

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Verantwoording Prestatieafspraken Wonen 2020

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001140	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	01-06-2021
Datum	28-04-2021	<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	01-06-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	26-05-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	27-05-2021
Wethouder	26-05-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	26-05-2021
		BIS Openbaar	
		Status	

Bijlagen

Verantwoording Prestatieafspraken 2020

Monitor Prestatieafspraken 2020

Afspraken corporaties Bijzondere Bemiddeling 2020

Afspraken corporaties Taakstelling vergunninghouders 2020

B & W d.d.: 01-06-2021

Besloten wordt:

- 1 de Verantwoording Prestatieafspraken Wonen 2020 vast te stellen;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen;
- 3 de stukken aan de bieden aan de raad;
- 4 dit besluit openbaar te maken, vergezeld van het bijgevoegd persbericht.

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

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

In 2018 zijn de Prestatieafspraken Wonen 2019-2022 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.

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 2019 – 2022 (2018)
- Woonvisie 2018
- Woningwet 2015

Argumenten voor en tegen

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

Extern draagvlak (partners)

De Verantwoording is in samenwerking met de betrokken corporaties opgesteld.

Financiële consequenties

geen

Aanpak/uitvoering

RAADSMEDEDELING

Onderwerp Verantwoording Prestatieafspraken Wonen 2020

Mededelingenrnr Team	2021-001140 DEV-BLD	Portef.houder BenW-besluit d.d.:	Weth. De Geest 1 juni 2021
-------------------------	------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Hierbij ontvangt u de Verantwoording prestatieafspraken Wonen 2020. Deze Verantwoording gaat over het jaar 2020. De verantwoording is gebaseerd op het raamwerk Prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties voor de periode 2019-2022 dat op basis van de Woonvisie 2018 is opgesteld. Per jaar worden specifieke afspraken gemaakt.

2. Kader

- Prestatieafspraken Wonen 2019 – 2022 (2018)
- Woonvisie 2018
- Woningwet 2015

3. Kern van de boodschap

Corporaties en gemeente gaven uitvoering aan de Prestatieafspraken die ze voor het jaar 2020 maakten. De woningvoorraad is op peil gebleven en de corporaties investeerden in kwalitatieve en energetische verbeteringen in de bestaande voorraad. Ook de taakstelling vergunninghouders werd nagenoeg gehaald. Alhoewel het aantal verhuizingen in april en mei relatief laag was, had de coronacrisis geen grote effecten op de sociale huurmarkt.

In 2020 werden geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Bij het maken van de Prestatieafspraken voor 2020 was dit ook voorzien. Voor 2021 en de komende jaren zitten er wel weer meerdere opleveringen van sociale huurwoningen in de pijplijn. Nieuwbouw is van belang om doorstroming op de woningmarkt te houden.

De leefbaarheid in wijken en buurten heeft grote aandacht van de corporaties. Om de leefbaarheid in kwetsbare wijken te verbeteren, werd in 2020 een wijkgerichte aanpak geïnitieerd. In 2021 krijgt deze aanpak in samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners in de wijken verder vorm. In 2020 richtten Rentree en Ieder1 de Stichting Woonwagengebeheer Deventer op. Deze Stichting neemt het woonwagengebeheer in Deventer op zich. De woonwagens van Rentree en de eerste gemeentelijke woonwagens werden in 2020 overgebracht naar deze Stichting.

4. Nadere toelichting

Betrokken Corporaties

De Prestatieafspraken worden jaarlijks met de corporaties De Marken, Ieder1, Rentree en DUWO gemaakt. Particuliere verhuurder Stichting Eigen Bouw is geen toegelaten instelling maar draagt vanuit haar betrokkenheid bij Deventer bij aan de maatschappelijke opgave. De focus van deze afspraken met Eigen Bouw verschuift steeds meer naar het huisvesten van middeninkomens waarmee het aanbod van Eigen Bouw aanvullend is aan de corporaties.

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

Corona

Vanwege corona besloten de corporaties (in de hele Woonkeusregio) om de jaarlijkse huurverhoging 3 maanden uit te stellen. Deze werd per oktober doorgevoerd in plaats van zoals gebruikelijk per juli. De gevolgen van corona op de resultaten van de corporaties zijn heel beperkt gebleven. In de maanden april en mei was het aantal verhuringen lager dan in het jaar ervoor. In de daaropvolgende maanden lag het aantal verhuringen weer op hetzelfde niveau als normaal gesproken in deze maanden.

De corporaties hebben door corona hun werkprocessen moeten aanpassen. Dit heeft in de eerste weken voor enige vertraging in verhuur gezorgd. Toen de processen eenmaal waren ingericht was er geen merkbaar corona-effect meer. Voor werkzaamheden in woningen betekent corona dat door minder mensen tegelijkertijd in de woning gewerkt kon worden. De impact daarvan is echter ook beperkt gebleven.

Ook zagen de corporaties geen merkbaar effect van corona op bijvoorbeeld overlast of huurachterstanden.

Woningvoorraad en doelgroepen

Omvang en beschikbaarheid voorraad

In 2020 is de sociale woningvoorraad gelijk gebleven. Nadat in 2018 en 2019 134 en 279 woningen werden opgeleverd, was nieuwbouw voor 2020 niet voorzien. Oplevering van nieuwe woningen is voor de beschikbaarheid erg belangrijk omdat nieuwbouw meestal een langere verhuisketen op gang brengt. Dit is ook nodig omdat de druk op de woningmarkt toeneemt. Om de prestatieafspraken over jaarlijkse toevoeging te kunnen waarmaken, moeten tijdig voldoende locaties beschikbaar komen. Corporaties zetten zich samen met de marktpartijen en gemeente binnen het Platform Wonen in om tot een continue bouwstroom te komen en tijdig de nodige woningen te kunnen realiseren.

Studentenhuysvesting

DUWO breidde het bezit in 2019 flink uit door de oplevering van 139 studentenwoningen in het Havenkwartier eind 2019. Een deel van deze nieuwbouwwoningen in het Havenkwartier betrof vervanging van bestaand bezit. In 2020 verkocht DUWO daarom een aantal woningen uit het bestaand bezit. Een aantal hiervan nam Rentree van DUWO over.

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

Bijzondere bemiddeling

Corporaties en zorginstellingen werken samen om uitstroom van inwoners uit beschermd wonen-instellingen mogelijk te maken (bijzondere bemiddeling). De aanvragen 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 2020 zijn 11 aanvragen doorgezet aan de corporaties. Uit 2019 waren nog 5 aanvragen in behandeling. De corporaties konden voor 12 aanvragen huisvesting aanbieden, 4 aanvragen lopen nog door in 2021.

Vergunninghouders

Naast de corporaties Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken en DUWO, doet Eigen Bouw mee met de taakstelling huisvesting vergunninghouders. In 2020 betrof de taakstelling 68 personen en voor 1 persoon uit de taakstelling van 2019 moest nog huisvesting worden gevonden. De corporaties konden voor 63 personen huisvesting aanbieden, in totaal ging het om 24 woningen. Een persoon vond zelfstandig huisvesting. Aan het eind van 2020 zijn er nog 5 personen te huisvesten.

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 al jaren de nadrukkelijke aandacht van de corporaties. In de wijken komt steeds meer complexe problematiek samen waardoor het steeds moeilijker wordt om kwetsbare inwoners te huisvesten in een stabiele woonomgeving. In 2020 initieerden corporaties en gemeente een wijkgerichte aanpak voor de meest kwetsbare buurten. Doel is om nog meer in gezamenlijkheid met de maatschappelijke partners in de wijk, op basis van gezamenlijk geformuleerde doelen, te werken aan het verbeteren van de leefbaarheid. Deze aanpak zal in 2021 verder worden uitgewerkt.

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. De samenwerking is succesvol omdat in een vroeg stadium contact gezocht wordt en hulp geboden wordt bij huurachterstand.

Duurzaamheid

De afspraak is dat de woningen van de corporaties eind 2025 op een gemiddeld label B uitkomen. Deze afspraak lijkt eerder gehaald te worden. De Marken heeft haar bezit al enige tijd op dit gemiddelde. Rentree heeft dit niveau eind 2020 nagenoeg gehaald en Woonbedrijf ieder1 verwacht de doelstelling in 2022 te halen.

Sinds 2017 werken de corporaties vanuit het project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen (FBW) aan het verduurzamen van het woningbezit. In 2020 werd deze samenwerking voortgezet in Bathmen, Oranjekwartier en Zandweerd. Ook werkten de corporaties mee aan de Warmtetransitievisie van de gemeente Deventer.

Bijlagen

- Verantwoording Prestatieafspraken 2020
- Monitor verantwoording Prestatieafspraken 2020
- Bijzondere bemiddeling 2020
- Taakstelling vergunninghouders 2020

Verantwoording Prestatieafspraken Bestuurlijk Overleg Wonen 2020

Vitale stad aan de IJssel

Ongedeeld en inclusief

Duurzaam en toekomstbestendig

	Ambities: Wat willen we bereiken?	Prestatie Indicatoren: Wat willen we meten?	Hoe gaan we meten, bron?	Verantwoording 2020
	Met de corporaties Woonbedrijf Ieder1, de Marken, Rentree en DUWO heeft de gemeente volgens de geldende wet- en regelgeving up to date prestatieafspraken. Stichting Eigen Bouw is geen toegelaten instelling en formeel niet verbonden aan de prestatieafspraken maar draagt vanuit haar betrokkenheid wel bij aan de maatschappelijke opgaven in Deventer.	De prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord en geëvalueerd en op basis van politieke en/of maatschappelijke ontwikkelingen indien nodig aangepast.	In het Bestuurlijk Overleg Wonen wordt de voortgang bewaakt en worden bij afwijkingen alternatieven besproken.	
A	Betaalbaar, compleet en divers			
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).	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.	zie bijlage monitor. Per 31-12-2020 was de omvang van de sociale voorraad 12.982 waarvan 633 studentenwoningen. Er lijkt in de monitor sprake van een toename van de voorraad tov 2019. De daadwerkelijke omvang is echter nagenoeg gelijk aan de omvang in 2019. Het verschil wordt veroorzaakt door een administratieve wijziging waardoor woningen die via derden (Stichting Ludgerus) verhuurd worden, eerder niet als zelfstandige woning werden meegerekend.
		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.	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.	In 2020 zijn alleen door De Marken 2 woningen opgeleverd. Het ging om 2 appartementen voor De Parabool.

2	Woningen zijn beschikbaar en betaalbaar voor de doelgroepen van beleid.	Uitgangspunt is een evenwichtige woningtoewijzing.	Regionale woonruimteverdeling vindt plaats binnen Woonkeus Stedendriehoek. In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod binnen de gemeente een verdeling aan te houden van: 60% < € 607,46, 20% tussen € 607,46 en € 651,03 en 20% tussen € 651,03 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.	In 2020 zijn woningen aangeboden in de verhouding 63% - 24% - 13%. De gemiddelde zoektijd was net als in 2019 een jaar. De gemiddelde inschrijftijd was 8,2 jaar (2019 7,5 jaar). De gemiddelde slaagkans is van 27% in 2019 gedaald naar 19% in 2020. Dit komt door een combinatie van minder aangeboden woningen en meer woningzoekenden. De slaagkansen van de verschillende groepen van het passend toewijzen zijn nagenoeg gelijk. Afname van het aanbod van woningen komt mede doordat er geen nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd (2019: 140 nieuwbouw). Nieuwbouw zorgt voor een langere verhuisketen en daarmee voor meer doorstroom. DUWO heeft in 2020 al haar woningen passend toegewezen met een huur onder de lage aftoppingsgrens. Ruim 98% van de voorraad studentenwoningen heeft een huur onder € 432,51 (prijspeil 2020).
3	De woningvoorraad is toekomstbestendig. De woningvoorraad is gevarieerd en speelt in op de veranderende woonwensen van verschillende huishoudens.	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..	Woningmarktanalyse 2017	Woonbedrijf ieder1 heeft als portefeuille doelstellingen transformatie van de voorraad portiekflats zonder lift naar flats met lift en uitbreiding van de voorraad eengezinswoningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen van vergrijzing en toename van kleine huishoudens. Dit is het kader voor de toekomstige nieuwbouw projecten. De Marken heeft reeds ruim 400 nultredenwoningen in haar portefeuille. Daarnaast heeft De Marken afgelopen jaren ingezet op nieuwbouw van multifunctionele woningen welke geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en daarmee flexibel zijn in te zetten. Tevens zijn deze gemakkelijk aan te passen voor het langer zelfstandig thuis wonen. De corporaties hadden in 2020 geen nieuwbouw of transformatieprojecten.

4	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.	Woningmarktanalyse 2017	<p>De Marken heeft in haar doelstellingen opgenomen om ook voor de middenhuur aanbod beschikbaar te stellen. Een deel van het bezit is hiervoor geselecteerd om bij mutatie beschikbaar te stellen voor deze doelgroep (overheveling niet-DAEB).</p> <p>Ook Woonbedrijf Ieder1 wil woningen beschikbaar maken en houden voor de middeninkomens. Dit wordt gedaan door woningen over te hevelen van Daeb naar niet-Daeb bij huuropzegging en de huidige niet-Daeb woningen beschikbaar te houden voor de middeninkomens.</p> <p>Daarnaast heeft Woonbedrijf Ieder1 de ambitie in de aankomende jaren circa 200 woningen nieuw te bouwen voor de middeninkomens.</p> <p>Eigen Bouw is geen toegelaten instelling en richt zich nadrukkelijker op dit segment. Eigen Bouw is daarmee aanvullend de corporaties. Het nieuwbouwplan van 84 woningen aan de Rubenstraat liep vertraging op vanwege de stikstofproblematiek. Nadat daarvoor in 2020 een oplossing werd gevonden, kon de voorbereiding hervat worden en wordt naar verwachting in 2021 gestart met de bouw. Eigen Bouw wil in de toekomst de portefeuille uitbreiden door nieuwbouw of aankoop van bestaande woningen.</p>
5	Er zijn voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor de woonwageneigenaren van Deventer.	We werken samen met de corporaties aan het aanbieden van voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor deze aandachtsgroep.	Beleidsnotitie woonwageneigenaren- en standplaatsen 2018.	<p>In 2020 is de Stichting Woonwageneigenarenbeheer Deventer opgericht door Rentree en Ieder1. De woonwageneigenarenstandplaatsen en huurwoonwagens van Rentree zijn per 30-12-2020 verkocht en overgedragen aan Stichting Woonwageneigenarenbeheer Deventer. Ook zijn de eerste gemeentelijke woonwagens overgedragen aan de Stichting. Ieder1 had geen woonwageneigenarenstandplaatsen of huurwoonwagens in bezit.</p> <p>De Marken heeft geen rol in de overname van het gemeentelijke woonwageneigenaren- en standplaatsenbezit omdat de gemeente geen bezit heeft in de dorpen of het buitengebied. De Marken blijft de eigen woonwagens zelf beheren en is bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van woonwageneigenarenstandplaatsen in de dorpen.</p>
6	Er is voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen	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.	Landelijke taakstelling Vergunninghouders en uitvoeringsregels Woonkeus.	De taakstelling in 2020 was 68 personen, daarnaast moest nog 1 persoon uit 2019 worden bemiddeld. In totaal hebben 63 vergunninghouders een woning kunnen krijgen via de corporaties en Eigen Bouw. Eén persoon heeft zelf een woning gevonden.

		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.	Afspraken Bijzondere Bemiddeling en uitvoeringsregels Woonkeus.	In 2020 zijn 13 aanvragen ingediend waarvan er 2 zijn afgewezen. Uit 2019 moesten nog 5 personen worden bemiddeld. 12 personen hebben een woning gekregen. Eind 2020 wachten nog 4 personen op een woning.
B	Vitaliteit en vernieuwing			
7	Er is voldoende studentenhuisvesting voor de Deventer studenten beschikbaar.	Het aantal studentenwoningen is tenminste 550 (obv het aantal per 31-12-2016)	Landelijke Studentenmonitor.	Het aantal studentenwoningen van DUWO is in 2020 gedaald naar 633. Na de oplevering van het complex in het Havenkwartier heeft DUWO 33 studentenwoningen verkocht, waarvan 7 aan Rentree. De landelijke monitor Studentenhuisvesting wijst uit dat het studentenaanbod op peil is. Nieuwbouwmogelijkheden worden met name verkend ter vervanging van bestaand bezit.
C	Goed wonen in wijken en dorpen			
9	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.	Woningmarktanalyse	Door middel van nieuwbouw, aan/verkoop, liberalisatie en prijsdifferentiatie kan bijgedragen worden aan de ongedeelde samenleving. Rentree heeft 14 woningen verdeeld over het bezit verkocht en 9 woningen gekocht. De Marken probeert in de dorpen zoveel mogelijk een gedifferentieerd woningaanbod aan te bieden op doelgroep- en huurprijsniveau (binnen bestaand bezit en bij nieuwbouw). In 2019 tekenden Eigen Bouw, leder1, samen met de gemeente en ontwikkelaar PHI/Hegeman de intentie overeenkomst waarin deze instrumenten (nieuwbouw, verkoop, liberalisatie) worden ingezet voor de wijk Oranjekwartier. In 2020 is de intentie overeenkomst vertaald naar uitvoeringsplannen. De start van de realisatie van de uitvoeringsplannen vindt plaats vanaf 2021.
10	Veilig en gezond wonen wordt bevorderd door 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.	Samenwerkingsovereenkomst Woonkeus, Woningmarktanalyse 2017, Wijkenmonitor. In het Bestuurlijk Overleg Wonen wordt besproken in welke wijken deze problematiek speelt en welke instrumenten ingezet kunnen worden.	Er zijn beduidend minder woningen vrijgekomen in 2020. Het draagvermogen van sommige buurten ligt onder druk. De huisvesting van kwetsbare inwoners en huishoudens met lagere inkomens moet veelal in het goedkopere segment. De combinatie van minder vrijkomende woningen en het passend toewijzen vraagt, met het oog op draagkracht en leefbaarheid, beduidend meer aandacht en inspanning. De corporaties hebben hier ook aandacht voor gevraagd in het BOW. Het aantal zaken voor buurtbemiddeling en extreme woonoverlast is, ondanks corona waardoor mensen meer thuis zitten, niet opgelopen.

		2) Deelname aan convenanten is niet vrijblijvend en beëindigen van deelname kan alleen na bespreking in het bestuurlijk overleg.	Convenant woonoverlast, BAD, BZT, ...	Het Convenant BAD wordt nav gewijzigde wet- en regelgeving in 2021 aangepast. Corporaties, Bijzonder Zorg Team en gemeente hebben de samenwerking opgezocht rondom 'hoarding' (verzamelstoornis) en werken een aanpak daarvoor uit.
11	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.	WMO-convenant	Het WMO-convenant is verlopen en een aantal keer stilzwijgend verlengd. Er wordt gewerkt aan een nieuw convenant, vaststelling wordt medio 2021 verwacht.
D	Duurzaam wonen			
12	Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad is uitgangspunt.	In de jaarlijks geactualiseerde projectenkaart staat de opgave voor nieuwbouw en renovatie (kwaliteit en duurzaamheid). Bij nieuwbouw wordt een voorziening voor nestgelegenheid van de gierzwaluw en/of huismus toegepast.	In het Bestuurlijk Overleg Wonen wordt jaarlijks de projectenkaart vastgesteld. In het overleg wordt ook de voortgang/planning bewaakt.	Rentree heeft middels Grote Aanpakken woningen aangepakt. Het betreft: Zandweerd Ter Borchbuurt e.o. 98 woningen, Hof van Colmschate e.o.: 47 woningen, Van Hetenstraat: 17 woningen en 13 woningen verdeeld over het bezit bij mutatie. De woningen zijn van label E, D of C naar label A gegaan. De Marken heeft Groot onderhoud en verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd bij 15 woningen in Schalkhaar (Tolnerinksingel, Werninkstraat) waarbij naar label A is gegaan. Woonbedrijf ieder1 heeft in 2020 188 woningen verduurzaamd naar label A. 39 in Tuindorp, 141 Joost van de Vondellaan en 8 in de Buiten Noorderberg.

13	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.	Voortgang wordt regulier in het Bestuurlijk Overleg Wonen besproken.	zie bijlage monitor. De woningvoorraad van Rentree heeft eind 2020 een energie-index van 1,44 en zit daarmee nagenoeg op gemiddeld label B. De Marken heeft de gemiddelde label B-doelstelling al eerder gehaald. Woonbedrijf ieder1 heeft als doelstelling de woningvoorraad in 2022 op gemiddeld label B te hebben. Eind 2020 is dit gemiddeld label C. De gemiddelde energie index van de portefeuille is afgenomen van 1,57 naar 1,52 in 2020.
		2) Partijen en gemeente trekken samen op in de opgave naar een fossielvrije en betaalbare huurwoningvoorraad en een klimaatbestendige gemeente.	Pact van de Oude Raadzaal. Gebiedsgerichte, integrale aanpak van wijken waarbij de diverse investeringsstromen bij elkaar worden gebracht.	‘Het Pact van de Oude Raadzaal’ is een routekaart tot 2050 om met elkaar de bestaande sociale huurwoningen in Deventer fossielvrij te maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden. Afgelopen jaar is er samengewerkt aan het opstellen van de warmte transitievisie van de gemeente Deventer. Vanuit dit platform vindt de gezamenlijke communicatie plaats rondom de energietransitie. In 2020 werd de samenwerking vanuit FBW voortgezet in Bathmen en de wijken Zandweerd en Oranjekwartier. In <i>Bathmen</i> neemt De Marken vanuit FBW deel aan het project 'Bathmen van het gas af'. <i>Warmtenet Zandweerd</i> In 2020 werd een plan uitgewerkt voor een duurzaam warmtenet waarbij provincie en het Rijk hebben aangegeven hieraan bij te dragen. Zowel huurders als particuliere eigenaren worden zoveel mogelijk betrokken en geïnformeerd via buurtbijeenkomsten. Doel is om de eerste woningen in 2021 op het warmtenet aan te sluiten. De nieuwbouw in de Tuinen van Zandweerd wordt in deze fase op het warmtenet aangesloten. In de volgende fase worden de bestaande woningen ook aangesloten. Dit wordt verder uitgewerkt in 2021. In <i>Oranjekwartier</i> is de aanpak Fossielvrij en Betaalbaar onderdeel van de gehele gebiedsaanpak. Voor alle corporatiewoningen werd in 2020 met succes subsidie aangevraagd vanuit de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (REWW).

		<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. 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>Rentree geeft alle bewoners van een Grote Aanpak een voorlichtingsboekje met energiebesparingstips en een pakket aan energiebesparingsmiddelen waaronder bijv. ledlampen, een douchetimer en een koelkastthermometer. De Marken deelt bij de Leef!wel renovatieprojecten de Saldo op Groen box uit. Een box met onder meer een waterbesparende douchekoppeling en een boekje met besparingstips. Simpele, sympathieke dingen, die bewoners graag ontvangen en goed onthouden. Kences heeft het initiatief genomen om te komen tot een Student Energy Race 2.0. als opvolging van de door DUWO georganiseerde energy race. Die is door omstandigheden niet gestart in 2020, maar in 2021 moet deze vernieuwde versie van de race weer van start gaan. Woonbedrijf Ieder1 informeert en instrueert bewoners over het juiste gebruik van hun nieuwe label A woning na verduurzaming. Met name ten aanzien van verlaging energiegebruik en verbetering wooncomfort. Er wordt vooral ingezet op het juiste gebruik van nieuwe installaties en verlaging energiegebruik. Daarnaast is er onlangs een verduurzamingskrant uitgebracht voor de huurders. Hierin worden tips gegeven aan huurders hoe het energiegebruik kan worden verlaagd, de kijk op duurzaamheid van Woonbedrijf Ieder1 uitgelegd en de projectaanpak ten aanzien van verduurzaming van de woningportefeuille toegelicht.</p>
--	--	---	--	--

Om dubbelingen zoveel mogelijk te voorkomen, zijn afspraken die elders al worden gemaakt of die vanuit wet- en regelgeving gelden, niet opgenomen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming is op 25 mei jl. in werking getreden. Deze geeft regels omtrent het rechtmatig omgaan met persoonsgegevens. Woningcorporaties en gemeente verwerken in sommige gevallen persoonsgegevens, zoals naam, adres en woonplaats, dan wel bijzondere persoonsgegevens, zoals gezondheidsgegevens of gegevens over iemands ras. Deze persoonsgegevens worden verwerkt in overeenstemming met de verordening. Daartoe wordt in beeld gebracht met welk doel de persoonsgegevens worden verwerkt, welke grondslag de corporaties en gemeente hebben om deze persoonsgegevens te verwerken en wordt het beginsel van doelbinding en noodzakelijkheid ter harte genomen. Ook dragen de woningcorporaties en gemeente er zorg voor dat de gegevensverwerking met passende organisatorische en technische waarborgen wordt omkleed.

--	--	--	--	--

De Marken									
Ieder1	22,8%	17,9%	30,8%	13,4%	8,0%	4,3%	1,9%	1,00%	
Rentree									
Eigen Bouw	0,00%	1,01%	1,38%	3,27%	3,65%	6,16%	2,89%	0,00%	

Afspraken woningcorporaties voor bijzondere bemiddeling 2020

Stand van zaken 01-01-2021

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 2020 werden 9 contracten 'omgeklapt' en kwamen op naam van de bewoner te staan (Rentree 2, Ieder1 7).

Rentree, Woonbedrijf Ieder1 en De Marken nemen deel aan de afspraken volgens de volgende verdeelsleutel.

Ieder1	62%
Rentree	30%
De Marken	8%

In 2020 zijn 13 aanvragen ingediend, waarvan er 2 zijn afgewezen (in 2019 waren er 18 aanvragen).

Aanvraag gedaan door:

- Dimence 3
- RIBW 6
- De Straal 1
- Iriszorg 1

Aanvragen 2020	Nog te bemiddelen uit 2019	Bemiddeld			Nog te bemiddelen
		Woonbedrijf Ieder1	Rentree	De Marken	
11	5	8	4	0	4

Huisvesting vergunninghouders 2020

Ontwikkeling:

Taakstelling 2016	282 personen
Taakstelling 2017	133 personen
Taakstelling 2018	138 personen
Taakstelling 2019	68 personen
Taakstelling 2020	68 personen

De taakstelling voor 2020 bedroeg 68 personen. In 2019 was de taakstelling bijna gehaald, 1 persoon moest in 2020 nog gehuisvest worden.

De corporaties hebben nauw samengewerkt met Vluchtelingenwerk om de taakstelling te realiseren.

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 (2020):

Totaal per 31-12-2020	Woonbedrijf ieder1	Rentree	De Marken	Eigen Bouw
Woningen	16	4	1	3
Personen	40	12	5	6

1 persoon vond zelfstandig een woning

Stand op 1-1-2020 Nog te realiseren volgens TVS:	Taakstelling 1 ^e helft 2020	Taakstelling 2 ^e helft 2020	Totaal 2020	Gerealiseerd	Stand op 1-1-2021
1	31	37	69	64*	5

*Het TVS van het COA gaat uit van 58 gerealiseerd en stand op 1-1-2021 van 11. Twee huishoudens (totaal 6 personen) tekenden in december het huurcontract. Deze 6 personen zijn in de aantallen van de corporaties wel meegenomen. Registratie in het TVS kost enige weken waardoor deze pas in 2021 plaats vindt.

Persbericht

Inzet op nieuwbouw en de leefbaarheid in wijken en buurten

Woningcorporaties investeerden afgelopen jaar in kwalitatieve en duurzame verbeteringen van bestaande woningen. De coronacrisis had vorig jaar geen grote effecten op de sociale huurmarkt. In 2021 en de komende jaren worden veel nieuwe huurwoningen gebouwd door corporaties. Nieuwbouw is belangrijk om doorstroming op de woningmarkt te houden.

Corporaties en gemeente maken ieder jaar afspraken om te zorgen voor voldoende woningen van goede kwaliteit. Corporaties investeerden voornamelijk in de bestaande woningvoorraad. Vorig jaar werden er geen nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Enkele nieuwbouwprojecten liepen vertraging op. Bij het maken van de afspraken met corporaties was dit bekend.

Nieuwbouw

De komende jaren worden er veel nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Wethouder Rob de Geest: "Nieuwbouw is belangrijk om doorstroming op de woningmarkt te houden. In nieuwe wijken als Steenbrugge, Tuinen van Zandweerd en de Bathmense Enk 3 worden nieuwe woningen gebouwd. Ook op andere locaties in de stad komen er extra sociale huurwoningen bij, bijvoorbeeld bij de entree van de Rivierenwijk."

Leefbaarheid in de wijken

De leefbaarheid in wijken en buurten heeft grote aandacht van gemeente en corporaties. De Geest: "Vorig jaar zijn we gestart met de zogenaamde wijkgerichte aanpak. We hebben 2020 gebruikt om de krachten te bundelen met alle maatschappelijke partners in de wijken. Samen zetten we stappen om te bouwen aan leefbare wijken en buurten. Het is belangrijk dat inwoners prettig in bestaande wijken kunnen blijven wonen."

Coronacrisis

Hoewel het aantal verhuizingen in april en mei 2020 relatief laag was, had de coronacrisis geen grote effecten op de sociale huurmarkt. De corporaties zagen geen merkbaar effect van corona op bijvoorbeeld overlast of huurachterstanden.

Verbeteren van woningen

Corporaties hebben afgelopen jaar geïnvesteerd in kwalitatieve en duurzame verbeteringen van woningen. De Geest: "Naast nieuwbouw is het verbeteren van bestaande woningen erg belangrijk. Een nieuwe gevel of een nieuw dak op een oudere woning maakt een woning niet alleen duurzamer, het is ook een stuk comfortabeler voor de bewoners."

Stichting Woonwagengebeheer

In 2020 richtten Rentree en Ieder1 de Stichting Woonwagengebeheer Deventer op. Deze Stichting neemt het woonwagengebeheer in Deventer op zich. De woonwagens van Rentree en de eerste gemeentelijke woonwagens werden in 2020 overgebracht naar deze Stichting.