

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Buurtagenda Deltabuurt

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 13-06-2023

Notanummer : 2023-547

Datum : 13-06-2023

Programma : 08 - Meedoen

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : 5022.111 Wcorps en Gem. Deventer - Buurtagenda Deltabuurt.pdf

Parafering

08-06-2023: Regiemanager09-06-2023: Wethouder

Agendering

* 09-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

5-07-2023

B & W d.d.: 13-06-2023

Besluit

1. Kennis te nemen van de buurtagenda Deltabuurt met analyse "basis op orde" d.d. 21 april 2023
2. De pijlers van de buurtagenda voor de Deltabuurt te onderschrijven
3. De directeur opdracht te geven om een concrete uitwerking te maken op de 4 pijlers met bijbehorende financiering voor de begroting 2024
4. De raadsmededeling vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad na afloop van de bespreking van de buurtagenda in Sociaal Actueel op 28 juni a.s.

De nota en het besluit openbaar te maken na afloop van de bespreking van de buurtagenda in Sociaal Actueel op 28 juni a.s

Inleiding

De Deltabuurt is een diverse buurt waar bewoners wonen met verschillende culturele en migratieachtergronden. De buurt is groen van opzet en er staan veel betaalbare huur- en koopwoningen. Daarmee speelt de buurt een belangrijke rol in het huisvesten van lagere inkomensgroepen op de woningmarkt in Deventer. Dit is de kracht van de wijk en dit willen we graag zo behouden. Tegelijkertijd liggen er ook een aantal opgaven die moeten worden opgepakt om te zorgen dat de Deltabuurt een goed functionerende buurt wordt waar mensen prettig wonen. Veel bewoners kampen met de gevolgen van armoede, werkloosheid en kansenongelijkheid in onderwijs. Daarnaast is er sprake van overlast door kamerbewoning en huisvesting van arbeidsmigranten. De andere kant van de medaille is dat zich schrijnende situaties voordoen bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook is een deel van de particuliere voorraad slecht geïsoleerd en staat het functioneren van het warmtenet onder druk. Tot slot ervaren veel bewoners overlast door bijzettingen en zwerfafval. Op basis van de analyse van de buurt zijn 4 pijlers bepaald ten bate van de buurt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Akkoord op de 4 pijlers in de buurtagenda nader uit te werken

Kader

- inzet op ondersteuning en geldzorgen
- preventieplan
- van wieg tot werk
- afval en grondstoffenplan
- Meer dan geWOON

Betrokken partijen en participatie

De buurtagenda is een agenda waaraan woningcorporatie Ieder1 en Rentree zich conformeren alsmede welzijnsorganisatie Raster. De agenda is in gezamenlijk tot stand gekomen naar het voorbeeld van de aanpak in het Oranjekwartier.

Argumenten voor en tegen

Voor

- door het bepalen van een agenda kan er integraal meer bereikt worden

Tegen

- alleen als ook daadwerkelijk de agenda voor meerdere jaren wordt gevolgd dan heeft het kans van slagen, Commitment moet blijvend zijn,

Financiële consequenties en dekking

Aan dit besluit "an sich" zijn geen financiële consequenties verbonden.

Mocht er uit de uitvoeringsagenda's komen dat er extra gemeentelijke financiële middelen nodig zijn, dan wordt dit voorgelegd aan het college en de raad.

Openbaarmaking en communicatie

Het collegevoorstel wordt openbaar na vaststelling. De portefeuillehouder zal in Sociaal Actueel de buurtagenda toelichten waarna de raadsmededeling wordt gedeeld met de raad.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling zullen de 4 pijlers samen met woningcorporatie Ieder1 en Rentree en Raster nader worden uitgewerkt, zodat bij de begroting 2024 besluiten kunnen worden genomen op de uitvoering van de 4 pijlers van de agenda.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Buurtagenda Deltabuurt	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Nummer	2023-547	Datum	13-06-2023
Team	DEV-BLD		

Inleiding

De Deltabuurt is een diverse buurt waar bewoners wonen met verschillende culturele en migratieachtergronden. De buurt is groen van opzet en er staan veel betaalbare huur- en koopwoningen. Daarmee speelt de buurt een belangrijke rol in het huisvesten van lagere inkomensgroepen op de woningmarkt in Deventer. Dit is de kracht van de wijk en dit willen we zo behouden. Tegelijkertijd liggen er ook een aantal opgaven die moeten worden opgepakt om te zorgen dat de Deltabuurt een goed functionerende buurt wordt waar mensen prettig wonen. Veel bewoners kampen met de gevolgen van armoede, werkloosheid en kansenongelijkheid in onderwijs. Daarnaast is er sprake van overlast door kamerbewoning en huisvesting van arbeidsmigranten. De andere kant van de medaille is dat zich schrijnende situaties voordoen bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook is een deel van de particuliere voorraad slecht geïsoleerd en staat het functioneren van het warmtenet onder druk. Tot slot ervaren veel bewoners overlast door bijzettingen en zwerfafval. Op basis van de analyse van de buurt zijn 4 pijlers bepaald ten bate van de buurt.

Kader

- inzet op ondersteuning en geldzorgen
- preventieplan
- van wieg tot werk
- afval en grondstoffenplan
- Meer dan geWOON

Kern van de boodschap

Om te voorkomen dat de Deltabuurt verder onder druk komt te staan en te zorgen dat de leefbaarheid verbeterd is deze buurtagenda uitgewerkt.

Nadere toelichting

Op basis van een gebiedsgerichte aanpak hebben de verschillende betrokken organisaties een gezamenlijk beeld van de kansen en opgaven uitgewerkt. Bij de totstandkoming van de buurtagenda zijn diverse gesprekken gevoerd met bewoners en organisaties die actief zijn in de Deltabuurt. Denk hierbij aan het Kindcentrum Rivierenwijk, het Voor-Elkaar-Team, de buurtmaker, jongerenwerk, etc. De uitkomsten van al deze gesprekken zijn in een samenwerking tussen de gemeente, Rentree, Woonbedrijf ieder1 en Raster omgezet naar een buurtagenda. Deze partijen gaan zich de komende jaren gezamenlijk met bewoners en diverse organisaties die actief zijn in de wijk inzetten voor de uitvoering van de buurtagenda.

In de komende jaren staan de volgende drie ambities centraal:

1. De basis op orde
2. Een wijk waar mensen prettig wonen
3. Ruimte bieden voor kansen

Het uitgangspunt is dat de 'basis op orde' is. Hiermee bedoelen we dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is. Dat de woningen kwalitatief in orde zijn en de energievoorziening duurzaam en toekomstbestendig is. Maar ook dat de ondersteuning van maatschappelijke en welzijnsorganisaties op orde is. De Deltabuurt moet voor bewoners een buurt zijn waar zij prettig wonen en trots op kunnen zijn. Onze derde ambitie is ruimte bieden voor kansen. Dit doen we door te zorgen dat de welzijnsbasis voor volwassenen op orde is. Dus doorgaan (en zorgen voor continuïteit) van de maatregelen die al worden genomen. Denk aan de persoonlijke benadering, zorgen voor 'vaste gezichten' in de wijk. Daarnaast zetten we ons de komende jaren extra in op de groei en ontwikkeling van kinderen en jongeren.

Deze ambities zijn geconcretiseerd in vier programmalijnen:

- * Sociale balans: 'kansen bieden en benutten'
- * Energietransitie: 'naar een stabiele, betaalbare energievoorziening'
- * Openbare ruimte: 'schoon, heel en veilig'
- * Woningvoorraad: 'toekomstbestendig en leefbaar'

Binnen deze programmalijnen zijn er op dit moment meerdere activiteiten in de deltabuurt die al uitgevoerd worden. Zo worden bewoners aangesproken als er te veel zwerfvuil rondom de woonblokken liggen of wanneer de eigenaren van woningen geen afvalpas verstrekken aan hun huurders. Hier is ook de buurtmaker nauw betrokken die door haar regelmatige aanwezigheid op straat goed zicht heeft op de leefomgeving. Verder blijkt de inzet van extra middelen op handhaving van illegale verkamering van woningen, succesvol. Verder wordt er vanuit het programma Leefomgeving gekeken naar de parkeeroverlast en wordt bij de herinrichting van straten gekeken of het aantal parkeerplaatsen kan worden uitgebreid.

De Rivierenwijkschool biedt op dit moment een aantal naschoolse activiteiten aan op het gebied van taal, rekenen, bewegen en muziek. Daarnaast kent Deventer de aanpak vanuit het preventieplan, het minimabeleid en de gerichte aanpak schuldhulpverlening vanuit de methode Deltaview waarvan ook de inwoners van de Deltabuurt baat hebben.

De programmalijnen worden verder uitgewerkt in een uitvoeringsagenda waarin we aangeven welke maatregelen we de komende jaren gaan zetten en wie daarvoor aan de lat staat. Daarmee is deze buurtagenda een actiegericht document. En geeft inzicht in de gezamenlijke inzet en focus om de leefbaarheid in de Deltabuurt in de komende jaren te verbeteren. Mocht er uit de uitvoeringsagenda's komen dat er extra gemeentelijke financiële middelen nodig zijn, dan wordt dit voorgelegd aan de raad.

Buurtagenda Deltabuurt De basis op orde

Gemeente Deventer, Rentree
en Woonbedrijf ieder1

21 april 2023



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	21 april 2023
TITEL	Buurtagenda Deltabuurt
OPDRACHTGEVER	Gemeente Deventer, Rentree en Woonbedrijf ieder1
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	5022.111/G

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Geschiedenis Deltabuurt	5
2	Sociale balans	6
2.1	Bewoners van de wijk	6
2.2	Sociale cohesie en veiligheid	8
2.3	Leren en opgroeien	9
3	Woningvoorraad	12
4	Energietransitie	16
5	Openbare ruimte	20
6	Gewenste ontwikkelrichting	22
7	Uitvoeringsagenda	30
	Thema 1: Sociale balans: 'kansen bieden en benutten'	31
	Thema 2: Energietransitie: naar een stabiele, betaalbare energievoorziening	32
	Thema 3: Openbare ruimte: schoon, heel en veilig	33
	Thema 4: Woningvoorraad: toekomstbestendig en leefbaar	34
	Bijlage: Achtergrondcijfers	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aandacht voor een gezamenlijke aanpak van opstapelende opgaven in kwetsbare buurten en wijken staat weer hoog op de (politieke) agenda. Deze nieuwe beleidsaandacht komt voort uit de toenemende leefbaarheidsverschillen tussen wijken en buurten in combinatie met de verschillende beleidsopgaven waar gemeenten en maatschappelijke organisaties voor staan. Denk aan de energietransitie, de instroom van kwetsbare groepen door extramuralisering, de aanpak van criminaliteit en ondermijning, maar ook de grote woningopgave.

De gemeente Deventer en de woningcorporaties in Deventer constateren dat in een aantal buurten in Deventer, waaronder de Deltabuurt, de leefbaarheid steeds verder onder druk komt te staan. Veel bewoners kampen met de gevolgen van armoede, werkloosheid en kansenongelijkheid in onderwijs en gezondheid. Om te voorkomen dat de Deltabuurt verder onder druk komt te staan en te bevorderen dat de leefbaarheid verbetert is een gebiedsgerichte aanpak gewenst. Deze gebiedsgerichte aanpak geeft een gezamenlijk beeld van de kansen en opgaven en biedt inzicht in de huidige strategieën van de verschillende betrokken organisaties. We doen dit ook omdat met integrale benadering meer te bereiken is.

Opstellen buurtprofiel Deltabuurt

Om een helder beeld te geven van de situatie in de Deltabuurt is een 'buurtprofiel' opgesteld volgens het principe van 'tellen' en 'vertellen'. Dit bestaat enerzijds uit een cijfermatige analyse van de wijk (tellen). Anderzijds heeft er een kwalitatieve analyse plaatsgevonden om het verhaal achter de cijfers

duidelijk te maken. Dit hebben we gedaan door met bewoners in gesprek te gaan tijdens buurtgesprekken die zijn georganiseerd door de buurtmaker (samen met het Voor-Elkaar-Team, Circulus) die al plaatsvonden in de buurt. In totaal zijn we in september en oktober bij vier bijeenkomsten geweest. Daarnaast zijn er in dezelfde periode interviews gehouden met verschillende sleutelfiguren in de buurt.

Op basis van deze analyse is het buurtprofiel opgesteld en is in beeld gebracht wat er speelt, wat er goed gaat en waar de opgave ligt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de thema's:

- Sociale balans
- Woningvoorraad
- Energietransitie
- Openbare ruimte

De gewenste ontwikkelrichting

Op basis van het buurtprofiel is de gewenste ontwikkelrichting voor de Deltabuurt bepaald. Deze ontwikkelrichting schetst een helder beeld van hetgeen we de komende jaren willen bereiken en de concrete stappen die we daarvoor gaan zetten. Deze ontwikkelrichting is vertaald naar uitvoeringsagenda met concrete actiepunten.

Betrokken partners


Bij de totstandkoming van de buurtagenda zijn diverse gesprekken gevoerd met bewoners en organisaties die actief zijn in de Deltabuurt. Denk hierbij aan het Kindcentrum Rivierenwijk, het Voor-Elkaar-Team, de buurtmaker, jongerenwerk, etc. De uitkomsten van al deze gesprekken zijn in een samenwerking tussen de gemeente, Rentree, Woonbedrijf ieder1 en Raster omgezet naar een buurtagenda. Deze partijen gaan zich de komende jaren gezamenlijk met bewoners en diverse organisaties die actief zijn in de wijk inzetten voor de uitvoering van de buurtagenda.

1.2 Geschiedenis Deltabuurt

De Rivierenwijk, waar de Deltabuurt onderdeel van uitmaakt, is ontstaan als onderdeel van het Wederopbouwplan van Deventer. Vanaf de jaren '50 is de Rivierenwijk in ruim 10 jaar tijd gebouwd. De Deltabuurt is in de jaren '60 gebouwd. In de jaren '80 zijn er veel portiek-etagewoningen (appartementen zonder lift) door beleggers verkocht aan particulieren. Zij zijn de woningen weer gaan verhuren aan starters, studenten en mensen die snel een woning nodig hebben.

In de afgelopen decennia zijn er verschillende interventies gedaan om de wijk op te knappen en de leefbaarheid te verbeteren. In de jaren '80 heeft er een eerste renovatie plaatsgevonden van woningen aan de Amstellaan en Roerstraat. In 2005 is er een ontwikkelingsvisie en uitvoeringsplan opgesteld om de wijk ingrijpend te verbeteren. De Rivierenwijk is in 2007 aangewezen als Vogelaarwijk en dit was het startsein van een grootschalige herstructurering. Dit heeft geleid tot sloop/nieuwbouw van een aanzienlijk deel van de woningvoorraad dat in 2017 is afgerond. In 2016 is het project Deltadeals ontstaan. Deze methode is er op gericht om VvE's te bewegen om een deel van het onderhoudsplan uit te voeren, en daarbij de sociale cohesie in de flats te stimuleren en de bijbehorende openbare ruimte een impuls te geven.

De tijdslijn van de geschiedenis ziet er als volgt uit:

- 
- 1930 start bouw Rivierenwijk
 - 1960 ontwikkeling Deltabuurt 2, 3 en 4
 - 1980 eerste renovatie sociale huurwoningen
 - Jaren '80: uitponding van beleggershuurwoningen
 - 1990 Structuurplan Rivierenwijk + Deltabuurt
 - 2005 Uitvoeringsplan Rivierenwijk
 - 2005 Ontwikkelingsvisie
 - 2007 Wijkactieplan Rivierenwijk
 - 2007 Rivierenwijk onderdeel van nationaal plan wijkaanpak (Vogelaarwijk)
 - 2008 Stedenbouwkundig plan
 - 2013 Stedenbouwkundig plan Centraal gebied Rivierenwijk
 - 2016 Deltadeals
 - 2017 afronding herstructurering

2 Sociale balans

2.1 Bewoners van de wijk

Veel jonge huishoudens en weinig ouderen

In de Deltabuurt wonen circa 2.960 personen verdeeld over 1.500 huishoudens. Kenmerkend voor de buurt is dat er relatief veel jongeren en mensen van middelbare leeftijd wonen. Van alle inwoners is 16% in de leeftijd 15 tot 25 jaar en 40% is tussen de 25 en 45 jaar. Het aandeel 65-plussers is met 7% zeer beperkt. Ter vergelijking: in Deventer is 19% van de bevolking 65 jaar of ouder.

Veel mensen met een migratieachtergrond

De Deltabuurt is een smeltkroes van mensen met verschillende culturele en migratieachtergronden. Van alle inwoners heeft ruim 60% een migratieachtergrond. Naast een relatief grote Turkse gemeenschap (30%) heeft 20% een westerse achtergrond. Het gaat hierbij veelal om mensen uit Polen, Bulgarije en Roemenië. Bij deze laatste groep gaat het grotendeels om arbeidsmigranten die voor korte of langere periode werken in Nederland. Tot slot heeft 11% een overig-niet westerse achtergrond.

Beperkte diversiteit in inkomen en opleidingsniveau

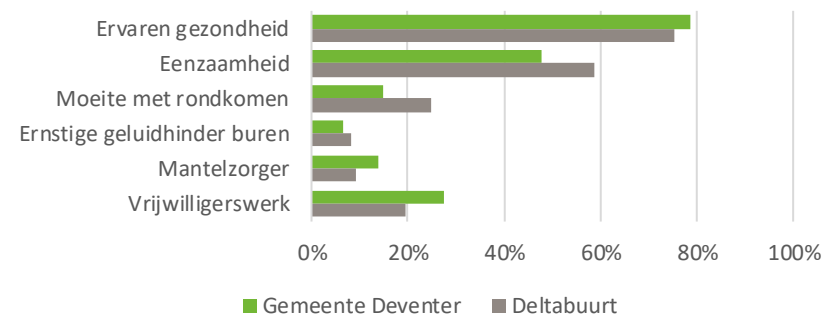
Veel huishoudens hebben een laag inkomen en leven op of rond het sociaal minimum. Het gemiddeld jaarinkomen per huishouden bedraagt € 19.900 per inwoner en ligt daarmee € 6.300 lager dan gemiddeld in Deventer. Het aandeel huishoudens dat afhankelijk is van een uitkering ligt ruim 1,5x zo hoog als in de rest van de gemeente. Ongeveer 17% van de huishoudens in de Deltabuurt ontvangt een uitkering. Het gaat hierbij om bijstandsuitkeringen (6%), arbeidsongeschiktheid (8%) en WW-uitkeringen (3%). Het hoge aandeel uitkeringsgerechtigden komt terug in de grote groep huishoudens die rond het sociaal

minimum zitten. In 2020 had ruim één op de vijf huishoudens een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Daarnaast heeft ongeveer 39% een laag inkomen en 42% een middelbaar inkomensniveau. In de gemeente Deventer heeft 26% een laag inkomensniveau.

Moeite met rondkomen en eenzaamheid

Uit de gezondheidsmonitor van het RIVM blijkt dat relatief veel inwoners zich eenzaam voelen en dat een kwart aangeeft moeite te hebben met rondkomen. In vergelijking tot het Deventer gemiddelde doen inwoners in de Deltabuurt minder vaak mantelzorg en vrijwilligerswerk. Van alle inwoners in de Deltabuurt ervaart circa 75% hun gezondheid als goed/zeer goed. Dit ligt iets lager dan het Deventer gemiddelde (79%).

Figuur 2.1: Gezondheidsmonitor RIVM, 2020



Bron: Gezondheidsmonitor RIVM 2020.

Hoewel niet uit de cijfers naar voren komt zijn er wel verschillen binnen de buurt. Met name in de appartementen zonder lift rond het Deltaplein lijkt de sociale problematiek groter te zijn dan in de overige delen van de buurt.

Voor-Elkaar-Team (VET)

Binnen de buurt zijn verschillende organisaties en professionals actief om bewoners te ondersteunen. Het Voor-Elkaar-Team speelt hier een belangrijke rol in. De inzet van het team is er op gericht om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren, bewoners kansen te bieden, talenten en ideeën te ontwikkelen. Zij zijn een laagdrempelig aanspreekpunt in de wijk. Het Voor-Elkaar-Team bestaat uit professionals van:

- De Kern – De sociaal raadslieden van De Kern ondersteunen bewoners bij (sociale) voorzieningen, regelingen en instanties. Daarnaast kunnen bewoners bij de Kern terecht voor vragen over maatschappelijke instellingen, arbeidszaken, huisvesting, belasting en toeslagen, etc.
- MEE IJsseloevers – De consultants van MEE ondersteunen cliënten bij vragen over zorg, onderwijs, welzijn, wonen, werk of inkomen. Bijvoorbeeld door mee te gaan met een gesprek met een instantie of het doen van een aanvraag.
- Raster – De opbouwwerkers en ouderenwerkers van Raster zijn actief in de buurt met het uitvoeren van welzijnswerk. Door verbinding te zoeken met bewoners, aanwezig te zijn in de buurt zetten zij zich in voor samenlevingsopbouw in de wijk. Waar nodig verdiepen ze het contact, bieden ze ondersteuning of organiseren ze toeleiding naar passende hulp.
- Solis – Deze organisatie voert de thuiszorg uit in de Deltabuurt. Zij begeleiden, verzorgen en verplegen mensen thuis.

Team Toegang Wmo

Bij het Team Toegang Wmo werken medewerkers van de gemeente Deventer. Inwoners kunnen hierbij terecht om een beroep te doen op betaalde zorg en ondersteuning. Op basis van een keukentafelgesprek komt er een oplossing op maat die wordt uitgewerkt in een ondersteuningsplan.

¹ Bron: CBS 2022. Er is geen onderscheid te maken op buurtniveau.

Het aantal Wmo-cliënten ligt in de Rivierenwijk¹ overigens iets lager dan gemiddeld in Deventer. In de Rivierenwijk hadden in 2021 72 op de 1.000 inwoners tenminste één maatwerkarrangement in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). In de gemeente Deventer ligt dit aantal op 83 op de 1.000 inwoners. De relatief jonge bevolkingsopbouw van de wijk speelt hier een rol in.

Huis van de Wijk en gezondheidscentrum ‘het Spui’

Aan het Spui-pad aan de westzijde van de Deltaplein zit het Huis van de Wijk. Dit is het buurthuis voor bewoners van de Rivierenwijk. In het Huis van de Wijk zijn Team voor Elkaar, House of Hope en enkele andere organisaties gehuisvest. In het gebouw worden diverse activiteiten aangeboden. Denk aan taalles, kookclubs, een beweeggroep voor ouderen en workshops. Tegenover het Huis van de Wijk zit het gezondheidscentrum ‘het Spui’ met een huisartsenpost, fysiotherapie en de wijkverpleging.

Overige partijen en organisaties

Naast bovenstaande partijen zijn verschillende andere partijen en organisaties actief in de Deltabuurt. Het gaat om Raster jongerenwerk en jongerenwerk Youth for Christ in het jongeren centrum The Mall. Daarnaast is Rentree actief in de buurt. Circulus en De Schoon Familie spelen een belangrijke rol in het schoonhouden van de buitenruimte. Tot slot is de wijkagent een eerste aanspreekpunt voor bewoners uit de buurt.

2.2 Sociale cohesie en veiligheid

Beperkte sociale cohesie

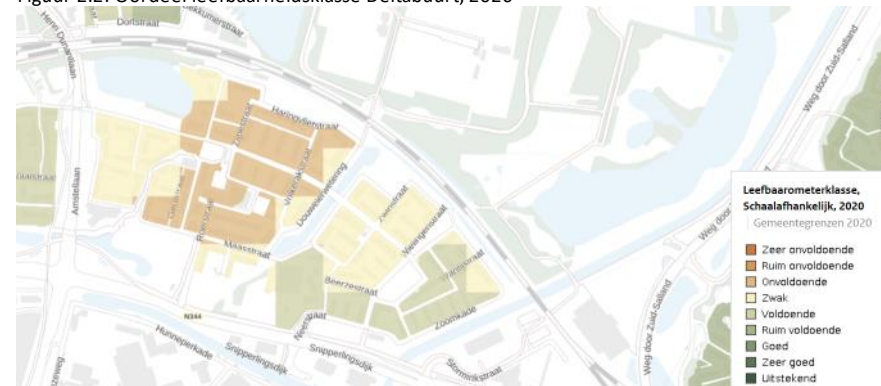
Kenmerkend voor de Deltabuurt is dat veel groepen bewoners naast - en langs - elkaar leven. Een groot deel van de bewoners heeft niet of nauwelijks binding met de wijk. Zij wonen er een relatief korte periode en verlaten de wijk zodra de kans zich voordoet. Denk aan arbeidsmigranten die er enkele maanden wonen. Of starters op de woningmarkt die verhuizen zodra ze daar de mogelijkheid toe hebben. Deze huishoudens hebben vaak een beperkte binding met de buurt en hun omgeving. Zij voelen zich daarmee ook minder verantwoordelijk voor de buurt.

Toch is er wel degelijk een (weliswaar kleine) groep bewoners die sterk gehecht is aan de Deltabuurt. Binnen deze bewonersgroepen is er sprake van een sterke sociale cohesie. Het gaat hier om mensen die elkaar actief opzoeken en waarvan ieder zich op zijn of haar eigen manier inzet voor de buurt. Deze sociale cohesie verschilt overigens per woonblok en wordt sterk bepaald door de inzet van enkele individuen. Dit maakt het ook heel kwetsbaar. Als mensen bijvoorbeeld verhuizen dan kan de sociale structuur in een woonblok volledig wegvallen.

Score leefbaarheid en veiligheid

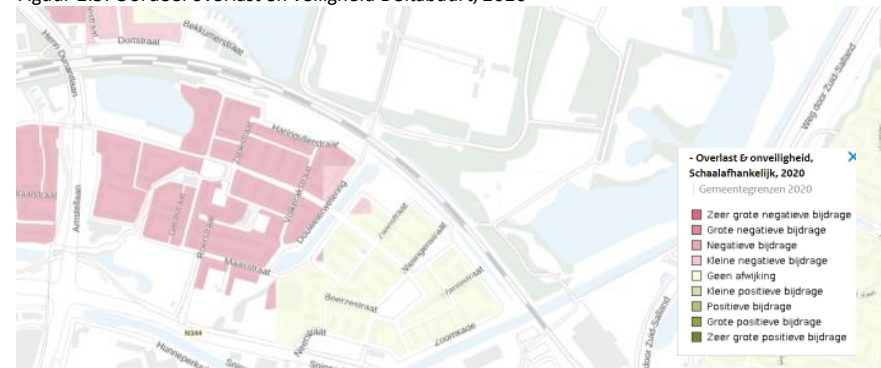
In de Leefbaarometer scoort de Deltabuurt zwak op het onderdeel leefbaarheidssituatie. Ten opzichte van 2018 is de situatie iets verbeterd. Toen was het oordeel over de leefbaarheidssituatie onvoldoende. Op het onderdeel overlast en veiligheid scoort een groot deel van de Deltabuurt negatief. Het gaat met name om het gebied rond het Deltaplein ten westen van de Douwelerwetering. Het deel aan de oostzijde van de Douwelerwetering scoort gemiddeld ten opzichte van het landelijke gemiddelde.

Figuur 2.2: Oordeel leefbaarheidsklasse Deltabuurt, 2020



Bron: Leefbaarometer, 2022.

Figuur 2.3: Oordeel overlast en veiligheid Deltabuurt, 2020



Bron: Leefbaarometer, 2022.

2.3 Leren en opgroeien

Opgroeien in een kwetsbare wijk als de Deltabuurt brengt voor kinderen en jongeren veel uitdagingen met zich mee. Binnen de Deltabuurt spelen Kindcentrum Rivierenwijk en jongerencentrum The Mall een belangrijke rol in het onderwijs en begeleiden van kinderen en jongeren.

Kindcentrum Rivierenwijk

Aan de Zaanstraat zit Kindcentrum Rivierenwijk. Het kindcentrum biedt passend onderwijs voor kinderen van 2 tot en met 13 jaar. Peuters kunnen terecht in ochtend- en middaggroepen en kinderen van 4 tot 13 jaar krijgen op de basisschool les. Daarnaast worden er dagelijks verschillende naschoolse activiteiten georganiseerd in de vorm van huiswerkbegeleiding, sport, muziek of kunst. Tot slot wordt er in de laatste drie weken van de zomervakantie de Zomerschool georganiseerd.

De school is de afgelopen jaren gegroeid en telt inmiddels bijna 360 leerlingen. In de komende periode vindt er uitbreiding plaats. De school vervult een belangrijke rol in de ontwikkeling van kinderen in de Deltabuurt. Zowel op het gebied van onderwijs, opvoeding als het ontplooiën van talenten. Het kindcentrum is een school met de één na zwaarste schoolweging van Nederland. De schoolweging wordt berekend aan de hand van vijf omgevingskenmerken: het opleidingsniveau van de ouders, het gemiddeld opleidingsniveau van alle moeders op school, het land van herkomst van de ouders, de verblijfsduur van de moeder in Nederland en of ouders in de schuldsanering zitten. In samenhang voorspellen deze kenmerken de resultaten en kansen van leerlingen. Hoe hoger de schoolweging hoe complexer de leerlingengroep en hoe groter de noodzaak voor kinderen om intensieve en extra ondersteuning te krijgen.

In de praktijk ervaart het kindcentrum dat veel kinderen met een forse (taal)-achterstand aan het onderwijs beginnen. In totaal komt 87% van de kinderen op school met een Voorschoolse Vroegtijdige Educatie-indicatie. Dit is om peuters met een (taal)achterstand beter voor te bereiden en te zorgen dat kleuters met minder achterstand naar groep 3 kunnen. Daarnaast groeien kinderen op in een omgeving waar sprake is van financiële, sociale en intellectuele armoede. Veel ouders hebben weinig onderwijs genoten en hebben moeite om de eindjes aan elkaar te knopen. Het gevolg hiervan is dat veel kinderen van huis uit niet altijd de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Zowel in de opvoeding als in begeleiding voor school.

Tijdens de lockdowns als gevolg van corona zijn de achterstanden van kinderen toegenomen. Dit geldt voor taalachterstanden maar ook achterstanden in de voorwaardelijke sfeer (zindelijkheid, motoriek, etc.). Het is overigens niet bekend of de achterstanden in Deltabuurt sterker zijn toegenomen dan in andere buurten van Deventer. Daarnaast merkt het kindcentrum op dat kinderen in de wijk in toenemende mate overlast ervaren van arbeidsmigranten. Door geluidsoverlast van arbeidsmigranten slapen kinderen minder goed.

Het kindcentrum ervaart dat de school en leerkrachten gezag lijken te hebben in wijk, waardoor zij makkelijker het gesprek aan kunnen gaan met ouders. Men ervaart dat de naschoolse opvang goed loopt, ook in samenwerking met Raster. Hoewel de sociale cohesie in de wijk onder druk staat ervaart de school dat wel dat er sprake is van een sterke sociale cohesie binnen kleine (sub)groepen. Vaak gaat het om een sterke cohesie tussen families in de wijk. Uit het gesprek met het kindcentrum komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- Het is belangrijk om de kleine groep betrokken buurtbewoners in de buurt te ondersteunen. Als deze groep kleiner wordt dan neemt de sociale controle en daarmee de leefbaarheid verder af.

- Denk goed na over hoe je de huidige bewoners benadert. De school merkt in de praktijk dat als de opkomst verplicht is, dat mensen dan ook komen. Belangrijk is om in de communicatie korte zinnen te gebruiken en zo min mogelijk tekst en bij voorkeur voorzien van een plaatje.

Jongeren centrum The Mall

Naast het Huis van de Wijk zit het jongeren centrum van de Rivierenwijk: The Mall van jongerenorganisatie Youth for Christ. Jongeren kunnen hier vrijblijvend naar binnen lopen om samen met andere jongeren en jongerenwerkers spelletjes te spelen, te praten of andere dingen waar ze zin in hebben. Het centrum is erop gericht om laagdrempelig activiteiten te ontwikkelen. Het jongeren centrum zit al 20 jaar in de buurt en is inmiddels een begrip geworden bij jongeren. Door de positieve verhalen komen ook jonge kinderen naar het jongeren centrum. Naast het jongeren centrum organiseert Youth for Christ in samenwerking met andere organisaties activiteiten voor jongeren.

Uit het gesprek met de jongerenwerker komt naar voren dat de overlast van jongeren in de Deltabuurt relatief beperkt is. Het jongeren centrum werkt hierin preventief: de jongeren veroorzaken minder overlast dan wanneer er geen centrum zou zijn. In de praktijk hebben veel jongeren het thuis niet makkelijk, maar zijn de precieze problemen vaak niet bekend. Veel jongeren zijn hier niet open over en lossen dit binnen de familie op. In het jongeren centrum komen relatief veel jongeren met een Turkse achtergrond. Zij gaan minder vaak om met jongeren zonder een migratieachtergrond. Bij de jongere kinderen in de buurt lijkt er wel meer menging van verschillende achtergronden te zijn, ook met kinderen van arbeidsmigranten. Jongerenwerkers van Raster zijn ambulante in de wijk aanwezig.

De jongeren hebben een goede binding met de Deltabuurt, ze zijn eraan gehecht. De meesten willen ook niet de buurt verlaten, maar willen wel graag verhuizen uit de portiekflats.

Wat gaat goed?

- De Deltabuurt heeft een belangrijke functie in huisvesting van lage inkomensgroepen op de Deventer woningmarkt. Dit is een van de buurten waar zij relatief snel een woning kunnen vinden.
- Er zijn verschillende kleine groepen in de wijk die een sterke binding met elkaar en de buurt hebben. Vaak familiale verbanden of mensen uit eenzelfde portiek. Zij spelen een belangrijke rol in de (kwetsbare) sociale cohesie in de buurt.
- Deze relatief kleine groep huishoudens woont prettig en wil op zijn/haar manier een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de buurt.
- Het kindcentrum speelt voor opgroeiende kinderen een belangrijke rol. Niet alleen in het onderwijs maar ook in de verbinding met de ouders. Daarmee vormt het kindcentrum samen met andere organisaties een belangrijke spil in de buurt.

Waar ligt een opgave?

- Er is een oververtegenwoordiging van kwetsbare huishoudens in de Deltabuurt; zowel in inkomenspositie als in opleidingsniveau. Het aantal kwetsbare huishoudens lijkt te zijn toegenomen.
- Veel huishoudens hebben al moeite om rond te komen. Gelet op de hoge inflatie en sterke stijging van de energielasten zal dit aantal huishoudens verder toenemen. Daar speelt mee dat geldproblemen tot stress leidt en een negatieve impact heeft op de geestelijke gezondheid van mensen.

- Het is zaak om de kleine groep betrokken buurtbewoners in de buurt te (blijven) ondersteunen. Als deze groep kleiner wordt dan neemt de sociale controle in de buurt verder af.
- Het is belangrijk om continu te blijven werken aan het onderhouden van een netwerk in de wijk. Persoonlijk contact tussen professionals en bewoners is belangrijk om te weten wat er speelt in de Deltabuurt.
- Mensen zijn onderzoeks- en 'participatiemoe'. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en plannen uitgewerkt en er heerst een gevoel van eerst zien en dan geloven. Dit begint met het oplossen van zichtbare problemen. Professionals ervaren in de praktijk dat het lastig is om buurtbewoners te bereiken en te betrekken.
- Kinderen en jongeren in de Deltabuurt hebben extra ondersteuning en begeleiding nodig. Hier ligt een opgave in het verkleinen van (taal)achterstanden en het vergroten van baanzekerheid (toekomstperspectief).

3 Woningvoorraad

Belangrijke rol in de huisvesting van lage inkomensgroepen

De Deltabuurt speelt op de Deventer woningmarkt een belangrijke rol in de huisvesting van huishoudens die (vaak snel) aangewezen zijn op betaalbare huisvesting. Denk aan starters op de woningmarkt, lagere inkomensgroepen en arbeidsmigranten. De buurt telt bijna 1.300 woningen en wat opvalt is het hoge aandeel particuliere huurwoningen. Circa 41% van de woningvoorraad is een particuliere huurwoning en dit ligt beduidend hoger dan het gemiddelde in Deventer (15%). Daarnaast is 36% een koopwoning en 23% een huurwoning van een corporatie.

Weinig diversiteit in de woningvoorraad

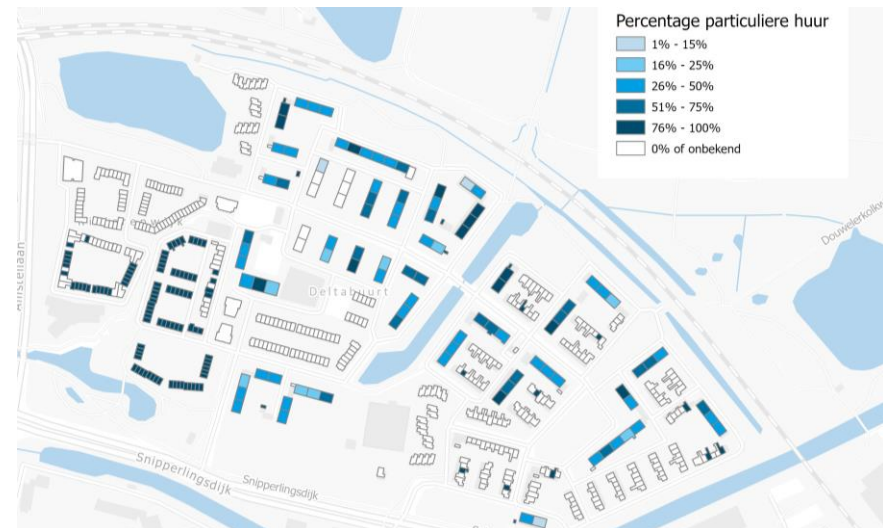
De buurt is gebouwd in de periode 1960 tot 1970 en bestaat grotendeels uit portiek-etagewoningen en rijwoningen. Deze woningen dateren uit een periode waarin de focus lag op snel bouwen van woningen en minder op kwaliteit. Een groot deel van deze woningen is verouderd. Ze zijn gehorig, niet altijd even goed onderhouden en ook laat de energetische kwaliteit te wensen over. Er is weinig differentiatie in prijsniveau en er staan relatief weinig geschikte woningen. In de laatste jaren is overigens een deel van het woningaanbod gewijzigd door herstructurering. Aan de west- en zuidzijde van het Deltaplein is veel vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Het gaat hierbij om nieuwbouw aan de Zaanstraat, de Geulstraat en de Maasstraat. Op dit moment wordt nieuwbouw gerealiseerd aan de Ganzendiepstraat.

Hoog aandeel particuliere huur

De afgelopen jaren zijn er veel woningen opgekocht door particuliere investeerders. Deze woningen worden vervolgens ingezet als beleggingsobject. Vanwege de relatief lage koopprijzen zijn de appartementen in de Deltabuurt

een interessant beleggingsobject en kunnen investeerders een relatief hoog rendement halen. Deze investeerders verhuren de woningen aan 'reguliere' huishoudens of 'verkameren' de woning voor huisvesting van arbeidsmigranten. Hierdoor komt de leefbaarheid onder druk te staan. Er wonen steeds minder mensen met een binding met de buurt en dit heeft een negatief effect op zowel de portieken als de buitenruimte. Binnen Deventer is de Deltabuurt de buurt met het hoogste aandeel particuliere investeerders. Uit data van het Kadaster blijkt dat in de periode 2018 tot en met 2021 34% van de verkochte woningen is opgekocht door een investeerder. Dit ligt fors hoger dan het aandeel opgekochte woningen in de rest van de gemeente (namelijk 7%). Hierdoor is het aandeel particuliere huurwoningen in de Deltabuurt in de periode 2016 tot 2021 gestegen van 30% naar 41%. In de gemeente is het aandeel beperkt gestegen van 13% naar 15%.

Figuur 3.1: Aandeel particuliere huur per complex



Bron: Gemeente Deventer, 2022.

Het woningbezit in de buurt is sterk versnipperd en telt veel verschillende particuliere eigenaren. Dit maakt het in de praktijk lastig om afspraken te maken over leefbaarheidsproblemen, onderhoud van woonblokken of het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarbij geldt dat er grote verschillen zijn tussen particuliere verhuurders. Waar een aantal verhuurders het beste voor hebben voor hun huurders is er ook een grote groep die gaat voor winst-maximalisatie. Dit betekent zo min mogelijk investeren in de woning en een zo hoog mogelijk rendement halen.

Invoering opkoopbescherming

Om te voorkomen dat het aantal particuliere huurwoningen toeneemt in de Deltabuurt heeft de gemeente opkoopbescherming ingevoerd. Dit betekent dat woningen niet mogen worden gekocht om te worden verhuurd, maar dat de koper de woning zelf moet bewonen. Om een woning te verhuren moet een verhuurvergunning worden aangevraagd en in de Deltabuurt worden deze niet meer afgegeven. In de praktijk betekent dit dat er geen nieuwe particuliere huurwoningen meer bij komen.

Rol Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

In de Deltabuurt zijn 37 VvE's actief die voor het beheer en onderhoud van de flat verantwoordelijk zijn. Dit betekent dat zij een meerjarenonderhouds-planning op moeten stellen samen met een begroting om het onderhoud uit te kunnen voeren. Vaak hebben zij een beheerorganisatie ingehuurd om het beheer en onderhoud uit te voeren. Hierbij is het belangrijk dat er voldoende geld gereserveerd wordt om de kosten voor beheer en onderhoud te kunnen dragen. In de praktijk is dit echter niet altijd het geval. Een deel van de VvE's hebben te weinig organiserend vermogen, of de kaspositie is onvoldoende om verbeteringen aan het complex door te voeren. Deze VvE's hebben echter een belangrijke rol in het doen van investeringen in de woonblokken en daarmee het aanzien van de wijk. Het is daarom van belang dat deze VvE's goed zijn

georganiseerd en daadkrachtig zijn. In de verdere uitwerking op het vlak van woningverbetering, verduurzaming, verkamering - en daarmee ook de verbetering van de leefbaarheid - spelen zij een belangrijke rol.

Overlast door kamerbewoning

In de buurt is sprake van zowel legale als illegale kamerverhuur aan arbeidsmigranten. De gemeente Deventer heeft in totaal 81 vergunningen afgegeven voor legale kamerverhuur. Deze vergunningen bieden ruimte voor de verhuur van 310 kamers. Het is verboden om zonder vergunning een zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot de NHG-grens om te verhuren als onzelfstandige woonruimte (kamers). Hiervoor is een omzettingsvergunning nodig en deze worden in de Deltabuurt niet meer afgegeven. De kamerverhuur concentreert zich met name in complexen aan de Haringvlietstraat, de Volkerakstraat, de Geleenstraat en enkele complexen aan de Deltalaan. Naast legale kamerverhuur komt er ook illegale kamerverhuur voor. Hoeveel panden dit betreft is niet bekend, maar dat dit leidt tot grote overlast is wel duidelijk. In de praktijk gaat het vaak om arbeidsmigranten die er voor een relatief korte periode wonen. Buurtbewoners ervaren overlast door geluid, vernielingen in de portieken en afval op straat.

Slechte woonsituatie arbeidsmigranten

Naast de overlastsituaties door kamerbewoning is de andere kant van de medaille dat zich schrijnende situaties voordoen bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Zij delen vaak tegen hoge kosten met meerdere mensen een ruimte. In sommige gevallen moeten arbeidsmigranten € 80 tot € 100 per week betalen voor een matras. Uit de gesprekken komt naar voren dat achter deze huisvesting vaak malafide uitzendbureaus zitten. Daarbij zijn er signalen dat veel mensen niet durven te klagen over hun woonsituatie uit angst uit huis gezet te worden of hun werk kwijt te raken.

Handhaving in de praktijk lastig

Bij illegale kamerbewoning treedt de gemeente handhavend op. Dit kan echter alleen als uit controle blijkt dat er sprake is van illegale kamerbewoning. Bij legale kamerbewoning blijkt het in de praktijk lastig om te controleren hoeveel arbeidsmigranten woonachtig zijn in het pand. De gemeente constateert dat er soms meer personen worden gehuisvest dan is toegestaan en deze mensen staan niet geregistreerd in de Basisregistratie Personen (BRP). Daarbij geldt dat controles arbeidsintensief zijn en het niet zomaar mogelijk is om zonder toestemming van de bewoners het pand te betreden. Dit geldt in het bijzonder voor panden met een kamervergunning.

Figuur 3.2: Overzicht aantal kamers per complex o.b.v. verleende vergunningen



Bron: Gemeente Deventer, 2022.

Bezit woningcorporaties

Rentree heeft 261 huurwoningen in de Deltabuurt en Woonbedrijf ieder1 52 woningen. Het bezit van Rentree bestaat uit relatief veel nieuwe woningen, bijna 60% is gebouwd in de periode 2013 tot en met 2016. Daarnaast dateert 14% uit 1997. Het bezit van Rentree uit de jaren '60 is relatief beperkt, namelijk 26%. De voorraad bestaat voor een kwart uit rijwoningen en de rest uit appartementen. In totaal heeft Rentree 94 appartementen zonder lift. Het bezit dat dateert uit de jaren '60 is sterk versnipperd, en in verschillende woonblokken heeft Rentree maar enkele woningen in bezit. Dit komt overigens niet door verkoop van bezit, maar omdat Rentree in het verleden gespikkeld bezit heeft overgenomen van een belegger. In deze woningblokken heeft Rentree dan ook geen meerderheid in de VvE. Een deel van deze appartementen, in blokken waar Rentree al een minderheidsbelang had én waar het beheer op orde was, zijn incidenteel appartementen verkocht. Daarmee is de rol en invloed van Rentree bij onderhoud, renovatie en verduurzaming relatief beperkt. De gemiddelde mutatiegraad in het bezit van Rentree (7,2%) lag in 2021 iets hoger dan gemiddeld in Deventer (6,2%).

Tabel 3.1: Samenstelling woningvoorraad Rentree en ieder1 naar type

Woningtype	Rentree	Woonbedrijf ieder1
Appartement zonder lift	94	21
Appartement met lift	78	0
Rijwoning	89	0
Seniorenwoning	0	31
Totaal	261	52

Bron: Rentree 2022, Woonbedrijf ieder1 2022.

De voorraad van Woonbedrijf ieder1 bestaat uit appartementen zonder lift (Deltalaan) en grondgebonden seniorenwoningen (Neerstraat en Grevelingenstraat). Dit bezit dateert uit de jaren '60 en '70. Woonbedrijf ieder1 verkent overigens de mogelijkheden om op termijn nieuwbouw te realiseren.

Tabel 3.2: Samenstelling woningvoorraad Rentree en ieder1 naar bouwjaar

Bouwjaar	Rentree	Woonbedrijf ieder1
1956 - 1970	70	21
1971 - 1985	0	31
1986 - 2000	37	0
2000 en verder	154	0
Totaal	261	52

Bron: Rentree 2022, Woonbedrijf ieder1 2022.

Wat gaat goed?

- De Deltabuurt vormt een belangrijke rol op de Deventer woningmarkt in de huisvesting van lage inkomensgroepen en spoedzoekers. Zij kunnen in deze buurt relatief snel een woning vinden.
- De gemeente heeft steeds meer instrumenten tot haar beschikking om de ongewenste effecten van 'verkamering' tegen te gaan. Bijvoorbeeld door opkoopbescherming en de inzet van omzettingsvergunningen.

Waar ligt een opgave?

- Er is weinig diversiteit in het woningaanbod. Er zijn relatief weinig koopwoningen en er zijn veel particuliere huurwoningen. Het huidige aanbod concentreert zich met name op het huisvesten van lage inkomensgroepen of huishoudens die snel en/of tijdelijk een woning nodig hebben. Deze groepen betalen relatief hoge huren.
- Huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet alleen tot overlastsituaties voor de buurt maar ook tot uitbuiting. Aanpak van malafide uitzendbureaus.
- Een groot deel van de woningvoorraad dateert uit de jaren '60 en is slecht geïsoleerd en onderhouden. Door het grote aantal woningeigenaren die zelf de woning bewonen of de woning verhuren is het lastig om te komen tot een gezamenlijke aanpak (ten aanzien van renoveren of verduurzaming).

4 Energietransitie

In de komende jaren ligt er een belangrijke opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad en de warmtevoorziening. Enerzijds om te voldoen aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord en anderzijds om de hoge energielasten van huishoudens te verlagen. In 2050 moet de Nederlandse woningvoorraad namelijk CO₂-neutraal zijn. Dit betekent dat de woningen geïsoleerd moeten worden en dat de warmtevoorziening en elektra op een duurzame wijze wordt opgewekt.

Betaalbaarheid van de energielasten

De kosten van energielasten zijn als gevolg van de oorlog in Oekraïne in de afgelopen periode fors gestegen. Daarnaast winnen we steeds minder gas uit Groningen en is Nederland afhankelijk van inkoop van gas uit het buitenland. Voor veel huishoudens is het steeds lastiger om de energierekening te blijven betalen. Huishoudens in de Deltabuurt worden hierdoor extra hard geraakt. Een grote groep huishoudens leeft op of rond het sociaal minimum en heeft al moeite om de eindjes aan elkaar te knopen. Daarnaast is een groot deel van de woningvoorraad slecht geïsoleerd en hebben huishoudens te maken met relatief hoge kosten vanwege het verouderde warmtenet.

Groot deel woningen slecht geïsoleerd

Het verduurzamen van de woningvoorraad is in de Deltabuurt om meerdere redenen complex. Een groot deel van het bezit is verouderd en dit vraagt om grootschalige ingrepen, er zijn veel verschillende woningeigenaren en er zijn veel slecht functionerende VvE's. Daarbij geldt dat er veel particuliere verhuurders zijn die het verdienmodel hebben om zoveel mogelijk rendement te halen tegen zo laag mogelijke kosten. Zij zullen niet snel geneigd - en bereid - zijn om te investeren in het verduurzamen van hun vastgoed. Toch zijn

er wel degelijk een aantal particuliere verhuurders die hun bezit willen verduurzamen en daar ook plannen voor uitwerken. Zij lopen echter tegen een aantal praktische problemen aan:

- De woningen zijn verouderd en dit vraagt om extra grote investering om te verduurzamen.
- Men moet de ruime meerderheid van de eigenaren in de VvE meekrijgen voor het nemen van een investeringsbesluit.
- Niet alle eigenaren hebben de financiële ruimte.
- De bouwkosten stijgen zeer snel waardoor het steeds lastiger wordt om de investering rond te krijgen.

De rijksoverheid heeft recent bepaald dat woningcorporaties en particuliere verhuurders vanaf 2030 geen woningen meer mogen verhuren met een energielabel E, F of G. Dit wordt wettelijk verplicht en gaat dus ook gelden voor particuliere verhuurders. Dit betekent dat particuliere verhuurders verplicht worden om een eerste stap te zetten in het energetisch verbeteren van de woning. Verscherping van landelijke wet- en regelgeving kan er mogelijk toe leiden dat eigenaren gedwongen worden om te investeren in hun woning.

Als we kijken naar de energielabels van de woningvoorraad dan zijn het met name de appartementen zonder lift rond Deltalaan met een slecht energielabel. Veel van deze complexen hebben een D of een F-label. Daarnaast heeft een groot deel van de laagbouwoningen uit de jaren '60 een D of een F-label. De nieuwbouwoningen aan de Zaanstraat e.o., Maasstraat e.o. en de Roerstraat heeft overwegend een A-label.

Figuur 4.1: Woningvoorraad naar energielabelklasse, 2022



Bron: RVO, 01-07-2022.

Warmtenet staat onder druk

Het verduurzamen en toekomstbestendig maken van het warmtenet is één van de meest complexe opgaven in de Deltabuurt in de komende jaren. In de Deltabuurt ligt namelijk een warmtenet waar 35 VvE's op zijn aangesloten. Er zijn twee gasgestookte ketelhuizen (Botlekstraat en Vliststraat) waarin de gasketels staan om de warmte te genereren. De VvE's zijn via een warmteleiding aangesloten op het warmtenet. De VvE's kopen de warmte in bij het warmtebedrijf Ennatuurlijk en levert deze door aan de individuele bewoners.

De eigendomssituatie is als volgt:

- Ennatuurlijk is eigenaar en verantwoordelijk voor het onderhoud van het ketelhuis en de warmteleidingen tot en met de afleverset in het woonblok.
- De VvE's zijn eigenaar en verantwoordelijk voor de warmteleidingen vanaf de warmtemeter in het woonblok naar de individuele appartementen in het betreffende woonblok.
- Ennatuurlijk is eigenaar van de verdamper-/warmtemeters in de appartementen/woningen.

Ennatuurlijk heeft als eigenaar van het ketelhuis en de warmteleidingen de plicht om warmte te leveren. Mocht er een storing zijn dan neemt een backupinstallatie de levering van de warmte over. Om er voor te zorgen dat het warmtenet functioneert voert Ennatuurlijk volgens een meerjaren-onderhoudsplanning het onderhoud uit. Dit onderhoud is alleen van toepassing op het gedeelte tot en met de warmtemeter. De VvE's zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de warmteleidingen in het woonblok. Als er een storing is in het woonblok, bijvoorbeeld door een lekkage, dan valt dit buiten de verantwoordelijkheid van Ennatuurlijk.

In de afgelopen vijf jaar zijn er vijf storingen geweest aan het warmtenet. Uit cijfers van Ennatuurlijk komt naar voren dat de storing 3x werd veroorzaakt door een lekkage binnen het betreffende woonblok. Daarnaast werd 1 storing veroorzaakt door communicatie en 1 storing door een spanningsdip.

Tabel 4.1: Aantal en oorzaak storingen warmtenet Deltabuurt (geregistreerde meldingen)

Jaar	Botlekstraat	Vliststraat
2018	1 (Communicatie)	1 (Lekkage onder fundering)
2019		1 (Spanningsdip)
2020		
2021	2 (Lekkage binnen installatie)	
2022		

Bron: Ennatuurlijk (november 2022).

Hoe worden de kosten berekend?

Ennatuurlijk stelt 1x per jaar de kosten voor de levering van warmte aan de VvE's vast. De kosten worden bepaald op basis van de inkoopstromen voor gas en onderhoud van het warmtenet. Hierbij geldt dat Ennatuurlijk vanuit het oorspronkelijk gemeentelijke contract geen winst mag maken op de warmtelevering. Omdat het gasgestookte ketelhuizen betreft is de gasprijs een bepalende factor in de kosten. De kosten worden rechtstreeks doorberekend aan de VvE's en daarom is er sprake van een zogenaamd Business to Business contract. Omdat het niet een Business to Consumer contract betreft en aangezien het gemeentelijke contract zo bepaalt, valt de prijs voor warmte niet onder de maximale tarieven die jaarlijks worden vastgesteld door de Autoriteit Consument & Markt (ACM).

Waar liggen de uitdagingen in de komende jaren?

- De meeste VvE's hebben onvoldoende middelen gereserveerd voor onderhoud van de warmteleidingen in het woonblok.
- De ketelhuizen zijn gasgestookt en zullen in het kader van de energietransitie moeten worden verduurzaamd. Hier zijn geen plannen voor en de technische mogelijkheden zijn vooralsnog beperkt. Geothermie is geen optie omdat het gebied in een waterwingebied ligt. Daarnaast zijn er ook geen mogelijkheden om te profiteren van restwarmte vanuit bijvoorbeeld nabijgelegen industrie. De aanleg van PVT-panelen (dit is een hybride zonnepaneel die warmte en elektriciteit opwekt) op daken is een optie, maar dit zou betekenen dat de woningen beter geïsoleerd moeten worden. En ook hierbij geldt dat hier geen reservering voor is gemaakt en dat alle woningeigenaren moeten instemmen.
- Een aantal VvE's onderzoeken de mogelijkheid om hun complex te verduurzamen en af te koppelen van het warmtenet. Als dit gebeurt zullen de kosten voor de overgebleven VvE's hoger worden.

- Het huidige contract tussen Ennatuurlijk en de VvE's bieden geen mogelijkheden om de kosten anders te berekenen.
- In de Deltabuurt wonen veel huishoudens met een laag inkomen. Omdat de kosten van het warmtenet gekoppeld is aan de gasprijs worden bewoners geconfronteerd met hoge energielasten. De lasten dreigen daarmee onbetaalbaar te worden.
- Er is vooralsnog geen samenwerking tussen de partijen, de VvE's en Ennatuurlijk. Hierdoor houden partijen elkaar 'gegijzeld' en wordt er geen actie ondernomen voor het oplossen van het probleem.

Welke stappen moeten worden gezet richting een oplossing?

- Er moet een gezamenlijk scenario worden uitgewerkt voor het verduurzamen van de warmtevoorziening van de Deltabuurt. De gemeente moet zich bezinnen op de vraag of zij voor zichzelf een rol ziet in het opstarten van deze scenariokeuze. Formeel heeft de gemeente nu geen rol in het warmtenet in de Deltabuurt. Maar we zien dat partijen elkaar nu ongewild 'gegijzeld' houden en denken dat dat alleen opgelost kan worden door inmenging van buiten.
- Welke rol kan en wil de gemeente Deventer hierin spelen en wat zijn de consequenties van deze rolname? Ook dat moet verkend worden.
- De woningeigenaren hebben onvoldoende geld gereserveerd om te investeren in het verduurzamen van de woning, dan wel in de warmteleidingen in het woonblok. Er zal dus een externe financiering gevonden moeten worden.

Warmtenet én gasaansluiting

Dat een deel van de woningen aangesloten is op het warmtenet betekent overigens niet dat deze woningen geen gasaansluiting hebben. Voor koken en het verwarmen van water (via een geiser) zijn de woningen aangesloten op een gasleiding.

Wat gaat goed?

- Enkele VvE's onderzoeken de mogelijkheid om het woonblok te verduurzamen en op blokniveau. Ervaringen van deze VvE's kunnen worden benut voor het verduurzamen van de overige VvE's.

Waar ligt een opgave?

- Het huidige warmtenetsysteem is niet toekomstbestendig. Het is verouderd, niet duurzaam en leidt tot hoge kosten voor de bewoners. Dit raakt deze groep extra hard omdat het veelal lage inkomens betreft. Hier moet in de komende jaren een alternatief voor gevonden worden.
- Een groot deel van de woningen is van slechte energetische kwaliteit en veel VvE's hebben geen reservering opgenomen in hun meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). Er zijn dus niet of nauwelijks financiële middelen voorhanden om de complexen te verduurzamen.

5 Openbare ruimte

Een wijk met veel groen

De inrichting van de Deltabuurt is typisch voor naoorlogse buurten uit deze periode. De wijk wordt aan de noordzijde begrenst door het spoor en aan de zuidzijde door de Snipperlingsdijk. De (verdiepte) Amstellaan vormt de scheiding tussen de Deltabuurt en de Rivierenbuurt. Binnen de Deltabuurt vormt de Deltalaan een belangrijke verkeersas. De wijk wordt getypeerd door veel portiek-etagewoningen (appartementen zonder lift) die worden omringd door veel groen. Dit betekent overigens niet dat buurtbewoners het groen altijd even goed waarderen. Zij geven aan dat het onderhoud van hagen en struiken niet altijd even goed gebeurt. Op de groenstroken tussen de woningen staan verschillende kleinschalige speelvoorzieningen voor kinderen.

Het Deltaplein is het centrale punt in de wijk waar verschillende (winkel)-voorzieningen zijn gevestigd. Naast de Lidl gaat het onder andere om een Turkse supermarkt, een pizzeria, een bakker en een snackbar.

Overlast door bijzettingen en zwerfafval

Buurtbewoners ervaren veel overlast van bijzettingen en zwerfafval op straat. Het gaat hierbij specifiek om het illegaal bijplaatsen van afval naast ondergrondse afvalcontainers, het plaatsen van huisraad op straat en in portieken en zwerfafval. In tegenstelling tot sociale problematiek, armoede en illegale kamerbewoning is dit een duidelijk zichtbaar probleem. Toch hebben deze problemen wel degelijk met elkaar te maken.

Diftar-systeem

In de gemeente Deventer is de afvalstoffenheffing gebaseerd op gedifferentieerde tarieven (diftar). De afvalstoffenheffing bestaat uit een vast

deel en een variabel deel. De variabele kosten worden bepaald op basis van het aantal keer dat men restafval in de ondergrondse container stopt. Via een pasje kan men gebruik maken van een afvalcontainer en bewoners betalen per aanbieding. Voor GFT of PMD worden geen kosten gerekend. Diftar wordt gebruikt als stimulans om afval te scheiden. Hoe beter mensen hun afval scheiden, hoe lager de kosten uitvallen.

Achterliggende oorzaken bijzettingen

De praktijk is echter dat veel mensen hun afvalzak naast de container plaatsen in plaats van in de container. Uit de gesprekken komt naar voren dat hier diverse redenen aan ten grondslag liggen. Het blijkt dat particuliere verhuurders niet altijd afvalpassen verstrekken aan hun huurders. Dit lijkt met name te spelen bij (illegale) kamerverhuur. Daarnaast zijn mensen niet altijd bekend met de regels of onverschillig om het afval op een juiste wijze aan te bieden. Deze onverschilligheid hoeft overigens niet alleen voort te komen uit onwil, maar kan ook het gevolg zijn van mensen die het leven minder goed kunnen 'overzien'. Tot slot speelt er ook nog een financieel motief: door afval naast de container te plaatsen kan men kosten besparen.

Dit leidt tot ergernis bij bewoners die het afval wel op de juiste wijze in de containers plaatsen. Zij hebben last van afval op straat en ervaren een gevoel van onrechtvaardigheid. Zij zien dat anderen niet betalen voor het afval en constateren dat het afval 'toch wel wordt opgehaald door Circulus'.

De gemeente werkt momenteel diverse maatregelen uit om de situatie te verbeteren. Bijvoorbeeld door het mogelijk te maken om kleinere afvalzakken tegen lagere kosten in de containers te doen. Daarnaast worden woning-eigenaren actief aangesproken als geconstateerd wordt dat er veel (zwerf)afval rond het woonblok ligt. Hierbij kunnen lessen worden geleerd uit de Pilot Voorstad waar in de omgeving van de Rielerweg woningeigenaren worden

aangesproken op het dumpen van afval en het (niet)verstrekken van afvalpassen aan huurders.

Initiatieven om de wijk schoon te houden

Er zijn verschillende initiatieven om samen met buurtbewoners de wijk schoon te houden en zwerfafval te ruimen. Eén van deze initiatieven is de 'Schoon Familie' van Circulus. Zijn stimuleren bewoners bij het schoonmaken (en houden) van de buurt. Dit doen zij onder andere door elke maand een opruimactie te organiseren. In de Deltabuurt ervaren zij wel dat het, in vergelijking tot andere buurten, lastig is om een groep betrokken bewoners op de been te krijgen.

Parkeeroverlast

Uit de gesprekken met buurtbewoners komt regelmatig parkeeroverlast naar boven. Zeker in de omgeving van de Grevelingenstraat, de Haringvlietstraat en de Volkerakstraat wordt veel overlast ervaren. Er zijn veel auto's en busjes (voornamelijk van arbeidsmigranten) en deze staan overal geparkeerd. Ook op plekken waar het eigenlijk niet kan en tot gevaarlijke situaties leidt.

Wat gaat goed?

- Bewoners waarderen het groene karakter van de wijk.
- Het mogelijk maken om kleinere afvalzakken aan te bieden voor de ondergrondse container. Dit bespaart kosten en mensen kunnen eerder restafval wegbrengen.

Waar ligt een opgave?

- Inwoners ervaren veel overlast van afvalbijzetting en zwerfafval. Dit heeft verschillende oorzaken: armoede, complexiteit van het systeem, verhuurders die geen afvalpasjes verstrekken, onverschilligheid, etc.
- Er is veel overlast van huisraad dat aan de weg of in het portiek wordt geplaatst.
- De parkeeroverlast en -druk in bepaalde delen van de buurt moet worden teruggebracht.

6 Gewenste ontwikkelrichting

In de vorige hoofdstukken is in beeld gebracht wat er speelt in de Deltabuurt en waar de belangrijkste aandachtspunten liggen. Wat gaat er goed en wat kan beter? In dit hoofdstuk staat de gewenste ontwikkelrichting voor de wijk centraal. Wat willen we de komende jaren bereiken en welke concrete stappen gaan we hiervoor zetten?

Onze ambitie voor de Deltabuurt

We constateren dat de Deltabuurt in Deventer een belangrijke rol heeft in het huisvesten van lagere inkomensgroepen op de woningmarkt. Dit zien we als de kracht van de wijk en dit willen we graag zo behouden. Ook duidelijk is dat er de nodige opgaven liggen die moeten worden opgepakt om te zorgen dat de Deltabuurt een goed functionerende buurt wordt waar mensen prettig wonen. Het gaat hierbij onder andere om de energietransitie, de rol van het Huis van de Wijk en de positie van kinderen en jongeren.

In de komende jaren staan daarom de volgende drie ambities centraal:

1. De basis op orde
2. Een wijk waar mensen prettig wonen
3. Ruimte bieden voor kansen

Het uitgangspunt is dat de 'basis op orde' is. Hiermee bedoelen we dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is. Dat de woningen kwalitatief in orde zijn en de energievoorziening duurzaam en toekomstbestendig is. Maar ook dat de ondersteuning van maatschappelijke en welzijnsorganisaties op orde is. De Deltabuurt moet voor bewoners een buurt zijn waar zij prettig wonen en trots op kunnen zijn. Onze derde ambitie is ruimte bieden voor kansen. Dit doen we door te zorgen dat de welzijnsbasis voor volwassenen op orde is. Dus doorgaan

(en zorgen voor continuïteit) van de maatregelen die al worden genomen. Denk aan de persoonlijke benadering, zorgen voor 'vaste gezichten' in de wijk. Daarnaast zetten we ons de komende jaren extra in op de groei en ontwikkeling van kinderen en jongeren.

Deze ambities zijn geconcretiseerd in vier programmalijnen:

- Sociale balans: 'kansen bieden en benutten'
- Energietransitie: 'naar een stabiele, betaalbare energievoorziening'
- Openbare ruimte: 'schoon, heel en veilig'
- Woningvoorraad: 'toekomstbestendig en leefbaar'

Per programma geven we een beschrijving van de doelen die we willen bereiken en de stappen die we daarvoor zetten.

Aanpak warmtenet en energietransitie essentieel voor toekomst Deltabuurt

Duidelijk is dat er veel opgaven liggen in de Deltabuurt. Toch is de aanpak van het warmtenet en het begeleiden van de energietransitie in de komende jaren essentieel om van de Deltabuurt een toekomstbestendige buurt te maken. Tegelijkertijd ligt hier ook de meest ingewikkelde opgave: het vraagstuk is complex, er zijn veel partijen bij betrokken en de aanpak vraagt om een grote investering. Een succesvolle aanpak van het warmtenet en de energietransitie is noodzakelijk om ook andere aandachtspunten in de wijk te verbeteren. Denk aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad, verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten en de uitstraling van de wijk.

Sociale balans: ‘kansen bieden en benutten’

Wat willen we bereiken?

Meedoen en ontmoeten

Het is van belang dat de gemeente samen met haar maatschappelijke partners structureel aanwezig is in de buurt. De aanwezigheid is gericht op het opbouwen van relaties en het vergroten van het netwerk in de buurt. Dit is nodig om te weten wat er leeft en speelt in de buurt. Waar buurtbewoners tegen aan lopen en welke behoeften er zijn. Op basis hiervan kan gericht op de vraag van bewoners worden ingespeeld. Bij het opbouwen van duurzame relaties is continuïteit van groot belang. Het gaat hierbij om continuïteit van vaste aanspreekpunten als het programma-aanbod.

De buurtgesprekken, die rond de zomer van 2022 zijn opgestart, zijn een goede manier om buurtbewoners beter te leren kennen. Deze gesprekken sluiten aan bij het karakter van de Deltabuurt. Tijdens deze gesprekken worden op een laagdrempelige manier contacten gelegd en kunnen mensen terecht met vragen of ideeën. De komende jaren verlengen we de buurtgesprekken volgens de huidige systematiek met de buurtmaker.

Het Huis van de Wijk kan een belangrijke rol spelen als centraal punt in de buurt die toegankelijk is voor alle buurtbewoners. Hierbij is het van belang dat het buurthuis op een laagdrempelige manier uitnodigt tot ontmoeting, een breed activiteiten aanbod aanbiedt voor verschillende doelgroepen en een rol speelt in de informatievoorziening. Op dit moment constateren we dat het Huis van de Wijk deze rol nog onvoldoende invult. In de Deltabuurt ligt er een grote opgave en hierbij is het buurtcentrum afhankelijk van de inzet van vrijwilligers. Om deze rol beter in te vullen moeten er keuzes gemaakt worden over de exploitatie en eigenaarschap. Belangrijk is om een afweging te maken in de

gewenste ontwikkelrichting: doorgaan op de huidige voet of interveniëren om een verandering teweeg te brengen (maatwerk). Daarbij moet ook een afweging gemaakt worden tussen de kosten en baten.

Leren en opgroeien

De kansen die kinderen op jonge leeftijd krijgen zijn sterk bepalend voor de rest van hun leven. In de Deltabuurt groeien veel kinderen op die met een forse achterstand aan het onderwijs beginnen. Vroege achterstanden in vaardigheden – en wanneer deze niet worden ingelopen – hebben negatieve gevolgen voor de lange termijn. Denk aan minder kansen op de arbeidsmarkt en een groter risico op armoede. Om de kansenongelijkheid te verkleinen besteden we in de komende jaren extra aandacht aan de groei en ontwikkeling van kinderen en jongeren. Hierbij kiezen we nadrukkelijk voor de leeftijdsgroep tot 18 jaar. Dit sluit aan bij inspiratie die we hebben opgehaald uit de ‘Rotterdamse aanpak’. In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) ligt een sterke focus in het opkrikken van schoolprestaties. Door niet alleen te focussen op basisschoolleerlingen, maar nadrukkelijk ook jongeren in de leeftijdsfase daarna. Hier spelen verschillende (maatschappelijke) organisaties een rol en ligt er commitment voor een langere periode.

Het Kindcentrum Rivierenwijk is een belangrijke ontwikkelplek voor kinderen in de Deltabuurt en speelt een belangrijke rol in het maken van een ‘goede start’ in het leven. Naast educatie biedt het kindcentrum ondersteuning bij opvoeding, kinderopvang, voorschoolse opvang en naschoolse activiteiten. Het kindcentrum is voor kinderen in de leeftijd van 2 tot en met 13 jaar een centrale plek in de wijk. De ondersteuning en activiteiten zijn erop gericht om achterstanden in te halen (denk taal of sociale vaardigheden), het bieden van kansen en het ontplooiën van talenten. Dit begint bij de voorschoolse voorziening waar peuters van 2 tot 4 jaar in een vertrouwde omgeving leren en spelen. Hierbij wordt aandacht gegeven aan taalontwikkeling, creativiteit en

persoonlijke ontwikkeling. Met de naschoolse activiteiten komen kinderen in aanraking met sport, spel en cultuur.

Er is al veel samenwerking tussen het kindcentrum, maatschappelijke organisaties en verenigingen. Toch liggen er kansen om deze samenwerking verder te versterken en te coördineren. Hierdoor voorkomen we mogelijke overlap in de programma's. Voorop staat dat we een goed aanbod aan activiteiten aanbieden dat aansluit bij de behoefte van kinderen en jongeren en helpt om achterstanden te verkleinen en kansen te vergroten. Om de samenwerking te versterken werken we met alle samenwerkingspartners (denk aan scholen, maatschappelijke organisaties, welzijnswerk en sportverenigingen) een gezamenlijke pedagogische aanpak uit. Dit moet ertoe leiden dat alle wijkpartners vanuit eigen kracht en vanuit een gezamenlijk en eenduidig pedagogisch gedachtegoed bijdragen aan een positief opvoed- en opgroei-klimaat voor de jeugd in de wijk. Door gezamenlijk dezelfde boodschap uit te spreken wordt dit versterkt.

De overgang van de basisschool naar de middelbare school is voor veel kinderen een grote stap. Om te voorkomen dat kinderen 'afstromen' is het belangrijk om ze hierin te blijven begeleiden. Op dit moment kunnen leerlingen uit het voortgezet onderwijs in het kindcentrum terecht voor huiswerkbegeleiding. Dit wordt georganiseerd vanuit Raster. Het is belangrijk dat dit voortgezet wordt, en waar mogelijk geïntensiveerd.

Ondersteuning bieden

Er wonen veel huishoudens in de buurt die hulp of begeleiding nodig hebben. Buurtwerkers, jongerenwerkers en het Voor-Elkaar-Team spelen een belangrijke rol in het in beeld krijgen van deze groep en hen richting de juiste hulp of ondersteuning te begeleiden. Dit kan zowel informele als professionele ondersteuning zijn. Denk bijvoorbeeld aan ondersteuning op het vlak van zorg, financiën of het aanvragen van diverse regelingen.

Om goede ondersteuning te kunnen bieden is het belangrijk dat bewoners weten waar ze met welke vragen terecht kunnen. De persoonlijke benadering speelt hierin een belangrijke rol. Daarnaast helpt het als bewoners op een centraal punt op een laagdrempelige wijze terecht kunnen met vragen. Zoals eerder aangegeven is hierin een belangrijke rol weggelegd voor het Huis van de Wijk. De communicatie richting bewoners moet helder en toegankelijk zijn. En ook te begrijpen zijn door mensen die de Nederlands taal minder machtig zijn.

Welke stappen gaan we zetten?

Acties korte termijn

- Samen met maatschappelijke partners zijn we structureel aanwezig in de wijk. We signaleren en spelen in op de vragen en behoeften vanuit de wijk door middel van maatwerk. Dit is een doorlopende actie.
- We zetten de buurtgesprekken door. Deze laagdrempelige vorm van wijkconsultatie wordt jaarlijks herhaald.
- We faciliteren laagdrempelige ontmoeting tussen bewoners. Het Huis van de Wijk speelt hier een belangrijke rol in.
- Samenwerkingspartners werken een gezamenlijke pedagogische wijkaanpak uit (wijkwaardens).

Acties middellange termijn

- De rol en positie van het Huis van de Wijk wordt versterkt. Dit doen we door:
 - Besluit nemen over toekomst van het Huis van de Wijk (welke functie moet het hebben / maatwerkaanpak)
 - Inventarisatie van de behoefte vanuit de wijk.
 - Professionalisering van beheer en bestuur.
 - Het Huis van de Wijk (nog) meer inrichten als centraal punt voor de buurt waar buurtbewoners terecht kunnen met vragen of informatie.

- De samenwerking tussen het kindcentrum, maatschappelijke organisaties en verenigingen versterken.
- Om deze samenwerking te versterken en te stroomlijnen komt er een proces-coördinator. De gezamenlijke pedagogische wijkaanpak vormt hiervoor het vertrekpunt.
- Binnen de buurt lopen veel initiatieven en projecten. Het is belangrijk dat partijen elkaar weten te vinden op verschillende niveaus. Om de continuïteit te verbeteren en te voorkomen dat dit teveel gebaseerd is op individuen wordt een duidelijke structuur uitgewerkt.
- We verbeteren de communicatie over de projecten en over informatie over de buurt. Belangrijk is dat de communicatie laagdrempelig en voor iedereen toegankelijk is. Daarbij is ook aandacht voor het delen van de resultaten.

Energietransitie: naar een stabiele, betaalbare energievoorziening

Wat willen we bereiken?

De energietransitie is één van de grootste opgaven in Deltabuurt in de komende jaren. De energielasten stijgen de komende jaren sterk en als er op korte termijn geen actie wordt ondernomen zal het aantal storingen in de komende jaren toenemen. Dit leidt uiteindelijk tot een verdere stijging van de kosten en de rekening komt uiteindelijk bij de laagste inkomensgroepen. Op dit moment houden de verschillende partijen (VvE's en Ennatuurlijk) elkaar om verschillende redenen 'gegijzeld' en de bewoners zijn hier uiteindelijk de dupe van. In de komende jaren is het van belang dat het huidige, verouderde warmtenet wordt verbeterd en dat bewoners van de Deltabuurt een duurzame, stabiele en betaalbare energievoorziening krijgen.

Om dit te bereiken zal er samenwerking gevonden moeten worden tussen bewoners, de VvE's en Ennatuurlijk. Hierbij is van belang dat de technische,

financiële, juridische en organisatorische oplossingen gevonden worden voor de aanpak van het huidige warmtenet.

Welke stappen gaan we zetten?

Om de impasse te doorbreken zijn een viertal scenario's uitgewerkt als mogelijke oplossingsrichtingen voor aanpassing van het warmtenet. Het gaat om:

- Scenario 1: Collectief warmtenet bij dezelfde organisatie (Ennatuurlijk)
- Scenario 2: Collectief warmtenet met een andere organisatie
- Scenario 3: Geen warmtenet maar een collectieve oplossing per flat
- Scenario 4: Geen warmtenet maar een individuele HR-ketel per woning



De scenario's zijn in een verdiepingssessie besproken en hieruit kwam scenario 3 (geen warmtenet maar een collectieve oplossing per flat) naar voren als voorkeursscenario. Scenario 1 en 2 (beide collectief warmtenet) liggen minder voor de hand omdat er vooralsnog geen duurzame oplossingen zijn

voor het verwarmen van het warmtenet. Scenario 4 is op korte termijn waarschijnlijk de goedkoopste oplossing, maar dan blijven de woningen nog steeds aangesloten op gas. Dit betekent dat het probleem om de woningvoorraad te verduurzamen en gasloos te maken wordt doorgeschoven naar de toekomst.

De voordelen van scenario 3 zijn:

- In vergelijking met het scenario 2 is het voordeel dat er gelijk geïnvesteerd wordt in duurzame energie en gasloze woningen.
- De energielasten van bewoners worden lager.
- Er kan worden gestart met één woonblok (pilot) en deze kan dienen als voorbeelduitwerking voor de overige woonblokken. Hierbij is het verstandig om te starten met een woonblok waar de corporaties bezit hebben of 'betrokken' particuliere verhuurders. Op deze manier kunnen andere woonblokken volgen. Als zij dit niet doen gaat hen dat op termijn geld kosten.
- Bewoners kunnen sturen op het eigen verbruik en daarmee hun energielasten.

De nadelen van dit scenario zijn:

- VvE's zijn zelf verantwoordelijk voor het verduurzamen van het woonblok. Dit betekent dat alle eigenaren moeten instemmen met de investering. De vraag is of (een deel) van de woningeigenaren dit wil/kan. Daarnaast hebben de VvE's hiervoor geen geld gereserveerd. Het is daarom belangrijk om met woningeigenaren in gesprek te gaan over de oplossingsrichting. Wellicht zijn de hoogte van de energielasten belangrijke argumenten voor woningeigenaren om te gaan verduurzamen.
- Uitvoering van dit scenario kost veel geld. Er zijn echter mogelijkheden voor VvE's om leningen af te sluiten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

- Hoe meer VvE's uit het huidige warmtenet stappen hoe hoger de kosten worden voor de overige VvE's.

Bij dit scenario is het belangrijk om bewoners, woningeigenaren en Ennatuurlijk op het juiste moment te betrekken. Hierbij geldt dat woningeigenaren en Ennatuurlijk als eerste betrokken moeten worden, bewoners pas op een later moment als er concrete plannen zijn. Het is belangrijk om woningeigenaren ondersteuning te bieden bij het traject. Bij de financiering maar ook bij het begeleiden van de (technische) aanpak. Daarnaast moeten er met Ennatuurlijk afspraken gemaakt worden over de wijze waarop woonblokken worden losgekoppeld van het warmtenet.

Koppelkansen benutten: aanpak warmtenet en sociale opgave

Bij de aanpak van het warmtenet spelen VvE's een belangrijke rol. In de uitwerking van het plan van aanpak liggen er goede koppelkansen om de positie van VvE's te versterken en aandacht te hebben voor de sociaal maatschappelijke opgave. Enerzijds gaat het om het professionaliseren van de VvE's in de buurt en anderzijds om de leefbaarheidsproblematiek te verbeteren. Denk hierbij aan overlast door verkamering of aanpak van energie-armoede van bewoners. Bij het opstellen van het plan van aanpak wordt daarom het VET en de buurtmaker betrokken.

Rolneming gemeente en corporaties

Een belangrijke vervolgstap is dat de gemeente en corporaties een standpunt innemen ten aanzien van hun rolneming. En dat de kosten van de uitvoering van de verschillende scenario's in beeld worden gebracht. Deze kosten zijn bepalend voor de keuze van de scenario's.

Acties korte termijn

- De gemeente bepaalt welke rol zij wil en kan nemen bij de aanpak van het warmtenet en brengt hiervan de consequenties in beeld.
- De corporaties bepalen welke rol zij willen en kunnen nemen bij de aanpak van het warmtenet.
- De verschillende partijen (gemeente, corporaties, Ennatuurlijk en de VvE's) brengen gezamenlijk de voor- en nadelen van de verschillende scenario's in beeld inclusief de kosten voor de uitvoering.
- Samen met de VvE's en Ennatuurlijk wordt een plan van aanpak uitgewerkt voor aanpak van het warmtenet.
- Het VET (met name de opbouwwerker) en de wijkmanager worden betrokken bij het opstellen en uitwerken van het plan van aanpak om de verbinding te leggen met de sociale opgave.
- De gemeente maakt met Ennatuurlijk afspraken over mogelijke uitfasering van het warmtenet.

Acties middellange termijn

- Bewoners worden betrokken bij de aanpak van het warmtenet.
- Starten met een pilotproject om een VvE te verduurzamen en te voorzien van een nieuwe energievoorziening. Uiteraard afhankelijk van de uitwerking van de scenario's.
- Ervaringen en leerpunten van het pilotproject vertalen naar de overige VvE's.

Openbare ruimte: schoon, heel en veilig

Wat willen we bereiken?

Veel bewoners ervaren (zichtbare) overlast van afval in de openbare ruimte. Kern van het probleem is dat er relatief veel bijplaatsingen zijn bij de ondergrondse afvalcontainers. Mensen plaatsen de zakken niet in, maar naast de containers. Hierdoor is er op sommige dagen veel rommel op straat, het leidt tot meer zwerfafval en overlast door ongedierte. Daarnaast wordt er relatief vaak grofvuil gedumpt op straat. Om het afvalprobleem aan te pakken is een

tweesporenaanpak voorgesteld waarbij enerzijds de inzet is gericht op het aanpakken van woningeigenaren die geen afvalpassen verstrekken en anderzijds het vergroten van de bewustwording onder bewoners. Hiermee willen we bereiken dat de openbare ruimte schoon, heel en veilig is.

Aanpak gericht op eigenaren die woningen verhuren

Veel woningeigenaren verstrekken geen afvalpassen aan hun huurders. Dit doen zij waarschijnlijk uit kostenoverweging of om te voorkomen dat ontdekt wordt dat er sprake is van (illegale) verhuur. De inzet is erop gericht om woningeigenaren die geen afvalpassen verstrekken aan hun huurders aan te spreken en indien mogelijk juridische acties in te zetten.

Aanpak gericht op huurders

Bij veel inwoners is er onbekendheid over het afvalverwerkingssysteem en het scheiden van afval. De komende jaren ligt er een opgave om de voorlichting te verbeteren (en te vereenvoudigen) en daarnaast de bewustwording te verbeteren.

Welke stappen gaan we zetten?

Acties korte termijn

- In 2023 brengt de gemeente Deventer in beeld waar woningeigenaren wonen die hun woning verhuren. Woningeigenaren die in Deventer en omstreken wonen, worden actief benaderd en aangesproken op hun verantwoordelijkheid. Zij kennen immers de regels en het systeem. Deze werkwijze is ook toegepast in de Rielierweg. Het wordt overigens moeilijker als eigenaren in het buitenland wonen.
- Vergroten van structurele bewustwording over afvalinzameling en -scheiding door:
 - Vereenvoudigen van communicatie omtrent afvalinzameling.
 - Inzet van afval-/buurtcoaches, zij hebben korte lijntjes met professionals. Deze lijntjes benutten bij het verbeteren van de aanpak.

- Er wordt onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop afval scheiden positief beloond kan worden. Bijvoorbeeld door het inleveren van ‘schoon’ plastic te belonen.
- Containeracties in de buurt:
 - Inwoners van de gemeente Deventer kunnen jaarlijks tot 300 kilo grofvuil gratis naar de afvalstort brengen. Het probleem is dat lage inkomensgroepen minder vaak vervoer hebben om het afval weg te brengen. Rentree biedt hun huurders als service aan om hun grofvuil op te laten halen door 1x per jaar een container te plaatsen. In 2023 trekken we dit breder en bieden we alle inwoners in de Deltabuurt deze mogelijkheid.
 - Hier liggen kansen om de kringloopwinkel of (lokale) kunstenaars te betrekken. Het gaat hierbij om hergebruik van afvalstromen.
- In het weekend worden bijplaatsingen bij afvalcontainers niet opgehaald. Hierdoor is het probleem op de maandagochtend relatief groot. In 2023 wordt onderzocht of het mogelijk is om ook op zondagen een ronde te doen.
- Het is onduidelijk hoeveel huishoudens gebruik maken van de kwijscheldingsregeling. Hiervoor wordt in 2023 een nadere analyse uitgevoerd.
- De adressen waar geen afvalpas geregistreerd staat of waar weinig tot geen afval in de containers wordt geplaatst (de zogenaamde nulaanbieders) worden in beeld gebracht. Deze informatie geeft zicht op de omvang van het probleem en op basis hiervan worden concrete acties uitgezet. Aandachtspunt is of de AVG een belemmering vormt bij het uitvoeren van deze analyse.
- Door ontwikkelen van het signaleringsoverleg. Wanneer er sociale problemen zijn die goed afvalgedrag in de weg staan, moet dit actief worden opgepakt.

Acties middellange termijn

- Aanpakken eigenaren van particuliere huurwoningen. Dit betekent het volgende:
 - Woningeigenaren worden aangesproken als huurders geen afvalpassen hebben. Team Toezicht gaat in gesprek met eigenaren na meldingen van buurtbewoners of wanneer afvaldumping wordt geconstateerd. Na het gesprek volgt een brief, daarna worden er juridische stappen gezet tegen

de eigenaar. Er wordt uitgezocht of de eventuele kosten kunnen worden verhaald op de woningeigenaren.

- De Pilot Voorstad (i.sm. het signaleringsoverleg) wordt nader geanalyseerd. Welk resultaat heeft dit opgeleverd? Waar liggen kansen/-verbeterpunten en welke lessen zijn belangrijk voor inzet in de Deltabuurt?
- Er komt een mobiele afvalkar waar huishoudens op gezette tijden verschillende soorten huishoudelijk afval in kunnen leveren.
- Er wordt onderzoek uitgevoerd of de inzet van cameratoezicht mogelijk is bij containers waar veel bijzettingen plaatsvinden.
- Er wordt onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid om arbeidsmigranten afvalpassen te verstrekken in plaats van woningeigenaren.
- Er wordt onderzoek uitgevoerd of een andere manier van afvalinzameling (DIFTAR-systeem) leidt tot een schonere leefomgeving in de Deltabuurt en of dit juridisch mogelijk is.

Woningvoorraad: toekomstbestendig en leefbaar

Wat willen we bereiken?

Versterken VvE's

In de komende jaren ligt er een grote opgave in het verduurzamen van de portiek-etageflats. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de VvE's. Dit betekent dat VvE's financieel gezond moeten zijn, een goed meerjaren-onderhoudsprogramma hebben en slagvaardig zijn. Sterke VvE's zijn namelijk van groot belang voor goed onderhoud en de sociale structuur binnen de portieken. We constateren ook dat in portieken met sterke VvE's er over het algemeen minder problemen zijn.

Opkoopbescherming

De gemeente Deventer heeft voor de Deltabuurt de opkoopbescherming ingevoerd. Hierdoor is het niet meer toegestaan om huurwoningen aan te

kopen voor verhuur en zal het aantal particuliere huurwoningen niet verder toenemen. Rentree heeft in het verleden woningen verkocht waarin een clause is opgenomen dat de koper de woning zelf moet bewonen. Rentree heeft echter niet de middelen om te controleren of dit in de praktijk ook het geval is.

Aanpak (illegale) kamerverhuur

Illegale, maar ook legale kamerverhuur heeft een grote negatieve invloed op de leefbaarheid in de buurt. In veel particuliere huurwoningen wonen arbeidsmigranten en is er vaak sprake van overbewoning, geluidsoverlast en verloedering van de woningen en de omgeving. Daar komt bij dat arbeidsmigranten vaak in slechte woonomstandigheden wonen en exorbitante huurprijzen betalen aan de verhuurders.

Naast aanpak van de overlast door arbeidsmigranten ligt er een belangrijke opgave in het verbeteren van de leefomstandigheden van arbeidsmigranten. Het gaat hierbij om het tegengaan van uitbuiting, ervoor zorgen dat arbeidsmigranten goede huisvesting hebben en het betrekken van arbeidsmigranten bij de buurt. Bij dit laatste onderdeel gaat het met name om arbeidsmigranten te wijzen op gangbare gedragsnormen (afval inzamelen, geluidsoverlast, etc.) maar ook te wijzen op hun rechten. Op deze manier willen we de overlast verminderen en de woonomstandigheden verbeteren.

De gemeente Deventer heeft recent een analyse uit laten voeren van de huidige situatie en bouwstenen voor een passende aanpak (BMC). Momenteel wordt dit uitgewerkt naar beleid. Daarnaast wordt gekeken naar de invoering van een zelfbewoningsplicht. We verwerken de uitwerking van het beleid in deze buurtagenda.

Welke stappen gaan we zetten?

Acties korte termijn

- Handhavers werken gericht aan het aanpakken van overlastlocaties. Dit door contact te hebben met de huurders, maar ook met de verhuurders (woning-eigenaren). Hier ligt een link met de werkwijze die is toegepast in de Rielierweg.
- Rentree en de gemeente Deventer maken afspraken over het controleren van daadwerkelijke bewoning van woningen die zijn (of worden) verkocht.
- Er wordt handhavend opgetreden bij illegale kamerverhuur. Hierbij is het van belang om buurtbewoners op de hoogte te houden van de stappen die genomen worden.
- Overige acties op basis van de beleidsuitwerking met betrekking tot arbeidsmigranten.

Acties middellange termijn

- Overige acties sluiten we aan op het beleid van arbeidsmigranten.

7 Uitvoeringsagenda

Uit de buurtagenda komen vier thema's naar voren. Per thema stippelen we de acties uit. We geven daarbij aan wat voor type afspraak het betreft, met welk tijdspad we werken, wie de trekker is en welke partijen hierbij betrokken zijn. De maatregelen voeren wij uit binnen de kaders van onze eigen organisaties en in samenwerking met elkaar. Deze brede samenwerking is nodig om te komen tot de gewenste resultaten.

De onderstaande letters en type afspraken keren terug in het overzicht van maatregelen.

Letters	Organisatie	Letters	Organisatie
G	Gemeente	Jw	Jongerenwerk
Ra	Raster	KR	Kindcentrum Rivierenwijk
Re	Rentree	Ver	Verenigingen
Wi	Woonbedrijf ieder1	VET	Voor-Elkaar-Team
Bmk	Buurtmaker	VvE	Vereniging van Eigenaren
Ci	Circulus	We	Welzijnswerk
Enn	Ennatuurlijk	Wmg	Wijkmanager
HvW	Huis van de Wijk		

Type afspraak	Uitleg
Procesafspraken	Manier van samenwerking, overleg, planning, monitoring, evaluatie en besluitvorming
Handelingsafspraken	Activiteiten plannen of afstemmen
Basisafspraken	Afspraak die bijdraagt aan de 'basis op orde'

Thema 1: Sociale balans: ‘kansen bieden en benutten’

“We zetten in op het versterken van de sociale balans door bewoners kansen te bieden en te helpen bij het benutten van kansen. Samen werken we aan een wijk waar ruimte is voor meedoen en ontmoeting. Daarnaast zetten we ons in om de veerkracht van huishoudens in de Deltabuurt te vergroten. In de komende jaren hebben we extra aandacht voor ondersteuning van kinderen en jongeren.”

Doelen	Acties	Type afspraak	Tijdspad	Trekker	Betrokkenen
Versterken van de aanwezigheid in de buurt	❖ Samen met maatschappelijke partners structureel aanwezig zijn	Basis	Doorlopend	-	G, Re, Wi, Ra, VET, Bmk
	❖ Signaleren en inspelen op behoefte vanuit de buurt door middel van maatwerk	Basis	Doorlopend	-	G, Re, Wi, Ra, VET, Bmk
	❖ Voortzetten jaarlijkse buurtgesprekken (buurtmaker en VET)	Handeling	Jaarlijks	Bmk	Bmk, VET, Re, Wi
Stimuleren van contact en ontmoeting	❖ Faciliteren van laagdrempelige ontmoeting tussen bewoners	Basis	Doorlopend	-	G, Re, Wi, Ra, VET, Bmk
	Het versterken van de rol en positie van het Huis van de Wijk:				
	❖ Besluit nemen over toekomst van het Huis van de Wijk (welke functie moet het hebben / maatwerk aanpak)	Handeling	2023	G	G, HvW, VET
	❖ Inventarisatie van de behoefte vanuit de wijk	Handeling	2023 - 2024	G	G, HvW
	❖ Professionalisering van beheer en bestuur (mogelijke uitkomst)	Proces	2023 - 2026	G	G, HvW, Ra
❖ Huis van de Wijk verder inrichten als centraal punt voor de buurt (mogelijke uitkomst)	Proces	2023 - 2026			
Kansen vergroten van kinderen en jongeren in de buurt	Samenwerking tussen kindcentrum, maatschappelijke organisaties en verenigingen versterken:				
	❖ Uitwerken van een pedagogische wijkaanpak (wijkwaarden)	Handeling	2 ^e helft 2023	G	G, KR, Ra, VET, Jw, Ver
	❖ Aanstellen/benoemen procescoördinator die samenwerking stroomlijnt	Handeling	2 ^e helft 2023	G	G, KR, Ra, VET, Jw, Ver
❖ Heldere structuur uitwerken zodat duidelijk is welke initiatieven/samenwerkingen er zijn	Handeling	2024 - 2025	G	G, KR, Ra, VET, Jw, Ver	
Verbeteren van communicatie en informatievoorziening	Verbeteren communicatie over projecten en informatie over de buurt				
	❖ Communicatie is laagdrempelig en voor iedereen toegankelijk	Basis	Doorlopend	-	G, Re, id, Ra, VET, Bmk
	❖ Aandacht voor het delen van resultaten	Basis	Doorlopend	-	G, Re, id, Ra, VET, Bmk

Thema 2: Energietransitie: naar een stabiele, betaalbare energievoorziening

“De energietransitie van de Deltabuurt is een van de grote en complexe opgaven in de komende jaren. Richting 2030 werken we samen aan een stabiele, betaalbare energievoorziening voor huishoudens in de Deltabuurt. Om het huidige warmtenet aan te pakken is een goede, daadkrachtige samenwerking tussen alle partijen noodzakelijk. Daarnaast ligt er een belangrijke opgave in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.”

Doelen	Acties	Type afspraak	Tijdspad	Trekker	Betrokkenen
Het ontwikkelen van een duurzaam en toekomstbestendig warmtenet	Uitwerken plan van aanpak om het warmtenet te verbeteren:				
	❖ Partijen werken gezamenlijk de voor- en nadelen van de verschillende scenario's verder uit inclusief kosten voor uitvoering	Handeling	2 ^e helft 2023	Re, Wi	G, Re, Wi
	❖ Standpunt innemen over de rol en positie van gemeente, corporaties bij aanpak warmtenet	Handeling	1 ^e helft 2024	Re, Wi	G, Re, Wi, VvE, Enn
	❖ Partijen werken gezamenlijk een plan van aanpak uit voor aanpak van het warmtenet. De scenariostudie vormt hiervoor de basis	Proces	2 ^e helft 2024	*	G, Re, Wi, VvE, Enn
	❖ Het VET en de buurtmaker worden betrokken bij het opstellen van het plan van aanpak om de verbinding te leggen met de sociale opgave	Proces	2024 - 2025	*	G, Re, Wi, VvE, Enn
	❖ Er worden afspraken gemaakt over mogelijke uitfasering van het warmtenet	Proces	2024 - 2025	*	G, Re, Wi, VvE, Enn
Het verduurzamen van de woningvoorraad	❖ Bewoners betrekken bij de aanpak en oplossingsrichting van het warmtenet	Proces	2024 - 2025	*	G, Re, Wi, VvE, Enn, VET, Wmg
	Starten Pilotproject verduurzaming VvE:				
	❖ Met een VvE wordt een pilotproject gestart om het woonblok te verduurzamen en te voorzien van een nieuwe energievoorziening (uiteraard afhankelijk van de scenario's)	Proces	2025 - 2026	G	G, Re, Wi, VvE, Enn
	❖ Ervaringen en leerpunten van het pilotproject worden vertaald naar een aanpak voor de overige VvE's	Proces	2025 - 2026	G	G, Re, Wi, VvE, Enn

* Trekker is afhankelijk van uitkomst scenario-uitwerking en standpunt over rol en positie van gemeente, corporaties over aanpak warmtenet.

Thema 3: Openbare ruimte: schoon, heel en veilig

“Een openbare ruimte die schoon, heel en veilig is, is een belangrijke voorwaarde als het gaat om de basis op orde. Onze aanpak is gericht op het verminderen van bijzettingen bij de afvalcontainers en het dumpen van huisraad in de portieken en openbare ruimte. Dit doen we door in te zetten op structurele bewustwording over afvalinzameling en scheiding en ons te richten op zowel bewoners als verhuurders.”

Doelen	Acties	Type afspraak	Tijdspad	Trekker	Betrokkenen
Vergroten structurele bewustwording over afvalinzameling en -scheiding	❖ We gaan na waar de communicatie over afvalverzameling kan worden verbeterd en vereenvoudigd	Handeling	Doorlopend	G	G, Ci
	❖ Afval- en buurtcoaches spelen een belangrijke rol in het vergroten van de bewustwording. De lijntjes tussen hen en andere professionals worden gebruikt in het vergroten van structurele bewustwording	Basis	Doorlopend	-	G, Ci
	❖ We voeren onderzoek uit naar het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de kwijtscheldingsregeling	Handeling	2 ^e helft 2023	G	G
	❖ We voeren onderzoek uit naar de wijze waarop afval scheiden effectief positief kan worden beloond	Handeling	2024	G	G, Ci
Verminderen overlast bijzettingen door acties gericht op bewoners	❖ We onderzoeken de mogelijkheid om op zondagen een extra ophaalronde te doen	Handeling	2 ^e helft 2023	G	G, Ci
	❖ Doorontwikkelen van het signaleringsoverleg. Hierbij is ook oog voor sociale problematiek. Wanneer er sociale problemen zijn die goed afvalgedrag in de weg staan wordt dit actief opgepakt	Basis	Doorlopend	-	G, Ci, We
	❖ Er komt een mobiele afvalkar waar huishoudens verschillende soorten huishoudelijk afval kunnen inleveren	Handeling	2024 - 2025	G	G, Ci
	❖ Er wordt onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke inzet van cameratoezicht bij containers waar veel bijzettingen plaatsvinden	Handeling	2024	G	G, Ci
	❖ Er wordt onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid om arbeidsmigranten afvalpassen te verstrekken i.p.v. woningeigenaren	Handeling	1 ^e helft 2024	G	G
	❖ Er wordt onderzoek uitgevoerd of een andere manier van afvalinzameling (DIFTAR-systeem) leidt tot een schonere leefomgeving in de Deltabuurt en of dit juridisch mogelijk is	Handeling	2024 - 2025	G	G
Verminderen overlast bijzettingen door aanpak verhuurders	❖ De adressen waar geen afvalpas geregistreerd staat of waar weinig tot geen afval in de containers worden geplaatst worden in beeld gebracht. Deze informatie wordt gebruikt voor het uitvoeren van gerichte acties	Handeling	2 ^e helft 2023	G	G
	❖ Woningeigenaren worden actief benaderd en aangesproken als huurders geen afvalpassen hebben. Team Toezicht gaat in gesprek met eigenaren na meldingen van buurtbewoners of wanneer afvaldumping wordt geconstateerd. Na het gesprek volgt een brief, daarna worden er juridische stappen gezet tegen de eigenaar. Er wordt uitgezocht of de eventuele kosten kunnen worden verhaald op de woningeigenaren	Handeling	Doorlopend	G	G
	❖ De Pilot Voorstad (i.sm. het signaleringsoverleg) wordt nader geanalyseerd. Welk resultaat heeft dit opgeleverd? Waar liggen kansen/verbeterpunten en welke lessen zijn van toepassing in de Deltabuurt?	Handeling	2 ^e helft 2023	G	G, Ci, We
Verminderen overlast huisraad aan de weg	❖ We bieden huishoudens in de Deltabuurt aan om 1x per jaar op een gezette tijd grofvuil op te laten halen (containeractie)	Handeling	2024	G	G, Re, Wi

Thema 4: Woningvoorraad: toekomstbestendig en leefbaar

“De komende jaren is onze inzet gericht op het aanpakken van illegale kamerverhuur en overlastgevende locaties en daarnaast de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten te verbeteren. Een andere belangrijke opgave is het verduurzamen van de bestaande voorraad.”

Doelen	Acties	Type afspraak	Tijdspad	Trekker	Betrokkenen
Het aanpakken van overlastlocaties.	Handhavers werken gericht aan het aanpakken van overlastlocaties:				
	❖ Actief contact met huurders en verhuurders (woningeigenaren)	Basis	Doorlopend	G	G
	❖ Handhavend optreden bij illegale kamerverhuur	Basis	Doorlopend	G	G
	❖ Buurtbewoners informeren over de stappen die genomen worden tegen overlastsituaties	Basis	Doorlopend	G	G
	❖ Bij overlastsituaties wordt de relatie gelegd met buurtbemiddeling / welzijn (signalering / preventieve werking)	Basis	Doorlopend	G	G, We
Het verduurzamen van de woningvoorraad.	❖ Werkwijze Rielerweg toepassen in de Deltabuurt	Handeling	2 ^e helft 2023	G	G, Re, Wi, We
	❖ Rentreë en de gemeente maken afspraken over controle daadwerkelijke bewoning van verkochte woningen	Handeling	2 ^e helft 2023	G	G, Re
	Implementeren Plan van aanpak Overlast Huisvesting Arbeidsmigranten				
	❖ Rapport Bouwstenen voor de aanpak van arbeidsmigratie in Deventer	Proces	Doorlopend	G	-
	Zie acties Thema 2				

Overige afspraken:

Om de continuïteit in de uitvoering te borgen en te monitoren zetten we de volgende stappen:

- Twee keer per jaar worden ontwikkelingen in de wijk gemonitord en geëvalueerd. Het gaat hierbij om de ontwikkelingen in de wijk, maar ook over de status van de acties die zijn benoemd. Indien gewenst kan het monitoringsoverleg afgeschaald worden naar één keer per jaar. De wijkmanager speelt een belangrijke rol in het organiseren van dit overleg.
- Voor het opstellen van de buurtagenda is een stuurgroep ingericht waarin de gemeente, Rentreë, Woonbedrijf ieder1 en Raster zitting hebben. Deze stuurgroep blijft bestaan.
- Jaarlijkse wordt de uitvoeringsagenda herijkt (hoofdstuk 7).

Bijlage: Achtergrondcijfers

Sociale balans

Tabel 7.1: Kenmerken bevolkingssamenstelling

	Deltabuurt	Deventer
Aantal inwoners 2022	2.960	101.446
Aantal huishoudens 2022	1.500	47.328
Leeftijdopbouw (2022)		
0-15 jaar	17%	16%
15-25 jaar	16%	12%
25-45 jaar	40%	26%
45-65 jaar	20%	28%
65+ jaar	7%	19%
Personen met een migratieachtergrond (2022)		
Westers	20%	9%
Turkije	30%	7%
Overig niet-westers	11%	7%
Huishoudenssamenstelling (2022)		
Eenpersoonshuishoudens	50%	40%
Tweepersoonshuishoudens	21%	28%
Gezinnen	30%	32%
Uitkeringen (2020)		
Bijstand	6%	3%
AO	8%	5%
WW	3%	2%
AOW	7%	17%
Inkomenscijfers (2020)		
Gemiddeld inkomen	€ 19.900	€ 26.200
40% personen met laagste inkomen	47,7%	40,1%
40% huishoudens met laagste inkomen	60%	42,1%
Huishoudens onder/rond soc. minimum	12,9%	7,4%
Mediaan vermogen van particuliere huishoudens	€ 1.700	€ 43.500

Bron: CBS, 2022.

Woningvoorraad

Tabel 7.2: Kenmerken woningvoorraad

	Deltabuurt	Gemeente Deventer
Woningwaarde 2021	€ 142.000	€ 243.000
Samenstelling naar eigendom 2021		
Koop	36%	55%
Corporatiehuur	23%	29%
Particuliere huur	40%	15%
Samenstelling naar eigendom 2016		
Koop	44%	56%
Corporatiehuur	21%	31%
Particuliere huur	30%	13%
Onbekend	5%	0%
Samenstelling naar woonvorm		
Grondgebonden	31%	67%
Appartementen	69%	33%

Bron: CBS, 2022.

Tabel 7.3: Verhuurgegevens Rentree

	Deltabuurt	Gemeente Deventer
Gemiddelde huur	€ 684	€ 618
Bijzondere bemiddeling	18%	15%
Woonduur	7 jaar	13,5 jaar
Mutatiegraad		
2021	7,2%	6,2%
2020	4,2%	4,8%
2019	6,4%	9,1%

Bron: Rentree, 2022.

Figuur 7.1: Aandeel sociale huur per woonblok, 2022



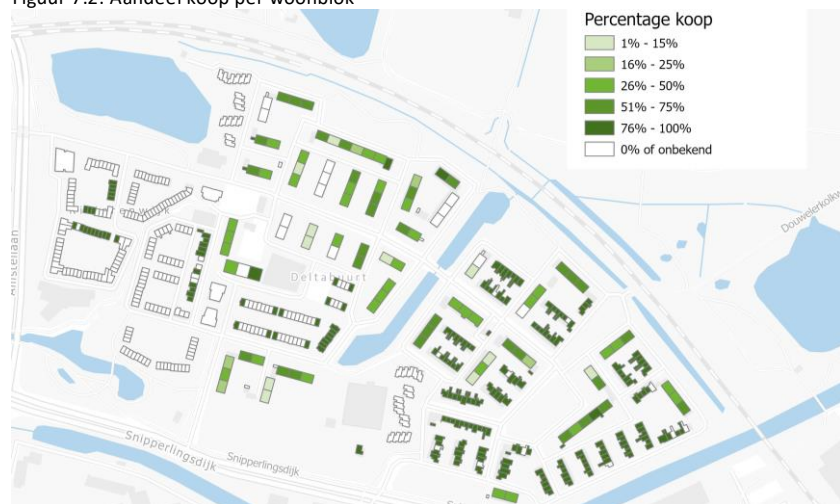
Bron: Gemeente Deventer, Rentree, Woonbedrijf ieder1, 2022.

Figuur 7.3: Woningvoorraad naar bouwjaar, 2022



Bron: Gemeente Deventer, 2022.

Figuur 7.2: Aandeel koop per woonblok



Bron: Gemeente Deventer, Rentree, Woonbedrijf ieder1, 2022.

Energietransitie

Tabel 7.4: Elektriciteitsverbruik (in kWh)

	Deltabuurt	Gemeente Deventer
Gemiddeld elektriciteitsverbruik	2.470	2.620
- Huurwoningen	2.400	2.080
- Koopwoningen	2.580	3.040

Bron: CBS Statline 2020.

Tabel 7.5: Gasverbruik (in m³)

	Deltabuurt	Gemeente Deventer
Gemiddeld gasverbruik	450	1.070
- Huurwoningen	350	850
- Koopwoningen	620	1.240

Bron: CBS Statline 2020.