

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-RM

Onderwerp

plan van aanpak stap 2- definiëren ambities

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001906	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	22-10-2019
Datum	22-10-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	22-10-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	15-10-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	16-10-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	17-10-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-10-23

Bijlagen

Wonen en Voorzieningen Deventer, Plan van aanpak stap 2 - Definiëren ambitie

B & W d.d.: 22-10-2019

Besloten wordt:

- 1 "Het plan van aanpak Wonen en Voorzieningen stap 2- definiëren ambitie" vast te stellen;
- 2 de raadsmededeling "het plan van aanpak Wonen en Voorzieningen stap 2- definiëren ambitie" vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

De raad heeft het Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen Deventer voor het definiëren van de gewenste toekomstige woninguitbreiding vastgesteld.

Voor de uitvoering zijn daarbij 3 stappen geformuleerd:

1. **Inventarisatie:** wat is het aanbod kwalitatief en kwantitatief dat nu in de pijplijn zit, welke instrumenten worden daarbij ingezet, welke problemen worden daarbij ervaren?
2. **Definiëren ambitie:** wat wil de gemeente Deventer bereiken met het toevoegen van woningen: wat voor soort gemeente willen we zijn, bijvoorbeeld qua omvang, voorzieningenniveau, samenstelling van de bevolking, aard van de werkgelegenheid, etc.
3. **Definiëren van de agenda:** op welke wijze gaan we de doelen realiseren en met wie werken we samen? In het Plan van aanpak is aangegeven dat het proces voor stap 2 'Definiëren ambitie' nader uitgewerkt zou worden.

Voorliggend Plan van aanpak behelst het stappenplan voor de uitvoering van stap 2 'Definiëren ambitie'.

Beoogd resultaat

Definieren van ambities voor het woningbouwprogramma van Deventer.

Kader

- voorjaarsnota 2019
- besluitvorming plan van aanpak "Wonen en voorzieningen Deventer"
- toezegging wethouder inzake "flex wonen".

Argumenten voor en tegen

- plan van aanpak fase 2, definiering ambities, voldoet qua inhoud aan het plan van aanpak voor de gehele opgave (wonen en voorzieningen Deventer). Het traject levert inzicht op in de aard en de omvang van onze woningbouwopgave.

Extern draagvlak (partners)

nvt.

Financiële consequenties

Het plan van aanpak fase 2 is begroot op € 100.000, dit is € 25.000 duurder dan eerder begroot bij de aanvraag van het krediet. Daar staat tegenover dat een grove inschatting van de vervolg fase, het definiëren van de agenda, eenzelfde bedrag lager is begroot. Het totaal is daarmee financieel neutraal en conform de krediet aanvraag.

Aanpak/uitvoering

De uitvoering van het plan van aanpak zal in na besluitvorming in gang worden gezet. De gesprekken met de stakeholders zal einde Q4 2019 aanvangen en doorlopen in 2020. Voor het zomerreces 2020 wordt het concept van de ambities voor de woningbouw en voorzieningen Deventer aan het college aangeboden.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen - definiëren ambities		
Mededelingennr	2019-001906	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-RM	BenW-besluit d.d.:	22 oktober 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

De raad heeft het Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen Deventer voor het definiëren van de gewenste toekomstige woninguitbreiding vastgesteld. Voor de uitvoering zijn daarbij 3 stappen geformuleerd:

1. Inventarisatie: wat is het aanbod kwalitatief en kwantitatief dat nu in de pijplijn zit, welke instrumenten worden daarbij ingezet, welke problemen worden daarbij ervaren?
2. Definiëren ambitie: wat wil de gemeente Deventer bereiken met het toevoegen van woningen: wat voor soort gemeente willen we zijn, bijvoorbeeld qua omvang, voorzieningenniveau, samenstelling van de bevolking, aard van de werkgelegenheid, etc.
3. Definiëren van de agenda: op welke wijze gaan we de doelen realiseren en met wie werken we samen?

Met deze raadsmededeling wordt u geïnformeerd dat het college van B&W het plan van aanpak voor stap 2 'Definiëren ambitie' heeft vastgesteld. Dit plan van aanpak vindt u in de bijlage.

2. Kader

- voorjaarsnota 2019
- besluitvorming plan van aanpak "Wonen en voorzieningen Deventer"
- toezegging wethouder inzake "flex wonen".

3. Kern van de boodschap

Het college van B&W heeft het plan van aanpak stap 2 "definiëren ambitie" van het traject "wonen en voorzieningen in Deventer" vastgesteld.(zie bijlage)

4. Nadere toelichting

Zie hiervoor de bijlage; plan van aanpak stap 2 "definiëren ambitie".

Het plan van aanpak fase 2 is begroot op € 100.000, dit is € 25.000 duurder dan eerder begroot bij de aanvraag van het krediet. Daar staat tegenover dat een grove inschatting van de vervolg fase, het "definiëren van de agenda", met eenzelfde bedrag lager is begroot. Het totaal is daarmee financieel neutraal en conform de krediet aanvraag.

Wonen en Voorzieningen Deventer

Plan van aanpak stap 2 - Definiëren ambitie

Inleiding

De raad heeft het Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen Deventer voor het definiëren van de gewenste toekomstige woninguitbreiding vastgesteld.

Voor de uitvoering zijn daarbij 3 stappen geformuleerd:

1. **Inventarisatie:** wat is het aanbod kwalitatief en kwantitatief dat nu in de pijplijn zit, welke instrumenten worden daarbij ingezet, welke problemen worden daarbij ervaren?
2. **Definiëren ambitie:** wat wil de gemeente Deventer bereiken met het toevoegen van woningen: wat voor soort gemeente willen we zijn, bijvoorbeeld qua omvang, voorzieningenniveau, samenstelling van de bevolking, aard van de werkgelegenheid, etc.
3. **Definiëren van de agenda:** op welke wijze gaan we de doelen realiseren en met wie werken we samen?

In het Plan van aanpak is aangegeven dat het proces voor stap 2 'Definiëren ambitie' nader uitgewerkt zou worden. Voorliggend Plan van aanpak behelst het stappenplan voor de uitvoering van stap 2 'Definiëren ambitie'.

Inhoudelijke is over deze stap in het Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen Deventer het volgende opgenomen:

In deze stap 2 staat centraal wat Deventer wil bereiken met de productie van woningen. In de provinciale afspraken staat nu dat Deventer in 10 jaar een aantal van 3000 woningen gaat bouwen. Dit aantal is ook opgenomen in het bestuursakkoord "Met lef en liefde voor Deventer". Dit aantal is voldoende om vooral de autonome groei op te vangen. Hoewel het aantal huishoudens hierdoor toeneemt, blijft het aantal inwoners van de stad en de dorpen hiermee min of meer op het huidige peil, vanwege de trend van verdunning (het aantal mensen per woning).

Ambities en voorzieningen

Het op peil blijven van het inwoneraantal betekent wat voor het voorzieningenniveau van de stad en de dorpen. Dit geldt voor commerciële voorzieningen (binnenstad, dorpswinkels en winkelcentra), en ook voor de culturele voorzieningen (bijvoorbeeld bibliotheek, schouwburg), zorgvoorzieningen (ziekenhuis, Dimence), voorzieningen infrastructuur (bijvoorbeeld station) en sportvoorzieningen. Natuurlijk zijn niet alleen aantallen hierin leidend, maar ook de kwaliteit van de voorzieningen doet ter zake.

Voor een aantal voorzieningen is de trend dat er meer bereik moet zijn om het niveau op peil te houden. Met andere woorden er zijn meer mensen nodig om uiteindelijk hetzelfde aantal bezoekers/klanten/patiënten/reizigers te hebben. We kunnen het ook andersom benaderen: hoeveel inwoners heeft Deventer eigenlijk nodig om het huidige niveau van voorzieningen (schouwburg, ziekenhuis, sport, etc.) daadwerkelijk op het huidige peil te houden? Hebben we grotere ambities, of schikken we ons in een 'minder' voorzieningenniveau dat hoort bij een iets lager inwoneraantal? Vinden we dat ook goed?

Daarnaast ligt er ook de opgave om te bepalen om welke doelgroep van bewoners het dan gaat. Indien Deventer ambieert om jonge hoogopgeleide professionals in de ICT of chemie aan zich te binden dan vergt dit een ander woningaanbod dan het faciliteren van gepensioneerden uit de Randstad. Naast deze twee doelgroepen zijn er nog vele te benoemen: jongeren uit het dorp, oud worden in de eigen omgeving, regionale overloop, etc.

Ook voor de antwoorden op deze vragen geldt dat niet alleen woningbouw hiervoor bepalend is, maar alle facetten van de woonomgeving. Dus ook het aanbod aan werk, cultuur, infrastructuur, groen, etc..

In bijlage 1 is de volledige tekst van het Plan van Aanpak Wonen en Voorzieningen opgenomen.

Doel

Het doel van deze stap is het samen met de samenleving formuleren van de ambitie wat voor gemeente we willen zijn. Daarbij moet duidelijk worden wat de doelen van het bouwen van woningen zijn. Het gaat daarbij niet alleen en zozeer om de volkshuisvestelijke opgaven, maar juist ook over de relatie met de arbeidsmarkt, onderwijs, voorzieningen zoals culturele-, zorg- en commerciële voorzieningen enz.

Op basis van de geformuleerde ambities kan vervolgens stap 3 van het Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen, het 'definiëren van de agenda' worden uitgevoerd.

Geografische indeling

De woningmarkt en het niveau van voorzieningen verschillen sterk per woonkern binnen de gemeentegrenzen. Voor de dorpen onderling zijn er grote verschillen, maar zij verschilt ook sterk van de stad. Daarom worden in deze opgave de gemeente beschouwd in 3 zones:

- Lettele, Loo en Okkenbroek en het buitengebied
- Bathmen
- Schalkhaar en Diepenveen
- Bebouwde kom van Deventer
-

Deze indeling komt overeen met hetgeen in de omgevingsvisie is gebruikt.

Stappen

a. Analyseren huidige situatie, feiten en trends

We brengen in beeld wat voor gemeente we nu zijn en welke ontwikkelingen en trends er te zien zijn op de woningmarkt. Wat voor stad is Deventer nu en hoe zit dat voor de dorpen?

In het kader van de Omgevingsvisie is al veel in beeld gebracht over het DNA van de gemeente. Daarnaast bestaat er reeds een groot aantal onderzoeken naar feiten en ontwikkelingen op de woningmarkt. Te denken valt aan gegevens over de bestaande woningvoorraad, demografische ontwikkeling, verhuisstromen, woonaantrekkelijkheid etc. Relevant is daarbij ook het economische profiel. Wat is het economische profiel van de woonkernen, zijn wonen en werken met elkaar verbonden en zo ja, hoe?

De gemeente Deventer heeft hier haar eigen onderzoeken voor zoals vastgelegd in de "Staat van Deventer". Maar ook andere overheden analyseren trends. In deze fase worden deze onderzoeken verzameld en bij elkaar gezet om daar voor Deventer de gegevens en trends die een relatie hebben met de woningmarkt voor de definiëren.

Naast het een analyse van de huidige situatie en trends in relatie tot de woningmarkt en het economisch profiel, brengen we het benodigd verzorgingsgebied van de verschillende voorzieningen in beeld gerelateerd aan onze bestaande beleidsdoelen. Wat is bv het verzorgingsgebied van een station, schouwburg of supermarkt. We maken hierbij gebruik van bestaande cijfers en gegevens.

Product op te leveren

Een analyse verwoord in een grafische weergave danwel rapport.

Een analyse gevat in een Powerpoint.

Betrokkenheid raad:

Niet specifiek, zie stap b

b. Kwalitatief onderzoek naar verhuismotieven

Een kwalitatief onderzoek wordt uitgevoerd naar beweegredenen van nieuwe inwoners van de gemeente Deventer om er zich te vestigen. Ook worden vertrekkende inwoners gepeild naar hun motieven om naar elders te verhuizen. Dit gaat een indicatie geven naar de "push and pull" factoren van Deventer om nieuwe inwoners aan te trekken. Wat maakt de gemeente Deventer aantrekkelijk om te wonen en waar zijn inwoners minder tevreden mee?

Product te leveren

Een analyse verwoord in een grafische weergave danwel rapport.

Een analyse gevat in een Powerpoint.

Betrokkenheid raad:

De raad wordt in een informatiesessie geïnformeerd over de resultaten van stappen a en b.

c. Ophalen van inzichten en meningen

Per geografische zone worden gesprekken gevoerd over standpunten van belangenverenigingen en belangstellende bewoners en organisaties. Daarvoor wordt gedacht aan de volgende gesprekken:

- Lettele, Loo en Okkenbroek en het buitengebied
 - Gesprek met bewonersverenigingen Loo, Okkenbroek en Lettele
 - Gesprek met (sport)verenigingen, scholen en met een aantal ondernemers,
- Bathmen
 - Gesprek met bewonersvereniging Bathmen,
 - Gesprek met sportverenigingen, voorzieningen (Braakhekke, Dijkhuis, school) en ondernemersvereniging

- Deventer, waaronder de bebouwde kom van Deventer, Schalkhaar en Diepenveen.
 - Gesprek met sportverenigingen,
 - Interviews met grote voorzieningen als Ziekenhuis, ROC, Saxion, Scheg, OPOD en Qua Vadis,
 - Gesprek met culturele voorzieningen als bibliotheek, Schouwburg, Mimik, etc.
 - Gesprek met economische voorzieningen als binnenstad, Flora, WC KL en RSC,

Buiten deze gesprekken per zone gaat er nog een gesprek plaats vinden met marktpartijen en woningbouwcorporaties via het Platform Wonen.

Tijdens de interviews staat de volgende punten centraal:

- Presentatie van de bevindingen uit onderdelen a en b,
- Zijn deze bevindingen herkenbaar, waarop moeten ze worden genuanceerd of uitgebreid,
- Welke woningbouwopgave ziet u voor de komende 10 jaar, welke doelgroep, welke aantallen, welke kwaliteit, en waarom vindt u dat?

Product

- Verslagen per sessie van de gevoerde gesprekken in de zones met de diverse partners.
- Rapportage opgehaalde resultaten per zone.
- Een powerpoint met een samenvatting van de resultaten per zone.

Betrokkenheid Raad

Aan het eind van deze fase vindt er een sessie plaats met de raad. Dit gesprek volgt dezelfde opbouw als de gesprekken die per zone zijn gevoerd. Daarbij worden ook de inzichten en meningen per zone gedeeld en wordt de input van de raad opgehaald.

d. Formuleren ambities

Op basis van de analyses, inzichten en meningen en input van de raad (stappen a, b en c), worden in deze stap de doelen en ambities geformuleerd waaruit helder moet zijn wat de doelen zijn met het toevoegen van woningen. Op basis van deze geformuleerde ambities en doelen, kunnen in stap 3 van het Plan van Aanpak Wonen en Voorzieningen tenslotte de agenda worden gedefinieerd (in bijlage 2 is een indicatie van het proces van stap 3 opgenomen).

De doelen en ambities worden in concept voorgelegd aan de stakeholders en met hen verrijkt.

Product

Een rapport met daarin de doelen en ambities, en de onderbouwing daarvan, beschreven.

Betrokkenheid raad

Het rapport wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd, via de reguliere lijn van meningsvorming en besluitvorming.

Planning

Stap a	Analyseren huidige situatie, feiten en trends	Q4	2019
Stap b	Kwalitatief onderzoek naar verhuismotieven	Q4	2019
	<i>Presentatie resultaten stappen a en b aan raad</i>	Q1	2020
Stap c	Ophalen inzichten en meningen	Q1-2	2020
	<i>Presentatie inzichten en mening en richtinggevende sessie raad</i>	Q2	2020
Stap d	Formuleren ambities	Q2-3	2020
	<i>Aanbieden concept-ambitiesdocument raad</i>	Q3	2020

Organisatie

Portefeuillehouder: Rob de Geest

Ambtelijke coördinatie: Han Beumer in samenspraak met programmamanagers RO (Harry Bottenberg) en Gebiedsontwikkeling en Vastgoed (Marco Odding), en adviseur wonen (Kitty Schoorlemmer).

Kernteam: Projectleider, adviseur wonen, adviseur economie, adviseur ruimtelijke ontwikkeling, adviseur sociaal.

Klankbordgroep: Projectteam Omgevingsvisie

Extern bureau: pm taken opnemen

Stap a en b: specifieke inzet team ASK, vakgroep Kennis en Verkenning in samenwerking met de beleidsadviseurs vanuit de verschillende disciplines. Voor stap b wordt zonodig gebruik gemaakt van een extern onderzoeksbureau.

Stap c: Deze stap wordt uitgevoerd door een combinatie van interne adviseurs en een extern bureau. De adviseurs richten zich daarbij op lokale kennis en netwerken, op de organisatie van de gesprekken, en op het verzorgen van de leiding van de gesprekken.

Het externe bureau richt zich op het inhoudelijk voorbereiden van de gesprekken, de vragen, de inhoudelijke voorbereiding en verslaglegging.

Stap d: Het definiëren van de doelen en ambities, en de onderbouwing daarvan wordt verzorgd door een extern bureau, aangestuurd door/in samenwerking met de ambtelijke organisatie.

Financiën

De kosten per stap worden als volgt ingeschat.

Stap a	
Het team Kennis en Verkenning op basis van uren maal tarief	€ 20.000
Stap b	
Het team Kennis en Verkenning op basis van uren maal tarief	€ 10.000
Externe bureau voor uitvoering enquêtes	€ 10.000
Stap c	
Ambtelijke kosten	€ 25.000
Kosten externe adviesbureau	€ 15.000
Stap d	
Kosten extern bureau	€ 20.000
Totaal	€ 100.000

Bijlage 1

Plan van aanpak wonen en voorzieningen Deventer

Inleiding

Bij de behandeling van de begroting 2019 heeft de raad de motie 'toekomstig uitbreiding woningaanbod Deventer' aangenomen. De motie kent de volgende opgave:

De raad draagt het college van burgemeester en wethouders op:

- Voor 1 april 2019, ruim voor de behandeling van de Voorjaarsnota een startnotitie aan de raad voor te leggen, waarin wordt beschreven hoe we de komende jaren om kunnen gaan met in- en uitbreiding van Deventer en hoe de raad daarbij in stelling wordt gebracht;
- In die notitie aan te geven of en in hoeverre onze strategie, ons beleid en ons instrumentarium op orde is om bovengenoemde opgave aan te kunnen en tijdig te kunnen realiseren.

In dit plan van aanpak wordt geschetst op welke wijze het college van B&W uitvoering gaat geven aan deze motie.

De uitvoering kent 3 stappen:

1. **Inventarisatie**; wat is het aanbod kwalitatief en kwantitatief dat nu in de pijplijn zit, welke instrumenten worden daarbij ingezet, welke problemen worden daarbij ervaren?
2. **Definiëren ambitie**: wat wil de gemeente Deventer bereiken met het toevoegen van woningen: wat voor soort gemeente willen we zijn, bijvoorbeeld qua omvang, voorzieningenniveau, samenstelling van de bevolking, aard van de werkgelegenheid, etc.
3. **Definiëren van de agenda**; op welke wijze gaan we de doelen realiseren, welk kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma hoort daar bij en met wie werken we samen?

Stap 1 Inventarisatie

1a locaties, aantallen, categorieën, planning

Op dit moment worden er op tientallen locaties in de stad en in de dorpen, woningen gebouwd, procedures gelopen en plannen bedacht. Dat gebeurt op eigen grond van de gemeente (bijvoorbeeld Wijtenhorst, Steenbrugge), en op grond van andere eigenaren als projectontwikkelaars, corporaties, aannemers en particulieren (bijvoorbeeld Geertruiden, Auping, Sint Jozef, de Venen, Bathmense Enk).

In deze stap wordt in beeld gebracht wat de huidige bekende locaties zijn waar gebouwd wordt en waar plannen worden gemaakt. Het gaat daarbij om het in beeld brengen van:

- over welke aantallen en welke woningcategorieën gaat het, per locatie;
- in welke fase zit het project, van de fase van initiatief tot reeds in realisatie;
- wat is de planning van oplevering van elke locatie.

De antwoorden op deze 3 vragen geven een overzicht van de woningbouwlocaties die in de pijplijn zitten en globaal op welke termijn er daadwerkelijk kan worden gebouwd.

We zorgen jaarlijks voor een goede monitoring van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwontwikkelingen.

1b analyse Deventer beleid en instrumenten die worden ingezet bij woningbouwproductie

Deventer kent een breed scala aan beleid om de woningbouw te stimuleren en faciliteren. Hierbij is onder andere te denken aan de concept-omgevingsvisie, het woonbeleid, welstandsbeleid, het grondbeleid en het aanbestedingsbeleid. We hebben de afgelopen jaren gezien dat de doorlooptijd van projecten zeer divers is en dat de redenen daarvan even divers zijn. In deze stap wordt in beeld gebracht welk beleid relevant is voor de productie van woningen. Ook wordt in beeld gebracht welke instrumenten daarbij nu worden toegepast.

Daarnaast wordt in beeld gebracht welke instrumenten als gemeente nog meer ingezet kunnen worden om de bouw van woningen te versnellen, en ook of we die nu al kunnen inzetten, nog los van de resultaten uit de volgende fasen.

In overleg met het "Platform wonen" wordt er een discussie opgestart met in Deventer werkzame projectontwikkelaars, makelaars, aannemers en corporaties om hun visie op te halen over het Deventer beleid en instrumenten. Centrale vragen in deze discussie zijn:

- Op welke wijze ondersteunt het Deventer beleid en het instrumentarium de productie van woningen, en wat is er nog nodig om de productie te versnellen;
- Welke kansen zien marktpartijen om de daadwerkelijke realisatie van woningen te versnellen en wat is er nog nodig vanuit het bedrijfsleven om eventuele knelpunten op te heffen?
- Welke zijn de andere mechanismen in de markt, die van invloed zijn op de bouwproductie en die we zouden kunnen beïnvloeden?

Op basis van de discussie in het platform Wonen wordt vervolgens een interactieve sessie georganiseerd tussen de raad en de woningbouwpartners. De sessie heeft tot doel om gezamenlijk te verkennen welk beleid en instrumenten waardevol zijn en welke belemmeringen er kunnen worden opgeheven. In dit stadium kunnen we besluiten om enkele versnellingsmaatregelen in te voeren (bijvoorbeeld opnemen van een realisatiebeding in een overeenkomst).

Het nemen van stap 1 is voorzien in de eerste helft van 2019.

Stap 2 Definiëren doelen

In deze stap 2 staat centraal wat Deventer wil bereiken met de productie van woningen.

In de provinciale afspraken staat nu dat Deventer in 10 jaar een aantal van 3000 woningen gaat bouwen. Dit aantal is ook opgenomen in het bestuursakkoord "Met lef en liefde voor Deventer". Dit aantal is voldoende om vooral de autonome groei op te vangen. Hoewel het aantal huishoudens hierdoor toeneemt, blijft het aantal inwoners van de stad en de dorpen hiermee min of meer op het huidige peil, vanwege de trend van verdunning (het aantal mensen per woning).

Ambities en voorzieningen

Het op peil blijven van het inwoneraantal betekent wat voor het voorzieningenniveau van de stad en de dorpen. Dit geldt voor commerciële voorzieningen (binnenstad, dorpswinkels en winkelcentra), en ook voor de culturele voorzieningen (bijvoorbeeld bibliotheek, schouwburg), zorgvoorzieningen (ziekenhuis, Dimence), voorzieningen infrastructuur (bijvoorbeeld station) en sportvoorzieningen. Natuurlijk zijn niet alleen aantallen hierin leidend, maar ook de kwaliteit van de voorzieningen doet ter zake.

Voor een aantal voorzieningen is de trend dat er meer bereik moet zijn om het niveau op peil te houden. Met andere woorden er zijn meer mensen nodig om uiteindelijk hetzelfde aantal bezoekers/klanten/patiënten/reizigers te hebben. We kunnen het ook andersom benaderen: hoeveel inwoners heeft Deventer eigenlijk nodig om het huidige niveau van voorzieningen (schouwburg, ziekenhuis, sport, etc.) daadwerkelijk op het huidige peil te houden? Hebben we grotere ambities, of schikken we ons in een 'minder' voorzieningenniveau dat hoort bij een iets lager inwoneraantal? Vinden we dat ook goed?

Daarnaast ligt er ook de opgave om te bepalen om welke doelgroep van bewoners het dan gaat. Indien Deventer ambieert om jonge hoogopgeleide professionals in de ICT of chemie aan zich te binden dan vergt dit een ander woningaanbod dan het faciliteren van gepensioneerden uit de Randstad. Naast deze twee doelgroepen zijn er nog vele te benoemen: jongeren uit het dorp, oud worden in de eigen omgeving, regionale overloop, etc.

Ook voor de antwoorden op deze vragen geldt dat niet alleen woningbouw hiervoor bepalend is, maar alle facetten van de woonomgeving. Dus ook het aanbod aan werk, cultuur, infrastructuur, groen, etc..

In de Omgevingsvisie geven we een aantal ambities aan, waarbij de bestaande kwaliteit van Deventer (in verschillende opzichten) centraal staat. We noemen dat het DNA van Deventer. De centrale gedachte in de Omgevingsvisie is dat we de maatschappelijke vraagstukken waarvoor we geplaatst staan willen faciliteren, waarbij we een set aan spelregels in acht nemen. Woningbouw is een van die maatschappelijke opgaven. Omdat we hechten aan de kwaliteit en identiteit van Deventer, en omdat we een duurzame benadering erg belangrijk vinden, vertrekken we door te kijken wat we binnen onze grenzen kunnen realiseren. Afhankelijk van de ambitie kijken we daarbij ook naar nieuwe toekomstige uitbreidingen. Als het nodig blijkt om ook buiten het bestaand bebouwd gebied

naar ontwikkelingsruimte te zoeken, doen we dat met inachtneming met de spelregels en vanuit de bestaande kwaliteiten van onder andere het landschap.

In deze fase is het gesprek met de samenleving van cruciaal belang: waarin herkent de Deventerenaar zich, en waar voelt deze zich goed bij? Dat geldt voor bewoners, bedrijven, instellingen etc. Dit traject moeten we nader vorm geven in een uitgewerkt plan van aanpak. Daarin nemen we ook op hoe we het gesprek met de raad organiseren. Voor de uitvoering van deze stap rekenen we een half jaar.

Stap 3 Definiëren van de agenda

Nu de doelen en ambities helder zijn kan bekeken worden in hoeverre bijstelling van het kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma nodig is, in hoeverre de bestaande bouwlocaties in de pijplijn bijdragen aan de doelen en welke extra maatregelen er genomen moeten worden. Het gaat hierbij om:

- het bepalen welk beleid en welke instrumenten moeten worden aangepast of aangevuld;

in stap 1 is reeds een beeld verkregen over het bestaande beleid en instrumenten, en de visie daarop van de diverse partners uit de bouwwereld. Dat leidt tot besluitvorming over het inzetten van versnellingsmiddelen (kan ook zijn het oplossen van vertragende factoren). In fase 2 komen we tot het definiëren van onze ambitie, wat de basis is voor de opdracht in fase 3.

- het definiëren van het gewenste aanvullende aanbod aan woningen, in kwantiteit en in kwaliteit. En het onderzoeken waar dit gerealiseerd kan worden, wanneer dit kan, welke voorwaarden hiervoor nodig zijn (bv extra infrastructuur). We geven aan langs welk proces we tot nadere invulling komen.

Op basis van de resultaten van stap 1 en 2 bereidt het college een voorstel voor over het gewenste aanvullende aanbod. Daarin wordt meegenomen wat de consequenties zijn voor de locaties die nu reeds in beeld zijn voor woningbouwontwikkeling en voor aanwijzen van nieuwe locaties. Dit geldt voor de stad Deventer en voor de omliggende dorpen.

De raad wordt gevraagd hierover te besluiten via de trap van beeldvorming, meningsvorming naar besluitvorming.

- het bepalen wat de gemeentelijke rol wordt bij de woningbouwlocaties, en wie de partners zijn en welke verantwoordelijkheden en rollen zij hebben.

De agenda wordt voltooid met een bepaling wat de gemeentelijke rol is bij deze woonagenda.

Dilemma's over het aangaan van risico's, het in de hand hebben van voortgang, het investeren in bovenwijkse voorzieningen etcetera worden hier in meegenomen.

Betrokkenheid raad

Stap 1: De gemeenteraad wordt betrokken bij een interactieve sessie met de partijen van het Platform Wonen Deventer (ontwikkelande partijen, corporaties, makelaars en aannemers) over instrumenten en gemeentelijk beleid.

Stap 2 en 3 moeten nader uitgewerkt worden in een concreet stappenplan. De rol van de raad in de trajecten wordt daarin meegenomen. Daartoe horen in elk geval het gesprek over de opgaves en ambities van Deventer uit stap 2 en de besluitvorming rondom de agenda via de trap van beeldvorming, meningsvorming en besluitvorming in stap 3.

Kosten.

Het uitvoeren van dit stappenplan kent de volgende kosten. De meeste kosten betreffen personele kosten.

Stap 1 € 25.000,-

Stap 2 € 75.000,-

Stap 3 € 100.000,-

De dekking is als volgt:

- Stap 1 kan gedekt worden uit de begroting van programma 5 en 6. Hiervoor is geen aanvullende dekking nodig. Afronding is voorzien in de eerste helft van 2019.
- Stappen 2 en 3 kunnen niet vanuit de huidige begroting worden gedekt, hiervoor zijn aanvullende middelen nodig. Voorgesteld wordt deze vraag te betrekken bij het traject rond de Voorjaarsnota 2019 en de tweede kwartaalrapportage.

Afhankelijk van de uitkomsten, is uitwerking van stappen 2 en 3 voorzien in de tweede helft van 2019 met uitloop naar begin 2020.

Bijlage 2 Indicatie proces fase 3

Na uitvoering van stap 2 'Definiëren ambitie', volgt stap 3 'Definiëren van de agenda'. Ter indicatie is deze stap hieronder opgenomen.

Stap 3 Definiëren van de agenda

Op basis van de:

- in stap 1 geïnventariseerde ontwikkellocaties en reflectie op beleid en instrumentarium, en;
 - in stap 2 vastgelegde doelen en ambities,
- wordt in deze fase de agenda geformuleerd.

Het Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen zegt hierover het volgende.

Nu de doelen en ambities helder zijn kan bekeken worden in hoeverre bijstelling van het kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma nodig is, in hoeverre de bestaande bouwlocaties in de pijplijn bijdragen aan de doelen en welke extra maatregelen er genomen moeten worden.

De te formuleren agenda op basis van de doelen en ambities gaat over:

- het gewenste woningbouwprogramma, kwantitatief en kwalitatief, permanent of tijdelijk (flexwonen);
- het eventueel aan te passen beleid en instrumentarium ten gunste van versnelling van de woningbouwopgave;
- de te ontwikkelen locaties, fasering en onderlinge relaties;
- aanvullende voorwaarden, bv infrastructuur;
- de rollen en verantwoordelijkheden van overheid en partners.

De concept-agenda wordt opgesteld met de woningbouwpartners en om feedback voorgelegd aan de gesprekspartners uit stap 2c.

Daarna wordt de besluitvorming doorlopen met de reguliere lijn van college van B&W en raad.

Wie?

De gesprekken over de feedback worden ambtelijk gevoerd die daarin worden bijgestaan door het externe bureau.

Wanneer?

Q4 van 2020

Wat kost het?

Deze fase wordt geschat op € 60.000 aan ambtelijke inzet, en ook € 15.000 aan het externe bureau.

Product

Raadsbesluit Agenda.