

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-BLD

**Onderwerp**

Prestatieafspraken Wonen 2020

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-002202	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	03-12-2019
Datum	20-11-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	26-11-2019	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	28-11-2019
Wethouder	27-11-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	27-11-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-12-04

Bijlagen

Prestatieafspraken Bestuurlijk Overleg Wonen 2020

Volmacht ondertekening Prestatieafspraken Wonen 2020

B & W d.d.: 03-12-2019

Besloten wordt:

- 1 De Prestatieafspraken Wonen 2020 vast te stellen;
- 2 de burgemeester te verzoeken om wethouder De Geest te machtigen de Prestatieafspraken 2020 namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de afspraken door partijen zijn ondertekend.

**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 afspraken door partijen zijn ondertekend.
- 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

Corporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente maken jaarlijks prestatieafspraken. De wettelijke basis hiervoor is het woonbeleid zoals vastgelegd de Woonvisie 2018. Op basis van de Woonvisie 2018 is een raamwerk Prestatieafspraken voor de jaren 2019-2022 vastgesteld. Voor de Prestatieafspraken worden concrete afspraken in het raamwerk opgenomen.

Naast de meer terugkerende en reguliere afspraken, zijn voor 2020 specifiekere vraagstukken:

- de toekomstige nieuwbouwmogelijkheden voor corporaties;
- huisvesting middeninkomens en middeldure huurwoningen;
- optimaliseren samenwerking met sociale teams en wijkmanagers;
- afstemming werkzaamheden groen in de openbare ruimte en van corporatiebezit;
- het opstellen van het Klimaatadaptatieplan en natuurinclusief bouwen.

### Beoogd resultaat

Uitvoering van het woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2018.

### Kader

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

### Argumenten voor en tegen

Met de prestatieafspraken wordt uitvoering gegeven aan het woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2018.

Zowel kwantitatieve als kwalitatieve opgaven zijn opgenomen in het raamwerk.

Een goede samenwerking is niet afhankelijk van formuleringen in Prestatieafspraken. Partijen moeten elkaar ook daarbuiten kunnen vinden.

### Extern draagvlak (partners)

De Prestatieafspraken zijn in tripartite verband met huurdersvertegenwoordigingen, corporaties en gemeente tot stand gekomen en akkoord bevonden.

### Financiële consequenties

Nvt

### Aanpak/uitvoering

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

**Prestatieafspraken tussen woningcorporaties Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, DUWO en gemeente Deventer 2020**

Vitale stad aan de IJssel

Ongedeeld en inclusief

Duurzaam en toekomstbestendig

**Prestatieafspraken tussen woningcorporaties Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, DUWO en gemeente Deventer 2020**

**d.d. 14 november 2019**

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

**A Betaalbaar, compleet en divers**

**Meerjarenafpraak 2019-2022**

Er is voldoende sociale woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid.  
1) Uitgangspunt voor de omvang van de sociale woningvoorraad van de corporaties is minimaal 12.000 woningen o.b.v. het aantal van 12.376 (zie monitor bij jaarverantwoording: stand 31-12-2017).

**Hoe meten we?**

In de monitor (bijlage bij jaarverantwoording) wordt de omvang van de sociale woningvoorraad bijgehouden. De Woningmarktanalyse 2017 die inzicht geeft in demografie, inkomens- en huishoudensontwikkeling, geeft richting aan de afspraken over aantal woningen. Gemeente monitort jaarlijks de ontwikkeling van de doelgroep van beleid.

**Prestatieafspraken 2020**

**Totaaloverzicht alle corporaties:**

- Verkoop: - 54
- Sloop: - 6
- Nieuwbouw: + 4
- Aankoop: + 34
- Saldo: -/- 22

Onder voorbehoud van goedkeuring van de RvC's van de corporaties Rentree en Woonbedrijf ieder1 en de Autoriteit woningcorporaties nemen deze corporaties in 2020 middels een op te richten Stichting Woonwagengebeheer Deventer 55 standplaatsen en 23 huurwoningwagens van de gemeente Deventer over. Vanuit deze nieuwe stichting wordt in 2020 gestart met de ontwikkeling van 6 nieuwe standplaatsen in de wijk Steenbrugge.

**Ieder1:**

De portefeuille doelstelling van Woonbedrijf ieder1 is er opgericht het aantal sociale huurwoningen in omvang gelijk te houden.

- Verkoop: 19 woningen
- Sloop: 0
- Nieuwbouw: 0 woningen
- Aankoop: 25 (er is budget opgenomen voor de aan/terugkoop van (voormalige) huurwoningen )

**Betaalbaarheid:**

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

Onder 1e aftoppingsgrens: 55%

Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 25%

Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens: 20%

		<p><b>Rentree:</b>  - Verkoop: 18  - Sloop: 1  - Nieuwbouw: 2  - Aankoop: 7 (van DUWO)  Rentree is voornemens om 4 standplaatsen en 4 standplaatsen met huurwoning aan de op te richten Stichting Woonwagens Deventer te verkopen.  Betaalbaarheid:  De sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld:  Onder 1e aftoppingsgrens: 47%  Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 31%  Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens: 22%</p> <p><b>De Marken:</b>  - Verkoop: 0  - Sloop: 5  - Nieuwbouw: 2  - Aankoop: 2. Bij terugkoop van voormalige huurwoningen (verkoop onder voorwaarden) wordt terugzetten in verhuur onderzocht  Betaalbaarheid:  De sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld:  Onder 1e aftoppingsgrens: 63%  Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 15%  Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens: 22%</p> <p><b>DUWO:</b>  - Verkoop: 10 + 7 (aan Rentree)  - Sloop: 0  - Nieuwbouw: 0  - Aankoop: 0  Betaalbaarheid:  Het jaarlijks huurbeleid van de studenten- en reguliere woningen is een verantwoordelijkheid tussen huurdersorganisaties en DUWO. Het doel 85% van de studentenwoningen een subsidiabele huur van € 424,44 (prijspeil 2019) is niet meer houdbaar door stijgende stichtingskosten en dalende opbrengsten buiten de huur. Deze norm zal heroverwogen worden</p>
	<p>2) In totaal worden tenminste 350 woningen per jaar in de komende 5 jaar toegevoegd in Deventer; waarvan 20% te realiseren door woningcorporaties in het sociale segment. De overige 80% moet komen van marktpartijen.</p> <p><b>Hoe meten we?</b>  Woningmarktanalyse 2017, woningbouwprogramma van gemeente en planning strategisch voorraadbeleid van corporaties; de ongedeelde samenleving op stedelijk niveau is uitgangspunt voor de afspraak. Voor de ontwikkellocaties wordt dit uitgangspunt gebruikt, afhankelijk van witte vlekken en onderscheidende kwaliteiten in wijken / dorpen.</p>	<p><b>Alle corporaties:</b>  Belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren is het veilig stellen van de sociale opgave bij nieuwe ontwikkelingen. Corporaties en gemeente stellen samen vast hoe en waar deze opgave gerealiseerd kan worden. Daar waar nodig maakt de gemeente gebruik van haar instrumentarium om dit te kunnen realiseren.  Nieuwbouw in 2020 totaal: 4 woningen.</p> <p><b>Ieder1:</b> 0 woningen  <b>Rentree:</b> 2 woningen  <b>De Marken:</b> 2 woningen  <b>DUWO:</b> 0 woningen</p> <p>In de woonvisie heeft de gemeente opgenomen dat ontwikkellocaties moeten bijdragen aan een ongedeelde, inclusieve samenleving. De corporaties bespreken graag met de gemeente hoe de gemeente verwacht haar juridisch planologisch instrumentarium in te zetten om binnen nieuwe ontwikkellocaties de positie voor sociale huurwoningen veilig te stellen.</p>
2	<p>Woningen zijn beschikbaar en betaalbaar voor de doelgroepen van beleid.  Uitgangspunt is dat iedereen evenveel kans en daarmee dezelfde positie heeft om een woning te vinden. Specifieke aandacht heeft de leeftijdsgroep onder de 23 die aangewezen is op het huursegment onder de kwaliteitskortingsgrens.</p> <p><b>Hoe meten we?</b>  Regionale woonruimteverdeling vindt plaats binnen Woonkeus Stedendriehoek.</p>	<p><b>Alle corporaties:</b>  In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod binnen de gemeente een verdeling aan te houden van:  60% &lt;€ 607,46  20% tussen € 607,47 en € 651,03  20% tussen € 651,04 en € 720,42  met een marge van +/- 10%.  Maximaal 10% is beschikbaar voor de Monaschgroep. Voor een goed beeld van de beschikbaarheid wordt jaarlijks geëvalueerd op een combinatie van de indicatoren slaagkans, zoektijd, marktindex en wachttijd. Indien nodig worden maatregelen getroffen. De Woningmarktanalyse 2017 die inzicht geeft in demografie, inkomens- en huishoudensontwikkeling, geeft richting aan de afspraken over aantal woningen. In 2020 wordt door corporaties en gemeente nader ingezoomd op de positie van jongeren onder de 23 jaar op de sociale huurmarkt in Deventer.</p>

3	<p>De woningvoorraad is toekomstbestendig. De woningvoorraad is gevarieerd en speelt in op de veranderende woonwensen van verschillende huishoudens.</p> <p><b>Hoe meten we?</b> Woningmarktanalyse 2017</p>	<p><b>Alle corporaties:</b> Bij nieuwbouw en transformatie wordt ingespeeld op de toename van het aantal ouderen en kleine huishoudens. We werken aan een woningvoorraad die voldoende flexibel is om te kunnen inspelen op de veranderende woonwensen vanuit deze groepen.</p> <p><b>Ieder1:</b> Woonbedrijf Ieder1 heeft in 2018 haar strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Hierbij is o.a. gebruik gemaakt van de actuele woonvisie en woningmarktanalyse van de gemeente Deventer. In het strategisch voorraadbeleid zijn doelstellingen opgenomen tav de doelgroepen die Woonbedrijf Ieder1 wil bedienen, met welke type woningen, van welke kwaliteit en welke prijsklasse. Dit dient vervolgens als kader voor nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed. Hierbij wordt specifiek aandacht geschonken aan de vergrijzing van de bevolking en de verdunning van de huishoudgrootte.</p> <p>In 2019 is gestart met een experiment stimulering doorstroming van senioren. In 2020 wordt dit experiment voortgezet. Hierbij wordt specifiek aandacht geschonken aan het wegnemen van drempels om te gaan verhuizen naar een levensloopbestendige woning.</p> <p><b>Rentree:</b> Rentree maakt haar vastgoed in principe niet complexmatig levensloopgeschikt. De corporaties en de gemeente hebben een WMO-convenant ondertekend waarin is vastgelegd hoe wordt omgegaan met individuele verzoeken en bij complexmatig onderhoud/renovatie van senioren- en zorgcomplexen.</p> <p><b>De Marken:</b> De Marken beschikt reeds over 405 nultredenwoningen welke geschikt zijn voor de doelgroep(en). Voor individuele verzoeken is er een WMO-convenant.</p>
4	<p>Er is gevarieerd aanbod van middeldure huurwoningen voor de middeninkomens. Om het aanbod te vergroten gaat de gemeentelijke woningbouwprogrammering uit van tenminste 10% middeldure huur waaraan corporaties kunnen bijdragen. Versterking van het aanbod en variatie van middeldure huurwoningen.</p>	<p><b>Ieder1:</b> circa 60 sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de 651,03 en 720,42 per jaar, zijn beschikbaar voor de Monasch groep in Deventer en worden toegewezen bij voldoende vraag. Circa 80 woningen worden per jaar toegewezen in de vrije sector. Deze woningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens van 720,42 euro. Hiervan worden er circa 50 toegewezen vanuit Woonbedrijf Ieder1 en 30 vanuit Wonen boven Winkels.</p> <p><b>De Marken:</b> De Marken heeft 30 woningen overgeheveld naar de Niet-DAEB, de huurprijs wordt bij mutatie bepaald op &gt; 720,42.</p> <p>Gemeente en corporaties definiëren in de 1e helft van 2020 gezamenlijk de probleemstelling rondom middeldure huur en mogelijke oplossingen.</p>
5	<p>Er zijn voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor de woonwagenbewoners van Deventer. We werken samen met de corporaties aan het aanbieden van voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor deze aandachtsgroep. We bieden de woonwagenbewoners van Deventer de mogelijkheid te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.</p> <p><b>Hoe meten we?</b> Beleidsnotitie woonwagen- en standplaatsen 2018.</p>	<p><b>Alle corporaties:</b> Tussen de Gemeente Deventer en Stichting Woonbedrijf Ieder1 en Woningstichting Rentree is een intentieovereenkomst gesloten d.d. 30 september 2019 met betrekking tot de overname van 52 woonwagenstandplaatsen en 20 huurwoonwagens. De Marken heeft geen rol in de overname van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbezit, omdat de gemeente geen bezit heeft in de dorpen of het buitengebied. De Marken neemt verantwoordelijkheid voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van woonwagenstandplaatsen in de dorpen. Exploitatie van standplaatsen en huurwoonwagens wordt gedaan vanuit een nog op te richten stichting en uitsluitend door een derde partij die hiertoe de expertise heeft. Ook de standplaatsen en huurwoonwagens van Rentree worden, na verkregen goedkeuring door de Autoriteit woningcorporaties (Aw), ondergebracht in deze stichting. Onder voorbehoud van goedkeuring voor het oprichten van een stichting en voor de overname van de standplaatsen en huurwoonwagens door de RvC's en de huurdersorganisaties van de corporaties en de toezichthouder Aw wordt het eigendom in 2 fasen geleverd in respectievelijk maart en december 2020 aan de nog op te richten stichting.</p>
6	<p>Er is voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen</p> <p>1) Partijen zetten bestaande afspraken ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders voort. De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat voldoende begeleiding beschikbaar is voor de vergunninghouders.</p> <p><b>Hoe meten we?</b> Landelijke taakstelling Vergunninghouders en uitvoeringsregels Woonkeus.</p>	<p><b>Alle corporaties:</b> We willen flexibel kunnen inspelen op de huisvestingsvraag vanuit vergunninghouders en de uitstroom uit beschermd wonen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corporaties dragen bij aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders volgens verdeelsleutel:</li> </ul> <p>Ieder1: 59% Rentree: 29% De Marken: 6% Eigen Bouw: 6%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente draagt zorg voor (en financiert) een adequate maatschappelijke begeleiding van de vergunninghouders in ten minste het eerste jaar gerekend vanaf de dag dat de corporatie de woonruimte beschikbaar stelt.</li> <li>- DUWO is bereid ook in 2020 studerende vergunninghouders te huisvesten. Het campuscontract is van toepassing. De begeleiding van de vergunninghouders valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, ook als de studie is gestaakt.</li> </ul>
	<p>2) Partijen zetten de bestaande afspraken Bijzondere Bemiddeling ten aanzien van de uitstroom van cliënten uit instellingen voort. De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat voldoende begeleiding beschikbaar is voor cliënten.</p> <p><b>Hoe meten we?</b> Afspraken Bijzondere Bemiddeling en uitvoeringsregels Woonkeus.</p>	<p><b>Alle corporaties:</b> Afspraken m.b.t. bijzondere bemiddeling worden voortgezet. Gemeente en corporaties maken in het kader van leefbaarheid en schuldenproblematiek afspraken met de begeleidende instelling om de begeleiding te waarborgen.</p> <p>Het quotum blijft vooralsnog 48 bemiddelingen in 2020 volgens de verdeelsleutel:</p> <p>Ieder1: 62% Rentree: 30% De Marken: 7%</p> <p>Jaarlijks vindt een evaluatie plaats en wordt indien nodig bijgesteld.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bemiddeling voor mantelzorg geschiedt op basis van maatwerk. (RvB Woonkeus, dd. 27-11 afwachten of dit zo blijft)</li> </ul>
<b>B</b>	<b>Vitaliteit en vernieuwing</b>	
	<b>Meerjarenafpraak 2019-2022</b>	<b>Prestatieafspraken 2020</b>

7	Er is voldoende studentenhuisvesting voor de Deventer studenten beschikbaar. Het aantal studentenwoningen is tenminste 550 (obv het aantal per 31-12-2016)  <b>Hoe meten we?</b> Landelijke Studentenmonitor	<b>DUWO</b> DUWO heeft na de realisering van de 139 nieuwbouwwoningen in het project Havenkwartier (eind 2019) geen verdere plannen voor nieuwbouw. Met de oplevering van dit project bedraagt het aantal studentenwoningen in Deventer 629. Het bestaande verkoopprogramma wordt uitgebreid, wat past binnen de ontwikkeling van vraag en aanbod volgens de Landelijke Studentenmonitor.
<b>C Goed wonen in wijken en dorpen</b>		
	<b>Meerjarenafspraak 2019-2022</b>	<b>Prestatieafspraken 2020</b>
8	We werken aan een ongedeelde samenleving op dorps- en wijkniveau. We werken aan een gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau. Uitgangspunt bij ontwikkelingen en activiteiten als nieuwbouw, verkoop, liberalisatie etc. is de ongedeelde samenleving. We zorgen daarbij ook voor differentiatie binnen het sociale huursegment op wijkniveau.  <b>Hoe meten we?</b> Woningmarktanalyse	<b>Ieder1:</b> De Woonvisie van de gemeente Deventer is het uitgangspunt als het gaat om het strategisch voorraadbeleid van Woonbedrijf Ieder1. Samen met de gemeenten en samenwerkingspartners zullen op basis van de Woonvisie en het strategisch voorraadbeleid wijkvisies worden opgesteld. De wijkvisies geven kaders als het gaat om de gewenste woningtypen, woningaantallen, huurprijsbeleid en woningtoewijzing in die specifieke wijk. <b>Rentree:</b> Rentree stuurt op wijkniveau in bestaande bouw en bij nieuwbouw zoveel mogelijk op differentiatie in doelgroep en huurprijsbepaling. <b>De Marken:</b> De Marken probeert in de dorpen zoveel mogelijk een gedifferentieerd woningaanbod aan te bieden op doelgroep- en huurprijsniveau (binnen het bestaand bezit en bij nieuwbouw).
9	Veilig en gezond wonen wordt bevorderd door het beperken van woonoverlast of woonmisstanden. Door het draagvermogen in buurten op peil te houden, houden we de leefbaarheid in stand. 1) 10% van het woningaanbod kan onder voorwaarden worden toegewezen.  <b>Hoe meten we?</b> Samenwerkingsovereenkomst Woonkeus, Woningmarktanalyse 2017, Wijkenmonitor. In het Bestuurlijk Overleg Wonen wordt besproken in welke wijken deze problematiek speelt en welke instrumenten ingezet kunnen worden.	<b>Alle corporaties:</b> We zoeken naar mogelijkheden om de leefbaarheid in buurten waar deze onder druk staat, in stand te houden. - De corporaties Ieder1, Rentree en De Marken hebben een samenwerkingsconvenant afgesloten met stichting Present om projecten in woningen van de corporaties uit te voeren en continueren dit samenwerkingsconvenant. - Corporaties spreken de wens uit om de samenwerking met de sociale teams en de wijkmanagers te intensiveren. - De corporaties worden in 2020 graag nauw betrokken bij en leveren graag hun bijdrage aan de aanpak Buurtmakerij in 2020 ter bevordering van de leefbaarheid. - Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk hoe het beheer van de openbare ruimte en het beheer van de omgeving rondom de woningen op elkaar kan worden afgestemd en verbeterd, waarbij samen invulling wordt gegeven aan de term "schoon, heel en veilig" in het belang van het bevorderen van de leefbaarheid van kwetsbare wijken.  <b>Ieder1:</b> Woonbedrijf Ieder1 maakt gebruik van complexgericht huurbeleid en toewijzingsbeleid als instrumenten om leefbaarheid in complexen en wijken op peil te houden of te verbeteren als de situatie daarom vraagt. Instrumenten die hiervoor worden ingezet zijn: De leefbaarometer van BZK, leefbaarheidsbeleid en leefbaarheidsinvesteringen van circa € 127 per vhe, wijkgericht huurbeleid gericht op betaalbaarheid en beschikbaarheid, aan- en verkoop, renovatie en transformatie en nieuwbouw. <b>Rentree:</b> Door meerdere maatschappelijke ontwikkelingen staat de leefbaarheid, met name in buurten met een grote concentratie huurwoningen, onder druk. Rentree besteedt veel aandacht aan de leefbaarheid, zowel op het sociale als op het fysieke vlak. Rentree heeft op het sociale vlak een rol wanneer het gaat om woonmaatschappelijke problemen. Daarnaast heeft Rentree een signalerende functie op het gebied van maatschappelijke problemen. Op dit terrein is een warme overdracht en stevige samenwerking met het sociaal team van groot belang. In de samenwerking tussen Rentree en het sociaal team zien wij mogelijkheden voor verbetering. Rentree wil hierover met de gemeente nadere afspraken maken. Per vhe besteedt Rentree € 105,- aan leefbaarheid. <b>De Marken:</b> Buurtbemiddeling, Stichting Present, huismeester bij (senioren-/zorgcomplexen) en div. leefbaarheidsbijdragen in de dorpen. De uitgaven blijven binnen de wettelijk vastgestelde norm van € 127,39 per vhe. <b>DUWO:</b> DUWO heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen.
	2) Deelname aan convenanten is niet vrijblijvend en beëindigen van deelname kan alleen na bespreking in het bestuurlijk overleg.  <b>Hoe meten we?</b> Convenant woonoverlast, BAD, BZT, ...	<b>Alle corporaties</b> De convenanten worden gecontinueerd en geëvalueerd.

10	<p>Door evenwichtige en levensloopbestendige wijken kunnen mensen zolang mogelijk zelfstandig wonen. Levensloopbestendige woningen voor mensen met een specifieke woonbehoefte, worden op zo efficiënt mogelijke manier gerealiseerd. Bij nieuwbouw, transformatie, renovatie en onderhoudsprojecten wordt levensloopbestendigheid als een van de aandachtspunten, conform het WMO-convenant, meegenomen.</p> <p><b>Hoe meten we?</b> WMO-convenant</p>	<p><b>Alle corporaties</b> Richtlijnen en afspraken in het WMO convenant worden gebruikt bij nieuwbouw, transformatie en renovatie en onderhoudsprojecten. Het WMO convenant is verlopen en verlengd tot 1 juli 2019 en wordt onder begeleiding van een projectleider herijkt. Zolang er geen nieuw convenant is blijven de corporaties in de geest van het (verlopen) convenant werken.</p>
<p><b>D Duurzaam wonen</b></p>		
<p><b>Meerjarenafspraken 2019-2022</b></p>		<p><b>Prestatieafspraken 2020</b></p>
11	<p>Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad is het uitgangspunt.</p> <p><b>Hoe meten we?</b> In de jaarlijks geactualiseerde projectenkaart staat de opgave voor nieuwbouw en renovatie. Voortgang wordt regulier in het Bestuurlijk Overleg Wonen besproken.</p>	<p><b>Ieder1</b> Woonbedrijf Ieder1 ligt op koers om in 2022 de voorraad sociale huurwoningen op gemiddeld label B te hebben. In 2020 worden de volgende projecten uitgevoerd om dit te kunnen realiseren: nog toevoegen welke projecten en hoeveel label stappen hiermee worden gerealiseerd. De basis hiervoor is de begroting 2020.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwbouw: 0 woningen</li> <li>- Planmatig onderhoud: 3075 woningen</li> <li>- Groot onderhoud / renovatie 241 woningen</li> </ul> <p><b>Rentree</b> Rentree ligt op koers om in 2021 de voorraad sociale huurwoningen op gemiddeld label B te hebben. Ook in 2020 worden projecten, waaronder grote aanpakken, uitgevoerd om dit doel te kunnen realiseren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwbouw: 2 woningen</li> <li>- Grote aanpak: 260 woningen</li> <li>- Enkelvoudig: 100 woningen</li> <li>- Planmatig € 2.115,000,-</li> </ul> <p><b>De Marken</b> - Planmatig onderhoud: 203 woningen - Nieuwbouw: 7 woningen - Renovatie/groot onderhoud: 15 woningen De Marken heeft haar bezit sinds 2017 al op gemiddeld label B (nl. energie-index 1,40).</p> <p><b>DUWO</b> DUWO onderhoudt haar woningen sober en doelmatig. Waar mogelijk/verstandig worden in het onderhoud no-regret maatregelen meegenomen vooruitlopend op verdere verduurzaming.</p>
12	<p>Gemeente Deventer in 2030 energieneutraal door energiebesparing / CO2 reductie en uiteindelijk vrij van fossiele brandstof. 1) Deventer heeft in 2025 de sociale huurwoningen gemiddeld op label B (als resultante: volgens systematiek 2014). Voorwaarde hierbij: de investering wordt in de huur verdisconteerd.</p> <p><b>Hoe meten we?</b> Voortgang wordt regulier in het Bestuurlijk Overleg Wonen besproken.</p>	<p><b>Alle corporaties:</b> De doelstelling om in 2025 gemiddeld label B te hebben voor de corporaties gezamenlijk wordt eerder bereikt (2022-2023). In 2017 is een werkgroep duurzaamheid opgericht waaraan de Deventer corporaties, gemeente en provincie deelnemen. De werkgroep stelt een uitvoeringsagenda op met als doelstelling om in 2050 een woningvoorraad te hebben die niet meer afhankelijk is van fossiele brandstoffen. We werken aan een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad en een klimaatbestendige gemeente. We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid, bewustwording en leefbaarheid. De gemeente Deventer heeft hierin de regie.</p>

<p>2) Partijen en gemeente trekken samen op in de opgave naar een fossielvrije en betaalbare huurwoningvoorraad en een klimaatbestendige gemeente.</p> <p><b>Hoe meten we?</b> Pact van de Oude Raadszaal. Gebiedsgerichte, integrale aanpak van wijken waarbij de diverse investeringsstromen bij elkaar worden gebracht.</p>	<p>De Deventer corporaties nemen deel aan het project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen en brengen hun woningvoorraad in. Volgens een gezamenlijke wijkprioritering wordt bepaald welke wijk als eerste wordt aangepakt. Zandweerd is gezamenlijk geprioriteerd als eerste wijk, waarbij Rentree (en Eigen Bouw) woningvoorraad hebben ingebracht in de proeftuin Zandweerd. Bij de aanleg van een duurzaamwarmtenet in Zandweerd onderzoekt Woonbedrijf ieder1 actief naar mogelijkheden het bestaande bezit hierop aan te sluiten. De corporaties en de gemeente gaan gezamenlijk in 2020 verkennen hoe we in de toekomst invulling kunnen gaan geven aan de door de gemeenteraad vastgestelde motie natuur-inclusief bouwen. Samen onderkennen we de sterke relatie met klimaatadaptatie. Corporaties worden betrokken bij de totstandkoming van het klimaatadaptatieplan.</p> <p><b>Ieder1:</b> Woonbedrijf ieder1 neemt deel aan het project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen. Het renovatie/transformatie project Ludgeruskwartier wordt hiervoor ingezet.</p> <p><b>Rentree:</b> Zandweerd is ingebracht als proeftuin/pilot namens de samenwerkende partijen van het Pact Oude Raadszaal.</p> <p><b>De Marken:</b> In Bathmen is gestart met een onderzoek naar hoe Bathmen er in 2030 uitziet op grond van energie (werkgroep 'Bathmen van het gas af').</p>
<p>3) Iedere corporatie voert minimaal één bewustwordingscampagne uit bij één of meerdere complexen met als streefresultaat: 1. voordeel / comfort voor bewoners ; 2. behalen van een langdurig effect.</p> <p>De gemeente faciliteert initiatieven op het gebied van energiebesparing en duurzame energie en communicatie hierover, zoals het platform Energie in Deventer en het Energieloket.</p>	<p><b>Ieder1:</b> Vanuit het project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen wordt hier aandacht aan geschonken. Afhankelijk van initiatieven, mogelijkheden en prioritering door de projectgroep worden projecten gedefinieerd en uitgevoerd.</p> <p><b>Rentree:</b> De bewoners van de Grote Aanpakprojecten (260 woningen) krijgen voorlichting over energiebesparing op basis van de nieuwe situatie/aangepaste woning.</p> <p><b>De Marken:</b> voorlichtingsbijeenkomsten bij renovatie en groot onderhoud over energiebesparing/duurzaamheid o.a. Slimme meter en Saldo-op-groen.</p> <p><b>DUWO:</b> Er is in 2020 een budget van € 50.000 (DUWO-breed) om bewonersinitiatieven voor duurzaamheid te ondersteunen. DUWO organiseert in samenwerking met Kences de Student Energy Race waarin studentenhuizen uit Delft, Leiden, Den Haag, Utrecht, Deventer, Amsterdam en Rotterdam met elkaar de strijd aanbinden om de meeste energie te bezuinigen. Doel is om het energiebewustzijn te vergroten.</p>