

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Prestatieafspraken woningcorporaties 2024

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-11-2023
Notanummer	: 2023-1048
Datum	: 14-11-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage 1 - Bod prestatieafspraken Deventer 2024 DUWO.pdf, Bijlage 2 - Bod Rentree 2024 .pdf, Bijlage 3 - Bod De Marken meerjarendoorkijk 2024.pdf, Bijlage 4 - Bod Prestatieafspraken 2024 ieder1_aangepast.pdf, Bijlage 5 - CONCEPT Persbericht prestatieafspraken - EL - EK.docx, Prestatieafspraken 2024_DEF_21112023.pdf

### Parafering

<li>03-11-2023: Wethouder</li><li>06-11-2023: Wethouder</li><li>07-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 08-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

B & W d.d.: 14-11-2023

### Besluit

1. In te stemmen met de Prestatieafspraken Wonen 2024
2. De burgemeester te verzoeken wethouder De Geest te machtigen de Prestatieafspraken 2024 namens de gemeente te ondertekenen
3. De raadsmededeling vast te stellen een aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de prestatieafspraken door partijen zijn ondertekend (gepland op 21 november 2023).

### Inleiding

In juni 2023 hebben we van woningcorporaties woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken en DUWO hun bod op de Woonvisie ontvangen. Hierin geven zij aan hoe zij naar redelijkheid denken bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2018. De basis hiervoor ligt in het Raamwerk Prestatieafspraken 2019-2022. Omdat de Woonvisie momenteel wordt geactualiseerd, is het logisch om het raamwerk daarna te vernieuwen. Daarom is afgesproken om het bestaande raamwerk ook voor 2024 als uitgangspunt te gebruiken en alleen noodzakelijke wijzigingen door te voeren.

Gezamenlijk is het bod van de corporaties uitgewerkt tot (concept) Prestatieafspraken voor het jaar 2024. Naast de meer terugkerende en reguliere afspraken, zijn er voor 2024 specifieke en nieuwe vraagstukken die aandacht krijgen:

- \* Flexwonen
- \* Doorvertaling Woonzorgvisie;
- \* Huisvesting statushouders;
- \* Klimaatadaptatie;
- \* Circulair bouwen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Uitvoering van het woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2018 en daarmee bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat voor onze inwoners.

### **Kader**

- \* Woningwet 2015
- \* Woonvisie 2018
- \* Raamwerk Prestatieafspraken 2019-2022

### **Betrokken partijen en participatie**

Intern heeft afstemming plaatsgevonden met verscheidene beleidsvelden. De prestatieafspraken zijn in tripartite verband tot stand gekomen en afgestemd met de huurdersvertegenwoordigingen, corporaties en gemeente.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

Corporaties dragen bij aan het woonbeleid

In de prestatieafspraken wordt vastgelegd op welke wijze de corporaties bijdragen aan de realisatie van het woonbeleid, zoals opgenomen in de Woonvisie 2018. Zowel kwantitatieve als kwalitatieve opgaven zijn opgenomen in het raamwerk en komen terug in de afspraken.

Ook al aanvullingen en aanpassingen vanuit nieuw beleid

Afgelopen periode is er gewerkt aan verschillende beleidsthema's, die nog niet in alle gevallen zijn opgenomen in de Woonvisie uit 2018. Denk hierbij aan de Woonzorgvisie, klimaatadaptatie, WRS en Woondeal. Vooruitlopend op de actualisatie van de woonvisie is gekeken naar passende afspraken voor 2024.

Prestatieafspraken zijn formele kant van de onderlinge samenwerking

Hoewel het goed is om met elkaar af te spreken waar de komende periode aan wordt gewerkt, is een goede samenwerking niet afhankelijk van formuleringen in Prestatieafspraken. Het is belangrijk dat partijen elkaar ook buiten deze cyclus kunnen vinden. Dat is het geval, de samenwerking met de corporaties is goed te noemen.

### **Financiële consequenties en dekking**

### **Openbaarmaking en communicatie**

Nadat de Prestatieafspraken door corporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente zijn ondertekend op 21 november 2023, wordt het besluit openbaar gemaakt.

### **Aanpak en uitvoering**

De voortgang van de afspraken wordt in het regulier Bestuurlijk Overleg Wonen besproken. Jaarlijks vindt verantwoording plaats aan de gemeenteraad.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Prestatieafspraken woningcorporaties 2024		
<b>Nummer</b>	2023-1048	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder De Geest,
<b>Team</b>	DEV-BLD	<b>Datum</b>	14-11-2023

### Inleiding

In juni 2023 hebben we van woningcorporaties Woonbedrijf Ieder1, Rentree, De Marken en DUWO hun bod op de woonvisie ontvangen. Hierin geven zij aan hoe zij naar redelijkheid denken bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2018. De basis hiervoor ligt in het Raamwerk Prestatieafspraken 2019-2022. Er is afgesproken deze tot aan de actualisatie van de woonvisie nog als uitgangspunt te gebruiken, maar noodzakelijke wijzigingen nu al wel door te voeren. Gezamenlijk hebben we het bod uitgewerkt tot Prestatieafspraken voor het jaar 2024. Via deze raadsmededeling wordt u geïnformeerd over de gemaakte afspraken.

### Kader

- \* Woningwet 2015
- \* Woonvisie 2018
- \* Raamwerk Prestatieafspraken 2019-2022

### Kern van de boodschap

Corporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente hebben de Prestatieafspraken voor het jaar 2024 opgesteld. Naast de jaarlijks terugkerende afspraken zijn voor 2024 de specifieke aandachtspunten en ook nieuwe thema's waarover we afspraken maken:

- \* Flexwonen
- \* Doorvertaling Woonzorgvisie;
- \* Huisvesting statushouders;
- \* Klimaatadaptatie;
- \* Circulair bouwen.

### Nadere toelichting

In het raamwerk Prestatieafspraken 2019-2022 zijn de thema's vanuit de Woonvisie 2018 opgenomen. De Woonvisie wordt op dit moment geactualiseerd en daarna zal ook het raamwerk worden herzien. Gezamenlijk is afgesproken het Raamwerk 2019-2022 ook nog voor 2024 als uitgangspunt te gebruiken, maar wel noodzakelijke wijzigingen door te voeren. De thema's die aan de orde komen zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, leefbaarheid en doelgroepen en duurzaamheid. Een aantal afspraken komt jaarlijks terug, zoals de woonruimteverdeling in Woonkeusverband, de bijdrage aan de verduurzamingsopgave en de huisvesting van specifieke doelgroepen. Een aantal onderwerpen heeft in 2024 specifieke aandacht.

#### Realisatie flexwoningen minder snel dan gehoopt

Vorig jaar gaven we al aan dat de realisatie van flexwoningen nodig is om de druk op de woningvoorraad te verminderen. De corporaties (Ieder1, Rentree en De Marken) hadden een bestuurlijke opdracht geformuleerd voor het realiseren van 300 flexwoningen in 2023. In de praktijk blijkt het lastig om voldoende

geschikte locaties te vinden én ze binnen de geambieerde termijn te realiseren. Dit heeft onder andere te maken met de mogelijkheden voor aansluiting op nutsvoorzieningen en capaciteitsproblemen bij de bouwer. Er zijn op dit moment concrete plannen voor 108 - 128 flexwoningen. Dit getal is dan ook vastgelegd in de prestatieafspraken voor 2024. De ambitie om er 300 te realiseren, blijft nog steeds overeind.

Het wordt voor de corporaties steeds lastiger om de taakstelling te realiseren. Corporaties hebben de verdeelsleutel voor de huisvesting van onder andere statushouders herzien. De oude verdeling was gebaseerd op de woningvoorraad van enkele jaren geleden. Daarnaast heeft Stichting Eigen Bouw aangegeven dat zij geen structurele bijdrage meer kan leveren aan de realisatie van de taakstelling voor huisvesting statushouders. Zij richt zich op de middeldure huur in Deventer en heeft zodoende onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar om nieuwe statushouders te huisvesten. Dit betekent een extra aandeel voor de Deventer corporaties. Echter, de druk op de woningmarkt is groot. Het wordt voor de corporaties daarom steeds lastiger om de taakstelling te realiseren. De corporaties zijn afhankelijk van het aantal mutaties en zoeken naar creatieve oplossingen om de taakstelling te realiseren. Zo is dit jaar de tussenvoorziening voor statushouders gerealiseerd. Deze is beschikbaar voor een periode van twee jaar. Gezamenlijk wordt in 2024 een plan opgesteld over de uitstroom uit de tussenvoorziening. Daarnaast is de procesafpraak gemaakt om de verdeling tussen regulier woningzoekende en bijzondere doelgroepen (statushouders, bijzondere bemiddeling en urgenten) te monitoren. In het bod voor 2025 werken we dit uit tot concrete afspraken over de verdeling van de verschillende doelgroepen.

Extra vrije toewijzingsruimte voor middeninkomens blijft gehandhaafd. Net als afgelopen jaren hanteren de corporaties (van Woonkeus) een extra vrije toewijzingsruimte van 15% voor middeninkomens. Deze inkomensgroep verdient net te veel om in de sociale huur terecht te kunnen en te weinig om te kunnen kopen. Corporaties mogen daarom 15% van hun woningen aan deze doelgroep toewijzen. Het gaat dan om de woningen met de hoogste sociale huurprijs. De lagere inkomensgroepen die aangewezen zijn op de lagere huurprijscategorieën komen hierdoor niet in het gedrang.

Corporaties leveren bijdrage aan uitwerking Woonzorgvisie. Vorig jaar heeft u de Woonzorgvisie vastgesteld. Aan de verdere uitwerking willen corporaties een actieve bijdrage leveren. In de Prestatieafspraken is daarom bij verschillende onderdelen een doorvertaling gemaakt van de Woonzorgvisie. Zo is afgesproken dat gezamenlijk zal worden bekeken hoe het gebruik van bijzondere bemiddeling kan worden geoptimaliseerd en denken corporaties mee over duidelijke uitgangspunten voor levensloopbestendige nieuwbouw en specifiek voor senioren geschikte woningen.

Klimaatadaptatie in circulair bouwen nu ook onderdeel van prestatieafspraken. Zo is afgesproken dat de corporatie bij geplande verbouwingen en renovaties van bestaand vastgoed de mogelijkheden bekijkt om klimaatadaptatie op het vlak van wateroverlast, droogte en hitte tijdens de werkzaamheden op te pakken als koppelkans. Ook kijkt de corporaties bij de verbouwingen en renovaties of materialen kunnen worden hergebruikt, secundaire (recycled) materialen beschikbaar zijn en in welke mate biobased materialen beschikbaar zijn om toe te passen. De gemeente kan hier, als dat wenselijk is, ook bij adviseren.

We zijn blij met de goede samenwerking en inzet van de corporaties. Wij zijn daarom blij met deze afspraken, die een bijdrage leveren aan het realiseren van het gemeentelijk woonbeleid. Wel zien we dat de druk op de woningmarkt en de voorraad van de corporaties toeneemt. Het wordt voor de corporaties steeds vaker een uitdaging om aan alle prestatieafspraken te voldoen. Het blijft daarom van belang dat we elkaar ook buiten de afspraken om

weten te vinden en gezamenlijk zoeken naar creatieve oplossingen. In dat opzicht is de samenwerking met de corporaties in Deventer goed te noemen.

# Prestatieafspraken gemeente Deventer

# 2024

Woonbedrijf ieder1

Rentree

Woonstichting De Marken

Stichting DUWO

HuurdersBIJ1

Stichting Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR)

Huurdersvereniging De Marken

Gemeente Deventer

# Prestatieafspraken 2024 tussen woningcorporaties woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, DUWO, huurdersorganisaties en gemeente Deventer

Met de corporaties woonbedrijf ieder1, De Marken, Rentree en DUWO heeft de gemeente, volgens de geldende wet- en regelgeving, landelijke volkshuisvestelijke prioriteiten en op basis van de geldende woonvisie meerjarige prestatieafspraken (2019-2023).

De gemeente is momenteel bezig met een actualisatie van de woonvisie. Daarom is afgesproken om de bestaande meerjarige prestatieafspraken ook voor 2024 als uitgangspunt te nemen en hieraan alleen noodzakelijk aanpassingen door te voeren.

De meerjarige prestatieafspraken worden per jaar gespecificeerd, geactualiseerd, gemonitord en geëvalueerd en indien nodig op basis van politieke en/of maatschappelijke ontwikkelingen aangepast. In het bestuurlijk overleg wonen wordt de voortgang bewaakt en worden bij afwijkingen besproken.

DUWO neemt deel aan het bestuurlijk overleg woningcorporaties (BOW) 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 vaststelling begroting, financiering en borging.

## **De vier volkshuisvestelijke prioriteiten voor 2024 zijn:**

1. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen - door (vervangende) nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad  
Zie hoofdstuk 1, 2 & 3
2. Betaalbaarheid - door lagere huren voor lage inkomens, bevorderen doorstroming  
Zie hoofdstuk 1 & 3
3. Kwaliteit - door aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren, geen woningen meer met een E, F of G label, duurzame alternatieven en verduurzaming zonder huurverhoging  
Zie hoofdstuk 4
4. Leefbaarheid - door herstructurering, zorgen voor kwaliteit goede woningen, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte, samenwerking  
Zie hoofdstuk 3



# Inhoudsopgave

<b>1. Betaalbaar, compleet en divers</b>	<b>3</b>
1.1 Omvang sociale woningvoorraad	3
1.2 Nieuwbouw sociale huur	4
1.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de doelgroepen van beleid	6
1.4 Toekomstbestendige woningvoorraad	8
1.5 Middeldure huurwoningen voor de middeninkomens	10
1.6 Huurwoonwagens voor de woonwagenbewoners van Deventer	11
1.7 Huisvesting vergunninghouders	12
1.8 Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang	13
<b>2. Vitaliteit en vernieuwing</b>	<b>14</b>
2.1 Studentenhuisvesting	14
<b>3. Goed wonen in wijken en dorpen</b>	<b>15</b>
3.1 Gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau	15
3.2 Leefbaarheid	16
3.3 Convenanten ter bevordering van prettig wonen	18
3.4 Levensloopbestendig wonen	19
<b>4. Duurzaam wonen</b>	<b>20</b>
4.1 Kwaliteit en verduurzaming woningvoorraad	20
4.2 Energielabels woningvoorraad	22
4.3 Fossielvrije en betaalbare woningvoorraad	23
4.4 Bewustwording voor energiebesparing	24
4.5 Klimaatadaptatie	25
4.6 Circulair bouwen	26
<b>5. Bijlagen</b>	<b>27</b>

# 1. Betaalbaar, compleet en divers

## 1.1 Omvang sociale woningvoorraad

### Waar we gezamenlijk voor staan

Uitgangspunt is dat 30% van de totale voorraad woningen in de gemeente een sociale huurwoning is. In 2021 heeft de gemeenteraad het ambitiesdocument Wonen en Voorzieningen vastgesteld waarbij naast de autonome groei (+7.000) ook een extra groei ambitie is vastgesteld (+ 4000) voor de komende 20 jaar. Conform de eind 2022 gesloten Woondeal West-Overijssel, streven we bij nieuwbouw naar 30% sociale huur en 40% middenhuur/betaalbare koop.

### 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. In 2021 heeft KAW in opdracht van de gemeente en woningcorporaties een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij ook aandacht is geschonken aan de uitwerking van z.g.n. doelgroepenpaspoorten.

### Bod 2024

Portefeuille	woonbedrijf ieder1	Rentree	De Marken	DUWO	Totaal
Verkoop	11	6	4	11	32
Sloop	25	0	6	0	31
Nieuwbouw	56	69	0	0	125
Flexwoningen	108	0	20	0	128
Aankoop	238	0	0	0	238
Saldo	366	63	10	-11	428

Betaalbaarheid	woonbedrijf ieder1	Rentree	De Marken	DUWO
< 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	50%	59%	54%	100%
> 1 <sup>e</sup> < 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	25%	28%	20%	
>2 <sup>e</sup> < liberalisatiegrens	25%	13%	26%	

## 1.2 Nieuwbouw sociale huur

### Waar we gezamenlijk voor staan

In totaal willen we tot 2030 gemiddeld jaarlijks minimaal 150 sociale huurwoningen realiseren om in de autonome groei te kunnen voorzien. Daarnaast dragen corporaties naar verhouding bij aan de extra groeiambitie van de gemeente Deventer. Uitgangspunt voor de verdeling is de Woondeal West-Overijssel, waarbij wordt uitgegaan van 30% sociale huurwoningen.

### 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.

### Bod 2024

Nieuwbouw	woonbedrijf ieder1	Rentree	De Marken	DUWO	Totaal
Nieuwbouw regulier	56	69	0	0	125
Flexwoningen	108		20		128
					253

In de woonvisie heeft de gemeente opgenomen dat ontwikkellocaties moeten bijdragen aan een ongedeelde, inclusieve samenleving.

### 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 voort.

De gemeente Deventer heeft de ambitie om de komende jaren de woningbouwproductie flink te verhogen. De gemeente Deventer wil kansen benutten om eigen vraag naar wonen te bedienen én extra instroom te genereren. De combinatie van Deventer kwaliteiten en een overspannen woningmarkt resulteert nu in een behoefte om 7.000 woningen te groeien tot 2035. En liever nog eens 4.000 daar bovenop. Voor de programmering gaan we uit van de afspraken in de Woondeal West-Overijssel. Voor de sociale huur betekent dit dat we uitgaan van een percentage van 30%. Naast reguliere woningen hebben gemeente en corporaties afgesproken flexwoningen te realiseren. De ambitie is om in 2024 300 flexwoningen gebouwd te hebben.

### Woonbedrijf ieder1

In de begroting heeft woonbedrijf ieder1 onder andere ruimte gereserveerd voor de realisatie van reguliere woningen in Steenbrugge, flexwoningen en jongerenhuisvesting. Deze woningen zijn bedoeld om de druk op de markt te verlichten en verschillende doelgroepen snel een start op de woningmarkt te kunnen bieden. De realisatie van flexwoningen zijn ook al opgenomen in de prestatieafspraken van vorig jaar, maar de start van de daadwerkelijke bouw is voor deze projecten langzamer gegaan dan vorig jaar gehoopt. Dit geldt ook voor een deel van de reguliere woningen die worden gebouwd op Steenbrugge. De vertragingen zijn veroorzaakt door de mogelijkheden voor aansluiting op nutsvoorzieningen en capaciteitsproblemen bij de bouwer.

In 2024 willen we specifiek voor de doelgroep kwetsbare jongeren nieuwbouw realiseren in de buurt van locaties waar (woon)begeleiding verzorgd kan worden en de jongeren een leer-werkplek geboden kan worden.

### **Rentree**

In 2024 levert Rentree 69 nieuwbouwwoningen op. Ook voor 2025 - 2026 staat de oplevering van nieuwbouwwoningen gepland (zie bijlage 2). Voor de jaren hierna heeft Rentree volop de ambitie om woningen te bouwen. Rentree heeft hiervoor echter nog geen concrete locaties. Rentree vraagt de gemeente om actief mee te zoeken naar nieuwbouwlocaties en bij ontwikkellocaties van marktpartijen harde afspraken te maken over de realisatie van sociale huurwoningen.

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. Rentree vraagt 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. De gemeenteraad heeft ingestemd met één locatie waar mogelijk ruimte is voor 80 – 100 flexwoningen. Locaties die wel in eigendom zijn van Rentree worden nader op haalbaarheid onderzocht. Om ervoor te zorgen dat flexwoningen (nieuwbouw of bestaande voorraad) ook beschikbaar blijven voor spoedzoekers kan worden gewerkt met tijdelijke huurcontracten.

### **De Marken**

In de begroting heeft De Marken ruimte gereserveerd voor de realisatie van zo'n 20 flexwoningen n.a.v. de bestuurlijke opdracht van 300 flexwoningen in de gemeente Deventer. De routekaart Diepenveen is in 2023 vastgesteld door de gemeenteraad, waarbij een locatie is aangewezen en nu verder onderzocht wordt. De Marken heeft de gemeente gevraagd hierbij de mogelijkheid tot omklappen van flexwoningen naar permanente woningen mee te nemen en vraagt daarvoor aandacht voor extra kwaliteit.

### **DUWO**

DUWO verwacht in 2024 te starten met de bouw van project Kop van de Handelskade (88 vhe). Daarnaast is DUWO bereid om nader onderzoek uit te voeren naar de campusontwikkeling in Deventer. Verder is DUWO in gesprek met leder1 voor de verkoop van twee complexen (11 vhe) IJsselstraat en Assenstraat.

## 1.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de doelgroepen van beleid

### Waar we gezamenlijk voor staan

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.

### Hoe meten we?

Regionale woonruimteverdeling vindt plaats binnen Woonkeus Stedendriehoek.

## Bod 2024

### Alle corporaties

In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod binnen de gemeente de volgende verdeling aan te houden van:

- 60% < € 647,20
- 20% tussen € 647,20 en € 693,60
- 20% tussen € 693,61 en € 808,06 (prijspeil 2023)
- met een marge van +/- 10%

Voor een goed beeld van de beschikbaarheid wordt door Woonkeus Stedendriehoek jaarlijks geëvalueerd op een combinatie van de indicatoren slaagkans, zoektijd, marktindex en wachttijd. Indien nodig worden maatregelen getroffen. DUWO hanteert een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren onder de 23 jaar. Wanneer de plannen van de minister van VRO doorgaan om per 1-1-2024 de leeftijd voor de kwaliteitskortingsgrens op 21 jaar vast te stellen, worden woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de laagste aftoppingsgrens betaalbaar voor huurders van 21 en 22 jaar. DUWO zal het percentage woningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens dan herzien.

Binnen de gemeente is er behoefte aan een woonvoorziening voor jeugdigen tussen de 6-12 jaar. Deze jeugdigen willen we zoveel mogelijk regulier in de wijk laten wonen, met bijvoorbeeld een gezinsouder. Corporaties denken en kijken mee naar passende locaties voor de ontwikkeling van concepten als gezinshuizen of leefgroepen.

### Beschikbaarheid doelgroepen

De woningnood in Deventer is hoog. Het aantal woningzoekenden dat een woning zoekt blijft stijgen en hun slaagkans neemt af. Woningzoekenden zoeken via Woonkeus een woning. Een woning wordt hen toegewezen op basis van hun inschrijftijd of via loting.

Naast deze reguliere toewijzingen van sociale huurwoningen maken we in deze prestatieafspraken ook afspraken over het toewijzen van sociale huurwoningen aan doelgroepen die niet via de reguliere weg, maar met voorrang toegang vragen op de woningmarkt. Het betreft statushouders, bijzondere bemiddeling en urgenten.

Uit de Woonbegroting die is opgesteld blijkt dat het aantal niet reguliere toewijzingen de afgelopen jaren fors is toegenomen. Dit vraagt onze aandacht. Een te hoog aandeel niet reguliere woningtoewijzing kent namelijk risico's:

- Mensen die met voorrang worden gehuisvest hebben gemiddeld genomen meer aandacht en begeleiding nodig. Als dit aandeel in een wijk te groot wordt heeft dat een negatief effect op de leefbaarheid.
- Als een groot deel van het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen op niet reguliere wijze wordt toegewezen zal dit op enig moment effect hebben op het draagvlak voor deze voorrangssituaties in de maatschappij.

Voor 2024 willen we tot een procesafspraken te komen om de verdeling tussen regulier woningzoekenden en bijzondere doelgroepen te monitoren. In het bod voor 2025 werken we dit uit in een concrete afspraak voor de verdeling van de doelgroepen.

### **Betaalbaarheid**

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) hebben huurders van de corporaties, in huurwoningen met een huurprijs boven € 575,03 en een inkomen tot 120% sociaal minimum, een huurverlaging gekregen tot eerder genoemde huurbedrag. Het blijft voor huurders, die voldoen aan de voorwaarden, mogelijk om deze huurverlaging aan te vragen tot en met 30 december 2024.

Met ingang van januari 2022 zijn er bij toewijzing verschillende inkomensgrenzen voor éénpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen tot € 45,014 (prijspeil 2022) vallen dan ook onder de doelgroep en kunnen bij de corporatie huren. Deze grens komt nagenoeg overeen met de voormalige Monasch-groep welke inmiddels is vervallen. 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) hebben de gemeente(-n) gevraagd akkoord te gaan met deze extra vrije toewijzingsruimte van 15%. Hiermee hopen we middeninkomens (max. € 58.262, prijspeil 2023) die geen toegang hebben tot de koopmarkt, ook een kans op een woning te bieden. En tevens de leefbaarheid in buurten te bevorderen. Het gebruik van deze extra toewijzingsruimte zullen we jaarlijks in Woonkeusverband evalueren en samen met de gemeenten bespreken of deze moet blijven. Vooralsnog wordt binnen de regio Woonkeus Stedendriehoek de afspraak 15% als vrije toewijzingsruimte voor de middeninkomens gehandhaafd.

### **Voorkomen huurschulden**

De Deventer corporaties 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. In verband met de stijgende energielasten en de hoge inflatie medio 2022 hebben het BAD en de corporatie aanvullende afspraken gemaakt om de dienstverlening aan onze huurders te kunnen garanderen bij een eventuele toename van hulpvragen bij betalingsproblemen. Dit wordt in 2024 gecontinueerd indien nodig.

### **Nationale prestatieafspraken**

Bij Groot Onderhoud/Ingrijpende woningverbeteringen/Grote Aanpakken worden energetische maatregelen getroffen om onder andere de woonlasten positief te beïnvloeden. Per 2023 worden voor isolerende maatregelen geen huurverhogingen meer toegepast.

De huursom van corporaties zal in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging.

## 1.4 Toekomstbestendige woningvoorraad

### Waar we gezamenlijk voor staan

De woningvoorraad is gevarieerd en speelt in op de veranderende woonwensen van verschillende huishoudens.

### Hoe meten we?

Woningmarktonderzoek Groei en Ambitie KAW 2022

## Bod 2024

### 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.

### Woonbedrijf Ieder1

Vanuit woonbedrijf Ieder1 wordt specifiek aandacht geschonken aan de vergrijzing van de bevolking en de verdunning van de huishoudgrootte. In het kader van de vergrijzing wordt ingezet op het terugbrengen / opbouwen van sociale structuren in wijken ter preventie van eenzaamheid onder ouderen en zodat de structuren aanwezig zijn om met hulp van de omgeving zo lang mogelijk veilig zelfstandig te kunnen blijven wonen. Tevens is er extra aandacht voor jongeren en huisvesting van dak- en thuislozen.

### 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. In 2022 en 2023 is onderzoek gedaan naar de levensloopgeschiktheid van het bezit van Rentree. De uitkomsten hiervan worden gebruikt om huurders te ondersteunen waar nodig. Ook heeft Rentree sinds 2023 een seniorenadviseur in dienst.

Nieuwbouw geclusterde woonvormen:

- Op de St. Jozeflocatie (voormalig ziekenhuisterrein) realiseren we 40 appartementen die aan drie zorgpartijen worden verhuurd. Oplevering hiervan is voorzien in 2024.
- 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 2025.

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.

### De Marken

De Marken beschikt reeds over 405 nultredenwoningen welke geschikt zijn voor de doelgroep(en). Voor individuele verzoeken is er een WMO-convenant.

De Marken heeft met Carinova een samenwerkingsovereenkomst voor het met voorrang toewijzen van de aanleunwoningen aan woningzoekenden met een zorgindicatie welke aan de locaties van Carinova grenzen (Wissinkhof te Schalkhaar, Beukenhof en Sequioahof te Diepenveen). Door woningzoekenden met een zorgindicatie voorrang te geven bij zorgwoningen en voor hen een duidelijk aanbod en doorstroommogelijkheid inzichtelijk te maken, kan de doorstroom worden bevorderd en de zorgvragen worden geclusterd. Doordat Carinova en De Marken op deze manier samenwerken wordt de effectiviteit en efficiëntie van zorg bevorderd terwijl wonen en zorg gescheiden blijven.



## 1.5 Middeldure huurwoningen voor de middeninkomens

### Waar we gezamenlijk voor staan

Om het aanbod te vergroten gaat de gemeentelijke woningbouwprogrammering uit van 10%-15% middeldure huur waaraan corporaties kunnen bijdragen. Versterking van het aanbod en variatie van middeldure huurwoningen.

### Bod 2024

#### **Woonbedrijf ieder1**

Woonbedrijf ieder1 wil voorzien in de groeiende vraag door het aanbod van middeldure huur 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. Om aan de genoemde doelstellingen te kunnen voldoen zet woonbedrijf ieder1 voor 2024 en de jaren daarna ook in op uitbreiding van de voorraad woningen met een hogere huur binnen zowel de uitbreidingsplannen op Steenbrugge als na 2024 bij de herstructurering van het Ludgeruskwartier. Daarnaast zijn per 2024 extra woningen aangewezen die bij mutatie kunnen worden omgezet naar woningen met een hogere huurprijs. Deze woningen krijgen dan een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 808,06 euro.

#### **De Marken**

De Marken heeft 30 woningen overgeheveld naar de niet-DAEB, de huurprijs wordt bij mutatie bepaald op een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Gezien de Monash groep is komen te vervallen per 1-1-2022 willen wij (naast de 15% toewijzingsruimte) de middeninkomens blijven bedienen in de middeldure huur. Ook wordt met deze doelgroep in de nieuwbouw rekening gehouden om het aanbod niet-DAEB woningen verder uit te breiden.

## 1.6 Huurwoonwagens voor de woonwagenbewoners van Deventer

### Waar we gezamenlijk voor staan

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.

### Hoe meten we?

Beleidsnotitie woonwagen- en standplaatsen 2018.

### Bod 2024

#### **De Marken**

De Marken heeft geen rol bij de Stichting Woonwagenbeheer Deventer. De Marken blijft het beheer van haar huidige bezit zelf uitvoeren. De Marken is bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van woonwagenstandplaatsen in de dorpen.

#### **Woonbedrijf ieder1 en Rentree**

Er zijn separate prestatieafspraken gemaakt tussen stichting woonwagenbeheer Deventer.

## 1.7 Huisvesting vergunninghouders

### Waar we gezamenlijk voor staan

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.

### Hoe meten we?

Landelijke taakstelling Vergunninghouders en uitvoeringsregels Woonkeus.

## Bod 2024

### Alle corporaties

We willen flexibel kunnen inspelen op de huisvestingsvraag vanuit vergunninghouders en de uitstroom uit beschermd wonen.

Corporaties dragen bij aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders volgens verdeelsleutel:

Woonbedrijf ieder1: 61%

Rentree: 30%

De Marken: 9%

Binnen de taakstelling voor statushouders wordt door de corporaties gekeken naar de mogelijkheid voor huisvesting voor minderjarige statushouders (AMV'ers). Vanuit de reeds bestaande locaties voor huisvesting van AMV'ers dragen corporaties gezamenlijk zorg voor de uitstroom naar de reguliere woningmarkt.

DUWO is bereid ook in 2024 studerende vergunninghouders te huisvesten, maar ook studerende jongeren die vanuit begeleiding komen (o.a. Pactum) te huisvesten. Het campuscontract blijft van toepassing.

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. Zo is in 2023 de tussenvoorziening voor statushouders gerealiseerd (72 eenheden) voor een periode van twee jaar. In 2024 wordt gezamenlijk een plan opgesteld over de uitstroom uit de tussenvoorziening.

De corporaties vragen de gemeente flexibel om te gaan met mogelijkheden van onder andere kamerbewoning.

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.

## 1.8 Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

### Waar we gezamenlijk voor staan

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.

### Hoe meten we?

Afspraken Bijzondere Bemiddeling en uitvoeringsregels Woonkeus.

## Bod 2024

### Alle corporaties

Afspraken m.b.t. bijzondere bemiddeling worden voortgezet. Daarnaast zullen de betrokken partijen gezamenlijk kijken hoe het gebruik van de bijzondere bemiddeling kan worden geoptimaliseerd. 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:

Woonbedrijf ieder1: 61%  
Rentree: 30%  
De Marken: 9%

Jaarlijks vindt een evaluatie plaats en wordt indien nodig bijgestuurd.

Bemiddeling voor mantelzorg geschiedt op basis van maatwerk.

Hierbij wordt ook ruimte geboden aan Housing first. Housing First is een vorm van wonen met ambulante, intensieve begeleiding en bedoeld voor dakloze mensen met meervoudige problemen, waarbij de toewijzing van een woning de start is van een traject waarbij zelfstandig wonen het doel is.

De gemeente en de corporaties gaan in overleg over de aanpak en rondom Housing First. De ambitie vanuit de gemeente is een team op te zetten voor (jong)volwassen dakloze mensen met meervoudige problemen, nu voornamelijk verblijvend in de MO of zonder vaste woon- en verblijfplaats. Hierbij gedurende het eerste jaar het aantal beschikbare woning stapsgewijs op te bouwen, waarbij de verwachting is dat voor Deventer met 10 woningen aan de behoefte voldaan wordt.

## 2. Vitaliteit en vernieuwing

### 2.1 Studentenhuisvesting

#### Waar we gezamenlijk voor staan

Het aantal studentenwoningen is tenminste 550 (o.b.v. het aantal per 31-12-2016).

#### Hoe meten we?

Landelijke Studentenmonitor

### Bod 2024

#### **DUWO**

DUWO heeft 610 studentenwoningen in Deventer (per 1 juni 2023). Met de voorgenomen verkoop van 11 vhe (aan collega corporatie) en de start bouw van 88 studentenwoningen aan de handelskade is de woningmarkt voor studenten in balans. 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.

DUWO onderzoekt of haar huidige hospiteerbeleid nog voldoet aan de doelstelling dat elke student een gelijke kans op een kamer moet hebben.

DUWO, gemeente en Saxion voeren periodiek overleg over het aanbod studentenhuisvesting.

## 3. Goed wonen in wijken en dorpen

### 3.1 Gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau

#### Waar we gezamenlijk voor staan

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.

#### Hoe meten we?

Woningmarktanalyse en routekaarten Wonen en Voorzieningen (2021).

### Bod 2024

#### Woonbedrijf ieder1

De bestaande 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 2024 continueert woonbedrijf ieder1 graag de samenwerking binnen het Oranjekwartier en de Deltabuurt. En starten we de samenwerking met de gemeente, andere corporaties en overige stakeholders graag op voor het Ludgeruskwartier, Tuindorp en het Rode Dorp.

#### Rentree

Rentree stuurt op wijkniveau in bestaande bouw en bij nieuwbouw zoveel mogelijk op differentiatie in doelgroep en huurprijsbepaling.

#### 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). Bij het streefhurenbeleid is dit een uitgangspunt om de streefhuren op complex- en woningniveau te bepalen en waarbij naast prijs-kwaliteit en de betaalbaarheid ook de afspraak binnen Woonkeus Stedendriehoek 60-20-20 in de afwegingen meegenomen zijn.

## 3.2 Leefbaarheid

### Waar we gezamenlijk voor staan

Door het draagvermogen in buurten op peil te houden, houden we de leefbaarheid in stand. 10% van het woningaanbod kan onder voorwaarden worden toegewezen.

### Hoe meten we?

Samenwerkingsovereenkomst Woonkeus, Woningmarktonderzoek Groei en Ambitie KAW 2022, Wijkenmonitor. In het Bestuurlijk Overleg Wonen wordt besproken in welke wijken deze problematiek speelt en welke instrumenten ingezet kunnen worden.

## Bod 2024

### 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.

De corporaties woonbedrijf ieder1, 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 spannen zich in om de samenwerking met de Voor Elkaar Teams (voorheen sociale teams) en de wijkmanagers te intensiveren.

De corporaties worden ook in 2024 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.

Gemeente en corporaties starten in 2022 met het uitwerken van een integrale wijkaanpak voor aandachtswijken, deze aanpak wordt in 2024 gecontinueerd. 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. De Delta buurt is de eerste buurt waar aandacht aan wordt geschonken. Vervolgens wordt het Rode Dorp opgepakt.

Voor doelgroepen met onaangepast gedrag, die nergens gehuisvest kunnen worden, willen we gezamenlijk zoeken naar een beperkt aantal 'maatwerkoningen' waar mensen 'onaangepast' kunnen wonen. Door deze doelgroepen juist ruimte te geven aan de rand van de samenleving, ontstaat in dorpen en wijken rust voor andere kwetsbare groepen. Ook bij de doelgroep die gebruik maakt van 'onaangepast wonen' ontstaat zo rust om hun leven te leven, zoals dat voor hen passend is.

### Woonbedrijf ieder1

Woonbedrijf ieder1 maakt gebruik van complexgericht huurbeleid en toewijzingsbeleid als instrumenten om leefbaarheid/veerkracht 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, wijkgericht huurbeleid gericht op betaalbaarheid en beschikbaarheid, aan- en verkoop, renovatie en transformatie en nieuwbouw. In

2024 investeert woonbedrijf ieder1 ruim €200 per verhuureenheid in leefbaarheid (iets meer dan vorig jaar). Deze verhoogde investering ten opzichte van eerdere jaren wordt de aankomende jaren gecontinueerd. Deze extra middelen worden met name ingezet op integrale gebiedsaanpak, verbeteren van de samenwerking in de wijknetwerken en extra aandacht voor aanwezigheid in de wijk gericht op toezicht en handhaving.

## **De Marken**

Buurtbemiddeling, Stichting Present, huismeester bij (senioren-/zorgcomplexen) en diverse leefbaarheidsbijdragen in de dorpen. M.i.v. 2023 is het streefhurenbeleid van kracht waarbij aandacht is voor complexgericht toewijzings- en doelgroepenbeleid in de verschillende dorpen.

## **DUWO**

DUWO heeft een sociaalbeheerbudget van € 5.420 per vestiging om initiatieven van huurders te ondersteunen. DUWO heeft een apart potje daarbovenop om de klanttevredenheid te verhogen. Hiervoor is 50.000 euro beschikbaar gesteld voor vestiging Midden-Nederland (waar Deventer onder valt) en vestiging Amsterdam. (Vestiging Midden-Nederland is onderdeel van vestiging Amsterdam).

## **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. Per vhe besteedt Rentree € 121 aan leefbaarheid.

Rentree investeert in leefbaarheid door statushouders met een eerste huurcontract de training 'wonen' aan te bieden. Hierin worden verschillende aspecten van het (zelfstandig) wonen in Nederland behandeld.

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 huur(prijs)beleid 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.

Onze woonmakelaars maken wekelijks een buurtronde door hun wijken. Dit biedt gelegenheid om op een ongedwongen manier met de huurders in contact te komen.

Thuis in je portiek: We zetten actief in op/ helpen bij het organiseren van ontmoeting van burens onderling. Stimuleren buurtinitiatieven, aanpakken van de buitenruimte of algemene buitenruimtes om de leefbaarheid goed te houden.

Vergroenen van de wijken: Bij mutaties streeft Rentree naar het terugbrengen van versteende tuinen naar minimaal 30% groene ruimte waarin regenwater kan infiltreren. Bij de grote aanpak Burgersdijk is aandacht voor het vergroenen van de wijk, net als het verbeteren van voortuinen (basistuinen) en achterpaden. Dit project loopt in 2024 en 2025.



### 3.3 Convenanten ter bevordering van prettig wonen

#### Waar we gezamenlijk voor staan

Deelname aan convenanten is niet vrijblijvend en beëindigen van deelname kan alleen na bespreking in het bestuurlijk overleg.

#### Hoe meten we?

In 2023 het Convenant Sluitende Aanpak van Complexe Woonoverlast 2023-2026 getekend, BAD, BZT, Hoarding

#### Bod 2024

#### **Alle corporaties**

De convenanten worden gecontinueerd en geëvalueerd. Daarnaast wordt het convenant Buurtbemiddeling vernieuwd.

## 3.4 Levensloopbestendig wonen

### Waar we gezamenlijk voor staan

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.

### Hoe meten we?

WMO-convenant

### Bod 2024

#### Alle corporaties

Richtlijnen en afspraken in het WMO convenant worden gebruikt bij nieuwbouw, transformatie en renovatie en onderhoudsprojecten.

De gemeente heeft in 2022 een woonzorgvisie vastgesteld. Deze woonzorgvisie dient, samen met het (nog vast te stellen) spoorboekje, als grondslag voor het maken van specifieke prestatieafspraken.

In de uitvoering van de Woonzorgvisie streeft de gemeente we naar duidelijke uitgangspunten voor levensloopbestendige nieuwbouw en specifiek voor senioren geschikte woningen en woonomgeving. Corporaties denken hierin mee.

## 4. Duurzaam wonen

### 4.1 Kwaliteit en verduurzaming woningvoorraad

#### Hoe meten we?

In de jaarlijks geactualiseerde projectenkaart staat de opgave voor nieuwbouw en renovatie. Voortgang wordt regulier in het Bestuurlijk Overleg Wonen besproken.

#### Bod 2024

##### Woonbedrijf ieder1

Woonbedrijf ieder1 heeft de doelstelling behaald om in 2023 de voorraad sociale huurwoningen op gemiddeld label B te hebben. In 2024 worden de volgende projecten uitgevoerd om de woningvoorraad verder te verduurzamen:

- Nieuwbouw: 164 woningen
- Planmatig onderhoud: 450 woningen
- Woningverbetering: 549 woningen

Ook in 2024 worden zonnepanelen complexmatig aangebracht. De focus van woonbedrijf ieder1 heeft tot vorig jaar gelegen op het isoleren van woningen, waarna de opwek aangepakt kan worden (volgens trias energetica).

We kennen geen grote vocht- en schimmelproblematiek. Daar waar er wel sprake van is van vocht en schimmel laten we bouwfysisch onderzoek uitvoeren en wordt de problematiek met een maatwerkoplossing aangepakt.

##### Rentree

Rentree heeft begin 2021 gemiddeld label B bereikt. Met de Grote Aanpakken in 2023 en 2024, nieuwbouw en planmatig onderhoud wordt de woningvoorraad nog verder verduurzaamd. Doelstellingen 2024:

- Nieuwbouw: 69 woningen
- Grote Aanpak: 72 woningen
- Planmatig € 3.553.450,-
- Asbest: € 192.000,-

Wooncomfort wordt mede bereikt door het isoleren van woningen. Jaarlijks voert Rentree Grote Aanpakken uit waarvan energetische maatregelen een groot onderdeel vormen, zo ook in 2024 en de jaren daarna (voor aantallen: zie bijlage 2). Door deze aanpak voldoen we al enkele jaren aan het gemiddeld label B van onze woningen.

In 2024 en opvolgende jaren worden alle (D-) E-, F-, G-labels energetisch aangepakt. Het doel is om deze lage labels versneld uit te faseren, uiterlijk in 2026.

Rentree werkt verder aan de uitrol van zonnepanelen in onze hele voorraad. Huurders van woningen die geschikt zijn voor zonnepanelen krijgen een aanbod. Ook in 2024 benaderen we hiervoor bewoners in verschillende wijken. Het streven is om eind 2024 42% van onze woningvoorraad voorzien te hebben van zonnepanelen.

Daar waar Rentree lid is van een VvE wordt verduurzaming van het bezit op de agenda gezet.

Rentree heeft geen complete loden drinkwaterleidingen in haar bezit. Incidenteel kan er nog een stukje loden leiding zitten. Dit wordt bij mutatie, interieurvernieuwing of een reparatieverzoek vervangen.

Rentree kent geen grote vocht- en schimmelproblematiek. Daar waar er wel sprake van is wordt dit serieus opgepakt. Er wordt dan een bouwfysisch onderzoek uitgevoerd aan de hand waarvan een plan van aanpak opgesteld wordt.

Het is bekend weten in welke woningen gebouw-gebonden asbest aanwezig is. Alle woningen hebben een asbestkaart in de meterkast waar mogelijke aanwezigheid van asbest op is aangegeven. Voor de Grote Aanpak projecten, maar ook bij interieurvernieuwingen of op advies van onze onderhoudspartners worden er inventarisaties en eventuele saneringen uitgevoerd. Hiervoor reserveert Rentree jaarlijks een budget (zie bijlage 2).

### **De Marken**

Planmatig onderhoud: investering € 1.960.000 daarbij wordt er vanaf 2023 bij buitenschilderwerk ook isolatieglas aangebracht (waar nog niet aanwezig) € 244.000

- Nieuwbouw: 20 flexwoningen
- Renovatie/groot onderhoud: Vanaf 2024 een verdubbeling van aantal woningen: 64 woningen in 2024 (verbeteringen om te komen naar energielabel A)
- Hybride warmtepompen; 10 woningen in 2024
- Zonnepanelen: jaarlijks 100 woningen. We werken aan de uitrol van de zonnepanelen voor het deel van de voorraad welke hier geschikt voor is. De komende jaren zullen er gemiddeld 100 woningen per jaar voorzien worden van zonnepanelen
- Asbest: €76.000

De Marken heeft haar bezit sinds 2017 op gemiddeld label B (nl. energie-index 1,40).

### **DUWO**

Renovatie/verduurzaming van 50 vhe aan het Fortuinhof, verwijderen openverbrandingstoestellen en kwaliteit van de woning verbeteren. Duurzaamheidsmaatregelen zijn in het project opgenomen om de energieprestatie te verbeteren

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. Alle DUWO woningen voldoen aan de nieuwe brandveiligheidseisen

- Niet planmatig onderhoud: € 530.000.

## 4.2 Energielabels woningvoorraad

### Waar we gezamenlijk voor staan

Na 2028 geen woningen met label E, F of G in portefeuille.

### Hoe meten we?

Voortgang wordt regulier in het Bestuurlijk Overleg Wonen en Bestuurlijk overleg FBW besproken.

## Bod 2024

### Alle corporaties

De eerdere doelstelling om in 2025 gemiddeld label B te hebben voor de Deventer corporaties gezamenlijk is 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.

### 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.

## 4.3 Fossielvrije en betaalbare woningvoorraad

Partijen en gemeente trekken samen op in de opgave naar een fossielvrije en betaalbare huurwoningvoorraad en een klimaatbestendige gemeente.

### **Hoe meten we?**

Pact van de Oude Raadszaal. Gebiedsgerichte, integrale aanpak van wijken waarbij de diverse investeringsstromen bij elkaar worden gebracht. In bestuurlijk overleg FBW is het programmaplan FBW voor 2023-2025 vastgesteld. In dit programmaplan werken we uit waar we de komende jaren samen aan werken.

## Bod 2024

### **Alle corporaties**

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.

### **Woonbedrijf ieder1**

Binnen de grootschalige renovatie- en herstructureringsprojecten in Zandweerd, Ludgeruskwartier en Oranjekwartier wordt gekeken hoe we in kunnen spelen op deze ontwikkeling.

### **Rentree**

Zandweerd is ingebracht als proeftuin/pilot namens de samenwerkende partijen van het Pact Oude Raadszaal.

### **De Marken**

In Bathmen heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar hoe Bathmen er in 2030 uitziet op grond van energie (werkgroep 'Bathmen van het gas af') waarbij gemeente en Noaber Energie de regie hebben genomen. In 2022 heeft de gemeente het Dorpsuitvoeringsplan (DUP) Bathmen vastgesteld.

## 4.4 Bewustwording voor energiebesparing

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.

De gemeente faciliteert initiatieven op het gebied van energiebesparing en duurzame energie en communicatie hierover, zoals het platform Energie in Deventer en het Energieloket.

### Bod 2024

#### **Alle corporaties**

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. Via Woonkeus Stedendriehoek worden woningzoekenden/toekomstige huurders middels de woonlastenmodule bij een advertentie geïnformeerd over de verwachte woonlasten.

#### **Woonbedrijf ieder1**

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. Naast de informatievoorzieningen door onze consultants uit de wijkteams zijn ook al onze eigen vakmensen uitgerust met materialen, zodat ze huurders waar mogelijk direct kunnen helpen. Een voorbeeld hiervan zijn tochtstrips die gemakkelijk kunnen worden aangebracht.

#### **Rentree**

Bewoners krijgen bij een Grote Aanpak (105 woningen) voorlichting over energiebesparing op basis van de nieuwe situatie/aangepaste woning. Alle woningen met E-F-G-labels worden in de komende 2 jaren stapsgewijs geïsoleerd. Waar mogelijk worden ook woningen met een D-label meegenomen.

#### **De Marken**

Wij organiseren voorlichtingsbijeenkomsten bij renovatie en groot onderhoud over energiebesparing/duurzaamheid en informatie omtrent gebruik van een nieuwe of gerenoveerde woning. Inzicht in gebruikersgedrag t.b.v. energiebesparing.

#### **DUWO**

DUWO heeft een informatiecampagne bewust omgaan met energie (gedragsverandering). Daarnaast zal een budget beschikbaar gesteld worden voor bewoners om (kleine) aanpassingen te doen in de woningen die zorgen voor een lager energieverbruik.

## 4.5 Klimaatadaptatie

### Bod 2024

#### **Alle corporaties**

Bij geplande verbouwingen/renovaties van bestaand vastgoed bekijkt de corporatie de mogelijkheden om klimaatadaptatie op het vlak van wateroverlast, droogte en hitte tijdens de werkzaamheden op te pakken als koppelkans. De mogelijkheden voor het afkoppelen van dakoppervlak van de gemengde riolering, het aanbrengen van zonwering, en het verlagen van groenstroken worden nagelopen. Hierbij kan de gemeente op verzoek adviseren.

Wanneer er gemeentelijke werkzaamheden zijn in de directe omgeving van vastgoed van de corporatie, kijken gemeente en corporatie gezamenlijk of er koppelkansen zijn voor klimaatadaptatie op het vlak van wateroverlast, droogte en hitte.

Bij bestaande grote woningcomplexen en aaneengesloten corporatiewoningen wordt er door de corporatie gekeken welke klimaatadaptatie mogelijkheden er autonoom zouden kunnen worden genomen, zonder dat er sprake is van aansluiten bij een verbouwing of renovatie. De mogelijkheden voor het afkoppelen van dakoppervlak van de gemengde riolering, het aanbrengen van zonwering, en het verlagen van groenstroken worden nagelopen. Hierbij kan de gemeente op verzoek adviseren.



## 4.6 Circulair bouwen

### Bod 2024

#### **Alle corporaties**

Stap voor stap werken we samen richting een samenleving waarin we niet meer grondstoffen van de planeet gebruiken dan zij aankan: een circulaire samenleving. Zo dragen we bij aan een leefbare planeet voor de volgende generaties.

Woningbouw heeft hierbij een grote impact. De impact van de inzet van woningcorporaties is dan ook groot. Waar nodig ondersteunt de gemeente Deventer bij onderstaande punten.

Bij geplande verbouwingen/renovaties van bestaand vastgoed onderzoeken de corporaties de volgende mogelijkheden:

- A. in welke mate kunnen de te verwijderen materialen hergebruikt worden in een eigen project, danwel afgevoerd naar een afnemer die de materialen een tweede leven geeft (refurbish, reuse, recycle).
- B. zijn er secundaire (recycled) materialen / refurbished & reuse producten beschikbaar om toe te passen in het project.
- C. in welke mate zijn er biobased materialen beschikbaar om toe te passen (bijvoorbeeld biobased isolatiemateriaal).

Bij nieuwbouw projecten bekijken de corporaties in hoeverre toepasbaar zijn:

- A. secundair materiaal (bijvoorbeeld circulaire façadetegels)
- B. biobased materiaal (bijvoorbeeld houtbouw)

## 5. Bijlagen

Bijlage 1. [Bod prestatieafspraken Deventer 2024 DUWO.xlsx](#)

Bijlage 2. [Bod Rentree 2024.xlsx](#)

Bijlage 3. [DM meerjaren doorkijk tbv bod 2024.xlsx](#)

Bijlage 4. [Bod Prestatieafspraken 2024 ieder1.xlsx](#)

<b>DUWO</b>			
<b>PRIORITEIT</b>	<b>BIEDING 2024</b>	<b>AANTAL OF BEDRAG</b>	<b>VIJFJARENACTIVITEITENOVERZICHT TOT 2028</b>
<b>1. Uitbreiding woningvoorraad</b>			
<b>A. Nieuwbouw</b>	Deventer	0	DUWO verwacht in 2024 te starten met de bouw van project Kop van de Handelskade (88 vhe). Daarnaast is DUWO bereid om nader onderzoek uit te voeren naar de campusontwikkeling in Deventer.
<b>B. Aankoop</b>	DUWO heeft geen plannen om woningen aan te kopen	geen	
<b>C. Verkoop</b>	DUWO is in gesprek met Ieder1 voor de verkoop van twee complexen (11vhe) Ijsselstraat en Assenstraat	11	De woningmarkt voor studenten is in Deventer in balans.
<b>2. Betaalbaarheid voor doelgroep</b>			
<b>A. Betaalbaarheid voor doelgroep</b>	100% van de studentenwoningen heeft een (subsidiabele) huur tot de laagste afpoppingsgrens 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 2025-2028 voert DUWO het betaalbaarheidsbeleid conform het in 2020 vastgestelde beleid uit, waarmee alle woningen betaalbaar zijn voor de doelgroepen.
<b>B. huurverhoging</b>	DUWO volgt het huurverhogingsbeleid dat de minister voor VRO jaarlijks vaststelt. Bij woningen waar de streefhuur hoger is dan de contractuur wordt de huur met een hoger percentage verhoogd, tot het maximaal toegestane percentage op woningniveau.		In de periode 2025-2028 volgt DUWO het huurverhogingsbeleid dat de minister van BZK voorschrijft.
<b>C. Inkomensafhankelijke huurverhoging</b>	DUWO past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.		In de periode 2025-2028 volgt DUWO het huursombeleid dat de minister van BZK voorschrijft.
<b>D. Huursomstijging</b>	DUWO volgt het huursombeleid van de minister voor VRO. Indien de huursomstijging hoger mag zijn dan de huurverhoging voor individuele woningen, maakt DUWO hiervan gebruik teneinde investeringen in nieuwbouw en de bestaande voorraad mogelijk te maken.		In de periode 2025-2028 zal DUWO de bestaande prestatie-afspraken (lokaal en regionaal) op het terrein van betaalbaarheid nakomen.
<b>3. Kwaliteit en duurzaamheid woningen</b>			
<b>A. Onderhoud</b>	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 2025-2028 zal DUWO haar onderhoudsbeleid moderniseren waarmee een meer efficiënter en doelmatiger onderhoudsbeleid tot stand komt.
	DUWO voert in 33% van haar woningen en 100% van haar complexen jaarlijks brandveiligheidscontroles uit		
	Alle DUWO voldoen de woningen aan de nieuwe brandveiligheidseisen		
<b>B. Assentmanagement woningvoorraad</b>	DUWO voert in 2023 één renovatie- en verbeterproject uit en werkt aan de voorbereiding van een aantal projecten:		Project opknappen Fortuinhof. Verwijderen openverbrandingstoestellen en kwaliteit van de woning verbeteren
<b>C. Duurzaamheid</b>	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 2023 zal DUWO zo veel als mogelijk huurders van hun energieverbruik op de hoogte stellen om bewonersbewustzijn te verhogen, in combinatie met tips en trucs 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.
	DUWO start een informatie campagne hoe bewust om te gaan met energie (gedragsbeïnvloeding). Daarnaast zal een budget beschikbaar gesteld worden voor bewoners om (kleine) aanpassingen te doen in de woningen die zorgen voor een lager energieverbruik.		
<b>4/5. Huisvesten van specifieke doelgroep (waaronder zorg en spoedzoekers)</b>			
	DUWO zal in 2024 studerende vergunninghouders, maar ook studerende jongeren die vanuit begeleiding komen (o.a. Pactum) huisvesten. Het campuscontract is van toepassing. De begeleiding valt onder de verantwoordelijkheid van de verantwoordelijke organisatie, ook als de studie is gestaakt.	9	In de periode 2025-2028 zal DUWO genoemde specifieke doelgroepen blijven huisvesten, de exacte aantallen zijn afhankelijk van aanbod door de diverse partijen
<b>6. Leefbaarheid</b>			
	DUWO heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen. DUWO heeft een apart potje daarbovenop om klanttevredenheid te	sb-budget: 5420 budget: 50.000	

# BOD 2024 RENTREE - GEMEENTE DEVENTER

31-mei

## 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 2024	doorkijk 2025-2028	Opmerkingen Doorkijk: gemiddeld per jaar
	69	29	
	0	0	
	0	0	

- 1b. Doen bouwen/verwerven van MOG en bijdragen aan leefbaarheid  
Maatschappelijk onroerend goed geen nieuwe werkzaamheden, bestaande continueren

Leefbaarheid		concreet 2024	doorkijk 2025-2028	Opmerkingen
Leefbaarheid/sociaal	<b>Onderwerp</b>			Doorkijk: gemiddeld
	Participatie	€ 5.396	€ 5.595	
	Aanpak overlast (buurtbemiddeling)	€ 19.576	€ 20.297	
	Preventieve woonbegeleiding	€ 15.455	€ 16.024	
	Schrijvende gevallen	€ 14.140	€ 14.661	
	Juridische kosten sociaal beheer	€ 30.909	€ 32.048	
	Convenant BAD	€ 51.515	€ 53.413	
	Sociaal maatschappelijk toegevoegde waarde: St. Present	€ 5.528	€ 5.731	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. Gesprekken over verlenging overeenkomst lopen momenteel.
	<b>Totaal</b>	<b>€ 142.519</b>	<b>€ 147.770</b>	
Leefbaarheid/onderhoud planmatig	Leefbaarheid woonomgeving	€ 96.546	€ 100.103	
Leefbaarheid/personeelskosten	Woonmakelaars en woonconsulenten	€ 236.694	€ 251.861,00	
Leefbaarheid totaal		<b>€ 475.759</b>	<b>€ 499.734</b>	
Leefbaarheid per DAEB-vhe		<b>€ 121</b>	<b>€ 131</b>	

1c. Verkoop en overbrengen woningen naar vrije sector, gespecificeerd op viercijferig postcode		concreet 2024	doorkijk 2025-2028	Opmerkingen Doorkijk: totaal
Verkoop				
	7411 Binnenstad	1	5	
	7412 Buiten Noordenberg, Zandweerd Noord en Zuid	3	6	
	7413 Voorstad Centrum	1	4	
	7415 Keizerslanden	1	2	
	7416 Voorstad Oost		6	
	7417 Rivierenwijk		8	
	7419 De Hoven		1	
	7425 Vijfhoek, Spikvoorde		0	
	<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>32</b>	
Overbrengen naar vrije sector		0	0	

1d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en directe omgeving		concreet 2024*	doorkijk 2025-2028	Opmerkingen * start werkzaamheden; afronding kan in jaar daaropvolgend zijn
Grote Aanpak	aantallen	72	57	
	bedragen	€ 10.583.000	€ 12.236.000	Doorkijk: gemiddeld
Energieadvies		€ 62.620	€ 64.683	
Planmatig per jaar		€ 3.553.450	€ 18.796.474	Doorkijk: totaal
Asbest saneren per jaar		€ 192.000	€ 681.000	Doorkijk: totaal

### 1e. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

**Betaalbaarheid**  
Onze sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld:  
Onder 1° aftoppingsgrens: 40%  
Tussen 1° en 2° aftoppingsgrens: 40%  
Tussen 2° en < €808,07: 20%  
Totaal: 100%

	concreet 2024	doorkijk 2028	verdeling sociaal eind 2028
Huurwoning 1e aftopping	2.937	2.890	59%
Huurwoning 2e aftopping	640	822	28%
Huurwoning duur tot huurtoeslaggrens	358	369	13%
<b>Totaal sociaal</b>	<b>3.935</b>	<b>4.081</b>	<b>100,0%</b>
Huurwoning duur boven huurtoeslaggrens (vrije sector)	10	6	
<b>Totaal</b>	<b>3.945</b>	<b>4.087</b>	

**Beschikbaarheid**  
In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod binnen de gemeente een verdeling aan te houden van:  
60% < 1e aftoppingsgrens 40%  
20% tussen 1e en 2e aftoppingsgrens 40%  
20% tussen 2e aftoppingsgrens en € 808,06 20%  
met een marge van +/- 10% 100%

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.

1f. Specifieke doelgroepen		2024	2025-2028
Vergunninghouders	De corporaties voldoen aan de taakstelling van de gemeente		
	<b>Verdeelsleutel:</b>	<b>afhankelijk van mutatie en oplossingen</b>	afhankelijk van mutatie en oplossingen
	Rentree 29%		De taakstelling wordt halfjaarlijks gepubliceerd.
	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.

	2024	2025-2028
<b>Verdeelsleutel</b>	48	48 vooralsnog geen reden om het aantal te wijzigen. Quotum is niet volledig gebruikt in 2022
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.

Rentree maakt haar vastgoed in principe niet complexmatig levensloopgeschied. 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. Rentree wil het convenant in de huidige vorm graag voortzetten.

#### Volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025

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.

## BOD GEMEENTE 2024 e.v. De Marken

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

### artikel 39

- 1a. Onderwerp**  
**Nieuwbouw en aankoop**  
**Nieuwbouw (alleen huurwoningen)**  
**Aankoop**  
**Sloop**

- 1b. Doen bouwen/verwerven van MOG en bijdragen aan leefbaarheid**  
**MOG**  
**Leefbaarheid:**

Leefbaarheid/sociaal	Onderwerp
	Aanpak overlast (buurtbemiddeling)
	Overige kosten (st. present, groenvoorziening etc.)
	Huismeester
	Leefbaarheid algemeen
	Convenant BAD
<b>Leefbaarheid totaal</b>	
<b>Leefbaarheid per DAEB-vhe</b>	

- 1c. Verkoop en overbrengen woningen naar vrije sector, gespecificeerd op viercijferig postcode**  
**Verkoop** Schalkhaar, Diepenveen, Bathmen, Lettele en Okkenbroek  
**Totaal**

### Overbrengen naar vrije sector

- 1d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en directe omgeving**
- Dynamisch onderhoud/interieurvernieuwing (badkamer, toilet en keukenvernieuwing)  
 Groot onderhoud (energetische verbeteringen)  
 Woningverbetering  
 Zonnepanelen jaarlijks +/- 100 woningen  
 Hybride warmtepompen  
 Planmatig onderhoud  
 Asbestsanering  
 Glasisolatie gecombineerd met buitenschilderwerk

concreet	doorkijk	
	2024	2025-2028
	0	0
	20*	80
	0	0
	6	0

\* betreft flexwoningen

geen nieuwe werkzaamheden, bestaande continueren

concreet	doorkijk		
	2024	2025-2028	
	€ 2.000	10.000	
	€ 5.000	22.000	
	€ 28.000	116.000	
	€ 55.000	226.000	
	€ 8.000	9.000	
	<b>€ 98.000</b>	<b>€ 383.000</b>	<b>€ 95.750 per jaar</b>
	<b>€ 84</b>		<b>€ 79 per jaar</b>

concreet	doorkijk	
	2024	2025-2028
	4	4
	<b>4</b>	<b>4</b>

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.

**0**                      **0**

Er zijn Daeb woningen overgeheveld naar het Niet-Daeb bezit welke bij mutatie naar een geliberaliseerd huurovereenkomst en huurprijs gezet worden

concreet	doorkijk				
	2024	2025	2026	2027	2028
	€ 900.000	€ 919.000	€ 940.000	€ 962.000	€ 984.000
	€ 4.233.000	€ 3.209.000	€ 3.110.000	€ 3.069.000	€ 3.543.000
	€ 27.000	€ 27.000	€ 28.000	€ 29.000	€ 28.000
	€ 479.000	€ 481.000	€ 497.000	€ 554.000	€ 515.000
	€ 52.000	€ 53.000	€ 189.000	€ 193.000	€ 345.000
	€ 1.960.000	€ 706.000	€ 914.000	€ 799.000	€ 2.620.000
	€ 76.000	€ 72.000	€ 74.000	€ 75.000	€ 77.000
	€ 244.000	€ 8.000	€ 118.000	€ 30.000	€ 88.000

**1e. Betaalbaarheid en beschikbaarheid**  
**Betaalbaarheid**

Onze sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld:  
 Onder 1e aftoppingsgrens: 54%  
 Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 20%  
 Tussen 2e en liberalisatiegrens: 26%  
 Totaal sociale huurwoningen < € 808,06 100%

Mede gezien de afspraak m.b.t. de woonruimteverdeling (passend toewijzen) in de regio stedendriehoek zal de verdeling 60-20-20 i.v.m. de betaalbaarheid gewaarborgd worden.

	concreet	doorkijk		
		2024	eind 2028	
		verdeling eind 2028		
Huurwoning 1e aftopping	<i>werkelijke huurprijzen o.v.v. mutaties.</i>	624	540	47%
Huurwoning 2e aftopping		111	341	30%
Huurwoning duur tot huurtoeslaggrens		395	271	23%
<b>Totaal sociaal</b>		<b>1130</b>	<b>1152</b>	<b>100%</b>
Huurwoning duur boven huurtoeslaggrens (vrije sector)		37	111	
<b>Totaal</b>		<b>1.167</b>	<b>1.263</b>	

**Beschikbaarheid**

In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod een verdeling aan te houden van:  
 60% < € 647,19  
 20% tussen € 647,20 en € 693,60  
 20% tussen € 693,61 en € 808,06  
 met een marge van +/- 10%

De ontwikkeling in de woningvoorraad (zie betaalbaarheid) laat zien dat deze verdeling over een aantal jaren gehaald wordt.

**1f. Specifieke doelgroepen**  
**Vergunninghouders**

voldoen aan de taakstelling van de gemeente

**Verdeelsleutel:**

Rentree 30%  
 WBieder1 61%  
 De Marken 9%

aantal	2025-2028
	2024 jaarlijks
	conform
	conform
	taakstelling
	taakstelling

**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

	2025-2028
	2024 jaarlijks
<b>Verdeelsleutel</b>	aantal: 48
Rentree: 30%	14
WBieder1: 61%	29
De Marken: 9%	4

Vooralsnog geen reden om het aantal te wijzigen. Quotum wordt jaarlijks niet geheel gebruikt).

**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.

**Volkshuisvestelijke prioriteiten**

**2023**

1. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen - *door (vervangende) nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad*
2. Betaalbaarheid - *door lagere huren voor lage inkomens, bevorderen doorstroming*
3. Kwaliteit - *door aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren, geen woningen meer met een E,F of G label, duurzame alternatieven en verduurzaming zonder huurverhoging*
4. Leefbaarheid - *door herstructurering, zorgen voor kwaliteit goede woningen, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte, samenwerking*



## BOD PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE DEVENTER Woonbedrijf ieder1 - periode 2024-2028

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

artikel 39	Onderwerp	gepland	doorkijk
		2024	2025-2028 gem.
1a.	<b>Nieuwbouw en aankoop</b>		
	Nieuwbouw (alleen huurwoningen)	164	568
	Aankoop	238	0
	Sloop	25	461

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

**MOG** geen nieuwe werkzaamheden, bestaande continueren

#### Leefbaarheid:

Kostensoort	2024	Doorkijk 2025-2028 gem.
Ongedekte kosten huismeesters	0	0
Buurtbemiddeling	28.000	28.000
Klantbegeleiding	193.400	193.400
Bewonersparticipatie	32.550	32.550
Kleine leefbaarheidsprojecten	254.000	254.000
Huurders BJJ1	38.475	38.475
Wensfonds	25.650	25.650
Subtotaal exclusief interne uren	572.075	572.075
Interne uren	1.032.669	1.032.669
Totaal inclusief interne uren maximaal obv 130 euro per vhe	1.604.744	1.604.744
# DAEB woongelegenheden	7.745	8.010
Leefbaarheid per vhe	207	200
Totaal Leefbaarheid per vhe	ca.207	ca.200

Herkomst  
 Dev  
 Dev  
 Dev  
 Dev +57% afd bestuur  
 Dev +57% afd bestuur  
 57% afd best  
 57% afd best

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

Verkoop (conform vastgestelde verkoopvijver)		verwacht	doorkijk
		2024	2025-2028
	7411 Binnenstad	0	19
	7412 Zandweerd	0	2
	7413 Voorstad Centrum	0	20
	7414 Borgele en Platvoet	4	31
	7415 Keizerslanden	3	21
	7417 Rivierenwijk	0	4
	7423 Colmschate Noord	4	21
	7424 Vijfhoek	0	0
	7425 Vijfhoek	0	0
	7429 Colmschate Dorp	0	0
	7433 Schalkhaar	0	0
	7434 Lettele	0	0
	Totaal**	11	118

\*\*Dit betreft de geschatte maximale verkoopaantallen.

#### Overbrengen naar vrije sector

6 28

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

	gepland	doorkijk
	2024	2025-2028
Renovatie incl. energetische maatregelen (woningen naar A-label (energie-index 1,2))	549	1217
Isolatieglas plaatsen	zie renovatie	
Planmatig onderhoud	450	2069
Asbest saneren	zie renovatie	
Brandveiligheidsmaatregelen	1469	1243
Gasleidingen vervangen	0	0
CV aanleg inclusief verwijderen open verbrandingstoestellen	0	0
Vervangen keuken, badkamer, toilet	543	2172

### 1e. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

#### Betaalbaarheid

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

(aantallen aanpassen obv begroting 2023)

	concreet	doorkijk	verdeling
	31-12-2024	stand 2028	2028
Huurwoning 1e aftopping	3.503	3.499	50%
Huurwoning 2e aftopping	1.754	1.749	25%
Huurwoning duur tot huurtoeslaggrens	1.756	1.751	25%
<b>Totaal sociaal</b>	<b>7.013</b>	<b>6.999</b>	<b>100%</b>
Huurwoning duur boven huurtoeslaggrens (vrije sector)	237	240	

Totaal

7.250

7.239

**Beschikbaarheid**

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

**1f. Specifieke doelgroepen****Vergunninghouders**

voldoen aan de taakstelling van de gemeente

<b>Verdeelsleutel:</b>	<b>2024</b>	<b>t/m 2028 jaarlijks</b>
Rentree 30%		
Woonbedrijf ieder1 61%	<b>conform taakstelling</b>	<b>conform taakstelling</b>
De Marken 9%		

**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.

	<b>2024</b>	<b>Jaarlijks</b>
<b>Verdeelsleutel</b>	<b>aantal: 48</b>	
Rentree: 30%		
WB1: 61%	30	30
De Marken: 9%		

**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*	2024	2025-2028
<b>Aantal woningen per 1/1</b>	<b>8.179</b>	<b>8.307</b>
Sloop	-25	-461
Verkoop	-11	-118
Nieuwbouw	164	568
Aankoop	0	0
<b>aantal woningen 31-12</b>	<b>8.307</b>	<b>8.296</b>
mutatie	128	-11

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

totaal 1e

7.250

totaal 1f

8307

verschil

1.057 betreffen zorg verzamelcontracten.