

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Prestatieafspraken Wonen 2021

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-002143	<input type="checkbox"/> B & W	08-12-2020
Datum	21-11-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
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 checked="" type="checkbox"/> Openbaar	08-12-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	01-12-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	01-12-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	01-12-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-12-09

Bijlagen

Prestatieafspraken Bestuurlijk Overleg Wonen 2021

Volmacht ondertekening Prestatieafspraken Wonen 2021

B & W d.d.: 08-12-2020

Besloten wordt:

- 1 de Prestatieafspraken Wonen 2021 vast te stellen;
- 2 de burgemeester te verzoeken om wethouder De Geest te machtigen de Prestatieafspraken 2021 namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 de raadsmededeling vast te stellen;
- 4 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de Prestatieafspraken 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

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 er voor 2021 specifiekere vraagstukken:

- de toekomstige nieuwbouwmogelijkheden voor corporaties;
- huisvesting middeninkomens en middeldure huurwoningen, afspraak om 15% vrije toewijzingsruimte op te nemen om ook lage middeninkomens te kunnen huisvesten in de sociale huur en de nieuwbouwmogelijkheden voor middeldure huur te verkennen;
- optimaliseren samenwerking met betrokken partijen in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat;
- optimaliseren samenwerking in het beheer van de buitenruimte, zowel openbaar als buitenruimte bij corporatiebezit;
- het opstellen van een Woonzorgvisie.

Beoogd resultaat

Uitvoering van het woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2018 en daarmee bijdragen aan goed wonen voor onze inwoners.

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. De samenwerking met de corporaties is in dat opzicht goed te noemen.

Extern draagvlak (partners)

De Prestatieafspraken zijn in tripartite verband tot stand gekomen en afgestemd met de huurdersvertegenwoordigingen en gemeente.

Financiële consequenties

Nvt

Aanpak/uitvoering

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

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Prestatieafspraken Wonen 2021		
Mededelingennr	2020-002143	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-BLD	BenW-besluit d.d.:	8 december 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Corporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente maken jaarlijks prestatieafspraken. Basis daarvoor is de Woonvisie 2018 en het vastgestelde raamwerk Prestatieafspraken 2019-2022. Partijen hebben gezamenlijk de Prestatieafspraken voor het jaar 2021 opgesteld.

2. Kader

Woningwet 2015
Woonvisie 2018
Raamwerk Prestatieafspraken 2019-2022

3. Kern van de boodschap

Corporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente hebben de Prestatieafspraken voor het jaar 2021 opgesteld. Naast de jaarlijks terugkerende afspraken, zijn er voor 2021 specifieke aandachtspunten:

- de toekomstige nieuwbouwmogelijkheden voor corporaties;
- huisvesting middeninkomens en de realisatie van middeldure huurwoningen; huisvesting middeninkomens en de realisatie van middeldure huurwoningen;
- optimaliseren samenwerking met betrokken partijen in kwetsbare buurten waar de leefbaarheid onder druk staat;
- optimaliseren samenwerking in het beheer van de buitenruimte, zowel openbaar als buitenruimte bij corporatiebezit;
- het opstellen van een Woonzorgvisie.

4. Nadere toelichting

In het raamwerk Prestatieafspraken 2019-2022 zijn de thema's vanuit de Woonvisie 2018 opgenomen. De thema's zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, leefbaarheid en doelgroepen en duurzaamheid. Een aantal afspraken komt jaarlijks terug, zoals de woonruimteverdeling in Woonkeusverband, de bijdrage aan de verduurzamingsopgave en de huisvesting van specifieke doelgroepen. Een aantal onderwerpen heeft in 2021 specifieke aandacht.

Vanuit de druk op de woningmarkt wordt specifieke aandacht gevraagd voor de nieuwbouwmogelijkheden voor corporaties. Corporaties zoeken hierin de samenwerking op met de partijen uit Platform Wonen maar hebben ook de gemeente nodig voor het realiseren van sociale huurwoningen op ontwikkellocaties. Gezien de urgentie van de opgave blijven we hier gezamenlijk aandacht voor houden.

Corporaties en gemeenten hebben afspraken gemaakt over het huisvesten van lage middeninkomens omdat deze groep nu vaak tussen wal en schip valt. Deze inkomensgroep verdient net te veel om in de sociale huur terecht te kunnen en te weinig om te kunnen kopen. Daarnaast zijn de vrije markthuurprijzen vaak erg hoog voor deze inkomensgroep. Corporaties mogen daarom 15% van hun woningen aan deze doelgroep toewijzen. Het gaat dan om de woningen met de hoogste sociale huurprijs. De lagere inkomensgroepen die aangewezen zijn op de lagere huurprijscategorieën komen hierdoor niet in het gedrang. Daarnaast gaan gemeenten en corporaties in gesprek over de mogelijkheden om middeldure huurwoningen te realiseren voor middeninkomens.

Leefbaarheid en verrommeling van de buitenruimte zijn thema's die nadrukkelijke aandacht van de corporaties en huurdersvertegenwoordigingen hebben. In een aantal buurten staat de leefbaarheid onder druk. Om deze te verbeteren, zetten corporaties, gemeenten en andere betrokken partners in de wijken extra in op het optimaliseren van de samenwerking. Ook op het terrein van het onderhoud en beheer van de buitenruimte, zoeken betrokken partners naar optimalisatiemogelijkheden in de samenwerking.

In 2021 wordt de gemeentelijke woon-zorgvisie voorbereid. Corporaties leveren hier graag een bijdrage aan en worden betrokken bij het maken van de visie. De woon-zorgvisie is vervolgens basis voor de samenwerking en latere prestatieafspraken.

Overigens hangt een goede samenwerking niet alleen af van formuleringen in de Prestatieafspraken. Partijen moeten elkaar ook daar buiten weten te vinden. In dat opzicht is de samenwerking met de corporaties goed te noemen.

Prestatieafspraken 2021 tussen woningcorporaties Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, DUWO en gemeente Deventer

Vitale stad aan de IJssel

Ongedeeld en inclusief

Duurzaam en toekomstbestendig

d.d. 26 november 2020

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 woningmarktcijfers vanuit de Landelijke monitor Studentenhuisvesting delen met de gemeente en aangeven wat dit betekent voor de gewenste studentenwoningvoorraad in Deventer. Jaarlijks worden in een tripartiet overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de prestatieafspraken voor het komende jaar besproken. Vanuit de beperkte omvang van de studentenvoorraad is er (vooralsnog) geen huurdersorganisatie van DUWO actief in Deventer. DUWO onderhoudt contact met de Saxion Hogescholen en huurders.

A Betaalbaar, compleet en divers

Meerjarenafspraak 2019-2022

Prestatieafspraken 2021

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. 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. De gemeente monitort jaarlijks de ontwikkeling van de doelgroep van beleid.

Totaaloverzicht alle corporaties:
- Verkoop: - 36
- Sloop: - 17
- Nieuwbouw: + 83
- Aankoop: + 17
Saldo: + 47
Ieder1:
De portefeuille doelstelling van Woonbedrijf ieder1 is erop gericht het aantal sociale huurwoningen op de middellange termijn licht te willen uitbreiden in de goedkopere voorraad.
- Verkoop: 20 woningen
- Sloop: 0 woningen
- Nieuwbouw: 16 woningen
- Aankoop: 14 (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>Rentree: - Verkoop: 12 - Sloop: 7 - Nieuwbouw: 48 - Aankoop: 3 (indien gelegenheid zich voordoet) Betaalbaarheid: De sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld: Onder 1e aftoppingsgrens: 38% Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 41% Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens: 21%</p> <p>De Marken: - Verkoop: 1 (beleid is geen verkoop van woningen, eventueel terugkoop VOV woningen welke regulier verkocht worden) - Sloop: 10 (Langs de Wetering en Nieuwenhuisstraat Diepenveen) - Nieuwbouw: 19 (15 woningen Bathmense Enk, 2 woningen Kolkmansweg Schalkhaar, 2 woningen Draaiomsweg Diepenveen) - Aankoop: 0. 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% (12% nu boven € 737,14 door huurverhoging maar worden bij mutatie teruggezet < € 737,14).</p> <p>DUWO: - Verkoop: 3 - Sloop: 0 - Nieuwbouw: 0 - Aankoop: 0 Betaalbaarheid: Het doel is dat 100% van de studentenwoningen een subsidiabele huur onder de 1e aftoppingsgrens van € 619,01 (prijspeil 2020) heeft met een onderscheid in prijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51, prijspeil 2020) voor jongeren onder de 23 jaar. De huurverhoging is in principe inflatievolgend. De huursomstijging in 2021 is inflatie plus maximaal 1%. De 1% ruimte boven inflatie wordt aangewend voor investeringen in nieuwbouw en in de bestaande voorraad.</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>Hoe meten we? Woningmarktanalyse 2017, woningbouwprogramma van gemeente en planning strategisch voorraadbeleid van corporaties; de ongedeelde samenleving op stedelijk niveau is uitgangspunt voor de afspraak. Voor de ontwikkellocaties wordt dit uitgangspunt gebruikt, afhankelijk van witte vlekken en onderscheidende kwaliteiten in wijken / dorpen.</p>	<p>Alle corporaties: Nieuwbouw in 2021 totaal: 83 woningen</p> <p>Ieder1: 16 woningen Rentree: 48 De Marken: 19 (15 woningen Bathmense Enk, 2 woningen Kolkmansweg Schakhaar, 2 woningen Draaiomsweg Diepenveen) DUWO: 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>Hoe meten we? Regionale woonruimteverdeling vindt plaats binnen Woonkeus Stedendriehoek.</p>	<p>Alle corporaties: In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod binnen de gemeente een verdeling aan te houden van (prijspeil 2020): 60% <€ 619,01 20% tussen € 619,01 en € 663,40 20% tussen € 663,40 en € 737,14 met een marge van +/- 10%.</p> <p>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. DUWO hanteert een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren onder de 23 jaar.</p> <p>Er ligt een wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen bij de Tweede Kamer. In deze wet wordt de huidige vrije toewijzingsruimte binnen de sociale huur afgebouwd van 10% naar 7,5%. Het is mogelijk deze vrije toewijzingsruimte naar 15% uit te breiden indien corporaties hierover een prestatieafpraak maken met de gemeente. De corporaties willen met ingang van deze nieuwe wet van deze uitbreiding gebruik maken. <i>N.B. Dit geldt voor alle corporaties binnen Woonkeus.</i></p>
3	<p>De woningvoorraad is toekomstbestendig. De woningvoorraad is gevarieerd en speelt in op de veranderende woonwensen van verschillende huishoudens.</p> <p>Hoe meten we? Woningmarktanalyse 2017</p>	<p>Alle corporaties: Bij nieuwbouw en transformatie wordt ingespeeld op de toename van het aantal ouderen en kleine huishoudens. We werken aan een woningvoorraad die voldoende flexibel is om te kunnen inspelen op de veranderende woonwensen vanuit deze groepen.</p> <p>Ieder1: 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 t.a.v. 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>Rentree: Rentree maakt haar vastgoed in principe niet complexmatig levensloopgeschikt. De corporaties en de gemeente hebben een WMO-convenant ondertekend waarin is vastgelegd hoe wordt omgegaan met individuele verzoeken en bij complexmatig onderhoud/renovatie van senioren- en zorgcomplexen.</p> <p>De Markten: De Markten beschikt reeds over 405 nultrredenwoningen 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>Ieder1: Woonbedrijf Ieder1 wil voorzien in de groeiende vraag door het aanbod van middeldure huur (€ 700,00 - € 900,00 per maand) in Deventer te versterken. Het is daarbij zaak aan te sluiten bij de wensen van de bewoner en te voorzien in een gevarieerd aanbod, zowel gestapeld als grondgebonden. Omdat bij een grote doorstroming als gevolg van kortdurende bewoning, de binding met de woonbuurt beperkt kan zijn, willen we nadrukkelijk aandacht hebben voor de leefbaarheid in buurten. We vinden het daarnaast belangrijk dat de woningen ook op langere termijn betaalbaar blijven voor onze inwoners. Met name voor de middeninkomens zijn de woonlasten hoog in vergelijking met het inkomen. We doen dan ook bij voorkeur zaken met partners die bereid zijn voor de langere termijn afspraken te maken over onder andere betaalbaarheid en leefbaarheid. In 2021 zijn circa 60 sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de € 663,41 en € 737,14 beschikbaar voor de 'Monaschgroep' 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 € 737,14 euro. Hiervan worden er circa 50 toegewezen vanuit Woonbedrijf Ieder1 en 30 vanuit Wonen boven Winkels. Om aan de genoemde doelstellingen te kunnen voldoen zet Woonbedrijf Ieder1 op de middellange termijn ook in op uitbreiding van de voorraad woningen. Daarbij gaat Woonbedrijf Ieder1 graag met de gemeente in gesprek hoe en waar deze ambitie in Deventer is te realiseren.</p> <p>De Markten: De Markten heeft 30 woningen overgeheveld naar de niet-DAEB, de huurprijs wordt bij mutatie bepaald op > € 737,14.</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>Hoe meten we? Beleidsnotitie woonwagen- en standplaatsen 2018.</p>	<p>In 2021 richt de Stichting Woonwagenbeheer Deventer zich op de afronding van de overdracht van de standplaatsen en huurwoonwagens van de gemeente Deventer aan de stichting. Op locatie Aan de Dijk wordt gestart met de realisatie van 2 nieuwe woonwagenstandplaatsen (huur) inclusief huurwoonwagens. Ook wordt in 2021 de ontwikkeling van de uitbreiding van nieuwe standplaatsen in de wijk Steenbrugge opgestart.</p> <p>De Markten voert het beheer van haar huidige bezit zelf uit. De Markten is bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van woonwagenstandplaatsen in de dorpen. De Markten blijft deel uitmaken van de werkgroep voor afstemming over woonwagenbeleid en afspraken over nieuwe locaties.</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>Hoe meten we? Landelijke taakstelling vergunninghouders en uitvoeringsregels Woonkeus.</p>	<p>Alle corporaties: We willen flexibel kunnen inspelen op de huisvestingsvraag vanuit vergunninghouders en de uitstroom uit beschermd wonen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corporaties dragen bij aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders volgens verdeelsleutel: Ieder1: 59% Rentree: 29% De Marken: 6% Eigen Bouw: 6% - 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. - DUWO is bereid ook in 2021 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.
	<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>Hoe meten we? Afspraken Bijzondere Bemiddeling en uitvoeringsregels Woonkeus.</p>	<p>Alle corporaties: 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 voorsnog 48 bemiddelingen in 2021 volgens de verdeelsleutel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ieder1: 62% Rentree: 30% De Marken: 7% Jaarlijks vindt een evaluatie plaats en wordt indien nodig bijgestuurd. - Bemiddeling voor mantelzorg geschiedt op basis van maatwerk.
B Vitaliteit en vernieuwing		
	Meerjarenafspraak 2019-2022	Prestatieafspraken 2021
7	<p>Er is voldoende studentenhuishouding voor de Deventer studenten beschikbaar. Het aantal studentenwoningen is tenminste 550 (obv het aantal per 31-12-2016)</p> <p>Hoe meten we? Landelijke Studentenmonitor</p>	<p>DUWO DUWO liberaliseert geen woningen. De woningen zijn voor 100% in het DAEB-segment ondergebracht. Het doel is dat 100% van de studentenwoningen een subsidiabele huur tot de 1e aftoppingsgrens van € 619,01 (prijsspeel 2020) heeft met een onderscheid naar een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51, prijspeel 2020) voor jongeren onder de 23 jaar.</p>
C Goed wonen in wijken en dorpen		
	Meerjarenafspraak 2019-2022	Prestatieafspraken 2021
8	<p>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.</p> <p>Hoe meten we? Woningmarktanalyse</p>	<p>Ieder1: De woonvisie van de gemeente Deventer is het uitgangspunt als het gaat om het strategisch voorraadbeleid van Woonbedrijf Ieder1. Op basis van de woonvisie en het strategisch voorraadbeleid worden wijkvisies opgesteld. De wijkvisies geven kaders als het gaat om de gewenste woningtypen, woningaantallen, huurprijsbeleid en woningtoewijzing in die specifieke wijk. In 2021 besteedt Woonbedrijf Ieder1 graag specifiek aandacht aan het Oranjekwartier, het Ludgeruskwartier, Tuindorp, Het Rode Dorp en de Deltabuurt.</p> <p>Rentree: Rentree stuurt op wijkniveau in bestaande bouw en bij nieuwbouw zoveel mogelijk op differentiatie in doelgroep en huurprijsbepaling.</p> <p>De Marken: De Marken probeert in de dorpen zoveel mogelijk een gedifferentieerd woningaanbod aan te bieden op doelgroep- en huurprijsniveau (binnen het bestaand bezit en bij nieuwbouw).</p>

9	<p>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.</p> <p>1) 10% van het woningaanbod kan onder voorwaarden worden toegewezen.</p> <p>Hoe meten we? Samenwerkingsovereenkomst Woonkeus, Woningmarktanalyse 2017, Wijkenmonitor. In het Bestuurlijk Overleg Wonen wordt besproken in welke wijken deze problematiek speelt en welke instrumenten ingezet kunnen worden.</p>	<p>Alle corporaties: We zoeken naar mogelijkheden om de leefbaarheid in buurten waar deze onder druk staat, in stand te houden of daar waar mogelijk te verbeteren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De corporaties Woonbedrijf Ieder1, Rentree en De Marken hebben een samenwerkingsconvenant afgesloten met stichting Present om projecten in woningen van de corporaties uit te voeren en continueren dit samenwerkingsconvenant. - De corporaties spreken de wens uit om de samenwerking met de sociale teams en de wijkmanagers te intensiveren. - De corporaties worden ook in 2021 graag nauw betrokken bij en leveren graag hun bijdrage aan de aanpak Buurtmakerij ter bevordering van de leefbaarheid. - Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk hoe het beheer van de openbare ruimte en het beheer van de omgeving rondom de woningen op elkaar kan worden afgestemd en verbeterd, waarbij samen invulling wordt gegeven aan de term "schoon, heel en veilig" in het belang van het bevorderen van de leefbaarheid van kwetsbare wijken. - Gemeente en corporaties starten in 2021 een pilot ten aanzien van een integrale wijkaanpak. Hierbij worden de opgaves en de plannen van de corporaties en de gemeentelijke programma-aanpak op elkaar afgestemd en als basis gebruikt. De corporaties vragen voor de selectie van de pilotwijken graag specifiek aandacht voor het Oranjekwartier, het Ludgeruskwartier, Tuindorp, Het Rode Dorp en de Deltabuurt. <p>Ieder1: 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 € 130 per vhe, wijkgericht huurbeleid gericht op betaalbaarheid en beschikbaarheid, aan- en verkoop, renovatie en transformatie en nieuwbouw. In 2021 besteedt Woonbedrijf Ieder1 specifiek aandacht aan het Oranjekwartier, het Ludgeruskwartier, Tuindorp, Het Rode Dorp en de Deltabuurt.</p> <p>Rentree: Door meerdere maatschappelijke ontwikkelingen staat de leefbaarheid, met name in buurten met een grote concentratie huurwoningen, onder druk. Rentree besteedt veel aandacht aan de leefbaarheid, zowel op het sociale als op het fysieke vlak. Rentree heeft op het sociale vlak een rol wanneer het gaat om woonmaatschappelijke problemen. Daarnaast heeft Rentree een signalerende functie op het gebied van maatschappelijke problemen. Op dit terrein is een warme overdracht en stevige samenwerking met het sociaal team van groot belang. Per vhe besteedt Rentree € 112 aan leefbaarheid.</p> <p>De Marken: Buurtbemiddeling, Stichting Present, huismeester bij (senioren-/zorgcomplexen) en diverse leefbaarheidsbijdragen in de dorpen. De uitgaven blijven binnen de wettelijk vastgestelde norm van € 131,37 per vhe (2020).</p> <p>DUWO: DUWO heeft een sociaalbeheerbudget van € 6.000 per vestiging om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen.</p>
	<p>2) Deelname aan convenanten is niet vrijblijvend en beëindigen van deelname kan alleen na bespreking in het bestuurlijk overleg.</p> <p>Hoe meten we? Convenant woonoverlast, BAD, BZT, ...</p>	<p>Alle corporaties De convenanten worden gecontinueerd en geëvalueerd. Het WMO-convenant is geëvalueerd en wordt herijkt. De corporaties willen het WMO-convenant in huidige vorm graag voortzetten.</p>

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>Hoe meten we? WMO-convenant</p>	<p>Alle corporaties Richtlijnen en afspraken in het WMO-convenant worden gebruikt bij nieuwbouw, transformatie en renovatie en onderhoudsprojecten. Het WMO convenant is officieel verlopen en inmiddels een paar keer verlengd. Zolang er geen nieuw convenant is blijven de corporaties in de geest van het (verlopen) convenant werken. De corporaties zien het convenant in de huidige vorm graag voortgezet.</p> <p>Woonzorgopgaven De bevolking vergrijsd, zo ook die van Deventer. De vraag is in hoeverre de bestaande woningvoorraad in Deventer geschikt is om het langer zelfstandig thuis wonen van deze doelgroep op te vangen. Ook de nieuwbouw moet hierop inspelen. Voor het antwoord op deze vraag is het nodig om inzicht te hebben in de totale vraag van deze doelgroep en het totale aanbod van geschikte woningen in Deventer. Voor de corporaties gaat het dan specifiek om het overzicht van de sociale huurwoningen.</p> <p><i>Taskforce Wonen & Zorg</i> Landelijk is er een Taskforce Wonen & Zorg opgericht, bestaande uit de partijen VNG, Aedes, Actiz en de ministeries VWS en BZK.</p> <p><i>Wat wil de Taskforce bereiken?</i> De Taskforce wil dat overal in het land gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties met elkaar in gesprek gaan over de omvang en de aanpak van de woonzorgopgaven. De Taskforce heeft drie ambities: 1. Eind 2020 is in alle gemeenten een concrete analyse gemaakt van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte. Deze analyse wordt vertaald in ambities en keuzes, en wordt vastgelegd in een woonzorgvisie. 2. Eind 2021 zijn in alle gemeenten prestatieafspraken gemaakt over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, als basis om tot uitvoering van concrete plannen te komen. 3. In de komende jaren worden in alle gemeenten projecten in uitvoering gebracht die inspelen op de opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.</p> <p>De corporaties vragen de gemeente Deventer ambitie 1 uit te werken en daarbij, indien mogelijk, ook te specificeren naar de huursector. Hierbij vragen wij ook aandacht voor de dak- en thuislozen. Op basis van de analyse wordt een woonzorgvisie opgesteld. Deze woonzorgvisie dient als grondslag voor het maken van specifieke prestatieafspraken voor de jaren 2021 en verder. De corporaties zijn uiteraard graag bereid hierin vergaand mee te denken en haar bijdrage te leveren aan de vertaling van de analyse naar deze woonzorgvisie waarin ambities en keuzes worden gemaakt voor de toekomst.</p>
<p>D Duurzaam wonen</p>		
	<p>Meerjarenafpraak 2019-2022</p>	<p>Prestatieafspraken 2021</p>
11	<p>Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad is het uitgangspunt.</p> <p>Hoe meten we? In de jaarlijks geactualiseerde projectenkaart staat de opgave voor nieuwbouw en renovatie. Voortgang wordt regulier in het Bestuurlijk Overleg Wonen besproken.</p>	<p>Ieder1 Woonbedrijf Ieder1 ligt op koers om in 2022 de voorraad sociale huurwoningen op gemiddeld label B te hebben. In 2021 worden de volgende projecten uitgevoerd om dit te kunnen realiseren: in 2021 verbetert de energie-index in Deventer van 1,49 naar 1,45. - Nieuwbouw: 16 woningen - Planmatig onderhoud: 2853 woningen - Woningverbetering: 257 woningen</p> <p>Rentree Rentree ligt op koers om in 2022 de voorraad sociale huurwoningen op gemiddeld label B te hebben. Ook in 2021 worden projecten, waaronder Grote Aanpakken, uitgevoerd om dit doel te kunnen realiseren. - Nieuwbouw: 48 woningen - Grote Aanpak: 175 woningen - Planmatig: € 2.118.169</p> <p>De Marken - Planmatig onderhoud: 143 woningen - Nieuwbouw: 19 woningen - Renovatie/groot onderhoud: 10 woningen (Sleedoorstraat/Esdoornsingel Diepenveen) De Marken heeft haar bezit sinds 2017 al op gemiddeld label B (nl. energie-index 1,40).</p> <p>DUWO DUWO onderhoudt haar woningen sober en doelmatig. Waar mogelijk/verstandig worden in het onderhoud no-regret maatregelen meegenomen vooruitlopend op verdere verduurzaming. - Renovatie/groot onderhoud: complex Fortuinhof - Planmatig € 950.000, niet-planmatig € 180.000.</p>

12	<p>Gemeente Deventer in 2030 energieneutraal door energiebesparing / CO2 reductie en uiteindelijk vrij van fossiele brandstof.</p> <p>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>Hoe meten we? Voortgang wordt regulier in het Bestuurlijk Overleg Wonen besproken.</p>	<p>Alle corporaties: De doelstelling om in 2025 gemiddeld label B te hebben voor de Deventer 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>DUWO: De energie die DUWO inkoopt is 100% CO2 neutraal. Om in 2050 CO2 neutraal te zijn heeft DUWO een routekaart opgesteld voor al haar complexen met de hulp van adviesbureau Atriensis. De aanpak gebeurt in twee fasen. In een eerste fase worden vooral maatregelen getroffen om de energievraag te beperken (transitiegereed maken). In een tweede fase wordt er gekeken hoe panden helemaal van het gas afgaan en met efficiënte en duurzame installaties CO2 neutraliteit kan worden bereikt. Voor veel van de DUWO-complexen betekent dit aansluiting op een warmtenet.</p>
	<p>2) Partijen en gemeente trekken samen op in de opgave naar een fossielvrije en betaalbare huurwoningvoorraad en een klimaatbestendige gemeente.</p> <p>Hoe meten we? 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 duurzaam warmtenet in Zandweerd onderzoekt Woonbedrijf Ieder1 actief mogelijkheden het bestaande bezit hierop aan te sluiten.</p> <p>Ieder1: Woonbedrijf Ieder1 neemt deel aan het project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen. De projecten Ludgeruskwartier en Oranjekwartier worden hiervoor ingezet.</p> <p>Rentree: Zandweerd is ingebracht als proeftuin/pilot namens de samenwerkende partijen van het Pact Oude Raadszaal.</p> <p>De Marken: In Bathmen is gestart met een onderzoek naar hoe Bathmen er in 2030 uitziet op grond van energie (werkgroep 'Bathmen van het gas af'). In samenwerking met gemeente en Noaber energie wordt in 2021 gewerkt aan een wijkuitvoeringsplan. Regie hiervoor ligt bij de gemeente en Noaber.</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>Alle corporaties: De gemeente heeft een RRE (Regeling reductie energieverbruik) subsidie aangevraagd. Hier kunnen alleen kopers gebruik van maken. Daarnaast is er een RREW (Regeling reductie energieverbruik woningen) die ook is bedoeld voor huurders. De corporaties willen gebruik maken van deze regeling, die alleen door de gemeente kan worden aangevraagd. Als de aanvraag slaagt kunnen we binnen de gemeente de RRE en de RREW slim combineren.</p> <p>Ieder1: 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>Rentree: Bewoners krijgen bij een Grote Aanpak (263 woningen) voorlichting over energiebesparing op basis van de nieuwe situatie/aangepaste woning.</p> <p>De Marken: voorlichtingsbijeenkomsten bij renovatie en groot onderhoud over energiebesparing/duurzaamheid o.a. slimme meter en saldo-op-groen.</p> <p>DUWO: Er is in 2021 een budget van € 50.000 (DUWO-breed) om bewonersinitiatieven voor duurzaamheid te ondersteunen. Het budget wordt besteed aan pilots met een lerend vermogen. DUWO organiseert in samenwerking met Kences de Student Energy Race waarin studentenhuizen uit Delft, Leiden, Den Haag, Utrecht, Deventer, Nijmegen, Amsterdam en Rotterdam met elkaar de strijd aanbinden om de meeste energie te bezuinigen. Doel is om het energiebewustzijn te vergroten. Voor 2021 werken we aan een nieuw format om het aantal panden dat mee kan doen te vergroten.</p>

PRESTATIEAFSPRAKEN 2021 RENTREE - GEMEENTE DEVENTER

Voorbehoud

Onderstaand overzicht is onder voorbehoud van toetsing en beoordeling door de Aw en WSW en borging van de benodigde externe financiering.

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

		concreet bod 2021	doorkijk Opmerkingen 2022-2025
artikel 39 ONDERWERP			
1a.	Doen bouwen/verwerven van woningen		
	Nieuwbouw (alleen huurwoningen)	48	175
	Aankoop	3	0
	Sloop	7	0
1b.	Doen bouwen/verwerven van MOG en bijdragen aan leefbaarheid		
	Maatschappelijk onroerend goed geen nieuwe werkzaamheden, bestaande continueren		

Leefbaarheid

Leefbaarheid/sociaal	Onderwerp	concreet bod 2021	doorkijk gem. 2022-2025
	Participatie	€ 4.000	€ 4.122
	Aanpak overlast (buurtbemiddeling)	€ 19.000	€ 19.578
	Preventieve woonbegeleiding	€ 15.000	€ 15.456
	Schrijnende gevallen	€ 10.000	€ 10.304
	Juridische kosten sociaal beheer	€ 30.000	€ 30.912
	Convenant BAD	€ 50.000	€ 51.520
	Sociaal maatschappelijk toegevoegde waarde: St. Present	€ 3.000	€ 3.091
	Totaal	€ 131.000	€ 134.983
Leefbaarheid/onderhoud planmatig	Leefbaarheid woonomgeving	€ 80.000	€ 82.432
Leefbaarheid/personeelskosten	Woonmakelaars en woonconsulenten	€ 187.626,00	€ 199.649
Leefbaarheid totaal		€ 398.626	€ 417.064

Stichting Present: in het kader van sociaal maatschappelijk toegevoegde waarde besteden meerdere werknemers van Rentree elk jaar in werktijd een dagdeel aan activiteiten die ten goede komen aan onze huurders. De activiteiten hebben betrekking op aandacht voor specifieke doelgroepen of het opknappen van woning en/of tuin van huurders.

Leefbaarheid per DAEB-vhe		€ 112	€ 112
----------------------------------	--	--------------	--------------

Norm 2020: € 131,37

1c.	Verkoop en overbrengen woningen naar vrije sector, gespecificeerd op viercijferig po	doorkijk	doorkijk
	Verkoop	2021	2022-2025
	7411 Binnenstad	5	3
	7412 Buiten Noordenberg, Zandweerd Noord en Zu	1	3
	7413 Voorstad Centrum	1	4
	7415 Keizerslanden	1	1
	7416 Voorstad Oost	0	1
	7417 Rivierenwijk	1	6
	7419 De Hoven	1	1
	7425 Vijfhoek, Spikvoorde	2	0
	Totaal	12	19
	Overbrengen naar vrije sector	0	0
1d.	Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en directe omgeving	doorkijk	doorkijk gem.
		2021*	2022-2025 * start werkzaamheden; afronding kan in jaar daaropvolgend zijn
	Grote Aanpak	175	625
	Energieadvies	€ 20.000	€ 20.000
	Planmatig per jaar	€ 2.118.169	€ 2.983.022
	Asbest saneren per jaar	€ 160.000	€ 165.750
1e.	Betaalbaarheid		
	Onze sociale woningvoorraad hebben we op basis van streefhuur als volgt ingedeeld:		
	<i>Onder 1^e aftoppingsgrens:</i>	38%	
	<i>Tussen 1^e en 2^e aftoppingsgrens:</i>	41%	
	<i>Tussen 2^e en < €737,14:</i>	21%	
	Totaal:	100%	
		concreet bod	doorkijk
		2021	2025 verdeling sociaal eind 2025
	Huurwoning 1e aftopping <i>werkelijke huurprijzen</i>	2.301	2.235 59,1%
	Huurwoning 2e aftopping	829	1.085 28,7%
	Huurwoning duur tot huurtoeslaggrens	484	460 12,2%
	Totaal sociaal	3.614	3.780 100,0%
	Huurwoning duur boven huurtoeslaggrens (vrije sector)	24	14
	Totaal	3.638	3.794

1e. Beschikbaarheid

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

Zie ook de aantallen nieuwbouw. Deze dragen t.o.v. mutaties in de bestaande voorraad extra bij aan de beschikbaarheid, doordat hierdoor een lange(-re) verhuisketen op gang komt.

60% < 1e aftoppingsgrens
20% tussen 1e en 2e aftoppingsgrens
20% tussen 2e aftoppingsgrens en € 737,14 met een marge van +/- 10%

1f. Specifieke doelgroepen Vergunninghouders

De corporaties voldoen aan de taakstelling van de gemeente

Verdeelsleutel:

	2021	2022-2025
	conform taakstelling	conform taakstelling
Rentree 29%		
WBieder1 59%		
De Marken 6%		
Stichting Eigen Bouw 6%		

De taakstelling wordt halfjaarlijks gepubliceerd.

Bijzondere bemiddeling

Wat betreft de huisvesting van cliënten van zorginstellingen werken we volgens de afspraken vastgelegd in de overeenkomst bijzondere bemiddeling tussen gemeente, meldpunt bijzondere zorg en corporaties, d.d. 6 april 2016. Deze wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.

Verdeelsleutel	2021	2022-2025
	48	48 vooralsnog geen reden om het aantal te wijzigen. Quotum is niet volledig gebruikt in 2020
Rentree: 30%	15	15 per jaar
WBieder1: 62%	30	30 per jaar
De Marken: 7%	3	3 per jaar

Urgentieregeling

Binnen Woonkeus geldt een urgentieregeling voor de gehele Stedendriehoek die in opdracht van de gemeenten door Enserve wordt uitgevoerd. Er geldt geen kwantitatieve taakstelling.

Mantelzorg geschiedt op basis van maatwerk.

Rijksprioriteiten

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zie 1e hierboven

Realiseren energiezuinige sociale woningvoorziening zie 1d hierboven

Huisvesten van kwetsbare urgente doelgroep zie 1f hierboven

Realiseren van wonen met zorg/ouderenhuis zie 1f hierboven

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. Rentree wil het convenant in de huidige vorm graag voortzetten.

Prestatieafspraken 2021 DUWO en gemeente Deventer

Thema	Bieding 2021	(des)inves- tering	Vijfjarenactiviteitenoverzicht
Liberalisatie	<ul style="list-style-type: none"> DUWO liberaliseert geen woningen. De woningen zijn voor 100% in het DAEB-segment ondergebracht. 	geen	<ul style="list-style-type: none"> In de periode 2022-2026 is DUWO niet van plan woningen in de categorie niet-DAEB te verhuren.
Verkoop	<ul style="list-style-type: none"> DUWO heeft een bestaand, beperkt verkoopprogramma, vastgesteld in 2015. Het betreft nog 28 woningen die in de komende jaren worden verkocht. Er is gekozen voor oudere, onderhoudsintensieve woningen in woonwijken die (ver) buiten het (aantrekkelijke) centrum van Deventer liggen. Beheersmatig vragen deze panden veel aandacht. De veelal onzelfstandige eenheden worden na leegkomst samengevoegd tot twee- of meerkamer appartementen of eengezinswoningen. Het verkoopprogramma wordt mogelijk uitgebreid nu het nieuwbouwproject Havenkwartier is gerealiseerd. 	geen	<ul style="list-style-type: none"> In de periode 2022-2026 verwacht DUWO jaarlijks circa 3 woningen te verkopen uit de bestaande voorraad voor verkoop gelabelde huurwoningen.
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> DUWO heeft na de realisering van de 139 nieuwbouwwoningen in het project Havenkwartier (eind 2019) geen verdere plannen voor nieuwbouw. 	geen	<ul style="list-style-type: none"> DUWO kan haar voorraad uitsluitend uitbreiden, verbeteren, onderhouden en (her)financieren onder voorwaarde dat het WSW en de gemeente Deventer de borgingsfaciliteiten aanbieden en continueren..
Aankoop	<ul style="list-style-type: none"> DUWO heeft geen plannen om woningen aan te kopen. 	geen	<ul style="list-style-type: none"> In de periode 2022-2026 verwacht DUWO geen woningen aan te kopen.
Betaalbaarheid voor doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Het doel is dat 100% van de studentenwoningen een (subsidiabele) huur tot de laagste aftoppingsgrens heeft met een nader onderscheid naar een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de aftoppingsgrens. Hiermee zijn deze woningen betaalbaar voor studenten tot resp. 23 jaar en van 23 jaar en ouder. De uitwerking van dit beleid vindt in de 2e helft van 2020 plaats. De huurverhoging in 2021 is in principe inflatievolgend. In het geval de huidige huur lager is dan de streefhuur wordt de huur verhoogd met maximaal het toegestane percentage op woningniveau. De huursomstijging in 2021 is inflatie plus maximaal 1%. De 1% ruimte boven inflatie wordt aangewend voor investeringen in nieuwbouw en bestaande voorraad. 	geen	<ul style="list-style-type: none"> In de periode 2022-2026 voert DUWO het betaalbaarheidsbeleid conform het in 2020 vastgestelde beleid uit, waarmee nagenoeg alle woningen betaalbaar zijn voor de doelgroepen. In de periode 2022-2026 volgt DUWO het huursombeleid dat de minister van BZK voorschrijft. In de periode 2022-2026 zal DUWO de bestaande prestatie-afspraken (lokaal en regionaal) op het terrein van betaalbaarheid nakomen.
Huisvesten van specifieke doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> DUWO is bereid ook in 2021 studerende vergunninghouders te huisvesten. Het campuscontract is van toepassing. De begeleiding van de statushouders valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, ook als de studie is gestaakt. 	geen	<ul style="list-style-type: none"> In de periode 2022-2026 zal DUWO genoemde specifieke doelgroepen blijven huisvesten, de exacte aantallen zijn afhankelijk van nader behoefte-onderzoek.
Kwaliteit en duurzaamheid woningen	<ul style="list-style-type: none"> Al het gebouwgebonden energieverbruik en huishoudelijk energieverbruik dat via DUWO wordt ingekocht is 100% CO2 neutraal, met een gunstige prijs waardoor tegenwoordig 80% van onze studenten deze energie via DUWO ook afnemen. 	€ 950.000	<ul style="list-style-type: none"> In de periode 2022-2026 zal DUWO haar onderhoudsbeleid moderniseren waarmee een meer efficiënter en doelmatiger onderhoudsbeleid tot stand komt.

	<ul style="list-style-type: none"> · Om in 2050 CO₂ echt neutraal te zijn heeft DUWO een routekaart opgesteld voor al haar complexen met de hulp van adviesbureau Atriensis. De aanpak gebeurt in twee fasen. In een eerste fase worden vooral maatregelen getroffen om de energievraag te beperken (transitiegereed maken). In een tweede fase wordt er gekeken hoe panden helemaal van het gas afgaan en met efficiënte en duurzame installaties CO₂ neutraliteit kan worden bereikt. Veel van de Duwo-complexen betekent dit aansluiting op een warmtenet. · DUWO onderhoudt haar woningen naar behoren. Waar mogelijk / verstandig worden in het onderhoud <i>no-regret</i> maatregelen voor duurzaamheid meegenomen. (Bijvoorbeeld isolerende maatregelen, PV panelen en kookgas verwijderen). · DUWO voert in 2021 een aantal grotere renovatie- en verbeterprojecten uit, waaronder op het complex Fortuinhof in Deventer. · DUWO heeft inzicht in het energieverbruik van de meeste groepen en/of individuele huurders. In 2021 zal DUWO zo veel als mogelijk huurders van hun energieverbruik op de hoogte stellen om bewonersbewustzijn te verhogen, in combinatie met tips en tricks om energie te besparen door gebruikersgedrag. · Er is in 2021 een budget van € 50.000 (DUWO-breed) om bijzondere bewonersinitiatieven voor duurzaamheid te ondersteunen/(voor Leiden). Bedoeling is om dit budget te besteden aan pilots met een lerend vermogen. · DUWO organiseert in samenwerking met Kences de Student Energy Race waarin studentenhuizen uit Delft, Leiden, Den Haag, Utrecht, Deventer, Nijmegen, Amsterdam en Rotterdam met elkaar de strijd aanbinden om de meeste energie te bezuinigen. Doel is om het energiebewustzijn te vergroten. Voor 2021 werken we aan een nieuw format om het aantal panden dat mee kan doen te vergroten. 	<p>Planmatig onderhoud en contract onderhoud</p> <p>€ 180.000</p> <p>Niet planmatig onderhoud</p>	<ul style="list-style-type: none"> · De implementatie van de routekaart zal leiden tot steeds meer transitiegerede panden en panden die ook daadwerkelijk van het gas afgaan. · Het transitiegereed zijn van panden wordt naar verwachting op een goede manier weergegeven door middel van de BENG 1 eis in de nieuwe energielabelsystematiek. Deze is naar verwachting van kracht op 1 januari 2021. Komende jaren zal DUWO deze labelmethode gaan gebruiken zodat de monitoring nauwkeuriger gebeurt en kleine stapjes die we bijvoorbeeld nemen in het onderhoudsbeleid beter zichtbaar worden en het ook beter inzichtelijk wordt voor de gemeente hoever we zijn. · Om van het gas af te gaan is op veel plaatsen een aansluiting op het gemeentelijke warmtenet nodig. Gemeente wordt gevraagd hierin de regie te pakken en dit mogelijk te maken.
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> · DUWO heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen. 	<p>€ 6.000 (vestiging)</p>	

Prestatieafspraken 2021 Woonbedrijf ieder1 en gemeente Deventer

Onderstaand overzicht is onder voorbehoud van toetsing en beoordeling door de Aw en WSW en borging van de benodigde externe financiering.

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

BTIV art. 39

	concreet 2021	doorkijk 2022-2025 gem.
artikel 39 Onderwerp		
1a. Nieuwbouw en aankoop		
Nieuwbouw (alleen huurwoningen)	16	475
Aankoop	14	108
Sloop	0	276
1b. Doen bouwen/verwerven van MOG en bijdragen aan leefbaarheid		
MOG	geen nieuwe werkzaamheden, bestaande continueren	

Leefbaarheid:

Kostensoort	2021	Doorkijk 2022-2025 gem.
Ongedekte kosten huismeesters	42.000	42.000
Buurtbemiddeling	25.000	25.000
Klantbegeleiding	160.000	160.000
Bewonersparticipatie	24.000	24.000
Kleine leefbaarheidsprojecten	190.000	190.000
Huurders BIJ1	42.000	42.000
Wensfonds	27.000	27.000
Subtotaal exclusief interne uren	510.000	510.000
Interne uren	537.670	537.670
Totaal inclusief interne uren maximaal obv 130 euro per vhe	1.047.670	1.047.670
# DAEB woongelagenheden	8.059	8.059
Leefbaarheid per vhe	130	130
Totaal Leefbaarheid per vhe	ca. 130	ca. 130

1c. Verkoop en overbrengen woningen naar vrije sector, gespecificeerd op viercijferig postcode		concreet	doorkijk
		2021	2022-2025
Verkoop (conform vastgestelde verkoopvijver)	7411 Binnenstad	0	0
	7412 Zandweerd	0	8
	7413 Voorstad Centrum	0	0
	7414 Borgele en Platvoet	14	4
	7415 Keizerslanden	3	1
	7417 Rivierenwijk	0	0
	7423 Colmschate Noord	3	3
	7424 Vijfhoek	0	0
	7425 Vijfhoek	0	0
	7429 Colmschate Dorp	0	0
	7433 Schalkhaar	0	0
	7434 Lettele	0	0
	Totaal**	20	16
		**Dit betreft de geschatte maximale verkoopaantallen.	
Overbrengen naar vrije sector		0	74

1d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en directe omgeving		concreet	doorkijk
		2021	2022-2025
	Renovatie incl. energetische maatregelen (woningen naar A-label (energie-index 1,2))	257	1533
	Isolatieglas plaatsen	0	20
	Planmatig onderhoud	2834	10519
	Asbest saneren	393	769
	Brandveiligheidsmaatregelen	725	1494
	Gasleidingen vervangen	24	0
	CV aanleg inclusief verwijderen open verbrandingstoestellen	0	0
	Vervangen keuken, badkamer, toilet	556	3294

1e. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Onze sociale woningvoorraad hebben we op basis van de WOZ-waarde als volgt ingedeeld:

Onder 1e aftoppingsgrens: 55%

Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens: 25%

Tussen 2e en <737,14: 20%

Totaal: 100%

(aantallen aanpassen obv begroting 2021)

	concreet	doorkijk	verdeling
	1-1-2020	stand 2025	2025
Huurwoning 1e aftopping	3.937	4051	55%
Huurwoning 2e aftopping	1823	1841	25%
Huurwoning duur tot huurtoeslaggrens	1.372	1473	20%
Totaal sociaal	7.132	7.365	100%
Huurwoning duur boven huurtoeslaggrens (vrije sector)	234	300	
Totaal	7.366	7.665	

Beschikbaarheid

In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod een verdeling aan te houden van:

60% < € 619,01

20% tussen € 619,02 en € 663,40

20% tussen € 663,41 en € 737,14

met een marge van +/- 10%

1f. Specifieke doelgroepen

Vergunninghouders

voldoen aan de taakstelling van de gemeente

Verdeelsleutel:	2021	t/m 2025 jaarlijks
Rentree 29%		
Woonbedrijf ieder1 59%	conform taakstelling	conform taakstelling
De Marken 6%		
Stichting Eigen Bouw 6%		

Bijzondere bemiddeling

Betreffende de huisvesting van cliënten van zorginstellingen werken we volgens de afspraken vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente, meldpunt bijzondere zorg en corporaties, d.d. 6 april 2016.

	2021	Jaarlijks
Verdeelsleutel	aantal: 48	
Rentree: 30%	15	15
WB1: 62%	30	30
De Marken: 7%	3	3

Urgentieregeling

Binnen Woonkeus is een urgentieregeling voor de gehele Stedendriehoek vastgelegd in een convenant. De gemeenten zijn akkoord met deze regeling.

Er geldt geen kwantitatieve taakstelling.

Rijksprioriteiten

Betaalbaarheid en beschikbaarheid	zie 1e hierboven
Realiseren energiezuinige sociale woningvoorraad	zie 1d hierboven
Huisvesten van kwetsbare urgente doelgroepen	zie 1f hierboven
Realiseren van wonen met zorg/ouderenhuisvesting	zie 1f hierboven

Ontwikkeling voorraad*	2021	stand eind 2025
Aantal woningen per 1/1	8.049	8.059
Sloop	0	-276
Verkoop	-20	-16
Nieuwbouw	16	475
Aankoop	14	108
aantal woningen 31-12	8.059	8.350
mutatie	10	291

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

totaal 1e	7366
totaal 1f	8059
verschil	693 betreffen zorg verzamelcontracten.

PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE 2021 e.v. De Marken

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

		concreet 2021	doorkijk 2022-2025	
artikel 39	Onderwerp			
1a.	Nieuwbouw en aankoop			
	Nieuwbouw (alleen huurwoningen)	19	15	
	Aankoop	0	0	
	Sloop	10	2	
1b.	Doen bouwen/verwerven van MOG en bijdragen aan leefbaarheid MOG			geen nieuwe werkzaamheden, bestaande continueren
	Leefbaarheid:			
		concreet 2021	doorkijk 2022-2025	
	Leefbaarheid/sociaal			
	Onderwerp			
	Aanpak overlast (buurtbemiddeling)	€ 2.000	€ 8.300	
	Overige kosten (st. present, groenvoorziening etc.)	€ 4.000	€ 12.300	
	Huismeester	€ 25.000	€ 105.000	
	Leefbaarheid algemeen	€ 35.000	€ 145.000	
	Convenant BAD	€ 3.500	€ 15.500	
	Leefbaarheid totaal	€ 69.500	€ 286.100 € 71.525	per jaar
	Leefbaarheid per DAEB-vhe	€ 74	€ 304 € 76	per jaar
	Norm 2020: € 129,13			
		concreet	doorkijk	
1c.	Verkoop en overbrengen woningen naar vrije sector, gespecificeerd op 4-cijferig postcode	2021	2022-2025	
	Verkoop			
	Schalkhaar, Diepenveen, Bathmen, Lettele en Okkenbroek	1	4	
	Totaal	1	4	
	Het huidige beleid is om geen woningen (actief) te verkopen, mocht er een aanvraag komen voor verkoop (bijv. van zittende huurder), wordt dit per aanvraag onderzocht.			

Overbrengen naar vrije sector

0

0

Per 2017 zijn er 30 woningen overgeheveld naar het Niet-Daeb bezit.

De huidige huurprijzen zijn behouden, bij mutatie zullen deze aangepast worden.

1d.	Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en directe omgeving		concreet 2021		doorkijk 2022		doorkijk 2023		doorkijk 2024		doorkijk 2025
	Dynamisch onderhoud/interieurvernieuwing (badkamer, toilet en keukenvernieuwing)	€	618.000	€	629.000	€	651.000	€	663.000	€	679.000
	Groot onderhoud (energetische verbeteringen)	€	637.000	€	783.000	€	1.131.000	€	882.000	€	974.000
	Woningverbetering	€	69.000	€	71.000	€	69.000	€	71.000	€	67.000
	Portefeuilleplan	€	454.000	€	930.000	€	948.000	€	967.000	€	991.000
	Planmatig onderhoud	€	991.000	€	1.111.000	€	691.000	€	846.000	€	858.000
	Asbest sanering	€	52.000	€	52.000	€	53.000	€	54.000	€	56.000

1e. Betaalbaarheid en beschikbaarheid**Betaalbaarheid**

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

Onder 1 ^e aftoppingsgrens:	488	50%
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens:	199	20%
Tussen 2 ^e en < € 737,14:	164	17%

sociale huurwoning nu door hvh > € 737,14	133	14%	bij mutatie (of indien hts gerechtigd teruggezet <737,14)
---	-----	-----	---

Totaal sociale huurwoningen < € 737,14	984	100%
Boven huurtoeslaggrens > € 737,14	24	

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

bij toewijzing i.v.m. de betaalbaarheid gewaarborgd worden.

Huurwoning 1e aftopping
 Huurwoning 2e aftopping
 Huurwoning duur tot huurtoeslaggrens
Totaal sociaal
 Huurwoning duur boven huurtoeslaggrens
 (vrije sector)
Totaal

werkelijke huurprijzen o.v.v. mutaties.

concreet	doorkijk	
2021	eind 2025	verdeling eind 2025
489	478	47,8%
234	239	23,9%
269	284	28,4%
992	1.001	100,0%
24	24	
1.016	1.025	

Beschikbaarheid

In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod een verdeling aan te houden van:

60% < € 619,01
 20% tussen € 619,02 en € 663,40
 20% tussen € 663,41 en € 737,14
 met een marge van +/- 10%

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

1f. Specifieke doelgroepen

Vergunninghouders

voldoen aan de taakstelling van de gemeente

Verdeelsleutel:

Rentree 29%
 WBieder1 59%
 De Marken 6%

	2021	2022-2025
	conform	jaarlijks
	taakstelling	conform
		taakstelling

Stichting Eigen Bouw 6%

Bijzondere bemiddeling

Betreffende de huisvesting van cliënten van zorginstellingen werken we volgens de afspraken vastgelegd in een overeenkomst tussen

gemeente, meldpunt bijzondere zorg en corporaties, d.d. 6 april 2016.

Verdeelsleutel

2021
aantal: 48

2022-2025
Jaarlijks

48 Vooralsnog geen reden om het aantal te wijzigen. Quotum is niet geheel gebruikt in 2016-2019 (evaluatie loopt in 2020).

Rentree: 30%
WBieder1: 62%
De Marken: 7%

15
30
3

15
30
3

Urgentieregeling

Binnen Woonkeus geldt een urgentieregeling voor de gehele Stedendriehoek die in opdracht van de gemeenten door Enserve wordt uitgevoerd.

Er geldt geen kwantitatieve taakstelling. Mantelzorg geschiedt op basis van maatwerk.

Rijksprioriteiten

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

zie 1e hierboven

Realiseren energiezuinige sociale woningvoorraad

zie 1d hierboven

Huisvesten van kwetsbare urgente doelgroepen

zie 1f hierboven

Realiseren van wonen met zorg/ouderenhuisvesting

zie 1f hierboven

De Marken heeft naast aanleuncomplexen ook 405 nultredenwoningen in haar bezit

Persbericht

18 december 2020

Leefbaarheid, zorg en nieuwbouw belangrijkste woonthema's

Wonen in Deventer is duurzaam en betaalbaar, in fijne wijken en dorpen. Om deze ambitie waar te maken, maken woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente elk jaar afspraken. Dit jaar is er veel aandacht voor de leefbaarheid. In 2021 maakt de gemeente met inbreng van de corporaties een woon-zorgvisie, voor Deventer inwoners die meer aandacht nodig hebben.

De corporaties die prestatieafspraken maken met de gemeente zijn Rentree, Woonbedrijf ieder1, De Marken en DUWO. In het document staat hoe zij in 2021 bijdragen aan het woonbeleid. "De Deventer samenwerking op het gebied van wonen is enorm belangrijk", vindt wethouder Wonen Rob de Geest. "Gezamenlijk kijken we naar de woonbehoefte en de benodigde ondersteuning. Zo zorgen we ervoor dat er genoeg betaalbare woningen zijn én dat de sfeer in de wijken goed blijft."

Betaalbaar

De partijen maken afspraken over aankoop, verkoop en nieuwbouw van woningen in 2021. Een aantal afspraken komt jaarlijks terug, zoals de woonruimteverdeling in Woonkeusverband, de bijdrage aan de verduurzaming en de huisvesting van specifieke doelgroepen. Ook zijn er afspraken over de huurprijzen. Hierbij geldt bijvoorbeeld dat 60% van de woningen een huurprijs heeft van minder dan 619 euro. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van lage middeninkomens. Corporaties mogen 15% van de woningen aan deze doelgroep toewijzen.

Nieuwbouw is nodig

Het is belangrijk dat er locaties beschikbaar komen waar corporaties nieuwe woningen kunnen bouwen, om het woningaanbod ook in de toekomst op peil te houden. "In Deventer is de behoefte aan nieuwe woningen groot", benadrukt De Geest. "Voldoende locaties voor nieuwbouw van sociale woningen is daarom een belangrijk thema." Corporaties zoeken hierin de samenwerking met Platform Wonen. De gemeente speelt hierin een belangrijke rol, door te zorgen voor voldoende ruimte voor sociale woningbouw bij ontwikkellocaties.