

Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 'Samen bouwen aan goed wonen' gemeente Deventer

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer;

Gelet op artikel 10 van de Participatieverordening gemeente Deventer 2023 en afdeling 3:4 van de Algemene wet Bestuursrecht;

Besluit:

Artikel I

Het concept Volkshuisvestingsprogramma als ontwerp ter inzage te leggen

zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

-

Besloten door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Deventer op 14 mei 2024 met besluitnummer 2024-419.

Bijlage A

Volkshuisvestingsprogramma 'Samen bouwen aan goed wonen' gemeente Deventer

Naar een volkshuisvestingsprogramma

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

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

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

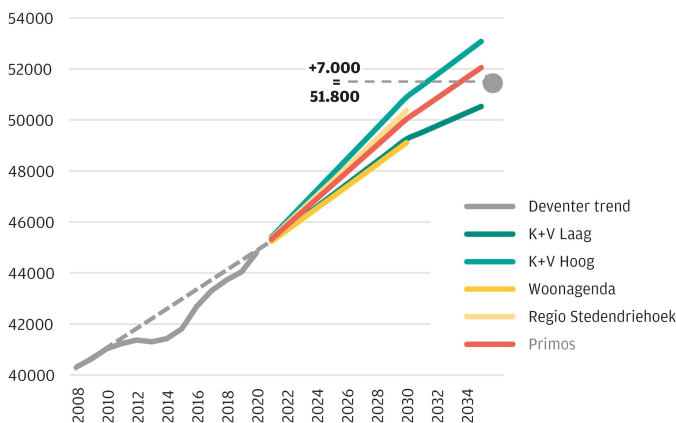
Hoofdstuk 1 Voldoende, betaalbaar en divers

Speerpunt 1.1 Voldoende woningen

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

Woningbouwopgave

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



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

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

sterken van de arbeidsmarkt. In totaal zetten we dus in op een nieuwbouwpoging van 11.000 woningen tot 2035, waarvan 1.000 woningen in de dorpen.

<p>7.000 woningen (lokale behoefte tot 2035)</p> <ul style="list-style-type: none"> • tot 2030 jaarlijks minimaal 500 woningen netto toevoegen, daarna ruim 400 per jaar <p>4.000 woningen (extra ambitie tot 2035)</p> <ul style="list-style-type: none"> • jaarlijks 300-400 extra woningen

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

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

Inzet op realisatie bestaande planvoorraad

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

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

Ander soortige oplossingen

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

Monitoring

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

Speerpunt 1.2 Evenwichtig woningbouwprogramma

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

- Dit vertalen we naar het volgende gemeentebrede programma.

Huur			Koop		
Sociaal	€ 879,66 ¹	30%	Sociaal	tot € 250.000	0-10%

Middenhuur	tot € 1.096,88 ²	0-10%	Goedkoop	Tot € 300.000	10-20%
Duur	> € 1.096,88	0-10%	Betaalbaar	tot € 390.000 ³	10-20%
			Duur	> € 390.000	10-30%

¹ Liberalisatiegrens 2024.

² Conform “Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019”

³ Betaalbaarheidsgrens 2024 conform programma betaalbaar wonen Rijk.

- In deze tijd ligt het niet meer voor de hand om in het stedelijk gebied een nieuwe uitleglocatie te ontwikkelen met een lage woningdichtheid. Binnen het proces Wonen Ruimte Stad vertalen we de woningbouwopgave naar woonmilieus: per locatie wordt voorgesteld hoe op basis van type woonmilieus hier invulling aan gegeven kan worden. Hierin worden bereikbaarheid, voorzieningen en aandeel openbaar gebied integraal meegewogen. De verhouding grondgebonden/gestapeld is onderdeel van het woonmilieu. Dit biedt kansen voor flexibiliteit in vertaalslag naar specifieke locaties en creativiteit in ontwerp.
- We monitoren dit voor het totaal aan woningbouwplannen binnen de gemeente Deventer en sturen waar nodig bij.
- In de prestatieafspraken leggen we vast waar woningcorporaties de komende jaren (sociale huur)woningen realiseren. Tijdens de Bestuurlijk Overleg Wonen (BOW) bespreken we de voortgang van de woningbouwprojecten.

Speerpunt 1.3 Sociale huurwoningen

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

Herijking prestatieafspraken met corporaties

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

Monitoring en afspraken met corporaties

- Dit betekent dat we uitgaan van 30% sociale huurwoningen in de gemeente. Dit nemen we op in de prestatieafspraken. We monitoren dit jaarlijks met de corporaties in de (verantwoording) prestatieafspraken en sturen waar nodig bij.
- We kijken met de corporaties naar de spreiding van het aanbod sociale huurwoningen over de gemeente (zie figuur 2). Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten, maar houden hierbij wel rekening met de lokale situatie.
 - < 30% - Bezien mogelijkheden toename aandeel sociale huur
 - 30-50% - Maatwerk op basis van lokale situatie
 - > 50% - Bezien mogelijkheden afname aandeel sociale huur

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

Figuur 2. Percentage huurwoningen van woningcorporatie per wijk/dorp

Speerpunt 1.4 Voldoende woningen voor senioren

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

Bepalen Deventer opgave

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

Definities en monitoring

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

Speerpunt 1.5 Doorstroming

We willen doorstroming bevorderen.

Zie speerpunt 2.2.

Speerpunt 1.6 Studentenhuisvesting

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

Studentenhuisvesting

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

Gezamenlijk monitoren vraag en aanbod

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

B enutten bestaande voorraad

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

Speerpunt 1.7 Kansen van jongeren

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

Instrumentarium

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

Speerpunt 1.8 Voorrang economische, maatschappelijke of lokale binding

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

Sociale en economische binding

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

Hoofdstuk 2 Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen

Speerpunt 2.1 Ongedeelde samenleving

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

Monitoring en sturing

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

Afspraken over diversiteit

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

Speerpunt 2.2 Oudere inwoners langer zelfstandig thuis

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

Realisatie

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

Bewustwording

Langer zelfstandig thuiswonen is landelijk een groot thema. Er is een landelijke campagne op dit onderwerp aangekondigd. Met de partijen rond om wonen, welzijn en zorg maken we een vertaling van deze cam-

pagne naar de situatie van Deventer. Op gemeenteniveau (bewustwording) en wijk- en dorpsniveau (aanbod per wijk).

Bevorderen doorstroom

- Om ouderen te helpen doorstromen kijken we samen met de corporaties en marktpartijen naar het aanbieden van een palet aan instrumenten en concepten. Een mogelijk concept is 'vakantie in de eigen wijk/stad', waarmee geproefd kan worden aan het wonen in een geschiktere woning.
- En we starten met de inzet van een wooncoach. De wooncoach richt zich op het bevorderen van verhuizingen en op succesvolle nieuwe matches van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen, in een wijk, ten behoeve van doorstroming.

Speerpunt 2.3 Sterke sociale basis

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

Toekomstbestendige wijken

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

Inrichting openbare ruimte

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

Speerpunt 2.4 Uitstroom uit beschermde woonvorm

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

Operationalisering beleid

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

Huisvesting

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

Speerpunt 2.5 Goede huisvesting voor arbeidsmigranten

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

Operationalisering beleid

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

Speerpunt 2.6 Maatwerkwooningen

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

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

Hoofdstuk 3 Duurzaam wonen

Speerpunt 3.1 Verdere verduurzaming van de bestaande voorraad

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

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

Uitwerking met partners

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

Energie besparen

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

Speerpunt 3.2 Fossielvrije en betaalbare woningvoorraad

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

Samen optrekken

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

Speerpunt 3.3 Ontwerp en uitvoering integraal benaderen

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

Integrale benadering

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

Actualisatie parkeerbeleid

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

Speerpunt 3.4 Klimaatadaptatie

Bij ontwerp wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie.

Functie aanpassen aan omgeving

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

Kansen benutten

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

Stimuleren

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

Samenwerken met corporaties

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

Speerpunt 3.5 Circulariteit

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

Circulariteit betrekken bij ontwerp en realisatie

- De gemeente Deventer stelt een Visie Deventer Circulair op. Hierbij worden ook de woonpartners betrokken.
- We verkennen met marktpartijen en corporaties de mogelijkheden om circulariteit in te zetten in nieuwbouw en verbouw- en herstructureringsprojecten.
- We ondersteunen het opzetten van nieuwe ketens waarbij agrariërs in de regio materialen telen voor de (woning)bouw.

Speerpunt 3.6 Natuurinclusief bouwen

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

Onderdeel van ontwikkelproces

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

Speerpunt 3.7 Integrale benadering tussen duurzaamheidsdoelen en woningbouwopgaven

We streven naar een integrale benadering tussen duurzaamheidsdoelen en woningbouwopgaven.

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