

Prestatieafspraken tussen woningcorporaties Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, DUWO en gemeente Deventer 2022

Vitale stad aan de IJssel

Ongedeeld en inclusief

Duurzaam en toekomstbestendig

Prestatieafspraken tussen woningcorporaties Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, DUWO en gemeente Deventer 2022

d.d. 25 november 2021

Met de corporaties Woonbedrijf ieder1, de Marken, Rentree en DUWO heeft de gemeente volgens de geldende wet- en regelgeving en op basis van de geldende woonvisie meerjarige prestatieafspraken (2019-2022). De meerjarige prestatieafspraken worden per jaar gespecificeerd, geactualiseerd, gemonitord en geëvalueerd en op basis van politieke en/of maatschappelijke ontwikkelingen indien nodig aangepast. In het bestuurlijk overleg wordt de voortgang bewaakt en worden bij afwijkingen alternatieven afgesproken. DUWO neemt deel aan het bestuurlijk overleg woningcorporaties in Deventer wanneer de inhoud van de agenda daartoe aanleiding geeft. DUWO zal in elk geval jaarlijks de actuele woningmarktcijfers vanuit de Landelijke monitor Studentenhuisvesting delen met de gemeente en aangeven wat dit betekent voor de gewenste studentenwoningvoorraad in Deventer. Jaarlijks worden in een tripartiet overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de prestatieafspraken voor het komende jaar besproken. Vanuit de beperkte omvang van de studentenvoorraad is er (vooralsnog) geen huurdersorganisatie van DUWO actief in Deventer. DUWO onderhoudt contact met de Saxion Hogescholen en huurders. *N.B. De prestatieafspraken zijn onder voorbehoud van financiering en borging.

A Betaalbaar, compleet en divers

Meerjarenafspraak 2019-2022

Prestatieafspraken 2022

1	<p>Er is voldoende sociale woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid. 1) Uitgangspunt voor de omvang van de sociale woningvoorraad van de corporaties is minimaal 12.000 woningen o.b.v. het aantal van 12.376 (zie monitor bij jaarverantwoording: stand 31-12-2017).</p> <p>Hoe meten we? In de monitor (bijlage bij jaarverantwoording) wordt de omvang van de sociale woningvoorraad bijgehouden. De Woningmarktanalyse 2017 die inzicht geeft in demografie, inkomens- en huishoudensontwikkeling, geeft richting aan de afspraken over aantal woningen. Gemeente monitort jaarlijks de ontwikkeling van de doelgroep van beleid.</p>	<p>Totaaloverzicht alle corporaties: - Verkoop: -27 woningen - Sloop: -20 woningen - Nieuwbouw: 116 woningen - Aankoop: 2 woningen Saldo: +71 woningen</p> <p>Ieder1: De portefeuille doelstelling van Woonbedrijf ieder1 is erop gericht het aantal sociale huurwoningen op de middellange termijn licht te willen uitbreiden in de goedkopere voorraad. - Verkoop: 15 woningen - Sloop: 0 woningen - Nieuwbouw: 35 woningen - Aankoop: 2 (er is additioneel budget opgenomen voor de aan-/terugkoop van (voormalige) huurwoningen)</p> <p>Betaalbaarheid: De sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld: Onder 1e aftoppingsgrens: 55% Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 25% Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens: 20%</p>
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Rentree: - Verkoop: 9 - Sloop: 20 - Nieuwbouw: 51 - Aankoop: 0 Betaalbaarheid: De sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld: Onder 1e aftoppingsgrens: 59% Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 29% Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens: 12%</p> <p>De Markten: - Verkoop: 1 (beleid is geen verkoop van woningen, eventueel terugkoop VOV woningen welke regulier verkocht worden) - Sloop: 0 - Nieuwbouw: 30 (Langs de Wetering 7, Nieuwenhuisstraat 6, Draaiomsweg 2, Bathmense Enk 15 oplevering 2022) - Aankoop: 0. Bij terugkoop van voormalige huurwoningen verkoop onder voorwaarden wordt terugzetten in verhuur onderzocht. Betaalbaarheid: De sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld: Onder 1e aftoppingsgrens: 58% Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 16% Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens: 26% waarvan 2% nu boven de liberalisatiegrens door huurverhoging maar worden bij mutatie teruggezet onder de liberalisatiegrens.</p> <p>DUWO: - Verkoop: 2 - Sloop: 0 - Nieuwbouw: 0 Geen uitbreidingsplannen, de markt is in balans. Wel wordt een haalbaarheidsonderzoek om 80 nieuwe woningen aan de Handelskade te realiseren. Als dat doorgaat dan zal dat gecompenseerd worden met verkoop in het bestaande bezit om de markt niet te verzadigen - Aankoop: 0 Betaalbaarheid: 100% van de studentenwoningen heeft een (subsidiabele) huur tot de laagste aftoppingsgrens met een nader onderscheid naar een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de aftoppingsgrens. Hiermee zijn deze woningen betaalbaar voor studenten tot resp. 23 jaar en van 23 jaar en ouder.</p>
	<p>2) In totaal worden tenminste 350 woningen per jaar in de komende 5 jaar toegevoegd in Deventer; waarvan 20% te realiseren door woningcorporaties in het sociale segment. De overige 80% moet komen van marktpartijen.</p> <p>Hoe meten we? Woningmarktanalyse 2017, woningbouwprogramma van gemeente en planning strategisch voorraadbeleid van corporaties; de ongedeelde samenleving op stedelijk niveau is uitgangspunt voor de afspraak. Voor de ontwikkellocaties wordt dit uitgangspunt gebruikt, afhankelijk van witte vlekken en onderscheidende kwaliteiten in wijken / dorpen.</p>	<p>Alle corporaties: Nieuwbouw in 2022 totaal: 116 woningen</p> <p>Ieder1: 35 woningen Rentree: 51 woningen De Markten: 30 woningen DUWO: 0 woningen</p>

		<p>In de woonvisie heeft de gemeente opgenomen dat ontwikkellocaties moeten bijdragen aan een ongedeelde, inclusieve samenleving.</p> <p>Alle corporaties De corporaties vragen de gemeente om actief mee te zoeken naar nieuwbouwlocaties en bij ontwikkellocaties van marktpartijen harde afspraken te maken over de realisatie van sociale huurwoningen door de lokale woningcorporaties. Dit sluit aan bij de huidige wijze van samenwerken en deze zetten we graag samen door.</p> <p>De gemeente Deventer heeft de ambitie om de komende jaren de woningbouwproductie flink te verhogen. De corporaties onderschrijven die ambitie, maar nog onbekend is in welke mate de beoogde nieuwbouw gerealiseerd moet worden in de sociale huursector, op welke doelgroepen dit zich richt en wat daarvan de impact is op de door de corporaties te voeren nieuwbouw- en huurbeleid. Gemeente en corporaties hebben daarom besloten om dit in gezamenlijkheid extern te laten beoordelen. De uitvraag voor deze opdracht loopt momenteel. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen nog van invloed zijn op de maatregelen die ten aanzien van nieuwbouw of betaalbaarheid in dit bod zijn opgenomen.</p> <p>Woonbedrijf ieder1 In de begroting heeft Woonbedrijf ieder1 ruimte gereserveerd voor de realisatie van flexwoningen. Graag nodigen we de gemeente Deventer uit als samenwerkingspartner om realisatie van flexwoningen op korte termijn mogelijk te maken. Dit kan vorm gegeven worden door locaties beschikbaar te stellen of actief te ondersteunen bij het vergunnen van nieuwe projectvoorstellen. Denk hierbij bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) aan toevoegen van nieuwbouw in de bestaande omgeving of ivan transformatie van gebouwen waar nu geen woonbestemming op aanwezig is.</p> <p>Rentree: In de begroting heeft Rentree ruimte gereserveerd voor de realisatie van flexwoningen. Deze woningen zijn bedoeld om de druk op de markt te verlichten en met name spoedzoekers sneller een woning te kunnen bieden. Rentree heeft zelf geen locaties waar op korte termijn tijdelijke flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. We vragen daarom ondersteuning van de gemeente in de vorm van het aanwijzen van een locatie voor een termijn van 15 jaar of het doorverwijzen van partijen met een mogelijk geschikte locatie naar Rentree.</p> <p>Om ervoor te zorgen dat flexwoningen (nieuwbouw of bestaande voorraad) ook beschikbaar blijven voor spoedzoekers kan worden gewerkt met tijdelijke huurcontracten. Rentree verkent momenteel de mogelijkheid om de appartementen in het pand De Robijn, boven ons kantoor aan de Verzetslaan, voor deze doelgroep te gaan verhuren. Het betreft 56 appartementen en gesprekken hierover met de eigenaar lopen.</p>
2	<p>Woningen zijn beschikbaar en betaalbaar voor de doelgroepen van beleid. Uitgangspunt is dat iedereen evenveel kans en daarmee dezelfde positie heeft om een woning te vinden. Specifieke aandacht heeft de leeftijdsgroep onder de 23 die aangewezen is op het huursegment onder de kwaliteitskortingsgrens.</p> <p>Hoe meten we? Regionale woonruimteverdeling vindt plaats binnen Woonkeus Stedendriehoek.</p>	<p>Alle corporaties: In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod binnen de gemeente een verdeling aan te houden van: 60% <€ 633,25 20% tussen € 633,25 en € 678,66 20% tussen € 678,66 en € 763,47 (prijsspeel 2022) met een marge van +/- 10%.</p> <p>Voor een goed beeld van de beschikbaarheid wordt jaarlijks geëvalueerd op een combinatie van de indicatoren slaagkans, zoektijd, marktindex en wachttijd. Indien nodig worden maatregelen getroffen. Het woningmarktonderzoek dat in 2021 wordt uitgevoerd n.a.v. de extra groeiambitie van de gemeente kan nog van invloed zijn op het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen (zie A2. hierboven). DUWO hanteert een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren onder de 23 jaar.</p> <p>Betaalbaarheid Binnen het Sociaal Huurakkoord is de mogelijkheid van huurbevrozing bij de jaarlijkse huurverhoging opgenomen. Deze kan worden aangevraagd wanneer het inkomen laag is in verhouding tot de huurprijs. De corporaties brengen deze mogelijkheid tijdens de jaarlijkse huurverhogingsronde onder de aandacht van de huurders. Met ingang van januari 2022 gaan er bij toewijzing verschillende inkomensgrenzen gelden voor éénpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen tot € 45,014 (prijsspeel 2022) vallen dan ook onder de doelgroep en kunnen bij de corporatie huren. Deze grens komt nagenoeg overeen met de huidige Monaschgroep die dan vervalt. Daarnaast geldt een vrije toewijzingsruimte van 7,5% waardoor ook huishoudens met een hoger inkomen bij de corporatie kunnen huren. Dit aandeel kan worden opgehoogd naar 15% als dit in de prestatieafspraken wordt afgesproken. De corporaties (van Woonkeus) vragen de gemeente(-n) akkoord te gaan met deze extra vrije toewijzingsruimte van 15%. Hiermee hopen we middeninkomens ook een kans op een woning te bieden en tevens de leefbaarheid in buurten te bevorderen. Het gebruik van deze extra toewijzingsruimte zullen we in Woonkeusverband eind 2022 evalueren en samen met de gemeenten bespreken of deze moet blijven.</p> <p>We voeren een sociaal huurincasso-beleid. De afdeling huurincasso bewaakt de huurachterstanden zorgvuldig en treedt bij de eerste huurachterstand al gelijk in contact met de huurder. Op basis van maatwerk worden afspraken gemaakt om betaalproblemen zoveel mogelijk te voorkomen. Indien nodig wordt de huurder doorverwezen naar het BAD. Met de gemeente en de andere corporaties worden in het kader van de wet gemeentelijke schuldhulpverlening nadere afspraken gemaakt over tijdige signalering en samenwerking. Bij Groot Onderhoud/Ingrijpende woningverbeteringen/Grote Aanpakken worden energetische maatregelen getroffen. Hier staat een huurverhoging tegenover waarvoor wij de vergoedingentabel, die door Aedes en de Woonbond is opgesteld, hanteren. Zo zorgen we ervoor dat de woonlasten na woningverbetering niet toenemen en in het gunstigste geval zelfs afnemen.</p>

3	<p>De woningvoorraad is toekomstbestendig. De woningvoorraad is gevarieerd en speelt in op de veranderende woonwensen van verschillende huishoudens.</p> <p>Hoe meten we? Woningmarktanalyse 2017</p>	<p>Alle corporaties: Bij nieuwbouw en transformatie wordt ingespeeld op de toename van het aantal ouderen en kleine huishoudens. We werken aan een woningvoorraad die voldoende flexibel is om te kunnen inspelen op de veranderende woonwensen vanuit deze groepen.</p> <p>Ieder1: In het strategisch voorraadbeleid zijn doelstellingen opgenomen t.a.v. de doelgroepen die Woonbedrijf Ieder1 wil bedienen, met welke type woningen, van welke kwaliteit en welke prijsklasse. Dit dient vervolgens als kader voor nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed. Hierbij wordt specifiek aandacht geschonken aan de vergrijzing van de bevolking en de verdunning van de huishoudgrootte.</p> <p>Rentree: Rentree maakt haar vastgoed in principe niet complexmatig levensloopgeschikt. De corporaties en de gemeente hebben een WMO-convenant ondertekend waarin is vastgelegd hoe wordt omgegaan met individuele verzoeken en bij complexmatig onderhoud/renovatie van senioren- en zorgcomplexen.</p> <p>In de tweede helft van 2021 doen we een onderzoek naar de kwalitatieve vraag naar (zorg)geschikte woningen en in hoeverre onze woningvoorraad daarvoor geschikt (te maken) is. De uitkomsten van dit onderzoek delen we met de gemeente.</p> <p>Nieuwbouw geclusterde woonvormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op de St. Jozeflocatie (voormalig ziekenhuisterrein) realiseren we 40 appartementen die aan drie zorgpartijen worden verhuurd. Oplevering hiervan is voorzien in 2023. - Op de Shitalocatie bouwen we 21 appartementen voor senioren. Solis bouwt op deze locatie ook 40 appartementen. Voor de bewoners van Rentree en Solis worden een aantal gemeenschappelijke voorzieningen in het pand van Solis gerealiseerd. Oplevering hiervan staat gepland in 2023. <p>Met een zorginstelling onderzoeken we een tussenvorm tussen beschermd wonen en zelfstandig wonen. We denken hierbij aan een hostel voor mensen die vanuit psychiatrische klachten, al dan niet gecombineerd met verslavingszorg, weer kunnen toegroeien naar zelfstandig wonen, maar daar nog niet geheel aan toe zijn.</p> <p>De Markten: De Markten beschikt reeds over 405 nultredenwoningen welke geschikt zijn voor de doelgroep(en). Voor individuele verzoeken is er een WMO-convenant.</p>
4	<p>Er is gevarieerd aanbod van middeldure huurwoningen voor de middeninkomens. Om het aanbod te vergroten gaat de gemeentelijke woningbouwprogrammering uit van tenminste 10% middeldure huur waaraan corporaties kunnen bijdragen. Versterking van het aanbod en variatie van middeldure huurwoningen.</p>	<p>Ieder1: Woonbedrijf Ieder1 wil voorzien in de groeiende vraag door het aanbod van middeldure huur (€ 700,00 - € 900,00 per maand) in Deventer te versterken. Het is daarbij zaak aan te sluiten bij de wensen van de bewoner en te voorzien in een gevarieerd aanbod, zowel gestapeld als grondgebonden. Omdat bij een grote doorstroming als gevolg van kortdurende bewoning, de binding met de woonbuurt beperkt kan zijn, willen we nadrukkelijk aandacht hebben voor de leefbaarheid in buurten. We vinden het daarnaast belangrijk dat de woningen ook op langere termijn betaalbaar blijven voor onze inwoners. Met name voor de middeninkomens zijn de woonlasten hoog in vergelijking met het inkomen. We doen dan ook bij voorkeur zaken met partners die bereid zijn voor de langere termijn afspraken te maken over onder andere betaalbaarheid en leefbaarheid. In 2022 zijn circa 60 sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de € 678,66 en € 752,33 beschikbaar voor de 'Monaschgroep' in Deventer en worden toegewezen bij voldoende vraag. Circa 80 woningen worden per jaar toegewezen in de vrije sector. Deze woningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 752,33 euro. Hiervan worden er circa 50 toegewezen vanuit Woonbedrijf Ieder1 en 30 vanuit Wonen boven Winkels. Om aan de genoemde doelstellingen te kunnen voldoen zet Woonbedrijf Ieder1 op de middellange termijn ook in op uitbreiding van de voorraad woningen. Daarbij gaat Woonbedrijf Ieder1 graag met de gemeente in gesprek hoe en waar deze ambitie in Deventer is te realiseren.</p> <p>De Markten: De Markten heeft 30 woningen overgeheveld naar de niet-DAEB, de huurprijs wordt bij mutatie bepaald op een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Gezien de Monash groep komt te vervallen per 1-1-2022 willen wij (naast de 15% toewijzingsruimte) de middeninkomens blijven bedienen in de middeldure huur.</p>
5	<p>Er zijn voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor de woonwagenbewoners van Deventer. We werken samen met de corporaties aan het aanbieden van voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor deze aandachtsgroep. We bieden de woonwagenbewoners van Deventer de mogelijkheid te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.</p> <p>Hoe meten we? Beleidsnotitie woonwagen- en standplaatsen 2018.</p>	<p>De Markten: De Markten heeft geen rol bij de Stichting Woonwagengebeur Deventer. De Markten blijft het beheer van haar huidige bezit zelf uitvoeren. De Markten is bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van woonwagenstandplaatsen in de dorpen.</p>
6	<p>Er is voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen</p> <p>1) Partijen zetten bestaande afspraken ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders voort. De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat voldoende begeleiding beschikbaar is voor de vergunninghouders.</p> <p>Hoe meten we? Landelijke taakstelling Vergunninghouders en uitvoeringsregels Woonkeus.</p>	<p>Alle corporaties: We willen flexibel kunnen inspelen op de huisvestingsvraag vanuit vergunninghouders en de uitstroom uit beschermd wonen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corporaties dragen bij aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders volgens verdeelsleutel: <p>Ieder1: 59% Rentree: 29% De Markten: 6% Eigen Bouw: 6%</p> <p>De druk op de woningmarkt is groot. Afhankelijk van het aantal mutaties en creatieve oplossingen in samenwerking met andere partijen waaronder de gemeente zijn corporaties in staat de taakstelling te realiseren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente draagt zorg voor (en financiert) een adequate maatschappelijke begeleiding van de vergunninghouders in ten minste het eerste jaar gerekend vanaf de dag dat de corporatie de woonruimte beschikbaar stelt. - DUWO is bereid ook in 2022 studerende vergunninghouders te huisvesten. Het campuscontract is van toepassing. De begeleiding van de vergunninghouders valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, ook als de studie is gestaakt.

	<p>2) Partijen zetten de bestaande afspraken Bijzondere Bemiddeling ten aanzien van de uitstroom van cliënten uit instellingen voort. De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat voldoende begeleiding beschikbaar is voor cliënten.</p> <p>Hoe meten we? Afspraken Bijzondere Bemiddeling en uitvoeringsregels Woonkeus.</p>	<p>Alle corporaties: Afspraken m.b.t. bijzondere bemiddeling worden voortgezet. Gemeente en corporaties maken in het kader van leefbaarheid en schuldenproblematiek afspraken met de begeleidende instelling om de begeleiding te waarborgen. Het quotum blijft vooralsnog 48 bemiddelingen volgens de verdeelsleutel: Ieder1: 62% Rentree: 30% De Marken: 7% Jaarlijks vindt een evaluatie plaats en wordt indien nodig bijgestuurd. - Bemiddeling voor mantelzorg geschiedt op basis van maatwerk.</p>
B Vitaliteit en vernieuwing		
	Meerjarenafspraak 2019-2022	Prestatieafspraken 2022
7	<p>Er is voldoende studentenhuysvesting voor de Deventer studenten beschikbaar. Het aantal studentenwoningen is tenminste 550 (obv het aantal per 31-12-2016)</p> <p>Hoe meten we? Landelijke Studentenmonitor</p>	<p>DUWO 100% van de studentenwoningen heeft een (subsidiabele) huur tot de laagste aftoppingsgrens met een nader onderscheid naar een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de aftoppingsgrens. Hiermee zijn deze woningen betaalbaar voor studenten tot resp. 23 jaar en van 23 jaar en ouder.</p>
C Goed wonen in wijken en dorpen		
	Meerjarenafspraak 2019-2022	Prestatieafspraken 2022
8	<p>We werken aan een ongedeelde samenleving op dorps- en wijkniveau. We werken aan een gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau. Uitgangspunt bij ontwikkelingen en activiteiten als nieuwbouw, verkoop, liberalisatie etc. is de ongedeelde samenleving. We zorgen daarbij ook voor differentiatie binnen het sociale huursegment op wijkniveau.</p> <p>Hoe meten we? Woningmarktanalyse</p>	<p>Ieder1: De Woonvisie van de gemeente Deventer is het uitgangspunt als het gaat om het strategisch voorraadbeleid van Woonbedrijf Ieder1. Samen met de gemeente en de samenwerkingspartners zullen op basis van de woonvisie en het strategisch voorraadbeleid wijkvisies worden opgesteld. De wijkvisies geven kaders als het gaat om de gewenste woningtypen, woningaantallen, huurprijsbeleid en woningtoewijzing in die specifieke wijk. In 2021 besteedt Woonbedrijf Ieder1 graag specifiek aandacht aan het Oranjekwartier, het Ludgeruskwartier, Tuindorp, Het Rode Dorp en de Deltabuurt.</p> <p>Rentree: Rentree stuurt op wijkniveau in bestaande bouw en bij nieuwbouw zoveel mogelijk op differentiatie in doelgroep en huurprijsbepaling.</p> <p>De Marken: De Marken probeert in de dorpen zoveel mogelijk een gedifferentieerd woningaanbod aan te bieden op doelgroep- en huurprijsniveau (binnen het bestaand bezit en bij nieuwbouw).</p>
9	<p>Veilig en gezond wonen wordt bevorderd door het beperken van woonoverlast of woonmisstanden. Door het draagvermogen in buurten op peil te houden, houden we de leefbaarheid in stand. 1) 10% van het woningaanbod kan onder voorwaarden worden toegewezen.</p> <p>Hoe meten we? Samenwerkingsovereenkomst Woonkeus, Woningmarktanalyse 2017, Wijkenmonitor. In het Bestuurlijk Overleg Wonen wordt besproken in welke wijken deze problematiek speelt en welke instrumenten ingezet kunnen worden.</p>	<p>Alle corporaties: We zoeken naar mogelijkheden om de leefbaarheid in buurten waar deze onder druk staat, in stand te houden of daar waar mogelijk te verbeteren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De corporaties WBieder1, Rentree en De Marken hebben een samenwerkingsconvenant afgesloten met stichting Present om projecten in woningen van de corporaties uit te voeren en continueren dit samenwerkingsconvenant. - Corporaties spreken de wens uit om de samenwerking met de sociale teams en de wijkmanagers te intensiveren. - De corporaties worden ook in 2022 graag nauw betrokken bij en leveren graag hun bijdrage aan de aanpak Buurtmakerij ter bevordering van de leefbaarheid. - Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk hoe het beheer van de openbare ruimte en het beheer van de omgeving rondom de woningen op elkaar kan worden afgestemd en verbeterd, waarbij samen invulling wordt gegeven aan de term "schoon, heel en veilig" in het belang van het bevorderen van de leefbaarheid van kwetsbare wijken. In 2020 is het thema Verrommeling Buitenruimten i.s.m. de huurdersvertegenwoordigingen middels een film in beeld gebracht. Op basis van de uitkomsten van deze film wordt er een projectgroep opgesteld (gemeente, corporaties, huurdersvertegenwoordigingen) om dit thema en de acties welke daaruit naar voren komen verder op te pakken en uit te rollen. - Gemeente en corporaties continueren in 2022 een pilot ten aanzien van integrale wijkaanpak. Hierbij worden de opgaves en de plannen van de corporaties en de gemeentelijke programma aanpak op elkaar afgestemd en als basis gebruikt. Hierbij wordt specifiek aandacht geschonken aan het Oranjekwartier, het Ludgeruskwartier, Tuindorp, Het Rode Dorp en de Deltabuurt. <p>Ieder1: Woonbedrijf Ieder1 maakt gebruik van complexgericht huurbeleid en toewijzingsbeleid als instrumenten om leefbaarheid in complexen en wijken op peil te houden of te verbeteren als de situatie daarom vraagt. Instrumenten die hiervoor worden ingezet zijn: de leefbaarometer van BZK, leefbaarheidsbeleid en leefbaarheidsinvesteringen van circa € 130 per vhe, wijkgericht huurbeleid gericht op betaalbaarheid en beschikbaarheid, aan- en verkoop, renovatie en transformatie en nieuwbouw. In 2021 besteedt Woonbedrijf Ieder1 specifiek aandacht aan het Oranjekwartier, het Ludgeruskwartier, Tuindorp, Het Rode Dorp en de Deltabuurt.</p> <p>De Marken: Buurtbemiddeling, Stichting Present, huismeester bij (senioren-/zorgcomplexen) en diverse leefbaarheidsbijdragen in de dorpen.</p> <p>DUWO: DUWO heeft een sociaalbeheerbudget van € 5.420 per vestiging om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen.</p>

		<p>Rentree: Door meerdere maatschappelijke ontwikkelingen staat de leefbaarheid, met name in buurten met een grote concentratie huurwoningen, onder druk. Rentree besteedt veel aandacht aan de leefbaarheid, zowel op het sociale als op het fysieke vlak. Rentree heeft op het sociale vlak een rol wanneer het gaat om woonmaatschappelijke problemen. Daarnaast heeft Rentree een signalerende functie op het gebied van maatschappelijke problemen. Op dit terrein is een warme overdracht en stevige samenwerking met het sociaal team van groot belang. Verbetering van de kwaliteit van achterpaden wordt onderzocht en indien mogelijk in 2022 uitgevoerd. Tevens onderzoeken we samen met WBIeder1 de haalbaarheid van een tuinabonnement en worden buurtinitiatieven ondersteund. Per vhe besteedt Rentree € 110 aan leefbaarheid.</p> <p>In de wijken waar Rentree veel gelijksoortige woningen heeft en er problemen ontstaan met de leefbaarheid in de wijken als gevolg van het gebrek aan diversiteit, zoekt Rentree mogelijkheden om via haar huurprijsbeleid meer te sturen op een gemengde (inkomens)samenstelling. Ook kan een beperkte mate van verkoop van sociale huurwoningen een rol spelen in het borgen van differentiatie. De wijken waar differentiatie een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid worden momenteel in kaart gebracht. De uitkomsten bespreekt Rentree graag met het BAR en de gemeente.</p> <p>Rentree - het BAR:</p> <p>1. Het BAR geeft aan de buurtschouw te missen en vraagt de gemeente deze in ere te herstellen. Tijdens een buurtschouw lopen meerdere partijen waaronder medewerkers van de gemeente, de corporaties, de wijkagent en buurtbewoners door de buurt en bespreken dan alle fysieke knelpunten met mogelijke oplossingen. Dit kan bijdragen aan een betere uitstraling van de buurt (bijv. graffiti, zwerfvuil) en een betere veiligheid (bijv. straat-/achterpadverlichting). Dit wordt meegenomen in het vervolgtraject 'verrommeling van de buitenruimte' (zie C9 4e aandachtsstreepje onder 'alle corporaties').</p> <p>2. Het BAR mist ontmoetingsplekken in de buurten. Buurthuizen, zoals het Enkhuis, kunnen een waardevolle sociale ontmoetingsfunctie vervullen, zowel voor jongeren als voor ouderen (bijvoorbeeld tegen eenzaamheid). Speelruimtegebouwen vervullen soms een deel van deze sociale functie maar kunnen dit niet (altijd voldoende) opvangen. Het BAR vraagt de gemeente, daar waar burgers aangeven behoefte te hebben aan een buurthuis, dit verzoek te honoreren en te faciliteren.</p> <p>Er wordt een bijeenkomst georganiseerd door de gemeente voor de huurdersvertegenwoordigers om te informeren over de trajecten welke rondom deze thema's lopen en kennis hierover te delen.</p>
	<p>2) Deelname aan convenanten is niet vrijblijvend en beëindigen van deelname kan alleen na bespreking in het bestuurlijk overleg.</p> <p>Hoe meten we? Convenant woonoverlast, BAD, BZT, ...</p>	<p>Alle corporaties</p> <p>De convenanten worden gecontinueerd en geëvalueerd. Het WMO-convenant is geëvalueerd en wordt herijkt. Het WMO-convenant wordt in 2021 opnieuw vastgesteld.</p>
10	<p>Door evenwichtige en levensloopbestendige wijken kunnen mensen zolang mogelijk zelfstandig wonen. Levensloopbestendige woningen voor mensen met een specifieke woonbehoefte, worden op zo efficiënt mogelijke manier gerealiseerd. Bij nieuwbouw, transformatie, renovatie en onderhoudsprojecten wordt levensloopbestendigheid als een van de aandachtspunten, conform het WMO-convenant, meegenomen.</p> <p>Hoe meten we? WMO-convenant</p>	<p>Alle corporaties</p> <p>Richtlijnen en afspraken in het WMO convenant worden gebruikt bij nieuwbouw, transformatie en renovatie en onderhoudsprojecten.</p> <p>Woonzorgopgaven</p> <p>De bevolking vergrijsd, zo ook die van Deventer. De vraag is in hoeverre de bestaande woningvoorraad in Deventer geschikt is om het langer zelfstandig thuis wonen van deze doelgroep op te vangen. Ook de nieuwbouw moet hierop inspelen. Voor het antwoord op deze vraag is het nodig om inzicht te hebben in de totale vraag van deze doelgroep en het totale aanbod van geschikte woningen in Deventer. Voor de corporaties gaat het dan specifiek om het overzicht van de sociale huurwoningen.</p> <p><i>Taskforce Wonen & Zorg</i></p> <p>Landelijk is er een Taskforce Wonen & Zorg opgericht, bestaande uit de partijen VNG, Aedes, Actiz en de ministeries VWS en BZK.</p> <p><i>Wat wil de Taskforce bereiken?</i></p> <p>De Taskforce wil dat overal in het land gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties met elkaar in gesprek gaan over de omvang en de aanpak van de woonzorgopgaven. De Taskforce heeft drie ambities:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eind 2020 is in alle gemeenten een concrete analyse gemaakt van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte. Deze analyse wordt vertaald in ambities en keuzes, en wordt vastgelegd in een woonzorgvisie. 2. Eind 2021 zijn in alle gemeenten prestatieafspraken gemaakt over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, als basis om tot uitvoering van concrete plannen te komen. 3. In de komende jaren worden in alle gemeenten projecten in uitvoering gebracht die inspelen op de opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. <p>De corporaties vragen de gemeente Deventer ambitie 1 uit te werken en daarbij, indien mogelijk, ook te specificeren naar de huursector. Hierbij vragen wij ook aandacht voor de dak- en thuislozen.</p> <p>Op basis van de analyse wordt een woonzorgvisie opgesteld. Deze woonzorgvisie dient als grondslag voor het maken van specifieke prestatieafspraken. De corporaties zijn uiteraard graag bereid hierin vergaand mee te denken en haar bijdrage te leveren aan de vertaling van de analyse naar deze woonzorgvisie waarin ambities en keuzes worden gemaakt voor de toekomst.</p>

		<p>Woonzorgvisie Alle corporaties De gemeente werkt aan een woonzorgvisie. De corporaties willen graag hun bijdrage leveren aan de inhoud van dit plan. Vaststelling van de woonzorgvisie is voorzien eind 2021/begin 2022. Wanneer de woonzorgvisie gereed is gaan we kijken welke bijdrage wij aan de realisatie van dit plan kunnen leveren. Geclustered wonen: zie A3.</p>
D	Duurzaam wonen	
	Meerjarenafspraak 2019-2022	Prestatieafspraken 2022
11	<p>Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad is het uitgangspunt.</p> <p>Hoe meten we? In de jaarlijks geactualiseerde projectenkaart staat de opgave voor nieuwbouw en renovatie. Voortgang wordt regulier in het Bestuurlijk Overleg Wonen besproken.</p>	<p>Ieder1 Woonbedrijf Ieder1 ligt op koers om in 2022 de voorraad sociale huurwoningen op gemiddeld label B te hebben. In 2022 worden de volgende projecten uitgevoerd om dit te kunnen realiseren: In 2022 verbeterd de gemiddelde energie index in Deventer van 1,45 naar <1,40. - Nieuwbouw: 35 woningen - Planmatig onderhoud: 1874 woningen - Woningverbetering: 340 woningen</p> <p>Rentree Rentree heeft begin 2021 gemiddeld label B bereikt. Met de Grote Aanpakken in 2021 en 2022, nieuwbouw en planmatig onderhoud wordt de woningvoorraad nog verder verduurzaamd. Doelstellingen 2022: - Nieuwbouw: 51 woningen - Grote Aanpak: 154 woningen (investering € 10.546.000) - Planmatig € 3.362.073 - Asbest: € 161.000 - Rentree werkt aan de uitrol van zonnepanelen in haar hele voorraad. Huurders van woningen die geschikt zijn voor zonnepanelen krijgen een aanbod. Rentree begint hiermee in de Rivierenwijk, gelijktijdig met de Grote Aanpak. Eind 2022 is 25% van haar woningvoorraad voorzien van zonnepanelen. - Rentree doet, mede op initiatief van bewoners, een pilot naar groene daken (2021). Groene daken kunnen een oplossing bieden voor het realiseren van waterbuffers en het bieden van verkoeling in warme perioden. De uitkomst van de pilot zal Rentree gebruiken om te beoordelen of groene daken onderdeel worden van de onderhoudsstrategie. - Daar waar Rentree lid is van een VvE zet ze verduurzaming van het bezit op de agenda.</p>
		<p>De Marken - Planmatig onderhoud: 232 woningen - Nieuwbouw: 30 woningen - Renovatie/groot onderhoud: 12 woningen (Meidoornstraat/Lijsterbesstraat Diepenveen) De Marken heeft haar bezit sinds 2017 op gemiddeld label B (nl. energie-index 1,40). In 2022 zal De Marken haar portefeuillestrategie actualiseren. Tevens wordt onderzocht om de uitrol van zonnepanelen over het bestaand bezit verder mogelijk te maken. De Marken onderzoekt de mogelijkheden tot het aanbieden van zonnepanelen in de daarvoor geschikte woningvoorraad en heeft hier vanaf 2022 budget voor gereserveerd. Het aanbieden van zonnepanelen is gestart bij het project groot onderhoud van 2021.</p> <p>DUWO DUWO onderhoudt haar woningen naar behoren. Waar mogelijk / verstandig worden in het onderhoud no-regret maatregelen voor duurzaamheid meegenomen. (Bijvoorbeeld isolerende maatregelen, PV panelen en kookgas verwijderen). Al het gebouwgebonden energieverbruik en huishoudelijk energieverbruik dat via DUWO wordt ingekocht is 100% CO2 neutraal, met een gunstige prijs waardoor tegenwoordig 80% van onze studenten deze energie via DUWO ook afnemen. Per 1 juli 2022 voldoen de woningen aan de nieuwe brandveiligheidseisen - Niet planmatig onderhoud: € 530.000</p>

12	<p>Gemeente Deventer in 2030 energieneutraal door energiebesparing / CO2 reductie en uiteindelijk vrij van fossiele brandstof.</p> <p>1) Deventer heeft in 2025 de sociale huurwoningen gemiddeld op label B (als resultante: volgens systematiek 2014). Voorwaarde hierbij: de investering wordt in de huur verdisconteerd.</p> <p>Hoe meten we? Voortgang wordt regulier in het Bestuurlijk Overleg Wonen besproken.</p>	<p>Alle corporaties: De doelstelling om in 2025 gemiddeld label B te hebben voor de Deventer corporaties gezamenlijk wordt bereikt in 2022. In 2017 is een werkgroep Fossielvrij en Betaalbaar Wonen opgericht waaraan de Deventer corporaties, gemeente en provincie deelnemen. De werkgroep stelt een uitvoeringsagenda op met als doelstelling om in 2050 een woningvoorraad te hebben die niet meer afhankelijk is van fossiele brandstoffen. We werken aan een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad en een klimaatbestendige gemeente. We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid, bewustwording en leefbaarheid. De gemeente Deventer heeft hierin de regie.</p> <p>Ieder1: in 2022 wil Woonbedrijf Ieder1 en Huurders Bij1 als huurdersvertegenwoordiging graag met de gemeente, andere corporaties en hun huurdersvertegenwoordiging in gesprek over de duurzaamheidsambities voor de gemeente Deventer en hoe deze te realiseren. Belangrijk aandachtspunt is het belang van de huurder en op welke wijze zij hier invloed op mogen en kunnen uitoefenen. Er wordt een bijeenkomst georganiseerd door de gemeente met de transitie manager van FBW en voor de huurdersvertegenwoordiging om over dit thema te informeren en kennis te delen.</p> <p>DUWO: De implementatie van de routekaart zal leiden tot steeds meer panden die transitiegereed zijn en panden die ook daadwerkelijk van het gas afgaan. Het transitiegereed zijn van panden wordt naar verwachting op een goede manier weergegeven door middel van de BENG 1 eis in de nieuwe energielabelsystematiek. Komende jaren zal DUWO deze labelmethode gaan gebruiken zodat de monitoring nauwkeuriger gebeurt en kleine stapjes die we bijvoorbeeld nemen in het onderhoudsbeleid beter zichtbaar worden en het ook beter inzichtelijk wordt voor de gemeente hoe ver we zijn.</p>
	<p>2) Partijen en gemeente trekken samen op in de opgave naar een fossielvrije en betaalbare huurwoningvoorraad en een klimaatbestendige gemeente.</p> <p>Hoe meten we? Pact van de Oude Raadszaal. Gebiedsgerichte, integrale aanpak van wijken waarbij de diverse investeringsstromen bij elkaar worden gebracht.</p>	<p>De Deventer corporaties nemen deel aan het project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen en brengen hun woningvoorraad in. Volgens een gezamenlijke wijkprioritering wordt bepaald welke wijken worden aangepakt. De samenwerking binnen FBW heeft inmiddels een bepaalde mate van volwassenheid gekregen die ook past bij het feit dat we de energietransitie niet alleen meer verkennen, maar op onderdelen ook uitvoeren. De kracht van de samenwerking is dat we hierdoor natuurlijke investeringsmomenten in beeld krijgen van de verschillende aangesloten partners en het mogelijk wordt investeringen te koppelen die verder reiken dan enkel de energietransitie: denk aan inrichting openbare ruimte, sociale interventies, etc. Het lastige van deze 'koppelkansen' is dat deze moeilijk(er) te begroten zijn. We willen er daarom voor pleiten dat betrokken partijen bij FBW (gemeente, corporaties en Enexis) allen een koppelkansenbudget meenemen in de begroting om hiermee betrokken medewerkers regelruimte te bieden om op elkaars projecten te anticiperen. De afgelopen twee jaar hebben we samen aan het programmaplan FBW gewerkt. Dat programmaplan loopt eind 2021 af. In het programmteam en met de stuurgroep evalueren we de samenwerking van afgelopen jaar en bouwen we gezamenlijk aan de samenwerking voor de komende 3-5 jaar.</p> <p>Ieder1: De projecten in Zandweerd, Ludgeruskwartier en Oranjekwartier worden hiervoor ingezet.</p> <p>Rentree: Zandweerd is ingebracht als proeftuin/pilot namens de samenwerkende partijen van het Pact Oude Raadszaal.</p> <p>De Marken: In Bathmen in gestart met een onderzoek naar hoe Bathmen er in 2030 uitziet op grond van energie (werkgroep 'Bathmen van het gas af'). In samenwerking met gemeente en Noaber energie wordt in 2021 gewerkt aan een wijkuitvoeringsplan. Regie hiervoor ligt bij de gemeente en Noaber.</p>
	<p>3) Iedere corporatie voert minimaal één bewustwordingscampagne uit bij één of meerdere complexen met als streefresultaat: 1. voordeel / comfort voor bewoners ; 2. behalen van een langdurig effect.</p> <p>De gemeente faciliteert initiatieven op het gebied van energiebesparing en duurzame energie en communicatie hierover, zoals het platform Energie in Deventer en het Energieloket.</p>	<p>Alle corporaties: De gemeente heeft een RRE (Regeling reductie energieverbruik) subsidie aangevraagd. Hier kunnen alleen kopers gebruik van maken. Daarnaast is er een RREW (Regeling reductie energieverbruik woningen) subsidie die is bedoeld voor huurders. Beide regelingen willen wij slim combineren. Vanuit het project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen wordt hier aandacht aan geschonken. Afhankelijk van initiatieven, mogelijkheden en prioritering door de projectgroep worden projecten gedefinieerd en uitgevoerd.</p> <p>Ieder1: Informeert en instrueert bewoners over het juiste gebruik van hun nieuwe label A woning na verduurzaming. Er wordt vooral ingezet op het juiste gebruik van nieuwe installaties, verlaging energiegebruik en wooncomfort.</p> <p>Rentree: Bewoners krijgen bij een Grote Aanpak (154 woningen) voorlichting over energiebesparing op basis van de nieuwe situatie/aangepaste woning.</p> <p>De Marken: voorlichtingsbijeenkomsten bij renovatie en groot onderhoud over energiebesparing/duurzaamheid o.a. slimme meter en saldo-op-groen.</p> <p>DUWO: DUWO heeft inzicht in het energieverbruik van de meeste groepen en/of individuele huurders. In 2022 zal DUWO zo veel als mogelijk huurders van hun energieverbruik op de hoogte stellen om bewonersbewustzijn te verhogen, in combinatie met tips en tricks om energie te besparen door gebruikersgedrag.</p>

BOD PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE DEVENTER Woonbedrijf ieder1 - periode 2022-2026

Wet: art. 43 voorgenomen werkzaamheden voor de eerstkomende vijf jaar

BTIV art. 39

artikel 39	Onderwerp	concreet	doorkijk
		2022	2023-2026gem.
1a.	Nieuwbouw en aankoop		
	Nieuwbouw (alleen huurwoningen)	35	577
	Aankoop	2	108
	Sloop	0	304

1b. Doen bouwen/verwerven van MOG en bijdragen aan leefbaarheid

MOG geen nieuwe werkzaamheden, bestaande continueren

Leefbaarheid:

Kostensoort	2022	Doorkijk 2023-2026 gem.
Ongedekte kosten huismeesters	40.000	40.000
Buurtbemiddeling	25.000	25.000
Klantbegeleiding	160.000	160.000
Bewonersparticipatie	38.250	38.250
Kleine leefbaarheidsprojecten	760.000	760.000
Huurders BIJ1	42.750	42.750
Wensfonds	25.650	25.650
Subtotaal exclusief interne uren	1.091.650	1.091.650
Interne uren	508.960	508.960
Totaal inclusief interne uren maximaal obv 130 euro per vhe	1.600.610	1.600.610
# DAEB woongelegenheden	7.831	7.831
Leefbaarheid per vhe	204	204
Totaal Leefbaarheid per vhe		

1c. Verkoop en overbrengen woningen naar vrije sector, gespecificeerd op viercijferig postcode

Verkoop (conform vastgestelde verkoopvijver)		concreet	doorkijk
		2022	2023-2026
	7411 Binnenstad	0	7
	7412 Zandweerd	0	2
	7413 Voorstad Centrum	4	6

7414 Borgele en Platvoet	6	64
--------------------------	---	----

7415 Keizerlanden	0	1
7417 Rivierenwijk	0	0
7423 Colmschate Noord	5	3
7424 Vijfhoek	0	0
7425 Vijfhoek	0	0
7429 Colmschate Dorp	0	0
7433 Schalkhaar	0	0
7434 Lettele	0	0

Totaal**	15	83
----------	----	----

**Dit betreft de geschatte maximale verkoopaantallen.

Overbrengen naar vrije sector	6	27
--------------------------------------	----------	-----------

1d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en directe omgeving

concreet	doorkijk
2022	2023-2026

Renovatie incl. energetische maatregelen (woningen naar A-label (energie-index 1,2))	340	1.320
Isolatieglas plaatsen	0	0
Planmatig onderhoud	1.874	9.825
Asbest saneren	1.036	1.205
Brandveiligheidsmaatregelen	774	594
Gasleidingen vervangen	0	0
CV aanleg inclusief verwijderen open verbrandingstoestellen	0	0
Vervangen keuken, badkamer, toilet	920	2.870

CD label = 400 won/jaar + grote renovatie

1e. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Onze sociale woningvoorraad hebben we op basis van de WOZ-waarde als volgt ingedeeld:
 Onder 1e aftoppingsgrens: 55%
 Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 25%

Complex 66 - lage mutatie graad - 6
 dapperstraat en van Marckelplein - duplex

Actief verkopen cmplx 157

Tussen 2e en <737,14: 20%

Totaal: 100%

(aantallen aanpassen obv begroting 2021)

	concreet	doorkijk	verdeling
	31-12-2022	stand 2026	2026
Huurwoning 1e aftopping	3.928	4116	55%
Huurwoning 2e aftopping	1785,25	1871	25%
Huurwoning duur tot huurtoeslaggrens	1.428	1497	20%
Totaal sociaal	7.141	7.484	100%
Huurwoning duur boven huurtoeslaggrens (vrije sector)	240	411	
Totaal	7.381	7.895	

Beschikbaarheid

In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod een verdeling aan te houden van:

60% < € 619,01	2022:
20% tussen € 619,02 en € 663,40	60% < € 633,25
20% tussen € 663,41 en € 737,14	20% tussen € 633,25 en € 678,67
met een marge van +/- 10%	20% tussen € 678,671 en € 763,48
	met een marge van +/- 10%

1f. Specifieke doelgroepen

Vergunninghouders

voldoen aan de taakstelling van de gemeente

Verdeelsleutel:	2022	t/m 2026 jaarlijks
Rentree 29%		
Woonbedrijf ieder1 59%	conform taakstelling	conform taakstelling
De Marken 6%		
Stichting Eigen Bouw 6%		

Bijzondere bemiddeling

Betreffende de huisvesting van cliënten van zorginstellingen werken we volgens de afspraken vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente, meldpunt bijzondere zorg en corporaties, d.d. 6 april 2016.

	2022	Jaarlijks
Verdeelsleutel	aantal: 48	
Rentree: 30%	15	15
WB1: 62%	30	30
De Marken: 7%	3	3

Urgentieregeling

Binnen Woonkeus is een urgentieregeling voor de gehele Stedendriehoek vastgelegd in een convenant. De gemeenten zijn akkoord met deze regeling.

Er geldt geen kwantitatieve taakstelling.

Rijksprioriteiten

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

zie 1e hierboven

Realiseren energiezuinige sociale woningvoorraad zie 1d hierboven
 Huisvesten van kwetsbare urgente doelgroepen zie 1f hierboven
 Realiseren van wonen met zorg/ouderenhuisvesting zie 1f hierboven

Ontwikkeling voorraad*	2022	2023-2026
Aantal woningen per 1/1	8.049	8.071
Sloop	0	-329
Verkoop	-15	-83
Nieuwbouw	35	793
Aankoop	2	108
aantal woningen 31-12	8.071	8.560
mutatie	22	489

*De ontwikkeling van de voorraad is exclusief onvoorziene aankopen. Voor deze onvoorziene aankopen is wel investeringsruimte opgenomen.

BOD 2022 RENTREE - GEMEENTE DEVENTER

26-10-2021

Voorbehoud

Onderstaand overzicht is onder voorbehoud van toetsing en beoordeling door de Aw en WSW en borging van de benodigde externe financiering.

Wet: art. 43 voorgenomen werkzaamheden voor de eerstkomende vijf jaar

BTIV art. 39

artikel 39 ONDERWERP

1a. Doen bouwen/verwerven van woningen
Nieuwbouw (alleen huurwoningen)

Aankoop

Sloop

concreet doorkijk Opmerkingen

2022 2023-2026 doorkijk: gemiddeld per jaar

51 41

0 0

20 0

1b. Doen bouwen/verwerven van MOG en bijdragen aan leefbaarheid

Maatschappelijk onroerend goed

geen nieuwe werkzaamheden, bestaande continueren

Leefbaarheid

concreet doorkijk

Leefbaarheid/sociaal	Onderwerp	2022	2023-2026	doorkijk: gemiddeld per jaar
	Participatie	€ 4.040	€ 4.189	
	Aanpak overlast (buurtbemiddeling)	€ 19.190	€ 19.897	
	Preventieve woonbegeleiding	€ 15.150	€ 15.708	
	Schrijnende gevallen	€ 10.100	€ 10.472	
	Juridische kosten sociaal beheer	€ 30.300	€ 31.416	
	Convenant BAD	€ 50.500	€ 52.361	
	Sociaal maatschappelijk toegevoegde waarde: St. Present	€ 3.130	€ 3.245	Stichting Present: in het kader van sociaal maatschappelijk toegevoegde waarde besteden meerdere werknemers van Rentree elk jaar in werktijd een dagdeel aan activiteiten die ten goede komen aan onze huurders. De activiteiten hebben betrekking op aandacht voor specifieke doelgroepen of het opknappen van woning en/of tuin van huurders.
	Totaal	€ 132.410	€ 137.288	doorkijk: gemiddeld per jaar
Leefbaarheid/onderhoud planmatig	Leefbaarheid woonomgeving	€ 80.800	€ 83.777	
Leefbaarheid/personeelskosten	Woonmakelaars en woonconsulenten	€ 205.117	€ 204.694	
Leefbaarheid totaal		€ 418.327	€ 425.759	
Leefbaarheid per DAEB-vhe		€ 113	€ 115	

Leefbaarheid/sociaal

Onderwerp

2022

2023-2026

doorkijk: gemiddeld per jaar

Leefbaarheid/sociaal

Participatie

€ 4.040

€ 4.189

Leefbaarheid/sociaal

Aanpak overlast (buurtbemiddeling)

€ 19.190

€ 19.897

Leefbaarheid/sociaal

Preventieve woonbegeleiding

€ 15.150

€ 15.708

Leefbaarheid/sociaal

Schrijnende gevallen

€ 10.100

€ 10.472

Leefbaarheid/sociaal

Juridische kosten sociaal beheer

€ 30.300

€ 31.416

Leefbaarheid/sociaal

Convenant BAD

€ 50.500

€ 52.361

Leefbaarheid/sociaal

Sociaal maatschappelijk toegevoegde waarde: St. Present

€ 3.130

€ 3.245

Stichting Present: in het kader van sociaal maatschappelijk toegevoegde waarde besteden meerdere werknemers van Rentree elk jaar in werktijd een dagdeel aan activiteiten die ten goede komen aan onze huurders. De activiteiten hebben betrekking op aandacht voor specifieke doelgroepen of het opknappen van woning en/of tuin van huurders.

Leefbaarheid/sociaal

Totaal

€ 132.410

€ 137.288

doorkijk: gemiddeld per jaar

Leefbaarheid/onderhoud planmatig

Leefbaarheid woonomgeving

€ 80.800

€ 83.777

Leefbaarheid/personeelskosten

Woonmakelaars en woonconsulenten

€ 205.117

€ 204.694

Leefbaarheid totaal

€ 418.327

€ 425.759

Leefbaarheid per DAEB-vhe

€ 113

€ 115

1c. Verkoop en overbrengen woningen naar vrije sector, gespecificeerd op viercijferig postcode		concreet	doorkijk
Verkoop		2022	2023-2026 doorkijk: totaal
	7411 Binnenstad	1	2
	7412 Buiten Noordenberg, Zandweerd Noord en Zuid	2	4
	7413 Voorstad Centrum	1	5
	7415 Keizerslanden	1	0
	7416 Voorstad Oost	0	2
	7417 Rivierenwijk	4	10
	7419 De Hoven	0	1
	7425 Vijfhoek, Spikvoorde	0	0
	Totaal	9	24
	Overbrengen naar vrije sector	0	0
1d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en directe omgeving		concreet	doorkijk
		2022*	2023-2026
	Grote Aanpak	aantallen	154
	Grote Aanpak	bedragen	€ 10.546.000
	Energieadvies		€ 20.000
	Planmatig per jaar		€ 3.362.073
	Asbest saneren per jaar		€ 161.000
			€ 2.201.000
			€ 20.000
			€ 13.151.811
			€ 589.000

* start werkzaamheden; afronding kan in 48 jaar daaropvolgend zijn; totaal

1e. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Onze sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld:

Onder 1 ^e aftoppingsgrens:	40%
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens:	40%
Tussen 2 ^e en < €737,14:	20%
Totaal:	100%

		concreet 2022	doorkijk 2026 verdeling sociaal eind 2026
Huurwoning 1e aftopping	<i>aantallen o.b.v. werkelijke huurprijzen</i>	2.302	2.272 59%
Huurwoning 2e aftopping		873	1.121 29%
Huurwoning duur tot huurtoeslaggrens		491	471 12%
Totaal sociaal		3.666	3.864 100%
Huurwoning duur boven huurtoeslaggrens (vrije sector)		21	11
Totaal		3.687	3.875

Beschikbaarheid

In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod binnen de gemeente een verdeling aan te Zie ook de aantallen nieuwbouw. Deze dragen t.o.v. mutaties in de bestaande voorraad extra bij aan de beschikbaarheid, doordat hierdoor een lange(-re) verhuisketen op gang komt.

60% < 1e aftoppingsgrens
 20% tussen 1e en 2e aftoppingsgrens
 20% tussen 2e aftoppingsgrens en € 752,33
 met een marge van +/- 10%

1f. **Specifieke doelgroepen
 Vergunninghouders**

De corporaties voldoen aan de taakstelling van de gemeente

Verdeelsleutel:**2022 2023-2026**

	afhankelijk van mutatie en oplossingen	afhankelijk van mutatie en oplossingen	De taakstelling wordt halfjaarlijks gepubliceerd.
Rentree	29%		
WBieder1	59%		
De Marken	6%		
Stichting Eigen Bouw	6%		

Bijzondere bemiddeling

Wat betreft de huisvesting van cliënten van zorginstellingen werken we volgens de afspraken vastgelegd in de overeenkomst bijzondere bemiddeling tussen gemeente, meldpunt bijzondere zorg en corporaties, d.d. 6 april 2016. Deze wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.

	2022	2023-2026
Verdeelsleutel	48	48 Vooralsnog geen reden om het aantal te wijzigen. Quotum is niet volledig gebruikt in 2020.
Rentree: 30%	15	15 per jaar
WBieder1: 62%	30	30 per jaar
De Marken: 7%	3	3 per jaar

Urgentieregeling

Binnen Woonkeus geldt een urgentieregeling voor de gehele Stedendriehoek die in opdracht van de gemeenten door Enserve wordt uitgevoerd. Er geldt geen kwantitatieve taakstelling.

Mantelzorg geschiedt op basis van maatwerk.

Levensloopgeschied

Prioriteit 4.

Zie memo.

Volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2024

1. Bijdragen aan de bouwopgave door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.
2. Zorgen voor betaalbaarheid door lokaal maatwerk.
3. Investeren in een duurzaam sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en energietransitie.
4. Realiseren wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking.
5. Huisvesten van spoedzoekers door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting.
6. Investeren in leefbaarheid door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

Zie 1a. en memo

Zie 1e. en memo

Zie 1d. en memo

Zie memo

Zie memo

Zie 1b. en memo

BOD GEMEENTE 2022 e.v. De Marken

Wet: art. 43 voorgenomen werkzaamheden voor de eerstkomende vijf jaar
BTIV art. 39

		concreet 2022	doorkijk 2023-2026	
artikel 39	Onderwerp			
1a.	Nieuwbouw en aankoop	0	0	
	Nieuwbouw (alleen huurwoningen)	30	2	
	Aankoop	0	0	
	Sloop	0	2	
1b.	Doen bouwen/verwerven van MOG en bijdragen aan leefbaarheid			
	MOG			geen nieuwe werkzaamheden, bestaande continueren
	Leefbaarheid:			
	Leefbaarheid/sociaal	Onderwerp	concreet 2022	doorkijk 2023-2026
		Aanpak overlast (buurtbemiddeling)	€ 2.000	8.000
		Overige kosten (st. present, groenvoorziening etc.)	€ 6.000	20.000
		Huismeester	€ 25.500	106.000
		Leefbaarheid algemeen	€ 35.000	145.000
		Convenant BAD	€ 3.500	14.000
	Leefbaarheid totaal		€ 72.000	€ 293.000
	Leefbaarheid per DAEB-vhe		€ 71	€ 73.250 per jaar
				€ 72 per jaar
1c.	Verkoop en overbrengen woningen naar vrije sector, gespecificeerd op viercijferig postcode	concreet 2022	doorkijk 2023-2026	
	Verkoop	1	4	
	Totaal	1	4	
	Overbrengen naar vrije sector	0	0	

Het huidige beleid is om geen woningen (actief) te verkopen, mocht er een aanvraag komen voor verkoop (bijv. van zittende huurder), wordt dit per aanvraag onderzocht.

Per 2017 zijn er 30 woningen overgeheveld naar het Niet-Daeb bezit. De huidige huurprijzen zijn behouden, bij mutatie zullen deze aangepast

worden.

1d.	Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en directe omgeving	concreet 2022	doorkijk 2023	doorkijk 2024	doorkijk 2025	doorkijk 2026
	Dynamisch onderhoud/interieurvernieuwing (badkamer, toilet en keukenvernieuwing)	€ 611.000	€ 622.000	€ 632.000	€ 644.000	€ 657.000
	Groot onderhoud (energetische verbeteringen)	€ 989.000	€ 1.249.000	€ 1.101.000	€ 1.068.000	€ 1.324.000
	Woningverbetering	€ 71.000	€ 72.000	€ 71.000	€ 70.000	€ 66.000
	Portefeuilleplan		€ 394.000	€ 802.000	€ 817.000	€ 835.000
	Zonnepanelen	€ 391.000	€ 399.000	€ 39.600		
	Planmatig onderhoud	€ 1.227.000	€ 1.041.000	€ 1.085.000	€ 676.000	€ 1.055.000

	€ 5.100	€ 52.000	€ 53.000	€ 54.000	€ 55.000
--	---------	----------	----------	----------	----------

1e. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
Betaalbaarheid

Onze sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld:
 Onder 1e aftoppingsgrens: 50%
 Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 25%
 Tussen 2e en < € 763,47: 25%
 Totaal sociale huurwoningen < € 763,47 100%

		concreet	doorkijk	
		2022	eind 2026	verdeling eind 2026
Huurwoning 1e aftopping	<i>werkelijke huurprijzen o.v.v. mutaties.</i>	467	452	54,0%
Huurwoning 2e aftopping		306	288	17,0%
Huurwoning duur tot huurtoeslaggrens		230	288	29,0%
Totaal sociaal		1003	1028	100,0%
Huurwoning duur boven huurtoeslaggrens (vrije sector)		25	25	
Totaal		1.028	1.053	

Beschikbaarheid

In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod een verdeling aan te houden van:
 60% < € 633,25
 20% tussen € 633,26 en € 678,66
 20% tussen € 678,67 en € 763,47
 met een marge van +/- 10%

1f. Specifieke doelgroepen
Vergunninghouders

voldoen aan de taakstelling van de gemeente

Verdeelsleutel: aantal	2022	2023-2026
	conform	jaarlijks
	conform	conform
Rentree 29%	conform	conform
WBieder1 59%	conform	conform
De Marken 6%	conform	conform
Stichting Eigen Bouw 6%	conform	conform

Bijzondere bemiddeling

Betreffende de huisvesting van cliënten van zorginstellingen werken we volgens de afspraken vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente, meldpunt bijzondere zorg en corporaties, d.d. 6 april 2016.

	2022	2023-2026
	aantal	jaarlijks
Verdeelsleutel	aantal: 48	48 2016-2020).
Rentree: 30%	15	15
WBieder1: 62%	30	30
De Marken: 7%	3	3

Urgentieregeling

Binnen Woonkeus geldt een urgentieregeling voor de gehele Stedendriehoek die in opdracht van de gemeenten door Enserve wordt uitgevoerd. Er geldt geen kwantitatieve taakstelling. Mantelzorg geschiedt op basis van maatwerk. Prioriteit 4.

Levensloopgeschied

Volkshuisvestelijke prioriteiten

2021-2025

1. Bijdragen aan de bouwopgave - door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.
2. Zorgen voor betaalbaarheid - door lokaal maatwerk.

Zie 1a

Zie 1e

3. Investeren in een duurzaam sociale huurwoningvoorraad - *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en energietransitie.* Zie 1d

4. Realiseren wonen met zorg - *door passende woonvormen en samenwerking.*

5. Huisvesten van spoedzoekers - *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting.*

6. Investeren in leefbaarheid - *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.*

De Marken heeft naast aanleuncomplexen ook 405 nulredenwoningen in haar bezit
Via het woonruimte verdeelsysteem Woonkeus Stedendriehoek is aandacht voor
spoedzoekers door min. 10% van het aanbod via Loting aan te bieden

Zie 1b

DUWO			
PRIORITEIT	BIEDING 2022	AANTAL OF BEDRAG	VIJFJARENACTIVITEITENOVERZICHT TOT 2026
1. Uitbreiding woningvoorraad			
A. Nieuwbouw	Deventer	geen	Geen uitbreidingsplannen, de markt is in balans. Wel wordt een haalbaarheidsonderzoek om 80 nieuwe woningen aan de Handelskade te realiseren. Dat zal gecompenseerd worden met verkoop in het bestaande bezit om de markt niet te verzadigen
B. Aankoop	DUWO heeft geen plannen om woningen aan te kopen	geen	
C. Verkoop	Deventer: verwachte verkoop van 2 woningen uit verkooplijst van 20 woningen	2	Mocht het project aan de Handelskade doorgaan, dan een gelijk aantal woningen uit de huidige voorraad verkopen, om de markt in balans te houden.
2. Betaalbaarheid voor doelgroep			
Betaalbaarheid voor doelgroep	100% van de studentenwoningen heeft een (subsidiabele) huur tot de laagste aftoppingsgrens met een nader onderscheid naar een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de aftoppingsgrens. Hiermee zijn deze woningen betaalbaar voor studenten tot resp. 23 jaar en van 23 jaar en ouder.	100% betaalbare woningen	In de periode 2023-2026 voert DUWO het betaalbaarheidsbeleid conform het in 2020 vastgestelde beleid uit, waarmee alle woningen betaalbaar zijn voor de doelgroepen.
	De huurverhoging in 2022 is in principe inflatievolgend. In het geval de huidige huur lager is dan de streefhuur wordt de huur verhoogd met maximaal het toegestane percentage op woningniveau.	Inflatievolgende huurverhoging Inkomensafhankelijke huurverhoging	In de periode 2023-2026 volgt DUWO het huursombeleid dat de minister van BZK voorschrijft.
	De huursomstijging in 2022 is inflatie plus maximaal 1%. De 1% ruimte boven inflatie wordt aangewend voor investeringen in nieuwbouw en bestaande voorraad.	Huursomstijging max. inflatie plus 1%	In de periode 2023-2026 zal DUWO de bestaande prestatieafspraken (lokaal en regionaal) op het terrein van betaalbaarheid nakomen.
3. Kwaliteit en duurzaamheid woningen			
A. Onderhoud	DUWO onderhoudt haar woningen naar behoren. Waar mogelijk / verstandig worden in het onderhoud <i>no-regret</i> maatregelen voor duurzaamheid meegenomen (bijvoorbeeld isolerende maatregelen, PV panelen en kookgas verwijderen).	Niet Planmatig Onderhoud € 530.000	In de periode 2023-2026 zal DUWO haar onderhoudsbeleid moderniseren waarmee een meer efficiënter en doelmatiger onderhoudsbeleid tot stand komt.
	DUWO streeft er naar om in alle woningen brandveiligheidscontroles uit te voeren		
	Per 1 juli 2022 voldoen de woningen aan de nieuwe brandveiligheidseisen		
B. Assentmanagement woningvoorraad	DUWO voert in 2022 een aantal renovatie- en verbeterprojecten uit en werkt aan de voorbereiding van een aantal projecten:	Project opknappen Fortuinhof. Verwijderen openverbrandingstoestellen en kwaliteit van de woning verbeteren	Deventer: 0

C. Duurzaamheid	Al het gebouwgebonden energieverbruik en huishoudelijk energieverbruik dat via DUWO wordt ingekocht is 100% CO2 neutraal, met een gunstige prijs waardoor tegenwoordig 80% van onze studenten deze energie via DUWO ook afnemen.	Bij verbouwing Fortuinhof wordt gekeken of er duurzaamheidsmaatregelen in het project opgenomen kunnen worden om energieprestatie te verbeteren.	
	DUWO heeft inzicht in het energieverbruik van de meeste groepen en/of individuele huurders. In 2022 zal DUWO zo veel als mogelijk huurders van hun energieverbruik op de hoogte stellen om bewonersbewustzijn te verhogen, in combinatie met tips en tricks om energie te besparen door gebruikersgedrag.		Het transitiegereed zijn van panden wordt naar verwachting op een goede manier weergegeven door middel van de BENG 1 eis in de nieuwe energielabelsystematiek. Komende jaren zal DUWO deze labelmethode gaan gebruiken zodat de monitoring nauwkeuriger gebeurt en kleine stapjes die we bijvoorbeeld nemen in het onderhoudsbeleid beter zichtbaar worden en het ook beter inzichtelijk wordt voor de gemeente hoe ver we zijn.
4/5. Huisvesten van specifieke doelgroep (waaronder zorg en spoedzoekers)			
	DUWO zal in 2022 studerende vergunninghouders huisvesten. Het campuscontract is van toepassing. De begeleiding van de statushouders valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, ook als de studie is gestaakt:	5	In de periode 2023-2026 zal DUWO genoemde specifieke doelgroepen blijven huisvesten, de exacte aantallen zijn afhankelijk van nader behoefteonderzoek.
	In Deventer: 5		
6. Leefbaarheid			
	DUWO heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen	€ 5.420	