

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO DS-Woningbouw Karweilocatie Weseperstraat

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 28-03-2023
Notanummer	:	2023-262
Datum	:	28-03-2023
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:	2023-02-01 Vragen art 46 RvO Deventer Sociaal - Bestemmingsplan Wesepstraat 7.docx, Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-DS- Karweilocatie Weseperstraat.docx

Parafering

23-03-2023: Wethouder23-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke
Ontwikkeling

Agendering

* 24-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 23-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

29-03-2023

B & W d.d.: 28-03-2023

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de Deventer Sociaal-fractie vast te stellen

2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Per brief van 26 februari 2023 hebben Kitty Schmidt en Erik van Brink van de fractie van Deventer Sociaal uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over woningbouw op de Karweilocatie aan de Weseperstraat. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Betrokken partijen en participatie

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering



College van B&W
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Deventer, 26 februari 2023

Schriftelijke vragen art 46 RvO
Onderwerp: Raadsmededeling Ontwerp Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7.

Geacht college,

Op 16 februari 2023 ontving onze fractie de Raadsmededeling over het Ontwerp Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7. Naar aanleiding hiervan heeft onze fractie de volgende vragen:

In de Raadsmededeling lezen we dat er op de voormalige Karweillocatie 38 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Hiervan zijn 11 woningen bedoeld voor sociale koop, 20 als middeldure huur, 3 koopappartementen vrije sector en 4 grondgebonden woningen. We missen hierin de sociale huurwoningen.

1. a. Hoe is deze verdeling tot stand gekomen?
 - b. Waarom zijn er geen sociale huurwoningen in dit plan opgenomen?
 - c. Hoe ziet het College dit resultaat in het kader van het vigerende beleid om tenminste 25% sociale huur te bouwen?

In de Raadsmededeling wordt gesteld dat met de verdeling 'tegenwoordt wordt gekomen aan een dringende behoefte en de ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie en het Deventer woonbeleid'.

2. a. Kan het College ons schetsen wat de behoefte is aan grondgebonden woningen? Is hier een tekort aan? Zijn er wachtlijsten?
Zo ja, waarom is de raad daarover dan niet geïnformeerd?
 - b. Waarom is de dringende behoefte aan betaalbare huurwoningen in dit plan niet meegenomen?
3. a. Wat gaat het College doen om in de toekomst te voorkomen dat er in de gemeente woningbouwprojecten worden opgestart met minder dan 25% sociale huurwoningen?
 - b. Hoe wil het College dit vastleggen in de toekomstig beleid, bijvoorbeeld de vernieuwde woonvisie?
 - c. Is het College bereid, gezien de aanhoudende wooncrisis, het percentage van 25% dan fors te verhogen?

Alvast bedankt voor de beantwoording.

Met vriendelijke groet,

Kitty Schmidt
Erik van Brink
Fractie Deventer Sociaal

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fractie van Deventer Sociaal
t.a.v.
mw. K. Schmidt-Versteeg
dhr. E.H. van Brink
Interne Post

2023-262
kenmerk

uw referentie

28 maart 2023
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte mevrouw Schmidt en meneer Van Brink,

In uw brief van 26 februari jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over woningbouw op de voormalige Karweilocatie aan de Weseperstraat. Ons antwoord is als volgt.

Vraag 1a

Hoe is deze verdeling tot stand gekomen?

Antwoord

Allereerst maakt het college u er attent op dat er op 2 juni 2022 reeds een raadsmededeling is verstuurd waarin is toegelicht dat het college de nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van de oude Karweilocatie heeft vastgesteld. Deze nota van uitgangspunten is destijds als bijlage bij de raadsmededeling gevoegd. Onderdeel hiervan is het woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma bestond uit 37 woningen met een onderverdeling zoals in uw inleiding genoemd. Later is er één woning aan het plan toegevoegd.

De verdeling is in onderling overleg tussen de ontwikkelaar, de projectleider en de beleidsadviseur wonen tot stand gekomen. Het opstellen van een woningbouwprogramma is altijd maatwerk. Uitgangspunt daarbij is de gemeentelijke woonvisie uit 2018 met als uitgangspunt het realiseren van gemengde wijken. In de woonvisie is aangegeven dat, vanuit de ambitie om een ongedeelde en inclusieve stad te zijn, we staan voor een gemengde bevolkingssamenstelling met een passend en gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarbij een belangrijke opgave. Binnen het plan van de oude Karweilocatie is voorzien in een gevarieerd programma, met zowel betaalbare (sociale koop en middeldure huur) als duurdere woningen (vrijesectorkoopwoningen). Dit programma vormt een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad in de wijk, die zich kenmerkt door een hoog percentage sociale huurwoningen.

Vraag 1b

Waarom zijn er geen sociale huurwoningen in dit plan opgenomen?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 1a.

Vraag 1c

Hoe ziet het College dit resultaat in het kader van het vigerende beleid om tenminste 25% sociale huur te bouwen?

Antwoord

In ons vigerende beleid (woonvisie 2018) is aangegeven dat de omvang van de voorraad sociale huur op peil moet blijven, dit is niet gekoppeld aan een vast percentage van 25%. Het aandeel sociale huur ligt in Deventer op dit moment op ongeveer 30% van de totale woningvoorraad. Sommige wijken zitten daar onder en andere wijken hebben juist een hoger percentage sociale huur. Dat betekent dat er bij iedere ontwikkeling apart wordt beoordeeld wat een passend woningbouwprogramma is op basis van de ambitie van een ongedeelde en inclusieve stad met een gevarieerd woningaanbod. In Voorstad-oost is een ander programma dan sociale huur passend. Op andere locaties hanteren we hogere percentages.

In de Woondeal West Overijssel is een norm van 30% betaalbaar (waaronder sociale en middeldure huur) opgenomen. De Woondeal zal vertaald worden in de nog te actualiseren Woonvisie voor Deventer.

In de Raadsmededeling wordt gesteld dat met de verdeling 'tegenwoordt gekomen aan een dringende behoefte en de ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie en het Deventer woonbeleid'.

Vraag 2a

Kan het College ons schetsen wat de behoefte is aan grondgebonden woningen? Is hier een tekort aan? Zijn er wachtlijsten? Zo ja, waarom is de raad daarover dan niet geïnformeerd?

Antwoord

Deze vraag overstijgt de ontwikkeling van de oude Karweilocatie. Het bureau KAW heeft voor Deventer onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in het kader van het traject "Wonen en Voorzieningen" met daarin de door de raad geformuleerde ambitie om voor 2035 11.000 woningen te realiseren. U heeft dit onderzoek ontvangen op 4 maart 2022 (raadsmededeling woningmarkt onderzoek 2022). Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor het type woonmilieu waarin oude Karweilocatie gelegen is, de behoefte 60% grondgebonden en 40% appartementen is. Gezien de bestaande samenstelling van de buurt (met voornamelijk grondgebonden woningen) is er met name behoefte aan appartementen. Slechts 4 van de 38 woningen in de ontwikkeling worden grondgebonden woningen, de overige 34 woningen worden appartementen.

Vraag 2b

Waarom is de dringende behoefte aan betaalbare huurwoningen in dit plan niet meegenomen?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 1a.

Vraag 3a

Wat gaat het College doen om in de toekomst te voorkomen dat er in de gemeente woningbouwprojecten worden opgestart met minder dan 25% sociale huurwoningen?

Antwoord

Zoals bij de beantwoording van vraag 1a al is gesteld, is een woonprogramma maatwerk dat moet aansluiten bij de bestaande situatie om een voldoende gedifferentieerd aanbod te kunnen bieden. Soms is op een locatie juist minder dan 25% sociale huur wenselijk, soms meer (zoals bij de kop Handelskade en het Ludgeruskwartier).

Vraag 3b

Hoe wil het College dit vastleggen in de toekomstig beleid, bijvoorbeeld de vernieuwde woonvisie?

Antwoord

Het college start medio 2023 met de voorbereiding op de te actualiseren woonvisie. Dit vraagstuk is daar onderdeel van. Op deze vraag kan daardoor op dit moment nog geen antwoord gegeven worden.

Vraag 3c

Is het College bereid, gezien de aanhoudende wooncrisis, het percentage van 25% dan fors te verhogen?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 3b.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König