

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Verantwoording Prestatieafspraken Wonen 2018

Notagegevens

Notanummer 2019-001024
Opsteller Schoorlemmer-Horevoorts, Kitty
Telefoon +31570693364
Datum 23-05-2019
Programma:
05 Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder Weth. De Geest

Bestuursorgaan

[X]B & W 11-06-2019
[]Raad --
[]Burgemeester --
College van B & W
- Burgemeester - Weth. Grijsen
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst

d.d.

[]Akkoordstukken --
[X]Besloten --
[]Openbaar 11-06-2019

Ondertekening/ Routing	Voor Akkoord	Opmerking
Programmamanager Bottenberg, Harry	27-05-2019 bottenberg	
Regiemanager Beumer, Han	28-05-2019 BeumerH	
Wethouder Geest, Rob de	28-05-2019 Eggel	Op verzoek

Adjunct- en gemeentesecr. (Routing)

par.

[] adjunct-secretaris --
[X] gemeentesecretaris 2019-05-29jong

Adjunct-secr. voor definitief (Besluit)

par.

[X] adjunct-secretaris 12-06-2019marseille

Bijlagen

Raadsmededeling Verantwoording Prestatieafspraken Wonen 2018
Verantwoording Prestatieafspraken Wonen 2018
Monitor Prestatieafspraken 2018
Afspraken corporaties Bijzondere Bemiddeling 2018
Afspraken corporaties Taakstelling vergunninghouders 2018
Verantwoording Bod 2018 - Stichting Eigen Bouw

B & W d.d.: 11-06-2019

Besloten wordt:

- 1 De Verantwoording Prestatieafspraken Wonen 2018 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)

- 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	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

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

Toelichting

Inleiding

In 2015 zijn de Prestatieafspraken Wonen 2015-2019 tussen gemeente en corporaties door de gemeenteraad vastgesteld. Jaarlijks wordt over de voortgang gerapporteerd door middel van de Verantwoording. De resultaten per afspraak zijn daarin opgenomen.

De Prestatieafspraken zijn gemaakt op basis van de thema's:

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

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+
- 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

Onderwerp	Verantwoording Prestatieafspraken Wonen 2018		
Mededelingennr	2019-001024	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-BLD	BenW-besluit d.d.:	11 juni 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Hierbij ontvangt u de verantwoording prestatieafspraken Wonen 2018. Deze verantwoording gaat over het jaar 2018 en is gebaseerd op het raamwerk Prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties voor de periode 2015-2019. Per jaar worden specifieke afspraken gemaakt.

2. Kader

- Prestatieafspraken Wonen 2015 – 2019 (2015)
- Herijking Woonvisie 2008+ en prestatieafspraken (2014)
- Woonvisie 2018
- Woningwet 2015

Begin 2018 is de Woonvisie 2018 vastgesteld. De Prestatieafspraken over 2018 zijn echter al in 2017 vastgesteld en formeel niet gebaseerd op de nieuwe Woonvisie.

3. Kern van de boodschap

Uit de verantwoording 2018 blijkt dat de corporaties en gemeente Deventer op schema liggen met de gemaakte afspraken. In 2018 zijn 134 nieuwe woningen gebouwd door de corporaties. Hierdoor konden er meer mensen worden gehuisvest. Ook investeerden de corporaties in kwalitatieve en energetische verbeteringen van de woningen. Het gemiddeld energie-label B wordt waarschijnlijk eerder gehaald.

De huisvesting van inwoners die uitstromen uit beschermd wonen en de samenwerking met betrokken partijen verloopt goed. Het aantal gehuisveste vergunninghouders in 2018 was iets lager dan de taakstelling. Dit heeft echter te maken met het gebrek aan koppelingen aan de gemeente vanuit het COA en is daarom de gemeente of corporaties niet verwijtbaar. Dit probleem deed zich in heel veel gemeenten voor, inmiddels is de landelijke en gemeentelijke taakstelling over 2019 met 25% naar beneden bijgesteld.

Een toenemende zorg is de leefbaarheid in kwetsbare buurten. Samenwerking tussen maatschappelijke partijen in de wijk en blijven bouwen aan de ongedeelde samenleving blijft van belang.

4. Nadere toelichting

Betrokken Corporaties

De Prestatieafspraken worden jaarlijks met de corporaties De Marken, Ieder1, Rentree en DUWO gemaakt. Particuliere verhuurder Stichting Eigen Bouw draagt vanuit haar betrokkenheid bij Deventer bij aan de maatschappelijke opgave. Zij brengt 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 met Eigen Bouw verschuift steeds meer naar het huisvesten van middeninkomens. Het bod van Eigen Bouw is daarmee een mooie aanvulling op de Prestatieafspraken. De resultaten van hun bod zijn als aparte bijlage bijgevoegd.

In 2018 is de nieuwe Woonvisie 2018 vastgesteld. Op basis van deze Woonvisie is samen met de corporaties het raamwerk voor de Prestatieafspraken voor de periode 2019-2022 vastgesteld. Dit nieuwe raamwerk is de basis voor de Prestatieafspraken voor 2019 en volgende jaren.

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

Woningvoorraad en doelgroepen

Omvang en beschikbaarheid voorraad

In 2018 zijn 134 woningen door de corporaties toegevoegd aan de sociale huurvoorraad. Mede hierdoor konden in 2018 meer woningen te huur worden aangeboden en meer mensen worden gehuisvest. Oplevering van nieuwe woningen is belangrijk omdat nieuwbouw meestal een langere verhuisketen op gang brengt. Het aantal verhuringen was in 2018 ruim 25% hoger dan in 2017. Het aantal actief woningzoekenden steeg ook, maar met een iets lager percentage dan het aantal verhuringen.

De verwachte oplevering van 28 woningen in het Venenplantsoen is vanwege marktomstandigheden vertraagd. De oplevering hiervan heeft inmiddels begin 2019 plaatsgevonden. In 2018 startte ook de bouw van 139 studentenwoningen in het Havenkwartier en van sociale huurwoningen in Steenbrugge, Vijfde Hoek en De Venen.

Voor de bouw van huurwoningen in Bathmense Enk fase 3 door De Marken en 80 middeldure huurwoningen in Zandweerd door Eigen Bouw zijn in 2018 concrete plannen voorbereid.

Studentenhuisvesting

DUWO bezit in 2018 in totaal 528 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 het najaar 2018 is de bouw gestart van een zeer duurzaam nieuwbouwcomplex met 139 studentenwoningen in het Havenkwartier. Met de nieuwbouw wil DUWO minder aantrekkelijk bezit vervangen. Daarmee blijft het aantal studentenwoningen op peil.

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. In 2018 werden 208 nieuwe contracten gesloten.

Bijzondere bemiddeling

Sinds 2016 werken corporaties en zorginstellingen samen op basis van nieuwe afspraken 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. De zorginstelling blijft de bewoners begeleiding bieden.

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 2018 zijn 18 aanvragen voor bijzondere bemiddeling ingediend. Voor 17 aanvragen kon in 2018 huisvesting worden gevonden. Een aanvraag loopt nog door in 2019.

Vergunninghouders

Naast de corporaties Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken en DUWO, doet Eigen Bouw mee met de taakstelling huisvesting vergunninghouders. In 2018 betrof de taakstelling 138 personen. Hiervan waren er in 2017 al 22 gehuisvest. Van de resterende 116, konden er in 2018 95 personen gehuisvest worden. Dat het aantal van 116 niet gehaald is, heeft te maken met het gebrek aan koppelingen aan Deventer. Hier hebben veel meer gemeenten in Nederland mee te maken gehad. De huisvestingsvraag bleek minder groot. De achterstand over 2018 moet in 2019 worden ingehaald. Begin 2019 is de landelijke taakstelling voor 2019 naar beneden bijgesteld (met 25%). Voor Deventer is de taakstelling over de eerste helft van 2019 van 46 naar 34 personen bijgesteld.

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. Vluchtelingenwerk vervult hierin een belangrijke rol.

Leefbare wijken en dorpen

De leefbaarheid in woonbuurten heeft de nadrukkelijke aandacht van de partijen. In de wijken komt steeds meer complexe problematiek samen. Ook de huurdersvertegenwoordigingen uiten hier hun zorgen over.

Naast blijvende aandacht voor woningdifferentiatie in wijken, is samenwerken met de maatschappelijke partners in de wijk essentieel.

In gevallen van extreme woonoverlast werken corporaties, politie, gemeente en Bijzonder Zorg Team succesvol samen om casussen op te lossen. Daarbij is ook te zien dat casussen complexer worden in verband met meerdere problemen op verschillende leefgebieden.

Ook de samenwerking tussen corporaties en Budget Adviesbureau Deventer is voor de leefbaarheid van belang. Op basis van de samenwerking wordt in een vroeg stadium contact gezocht en hulp geboden bij huurachterstand en is het aantal huisuitzetting vanwege huurschuld drastisch verminderd.

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. Bij nieuwbouw en renovatie wordt hier aandacht aan besteed.

Duurzaamheid

De afspraak is dat de woningen van de corporaties eind 2025 op een gemiddeld label B uitkomen. Net als andere jaren investeerden de corporaties in 2018 weer in het verduurzamen van de woningvoorraad.

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.

In 2017 sloegen de corporaties de handen ineen om tot een verduurzaming van de totale woningvoorraad te komen en werd het project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen gestart. Doel is een betaalbare voorraad die vrij is van fossiele brandstof. De drie corporaties Rentree, ieder1, De Marken en stichting Eigen Bouw stelden begin 2018 samen met de provincie, Enexis en gemeente de uitvoeringsagenda vast. De agenda is de basis voor samenwerking in de uitvoering van projecten op de korte, middellange en langere termijn om woningen en wijken te verduurzamen en deze daarbij zoveel mogelijk fossielvrij te maken. In 2018 is hiervoor een start gemaakt in de wijk Zandweerd door middel van een gezamenlijk onderzoek naar de haalbaarheid en realisatie van een warmtenet in een deel van deze wijk. Daarnaast heeft de samenwerking in het project geresulteerd in een gezamenlijk overzicht van de verschillende investeringsagenda's. Door deze jaarlijks te updaten ontstaat inzicht in de mogelijkheden om met elkaar te onderzoeken op welke manier partijen elkaar kunnen versterken in de verduurzaming van de verschillende wijken.

Bijlagen

- Verantwoording prestatieafspraken 2018
- Monitor bij verantwoording prestatieafspraken 2018
- Bijzondere bemiddeling 2018
- Taakstelling vergunninghouders 2018
- Stichting Eigen Bouw Verantwoording Bod 2018 Deventer Samenleving

B	Leefbare wijken en dorpen			
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 2018. In 2018 zijn 10 casussen van extreme woonoverlast opgelost, 6 casussen liepen nog aan het eind van het jaar. De gemiddelde doorlooptijd is 6 maanden. De multidisciplinaire aanpak tussen corporaties, politie, Bijzonder Zorg Team 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.	Op basis van het WMO convenant wordt de afdeling WMO vroegtijdig betrokken bij nieuwbouw, grote renovaties of onderhoud. Op basis hiervan is bijvoorbeeld bij de grote aanpak van de seniorenwoningen door Rentree in De Hoven de toegankelijkheid en het gebruiksgemak van de badkamers geoptimaliseerd voor de bewoners die minder mobiel zijn. WB1 heeft in 2018 8 zelfstandige woningen opgeleverd waar cliënten van Humanitas DMH zelfstandig/beschut kunnen wonen. Bij mutatie worden deze woningen opnieuw voorgedragen aan cliënten van Humanitas om op deze manier door te stromen naar zelfstandig/beschut wonen als eerste stap op weg naar volledig zelfstandig wonen.
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 bewaakt.	Het planmatig onderhoud 2018 is bij DUWO conform plan gerealiseerd. Eén van de grote klussen was het vervangen van de open verbrandingstoestellen aan de Van Twickelostraat. Deze klus was ingrijpend, omdat tijdens het werk asbest werd geconstateerd. De Marken heeft het project Rielerenkweg (renovatie) in 2018 uitgevoerd. De projecten Kolkmanweg te Schalkhaar (1 egw, 2 hat) en de Draaiomsweg te Diepenveen (2 egw's) zijn doorgeschoven naar 2019. Rentree: de grote aanpak in de Binnenstad en van 30 seniorenwoningen in De Hoven is in 2018 afgerond. De grote aanpak in de Burgemeestersbuurt en van de 79 eengezinswoningen in De Hoven loopt en wordt verder uitgevoerd in 2019. Het project Zandweerd valt onder de proeftuin Fossielvrij. In 2018 zijn de plannen voor een grote aanpak in de omgeving van de G. ter Borchstraat uitgewerkt. De uitvoering vindt plaats in 2019. Het project aan de Van Hetenstraat e.o. is uitgesteld en wordt in 2019 opgepakt. WB: in 2018 is de renovatie van 40 duplexwoningen aan de Scholierstraat en 51 woningen aan de Gorterstraat uitgevoerd.
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. De Marken heeft het totale woningbezit gemiddeld op energie-index 1,40 dit komt overeen met label B. Het project Rielerenkweg te Schalkhaar is eind 2018 opgeleverd. Dit betrof 10 verhuureenheden welke na werkzaamheden een index tussen de 0,81-1,20 (energielabel A) hebben behaald. Rentree: In de binnenstad heeft Rentree een appartement all-electric en daarmee gasloos gemaakt. Dit appartement is toegevoegd aan de e-pilot van een 5-tal woningen in de Bekkumer waar Rentree ervaring opdoet met verschillende nieuwe verwarmingssystemen. 7 woningen in De Hoven hebben bij de grote aanpak zonnepanelen gekregen. In 2018 heeft Rentree 151 woningen energetisch verbeterd. De geldigheid van veel energielabels liep af in 2018. Van deze woningen zijn de energielabels geactualiseerd naar een energie-index. Dit heeft ertoe geleid dat 542 een betere energie-index hebben gekregen. De gemiddelde energie-index is door deze maatregelen van 1,7 in 2017 naar 1,57 in 2018 gegaan. In de oude systematiek van energielabels valt dit nog altijd in de categorie C. Woonbedrijf ieder1 heeft in 2018 99 woningen energetisch verbeterd. Hierbij zijn 393 labelstappen gerealiseerd door groot onderhoud en renovatie uit te voeren aan de Scholierstraat, Gorterstraat en de Waterjuffer. De gemiddelde index van de woningportefeuille in Deventer is 1,57.
		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.		DUWO heeft in 2017 de Student Energy Race, die zij in de rest van haar werkgebied al meerdere jaren uitvoert, naar Deventer gehaald. Ook in 2018 met succes, want voor het tweede jaar werd één van de deelnemende studentenpanden in Deventer tot winnaar uitgeroepen. De Marken geeft bij renovatie/groot onderhoud voorlichtingsbijeenkomsten over energiebesparing en duurzaamheid. In alle projecten waar Rentree energetische verbeteringen uitvoert worden voorlichtingsavonden georganiseerd waarin experts vertellen over het gebruik van de nieuwe installaties en isolatie van de woning. Tevens krijgen de bewoners gebruikerstips om energie te besparen.

Monitor Prestatieafspraken 2015 - 2019, stand 31-12-2018

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

	eind 2015					eind 2016					eind 2017					eind 2018				
	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	976	84	657	212	23	977	76	659	219	23	975	71	654	227	23	978	65	647	244	22
Ieder1 (Deventer)	7726	928	4649	1806	343	7702	892	4745	1766	299	7752	946	4937	1568	301	7726	879	4894	1760	193
Rentree	3544	500	2126	847	71	3608	413	2650	449	96	3.511	346	2.688	403	74	3.502	280	2.735	422	65
totaal	12246	1512	7432	2865	437	12287	1381	8054	2434	418	12238	1363	8279	2198	398	1224	8276	2426		
totaal sociale huur corpo's		11809					11869					11840				11926				
DUWO (sociale huur)	569		569			550		550			536	527	8	1		528	527	1	0	
totaal sociale huur incl. DUWO		12378					12419					12376				12454				
Eigen Bouw	773	71	533	50	119	773	66	538	48	121	773	465	131	47	130	795	437	149	64	145
totaal sociale huur		13032					13071					13019				13104				

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

	2015	2016	2017	2018
De Marken	0	0	0	0
Ieder1 (bezit Deventer)	47	0	0	134
Rentree	40	97	0	0
subtotaal	87	97	0	134
Eigen Bouw	0	0	0	0
totaal	87	97	0	134

x

A.2 Regionale woonruimteverdeling - passend toewijzen

aanbod	afpraak*	2016	2017	2018
<= 1e aftoppingsgrens	60%	68%	72%	60%
tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	20%	19%	17%	15%
tussen 2e aftoppingsgrens en <= € 710,68	20%	13%	11%	25%
Totaal	100%	100%	100%	

Prijsgrenzen 2018
<= € 597,30
> € 597,30 en <= € 640,14
> € 640,14 en <= € 710,68

* speling +/- 10%
Bron: Jaarverslag Woonkeus

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 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%

	Energieindex eind 2018								
	<= 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%	21,4%	31,5%	26,7%	14,4%	4,4%	0,1%	1,2%
Ieder1		1,98%	20,19%	16,08%	34,31%	13,63%	7,42%	3,57%	2,83%
Rentree	1,00%	4,00%	13,00%	24,00%	25,00%	14,00%	8,00%	6,00%	5,00%
Eigen Bouw	0,00%	0,00%	24,71%	5,56%	19,79%	9,83%	5,43%	4,40%	2,59%

	Labels eind 2018							onbekend
	label A	label B	label C	label D	label E	label F	label G	
De Marken	21,7%						1,2%	100,0%
Ieder1								
Rentree								
Eigen Bouw	0,00%	1,03%	1,94%	4,66%	6,34%	8,93%	4,79%	0,00%

Afspraken woningcorporaties voor bijzondere bemiddeling 2018

Stand van zaken 01-01-2019

Bijzondere bemiddeling

Sinds 2016 werken corporaties en zorginstellingen samen op basis van nieuwe afspraken over de uitstroom uit beschermd wonen (bijzondere bemiddeling). Bij uitstroom van inwoners uit beschermd wonen, komt het huurcontract in eerste instantie op naam van de zorginstelling te staan. De zorginstelling zorgt voor de juiste begeleiding van de bewoners. Na een periode van 2 jaar komt het contract op naam van de bewoner te staan ('omklappen').

In 2019 zijn de contracten van de eerste 8 bewoners 'omgeklapt'. Dat wil zeggen dat het contract dat in eerste instantie op naam van de zorgaanbieder stond, op naam van de bewoner is gezet.

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

ieder1	62%
Rentree	30%
De Marken	8%

In 2018 zijn 18 aanvragen ingediend (in 2017 waren dat er 19).

Aanvraag gedaan door:

- Dimence 5
- Transfore 2
- RIBWGO 5
- De Straal 2
- JP v/d Bent 1
- Limor 1
- Lojal 1
- Iriszorg 1

Aanvragen in 2018	Bemiddeld			Nog te bemiddelen
	Woonbedrijf ieder1	Rentree	De Marken	
18	13	4	0	1

Huisvesting vergunninghouders 2018

Ontwikkeling:

Taakstelling 2014	91 personen
Taakstelling 2015	168 personen
Taakstelling 2016	282 personen
Taakstelling 2017	133 personen
Taakstelling 2018	138 personen

De taakstelling voor Deventer voor 2018 was het huisvesten van in totaal 138 personen. In 2017 was de taakstelling voor het einde van het jaar al gehaald en waren al 22 personen gehuisvest die tot de taakstelling in 2018 horen. Daarmee waren op 1 januari 2018 nog 116 personen te huisvesten. De corporaties hebben nauw samengewerkt met de gemeente en vluchtelingenwerk om de taakstelling te realiseren.

Op 31 december 2018 moesten nog 21 personen gehuisvest worden. Dit heeft te maken met het tekort aan koppelingen aan de gemeente. Er zijn te weinig vergunninghouders toegewezen aan Deventer om te huisvesten. Deze achterstand moet echter wel ingehaald worden in 2019.

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 (2018):

Totaal per 31-12-2018	Woonbedrijf ieder1	Rentree	De Marken	Eigen Bouw
Woningen	25	10	1	2

DUWO heeft in 2018 2 studerende vergunninghouders gehuisvest.

Stand op 1-1-2018 Nog te realiseren volgens TVS:	Taakstelling 1 ^e helft 2018	Taakstelling 2 ^e helft 2018	Totaal 2018	Gerealiseerd	Stand op 1-1-2019
-22 personen	Personen 75	Personen 63	116	95	21

VERANTWOORDING BOD 2018 STICHTING EIGEN BOUW AAN DEVENTER SAMENLEVING

Stichting Eigen Bouw is als particulier verhuurder niet verplicht om prestatieafspraken te maken met de Gemeente Deventer. Maar als maatschappelijke betrokken verhuurder ziet zij het belang in van het onderling afstemmen van beleidsvoornemens 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.

Het bod van Stichting Eigen Bouw wordt jaarlijks besproken met de vertegenwoordigers van de Gemeente Deventer en Huurdersvereniging Eigen Bouw

	Ambities vanuit de Woonvisie	Bod 2018 Stichting Eigen Bouw	Verantwoording 2018
A	Omvang van de (sociale) woningvoorraad en doelgroepen (betaalbaarheid en beschikbaarheid)		
1	Er zijn voldoende huurwoningen voor de doelgroepen van beleid.	Eigen Bouw richt zich primair op de beschikbaarheid van voldoende huurwoningen voor kleine huishoudens met midden en hogere inkomens. Dit wil zeggen inkomensgroepen vanaf € 35.000. Hiermee is het aanbod van Stichting Eigen Bouw complementair aan dat van de corporaties. Daarnaast stelt ze 30% van haar geregleerde woningvoorraad beschikbaar voor klantgroepen met een verzamelinkomen tot € 35.000. Mutaties in de woningvoorraad: Verkoop: 90 (Oranjekwartier, eengezinswoningen in het geregleerde segment) Sloop: geen Nieuwbouw: geen Aankoop: 22 huurappartementen, deels geliberaliseerde en deels nog te liberaliseren	Stichting Eigen Bouw heeft per 31-12-2018 586 woningen beschikbaar in de huurprijsklasse tot € 640,14 (2e aftoppingsgrens). 64 woningen zitten in het huursegment tussen € 640,14 en € 710,68. En 145 woningen vallen in het geliberaliseerde huursegment. Mutaties in woningvoorraad: Aangekocht: 22 huurappartementen, deels al geliberaliseerd, deels nog te liberaliseren Verkoop: intentie tot verkoop van 36 eengezinswoningen in het Oranjekwartier, overige 54 woningen worden nu eerst gerenoveerd en dan alsnog verkocht
2	Woningen zijn beschikbaar voor de doelgroepen van beleid.	Bij nieuwe toewijzingen wordt voorrang gegeven aan de huisvesting van huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 35.000. Daarbij wordt naar inschrijfduur, huishoudgrootte en financiele passendheid (conform de NIBUD-tabel inkomen/betaalbaar huur) toegewezen. In 2018 wordt de methodiek van de woningtoewijzing aangepast. Stichting Eigen Bouw heeft de intentie om over te stappen van het vraagmodel naar het aanbodmodel. Hiermee wil Stichting Eigen Bouw bereiken dat er sneller een match is tussen beschikbare woningen en woningzoekenden. Stichting Eigen Bouw voert een gematigd huurbeleid. Dit betekent dat de huursomstijging op bedrijfsniveau, in 2018 niet meer zal bedragen dan inflatie (1,4%) 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 in het huidige woningbezit en nieuwbouw.	De nieuwe toewijzingssystematiek (aanbodmodel) is in juni live gegaan. Met name de acceptatiegraad van geliberaliseerde woningen is hierdoor aanzienlijk gestegen. In 2018 kwamen er 70 nieuwe huurwoningen vrij. Hiervan is de helft toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen van > € 35.000. De gemiddelde huurverhoging lag in 2018 voor het totale bezit op 1,7% en inclusief huurverhogingen door harmonisatie/woningverbetering/energiemaatregelen 2,0%.
3	Er is voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen	De bijdrage van Stichting Eigen Bouw aan de huisvesting van statushouders bedraagt 6% van de gemeentelijke taakstelling. Voor toewijzing is passendheid het uitgangspunt. De gemeente draagt zorg voor (en financiert) een adequate maatschappelijke begeleiding van de vergunninghouders in ten minste het eerste jaar, gerekend vanaf de dag dat Stichting Eigen Bouw de woonruimte beschikbaar stelt.	In 2018 heeft Stichting Eigen Bouw 2 eengezinswoningen beschikbaar gesteld aan statushouders. Hiermee zijn 8 statushouders gehuisvest. Dit betreft 6,9% van de (resterende) gemeentelijke taakstelling van 2018.
B	Leefbare wijken en dorpen		
4	Veilig en gezond wonen wordt bevorderd door beperken van woonoverlast of woonmisstanden.	Stichting Eigen Bouw pakt woonoverlast zelf actief aan in nauwe samenwerking met politie, woningcorporaties, zorgpartijen. Eventueel wordt Buurtbemiddeling ingeschakeld. Stichting Eigen Bouw voert minstens twee keer per jaar overleg met haar bewonerscommissies om te horen wat er speelt in de wijken om zo ook preventief woonoverlast en woonmisstanden aan te pakken. Er is € 4.000 gereserveerd voor leefbaarheidsprojecten. Dit bedrag is bedoeld voor projecten ter bevordering van een schone, hele en veilige woonomgeving. Kosten voor deelname aan de huurdersvereniging, buurtbemiddeling, bewonersparticipatie e.d. zijn hier niet bij inbegrepen.	Er hebben zich in 2018 geen ernstige overlastzaken voorgedaan. In 2018 is Eigen Bouw, naast het reguliere overleg met bewonerscommissies, gestart met het verstevigen van huurdersparticipatie op complexniveau. Die doen we door het organiseren van laagdrempelige bewonersbijeenkomsten. Een gesprek, zonder agenda, om te horen wat er zoal leeft. Er is in 2018 € 7.000 besteed aan leefbaarheidsinitiatieven, zoals een tuinonderhoudsactie in het Oranjekwartier, aanschaf AED's voor wooncomplexen en bestickering voor hulpdiensten. Het geld is in overleg met bewoners(commissies) besteed.
5	Door evenwichtige en levensloopbestendige wijken kunnen mensen zolang mogelijk zelfstandig wonen.	In de jaarbegroting is € 8.000 gereserveerd voor het verbeteren van de toegankelijkheid van haar wooncomplexen voor mensen met een beperking. Daarnaast neemt Stichting Eigen Bouw vanaf eind 2017 deel aan het Convenant woningaanpassingen. Hierin staan afspraken tussen de gemeente en Deventer woningcorporaties over de invulling en verdeling van de kosten van individuele woningaanpassingen (WMO).	Er is in 2018 is geen gebruik gemaakt van de budgetten voor het verbeteren van de toegankelijkheid van onze woongebouwen.
C	Kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen		
6	Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad wordt gestimuleerd	Met betrekking tot kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad hanteert Stichting Eigen Bouw twee strategieën: 1) onderhoud en 2) renovatie/herontwikkeling. Bij (dagelijks en planmatig) onderhoud gaat ze uit van handhaving van de huidige kwaliteit van de woning. Bij renovatie/herontwikkeling voegt ze kwaliteit toe aan de woningvoorraad wat zorgt voor een andere samenstelling van het bezit. Renovatie In 2018 wordt gestart met de voorbereidingen voor de renovatie van 30 portiekflats aan de Ceintuurbaan en de renovatie van ruim 72 portiekflats aan de Rembrandtkade. Bij beide complexen worden in 2019 energetische maatregelen getroffen zoals het plaatsen van CV en dubbelglas en wordt in het kader van veiligheid en gezondheid het asbest verwijderd. Daarnaast voert ze bij mutatie (circa 30 woningen verspreid over het bezit in Deventer) renovatiewerkzaamheden uit. Het gaat met name om het vergroten van het comfort van de woningen (verbetering van keuken, badkamer, toilet) en het verwijderen van asbest. Herontwikkeling In 2018 wordt gestart met de voorbereiding voor de herontwikkeling aan de Rubensstraat/Nic. Maesstraat. In 2019 start Stichting Eigen Bouw hier met de bouw van circa 70 appartementen. Het project wordt in 2022 afgerond. Planmatig onderhoud In 2018 wordt bij circa 200 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Het betreft buitenschilderwerk, vernieuwen van dakbedekking, werkzaamheden in gemeenschappelijke ruimten en bestratingwerkzaamheden.	In 2018 is gestart met de voorbereidingen voor de renovatie aan de Ceintuurbaan en de Rembrandtkade. De eerste informatieavonden voor bewoners zijn gehouden en er is een klankbordgroep opgericht. In 2018 is bij circa 44 woningen het wooncomfort verbeterd bij mutatie Ook zijn de voorbereidingen gestart voor de nieuwbouw aan de Rubensstraat en is de wijziging van het bestemmingsplan in procedure gegaan. Er is in 2018 bij 192 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Het betrof met name onderhoud aan de buitenzijde van gebouwen, aan bestratingen en in portieken.
7	Gemeente Deventer in 2030 energieneutraal door energiebesparing / CO2 reductie	Gezamenlijke doelstelling met de Deventer woningcorporaties is gemiddeld label B (energie-index 1,4) in 2025. In 2018 start Stichting Eigen Bouw met planmatig vervangen van open verbrandingstoestellen door cv combiketels. Dit betreft in totaal circa 120 woningen, waarvan in 2018 gestart wordt met de eerste 20. Ook sluit zij aan bij de nadere uitwerking van het in 2017 ondertekende Pact van de Oude Raadzaal.	De gemiddelde energieindex van het woningbezit van Eigen Bouw is in 2018 met 0,28 gestegen en bedraagt bij per 31-12-2018: 1,80 In 2018 zijn er 28 nieuwe cv combiketels geplaatst in het complex aan de Johannes van Vlotenlaan.
8	Er wordt minimaal 1 bewustwordingscampagne uitgevoerd bij één of meerdere complexen met als streefresultaat 1) voordeel/comfort voor bewoners en 2) behalen van 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 geeft energieadvies en -voorlichting bij renovatieprojecten.	Er zijn in 2018 geen voorlichtingscampagnes gehouden.