

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-BLD

**Onderwerp**

Prestatieafspraken Wonen 2017

**1- Notagegevens**

Notanummer 2018-001111  
Datum 06-06-2018  
Programma:  
05 Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder Weth. Kolkman

**2- Bestuursorgaan**

[X]B & W	19-06-2018
[ ]Raad	--
[ ]Burgemeester	--
<b>College van B &amp; W</b>	
- Burgemeester	- Weth. Kolkman
- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
[ ]Akkoordstukken	--	[X]Openbaar	19-06-2018
		[ ]Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	08-06-2018	[ ]adj.secr.	--
Regiemanager	08-06-2018	[X]gem.secr.	12-06-2018
Wethouder	11-06-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief2018-06-20

Bijlagen

Raadsmededeling  
Verantwoording Prestatieafspraken 2017  
Monitor Prestatieafspraken 2017  
Afspraken corporaties Bijzondere Bemiddeling 2017  
Afspraken corporaties Taakstelling Vergunninghouders 2017  
Stichting Eigen Bouw Verantwoording Bod 2017 Deventer Samenleving

B & W d.d.: 19-06-2018

Besloten wordt:

- 1 de Verantwoording Prestatieafspraken Wonen 2017 vast te stellen;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

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

### **Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb  
Bekendmaking conform Awb

Nee  
Nee

### **ADVIESRADEN:**

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

Nee

## **Toelichting**

### **Inleiding**

In 2015 zijn de nieuwe Prestatieafspraken Wonen tussen gemeente en corporaties door de gemeenteraad vastgesteld. De Prestatieafspraken zijn gemaakt op basis van drie thema's:

1. Omvang van de sociale woningvoorraad en doelgroepen;
2. Leefbare wijken en dorpen;
3. Kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen.

Jaarlijks wordt over de voortgang gerapporteerd door middel van de Verantwoording. De resultaten per afspraak zijn daarin opgenomen.

### **Beoogd resultaat**

De raad te informeren over de behaalde resultaten op basis van de samenwerkingsafspraken die gemeente en corporaties van Deventer met elkaar hebben gemaakt.

### **Kader**

- Prestatieafspraken Wonen 2015-2019 (2015) en de afspraak de gemeenteraad jaarlijks te informeren over de voortgang.
- Herijking Woonvisie 2008+
- Toezegging aan de raad: informeren over voortgang energielabels woningen
- Huisvestingswet en Woningwet (2015)

### **Argumenten voor en tegen**

De raad is op de hoogte van de volkshuisvestelijke resultaten in de uitvoering van het Woonbeleid.

### **Extern draagvlak (partners)**

De verantwoording is samen met de corporaties opgesteld.

### **Financiële consequenties**

-

### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling wordt de raadsmededeling aan de gemeenteraad gezonden.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Prestatieafspraken Wonen 2017		
<b>Mededelingennr</b>	2018-001111	<b>Portef.houder</b>	Weth. Kolkman
<b>Team</b>	DEV-BLD	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	19 juni 2018

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

Hierbij ontvangt u de verantwoording prestatieafspraken Wonen 2017. Deze verantwoording gaat over het jaar 2017 en is gebaseerd op de Prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties voor de periode 2015-2019.

### 2. Kader

- Prestatieafspraken Wonen 2015 – 2019 (2015)
- Herijking Woonvisie 2008+ en prestatieafspraken (2014)
- Woningwet 2015

### 3. Kern van de boodschap

Uit de verantwoording 2017 blijkt dat de corporaties en gemeente Deventer op schema liggen met de gemaakte afspraken. De woningvoorraad is op peil gebleven en de corporaties hebben geïnvesteerd in kwalitatieve en energetische verbeteringen van de bestaande woningvoorraad.

De huisvesting van inwoners die uitstromen uit beschermd wonen, en de samenwerking met betrokken partijen verlopen goed. De taakstelling vergunninghouders is in 2017 ruim gehaald.

In 2017 hebben de verhuurders de handen ineen geslagen en zijn ze gezamenlijk gestart om met provincie, gemeente en netbeheerders tot een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad in de toekomst te komen (14.000 woningen). Hiertoe hebben zij gezamenlijk het Pact van de Oude Raadzaal ondertekend.

### 4. Nadere toelichting

#### Basis prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de Herijking van de Woonvisie 2008+ (2014) en de gezamenlijke ambities van de corporaties en gemeente Deventer, op basis van 3 thema's:

1. Omvang van de sociale woningvoorraad en doelgroepen
2. Leefbare wijken en dorpen
3. Kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen

De uitwerking van deze thema's naar concrete resultaten vindt u terug in de verantwoording.

#### Betrokken corporaties

De Prestatieafspraken zijn in 2015 gemaakt met corporaties De Marken, Ieder1 en Rentree. In 2017 heeft DUWO zich aangesloten bij deze brede afspraken. Stichting Eigen Bouw is geen wettelijke corporatie en daardoor formeel niet verbonden aan de Prestatieafspraken. Zij draagt vanuit haar betrokkenheid bij Deventer wel bij aan de maatschappelijke opgave. Zij brengt, sinds 2015, jaarlijks een 'bod aan de Deventer samenleving' uit. Hierin worden, net als in de Prestatieafspraken met de corporaties, afspraken gemaakt tussen Eigen Bouw en de gemeente. De focus van deze afspraken verschuift steeds meer naar het huisvesten van middeninkomens. Het bod van Eigen Bouw is daarmee een goede aanvulling op de Prestatieafspraken.

In februari van dit jaar heeft u de nieuwe Woonvisie 2018 vastgesteld. Op basis van deze Woonvisie worden de Prestatieafspraken met de corporaties en het bod van Stichting Eigen Bouw in 2018 bijgesteld. Deze bijgestelde Prestatieafspraken zullen de basis zijn voor de afspraken in de komende jaren.

In de bijlagen is de verantwoording per prestatieafpraak opgenomen. Hieronder volgt een korte samenvatting van de belangrijkste onderwerpen.

### ***Woningvoorraad en doelgroepen***

#### *Omvang en beschikbaarheid voorraad*

De omvang van de sociale woningvoorraad is, conform de prestatieafspraken, bijna gelijk gebleven aan de omvang in voorgaande jaren. Voor 2017 was de oplevering van 76 sociale huurwoningen voorzien. In tegenstelling tot de verwachting, zijn deze woningen niet opgeleverd. Dit heeft met name te maken met vertraging in de bouw (het niet tijdig kunnen aansluiten van de woningen op de nutsvoorzieningen). Een aantal van deze woningen (Steenbrugge) is inmiddels begin 2018 opgeleverd. Voor de locaties De Venen en Bathmense Enk zijn in 2017 plannen voorbereid. In 2018 is inmiddels gestart met de bouw van de woningen in De Venen.

In 2017 hebben de corporaties met de gemeente de Woningmarktanalyse 2017 opgesteld. Uit de analyse bleek dat de omvang van de sociale voorraad voldoende is voor de doelgroep van beleid. Niet alleen de omvang, maar ook de beschikbaarheid van de voorraad voor de doelgroep is van belang. In 2017 was het aantal woningen dat vrij kwam lager dan in 2016. Dit heeft onder andere te maken met het ontbreken van oplevering van nieuwbouwwoningen. Nieuwbouw brengt meestal een (langere) verhuisketen op gang.

Jaarlijks monitoren we de omvang van de doelgroep en de sociale voorraad. Om een goed beeld van de beschikbaarheid te krijgen, doen corporaties in 2018 in Woonkeusverband onderzoek naar de druk op de woningmarkt en de manier waarop doorstroming zondig kan worden bevorderd.

#### *Studentenhuisvesting*

DUWO verhuurde in 2017 536 studentenwoningen in Deventer. De cijfers met marktontwikkelingen op het gebied rond studentenhuisvesting hebben voor Deventer de afgelopen jaren een stabilisatie van de aantallen laten zien. Wijzigingen in opleidingsaanbod hebben een directe relatie met de behoefte aan studentenwoningen. DUWO heeft hierover dan ook direct contact met de onderwijsinstellingen. In 2017 is de planvorming gestart voor een nieuwbouwcomplex met 140 studentenwoningen in het Havenkwartier. Met de nieuwbouw wil DUWO minder aantrekkelijk bezit vervangen. Daarmee blijft het aantal studentenwoningen rond de 550 woningen.

DUWO verhuurt de studentenwoningen door middel van een campuscontract. Dit betekent dat studenten de woning uiterlijk 6 maanden na afronding van hun studie, moeten verlaten. Hierdoor blijft het aanbod beschikbaar voor nieuwe studenten.

#### *Bijzondere bemiddeling*

In 2016 zijn nieuwe afspraken gemaakt over de uitstroom uit beschermd wonen (bijzondere bemiddeling). Kern van deze werkafspraken is dat alle instellingen kandidaten mogen aandragen voor bijzondere bemiddeling (mits deze aan de criteria voldoen). De aanmeldingen lopen via het Bijzonder Zorg Team, waar beoordeling plaats vindt. Het quotum van woningen die de corporaties jaarlijks voor bijzondere bemiddeling beschikbaar stellen, is 48. Woonbedrijf ieder1, Rentree en Woonstichting De Marken zorgen voor dit woningaanbod.

In 2017 zijn de afspraken samen met betrokken partijen geëvalueerd. De samenwerking tussen corporaties en Bijzonder Zorg Team verloopt in zijn algemeenheid goed. In 2017 zijn 19 aanvragen voor bijzondere bemiddeling ingediend waarvan per 1 januari 2018 16 bemiddelingen hadden plaatsgevonden.

#### *Vergunninghouders*

Naast de corporaties Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken en DUWO, doet stichting Eigen Bouw mee met de taakstelling huisvesting vergunninghouders. In 2017 betrof de taakstelling 133 personen. De corporaties hebben dit aantal vergunninghouders volgens de taakstelling kunnen huisvesten, in november was de taakstelling al gehaald waarna al een klein aantal vergunninghouders uit de taakstelling voor 2018 is gehuisvest.

Het zorgen voor huisvesting is onderdeel van een bredere opgave waarin ook aandacht is voor taal/onderwijs, vrijwilligerswerk, opgroeien, werk en inburgering met als doel de vergunninghouder een plek in de Deventer samenleving te geven.

De taakstelling voor 2017 was kleiner dan in de voorgaande jaren: in 2016 was deze 250 en in 2015 168 personen. In 2018 is de taakstelling bijna gelijk aan 2017, namelijk 138 personen.

### ***Leefbare wijken en dorpen***

#### *Scheiden wonen - zorg*

De leefbaarheid in woonbuurten heeft de nadrukkelijke aandacht van de partijen. In de wijken komt steeds meer complexe problematiek samen. Dit maakt het samenwerken met de maatschappelijke partners des te noodzakelijker.

In 2017 ondertekenden De Marken, Woonbedrijf ieder1, Rentree, Eigen Bouw en de gemeente Deventer het WMO-convenant. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de manier waarop woningaanpassingen worden uitgevoerd zodat de inwoners met een specifieke woonbehoefte in staat zijn om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen.

### ***Duurzaamheid***

De afspraak is dat de woningen van de corporaties eind 2025 op een gemiddeld label B uitkomen. Wijzigingen in landelijke systematiek (van labels naar index) hebben ertoe geleid dat een deel van de woningen gelabeld is en een ander deel voorzien van een index. Hierdoor is de ontwikkeling wel te zien maar kan niet meer gesproken worden over behaalde labelstappen.

Om tot een verduurzaming van de totale woningvoorraad te komen, hebben meerdere partijen de handen ineen geslagen. In juni hebben de corporaties, Eigen Bouw, provincie en gemeente de gezamenlijke intentie bekrachtigd om te werken naar een fossielvrije en betaalbare voorraad. In de tweede helft van 2017 is gewerkt aan een uitvoeringsagenda waarbij ook de netbeheerders zijn aangesloten.

Deze uitvoeringsagenda is inmiddels in het voorjaar 2018 vastgesteld en vormt de basis voor de uitvoering van de eerste 7 concrete projecten.

### **Bijlagen**

- Verantwoording prestatieafspraken 2017
- Monitor bij verantwoording prestatieafspraken 2017
- Afspraken corporaties Bijzondere Bemiddeling 2017
- Afspraken corporaties Taakstelling vergunninghouders 2017
- Stichting Eigenbouw Verantwoording Bod 2017 Deventer Samenleving

Verantwoording 2017 Prestatieafspraken Wonen Deventer 2015-2019				
Ambitie (Woonagenda / visie): Wat willen we bereiken?	Prestatie Indicatoren: Wat willen we meten?	Procesafpraak: Hoe gaan we meten?	Verantwoording 2017	
Met de corporaties Woonbedrijf ieder1, de Marken en Rentree heeft de gemeente volgens de geldende wet- en regelgeving up to date prestatieafspraken	De prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord en geëvalueerd en op basis van politieke en /of maatschappelijke ontwikkelingen indien nodig aangepast.	In bestuurlijk overleg worden de prestatieafspraken jaarlijks vastgelegd, de voortgang bewaakt en worden bij afwijkingen alternatieven afgesproken.	Voor de corporaties Woonbedrijf ieder1, de Marken en Rentree was 2017 het derde jaar dat prestatieafspraken werden gemaakt met gemeente en huurdersorganisaties. In 2017 heeft DUWO zich voor het eerst aangesloten bij de brede afspraken die gemaakt zijn in de meerjaren prestatieafspraken 2015-2019. Daarmee zijn de eerdere Samenwerkingsafspraken, die DUWO en de gemeente Deventer hadden, alsmede Task Force studentenhuysvesting komen te vervallen.	
<b>A</b>	<b>Omvang van de sociale woningvoorraad en doelgroepen</b>			
1	Er is voldoende sociale woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid.	1) Uitgangspunt voor de omvang van de sociale woningvoorraad van de corporaties is minimaal 12.000 woningen o.b.v. huidig aantal van 12.025 (zie monitor bij jaarverantwoording: stand 31-12-2013). De corporaties besteden in hun strategisch voorraadbeleid aandacht aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen (tot 2e aftoppingsgrens tot € 597, prijspeil 2014).	In de monitor (bijlage bij jaarverantwoording) wordt de omvang van de sociale woningvoorraad bijgehouden.	zie bijlage monitor. Per 31-12-2017 was de omvang van de sociale woningvoorraad 12.376 (waarvan 536 studentenwoningen). De omvang kan jaarlijks fluctueren en gaat over de hele periode van de prestatieafspraken.
		2) In totaal worden gemiddeld 250 woningen per jaar (prognose 200 - 335) voor de komende 5 jaar nieuw gebouwd in Deventer; 25% van dit totaal is bestemd voor sociale huur en is de bijdrage van de corporaties; de overige 75% moet komen van marktpartijen.	zie bij 1.	Zie bijlage monitor. In 2017 zijn door de corporaties geen woningen opgeleverd. Er zijn wel woningen in aanbouw genomen die vermoedelijk in 2018 opgeleverd worden, waaronder Steenbrugge en Het Vizier.
2		1) In de samenwerkingsovereenkomst wordt gestreefd naar een evenwichtige woningtoewijzing. Er kan in het kader van betaalbaarheid eventueel voorrang worden verleend aan de primaire doelgroep (= huurtoeslaggroep) bij woningen tot aan de 2e aftoppingsgrens (zie bij A1.1).	Regionale woonruimteverdeling vindt plaats binnen Woonkeus Stedendriehoek; gemeente en corporaties van Deventer brengen daar hun wensen in en stemmen afspraken / acties af (o.a. afspraken over toewijzing).	Zie bijlage monitor. De corporaties hebben in 2017 conform de samenwerkingsafpraak in Woonkeusverband (60-20-20) passend toegewezen. DUWO verhuurt de woningen via Studentenwoningweb, alle 218 verhuurde woningen waren passende toewijzingen. Alle studentenwoningen worden door DUWO verhuurd met een campuscontract.
		2) Om de beschikbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen te vergroten worden de mogelijkheden onderzocht op basis van de brief over tijdelijke huurcontracten (Blok).	Afspraken over gezamenlijke pilot in bestuurlijk overleg.	De corporaties hebben in 2017 geen gebruik gemaakt van tijdelijke huurcontracten.
3	Er is voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen	1) Partijen zetten bestaande afspraken ten aanzien van de huisvesting van asielzoekers en cliënten van instellingen voort. De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat voldoende zorg beschikbaar is voor cliënten. In 2016 zijn nieuwe samenwerkingsafspraken gemaakt over bijzondere bemiddeling.	Jaarlijks (najaar) wordt in bestuurlijk overleg de bijdrage van de corporaties besproken en bijgesteld indien nodig.	In 2017 was de taakstelling vergunninghouders 133 personen. De corporaties hebben 155 personen gehuisvest waarmee de taakstelling is gehaald en vooruitlopend op de taakstelling voor 2018 al 22 personen zijn gehuisvest. In 2017 zijn 19 aanvragen binnen gekomen voor bijzondere bemiddeling waarvan 16 bemiddeld. Drie aanvragen stonden per 1-1-2018 nog open.
<b>B</b>	<b>Leefbare wijken en dorpen</b>			

4	Veilig en gezond wonen wordt bevorderd door beperken van woonoverlast of woonmisstanden.	1) 10% van het woningaanbod kan onder voorwaarden worden toegewezen.  2) Deelname aan de convenanten is niet vrijblijvend en beëindigen van deelname kan alleen na bespreking in het bestuurlijk overleg. In het convenant extreme woonoverlast is met alle partijen afgesproken dat 50% binnen een jaar is opgelost.	In bestuurlijk overleg wordt besproken bij welke wijken deze problematiek speelt en of toewijzingsbeleid nodig is.  Partijen nemen deel aan convenanten / samenwerkingsverbanden met als doel via preventieve en curatieve weg maatschappelijke misstanden te voorkomen of op te lossen. De Marken is geen deelnemer van het convenant Woonoverlast, maar lost dit samen met team woondienst, buurtbemiddeling of politie op.	Niet van toepassing geweest in 2017.  In 2017 zijn 18 casussen van extreme woonoverlast opgelost, 6 casussen liepen nog aan het eind van het jaar. De multidisciplinaire aanpak op basis van de samenwerking tussen corporaties, politie en gemeente is succesvol.
5	Door evenwichtige en levensloopbestendige wijken kunnen mensen zolang mogelijk zelfstandig wonen.	1) Om kwetsbare bewoners (zorgzwaartepakketten 1-4) zelfstandig te kunnen laten wonen in hun eigen omgeving nemen partijen indien nodig maatregelen.	Bestuurlijke afspraken i.k.v. scheiden wonen - zorg i.s.m. partners welzijn / zorg en veiligheid.	In 2017 is een werkgroep Zorgvastgoed gestart om aanvragen van zorgpartijen voor het beschikbaar stellen van vastgoed van de corporaties gezamenlijk te behandelen.
<b>C</b>	<b>Kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen</b>			
6	Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad wordt gestimuleerd	1) In de jaarlijks geactualiseerde projectenkaart staat de opgave voor nieuwbouw, renovatie (kwaliteit en duurzaamheid) en planmatig onderhoud; bij nieuwbouw wordt een voorziening voor nestgelegenheid van de gierzwaluw en/of huismus toegepast.	zie 1. In bestuurlijk overleg wordt jaarlijks de projectenkaart vastgesteld met de opgave voor nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud; in het overleg wordt ook de voortgang / planning bewaakt.	De projectenkaart is in elk BOW doorgenomen. Enkele projecten zijn doorgeschoven naar 2018. De Marken heeft het project Rielerenkweg (renovatie) i.v.m. wetgeving flora en fauna doorgeschoven naar 2018. Kolkmansweg (1 egw, 2 hat) geen renovatie maar sloop/nieuwbouw en wordt gezamenlijk met sloop/nieuwbouw 2 egw's Draaiomsweg Diepenveen opgepakt in 2018. Rentree heeft het gepland onderhoud in De Hoven doorgeschoven naar 2018. WB1: de oplevering van 57 nieuwbouw woningen in steenbrugge is doorgeschoven naar de eerste helft van 2018, de realisatie van de 19 nieuwbouw woningen Het Vizier is doorgeschoven naar de tweede helft van 2018. Daarnaast is de realisatie van 4 skaeve huse doorgeschoven naar eind 2018/begin 2019 ivm het zorgvuldig doorlopen van de vergunningsprocedure. De renovatie projecten zijn opgestart en afgerond in 2017 met uitzondering van de afbouw van Kei 13 en het project scholierstraat. Voor Kei 13 geldt dat de ruimtes zijn afgebouwd die ook in 2017 verhuurd zijn, de nog leegstaande ruimtes worden afgebouwd wanneer de ruimtes worden verhuurd. De uitvoering en oplevering van het project Scholierstraat is in overleg met de bewoners doorgeschoven naar 2018. Het planmatig onderhoud 2017 is conform plan gerealiseerd.
7	Gemeente Deventer in 2030 energieneutraal door energiebesparing / CO2 reductie	1) Deventer heeft over 10 jaar de sociale huurwoningen gemiddeld op label B (als resultante: volgens systematiek 2014). Voorwaarde hierbij: de investering wordt in de huur verdisconteerd.	Corporaties nemen deel aan de samenwerking in het kader van Living green (Duurzaam renoveren) en kijken naar aansluiting op het woningabonnement.	Zie bijlage monitor. In 2017 heeft Rentree 70 bestaande woningen energetisch verbeterd en is de energetische verbetering gestart van 58 woningen. De gemiddelde energie-index van het bezit van Rentree is 1,7, dit komt overeen met label C. De Marken heeft het totale woningbezit op gemiddeld label B. 8 Woningen (laarmanskamp schalkhaar) zijn gerenoveerd van label E naar label A. Woonbedrijf ieder1 heeft 42 woningen in de Vetkampbuurt gerenoveerd naar label A en 58 woningen in de Heinsiusstraat eveneens naar label A. Tevens is de voorbereiding gestart van 40 woningen naar label A in de Scholierstraat.

		<p>2) Iedere corporatie voert minimaal één bewustwordingscampagne uit bij één of meerdere complexen met als streefresultaat: 1. voordeel / comfort voor bewoners ; 2. behalen van een langdurig effect. De gemeente faciliteert initiatieven op het gebied van energiebesparing en duurzame energie en communicatie hierover, zoals het platform Energie in Deventer en het Energieloket.</p>		<p>DUWO heeft in 2017 de Student Energy Race, die zij in de rest van haar werkgebied al meerdere jaren uitvoert, naar Deventer gehaald. Met succes, want één van de deelnemende studentenpanden in Deventer werd tot winnaar uitgeroepen. Rentre: In 2017 heeft Rentre bij de Grote Aanpak Spijkerpad en de Grote Aanpak in het Noordenbergkwartier een aantal bewonersavonden over dit onderwerp georganiseerd. De Marken geeft bij renovatie/groot onderhoud voorlichtingsbijeenkomsten over energiebesparing en duurzaamheid (Saldo-op-groen). Woonbedrijf ieder1 heeft bij de energierenovatieprojecten in de Scholierstraat en de Vetkampbuurt het project samen met een bewonersvertegenwoordiging ontwikkeld.</p>
				<p>In 2017 hebben de corporaties de handen ineen geslagen om de woningen te verduurzamen en uiteindelijk te komen tot een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad. In juni werd de samenwerking tussen corporaties, provincie en gemeente bekrachtigd door ondertekening van de routekaart, het Pact van de Oude Raadzaal.</p>



**Monitor nieuwe prestatieafspraken 2015 - 2019, stand 31-12-2017**

**A.1 Er is voldoende sociale woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid**  
(afpraak op peil houden, minimaal 12.000 sociale huurvoorraad)

	eind 2014					eind 2015					eind 2016					eind 2017				
	totaal	goedk.	betaalb.	duur	vrije s.	totaal	goedk.	betaalb.	duur	vrije s.	totaal	goedk.	betaalb.	duur	vrije s.	totaal	goedk.	betaalb.	duur	vrije s.
De Marken	986	99	662	202	23	976	84	657	212	23	977	76	659	219	23	975	71	654	227	23
Ieder1 (Deventer)	7710	918	4708	1672	412	7726	928	4649	1806	343	7702	892	4745	1766	299	7752	946	4937	1568	301
Rentree	3648	521	2551	501	75	3544	500	2126	847	71	3608	413	2650	449	96	3.511	346	2.688	403	74
<b>totaal</b>	<b>12344</b>	<b>1538</b>	<b>7921</b>	<b>2375</b>	<b>510</b>	<b>12246</b>	<b>1512</b>	<b>7432</b>	<b>2865</b>	<b>437</b>	<b>12287</b>	<b>1381</b>	<b>8054</b>	<b>2434</b>	<b>418</b>	<b>12238</b>	<b>1363</b>	<b>8279</b>	<b>2198</b>	<b>398</b>
<b>totaal sociale huur corporo's</b>			<b>11834</b>					<b>11809</b>					<b>11869</b>				<b>11840</b>			
	810	106	532	53	119															
DUWO (sociale huur)						569		569			550		550			536	527	8	1	
totaal sociale huur incl. DUWO																				
Eigen Bouw						773	71	533	50	119	773	66	538	48	121	773	465	131	47	130*
<b>totaal sociale huur</b>								<b>13032</b>					<b>13071</b>				<b>13019</b>			

**A.1 Aandeel sociale huur in nieuwbouw**  
(afpraak is 25% sociale huur van gemiddeld 250 nieuwbouw bruto per jaar)

\*In de verantwoording door Eigen Bouw is vanaf 2017 aangesloten bij de huurprijsgrenzen van corporaties. Dit heeft geleid tot een administratieve verschuiving tussen 'betaalbaar' en 'goedkoop'.

	2014	2015	2016	2017
De Marken	4	0	0	0
Ieder1 (bezit Deventer)	20	47	0	0
Rentree	26	40	97	0
subtotaal	50	87	97	0
Eigen Bouw	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>50</b>	<b>87</b>	<b>97</b>	<b>0</b>

**A.2 Regionale woonruimteverdeling - passend toewijzen**

aanbod	afpraak*	2016	2017
<= 1e aftoppingsgrens	60%	68%	72%
tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	20%	19%	17%
tussen 2e aftoppingsgrens en <= € 710,68	20%	13%	11%
Totaal	100%	100%	100%

Prijsgrenzen 2017
<= € 592,55
> € 592,55 en <= € 635,05
> € 635,05 en <= € 710,68

\* speling +/- 10%  
Bron: Jaarverslag Woonkeus 2017

**A.3 Voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen**  
aparte bijlage over bijzondere bemiddeling en statushouders

**C.7 Label afspraken in de bestaande woningvoorraad (in percentages)**  
(Deventer heeft over 10 jaar de sociale huurwoningen op gemiddeld label B als resultante)

	Nulmeting begin 2015							onbekend
	label A	label B	label C	label D	label E	label F	label G	
De Marken	4,1%	28,9%	36,7%	18,8%	9,0%	2,0%	0,1%	
Ieder1 (Deventer)	3,9%	12,8%	31,8%	30,0%	11,4%	4,8%	1,2%	4,2%
Rentree	10%	23,7%	14,9%	13,5%	14,1%	14,6%	9%	0,1%
Eigen Bouw	19,90%	1,90%	4,10%	16,80%	10,30%	9,70%	37,20%	

Aedessite: gemiddeld B komt overeen met gemiddeld 1,25 volgens de Energie-index.

	Energieindex eind 2016								
	<= 0,6	0,6 < EI <= 0,8	0,8 < EI <= 1,2	1,2 < EI <= 1,4	1,4 < EI <= 1,8	1,8 < EI <= 2,1	2,1 < EI <= 2,4	2,4 < EI <= 2,7	2,7 < EI
De Marken	0,0%	0,0%	34,6%	21,6%	27,6%	9,6%	4,3%	0,3%	2,0%
Ieder1		1,71%	2,97%						
Rentree	1,16%	2,92%	3,59%	0,06%	0,30%	1,63%	0,39%	0,19%	0,88%
Eigen Bouw	0,00%	0,00%	19,92%	3,49%	15,39%	6,86%	5,95%	5,43%	3,36%

	Labels eind 2016							onbekend
	label A	label B	label C	label D	label E	label F	label G	
De Marken	175	304	299	114	63	2	20	
Ieder1	3,86%	12,74%	30,60%	27,68%	9,78%	4,62%	1,14%	4,90%
Rentree	7,48%	21,93%	14,43%	12,72%	12,74%	13,85%	5,60%	0,14%
Eigen Bouw	0,00%	1,81%	4,66%	9,18%	9,06%	9,57%	5,30%	0,00%

	Energieindex eind 2017								
	<= 0,6	0,6 < EI <= 0,8	0,8 < EI <= 1,2	1,2 < EI <= 1,4	1,4 < EI <= 1,8	1,8 < EI <= 2,1	2,1 < EI <= 2,4	2,4 < EI <= 2,7	2,7 < EI
De Marken	0,0%	0,3%	20,4%	29,5%	29,3%	14,4%	4,7%	0,1%	1,3%
Ieder1		2,00%	9,04%	7,9%	15,34%	5,24%	3,74%	1,15%	1,37%
Rentree	1,00%	3,00%	11,00%	22,00%	17,00%	15,00%	12,00%	13,00%	6,00%
Eigen Bouw	0,00%	0,00%	24,32%	3,49%	15,01%	7,63%	4,40%	5,17%	3,10%

	Labels eind 2017							onbekend
	label A	label B	label C	label D	label E	label F	label G	
De Marken								
Ieder1	3,93%	9,61%	17,02%	16,47%	4,97%	1,08%	0,19%	0,95%
Rentree								
Eigen Bouw	0,00%	1,16%	3,23%	8,93%	8,67%	9,57%	5,30%	0,00%

## Afspraken woningcorporaties voor bijzondere bemiddeling 2017

Stand van zaken 01-01-2018

### Bijzondere bemiddeling

In 2017 zijn de afspraken rondom bijzondere bemiddeling geëvalueerd. Dit is gebeurd door gesprekken en interviews af te nemen met verschillende personen die betrokken zijn bij de uitvoering. Omdat alle omklap-periodes op twee jaar waren gezet, is er nog geen ervaring opgedaan met het daadwerkelijke 'omklappen'.

De evaluatie heeft geresulteerd in een aantal verbeteringen. Zo is de werkwijze verder uitgewerkt en zijn heldere afspraken gemaakt over de evaluaties tussen het moment van sleuteloverdracht en daadwerkelijke omklap.

Rentree, Woonbedrijf ieder1 en De Marken nemen deel aan de afspraken volgens de volgende verdeelsleutel.

Ieder1	62%
Rentree	30%
De Marken	8%

In 2017 zijn 19 aanvragen ingediend (in 2016 waren dat er 15).

Aanvraag gedaan door:

- Dimence 5
- Pactum 3
- Transfore 2
- RIBWGO 2
- Kadera; De Straal; lojal; Limor; Iriszorg; Solis; JP v/d Bent 1

Van de 19 aanvragen zijn 16 aanvragen bemiddeld; er staan nog 3 kandidaten op de lijst, wachtende op een aanbod.

Aanvragen in 2017	Bemiddeld			Nog te bemiddelen
	Woonbedrijf ieder1	Rentree	De Marken	
19	12	3	1	3

## Vergunninghouders

### Ontwikkeling:

Taakstelling 2012	54 personen heel jaar
Taakstelling 2013	65 personen heel jaar
Taakstelling 2014	91 personen heel jaar (+ 6 nog te bemiddelen uit 2013) = 97 personen
Taakstelling 2015	1 <sup>e</sup> halfjaar 81 personen en 2 <sup>e</sup> halfjaar 87 personen = 168 personen
Taakstelling 2016	1 <sup>e</sup> halfjaar 116 personen; 2 <sup>e</sup> halfjaar 134 personen + 32 uit 2015 = totaal 282 personen
<b>Taakstelling 2017</b>	<b>1<sup>e</sup> halfjaar 75 personen; 2<sup>e</sup> halfjaar 58 personen, totaal 133 personen</b>

De taakstelling voor Deventer voor 2017 was het huisvesten van in totaal 133 personen. Er waren geen personen meer te huisvesten uit de taakstelling 2016. De corporaties hebben nauw samengewerkt met de gemeente en vluchtelingenwerk om de taakstelling te realiseren. Op basis van de cijfers (Taakstelling Volg Systeem ) van het COA is de doelstelling in Deventer voor 2017 behaald en zijn vooruitlopend op de taakstelling voor 2018 al 22 personen gehuisvest.

Rentree, Woonbedrijf ieder1, De Marken en Stichting Eigen Bouw nemen deel aan de taakstelling vergunninghouders volgens de volgende verdeelsleutel.

WBieder1	59%
Rentree	29%
De Marken	6%
Stichting Eigen Bouw	6%

Aantal geleverde woningen voor de vergunninghouders (2017):

Totaal per 01-01-2018	Woonbedrijf ieder1	Rentree	De Marken	Eigen Bouw
Woningen	31	15	1	1

DUWO heeft in 2017 4 studerende vergunninghouders gehuisvest.

Stand op 1-1-2017 Nog te realiseren Volgens TVS:	Taakstelling 1 <sup>e</sup> half 2017	Taakstelling 2 <sup>e</sup> half 2017	Totaal	Gerealiseerd	Stand op 1-1-2018
0 personen	75 personen	58 personen	133	155	-22

Bod 2017 Stichting Eigen Bouw aan Deventer Samenleving d.d. 17-05-2016			
Algemene opmerking: om geen dubbelingen in afspraken te maken die elders al worden gemaakt of waar we ons wetgeving technisch al aan moeten houden.			
Ambitie (Woonagenda / visie): Wat willen we bereiken?	Indicatoren: Wat willen we meten?	Procesafpraak: Hoe gaan we meten?	Bod 2017 Stichting Eigen Bouw
Stichting Eigen Bouw is volgens geldende wet- en regelgeving niet gebonden prestatieafspraken te maken met de Gemeente Deventer. Desalniettemin zien wij het belang in van het onderling afstemmen van beleids-voornemens inzake de Deventer (huur)woningmarkt.	De resultaten van het beleid worden jaarlijks gemonitord en geëvalueerd op basis van politieke en/of maatschappelijke ontwikkelingen en indien nodig aangepast.	In het bestuurlijk overleg worden de beleidsvoornemens jaarlijks vastgelegd, de voortgang bewaakt en worden bij afwijkingen alternatieven besproken.	Afstemming en evaluatie van beleidsvoornemens inzake de Deventer (huur)woningmarkt vindt in het bestuurlijk overleg plaats tussen de Gemeente Deventer, de corporaties en Stichting Eigen Bouw. Jaarlijks wordt in een tripartiet overleg het bod van Stichting Eigen Bouw besproken met de vertegenwoordigers van de Gemeente Deventer en Huurdersvereniging Eigen Bouw.
A Omvang van de (sociale) woningvoorraad en doelgroepen			
1 Er zijn voldoende huurwoningen voor de doelgroepen van beleid.	1) Uitgangspunt voor de omvang van de sociale woningvoorraad van de corporaties is minimaal 12.000 woningen o.b.v. huidig aantal van 12.025 (zie monitor bij jaarverantwoording: stand 31-12-2013). Stichting Eigen Bouw richt zich vooral op de middengroepen in de samenleving. Eigen Bouw besteedt in haar strategisch voorraadbeleid primair aandacht aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroep. Daarnaast stelt ze 40% van haar gereguleerde woningvoorraad beschikbaar voor klantgroepen met een verzamelinkomen tot € 34.678 (prijspeil 2014) en voor snelzoekers.	In de monitor (bijlage bij jaarverantwoording) wordt de omvang van de huurvoorraad bijgehouden.	<b>Beschikbaarheid:</b> Er is voldoende aanbod op de Deventer (huur)woningmarkt voor de doelgroepen van beleid. Het aanbod van Stichting Eigen Bouw is complementair aan dat van de corporaties en omvat 565 huurwoningen in de reguliere sector en 140 huurwoningen in de geliberaliseerde sector.  <b>Mutaties in de woningvoorraad:</b> Verkoop: 1 woning (bij mutatie) Sloop: geen Nieuwbouw: geen Aankoop: geen
	2) Afhankelijk van de huurwoningmarkt voor middeninkomens werkt Eigen Bouw aan de vernieuwingsopgave van haar woningbezit	zie bij 1.	Doelstelling is gemiddeld 4 huurwoningen per jaar (20 in 5 jaar) op te leveren voor de klantgroep middeninkomens.
2 Woningen zijn beschikbaar voor de doelgroepen van beleid.	1) Eigen Bouw steeft naar een eerlijke en evenwichtige toewijzing van woningen aan huurders met een middeninkomen, huishoudens met een verzamelinkomen tot € 34.678 (prijspeil 2014) en aan snelzoekers. Ter voorkoming van betalingsproblemen wordt daarbij op financiële passendheid getoetst.	Woonruimteverdeling vindt plaats met gebruikmaking van het eigen woonruimteverdelingsysteem. Eigen Bouw staat daarbij open voor eventuele wensen van gemeente en corporaties in Deventer en stemt afspraken / acties over toewijzing af.	<b>Betaalbaarheid:</b> Bij nieuwe toewijzingen wordt voorrang gegeven aan de huisvesting van huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 34.678 (prijspeil 2016) en snelzoekers. Daarbij wordt naar inschrijfduur en financiële passendheid (conform de NIBUD-label inkomen/betaalbaar huur) toegewezen.  Stichting Eigen Bouw voert een gematigd huurbeleid. Dit betekent dat de huursomstijging op bedrijfsniveau, in 2017 niet meer zal bedragen dan inflatie plus 1% (uitgezonderd huurverhogingen door harmonisatie/woningverbetering/energiemaatregelen). Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt per VHE een gedifferentieerd huurverhogingspercentage bepaald afhankelijk van de afstand werkelijke huur/streefhuur. De extra inkomsten worden ingezet ter compensatie van de gevolgen van de verhuurdersheffing en voor investeringen.
3 Er is voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen	1) Eigen Bouw levert na rato van het aantal betaalbare woningen (tot 2e aftoppingsgrens tot € 597, prijspeil 2014) een bijdrage aan de huisvesting van asielzoekers en cliënten van instellingen. Voor toewijzing is passendheid het uitgangspunt. De gemeente is er voor verantwoordelijk dat er voldoende zorg voor cliënten beschikbaar is.	Jaarlijks (najaar) wordt in het bestuurlijk overleg de bijdrage van Eigen Bouw besproken.	De bijdrage van Stichting Eigen Bouw aan de huisvesting van statushouders bedraagt 6% van de gemeentelijke taakstelling (2017: 8 statushouders)
B Leefbare wijken en dorpen			
4 Veilig en gezond wonen wordt bevorderd door beperken van woonoverlast of woonmisstanden.	1) Deelname aan de convenanten is niet vrijblijvend en beëindigen van deelname kan alleen na bespreking in het bestuurlijk overleg. In het convenant is met alle partijen afgesproken dat 50% binnen een jaar is opgelost.	Eigen Bouw is geen deelnemer van het convenant Woonoverlast, maar team klant & markt lost overlast en misstanden samen met buurtbemiddeling, (verslavings)zorg of politie op.	De mogelijkheid, noodzaak en meerwaarde van aansluiting bij convenant woonoverlast zal worden onderzocht
5 Door evenwichtige en levensloopbestendige wijken kunnen mensen zolang mogelijk zelfstandig wonen.	1) Om kwetsbare bewoners (zorgzwaarte-pakketten 1-4) zelfstandig te kunnen laten wonen in hun eigen omgeving neemt Eigen Bouw naar vermogen maatregelen.	Bestuurlijke afspraken i.k.v. scheiden wonen - zorg i.s.m. partners welzijn / zorg en veiligheid.	Het convenant Wmo-aanpassingen wordt door de gemeente en corporaties geactualiseerd. Eigen Bouw onderzoekt de mogelijkheid en meerwaarde van aansluiting bij het convenant. In de jaargroting is € 8.000 gereserveerd voor het verbeteren van de toegankelijkheid van haar wooncomplexen voor mensen met een beperking
C Kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen			
6 Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad wordt gestimuleerd	1) In de jaarlijks geactualiseerde projectenkaart staat de opgave voor nieuwbouw, renovatie (kwaliteit en duurzaamheid) en planmatig onderhoud; bij nieuwbouw wordt een voorziening voor nestgelegenheid van de gierzwaluw en/of huismus toegepast.	zie 1. In bestuurlijk overleg wordt jaarlijks de projectenkaart vastgesteld met de opgave voor nieuwbouw, renovatie, en planmatig onderhoud; in het overleg wordt ook de voortgang / planning besproken.	Overzicht conform projecten kaart  Stichting Eigen Bouw: * Planmatig onderhoud: 102 woningen (87 woningen instandhoudingsonderhoud exclusief energierenovaties, 15 woningen verwijderen bereikbaar asbest) * Renovatie/grootonderhoud: 60 woningen (8 woningen interieurverbeteringen, 52 woningen energierenovatie naar energie-index 1,4) * Nieuwbouw: 0 woningen
7 Gemeente Deventer in 2030 energieneutraal door energiebesparing / CO2 reductie	1) Eigen Bouw heeft over 10 jaar haar woningbezit gemiddeld op label B (als resultante volgens systematiek 2014); Voorwaarden hierbij: de investering wordt in de huur verdisconteerd.		Gezamenlijke doelstelling is gemiddeld label B (energie-index 1,4) in 2025 Bijdrage aan labelverbetering in 2017 (in aantallen woningen): Stichting Eigen Bouw: 52 woningen energierenovatie naar energie-index 1,4)
	2) Eigen Bouw voert minimaal één bewustwordingscampagne uit bij één of meerdere complexen met als streefresultaat: 1. voordeel / comfort voor bewoners; 2. behalen van een langdurig effect. De gemeente faciliteert initiatieven op het gebied van energiebesparing en duurzame energie en communicatie hierover, zoals het platform Energie in Deventer en het Energieloket.		Stichting Eigen Bouw huurt energiedeskundige in voor advies en voorlichting m.b.t. energie-/renovatieprojecten
			In 2017 heeft Stichting Eigen Bouw 98 woningen voorzien van een nieuw energielabel (index).  Stichting Eigen Bouw heeft in 2017 het Pact van de Oude Raadzaal ondertekend waarin de ambitie is beschreven om, samen met de Deventer corporaties, gemeente en Provincie Overijssel in 2030 tot een fossielvrije sociale huurwoningvoorraad te komen. In 2018 starten hier de eerste pilot projecten voor.
			In 2017 heeft Stichting Eigen Bouw een initiatief van bewoners rondom milieu en duurzaamheid gefaciliteerd.

**Klantgroepen Eigen Bouw:**

Welgestelde empty nesters met huishoudinkomen vanaf € 34.678 (prijspeil 2015)

Een en twee persoonshuishoudens jonger dan 55 jaar met huishoudinkomen vanaf € 34.678 (prijspeil 2015)

Een en twee persoonshuishoudens/kleine gezinnen/snelzoekers jonger dan 55 jaar met huishoudinkomen tot € 34.678 (prijspeil 2015)

