koopwoning en maakt derhalve geen aanspraak op de kernvoorraad sociale huurwoningen.

3. Uitwerking 1: De doelgroepen

In het vorige hoofdstuk gaven we aan dat we in het woonbeleid *extra* aandacht aan besteden aan de volgende groepen:

- Senioren en zorgvragers
- De doelgroep van beleid (lagere inkomens)
- Starters (huur- en koopmarkt)
- Bijzondere aandachtsgroepen
- Vestigers

De specifieke beleidsinzet bij deze groepen werken we hierna uit. Bij het opstellen van een programma voor nieuwbouw en vernieuwing van de woningvoorraad houden we uiteraard rekening met vraag en aanbod van alle groepen op de woningmarkt, waaronder de groep doorstromende gezinnen en kleine huishoudens in de gemeente Deventer.

3.1. Senioren en zorgvragers

Met 'senioren en zorgvragers' doelen we op een brede groep mensen:

- Senioren, 55+, meestal vitaal, vaak redelijke tot goede financiële positie;
- Senioren met een zorgvraag, vaak 75+, relatief veel lagere inkomens;
- Zorgvragers in alle leeftijden (maar vaak een senior), zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of een CIZ-indicatie.

Binnen deze groepen zit overlap. De opgaven voor het wonen hebben voor al deze groepen mensen echter grote overeenkomst en daarom behandelen we die opgaven binnen deze ene paragraaf.

Met name de groep vitale senioren groeit sterk: hun aandeel in het totale aantal huishoudens groeit tussen 2007 en 2017 naar verwachting van 26% naar 31%; in totaal een toename van ongeveer 3.000 huishoudens. Ten opzichte van de landelijke trend en de ontwikkeling in de Regio Stedendriehoek is de vergrijzing in Deventer overigens minder sterk, doordat de bevolkingsopbouw evenwichtiger is (meer jongeren, minder "ontgroening").

Werken aan een overmaat aan flexibele nultredenwoningen

In 2006 bestond de Deventer woningvoorraad voor ca. 18% uit woningen die geschikt zijn voor senioren (ca. 7.100, al dan niet speciaal voor senioren gebouwd)⁵. De meeste senioren wonen overigens naar tevredenheid in een 'gewone' woning, en velen blijven daar zo lang mogelijk wonen. Kijkend naar de woonwensen en de verwachte verhuisbewegingen is de huidige voorraad in theorie voldoende om de ruim 15.000 seniorenhuishoudens te huisvesten die Deventer in 2007 telde⁶.

Uit het woningmarktonderzoek uit 2006 (WBO Rapportage Deventer) leidden we af dat een grote groep senioren⁷ binnen Deventer vanuit een eengezinswoning wil verhuizen naar een nultredenwoning (meest huurwoningen). Een grote voorraad betekent echter nog niet automatisch voldoende beschikbaarheid. In 2006 was er onder verhuisgeneigden binnen Deventer vraag naar ruim 1.500 nultredenwoningen, waaronder ook veel 'eengezinswoningen' (lees: grondgebonden woningen). Het vrijkomend aanbod

⁵ Bron: WBO 2006 Rapportage Deventer, bijlage 1a.

⁶ Bron: Aanvullende analyse Companen, 2008

⁷ in het WBO-onderzoek: vanaf 65 jaar en ouder

dat tegenover deze verhuisbehoefte stond, werd geschat op circa 350 woningen. Dat leidt tot een (berekende) behoefte aan ongeveer 1.200 *extra* huurwoningen die geschikt zijn voor ouderen⁸, waarvan ca. de helft in de sociale huurvoorraad en de andere helft in duurdere segmenten.

We werken aan een overmaat aan nultredenwoningen, die bij veranderende vraag ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk zijn. Dat doen we door in het nieuwbouwprogramma alle appartementen en minimaal 50% van de eengezinswoningen als nultredenwoningen op te nemen, totaal 2900 toevoeging tot 2018. Daarnaast zullen corporaties hun voorraad waar mogelijk "opplussen", daarbij gaan we uit van ten minste 500 woningen tot 2018. We werken aan voldoende voorraad in alle wijken, zodat mensen – als zij dat willen – in hun eigen wijk kunnen blijven wonen.

Nieuwe zelfstandige nultredenwoningen buiten een zorgcomplex worden zo gebouwd dat zij voor alle doelgroepen aantrekkelijk zijn. Daarmee bieden we enerzijds mensen met een zorgvraag of een beperking voldoende keuzevrijheid en anderzijds vormen we een woningvoorraad die toekomstbestendig is. We hanteren bij nieuwbouw bovendien als uitgangspunt een minimum van drie kamers (>70 m² woonoppervlak), omdat een 2-kamer woning niet meer past bij de kwaliteitsvraag van ouderen. Deze woningen zullen ook bijdragen aan de doorstroming.

Ook binnen de doelgroep ouderen: belangrijke inkomensverschillen

We houden in het woningbouwprogramma rekening met verschillen in inkomen en / of vermogen:

- Ouderen met een laag inkomen⁹ die geen vermogen uit overwaarde van een koopwoning of een andere bron hebben, zijn bij verhuizing vrijwel altijd aangewezen op de voorraad sociale huurwoningen. Dit stelt eisen aan de sociale huurvoorraad, zowel bij nieuwbouw als in de bestaande voorraad.
- Ouderen met een hoger inkomen of pensioen, waarvan een groot deel nu in een *koopwoning* woont. Zij wonen nu vaak met veel plezier in de huidige woning en laten zich in de praktijk niet snel verleiden tot iets anders. Meestal verhuizen zij pas werkelijk als daar vanwege gezondheid een dwingende aanleiding toe is. Uit woningbehoefteonderzoek blijkt dat velen hun koopwoning wensen te verruilen voor een huurwoning.

Door overwaarde op de woning hebben zij weliswaar vaak een 'spaarpot' opgebouwd, maar zij verheugen zich ook op een comfortabele en actieve 'oude dag' en zien de overwaarde op de koopwoning als een belangrijke bron om dat te verwezenlijken, vooral bij senioren waar het vermogen relatief beperkt is. Dat leidt tot een spanningsveld: overwaarde die nodig is voor huur of koop van een andere woning kan niet worden gebruikt voor 'lekker leven'.

Tegelijk hebben corporaties wettelijk slechts de taak om mensen binnen de formele 'doelgroep van beleid' financieel te ondersteunen op de woningmarkt door woningen onder de marktprijs te verhuren. Voor de groep die niet onder de doelgroep valt, geldt dus dat zij eventueel vrijkomend vermogen moeten aanwenden om een 'nultredenwoning' te huren of kopen die dezelfde kwaliteit(sbeleving) biedt als de huidige woning.

We zien de groep middeninkomens (tot ca. € 40.000) als doelgroep en zien het dan ook als onze taak om zo goed mogelijk in te spelen op hun woonwensen. Dat doen

⁸ Bron: WBO 2006 Rapportage Deventer, bijlage 5a, 7a.

⁹ Mensen met een inkomen tot de grenzen van de formele doelgroep van beleid volgens de definitie van het Ministerie van VROM. Zie begrippenlijst.

we door in onderhandelingen met ontwikkelaars aan te sturen op een goede prijs-kwaliteitverhouding bij nieuwbouw van nultredenwoningen, ook in het middensegment. We werken in overleg met de corporaties en ontwikkelaars aan nultredenwoningen in het middeldure (tot € 632,=) en dure huursegment (> 632,-) en een breed programma aan koopappartementen vanaf € 174.000, tenminste aanpasbaar, liefst nultreden.

Belangrijk effect: doorstroming leidt tot beschikbaarheid voor alle groepen

Doorstroming is de grootste motor achter beschikbaarheid van woningen op de woningmarkt. Het aanbieden van meer aantrekkelijke nultredenwoningen is daarom niet alleen belangrijk voor senioren en zorgvragers, maar ook voor alle andere woningzoekenden. De woning die wordt achtergelaten komt immers beschikbaar voor een ander huishouden. Vooral vrijkomende eengezinskoopwoningen zorgen meestal voor een keten van verhuizingen. Daardoor komen veel mensen aan bod binnen de bestaande woningvoorraad¹⁰.

Concreet betekent dat:

1. Realisatie van een overmaat aan nultredenwoningen door nieuwbouw: In het bouwprogramma alle appartementen en minimaal 50% van de eengezinswoningen als nultredenwoningen opnemen, totaal 2900. Door het programma voor een groot deel aanpasbaar te realiseren, kunnen we flexibel op de toekomstige vraag inspelen.
2. Opplussen van woningen (inzet: 500 woningen in tien jaar). Dit kan bestaan uit het volledig opwaarderen tot nultredenwoning, maar ook uit minder ingrijpend investeren, zoals het verwijderen van drempels, het plaatsen van een tweede toilet, etc.
3. Informeren van particuliere woningbezitters over woningaanpassing en aanpasbaar bouwen.

Werken aan wonen-welzijn-zorg

We werken binnen de gemeente Deventer aan wonen-welzijn-zorg aan de hand van de volgende kaders, waar we in deze Woonvisie op aanhaken:

- Visiedocument Wonen Zorg en Welzijn (januari 2006)
- Deventer ingedeeld in woonservicezones;
- De sociale structuurvisie en het sociaal programma 2005-2009;
- Het collegeprogramma 2005-2010;
- De (concept-)visies WMO en Wonen zorg en welzijn;
- De conceptnota accommodatiebeleid;

Het visiedocument Wonen Zorg en Welzijn (januari 2006) benoemt de volgende drie doelstellingen in het beleid:

1. We bieden aan de burgers van Deventer een gevarieerd en onderling afgestemd aanbod rond preventie, welzijn en behandeling/begeleiding om burgers zelfstandig en zelfredzaam te houden.
2. Het vraaggericht, betaalbaar en houdbaar neerzetten van een maatschappelijk aanvaardbaar en samenhangend stelsel van voorzieningen, geografisch gespreid voor burgers met beperkingen: op lichamelijk, geestelijk of psychosociaal gebied.
3. We bieden de mogelijkheid voor burgers met beperkingen om zoveel mogelijk en levensloopbestendig in de eigen wijk te wonen en te leven, met daarbij verzorging.

¹⁰ Een keten van verhuisbewegingen binnen de gemeente is niet gegarandeerd: instroom van elders doorbreekt de keten (maar komt elders op gang, en vice versa).

In de visie staan drie sporen voor de verdere uitwerking van wonen, welzijn en zorggerelateerde ontwikkelingen:

1. De inrichting van het aanbod voor de hele stad: keuzes voor aanbod op stedelijk niveau of juist op lokaal niveau, bijvoorbeeld in een woonservicezone;
2. Aandacht voor het landelijk gebied: specifiek aandacht voor vraagafhankelijk openbaar vervoer en multifunctionele accommodaties;
3. De uitwerking van het dienstenpakket in woonservicezones door het gefaseerd inrichten van woonservicegebieden. Het platform wonen, zorg en welzijn heeft het voortouw voor het opstellen van de ontwikkelingsplannen per pilot. In Rivierenwijk, Keizerslanden en Bathmen lopen pilots. De ervaringen daarmee worden gebruikt voor vervolgstappen in andere wijken en dorpen. In Deventer geldt de volgende indeling in woonservicegebieden:

Tabel 3.1: Gemeente Deventer. Indeling in woonservicegebieden.

| Stadswijken | Dorpen |
|--|----------------|
| 1. Binnenstad Raambuurt Knutteldorp | 10. Bathmen |
| 2. de Hoven | 11. Diepenveen |
| 3. Zandweerd | 12. Schalkhaar |
| 4. Borgele / Platvoet | |
| 5. Driebergenbuurt / Rode Dorp / Voorstad / Bekkumer | Kernen |
| 6. Keizerslanden / Tuindorp / Ziekenhuisbuurt | 13. Lettele |
| 7. Rivierenwijk / Hoornwerk / Deltabuurt | 14. Okkenbroek |
| 8. Colmschate noord | |
| a. Het Oostrik / Douwel / Blauwenoord | |
| b. Vijfhoek | |
| 9. Colmschate zuid / Snipperling | |

Bron: Deventer ingedeeld in woonservicezones; (gemeente Deventer)

Voor de verdeling van zorgwoningen binnen Deventer wordt door woningaanbieders, het zorgkantoor en gemeente in 2008 een gemeenschappelijk verdeelsysteem ingevoerd, met voorrang op basis van zorgbehoefte. Voor verdere details over inhoud en organisatie verwijzen we naar de hiervoor genoemde kaders.

3.2. De doelgroep van beleid

De doelgroep van beleid en de 'doelgroep+'

We hebben als taak om er voor te zorgen dat ook inwoners met een beperkt inkomen en vermogen goed aan bod komen op de woningmarkt. Daaronder vallen mensen uit alle groepen op de woningmarkt, met gedifferentieerde woonwensen, en dat vraagt dus om een gedifferentieerd aanbod aan sociale woningen.

In beginsel praten we over de 'officiële' doelgroep van beleid (afgebakend in inkomens- en huurprijsgrenzen; zie de tabel hierna). Modelmatige berekening¹¹ voor de gemeente Deventer wijst op een afname met ongeveer 1.000 huishoudens in 10 jaar, tot ruim 10.000 huishoudens in 2017. Overigens stromen zij grotendeels naar de doelgroep+: mensen met een inkomen tot ca. € 40.000 bruto per jaar. We benoemen deze groep

¹¹ Bij de inschatting van de omvang van de doelgroep van beleid in 2017 wordt het verdeeldheids scenario uit de rijksnota Mensen Wensen Wonen als uitgangspunt gehanteerd. Dit gaat uit van een gemiddelde economische groei van 1,5% per jaar. Bron: RIO 2003, VROM, WoON 2007, Gemeente Deventer 2007, bewerking Companen

mensen omdat hun inkomen beperkt hoger is dan dat van de doelgroep van beleid. Voor hen gelden geen formele inkomens- of huurprijsgrenzen. Ze ontvangen geen huurtoeslag, maar hebben tegelijk weinig mogelijkheden op de koopmarkt.

De 'Deventer doelgroep'

De tabel hierna legt een verband tussen inkomensklassen en een indicatieve, reële prijsstelling voor huren en kopen. Per huishouden verschilt uiteraard de werkelijke maximaal betaalbare maandlast aan wonen, bijvoorbeeld door inbreng van eigen vermogen of verplichtingen zoals schulden.

Tabel 3.2: Gemeente Deventer. Afbakening van de doelgroep van beleid en de doelgroep+

| Groep | Officiële doelgroep van beleid VROM | Doelgroep+ |
|---------------------------|---|---|
| Inkomensgrenzen 1-7-2008 | <ul style="list-style-type: none"> Alleenstaand, <65 t/m € 20.600 Alleenstaand, 65+ t/m € 18.525 Meerpersoons, <65 t/m € 27.950 Meerpersoons, 65+ t/m € 24.625 | Bruto jaarinkomen tot € 40.000 (geen formele grens) |
| Reële huurlasten 1-7-2008 | Grenzen VROM (1-7-2008) <ul style="list-style-type: none"> Maximale huur <23 jaar: € 349 Aftoppingsgrens <ul style="list-style-type: none"> 1 en 2 personen: € 500 3 of meer personen: € 535 Maximale huurgrens: € 632 | Om en nabij de maximale huurgrens voor sociale en middeldure huur: €632, huurprijsgrens |
| Hypotheekmogelijkheden | Aangewezen op sociale huur | € 170.000 / komt overeen met ongeveer € 625 netto hypotheeklast per maand |

De ambitie: doorstroming vergroten door verleiden van scheefwoners.

In hoofdstuk 2 beschreven we de ambitie: vergroten van de doorstroming door beperking van scheefheid. Dat betekent dus niet: het verder vergroten van de kernvoorraad sociale huurwoningen. We werken dit nu verder uit in relatie tot de doelgroep van beleid en de doelgroep+.

We benoemen drie mogelijkheden om scheefwoners te mobiliseren:

1. Verleiden: we kiezen ervoor huurders te verleiden naar wat betreft kwaliteit en prijs aantrekkelijke nieuwe koopwoningen te verhuizen. Bij de verdeling van deze woningen geven we huurders (die dus nu een deel van de kernvoorraad 'bezetten') voorrang. Herstructurering en nieuwbouw van andere typen woningen is een belangrijk middel om de verleiding invulling te geven.
2. "Prikkel": door bijvoorbeeld inkomensafhankelijk huurprijsbeleid toe te passen. Hierdoor is het voor huurders met een hoger inkomen niet meer aantrekkelijk om in de kernvoorraad te blijven wonen. Dit kan alleen toegepast worden bij nieuwe huurovereenkomsten. Het is juridisch niet mogelijk om dit bij alle scheefwoners te doen.
3. Niet toelaten: nieuwe woningzoekenden die niet tot de doelgroep behoren worden niet toegelaten tot de sociale huursector.

We kiezen er voor om de nadruk te leggen op 'verleiden' maar onderzoeken optie 2 ook¹². De tabel hierna toont hoe groot de groep is die kansrijk te verleiden is:

¹² We kiezen niet voor optie 3 omdat het in strijd is met het beginsel van de keuzevrijheid. Bovendien wordt bijna 90% van de woningen die te huur worden aangeboden verhuurd aan de doelgroep van beleid. Het aantal huishoudens dat huurt en niet tot de doelgroep van beleid behoort is vooral zo groot (geworden) door inkomensstijging.

Tabel 3.3: Gemeente Deventer. Te verleiden scheefwoners.

| Categorie | Totale omvang | Waarvan potentieel mobiel (a) | Potentiële hypotheek |
|--|---------------|-------------------------------|----------------------|
| Doelgroep+ (tussen doelgroep van beleid en € 40.000 bruto huishoudensinkomen) | 7.800 | 3.000 | Max. € 170.000 |
| Niet-doelgroep (> € 40.000 bruto huishoudensinkomen) | 1.200 | 400 | Vanaf € 170.000 |

(a) mensen tot 45 jaar (de groep mensen die doorgaans nog een stap in de wooncarrière wil maken; dit is een voorzichtige inschatting).

Bron: RIO 2003, VROM, WoON 2007, Gemeente Deventer 2007, bewerking Companen 2008

De ambitie om de doorstroming te vergroten en scheefheid te beperken richt zich op iedereen die 'scheef woont' maar heeft getalsmatig vooral effect op de doelgroep+. In beginsel lijken 3.400 huishoudens kansrijk om te verleiden.

Ter info: minder toewijzingen, meer herstructureringsurgente

Voor 2005 was sprake van 1.200 tot 1.400 toewijzingen van huurwoningen per jaar en er waren nauwelijks herstructureringsurgente. Nu zijn er 600 tot 700 toewijzingen per jaar en zo'n 125 tot 150 herstructureringsurgente. Dit aantal zal in de eerste vijf jaar ongeveer 150 woningen per jaar zijn. Voor de daarop volgende jaren zijn er nog geen concrete sloopplannen. Het is niet altijd eenvoudig om deze mensen te huisvesten omdat de (markt van de) kernvoorraad 'vast' zit. Ook daarom is het nodig dat er meer huurwoningen voor de doelgroep van beleid beschikbaar komen.

Instrumenten om te verleiden: een combinatie

Verleiden tot doorstromen doen we met behulp van de volgende instrumenten:

- We bouwen voor de huurders in de herstructureringswijk en elders in de gemeente sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen tot € 200.000 terug. De sociale koopwoningen en de goedkopere middeldure koopwoningen worden bij voorrang aan hen aangeboden. Een woningmarktonderzoek van de corporaties Rentree en Ieder1 (gereed begin 2009) biedt aanknopingspunten om ook de gewenste woningkwaliteit aan te bieden. Wanneer woningen met korting ten opzichte van de marktprijs worden aangeboden, koppelen de corporaties de woning aan een maatschappelijk eigendomsconstructie zoals bijvoorbeeld KoopGarant / maatschappelijk gebonden eigendom. Voordeel van deze constructie is dat de woningen blijvend beschikbaar blijven voor mensen met een lager inkomen, en dat de woning, bij veranderende behoefte, ook weer als huurwoning kan worden aangeboden.

De corporaties verkopen naar eigen inschatting ca. 1.000 huurwoningen aan (zittende) huurders. Wanneer de zittende huurder niet wil kopen krijgen bij vrijkomen van de woning starters die een huurwoning achterlaten voorrang, zoals bij paragraaf 3.3 beschreven.

De effecten van deze maatregelen zullen pas na enkele jaren zichtbaar worden. Om de voortgang en de effecten te kunnen volgen, monitoren we jaarlijks de sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen en de druk op de sociale huurmarkt. Op basis daarvan sturen we de plannen of de ambitie bij.

Concreet betekent dat:

4. Verleiden van mensen die 'scheef wonen' tot verhuizen naar een koopwoning of duurdere huurwoning, door aanbod van aantrekkelijke nieuwe woningen en hen in de koopsector tot € 200.000 voorrang te verlenen bij toewijzing hiervan.
5. Onderzoeken van experimenteel inkomensafhankelijk huurbeleid en mogelijke prikkels om mensen met een (veel) hoger inkomen te bewegen tot verhuizen naar de vrije sector.
6. Inkrimping van de kernvoorraad met ongeveer 1.000 woningen in tien jaar, door verkoop van huurwoningen (1.000) en een verschuiving binnen de woningvoorraad door sloop-nieuwbouw
7. 1.500 sloop sociaal huur in herstructurering vervangen door 1.000 nieuwbouw in sociale huur in bestaand stedelijk gebied en 500 in uitlegebieden en dorpen.
8. Om de voortgang en de effecten te kunnen volgen, monitoren we jaarlijks de sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen en de druk op de sociale huurmarkt..

3.3. Starters

Starters op de huurmarkt en op de koopmarkt

Wanneer we spreken over starters is het belangrijk onderscheid te maken tussen starters op de huur- en de koopmarkt. Starters die uit huis gaan of vanaf een kamer een woning zoeken zijn doorgaans jonger (meestal tot 23 jaar) en vooral op zoek naar een sociale huurwoning. Starters op de koopmarkt vormen een duidelijk andere groep. Vaker gaat het om meerpersoonshuishoudens, met meer financiële mogelijkheden (soms een dubbel inkomen) en een hoger wenspatroon, liefst een gezin. Ook hier zetten we ons in voor de groep mensen met een inkomen tot € 40.000.=.

Uit analyse blijkt dat zowel het aantal sociale huurwoningen als koopwoningen relatief groot is in Deventer. Daarmee gaan we echter voorbij aan de daadwerkelijke beschikbaarheid van woningen en de kwaliteit van woning en omgeving.

- Op de huurmarkt constateerden we een grote scheefheid. Daardoor is de beschikbaarheid beperkt: binnen Deventer zijn de wachttijden doorgaans minimaal 2 jaar vanaf het moment van inschrijving. Door bevordering van doorstroming en beperking van de scheefheid (zie de paragraaf doelgroep van beleid) vergroten we ook de beschikbaarheid van huurwoningen voor starters op de woningmarkt. Gezien de aard van de woningvoorraad kiezen we niet voor nieuwbouw van huurwoningen specifiek voor starters.
- Op de koopmarkt zien we dat appartementen worden aangeboden voor prijzen vanaf € 80.000,= k.k. Kanttekening hierbij is, dat deze woningen minder in trek zijn bij starters en gedeeltelijk onder de herstructureringsopgave vallen. Daarom nemen we in het nieuwbouwprogramma 700 woningen op tot € 174.000,= (300 appartementen, 400 eengezins) en 500 in de klasse middelduur laag tot € 200.000 (300 appartementen en 200 eengezins). Totaal 1200 betaalbare koopwoningen voor starters. Op basis van marktonderzoek van de corporaties Rentree en Ieder1 nemen we in de prestatieafspraken op welke prijs-kwaliteit wél in trek is bij starters. De maandlasten voor deze woningen zijn vergelijkbaar met woningen in de sociale huurcategorie. Hiervan profiteren ook starters.

Door verkoop vergroten we het aanbod verder (schatting: ca. 500 appartementen, 500 eengezinswoningen).

Daarnaast bieden alle in Deventer actieve corporaties aan starters meer kansen op de koopmarkt met aanvullende inkomensondersteunende concepten, zoals

KoopGarant. In overleg met de corporaties evalueren we de doelmatigheid van de verschillende concepten in 2013, om op basis daarvan het aanbod zo nodig bij te stellen.

Starters op de koopmarkt krijgen, om doorstroming te bevorderen, voorrang bij sociale koop (tot € 174.000) en bij koop in de klasse middelduur laag (tot € 200.000). Eerst worden de woningen aangeboden aan starters op de koopmarkt uit Deventer die een sociale huurwoning van een Deventer corporatie achterlaten. Vervolgens krijgen starters uit de regio Stedendriehoek die een sociale huurwoning achterlaten voorrang en tenslotte komen alle overigen in aanmerking. Voor de sociale koopwoningen (tot € 174.000) geldt in principe een maximaal bruto gezinsinkomen van € 40.000 per jaar, maar bij achterlaten van een sociale huurwoning wordt geen maximum inkomensgrens gesteld.

De gemeente Deventer kiest niet voor het instrument van startersleningen. Met de hiervoor genoemde maatregelen komen 2.200 betaalbare koopwoningen (1.200 nieuwbouw en 1.000 verkochte huur) beschikbaar voor starters. Tegelijk stimuleren wij doorstroming, zodat er meer aanbod komt van sociale huurwoningen.

Concreet betekent dat het volgende:

9. Nieuwbouw van 700 sociale koopwoningen en 500 koopwoningen < € 200.000 tot 2018 met voorrang voor koopstarters die een sociale huurwoning achterlaten.
10. Verkoop van ca. 1.000 huurwoningen tot 2018 met voorrang voor zittende huurders en koopstarters die een sociale huurwoning achterlaten.
11. In 2013 evaluatie van bestaande ondersteunende maatregelen voor starters van de corporaties

3.4. Bijzondere doelgroepen

De gemeente en de corporaties hebben afspraken gemaakt over de huisvesting van asielzoekers en de vluchtelingen die onder de regeling van het generaal pardon vallen. De corporaties hebben zich verplicht de van rijkswege opgelegde aantallen te huisvesten. Ten aanzien van de generaal pardonners is een ruimere regeling overeengekomen. Over de huisvesting van verschillende specifieke doelgroepen (cliënten van instellingen) zijn eveneens afspraken gemaakt.

De komende tijd zullen de gemeente en de corporaties in ieder geval prestatieafspraken maken over de huisvesting van:

- zwerfjongeren;
- oudere verslaafden;
- veelplegers.

Daarnaast willen wij afspraken maken over de huisvesting van buitenlandse studenten en buitenlandse werknemers.

Concreet betekent dit het volgende:

12. Voortzetting van de bestaande afspraken ten aanzien van de huisvesting van asielzoekers en cliënten van instellingen.
13. Nadere afspraken met de corporaties over de huisvesting van zwerfjongeren, oudere verslaafden en veelplegers en over huisvesting buitenlandse studenten en buitenlandse werknemers.

3.5. Vestigers met werk in Deventer

We houden in het bouwprogramma rekening met vestiging en vertrek van huishoudens. Jaarlijks vestigen zich meer huishoudens in Deventer dan er vertrekken en daarom voegen we jaarlijks ca. 150 woningen extra woningen toe, bovenop de 300 woningen voor het opvangen van de eigen vraag.

Momenteel wonen in de gemeente Deventer relatief meer mensen met een laag inkomen dan in de omliggende gemeenten. Dit is een gebruikelijk beeld bij landelijk en stedelijk gebied. We willen het aandeel midden- en hogere inkomens vergroten voor een goede balans tussen verschillende inkomensgroepen.

Voor het bouwprogramma betekent dat: voor de vestigers een accent op middeldure en dure koopwoningen, met name eengezinswoningen. We kiezen nadrukkelijk voor samenhang met de rest van het woningbouwprogramma: het voorzien in de behoefte van de eigen inwoners, ongeacht hun inkomen of woonwensen, staat voorop.

Concreet betekent dat het volgende:

14. Een aandeel middeldure en dure koopwoningen in het programma voor vestigers.

4. Uitwerking 2. Programma voor stad, wijk en dorp

In dit hoofdstuk werken we toe naar een concreet woningbouwprogramma voor nieuwbouw, sloop, verkoop en opplussen van de woningvoorraad. Maar eerst schetsen we enkele randvoorwaarden en overwegingen die leidend zijn bij uitvoering van het programma. Het woningbouwprogramma werken we verder uit naar de wijken en dorpen binnen de gemeente Deventer. In dit hoofdstuk geven we daar de hoofdlijn van, in deel II zijn de wijken en dorpen afzonderlijk uitgewerkt.

4.1. Randvoorwaarden en overwegingen bij het programma, kwaliteit, duurzaamheid, bijzondere woonvormen

Uitvoeren huidige transformaties...

Er gebeurt al veel in Deventer om de kwaliteit van het wonen te verbeteren. Met name de wijken Rivierenwijk en Keizerslanden springen in het oog; hier is een samenhangend pakket aan maatregelen opgesteld en veel projecten zijn al uitgevoerd of in uitvoering. Maar ook op kleinere schaal zijn er tastbare ontwikkelingen, zoals de herontwikkeling in Zandweerd-Noord, de Raambuurt en Hoornwerk. Wel lag de nadruk in eerste instantie met name op de fysieke aspecten en is juist het fysieke transformatietempo in Deventer in de afgelopen jaren lager dan beoogd. Er is duidelijk minder nieuw gebouwd en minder gesloopt. De opgaven zijn echter nog steeds actueel. Daarom als insteek: uitvoeren en afronden van bestaande programma's.

.. maar ook enkele buurten nieuw op de agenda

Vernieuwing is een blijvend proces. In de loop van de tijd dienen zich steeds nieuwe gebieden aan die om een impuls vragen. De wijken Oude Zandweerd¹³, Voorstad Oost, Havenkwartier en Sluiskwartier voegen we toe aan de wijken waar gemeente en corporaties (en evt. andere partijen) samen voor een impuls moeten zorgen.

En tot op heden waren het vooral wijken met veel corporatiebezit waar de fysieke en sociale problemen zich concentreerden. In Deventer zien we inmiddels ook in wijken met veel particulier bezit tekenen van verval optreden. In wijken en buurten waar veel particuliere verhuur voorkomt, is het onderhoud van woning en omgeving soms onder de maat. En ook in "koopbuurten" uit de jaren '70, zoals de buurt Het Oostrik¹⁴, zien we een langzame achteruitgang van de populariteit van de woningen, de staat van de omgeving en een toename van sociale problematiek. De aanpak van deze wijken staat nog in de kinderschoenen. Het bezit is versnipperd en een grootschalige aanpak moet met zeer veel partijen worden afgestemd. Dat vraagt om een nieuw soort aanpak. Daarom is ook Het Oostrik op de agenda geplaatst van wijken die prioriteit krijgen (zie ook deel II van deze Woonvisie).

Behoud van kwaliteit in andere wijken en buurten

In het grootste gedeelte van Deventer is het goed wonen en leven en dat willen we zo houden. Het betekent wel, dat we ook in wijken waar het goed gaat de vinger aan de pols houden. Zo kunnen we eventuele achteruitgang voor zijn of in een vroeg stadium

¹³ Gerard ter Borch e.o.

¹⁴ Het Oostrik was oorspronkelijk een huurwijk met 900 huurwoningen, maar is nu voor het overgrote deel verkocht. De daardoor ontstane onduidelijke afbakening tussen privaat en publiek gebied wordt gezien als één van de zorgpunten voor het beheer van de openbare ruimte.

aanpakken. De bestaande gemeentelijke monitor "Leefbaarheid en Veiligheid" is daarbij een belangrijk hulpmiddel.

Steeds minder uitbreiding, steeds meer herontwikkeling

Uit een overzicht van de pijplijnplannen en hun planstatus blijkt voldoende ruimte om de eerstkomende jaren de behoefte aan uitbreiding en herstructurering op te vangen. Wanneer we geen rekening houden met vertraging en planuitval zijn er volgens de planningslijst¹⁵ tot 2018 bouwplannen voor:

- 9.000 nieuwe woningen in stedelijk gebied en uitbreiding, waarvan ruim 600 woningen in Vijfhoek, ca. 1.100 tot 1.200 in Steenbrugge, ca. 2.000 in Keizerslanden (incl. Ziekenhuisterreinen) en 1.000 in Rivierenwijk, ca. 300 in Diepenveen en ruim 400 in Schalkhaar. (Dit is exclusief Deventer Noord-oost).
- Circa woningen 200 in Bathmen, en ca 60 in Lettele en Okkenbroek.

Tot 2018 is er voldoende ruimte om woningen te bouwen (Steenbrugge inbegrepen). In Lettele en Okkenbroek evenwel dienen voor de periode vanaf 2013 nieuwe locaties beschikbaar te komen.

De groei van het aantal huishoudens vlakt, naar het zich laat aanzien, af waardoor op termijn mogelijk minder behoefte is aan uitbreidingslocaties. Bovendien: er liggen grote kansen op functieveranderingslocaties binnen de bestaande stad, waarvan het Havenkwartier de belangrijkste is!

In de dorpen zoeken we vooral ruimte voor de huisvesting van de eigen behoefte en die van het buitengebied. Dat vraagt voortzetting van het alerte beleid van De Marken om binnen de dorpskommen telkens geschikte ontwikkellocaties beschikbaar te krijgen.

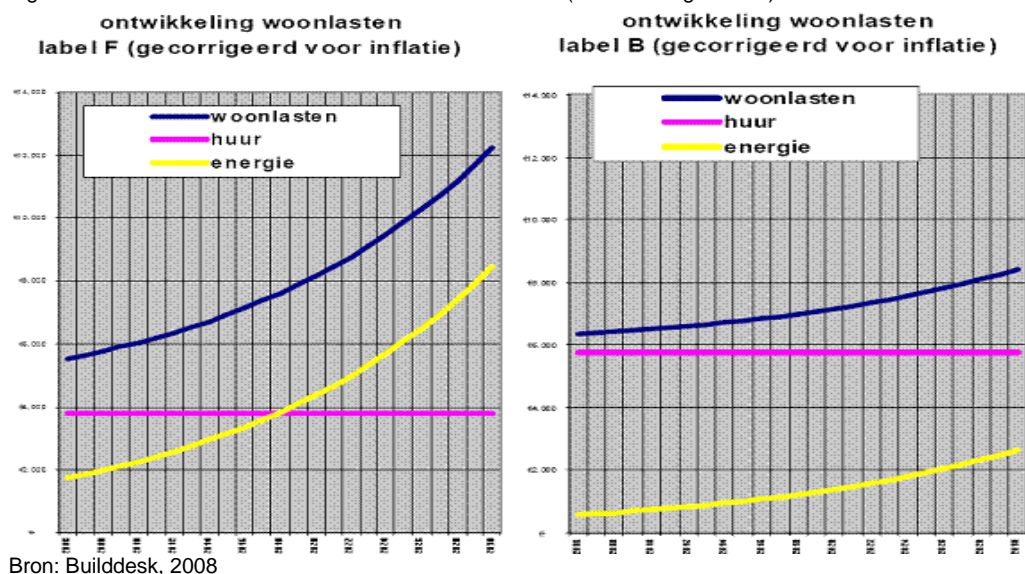
Duurzaamheid: toekomstbestendigheid, milieuvriendelijk, energiezuinig, met aandacht voor ecologie

Als het gaat om duurzaamheid maken we onderscheid in vier elementen:

- Toekomstbestendigheid: woningen die ook in volgende decennia bruikbaar zijn.
- Milieuvriendelijk: woningen die gebouwd zijn met minder milieubelastende materialen, of gelegen zijn in een duurzame woonomgeving.
- Energiezuinig: energiebesparing is niet alleen voor het milieu gunstig, maar ook voor de portemonnee. Met name huishoudens met een laag inkomen zagen de afgelopen jaren de energielasten een steeds grotere component worden in hun woonlasten. Dit vraagt om energiebesparend bouwen en om investeren in bestaande woningen.
- Ecologie: woningen bouwen met kunstmatige nestgelegenheden daarin geïntegreerd, met name voor de gierzwaluw.

¹⁵ Gemeente Deventer, planninglijst versie 30-09-2008

Figuur 4.1: Gemeente Deventer. Illustratie van woonlasten (huur + energielasten).



Bron: Builddesk, 2008

Tot voor kort beperkte de aandacht zich op woningniveau vooral tot het voldoen aan de EnergiePrestatieCoëfficiënt (deel van het Bouwbesluit) en de Convenanten Duurzaam Bouwen. Op het niveau van nieuwe woonlocaties hanteren we tot op heden een EPL-waarde van ten minste 7 als energieprestatienorm; voor renovatieprojecten geldt een EPL-waarde van ten minste 6,5 (EPL 10 is CO₂-neutraal).

Aan hand van GPR-Gebouw (maatlat voor duurzaamheid van woningen) worden extra duurzaamheidsmaatregelen vastgelegd.

In het nieuwe gemeentelijk klimaatbeleid streven we naar extra energiebesparing bij nieuwe, maar vooral bij bestaande woningen.

Om die reden kiezen we bij sociale huurwoningen als extra maatregel voor energiebesparing/CO₂ reductie. In dat verband ondersteunen we het aanbod van de corporaties aan de overheid (februari 2007). Corporaties geven daarin aan dat ze de mogelijkheden leveren om het gasverbruik van hun woningvoorraad met ten minste 20 procent te verminderen tot 2020, om zo de energielasten (een substantieel deel van de vaste lasten van de huurders) te verlagen. Daartoe richten we een lokale transitiecoalitie op waaraan ook andere (bouw)partijen deelnemen. Deze aanpak nemen we op in het op te stellen gemeentelijk Klimaatplan 2009-2014. Aanvullend ondertekende het college van B en W in 2008 een convenant waarin de gemeente aangeeft zelf alleen nog FSC-hout toe te passen en met andere partijen daarover afspraken te maken.

Door de vele renovatie en nieuwbouwprojecten van de afgelopen jaren wordt aangenomen dat het aantal nestgelegenheden van de gierzwaluw, een typische bewoner van het stedelijke milieu, dramatisch is afgenomen. Bij nieuwbouw en/of renovatie wordt standaard kunstmatige nestgelegenheid toegepast. Deze nestgelegenheid zit op minstens 3 meter vanaf de grond, zit bij voorkeur op het oosten of het noorden en de aanvliegroute voor de gierzwaluw is vrij. Voor de huismus, een andere stadsvogel, wordt standaard kunstmatige nestgelegenheid toegepast in de vorm van de vogelvide of speciale dakpannen.

Bijzondere woonvormen: woongroepen en particulier opdrachtgeverschap

Keuzevrijheid is een belangrijke kwaliteit. Daaronder vallen ook bijzondere woon- of bouwvormen. We noemen:

- Woongroepen
- Particulier opdrachtgeverschap, al dan niet in collectief verband.

We geven in bestemmingsplannen en exploitatieplannen de ruimte aan voor kavels en voor collectief particulier opdrachtgeverschap waaronder die van projecten voor mens- en milieuvriendelijk wonen, afhankelijk van locatie- en situatiespecifieke afwegingen zoals schaal van ontwikkeling en exploitatie. We gaan uit van een aandeel van ongeveer 30% van de middeldure en dure koop voor kavels en collectief particulier opdrachtgeverschap, uiteraard afhankelijk van locatie- en situatie specifieke overwegingen zoals schaal van ontwikkeling en exploitatie. We laten het vervolgens aan 'de markt' over om met initiatieven te komen voor deze vormen van bouwen of wonen.

Concreet betekent dat:

15. Extra maatregelen voor energiebesparing/CO2 reductie voor zowel nieuwe als bestaande woningen opnemen in het gemeentelijk Klimaatplan 2009-2013, waarbij te realiseren EPLwaarden voor woningbouw worden vastgelegd.
16. Corporaties geven inhoud aan hun toezegging om het gasverbruik in hun woningbezit in de komende tien jaar met minsten 20% te verminderen, met het energielabel als hulpmiddel.
17. Gemeente initieert lokale transitiecoalitie met bouwende partijen voor energietransitie in de gebouwde omgeving.
18. Bij nieuwbouw en/of renovatie wordt per strekkende 3 meter gevel een nestgelegenheid voor de gierzwaluw ingebouwd. Voor nestgelegenheid huismus heggen als afscheiding toepassen.

4.2. Accentverschuiving in de wijkvernieuwing

In de komende jaren zien we drie belangrijke accentverschuivingen in de wijkvernieuwing. Het gaat om accentverschuivingen die de laatste jaren al zijn ingezet.

- Wijkvernieuwing krijgt steeds meer een integraal karakter. Vernieuwing zich in het verleden vaak op vooral fysieke transformatie, met herhuisvesting in andere wijken als gevolg. Sociale aspecten krijgen nu echter een steeds volwaardiger rol in de plannen. Daarmee gaan we meer uit van de kansen én de problemen binnen de wijk met haar bewoners. Dit neemt uiteraard niet weg dat fysiek investeren een belangrijke rol blijft spelen in veel wijken en buurten. Voor nieuwe transformatiewijken maken we per wijk een eigen aanpak, soms met nadruk op fysiek ingrijpen, soms meer sociaal. Bij het opstellen van vernieuwingsplannen sluiten we aan bij het Beleidskader ontwikkelingsgebieden en het daaropvolgende Sociaal programma ontwikkelingsgebieden.
- Ook zien we een accentverschuiving naar meer chirurgisch ingrijpen. De vernieuwing in de Rivierenwijk en Keizerslanden gaat gepaard met grootschalige sloop en nieuwbouw. In de wijken die na 2008 op de agenda staan, gebeurt dit op kleinere schaal. De nadruk ligt meer op het aanpakken van specifieke plekken binnen de wijk. De leerpunten van de vernieuwing van de Rivierenwijk en Keizerslanden nemen we mee in plannen voor vernieuwing in andere wijken.

- Tot slot zien we steeds vaker een regierol van de corporatie bij wijkvernieuwing. We herbevestigen deze gegroeide praktijk, waarbij normaliter de gemeente de meest logische partijen uitnodigt om samen te komen tot een goede rolverdeling. De gemeente vormt enerzijds haar eigen visie (met in elk geval randvoorwaarden voor ontwikkeling), anderzijds is het belangrijk om tot één gezamenlijk plan te komen. En afhankelijk van de prioriteit bij de gemeente kiest zij haar rol: actief en sturend bij hoge prioriteit, meer randvoorwaardenstellend en faciliterend bij lagere prioriteit.

Sociaal programma ontwikkelingsgebieden

Zoals hiervoor benadrukt is wijkvernieuwing meer dan investeren in stenen. Het Beleidskader Ontwikkelingsgebieden schetst de gemeentelijke visie op de transformatie van de Deventer woningvoorraad in 4 grote en 7 kleinere ontwikkelingslocaties. Het daarop volgende (en aanvullende) Sociaal Programma Ontwikkelingsgebieden beschrijft de extra inspanningen van de gemeente om de sociale kwaliteit in de ontwikkelingsgebieden te versterken.

Doel van het sociaal programma is: het versterken van sociale kwaliteit, uitgewerkt naar drie kenmerken: cohesie, leefbaarheid, betrokkenheid.

De ruggengraat van het sociaal programma wordt gevormd door twee deelprogramma's: Opgroeiwijk en Zorg op maat. Daarbinnen is sprake van fysieke investeringen (scholen, recreatieve voorzieningen, ontmoetingsruimten, zorg- en woonzorgvoorzieningen, herinrichting openbare ruimte), opzet van netwerken en inzet van professionals en vrijwilligers. De gemeente voert de regie over deze deelprogramma's, wat een stevige bijdrage van anderen niet uitsluit.

In de raamovereenkomst met de corporaties die op 24 januari 2003 is getekend, is vastgelegd dat extra gemeentelijke investeringen in voorzieningen voor gezinnen en ouderen zoveel mogelijk worden geconcentreerd in de ontwikkelingsgebieden. Dit is opgenomen in de ontwikkelingsvisies voor Rivierenwijk en 'Wijk 4' (m.n. Keizerslanden). In dat kader worden nog enkele inventarisaties uitgevoerd (bestaande accommodaties, demografische ontwikkeling, nulmetingen).

Concreet betekent dat het volgende:

19. Bij het opstellen van vernieuwingsplannen voor de wijken sluiten we aan bij het Beleidskader ontwikkelingsgebieden en het daaropvolgende Sociaal programma ontwikkelingsgebieden.

4.3. Indicatief woningbouwprogramma, 2008 t/m 2017

De hiervoor beschreven kwalitatieve ambities hebben ook een kwantitatieve uitwerking, in aantallen nieuw te bouwen en te slopen woningen. Dat vraagt om ruimte in de bestaande stad en dorpen, maar ook om ruimte voor uitbreiding. Hierna schetsen we die opgave.

Programma

Het hierna volgende programma baseerden we op de huishoudensprognose, de analyse van vraag en aanbod op de woningmarkt (zie bijlage 3), de gemeentelijke planning voor sloop en nieuwbouw (planninglijst 30-09-2008, voor zover niet meer te beïnvloeden) en de beleidsmatige keuzes zoals verwoord in deze Woonvisie. Uitgangspunten voor het gemeentelijk indicatief woningbouwprogramma zijn:

- Netto nieuwbouw van 4.500 woningen tot 2018
- De corporaties verkopen ca. 1.000 sociale huurwoningen in periode 2008-2018. De corporaties slopen ruim 1.500 sociale huurwoningen in periode 2008-2018.
- De corporaties bouwen ca. 1.500 nieuwe sociale huurwoningen in de periode 2008-2018.

- We gaan uit van ca. 230 nieuwe sociale huurwoningen in Steenbrugge, handhaven programma's op uitleg in de Vijfhoek (ca 80), Schalkhaar (ca 110), en ca 60 op uitleggebieden in de dorpen Bathmen, Lettele en Okkenbroek. In bestaande wijken zijn ca 1.000 sociale huurwoningen gepland.
- Aan de hand van een jaarlijkse monitor en het 4-jaarlijkse regionale Woningmarktonderzoek wordt aan de raad gerapporteerd over de ontwikkeling van de woningmarkt.

Tabel 4.1: Gemeente Deventer. Indicatief woningbouwprogramma 2008 t/m 2017.

| KOOPWONINGEN | Nieuwbouw | | Door verkoop | Door opplusse n | Door sloop | Effect |
|--|----------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|
| | aantal | % | | | | |
| Sociaal Eengezinswoningen 50% nultrade | + 400 | 7% | + 500 (a,b) | | | + 900 |
| Sociaal Appartementen -nultrade | + 300 | 5% | + 500 (a,b) | | | + 800 |
| Vrije sector middelduur laag Eengezinswoningen 50% nultrade | +200 | 3% | | | | +200 |
| Vrije sector middelduur laag Appartementen -nultrade | +300 | 5% | | | | +300 |
| Vrije sector Eengezinswoningen 50% nultrade | + 2.700 | 45% | | | | + 2.700 |
| Vrije sector Appartementen -nultrade | + 300 | 5% | | | | + 300 |
| Totaal koop | + 4.200 | 70% | + 1.000 | | | + 5.200 |
| HUURWONINGEN | | | | | | |
| Sociaal Eengezinswoningen 50% nultrade | +700 (a) | 12% | -500 (a,b) | | - 200 | 0 |
| Sociaal Appartementen niet-nultrade | | | - 500 (a,b) | - 500 | - 1.300 | - 2.300 |
| Sociaal Appartementen -nultrade | + 800 (a) | 13% | | + 500 | | + 1.300 |
| Vrije sector Eengezinswoningen 50% nultrade | + 200 | 3% | | | | + 200 |
| Vrije sector Appartementen -nultrade | + 100 | 2% | | | | + 100 |
| Totaal huur | + 1.800 | 30% | - 1.000 | | - 1.500 | - 700 |
| Totaal | + 6.000 | 100% | Saldo 0 | Saldo 0 | - 1.500 | + 4.500 |

(a) Bij maatschappelijk gebonden eigendom: woningen zijn na mutatie ook weer als huurwoning in te zetten. Dit maakt alert inspelen op vraagveranderingen beter mogelijk.

(b) Op basis van een inschatting door de corporaties. De werkelijke aantallen hangen af van keuzes in de voorraad van de corporaties.

| Prijsklasse | Koop | Huur (prijsgrenzen VROM 2008) |
|--------------------------------|---------------------------|--|
| Sociaal | < € 174.000 | Tot € 535 (hoogste aftoppingsgrens) |
| Middelduur laag (vrije sector) | € 174.000 tot € 200.000 | Van € 535 tot € 632 (huurtoeslaggrens) |
| Middelduur hoog (vrije sector) | € 200.000 tot € 250.000 | Van € 535 tot € 632 (huurtoeslaggrens) |
| Duur (vrije sector) | > € 250.000 tot € 350.000 | Vanaf € 632 |

Concreet betekent dat het volgende:

20. Het woningbouwprogramma volgens tabel 4.1 hanteren als uitgangspunt voor het stedelijk totaal.
21. Aan de hand van een jaarlijkse monitor en het 4-jaarlijkse regionale Woningmarktonderzoek wordt aan de raad gerapporteerd over de ontwikkeling van de woningmarkt.

4.4. Opgaven en prioriteiten per wijk, buurt of dorp

In de voorgaande paragrafen omschreven we de ambitie voor het wonen op het niveau van de gemeente als geheel. Maar in de wijken en dorpen 'gebeurt het'. Dat is de leefwereld van de inwoners van Deventer. We hebben daarom per wijk of dorp een visie opgesteld voor de komende jaren. Soms is dat vooral behoud van kwaliteit, soms moet er meer gebeuren. De volledige visie, met een programma-indicatie en schema met acties en maatregelen, is opgenomen in deel II. Hier vatten we de accenten per wijk samen. Ingegeven door de aard van de plek of de opgave verdeelden we de wijken, buurten of dorpen van de gemeente Deventer in drie gebiedstypen:

- A. Prioriteitswijken voor het woonbeleid en programma. Dit zijn gebieden waar nieuw beleid nodig is, gekoppeld aan nieuwe visievorming en / of maatregelen en acties.
- B. Op punten bijstellen van beleid en programma: dit zijn gebieden waar het vooral aankomt op uitvoering van het beleid en de acties en maatregelen, maar waar op accenten wijzigingen of aanvullingen nodig zijn op de bestaande inzet.
- C. Voortzetten beleid en programma: in deze gebieden stellen we geen nieuw beleid voor, maar blijven we de bestaande lijn volgen.

De gebieden zijn als volgt verdeeld:

Tabel 4.2: Gemeente Deventer. Herstructureringswijken en –buurten, agenda 2008.

| Prioriteitswijken voor het woonbeleid en programma | Op punten bijstellen van beleid en programma | Voortzetten beleid en programma |
|--|--|-----------------------------------|
| Oude Zandweerd | Keizerslanden | Steenbrugge |
| Voorstad-oost | Borgele / Platvoet | Zandweerd Noord |
| Havenkwartier | Rivierenwijk | Raambuurt, Hoornwerk, Knutteldorp |
| Het Oostrik - Blauwenoord | De Hoven | Binnenstad |
| Sluiskwartier | Bathmen | Vijfhoek |
| Burgersdijk (Rode dorp / Blauwe daken) | Diepenveen, Schalkhaar | Colmschate-Zuid |
| | Lettele, Okkenbroek, buitengebied | Klein- en Groot Douwel |

In deel II van deze Woonvisie wordt een uitwerking gemaakt per wijk en buurt.

4.5. Vergelijking plannen en programma

Boeggolf aan plannen heeft functie als buffer

De gemeente Deventer heeft pijplijnplannen (zowel harde als zachte) voor ruim 9.000¹⁶ woningen in de periode tot 2018 komende jaren. Het programma voor het wonen gaat uit van netto 4.500 extra woningen (6.000 nieuw en 1.500 sloop). Dit lijkt een groot overschot aan plannen, maar de praktijk leert ook dat 30% tot 40% van de plannen vertraagd of helemaal niet tot ontwikkeling komt. Het is dan ook raadzaam om 30% tot 40% overmaat in het programma aan te houden. Behalve dat zo'n overmaat meer garanties biedt om jaarlijks ca. 600 woningen te realiseren, biedt het ook flexibiliteit in het temporiseren of versnellen van projecten.

¹⁶ Dit is exclusief Deventer Noord-oost

Optelsom plannen en projecten per wijk: gelijk aan ambitie voor de hele gemeente?

We presenteerden een programma voor woningbouw tot 2018, met daarin kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden. Dat programma is afgestemd op huishoudensgroei, woonwensen van consumenten en ambities van de gemeente, zoals bevordering van de doorstroming. Het vormt een belangrijke basis voor dit woonbeleid. In een ideaalsituatie is de optelsom van alle individuele projecten en plannen in de gemeente dan ook precies gelijk aan het programma voor de gemeente als geheel.

Met die gedachte vergeleken we alle plannen en projecten met het bouwprogramma voor Deventer als geheel. De kwalitatieve optelsom van projecten en plannen kwam niet geheel overeen met de ambitie van de gemeente Deventer als geheel:

- Er zijn meer dure koopwoningen gepland dan wat het programma beoogt; conform het programma zijn juist ook kwalitatief goede en moderne sociale koopwoningen nodig om doorstroming vanuit sociale huur mogelijk te maken.
- Er zijn veel meer appartementen gepland dan door consumenten gewenst wordt.

Ambities waarmaken? Dan projecten ombuigen.

In deel II van deze Woonvisie presenteren we per wijk een indicatief programma. Dat programma baseerden we op het totale programma en op informatie over de aard van de wijken zelf. We merken per wijk ook op in welke richting bestaande plannen zouden moeten worden bijgesteld, willen we de ambitie op het niveau van Deventer waarmaken.

De optelsom van alle wijkprogramma's komt in *kwalitatieve* zin overeen met het beoogde programma voor de gemeente Deventer als geheel, maar gaat wel uit van de ruim 9.000 woningen conform de projectenplanning in plaats van de 6.000 in het programma. Bij andere aantallen woningen houden we vast aan de kwalitatieve (procentuele) verdeling per wijk. Zo past het programma ook bij planuitval of -vertraging bij de gemeentelijke ambitie.

Ombuigen van plannen kan niet onbeperkt

We zijn ons er van bewust dat het ombuigen van projecten niet altijd en overal mogelijk is. Andere overwegingen – financieel, ruimtelijk, procedureel – zijn van invloed op de uiteindelijke omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma. We schetsen in deze Woonvisie de samenstelling die vanuit het wonen ideaal is om aan de gemeentelijke ambitie tegemoet te komen. Dat is een ambitie om na te streven en waar reëel mogelijk ook af te dwingen.

5. De uitvoering

Het door ons voorgestane beleid brengen wij tot uitvoering vanuit drie invalshoeken:

- De gemeente als regisseur
- De gemeente als investeerder
- De gemeente als schepper van (wettelijke) randvoorwaarden

Deze drie invalshoeken werken we hierna uit.

5.1. De gemeente als regisseur

Per project een rolverdeling bepalen

Succesvol beleid is beleid dat in overleg met de verschillende actoren tot stand komt: dat vraagt om open processen, met vroegtijdige betrokkenheid van bedrijven, instellingen en bewoners. We kiezen voor een herbevestiging van de gegroeide praktijk. Daarin nodigt normaliter de gemeente de meest logische partijen uit om samen te komen tot een goede rolverdeling.

We vormen enerzijds altijd onze gemeentelijke visie (met in elk geval randvoorwaarden en een programma voor ontwikkeling). Anderzijds is het belangrijk om tot één gezamenlijk plan te komen. Per locatie geven we aan bij welke doelgroepen en in welke prijsklassen accenten moeten liggen. Bij projecten die hieruit voortvloeien geldt, dat we zowel corporaties als andere ontwikkelende partijen in een vroeg stadium bij de planontwikkeling betrekken.

De woningcorporaties spelen een speciale rol in het investeren in de gemeente Deventer. We zien dat corporaties niet alleen investeren in “de stenen”, maar afhankelijk van de locatie ook breder: in de woonomgeving de leefbaarheid, economische (wijk)ontwikkeling en daarmee de mogelijkheid tot sociale stijging. Dit gaat uit van het vergroten van de kracht van de wijk en haar inwoners. Per project speken we daarom met de corporaties een rolverdeling af. Afhankelijk van de prioriteit bij de gemeente kiest zij haar rol: actief en sturend waar vooral de gemeente verantwoordelijkheid heeft, meer randvoorwaardenstellend en faciliterend waar vooral andere partijen de verantwoordelijkheid nemen (bijvoorbeeld in een gebied waar corporaties veel woningbezit hebben). We stemmen de rolverdeling altijd onderling af.

De houding tegenover ontwikkelingen met winstbejag (dat kan ook een corporatie zijn) is overigens anders dan die tegenover non-profit investeringen.

Afspraken met partijen: deze Woonvisie biedt ingrediënten

De concrete keuzes die we in deze Woonvisie maken, waaronder het programma in hoofdstuk 4, zijn mede inzet voor de afspraken met partijen zoals corporaties, ontwikkelaars, woonzorgaanbieders, etc.

Concreet betekent dat:

22. We maken mede op basis van deze Woonvisie prestatieafspraken met de corporaties. Zo waarborgen we dat de afspraken passen binnen de gemeentelijke visie.
23. Met commerciële ontwikkelaars stellen we per project overeenkomsten op, waarin we afspraken en randvoorwaarden opnemen (in elk geval een Gebiedsgericht Masterplan of Programma van uitgangspunten). De gebiedsgerichte uitgangspunten van deze Woonvisie zijn mede bepalend voor de afspraken en randvoorwaarden.

5.2. De gemeente als investeerder

Waar nodig en mogelijk levert de gemeente ook financieel bijdragen aan de uitvoering van het woonbeleid: via de toekenning van subsidies (ISV, Vogelaargelden e.d.) en investeringen in de leefbaarheid in wijken, buurten en dorpen. De huidige ISV-gelden hebben een bestemming en de focus ligt op uitvoering van projecten. In deze concept Woonvisie agenderen we nieuwe herstructureringswijken. Mogelijk komt na 2010 een vervolg op ISV en we zullen dan onderzoeken voor welke wijken ISV gelden nodig en verkrijgbaar is, waarbij ook Rivierenwijk en Keizerslanden in beeld zijn.

5.3. De gemeente als schepper van randvoorwaarden

De uitvoering van het woonbeleid krijgt zijn beslag door een toegesneden inzet van de wettelijk kaders (het bestemmingsplan en (als onderdeel van de nieuwe Wro) de Grondexploitatiewet, de Huisvestingswet en in voorkomende gevallen andere instrumenten van grondbeleid als de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Ontheeningswet e.d.)

Grondbeleid en de Wvg

De nadruk in Deventer ligt van oudsher bij een actief grondbeleid. De markt heeft de afgelopen jaren echter steeds meer een ontwikkeling te zien gegeven waarbij de nadruk verschuift van (grootschalige) uitbreiding in uitleglocaties naar (klein- of grootschalige) herontwikkeling van binnenstedelijke locaties of wijken. Ook in het verwervingsbeleid heeft de nadruk steeds gelegen bij verwerving in het buitengebied. Bij de herziening van de nota grondbeleid overwegen we of die ontwikkeling aanleiding is om binnenstedelijk een nog actiever en locatiespecifiek beleid te voeren.

Grondexploitatiewet: meer sturing op differentiatie in projecten

Een deel van de grond voor woningbouw is in handen van marktpartijen. Voor een betere regievoering op dergelijke locaties heeft de gemeente per 1-7-2008 de beschikking gekregen over het instrument van de Grondexploitatiewet (Grextwet) die deel uitmaakt van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De Grextwet biedt gemeenten naast een sluitend instrument van kostenverhaal ook meer mogelijkheden om kwalitatieve locatie-eisen te stellen, met name t.a.v. het aandeel sociale woningbouw en vrije kavels. Voor het aandeel particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap kiest de gemeente in beginsel voor ongeveer 30% aandeel in de middeldure en dure koopsector (zie hoofdstuk 4.1 Bijzondere woonvormen). Gemeenten kunnen een exploitatieplan opstellen met daarin nadere uitwerking en detaillering van woningbouwplannen. De realisatie door de (particuliere) ontwikkelaar moet in overeenstemming plaatsvinden met de in het exploitatieplan gestelde locatie-eisen. In de wet wordt geregeld dat een bouwvergunning kan worden geweigerd indien de ontwikkelaar niet voldoet aan de exploitatiebijdrage conform het exploitatieplan. Waar mogelijk sluit de gemeente in overleg met de ontwikkelaars een overeenkomst die voldoet aan de kwalitatieve en financiële voorwaarden. Indien nodig zal de gemeente bij woningbouwprojecten een exploitatieplan opstellen om ook bij particuliere projecten optimale planregie te kunnen voeren.

Huisvestingswet; meer sturing op leefbaarheid?

Naar verwachting verandert rond 2010 de inhoud van de huisvestingswet. De factor leefbaarheid zal een grotere rol spelen in de mogelijkheden die gemeenten en corporaties krijgen bij toewijzing van woningen¹⁷. En er komt meer ruimte voor maatwerk naar wijk of dorp. Concreet kan dit betekenen dat in dorpen meer woningen aan eigen inwoners worden toegewezen of dat in wijken gestuurd kan worden op de differentiatie van inkomensgroepen binnen de wijk.

Privaatrechtelijk instrumentarium

In sommige gevallen zal het nodig zijn panden te verwerven ter oplossing van problemen. Daarvan kan sprake als het publiekrechtelijk instrumentarium tekort schiet. Daarom zal in voorkomende gevallen waar nodig tot koop van panden (en/of grond) worden overgegaan.

Concreet betekent dat het volgende:

24. In de herziening van de nota grondbeleid overwegen we om binnenstedelijk een nog actiever en locatiespecifiek beleid te voeren.
25. Waar mogelijk sluit de gemeente in overleg met de ontwikkelaars een overeenkomst die voldoet aan het kwalitatief programma en onze financiële voorwaarden. Indien nodig zal de gemeente bij woningbouwprojecten een exploitatieplan opstellen.

5.4. Flexibiliteit naar de toekomst

Heldere en sturende kaders, maar geen blauwdruk

We kunnen de toekomst niet voorspellen en toch anticiperen we bij ons beleid op ontwikkelingen en kansen, zoals vergrijzing, extramuralisering, individualisering, kwaliteitsvraag, maar ook op mogelijke beleidsmatige veranderingen in het volkshuisvestingsstelsel. De kans is reëel dat deze ontwikkelingen zich anders dan voorspeld voordoen. Dan is er speelruimte nodig: ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Geen blauwdruk dus.

Via prestatieafspraken, regelmatig overleg met de corporaties, commerciële verhuurders, ontwikkelaars, zorgpartijen etc. en bijsturen van beleid hopen we dit te bereiken. Jaarlijks vatten we de voortgang van de acties, maatregelen en het programma voor sloop, verkoop, aanpassing en nieuwbouw van woningen samen en daarover informeren we de raad. Na vier jaar stellen we de Woonvisie integraal bij.

Concreet betekent dat het volgende:

26. Jaarlijks verslag van de voortgang van actie, maatregelen en programma voor de woningvoorraad, met terugkoppeling naar de raad
27. Na vier jaar integrale bijstelling van de Woonvisie.

5.5. Uitvoeringsschema (zie bijlage 1)

De concrete actiepunten voor het wonen hebben we samengevat in een uitvoeringsschema. Daarbij geven we aan wie de trekker is en wie er verder bij betrokken worden,

¹⁷ Overigens zien we verbetering van de leefbaarheid veel breder: investeren in huisbezoeken plus, maatschappelijk vastgoed, etc.

en of er een project voor moet worden opgestart of dat er sprake is van een doorlopende actie.

Het uitvoeringsschema dient ook als (deel van de) agenda voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties.

Voor het uitvoeringsschema verwijzen wij naar bijlage 1.

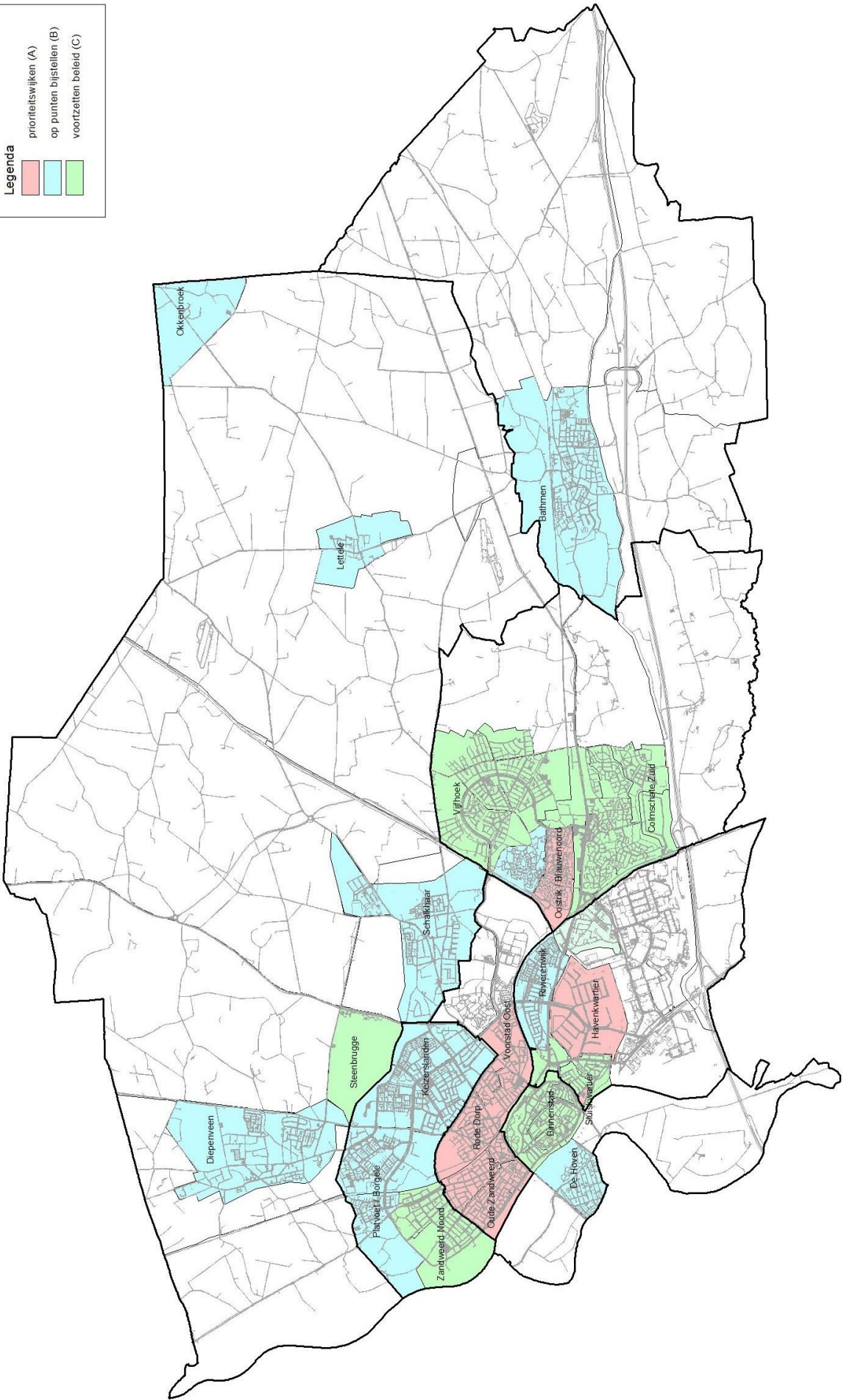
DEEL II: UITWERKING NAAR WIJK, BUURT EN DORP

In deze wijkgerichte uitwerking van het woonbeleid (hoofdstukken 6, 7 en 8) schetsen we per wijk de visie op het wonen (fysiek, sociaal, economisch) en geven we aanknopingspunten voor het woningbouwprogramma. We gaan daarbij uit van de plancapaciteit conform de projectenplanning eind 2008 en een kwalitatieve invulling die aansluit op het 'grotere plaatje': de optelsom van alle wijkprogramma's heeft dezelfde kwalitatieve verdeling als het beoogde programma voor de gemeente Deventer als geheel.

kaart

Legenda

- prioriteitswijken (A)
- op punten bijstellen (B)
- voortzetten beleid (C)



6. Prioriteitswijken voor woonbeleid en programma Gebiedstype A

6.1. Oude Zandweerd, Voorstad oost, Burgersdijk (Rode Dorp)

De wijken Oude Zandweerd¹⁸ en Voorstad oost¹⁹ en delen van Burgersdijk²⁰ staan, na afronding van Rivierenwijk en Keizerslanden, bovenaan de agenda voor herstructurering. In deze wijken kiezen we in basis voor chirurgisch ingrijpen in de woningvoorraad en inzet op sociaaleconomische thema's. De opgave bestaat voornamelijk uit:

- Differentiëren en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad (bestaande voorraad en door sloop-nieuwbouw). Meestal kleinschalig, soms ook per complex. Mogelijkheid tot doorstroming creëren door nieuwbouw in een betere en andere kwaliteit. Aangrenzende gebieden bieden daar soms kans voor. Ook verbetering van particulier bezit is deel van de aanpak.
- Verbetering van de openbare ruimte. Die is vaak krap en rommelig, soms met parkeerproblematiek en sociale problemen. Naast verbetering (een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging) is sociaal beheer van belang.
- Perspectief bieden aan de huidige bewoners (prettiger wonen, sociale stijging). Redeneren vanuit de kracht in de wijk zelf en opgaven binnen de wijk zelf oplossen: sociale en economische projecten i.s.m. corporaties en andere partijen, waarbij ook aandacht is voor aantrekkelijk voorzieningenaanbod (winkels, diensten, scholen, buurthuizen, sportvoorzieningen) Dat is een kans voor de wijk, maar legt ook minder druk op herhuisvesting in andere wijken en de aanpak kan daardoor parallel lopen aan Keizerslanden en Rivierenwijk.

In deze wijken is het nu zaak dat gemeente en corporaties samen optrekken, goede samenhangende visies maken en daarna tot uitvoering overgaan.

Oude Zandweerd (buurten: 10, 11, 12, 13²¹)

Schets van de wijk

Deze wijk is onderdeel van de Oude Schil en bestaat deels uit vooroorlogse buurten met veel sociale woningbouw en relatief weinig groen. De huren zijn vaak laag en er is een hoge mutatiegraad. In de jaren '80 en '90 zijn delen van de wijk geherstructureerd. Dat heeft soms tot een versnipperd beeld geleid. De wijk bestaat uit een mix van huur- en koopwoningen; dat zien we in beginsel als een kwaliteit. Maar: delen van de wijk zijn goed, delen slecht: op buurt- en straatniveau bestaan duidelijke verschillen. De omgeving Roveniusstraat (bezit leder1) is kwetsbaar. Zowel een deel van de huurvoorraad als van de koopvoorraad dreigt af te glijden.

¹⁸ Buurten 10, 11, 12, 13, maar met name Gerard ter Borch e.o.

¹⁹ Buurten 24, 25, 26

²⁰ Buurten 20 t/m 23

²¹ Gerard ter Borch e.o.

Visie 2008+

- Woningvoorraad: Ieder1 en Rentree maken momenteel een visie voor hun bezit, met als insteek: chirurgisch ingrijpen op de voorraad. Aan de randen van de wijk is sloop-nieuwbouw denkbaar. De particuliere voorraad vormt een andere opgave: deze woningen vragen vaak (preventief) om een kwalitatieve verbetering en zijn nu moeilijk verkoopbaar. Om afglijden te voorkomen, stellen gemeente, Ieder1 en Rentree een plan op voor activering van huizenbezitters. Daarin worden eigenaren gestimuleerd om hun bezit te verbeteren. Steekwoord: investeren in eigenaren. Mensen moeten direct ervaren dat de wijk er op vooruit gaat, en dat ze met de wijk mee kunnen groeien (sociaal stijgen is mogelijk binnen de wijk).
- Openbare ruimte: er is behoefte aan meer ruimte voor groen en parkeren. Daar waar sloop-nieuwbouw voorkomt, is dat een kans om te verdunnen (circa 10% minder ruimtebeslag bij sloop-nieuwbouw) en ruimte te creëren. Het thema openbare ruimte gaat ook de gemeente Deventer aan. Daarom betrekken de corporaties ook de gemeente in het opstellen van een visie voor de wijk.
- Sociaaleconomische aspecten: de gemeente stelt een sociaal programma op (met specifiek aandacht voor problemen 'achter de voordeur' en sociale begeleiding van mensen die via herstructurering in de wijk komen wonen). Daarnaast zal de geplande opwaardering van het winkelbestand aan de Boxbergerweg de uitstraling van die buurt vergroten, met ook effect op het wonen.

Aanknopingspunten voor het programma

Voorlopig zijn er geen grote ingrepen voorzien in deze wijk. Nieuwbouw en herstructurering richt zich op grotere differentiatie in de wijk (doel: ongedeelde stad). De nadruk ligt op eengezinswoningen. Incidenteel kunnen locaties ook ingevuld worden met appartementen (randvoorwaarde: nulredenwoningen, creëren openbare ruimte).

Indicatief programma voor nieuwbouw en herstructurering:

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 80% |
| Meergezins | | | | | 20% |
| Totaal | Afname | 30% | 35% | 35% | 100% |

Opgave planontwikkeling: Aantal woningen nog niet te bepalen. Eerst samenhangend vernieuwingsplan opstellen. Daarbij bovenstaande differentiatie als leidraad aanhouden.

Concreet betekent dat het volgende:

28. Programma voor nieuwbouw en sloop opstellen
29. De initiatieven samengebond: gemeente, corporaties initiëren 'spiraal omhoog': De gemeente, Ieder1 en Rentree maken samen een toekomstvisie voor deze wijk. Daarin worden lopende trajecten opgenomen (sociaal plan gemeente, voorraadvisie Rentree + Ieder1) en verbreed (actieprogramma activering particuliere eigenaren, betrekken bewoners);
30. Op korte termijn maatregelen nemen ten behoeve van op peil houden leefbaarheid; snel perspectief bieden voor bewoners.

Voorstad-oost (buurten 24, 25, 26)

Schets van de wijk

- Er zijn lage huren, maar ook oude woningen. De buurt gaat achteruit.
- Openbare ruimte: de uitstraling van de openbare ruimte en openbaar groen vraagt om opwaardering en de wijk heeft last van 'vreemdparkeerders'.
- Sociaal-economische aspecten: In de omgeving van de Rielierweg is particuliere (soms illegale) kamerverhuur een probleem. Onveiligheid door de aanwezigheid van drugsdealers is een punt van aandacht. In Voorstad Oost loopt een pilot voor het reguleren van kamergewijze verhuur middels de huisvestingsverordening.

Visie 2008+

Voorstad-oost is al in de woonvisie uit 2002 aangewezen als herstructureringsgebied. De gemeente heeft een eerste verkenning uitgevoerd ter voorbereiding van een ontwikkelingsvisie.

Woningvoorraad:

- Binnen de wijk verschilt de opgave: in het oostelijke deel van Voorstad-oost is een combinatie van renovatie en sloop-nieuwbouw denkbaar (vooral bezit Rentrete), terwijl in het westelijke deel van Voorstad-oost vooral sloop-nieuwbouw logischer is, gezien de aard van de woningvoorraad (vooral bezit leder1). Sloop-nieuwbouw vraagt om keuzes op complexniveau: chirurgisch ingrijpen dus.
- In de Bekkumer buurt is fysiek ingrijpen in de voorraad niet aan de orde; hier vooral inzetten op handhaving van de stabiliteit.
- Het verouderde T&D bedrijventerrein is zeer geschikt om woningbouw te realiseren, aansluitend op het omringende stedelijk gebied. In het programma voor woningbouw op het voormalige T&D-terrein leggen we ook een relatie met de vernieuwing van Voorstad-oost (met name Sluiswijk) door sociaal te bouwen. Fysiek ingrijpen kan zo vooraf gegaan worden door nieuwbouw (eerst bouwen, dan slopen) en sociale stijging binnen Voorstad-oost wordt zo gefaciliteerd. Programma-elementen: ouderenwoningen, betaalbare en kwalitatief goede grondgebonden woningen (koop en huur) in een groene buurt met speelfaciliteiten.

Openbare ruimte: onderdeel maken van visie voor vernieuwing van de wijk. De kwaliteit van de woonomgeving (groen, parkeren) is een belangrijk thema.

Sociaaleconomische aspecten: gebruik maken van ervaringen in de Rivierenwijk en Keizerslanden.

Specifiek voor het gebied tussen Brinkgreverweg en Veenweg is een visie in ontwikkeling. leder1 neigt naar instandhouding van de voorraad. Op het Brinkgreventerrein ontstaat ruimte voor nieuwe functies. Uitgangspunten: parkontwikkeling i.r.t. Rielerenk, handhaving openheid, aansluiting op historische bebouwing, verscheidenheid van functies, maar geen substantiële verdichting m.u.v. de zorgas Bolkesteinlaan. De aanwezigheid van het stadion van Go Ahead Eagles heeft een bijzondere betekenis voor de wijk.

Aanknopingspunten voor het programma

In Voorstad-oost zorgen de locaties Shita-flat en T&D-terrein voor 'aantallen' woningen. Maar ook binnen de wijk zelf zijn in de komende jaren sloop-nieuwbouwwontwikkelingen denkbaar. Uitgangspunten voor een programma zijn:

- meer kwaliteit (eengezins, alle appartementen nultredenkwaliteit)

- aandacht voor betere omgevingskwaliteit
- sociaal beheer (overlastbeperking)
- gericht op een 'ongedeelde stad': bouwen voor een grotere mix aan inwoners – vasthouden van menen die een stap in hun wooncarrière willen maken.
- de absolute omvang van de sociale huurvoorraad moet op wijkniveau, dus inclusief T&D-terrein en Shita-flat stabiel blijven.

Indicatief programma voor nieuwbouw en herstructurering, inclusief SHITA en T&D.

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 115 |
| Meergezins | | | | | 185 |
| Totaal | 105 | 0 | 35 | 160 | 300 |

Opgave planontwikkeling:

- Meer eengezins
- Meer sociale koop en middelduur koop tot € 200.000

Concreet betekent dat het volgende:

31. In 2009 stellen de gemeente Deventer en de corporaties een visie op voor Voorstad Oost, waarin de thema's sociaal, fysiek en economisch aandacht krijgen. Belangrijk is, dat uit de visie duidelijk wordt dat deze voor de bewoners van de wijk zelf bedoeld is. Mogelijke elementen in de visie:

- Samen met de bewoners een plan opstellen en de buurten ontwikkelen: direct perspectief bieden voor verbetering van de persoonlijke woonsituatie
- Renovatie woningvoorraad
- Ruimte in de buurt creëren
- Voorrangsregels sociale koopwoningen en labeling bij woonruimteverdeling als middel om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken.
- Een activeringsprogramma voor particuliere woningverbetering

32. De gemeente stelt een accountmanager aan voor sociale herstructurering die ook actief is in Voorstad-Oost

33. T&D-terrein: plan maken voor transformatie tot woongebied, met ook ouderenwoningen.

Burgersdijk (Rode Dorp / Blauwe daken; buurten 20 t/m 23)

Schets van de wijk

Het Rode Dorp / Blauwe daken is een volksbuurt met sterke sociale samenhang. Veel woningen zijn verouderd. In de buurt is weinig openbare ruimte en er zijn parkeerproblemen. In Voorstad Centrum zijn delen met succes vernieuwd. Rustige vooroorlogse multiculturele woonbuurt, met weinig overlast of sociale problematiek. Uitzondering vormt de Jacobsstraat e.o. waar wel overlast sociale problematiek voorkomen.

Visie 2008+ en aanknopingspunten voor het programma

Woningvoorraad algemeen: leder1 steekt in op (ingrijpende) renovatie van haar bezit. Voor Rentree is ook incidentele sloop-nieuwbouw denkbaar. Daar waar sloop-nieuwbouw plaatsvindt geldt: ook openbare ruimte verbeteren en verruimen. Enige stapeling (denk aan nultredenappartementen) kan dan uitkomst bieden.

- Het rode dorp / blauwe daken: Er zijn nog geen structurele activiteiten uitgevoerd. Naar de toekomst wensen de corporaties deze meer 'traditionele volksbuurten' te handhaven. Ingrijpende herstructurering is dan ook niet aan de orde. Kleinschalige ingrepen zijn wel aan de orde: dat is een kans om differentiatie aan te brengen in de voorraad, waaronder nultredenwoningen. Accent ligt op noodzaak tot renovatie met behoud karakter van de buurt. Het Rode Dorp leent zich voor verkoop van woningen of samenvoeging van woningen als een manier om mensen wooncarrière binnen de wijk te laten maken.

Voor het gehele gebied geldt:

- verbetering van de woonomgeving: kwaliteit van het groen en de openbare ruimte;
- het maken van een sociaal plan (waaronder afspraken maken met overlastveroorzakende huishoudens).

Concrete plannen (200 woningen) staan meest vast, rest is indicatief

Aan de Hoge Hondstraat-Schurenstraat (GGD locatie) wordt een plan ontwikkeld voor ca 70 appartementen voor senioren en mensen met (toekomstige) zorgindicatie

Indicatief programma voor nieuwbouw en herstructurering

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 35 |
| Meergezins | | | | | 420 |
| Totaal | 100 | 25 | 50 | 280 | 455 |

Opgave planontwikkeling:

- Veel meer eengezins
- Veel meer sociale koop

Concreet betekent dat:

34. De gemeente en de corporaties Rentree en leder1 werken samen een sociaal plan uit
35. Kansen pakken voor differentiatie van de woningvoorraad (beperkte vervanging van woningen door vooral nultredenwoningen, samenvoegen van woningen, verkoop van huurwoningen)
36. Plan opstellen voor verbetering van de openbare ruimte, waarbinnen ook een oplossing voor parkeerproblemen (gemeente, Rentree, leder1).

6.2. Havenkwartier en Sluiskwartier

De buurten Havenkwartier en Sluiskwartier zijn functieveranderingslocaties met kansen voor aantrekkelijke stedelijke woonmilieus, in het Havenkwartier nadrukkelijk gecombineerd met wonen en werken. In het Havenkwartier ligt de beleidsdruk vooral op een verschuiving in het bouwprogramma naar meer grondgebonden wonen in hoge dichtheden (referentie: Haveneilanden Amsterdam). Voor de plannen in het Sluiskwartier die nu ontwikkeld worden is het belangrijk om tot uitvoering te komen.

Havenkwartier (buurt 62)

Schets van de wijk

Het havenkwartier is nu een bedrijventerrein met alleen wonen langs de Mr De Boerlaan. De ligging nabij het centrum en de goede aansluiting op station en A1 maakt dit gebied tot een potentieel hoogkwalitatief woon- en werkgebied.

Visie 2008+

Ontwikkeling van het Havenkwartier krijgt prioriteit: een inbreidingslocatie die grote kwaliteit aan de stad Deventer kan toevoegen. Het Havenkwartier wordt een gemengd gebied, waarbinnen wonen, bedrijven en kantoren denkbaar zijn.

Aanknopingspunten voor het programma

Het deelgebied Mr. De Boerlaan leent zich voor grondgebonden wonen in relatief hoge dichtheid met stedelijke uitstraling. Voor het programma voor het Havenkwartier gelden als randvoorwaarden:

- Ruimte voor stadswoningen
- Water gebruiken als woonkwaliteit: aan het water dus woonfuncties.
- In combinatie met particulier opdrachtgeverschap
- Ruimte voor woon-werk-combinaties. Broedplaatsfunctie behouden (ook startende ondernemers ruimte bieden)

Het huidige indicatieve programma vraagt om een accentverschuiving naar meer grondgebonden wonen (stadswoningen).

Indicatief programma voor nieuwbouw en herstructurering eerste fase

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 130 |
| Meergezins | | | | | 205 |
| Totaal | 30 | 40 | 0 | 265 | 335 |

Opgave planontwikkeling:

- Meer eengezins

Concreet betekent dat het volgende:

37. Zoeken naar mogelijkheden om de randvoorwaarden voor ontwikkeling van het Havenkwartier (deelgebied Mr. De Boerlaan) bij te stellen tot een meer grondgebonden programma.

Sluiskwartier (deel van buurt 05)

Schets van de wijk

Het Sluiskwartier (Sluisstraat en omgeving) is een relatief klein gebied waar woningen ontwikkeld kunnen worden. Aandachtspunt is momenteel de afstemming met burgerinitiatieven.

Visie 2008+ en aanknopingspunten voor het programma

Een deel van het programma ligt vast: bouw van ca. 125 appartementen. Voor het resterende programma staat wonen centraal in de ontwikkeling van dit gebied. Een relatie met het woningbouwprogramma in omliggende wijken is niet noodzakelijk. Het Sluiskwartier kan een goede bijdrage leveren aan ontwikkelingen op stedelijk niveau.

Op stedelijk niveau is de vraag naar dure huur- en koopappartementen beperkt. Het Sluiskwartier is een locatie die deze ontwikkelingen wel kan dragen, gezien de bijzondere aantrekkelijke ligging. Wel stellen we als randvoorwaarde dat een beperkt deel van de woningen in het sociale huursegment / nulredenwoningen wordt ontwikkeld. Daarmee vangen we een deel van de binnenstedelijke vraag naar dit type woningen op.

Indicatief programma voor nieuwbouw en herstructurering

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 85 |
| Meergezins | | | | | 170 |
| Totaal | 0 | 65 | 0 | 195 | 255 |

Op langere termijn meer ruimte voor woningbouw, nog niet concreet ingevuld.

Opgave planontwikkeling:

- Meer eengezins
- Deel sociale huur toevoegen

Concreet betekent dat:

38. Op termijn een plan maken voor de invulling van het resterende programma volgens tenminste de hier beschreven randvoorwaarden.

6.3. Het Oostrik en Blauwenoord (buurt 70, 72)

Het Oostrik en Blauwenoord vragen om een nieuw soort wijkaanpak. We zien deze buurten 'afglijden', ondanks het grote aandeel particulier bezit dat door verkoop van woningen is ontstaan. Juist door dat het buurten zijn met veel particulier bezit, is een integrale aanpak lastig. Hier ligt de oplossing voor een deel bij het (activeren van) de bewoners zelf. Daarnaast leidt herhuisvesting uit andere wijken tot afname van de wijkbinding. De opgave is: versterken van sociale binding, verbetering van onderhoud van het particuliere woningbezit en vooral: verbeteren van de openbare ruimte. Deze opgaven staan in principe los van elkaar, maar door ze gelijktijdig aan te pakken wordt afglijden van de wijk naar verwachting voorkomen. De gemeente maakt samen met de corporaties een vernieuwingsplan met afspraken.

Schets van de wijk

Het Oostrik en Blauwenoord worden als afglijdende buurten gezien die moeilijk te beheren zijn. Weliswaar zijn er veel sociale, ruime koopwoningen, maar ook sociale problemen, weinig voorzieningen en oneigenlijk gebruik openbaar gebied. Ieder1 is belanghebbend in verband met bezit seniorenwoningen en als voormalig eigenaar.

In Oostrik zijn veel woningen verkocht in de afgelopen jaren, maar achterstallig woningonderhoud bij particuliere huiseigenaren drukt het aanzien van de wijk. Dat geldt (nog) in mindere mate ook voor de aangrenzende buurt Blauwenoord (buurt 72).

De inrichting van het openbaar gebied leidt in Oostrik tot sociale onveiligheid in de wijk. Dat komt enerzijds voort uit de stedenbouwkundige structuur, anderzijds doordat de stichting die verantwoordelijk is voor het onderhoud daar onvoldoende mankracht en middelen voor heeft. Met name Blauwenoord geldt als overloopgebied voor wijken waar herstructurering plaatsvindt. Dat leidt tot meer mutaties en afnemende wijkbinding.

Visie 2008+

In Oostrik en Blauwenoord beperkt de opgave zich met name tot het versterken van sociale binding, verbetering van onderhoud van particulier woningbezit en vooral: verbeteren van de openbare ruimte. Deze opgaven staan in principe los van elkaar, maar door ze gelijktijdig aan te pakken wordt afglijden van de wijk naar verwachting voorkomen. Daarnaast zou in deze wijk ook aandacht kunnen zijn voor de energieprestatie van de woningen.

Verdere verkoop van woningen wordt heroverwogen. Voor een 'ongedeelde stad' is verder vergroten van het aandeel koopwoningen niet nodig.

De gemeente maakt momenteel een vernieuwingsplan voor het openbaar gebied. Daarbinnen zoeken we een oplossing voor de taakverdeling van het onderhoud van de openbare ruimte. Dit verbreden we: ook de corporaties Rentree en Ieder1 worden daar bij betrokken, en samen maken zij ook prestatieafspraken over de andere genoemde opgaven in de wijk. Onlangs is overigens een deel van de openbare ruimte al opgeknapt en dat heeft goede resultaten opgeleverd. Ook het nieuw leven inblazen van de VVE's en stichting voor openbaar gebied in deze buurten kan helpen om de leefbaarheid weer een positieve draai te geven.

Aanknopingspunten voor het programma

Voor Oostrik (en Blauwenoord) stellen we geen programma op voor de woningvoorraad.

Concreet betekent dat het volgende:

39. Vernieuwingsplan voor de openbare ruimte opstellen, in samenwerking tussen gemeente, Renteria en Ieder1.
40. Prestatieafspraken maken over
 - betere organisatie VVE's en stichting voor openbaar gebied.
 - waar nodig sociale begeleiding van mensen die door herstructurering in de wijk komen
 - bijdragen aan het onderhoud van de openbare ruimte

7. Op punten bijstellen van beleid en programma Gebiedstype B

7.1. Keizerslanden en Rivierenwijk

Keizerslanden²² en Rivierenwijk²³ zijn twee wijken waar in de afgelopen en komende jaren veel geïnvesteerd wordt. De aanpak bestaat uit grootschalige vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad, die gekoppeld is aan een sociale aanpak en met een regierol voor de corporaties.

Voor beide wijken geldt: zorgdragen voor daadwerkelijke uitvoering van de plannen voor de woningvoorraad, de omgeving en de sociaaleconomische structuur.

In Keizerslanden sturen we wel aan op een bijstelling van de kwalitatieve invulling van het nieuwbouwprogramma: meer eengezinswoningen om de gewenste differentiatie ook daadwerkelijk door te voeren, in aansluiting op de woonwensen. We leggen een relatie tussen de ontwikkeling van de Ziekenhuisterreinen en de vernieuwing in Keizerslanden: daar ligt een kans voor doorstroming binnen de wijk.

In Rivierenwijk wijzen we op het waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte in combinatie met toename van het aantal woningen in de wijk. Daarnaast is een samenhangend verbeterplan nodig voor de kwaliteit van particulier bezit en die van de directe woonomgeving. De gemeente en Rentree werken dit uit.

Keizerslanden (buurten 40 t/m 44)

Schets van de wijk

De wijk bestaat vooral uit naoorlogse woningbouw met veel etageflats, tot maximaal 11 hoog. Het is een buitencentrum milieu met rondom het winkelcentrum een centrumstedelijk milieu. In Keizerslanden wonen veel eenpersoonshuishoudens: zowel de groep tot 25 jaar als die van 65 jaar en ouder is relatief groot. Het gemiddelde inkomensniveau van de bewoners is relatief laag. De wijk is populair onder starters vanwege het lage huurniveau. De verhuismobiliteit ligt bovengemiddeld hoog. Het is een groene wijk met veel portieketageflats. De gemiddelde woningwaarde is relatief laag.

- Karel de Grotelaan (buurt 40): veel ruime middelhoogbouwoningen voor de verhuur. Ruime, groene maar anonieme omgeving. Weinig binding.
- Het Landsherenkwartier (buurt 44): deels middelhoog- en hoogbouwoningen in de huursector. Relatief veel ouderenwoningen (geconcentreerd bij verzorgingshuis Humanitas). Weinig binding. In een ander deel van de buurt zijn 10 jaar geleden eengezins koopwoningen gebouwd. Dat is een stabiele buurt met sterke samenhang.
- Tuindorp (buurt 41): vooral uniforme laagbouw- en portiek huurwoningen. De woonomgeving is krap opgezet met weinig groen en speelruimte. Volks imago, veel sociale controle.
- Oranjekwartier (buurt 43): Stabiele buurt met een sterke sociale samenhang en een gemend profiel aan woningen en bewoners.

Daarnaast is er buurt 42 / ziekenhuislocaties. In deze buurt is veel ruimte voor woningbouw door verplaatsing Ziekenhuizen en inbreidingsmogelijkheden.

²² Buurten 40 t/m 44

²³ Buurten 50, 51

Aanvullend: projecten m.b.t. de leefbaarheid:

- Sociale- en leefbaarheidprojecten (uitvoering: gehele periode, onder meer “zelfredzaamheid”, “huisbezoek plus”, “lik op stuk beleid overlast”;
- Scholen en wijkvoorzieningencentrum
- Verbetering van de sociale kwaliteit (cohesie, leefbaarheid en betrokkenheid)
- Toepassing principe maatschappelijk gebonden eigendom
- Stimulering van de wijkeconomie
- Bewonersbetrokkenheid, communicatie en gebiedsmarketing ;

Visie 2008+

We maken voor de visie op Keizerslanden een onderscheid tussen de hiervoor genoemde buurten en de Ziekenhuislocaties (buurt 42).

- Het huidige Keizerslanden is een wijk waar ‘sociale stijging’ mogelijk moet zijn: binnen de wijk een wooncarrière maken. Oftewel: meer differentiatie in de woningvoorraad. Van belang is om de nieuwbouw snel op gang te brengen. Zo wordt meer doorstroming binnen de wijk mogelijk.
- De Ziekenhuisterreinen bieden ruimte voor een groot aantal woningen. De locaties lenen zich in principe voor alle segmenten. Om andere wijken met een hoog aandeel sociale voorraad (waaronder Keizerslanden) te ontlasten, sturen we aan op een aandeel van 30% sociale woningen op de ziekenhuislocaties.
- Programma’s staat zo goed als vast, Ziekenhuisterreinen op detail te veranderen

Aanknopingspunten voor het programma

Keizerslanden:

In Keizerslanden staat sloop van ca 960 woningen op het programma. Ongeveer 32% daarvan betreft grondgebonden woningen (Tuindorp en Landsherenkwartier). Het programma hierna zien we als leidraad voor de nieuwbouw in Keizerslanden (exclusief de ziekenhuisterreinen).

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|------------------------|-------------|---------|-------------|------------------------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 610 |
| Meergezins | | | | | 365 |
| Totaal | 285 nieuw 960 sloop | 135 | 150 | 410 | 980 nieuw 960 sloop |

Opgave planontwikkeling:

- Meer eengezins
- Meer sociale koop

Voor het huidige programma betekent dat een duidelijke bijstelling:

- meer eengezinswoningen naast de huidige concentratie van huur- en koopappartementen (aandeel appartementen doen afnemen!);
- meer sociale of middeldure eengezins koopwoningen (tot ca. € 200.000,=), nastreven (mogelijkheid tot het maken van een wooncarrière binnen de wijk).

Ziekenhuislocaties:

De ruimte op de ziekenhuislocaties gebruiken we om ook in het dure huursegment te bouwen.

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 355 |
| Meergezins | | | | | 790 |
| Totaal | 160 | 180 | 155 | 650 | 1.145 |

Opgave planontwikkeling:

- Veel meer eengezins
- Een aandeel middelduur tot € 200.000
- Verder uitwerken programma

Concreet betekent dat:

41. Waar mogelijk meer differentiatie aanbrenen in de programmering, met meer nultredenwoningen en eengezinswoningen in plaats van traditionele appartementen. Ziekenhuislocaties dragen bij aan de mogelijkheid tot het maken van een wooncarrière binnen Keizerslanden.

Rivierenwijk (buurten 50, 51)

Schets van de wijk

De Rivierenwijk en de Deltabuurt zijn typische naoorlogse buurten, bestaande uit rijtjeswoningen, afgewisseld met flats. De Rivierenbuurt en Deltabuurt zijn herstructureringsgebieden. In de Rivierenwijk wonen relatief veel jonge bewoners, met vaak een laag inkomen. De woningvoorraad kent diverse types, maar is wel eenzijdig samengesteld uit relatief goedkope huur.

Lage scores op het vlak van leefbaarheid (waaronder draagvlak voorzieningen) en veiligheid hebben geleid tot een ontwikkelingsvisie (2001) en aanwijzing als prioriteitswijk door het rijk. De Deltabuurt wordt grootschalig aangepakt (afronding rond 2015). De wijk moet functioneren als opgroeiwijk (jeugd en jongeren) en zorg op maat leveren (ouderen, woonzorgzone). Het 'samen gaan van verschillende culturen' en het 'eerst bouwen en dan pas slopen' waren uitgangspunten bij de wijkvernieuwing in de Rivierenbuurt.

De deelprojecten en activiteiten

We presenteren hierna de hoofdpunten uit het uitvoeringsprogramma voor Rivierenwijk.

| Ambitie | Onderdelen / Deelprojecten |
|--|---|
| A. Sociaal cement versterkt herstructurering | |
| 1. Sociaal plan + herhuisvesting | Sociaal plan zelfstandige woningen; Sociaal plan studentenhuisvesting Huisbezoeken; Begeleiding herhuisvesting; Woningdifferentiatie; Fasering sloop-nieuwbouw |
| 2. Beheer, leefbaarheid en woonomgeving voor en tijdens herstructurering | Beheerplan; Tijdelijke verhuur / bruikleen; Kunstproject 'Thuis'; Extra wijkaanpak |
| B. Met sociale wijkvernieuwing op weg naar een krachtwijk | |
| 1. De kansrijke wijk | Huisbezoek-plus / Xpoint; Project Alledaagse kansen (PAK); Rentree Klantenservice op maat; Sociaal team |
| 2. De opgroeiende wijk | De beste school van Deventer; Veilige woonomgeving; Aanbod jongeren (12-20 jaar); Sport en spelen; Samen naar school/samenwerkingschool; Aanval op de schooluitval ; Centrum voor Jeugd en Gezin |
| 3. De levensloopgeschikte wijk | Woonprogramma nieuwe en bestaande woningen Voorzieningen- en dienstverleningsconcept Veilige, toegankelijke en aantrekkelijke woonomgeving |
| 4. De gezonde wijk | Voldoende wijkvoorzieningen, passend activiteitenaanbod; Rivierenwijk beweegt; sportveldjes |
| 5. De actieve wijk | Werklocaties in de wijk; Activering scholing werk/ Sterrenvinder; Rentree als opdrachtgever |
| 6. De ondernemende wijk | Het ondernemershuis, Deltaplein, Wijk Voorzieningen Centrum (WVC) |
| 7. De veilige wijk | Schoon-heel-veilig, Handhaving |
| 8. De leuke wijk | Wijkactiviteiten, Inzet cultuurmakelaar / kunst en cultuur |
| C. Versterken van Imago en Samenhang | |
| 1. Rivierenwijk naam en faam | Imagoverbetering; Wijk uit één stuk |
| 2. Gemengde wijk | Leefstijlen; Woningdifferentiatie; Wijkmarketing, werven nieuwe wijkbewoners |
| 3. Verbetering Deltabuurt | Handhaving (gemeente); VVE-beheer; Inzet individuele trajecten / treetje hoger; Plan van aanpak / knelpunten |
| D. Betrokken door Communicatie en Participatie | |
| 1. Communicatie | Communicatieprotocol; Wijkinformatiecentrum; Nieuwsbrieven, wijkkrant Dtv; Internettoepassingen; www.rivierenwijkdeventer.nl |
| 2. Participatie | Wijk Aanpak ; Activering, buurtbetrokkenheid (Kolonistenaanpak voortzetten); Participatieconvenant; Ondersteuningsbudget Ateliers, inloopbijeenkomsten, kampvuren en andere (vernieuwende) werkvormen |
| 3. Algemeen | Monitor sociaal programma |

Visie 2008+

We kiezen in de Rivierenwijk primair voor uitvoering van bestaande plannen en projecten. We houden vast aan de voorgestelde programmering. Wel hebben we twee aandachtspunten bij die programmering:

- Een deel van het programma bestaat uit dure huurwoningen. Dit is een kwetsbaar segment op deze locatie en zal dus mondjesmaat moeten worden gebouwd. Verdere opvoering van het aandeel dure huurwoningen is niet passend.
- Voor de kwaliteit van de openbare ruimte bestaat een programma van eisen, dat in het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt. Dat moet de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, ondanks toename van het aantal woningen in de wijk.
- Een aanvullende actie binnen de Rivierenwijk is het samen oppakken door de gemeente en Rentree van het plan voor de verbetering van particulier woningbezit in de wijk (plan VVE's en opkoop van woningen door Rentree).

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|------------------------|-------------|---------|-------------|------------------------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 615 |
| Meergezins | | | | | 380 |
| Totaal | 130 nieuw 440 sloop | 255 | 200 | 405 | 990 nieuw 440 sloop |

Aanvullend: renovatie van 100 woningen

Opgave planontwikkeling:

- Meer eengezins
- Een aandeel middeldure koop tot € 200.000

Concreet betekent dat:

- 42. Voortgang boeken in bestaande acties, plannen en projecten
- 43. Waarborgen kwaliteit openbare ruimte in stedenbouwkundig plan
- 44. plan opstellen voor de verbetering van particulier woningbezit in de wijk (plan VVE's)

7.2. Borgele / Platvoet (buurten 30, 31)

Borgele / Platvoet is een wijk waar enkele verbeteringen helpen waarborgen dat de kwaliteit van de wijk op peil blijft. We maken gemeentelijk beheersafspraken t.a.v. de ruimte (beter beheer van openbare ruimte en mensen aanspreken op het gebruik van voortuinen) De onderhoudstoestand van particulier woningbezit vraagt om collectief grootschalig onderhoud (daken, isolatie). Voor een deel is dit al uitgevoerd met ondersteuning door de Verbeterwinkel. We overwegen een vervolg op deze aanpak..

Schets van de wijk

De wijk bestaat vooral uit naoorlogse woningbouw met veel etageflats, tot maximaal 11 hoog. Het is een buitencentrum milieu met rondom het winkelcentrum een centrumstedelijk milieu. Een geliefde wijk met kwalitatief goed woningbezit, maar een overaanbod aan portieketageflats.

- Borgele: mix van hoog-, gestapelde en laagbouwwoningen, vooral in de sociale huursector, met 'gouden rand' (luke woningen). Sociale problemen op complexniveau. Voor het centrumgebied bestaat een vernieuwingsplan.
- Platvoet: vergelijkbare mix aan woningtypen, naar binnen gekeerde stedenbouwkundige structuur. Problemen alleen op complexniveau.

Visie 2008+ en aanknopingspunten programma

Platvoet heeft als aandachtspunten:

- Beheer openbare ruimte en het gebruik van voortuinen.
- De onderhoudstoestand particulier woningbezit vraagt om een vervolg op collectief grootschalig onderhoud (daken, isolatie)..
- Programma staat meest vast, delen op detail te veranderen

Borgele: Het centrumplan Borgele en de recent gebouwde eengezinswoningen in Platvoet sluiten in hoofdlijn aan op de ambities. Het plan gaat uit van meer differentiatie in woonmilieus, met name middeldure huur- en koopappartementen, versterken van het voorzieningenniveau, herstructureren van bestaande zorginfrastructuur richting woonservicezone en er is een belangrijke rol voor gemeente in aanpak openbare ruimte.

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|----------------------|-------------|---------|-------------|-----------------------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 85 |
| Meergezins | | | | | 265 |
| Totaal | 50 nieuw 90 sloop | 15 | 50 | 235 | 350 nieuw 90 sloop |

Opgave planontwikkeling:

- Meer eengezins
- Meer sociale koop en middelduur koop tot € 200.000

Concreet betekent dat:

45. Gemeentelijke beheersafspraken maken t.a.v. openbare ruimte Platvoet, waaronder communicatie met bewoners. Overwegen om aanvullend op de verbeterwinkel maatregelen te treffen.

46. Vervolg op particuliere woningverbetering overwegen met ondersteuning door de Verbeterwinkel.

7.3. De Hoven (buurt 09)

Schets van de wijk

De Hoven is een rustige woonbuurt met een sterke sociale structuur (buitencentrum milieu met een dorps karakter). Er staan met name woningen uit de jaren dertig maar ook van recentere datum. Het smalle stratenpatroon is kenmerkend voor De Hoven.

Visie 2008+

Rentree heeft hier veel bezit en wil geen ingrijpende herstructurering vanwege bestaande sociale cohesie. Op dit moment zijn er geen concrete plannen, maar wel een gevoelde noodzaak tot vergroten van de leefbaarheid. Bovendien is er behoefte aan meer woningen en voorzieningen voor senioren.

Concreet betekent dat:

47. Onderzoek naar mogelijkheden om meer ruimte in de buurt te creëren voor met name spelen en ontmoeting. Op basis daarvan planontwikkeling. Ook sociale leefbaarheid meenemen.

48. Plan maken voor meer nultredenwoningen en bijpassende voorzieningen.

7.4. Bathmen (buurt 100)

Bathmen is een dorp op enige afstand van Deventer. De Marken bezit circa 275 woningen in Bathmen, waarvan grofweg tweederde eengezinswoningen en eenderde zorgwoningen of zorgeenheden of bejaardenwoningen.

Visie 2008+

We houden op hoofdlijnen vast aan de uitgangspunten van het woonplan 2003-2009 (zie kader hierna) en de woonparagraaf uit de structuurvisie. Aanvullend:

- Er is aandacht nodig voor dorpse architectuur;
- Bij realisatie van woningen voor senioren door De Marken in het centrum houden we vast aan de Notitie Kwalitatief Woonprogramma Centrum Bathmen 2008 (zie programma hierna).
- Al in de plannen opgenomen: Centrumplan (65 woningen), 32 zelfstandige aanleunwoningen Het Dijkhuis, Appartementen koop 18 woningen + 6 huurwoningen, Uitbreidingsplan koop 40 woningen, Vervanging 6 huurwoningen door 4 huurwoningen en 2 koopwoningen.

Uit het Woonplan gemeente Bathmen 2003-2009:

- Kwalitatief: Behoeft voor eigen opvang richt zicht vooral op sociale (eengezins)woningen voor starters en voor senioren (gestapelde) nultredenwoningen (in tegenstelling tot het stedelijk gebied is er in de dorpen een tekort in aanbod van appartementen). Wel een breed bouwprogramma opstellen, met ook duurdere eengezinswoningen en kavels.
- Kwantitatief: circa 150 woningen voor eigen behoefte (2007-2017) en aanvullend 50 woningen voor verstevigen van het draagvlak onder voorzieningen en opvang van buitengebied. Totaal: circa 200 woningen.
- Inbreiding heeft in principe de voorkeur boven uitbreiding, maar uitbreiding is wel noodzakelijk voor een passend en financieel haalbaar programma.

Uit de structuurvisie:

- Inbreiding: Binnen het dorp zijn enkele locaties voor handen waar op termijn woningbouw mogelijk is. Groene en open plekken die bepalend zijn voor het dorpse karakter komen in ieder geval niet in aanmerking. Terughoudend tegenover het splitsen van kavels of toevoegen van woningen op een kavel. Alleen met goede ruimtelijke/stedenbouwkundige argumenten kan van dit principe worden afgeweken. Kansen op verouderde bedrijfslocaties: kunnen na bedrijfsverplaatsing 'transformeren' naar woningbouw zonder dat hiermee het dorpse karakter wordt aangetast. Deze locaties zijn 'geschikt om in de vraag naar woningen voor starters en senioren te voorzien. Uit de enquête en de bewonersavond is duidelijk naar voren gekomen dat al te intensieve en te hoge bebouwing niet wenselijk worden geacht. Mochten inbreidingslocaties van de grond komen, zal de woningbouw op deze plekken bovenop het vastgestelde programma komen..
- Uitbreiding: Op de Enk – Vogelenzang worden op korte termijn 90 woningen gebouwd om te voorzien in de behoefte tot 2009 (= tot en met mei 2008). Een vervolg hierop van circa 110 woningen, te realiseren vanaf 2009, krijgt zijn plek aansluitend op deze woningbouwlocatie. In 2010 wordt het woningbouwprogramma geëvalueerd. Daarbij komt de vraag aan de orde of het aantal te bouwen woningen, als opgenomen in de Structuurvisie Bathmen, voldoende is om tegemoet te komen aan de behoefte die dan voor Bathmen wordt voorzien. Zo wordt bewerkstelligd dat, als daartoe aanleiding is, in 2012 met de effectuering kan worden gestart.

Programma voor nieuwbouw **Bathmen Centrum en omgeving**

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|----------------------|-------------|---------|-------------|-----------------------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 85 |
| Meergezins | | | | | 50 |
| Totaal | 20 nieuw 12 sloop | 20 | 35 | 55 | 130 nieuw 12 sloop |

Afhankelijk van de omvang van het totaalplan zo mogelijk hierin de restant opgave van 40 seniorenwoningen uit het woonplan Bathmen realiseren; nadruk op 3-kamer woningen;

Opgave planontwikkeling: -

Concreet betekent dat:

- 49. Verder ontwikkelen en uitvoeren pijlijnplannen.
- 50. Actief beleid ten aanzien van locaties voor senioren: kansen grijpen.
- 51. Extra aandacht voor in de dorpen passende stedenbouw/architectuur.
- 52. Inspelen op de behoefte aan starterswoningen en huurwoningen voor senioren.

7.5. Diepenveen, Schalkhaar (buurten 90 en 93)

In de dorpen Bathmen, Schalkhaar en Diepenveen is woningcorporatie De Marken de belangrijkste woningverhuurder. Met name Schalkhaar en Diepenveen hebben te maken met vestiging vanuit de stad Deventer. De Marken heeft in deze drie dorpen diverse plannen, met een groot aandeel multifunctionele woningen (zowel geschikt voor senioren als voor andere huishoudens). Daarnaast zet de Marken KoopGarant in voor meer keuzevrijheid binnen de dorpen. Daarmee speelt De Marken met name in op de geconstateerde behoefte binnen die dorpen. Voor alle woningbouwprojecten, zowel van De Marken als van andere ontwikkelende partijen, vragen we aandacht voor in de dorpen passende stedenbouw/architectuur.

De huidige concrete plannen passen in de ambitie voor de gemeente als geheel en in die binnen de dorpen. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk naast de huidige inzet van De Marken en de plannen van andere partijen.

Schets

Schalkhaar en Diepenveen liggen direct binnen de invloedssfeer van de stad. Hier en daar is de afstand tussen het dorp en de wijken van de stad klein. Toch zijn de dorpen heel herkenbaar en van de stad gescheiden door belangrijke 'groene' gebieden.

De Marken bezit in Schalkhaar ruim 250 woningen, waarvan ongeveer 50 seniorengeschikt zijn. In Diepenveen gaat het om circa 400 woningen, waarvan bijna de helft geschikt voor senioren.

Visie 2008+

De dorpen hebben van oudsher een belangrijke functie bij de opvang van mensen die het buitengebied willen verlaten vanwege bedrijfsbeëindiging en/of behoefte aan nabijheid van voorzieningen. Er is in de dorpen nog behoefte aan betaalbare huurwoningen en woningen geschikt voor senioren.

De Marken biedt in alle dorpen samen circa 130 woningen uit de bestaande voorraad via KoopGarant aan voor verkoop. Te slopen woningen in Schalkhaar worden vervangen door multifunctionele woningen. De Marken werkt samen met verzorgingshuizen aan de totstandkoming van moderne woonzorgcomplexen.

In Schalkhaar werkt De Marken met Stichting de Parabool aan 12 woningen voor gehandicapte ouderen en kinderen + ca. 5 woningen voor diverse instellingen

Indicatief programma voor nieuwbouw Diepenveen

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 185 |
| Meergezins | | | | | 135 |
| Totaal | 0 | 10 | 85 | 220 | 320 |

Opgave planontwikkeling:

- Meer eengezins
- Meer sociale koop

Indicatief programma voor nieuwbouw Schalkhaar

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|-----------------------|-------------|---------|-------------|-----------------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 400 |
| Meergezins | | | | | 40 |
| Totaal | 110 nieuw 16 sloop | | 30 | 300 | 440 16 sloop |

Opgave planontwikkeling:

- Aandeel vrije markt huur
- Meer sociale koop en deel middelduur koop tot € 200.000

Concreet betekent dat:

53. Verder ontwikkelen en uitvoeren pijplijnplannen.
54. In het algemeen: actief beleid ten aanzien van locaties voor senioren.
55. Grote aandacht voor in de dorpen passende stedenbouw/architectuur.
56. Inspelen op de behoefte aan starterswoningen en sociale huurwoningen voor senioren.
57. Aandacht voor ouderenhuisvesting en sociale woningbouw; voortzetten beleid daartoe van De Marken bij herstructurering
58. Schalkhaar: In onderzoek: herstructurerings- en transformatiemogelijkheden in het dorp (o.a. Colmschaterstraatweg en Oerdijk).
59. Schalkhaar: Invulling uitbreidingslocaties Hagenvoorde en Landeweert (200 woningen) conform programma met aandeel middelduur koop tot € 200.000

7.6. Lettele, Okkenbroek, buitengebied (buurten 91, 92, 94, t/m 98, 101, 102, 103)

In Lettele en Okkenbroek en het buitengebied is de ruimte om te bouwen heel beperkt. We haken aan op de uitgangspunten in het nieuwe omgevingsplan en kwaliteitskader van de provincie en het structuurplan. Veranderingen in dit gebied zijn per definitie maatwerk, zoals hergebruik van agrarische gebouwen of kleinschalige nieuwbouw binnen de dorpen. Waar nieuwbouw mogelijk is: vooral inzetten op bevorderen van de doorstroming (met name ouderen vanuit grote woningen, ten gunste van starters en jonge doorstromers), om de bestaande voorraad optimaal te benutten. Wel is er nieuw beleid nodig ten aanzien van splitsing van waardevolle boerderijen in het buitengebied en / of de ontwikkeling van zorgboerderijen.

Schets

Lettele en Okkenbroek zijn twee kleine kernen in het landelijk gebied bij Deventer. Deze dorpen hebben niet zoals Schalkhaar of Diepenveen een overloopfunctie vanuit Deventer. Hier is het rustig en landelijk wonen. Het voorzieningenniveau is beperkt.

Visie 2008+

Conform streekplan:

- Geen nieuwbouw in het buitengebied, beperkte uitbreiding kernen. Behoeftte aan opvang eigen woningbehoefte en woningzoekenden uit omringende buitengebied. Dorpen hebben dan opvangfunctie.
- Hergebruik agrarische bebouwing conform rood voor rood regeling. Zie kader.
- Behoud historisch waardevolle en monumentale boerderijen door woonfunctie(s).
- De Marken biedt op kleine schaal woningen te koop aan volgens KoopGarant Programma staat vast tot 2013. Er is rond 2010 een nieuwe programma nodig voor deze dorpen voor woningbouw vanaf 2013. In Okkenbroek is een concreet plan voor 8 woningen, zorgwoningen /multifunctioneel, in Lettele voor 7 woningen multifunctioneel.

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 30 |
| Meergezins | | | | | 0 |
| Totaal | 10 | 0 | 5 | 20 | 30 |

Opgave planontwikkeling: -

Rood voor Rood en VAB

Deze regelingen bieden ruimte om bijvoorbeeld niet meer in gebruik zijnde stallen te slopen en daarvoor in de plaats iets te bouwen met een nieuwe functie zoals bewoning of recreatie.

Een voorbeeld: een leegstaande en ontsierende schuur wordt gesloopt. Dat kost geld. De sloop wordt bekostigd door een deel van de omliggende landbouwgrond, bij voorkeur op de plek waar wordt gesloopt, aan te wijzen als bouwkaavel. De grondprijs stijgt daardoor. Wanneer er een partij is die graag op die plek een huis wil bouwen, dan betaalt die partij voor de bouwkaavel. Met dat vrijkomende bedrag wordt de sloop bekostigd, of de verbouwing, of er wordt geïnvesteerd in het opknappen van het aangezicht. Overigens is behoud van de ruimtelijke kwaliteit altijd een randvoorwaarde bij dergelijke ontwikkelingen.

Concreet betekent dat:

- 60. Bij nieuwbouw: grote aandacht voor in de dorpen passende stedenbouw/architectuur.
- 61. Rond 2010 een nieuw programma opstellen voor bouwen in deze dorpen na 2013.

8. Voortzetten beleid en programma Gebiedstype C

8.1. Steenbrugge en De Vijfhoek

Voor de nieuwbouwwijken Steenbrugge en Vijfhoek geldt, dat de bestaande plannen en uitgangspunten voor uitbreiding passen binnen de stedelijke programma-ambities. De nadruk ligt op uitvoering of verdere uitwerking van plannen.

Steenbrugge (buurt 45)

Schets van de wijk

De locatie Steenbrugge is in voorbereiding, als vervolg op de Vijfhoek. In Steenbrugge is ruimte gereserveerd voor circa veertienhonderd woningen, in een mix van prijsklassen. Steenbrugge heeft een belangrijke relatie met de herstructurering van Keizerslanden. Er komen ook woningen voor woningzoekenden uit Keizerslanden die moeten verhuizen als gevolg van herstructurering. Steenbrugge is qua voorzieningen sterk gericht op Keizerslanden.

Visie 2008+

De ontwikkeling van Steenbrugge heeft hoge prioriteit. Onder het motto 'eerst bouwen, dan slopen' is Steenbrugge ook nodig als smeermiddel voor herstructurering in andere wijken. Voorlopig gaat dat om Keizerslanden en Rivierenwijk, maar op termijn ook om andere wijken.

Aanknopingspunten voor het programma

De totale plancapaciteit in Steenbrugge is 1.100 tot 1.200 woningen, waarvan ongeveer een kwart huurwoningen en 90% eengezinswoningen. Er zijn afspraken gemaakt over 30% sociaal bouwen (huur en koop). Het huidige programma zoals opgenomen in de gemeentelijke planning moet nog worden aangepast aan deze ambities.

Om doorstroming vanuit de herstructureringsgebieden mogelijk te maken is het belangrijk dat bouw van het sociale deel voorrang krijgt.

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|-----------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 1.160 |
| Meergezins | | | | | 40 |
| Totaal | 260 | 55 | 130 | 755 | Max 1.200 |

Opgave planontwikkeling:

- Programma doorvoeren volgens bovenstaand indicatief programma
- In het vrije marktsegment een deel middelduur koop tot € 200.000 opnemen
- Prioriteit voor de bouw in het sociale segment om doorstroming op gang te brengen.(met toepassen van de voorrangsregels voor huurders)

De Vijfhoek (buurten 73 t/m 79)

Schets van de wijk

De Vijfhoek is sinds 1995 de grootste woningbouwlocatie van Deventer (4.600 woningen). De nieuwe wijk is in naar verwachting in 2012/2013 voltooid. Dan wonen er circa 12.000 mensen.

Een buurtcentrum ontbreekt.

Bepaalde delen (op straatniveau) dreigen te gaan afglijden.

Visie 2008+

Afronding rond 2012 - 2013. Programma staat vrijwel geheel vast.

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 650 |
| Meergezins | | | | | 20 |
| Totaal | 80 | 0 | 270 | 320 | 670 |

Opgave planontwikkeling: -

8.2. Zandweerd Noord, Raambuurt, Hoornwerk, Knutteldorp en Colmschate-Zuid

In Zandweerd Noord, Raambuurt, Hoornwerk, Knutteldorp en Colmschate-Zuid zijn diverse plannen voor nieuwbouw van woningen. Aanvullende beleidsmaatregelen of acties zijn binnen de Woonvisie niet nodig.

Zandweerd Noord (buurten 14, 15)

Schets van de wijk

Zandweerd-Noord kenmerkt zich door hoogbouw langs de randen en een centraal groengebied met water en laagbouw. De woningen zijn vrij traditioneel gebouwd. Het is een stabiele buurt met een sterke sociale samenhang. Er wonen veel gezinnen met kinderen, maar het is ook een behoorlijk grijze buurt als gevolg van de aanwezigheid van instellingen voor senioren in de buurt. De Cees Wilkeshuisschool in Zandweerd-Noord is inmiddels gerenoveerd. De Schrijversbuurt valt op door uniforme laagbouw- en portieketagewoningen in de huursector. De buurt is geliefd bij urgenten uit de herstructurering. Recent zijn ruim 50 woningen in de Jan Luykenstraat opgeleverd.

Visie 2008+

De visie richt zich vooral op het invullen van bouwlocaties. De geplande 300 koopappartementen aan de Rembrandtkade (Park Zandweerd) passen bij de bijzondere locatie en hoeven geen rol te vervullen voor doorstroming binnen de wijk. Andere projecten sluiten qua prijsklasse goed aan bij de wijk. Programma staat meest vast, delen op detail te veranderen

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|-------------------------|------------------------|-------------|---------|-------------|------------------------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins Meergezins | | | | | 890 |
| Totaal | 430 nieuw 250 sloop | 140 | 70 | 250 | 890 nieuw 250 sloop |

Opgave planontwikkeling:

- Meer eengezins gewenst

Raambuurt, Hoornwerk, Pothoofd, Buitengracht, Knutteldorp (buurten 05, 60 en 61)

Schets van de wijk

We onderscheiden binnen de wijk de buurten Raambuurt, Hoornwerk, Pothoofd, Buitengracht, Knutteldorp, die elk hun eigen karakter hebben:

- Raambuurt: Vijftien jaar geleden was de Grachtengordel, waaronder de Raambuurt valt, een problematisch gebied. Er lag een allegaartje van bedrijven, afgewisseld met woningen uit het begin van de vorige eeuw. Grote delen waren sterk vervuild. Met meerdere partijen zijn in de hele Grachtengordelgebied projecten uitgevoerd.
- Pothoofd: nieuwe, ruime, dure appartementen waar met name ouderen wonen.
- Buitengracht: kleine wijk, gesitueerd bij centrum, jaren 70 woningen.
- Knutteldorp is een geherstructureerde buurt met veel nieuwbouw.
- Hoornwerk was een vooroorlogse buurt. Alle woningen zijn gesloopt en de eerste fase van de nieuwbouw is al opgeleverd.

Opvallend is dat dit relatief kleine deel van de stad erg veel verschillende bewoners kent die duidelijk hun identiteit ontleen aan hun buurt.

Visie 2008+ en aanknopingspunten voor het programma

De recente ontwikkelingen maken dat er geen grote vernieuwingsopgave meer ligt in deze wijken. De huidige plannen liggen vast en worden doorgezet. Programma staat vast.

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|-------------------------|---------|-------------|---------|-------------|----------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins Meergezins | | | | | 80 80 |
| Totaal | 0 | 0 | 50 | 105 | 155 |

Opgave planontwikkeling:

- Meer eengezins
Meer sociale koop

Colmschate-Zuid (buurten 80 t/m 88)

Schets van de wijk

Uitbreidingswijk vanaf de jaren zeventig. De woonmilieus zijn met name groenstedelijk. De Snippeling is een woonwerkbuurt, waar de laatste jaren veel nieuwbouw is gerealiseerd. De buurt bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen en bedrijven.

Visie 2008+

Uitvoeren plannen. Invulling staat grotendeels vrij.

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 25 |
| Meergezins | | | | | 170 |
| Totaal | 0 | 0 | 0 | 195 | 195 |

Opgave planontwikkeling: -

8.3. Binnenstad (buurten 00 t/m 04)

In de binnenstad staan geen grootschalige woningbouwprojecten gepland. We houden vast aan bestaande plannen om de woonfunctie te versterken, zoals wonen boven winkels.

Schets van de wijk

De Binnenstad is een centrumstedelijk milieu, met nieuwbouwcomplexen die zijn ingepast in het historische centrum. De Binnenstad fungeert als hét centrum voor Deventer.

Visie 2008+

De visie voor de binnenstad richt zich vooral op realisatie van bestaande plannen en op versterken van de woonfunctie. Het project wonen-boven-winkels wordt doorgezet. Programma staat meest vast, delen op detail te veranderen

Indicatief programma voor nieuwbouw

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 45 |
| Meergezins | | | | | 55 |
| Totaal | 5 | 10 | 30 | 55 | 100 |

Opgave planontwikkeling:

Geen bijzonderheden-

8.4. Groot Douwel (buurt 71)

Geen ontwikkelingen verwacht.

Bijlage 1: Uitvoeringsschema

| Maatregel / actie | | Trekker / regisseur | Partijen | Project (P) of doorlopend (D) |
|---|--|---------------------|----------|-------------------------------|
| <i>Verklaring bij de afkortingen van partijen:</i> G = gemeente C = corporatie (CI = Ieder1, CR = Rentree, CM = De Marken) B = woonconsumenten(organisaties) WZ = welzijnsinstelling, zorginstellingen M = marktpartijen, projectontwikkelaars | | | | |
| Hoofdstuk 3: Goed wonen voor alle doelgroepen | | | | |
| 3.1 | Senioren en zorgvragers | | | |
| 1. | Realisatie van een overmaat aan nultredenwoningen door nieuwbouw: In het bouwprogramma alle appartementen en minimaal 50% van de eengezinswoningen als nultredenwoningen opnemen, totaal 2900. Door het programma voor een groot deel aanpasbaar te realiseren, kunnen we flexibel op de toekomstige vraag inspelen. | G | C, M | D |
| 2. | Opplussen van woningen (inzet: 500 woningen in tien jaar). Dit kan bestaan uit het volledig opwaarderen tot nultredenwoning, maar ook uit minder ingrijpend investeren, zoals het verwijderen van drempels, het plaatsen van een tweede toilet, etc. | C | B | D |
| 3. | Informereren van particuliere woningbezitters over woningaanpassing en aanpasbaar bouwen. | G | | D |
| 3.2 | De doelgroep van beleid | | | |
| 4. | Verleiden van mensen die 'scheef wonen' tot verhuizen naar een koopwoning of duurdere huurwoning, door aanbod van aantrekkelijke nieuwe woningen en hen in de koopsector tot € 200.000 voorrang te verlenen bij toewijzing hiervan. | C | G, M | D |
| 5. | Onderzoeken van experimenteel inkomensafhankelijk huurbeleid en mogelijke prikkels om mensen met een (veel) hoger inkomen te bewegen tot verhuizen naar de vrije sector woningvoorraad. | C | G | P |
| 6. | Inkrimping van de kernvoorraad met ongeveer 1.000 woningen in tien jaar, door verkoop van huurwoningen (1.000) en een verschuiving binnen de woningvoorraad door sloop-nieuwbouw. | C | G | D |
| 7. | 1.500 sloop sociaal huur in herstructurering vervangen door 1.000 nieuwbouw in sociale huur in bestaand stedelijk gebied en 500 in uitleggegebieden en dorpen. | C | G | D |
| 8. | Om de voortgang en de effecten te kunnen volgen, monitoren we jaarlijks de sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen en de druk op de sociale huurmarkt. | G | C | DP |
| 3.3 | Starters | | | |
| 9. | Nieuwbouw van 700 sociale koopwoningen en 500 koopwoningen < € 200.000 tot 2018 met voorrang voor koopstarters die een sociale huurwoning achterlaten. | G, C, M | | D |
| 10. | Verkoop van ca. 1.000 huurwoningen tot 2018 met voorrang voor zittende huurders en koopstarters die een sociale huurwoning achterlaten. | C | | D |
| 11. | In 2013 evaluatie van bestaande ondersteunde maatregelen voor starters van de corporaties | C | G | P |
| 3.4 | Andere doelgroepen | | | |
| 12. | Voorzetting bestaande afspraken ten aanzien van de huisvesting van asielzoekers en cliënten van instellingen. | C | G, WZ- | D |
| 13. | Nadere afspraken met de corporaties over de huisvesting van zwerfjongeren, oudere verslaafden en veelplegers en over huisvesting buitenlandse studenten en buitenlandse werknemers. | C | G, WZ | D |
| 3.5 | Vestigers met werk in Deventer | | | |
| 14. | Een aandeel middeldure en dure koopwoningen in het programma voor vestigers | G, M | | D |

| Maatregel / actie | | Trekker / regisseur | Partijen | Project (P) of doorlopend (D) |
|---|--|---------------------|----------|-------------------------------|
| <i>Verklaring bij de afkortingen van partijen:</i> G = gemeente C = corporatie (CI = Ieder1, CR = Rentree, CM = De Marken) B = woonconsumenten(organisaties) WZ = welzijnsinstelling, zorginstellingen M = marktpartijen, projectontwikkelaars | | | | |
| Hoofdstuk 4: Kwaliteit in stad, wijk en dorp | | | | |
| 4.1 Randvoorwaarden en overwegingen bij het programma | | | | |
| 15. | Extra maatregelen voor energiebesparing/CO2 reductie voor zowel nieuwe als bestaande woningen opnemen in het gemeentelijk Klimaatplan 2009-2013, waarbij te realiseren EPL-waarden voor woningbouw worden vastgelegd. | G | C | P |
| 16. | Corporaties geven inhoud aan hun toezegging om het gasverbruik in hun woningbezit tot 2020 met minstens 20% te verminderen. | C | | DP |
| 17. | Gemeente initieert lokale transitiecoalitie met bouwende partijen voor energietransitie in de gebouwde omgeving. | G | C,M | P |
| 18. | Bij nieuwbouw en/of renovatie wordt per strekkende 3 meter gevel een nestgelegenheid voor de gierzwaluw ingebouwd. Voor nestgelegenheid huismus heggen als erfscheiding toepassen. | C,M | B | D |
| 4.2 Accentverschuiving in de wijkvernieuwing | | | | |
| 19. | Bij het opstellen van vernieuwingsplannen sluiten we aan bij het Beleidskader ontwikkelingsgebieden en het daaropvolgende Sociaal programma ontwikkelingsgebieden. | G | C | D |
| 4.3 Indicatief woningbouwprogramma, 2008 t/m 2017 | | | | |
| 20. | Het woningbouwprogramma volgens tabel 4.1 hanteren als uitgangspunt voor het stedelijk totaal | G | C,M | D |
| 21. | Aan de hand van een jaarlijkse monitor en het 4-jaarlijkse regionale Woningmarktonderzoek wordt aan de raad gerapporteerd over de ontwikkeling van de woningmarkt. | G | C | D |
| Hoofdstuk 5: De uitvoering | | | | |
| 5.1 De gemeente als regisseur | | | | |
| 22. | We maken mede op basis van deze Woonvisie prestatieafspraken met de corporaties. Zo waarborgen we dat de afspraken passen binnen de gemeentelijke visie. | G, C | | P |
| 23. | Met commerciële ontwikkelaars stellen we per project overeenkomsten op, waarin we afspraken en randvoorwaarden opnemen (in elk geval een Gebiedsgericht Masterplan of Programma van uitgangspunten). De gebiedsgerichte uitgangspunten van deze Woonvisie zijn mede bepalend voor de afspraken en randvoorwaarden. | G, M | | D |
| 5.3 De gemeente als schepper van randvoorwaarden | | | | |
| 24. | In de herziening van de nota grondbeleid overwegen we om binnenstedelijk een nog actiever en locatiespecifiek beleid te voeren. | G | | P |
| 25. | Waar mogelijk sluit de gemeente in overleg met de ontwikkelaars een overeenkomst die voldoet aan het kwalitatief programma en onze financiële voorwaarden. Indien nodig zal de gemeente bij woningbouwprojecten een exploitatieplan opstellen. | G | | D |
| 5.4 Flexibiliteit naar de toekomst | | | | |
| 26. | Jaarlijks verslag van de voortgang van actie, maatregelen en programma voor de woningvoorraad, met terugkoppeling naar de raad. | G | | D |
| 27. | Na vier jaar integrale bijstelling van de Woonvisie. | G, C | | P |

Schema van maatregelen in de wijken en dorpen

| Maatregel / actie | | Trekker | Partijen | Project (P) of doorlopend (D) |
|--|--|-----------|----------|-------------------------------|
| <p><i>Verklaring bij de afkortingen van partijen:</i> G = gemeente C = corporatie (CI = Ieder1, CR = Rentree, CM = De Marken) B = woonconsumenten(organisaties) WZ = welzijnsinstelling, zorginstellingen M = marktpartijen, projectontwikkelaars</p> | | | | |
| Hoofdstuk 6: Prioriteitswijken voor woonbeleid en programma | | | | |
| 6.1 | Oude Zandweerd | | | |
| 28. | Programma voor nieuwbouw en sloop opstellen | G | C | P |
| 29. | De initiatieven samengebond: gemeente, corporaties initiëren 'spiraal omhoog': De gemeente, Ieder1 en Rentree maken samen een toekomstvisie voor deze wijk. Daarin worden lopende trajecten opgenomen (sociaal plan gemeente, voorraadvisie Rentree + Ieder1) en verbreed (actieprogramma activering particuliere eigenaren, betrekken bewoners); | G, CI, CR | B | P |
| 30. | Op korte termijn maatregelen nemen ten behoeve van op peil houden leefbaarheid; snel perspectief bieden voor bewoners. | G, CI, CR | | P |
| 6.1 | Voorstad-oost | | | |
| 31. | In 2009 stellen de gemeente Deventer en de corporaties een visie op voor Voorstad Oost, waarin de thema's sociaal, fysiek en economisch aandacht krijgen. Belangrijk is, dat uit de visie duidelijk wordt dat deze voor de bewoners van de wijk zelf bedoeld is. Mogelijke elementen in de visie: <ul style="list-style-type: none"> • Samen met de bewoners een plan opstellen en de buurten ontwikkelen: direct perspectief bieden voor verbetering van de persoonlijke woonsituatie • Renovatie woningvoorraad • Ruimte in de buurt creëren • Voorrangsregels sociale koopwoningen en labeling bij woonruimteverdeling als middel om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken. • Een activeringsprogramma voor particuliere woningverbetering | G, CI, CR | B | P |
| 32. | De gemeente stelt een accountmanager aan voor sociale herstructurering die ook actief is in Voorstad-Oost | G | | P |
| 33. | T&D-terrein: plan maken voor transformatie tot woongebied, met ook ouderenwoningen. | G | C, M | P |
| 6.1 | Burgersdijk (Rode dorp / Blauwe daken) | | | |
| 34. | De gemeente en de corporaties Rentree en Ieder1 werken samen een sociaal plan uit | G, CR, CI | B | P |
| 35. | Kansen pakken voor differentiatie van de woningvoorraad (beperkte vervanging van woningen door vooral nulredenwoningen, samenvoegen van woningen, verkoop van huurwoningen) | CI, CR | G | DP |
| 36. | Plan opstellen voor verbetering van de openbare ruimte, waarbinnen ook een oplossing voor parkeerproblemen (gemeente, Rentree, Ieder1). | G, CR, CI | | P |
| 6.2 | Havenkwartier | | | |
| 37. | Zoeken naar mogelijkheden om de randvoorwaarden voor ontwikkeling van het Havenkwartier (deelgebied Mr. De Boerlaan) bij te stellen tot een meer grondgebonden programma. | G | M | P |
| 6.2 | Sluiskwartier | | | |
| 38. | Op termijn een plan maken voor de invulling van het resterende programma volgens tenminste de hier beschreven randvoorwaarden. | G | | P |
| 6.3 | Het Oostrik en Blauwenoord | | | |
| 39. | Vernieuwingsplan voor de openbare ruimte opstellen, in samenwerking tussen gemeente, Ieder1 en Rentree. | G, CI, CR | B | P |
| 40. | Prestatieafspraken maken over <ul style="list-style-type: none"> • betere organisatie VVE's • sociale begeleiding van mensen die door herstructurering in de wijk komen • bijdragen aan het onderhoud van de openbare ruimte | G, CI | B | P |

| Hoofdstuk 7: Op punten bijstellen van beleid en programma | | | | |
|---|--|--------------|------|----|
| 7.1 Keizerslanden | | | | |
| 41. | Waar mogelijk meer differentiatie aanbrengen in de programmering, met meer nultredenwoningen en eengezinswoningen in plaats van traditionele appartementen. Ziekenhuislocaties dragen bij aan de mogelijkheid tot het maken van een wooncarrière binnen Keizerslanden. | G | C, M | P |
| 7.1 Rivierenwijk | | | | |
| 42. | Voortgang boeken in bestaande acties, plannen en projecten | G, CI, CR, M | B | P |
| 43. | Waarborgen kwaliteit openbare ruimte in stedenbouwkundig plan | G | | D |
| 44. | plan opstellen voor de verbetering van particulier woningbezit in de wijk (plan VVE's). | | | |
| 7.2 Borgele / Platvoet | | | | |
| 45. | Gemeentelijke beheersafspraken maken t.a.v. openbare ruimte Platvoet, waaronder communicatie met bewoners. | G | B | P |
| 46. | Vervolg op particuliere woningverbetering overwegen met ondersteuning door de Verbeterwinkel. | G | B | P |
| 7.3 De Hoven | | | | |
| 47. | Onderzoek naar mogelijkheden om meer ruimte in de buurt te creëren voor met name spelen en ontmoeting. Op basis daarvan planontwikkeling. Ook sociale leefbaarheid meenemen. | G | C | P |
| 48. | Plan maken voor meer nultredenwoningen en bijpassende voorzieningen. | G C | B | P |
| 7.4 Bathmen | | | | |
| 49. | Verder ontwikkelen en uitvoeren pijplijnplannen. | G, CM | | D |
| 50. | Actief beleid ten aanzien van locaties voor senioren: kansen grijpen. | CM | G | DP |
| 51. | Grote aandacht voor in de dorpen passende stedenbouw/architectuur. | G, CM | M | D |
| 52. | Inspelen op de behoefte aan starterswoningen en huurwoningen voor senioren. | CM | | D |
| 7.5 Diepenveen, Schalkhaar | | | | |
| 53. | Verder ontwikkelen en uitvoeren pijplijnplannen. | G, CM | | D |
| 54. | Actief beleid ten aanzien van locaties voor senioren: kansen grijpen. | CM | G | DP |
| 55. | Grote aandacht voor in de dorpen passende stedenbouw/architectuur. | G, CM | M | D |
| 56. | Inspelen op de behoefte aan starterswoningen en huurwoningen voor senioren. | CM | | D |
| 57. | Aandacht voor ouderenhuisvesting en sociale woningbouw; voortzetten beleid daartoe van De Marken bij herstructurering | CM | | D |
| 58. | Schalkhaar: In onderzoek herstructurerings- en transformatiemogelijkheden in het dorp (o.a. Colmschaterstraatweg en Oerdijk). | CM | | P |
| 59. | Schalkhaar: invulling uitbreidingslocaties Hagenvoorde en Landeweert (200 woningen) conform stedelijk programma met aandeel middelduur koop tot € 200.000 | CM | | P |
| 7.6 Lettele en Okkenbroek, buitengebied | | | | |
| 60. | Bij nieuwbouw: grote aandacht voor in de dorpen passende stedenbouw/architectuur. | G, CM | M | D |
| 61. | Rond 2010 een nieuw programma opstellen voor bouwen in deze dorpen na 2013. | G, CM | | D |

Bijlage 2: Overzichten programma's en maatregelen alle wijken en dorpen

NB. Het gaat hier om een inschatting van oktober 2008

Bijlagetabel: Gemeente Deventer. Plannen en projecten, versie 3009

| | Huur | | Koop | | App / egz | | Totaal | Sloop | Netto |
|--|---------|-------------|---------|-------------|-----------|------|--------|-------|-------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | Egz | App | | | |
| Oude Zandweerd | 4 | 14 | 0 | 4 | 0 | 22 | 18 | 0 | 18 |
| Voorstad-Oost | 95 | 42 | 56 | 229 | 286 | 136 | 422 | 0 | 422 |
| Havenkwartier | 32 | 25 | 0 | 279 | 57 | 279 | 336 | 0 | 336 |
| Het Oostrik | 0 | 0 | 0 | 59 | 59 | 0 | 59 | 0 | 59 |
| Sluiskwartier | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 257 | 0 | 0 |
| Voorstad-Burgersdijk | 29 | 14 | 0 | 263 | 0 | 420 | 457 | 0 | 457 |
| Keizerslanden | 171 | 231 | 125 | 409 | 449 | 487 | 978 | 709 | 269 |
| Ziekenhuizen | 50 | 60 | 48 | 207 | 307 | 686 | 1143 | 0 | 1143 |
| Borgele / Platvoet | 68 | 0 | 0 | 286 | 86 | 268 | 319 | 91 | 228 |
| Rivierenwijk | 179 | 228 | 0 | 585 | 564 | 428 | 992 | 441 | 551 |
| De Hoven | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Bathmen | 47 | 24 | 38 | 97 | 115 | 65 | 132 | 0 | 132 |
| Diepenveen | 0 | 10 | 12 | 201 | 146 | 159 | 321 | 0 | 321 |
| Schalkhaar | 308 | 62 | 171 | 897 | 1287 | 139 | 1438 | 0 | 1438 |
| Lettele, Okkenbroek | 18 | 0 | 6 | 33 | 58 | 0 | 32 | 0 | 32 |
| Steenbrugge | 214 | 0 | 121 | 865 | 1160 | 40 | 1200 | 0 | 1200 |
| Zandweerd Noord | 428 | 144 | 70 | 230 | 0 | 892 | 892 | 248 | 644 |
| Raambuurt, Hoornwerk, Knutteldorp | 0 | 0 | 0 | 156 | 50 | 106 | 156 | 0 | 156 |
| Binnenstad | 10 | 22 | 30 | 121 | 84 | 99 | 102 | 15 | 87 |
| Vijfhoek | 82 | 0 | 274 | 317 | 659 | 24 | 610 | 0 | 610 |
| Colmschate zuid | 0 | 0 | 0 | 95 | 13 | 92 | 196 | 0 | 196 |
| TOTAAL | 1735 | 876 | 951 | 5438 | 5480 | 4347 | 10060 | 1504 | 8299 |

Bron: Gemeente Deventer, Planningslijst versie 3009

Som van alle woningbouwplannen

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|---------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 5.480 |
| Meergezins | | | | | 4.345 |
| Totaal | 1.735 | 875 | 950 | 5.440 | 10.160 |

Som van alle bijgestelde wijkprogramma's

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|---------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 7.095 |
| Meergezins | | | | | 3.065 |
| Totaal | 1.350 | 1.345 | 2.190 | 5.275 | 10.160 |

Som van alle bijgestelde programma's (zie wijkuitwerkingen)

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 4.190 |
| Meergezins | | | | | 1.810 |
| Totaal | 795 | 795 | 1.295 | 3.115 | 6.000 |

Beoogd programma

| | Huur | | Koop | | Totaal |
|------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|
| | Sociaal | Vrije markt | Sociaal | Vrije markt | |
| Eengezins | | | | | 4.200 |
| Meergezins | | | | | 1.800 |
| Totaal | 800 | 800 | 1.300 | 3.100 | 6.000 |

Bijlagetabel 1. 3: Gemeente Deventer. Gewenste ombuigingen programma's per wijk

| | Conclusie plannen – programma (ideaalbeeld woningvraag)* |
|---------------------------------------|---|
| Oude Zandweerd | <ul style="list-style-type: none"> • Aantal woningen nog niet te bepalen. Eerst samenhangend vernieuwingsplan opstellen. Daarbij bovenstaande differentiatie als leidraad aanhouden. |
| Voorstad-Oost | <ul style="list-style-type: none"> • Iets meer eengezins • Minder sociale huur • Meer sociale koop |
| Havenkwartier | <ul style="list-style-type: none"> • Meer eengezins |
| Het Oostrik | |
| Sluiskwartier | <ul style="list-style-type: none"> • Meer eengezins • Deel huur toevoegen |
| Burgersdijk (Rode dorp /Blauwe daken) | <ul style="list-style-type: none"> • Veel meer eengezins • Veel meer sociale koop |
| Keizerslanden | <ul style="list-style-type: none"> • Meer eengezins • Minder sociale huur • Meer sociale koop |
| Ziekenhuizen | <ul style="list-style-type: none"> • Veel meer eengezins • Verder uitwerken programma |
| Borgele / Platvoet | <ul style="list-style-type: none"> • Meer eengezins • Minder sociale huur • Meer sociale koop |
| Rivierenwijk | <ul style="list-style-type: none"> • Meer eengezins • Minder sociale huur • Meer sociale koop |
| De Hoven | |
| Bathmen | |
| Diepenveen | <ul style="list-style-type: none"> • Meer eengezins • Meer sociale koop |
| Schalkhaar | <ul style="list-style-type: none"> • Minder sociale huur • Meer vrije markt huur en sociale koop |
| Lettele, Okkenbroek | |
| Steenbrugge | |
| Zandweerd Noord | <ul style="list-style-type: none"> • Veel meer eengezins • Minder sociale huur • Meer vrije markt huur en sociale koop |
| Raambuurt, Hoornwerk, Knutteldorp | <ul style="list-style-type: none"> • Meer eengezins • Meer sociale koop |
| Binnenstad | |
| Vijfhoek | |
| Colmschate zuid | |

We houden in deze lijst geen rekening met locatiespecifieke of financiële overwegingen.

Bijlage 3: Woonconferentie 9 november 2007

Op 9 november 2007 kwamen diverse partijen rond het wonen bijeen in een woonconferentie. Het doel van het woonconferentie was om een aanzet in hoofdlijnen te geven voor de op te stellen Woonvisie, en om draagvlak te creëren onder de betrokken partijen.

Accenten die voorafgaand aan de groepsdiscussie belangrijk werden gevonden, zijn:

1. Doorzetten Deventer aanpak stedelijke vernieuwing: van fysiek naar sociaal (wonen-welzijn-zorg, wonen-leren-werken)
2. Aandacht voor lage inkomens, allochtonen
3. Dorpen en buitengebied: evenwicht vitaliteit en identiteit
4. Flexibiliteit woningbouwprogramma
5. Focus op kwaliteit en zeggenschap
6. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
7. Ongedeelde stad

Aanwezig bij de woonconferentie?

- Deventer beurs van makelaars
- Huurdersverenigingen
- VAC
- JP van de Bent stichting
- Woonkeus Stedendriehoek
- Carinova – Leiboombgroep
- Seniorenraad
- Stichting Ouderenwerk Deventer
- Platform allochtone ouderen
- Zorggroep Solis
- Humanitas thuiszorg
- Stichting Eigen Bouw
- Provincie Overijssel
- Rentree
- De Marken
- Ieder1
- Gemeente Deventer

Na discussie gingen de genodigden uiteen in drie groepen. Elke groep stelde een top drie van de belangrijkste aandachtspunten voor beleid samen. Dit resulteerde in 7 unieke punten:

1. Balans vinden tussen inspraak en voortgang projecten (ook een ruimtelijke ordeningskwestie): zoek kansen om processen te versnellen en zoek naar instrumenten.
2. Bouwen voor de vraag van nu én straks (in kwaliteit én aantal). Zorg voor flexibiliteit in het programma.
3. De woningen: beschikbaar, betaalbaar en flexibel: keuzevrijheid en betaalbaarheid ook voor kwetsbare groepen
4. De identiteit van Deventer lokaal en regionaal bepalen: onder meer de IJssel beter benutten. Uitbouwen van het karakter als werk-, woon,- en studiestad.
5. Wijkvernieuwing: fysiek én sociaal. Dus niet of-of, maar en-en. Kwaliteit door zeggenschap (eerst zeggenschap, dan pas de aanpak bepalen)
6. In de dorpen: maatwerk: vitaal blijven; jongeren en ouderen; aandacht voor het voorzieningenniveau
7. Samenwerking tussen de corporatie en de gemeente: per project variëren. En ook andere partners betrekken in het proces. Meer partijen betrekken biedt mogelijk meer kansen.