

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Prestatieafspraken woningcorporaties 2025

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-11-2024
Notanummer	: 2024-897
Datum	: 12-11-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bod Prestatieafspraken 2025.pdf, Definitief concept Prestatieafspraken 2025.pdf, Prestatieafspraken Deventer 2025 DEF.pdf

### Parafering

<li>06-11-2024: Wethouder</li><li>06-11-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 06-11-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 07-11-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

12-11-2024

B & W d.d.: 12-11-2024

### Besluit

1. De Prestatieafspraken Deventer 2025 – Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente aan te gaan
2. De burgemeester te verzoeken wethouder De Geest te machtigen de Prestatieafspraken Deventer 2025 namens de gemeente te ondertekenen
3. De raadsmededeling vast te stellen een aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de prestatieafspraken door partijen zijn ondertekend (gepland op 28 november 2024).

### Inleiding

In juni 2024 hebben we van de woningcorporaties hun bod op de Woonvisie ontvangen. Hierin geven zij aan hoe zij naar redelijkheid denken bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Corporaties hadden hierbij al geanticipeerd op de nieuwe Woonvisie 'Samen bouwen aan goed wonen', die op dat moment nog ter vaststelling bij de gemeenteraad lag en uiteindelijk op 25 september is vastgesteld.

Op basis van de nieuwe woonvisie is een raamwerk opgesteld. Daarbij wordt, waar mogelijk, meerdere jaren vooruit gekeken en per jaar gespecificeerd, geactualiseerd, gemonitord en geëvalueerd en indien nodig op basis van politieke en/of maatschappelijke ontwikkelingen aangepast.

Samen met woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, DUWO en Woonzorg Nederland en hun huurders is het bod uitgewerkt tot (concept) prestatieafspraken voor het jaar 2025.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Uitvoering van het woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2024 en daarmee bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat voor onze (toekomstige) inwoners.

## **Kader**

\* Woningwet 2015

\* Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'

## **Betrokken partijen en participatie**

De prestatieafspraken zijn in tripartite verband tot stand gekomen en afgestemd met de huurdersvertegenwoordigingen, corporaties en gemeente. Intern heeft afstemming plaatsgevonden met verscheidene beleidsvelden.

## **Toelichting op participatiebeleid**

N.v.t.

## **Argumenten voor en tegen**

### 1.1 Corporaties dragen bij aan het woonbeleid

In de prestatieafspraken wordt vastgelegd op welke wijze de corporaties bijdragen aan de realisatie van het woonbeleid, zoals opgenomen in de Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'. In de afspraken zijn zowel kwantitatieve als kwalitatieve opgaven opgenomen.

### 1.2 Voldoende sociale huur is aandachtspunt

Een belangrijk speerpunt uit de Woonvisie is om voldoende woningen te realiseren voor zowel de autonome groei als de extra ambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te verjongen. Het doel is om daarbij 30% van de totale nieuwbouwoopgave in de sociale huur te realiseren. We moeten constateren dat het lastig blijkt en corporaties op dit moment nog onvoldoende nieuwbouwprojecten in portefeuille hebben. Dit heeft niet te maken met een gebrek aan ambitie. De corporaties vragen de gemeente dan ook om actief mee te zoeken naar nieuwbouwlocaties en bij ontwikkellocaties van marktpartijen afspraken te maken over het aandeel sociale huurwoningen.

### 1.3 Verdeling van schaarse woonruimte

In de prestatieafspraken van 2024 is opgenomen dat corporaties en gemeente gezamenlijk zouden kijken naar de positie van regulier woningzoekenden. In de prestatieafspraken voor 2025 heeft dit geleid tot de afspraak dat corporaties als uitgangspunt hanteren om in ieder geval 2/3 van de woningen te verhuren aan regulier woningzoekenden. Door omstandigheden kan dit worden verlaagd tot maximaal de helft. Het is een uitdaging om dit ook waar te maken, maar wel van belang voor de leefbaarheid in wijken en het draagvlak voor het met voorrang huisvesten van bijzondere doelgroepen. Op het moment dat het uitgangspunt in een jaar niet haalbaar lijkt, zoeken corporaties en gemeenten gezamenlijk naar andersoortige oplossingen.

### 1.4 Prestatieafspraken zijn formele kant van de onderlinge samenwerking

Hoewel het goed is om met elkaar af te spreken waar de komende periode aan wordt gewerkt, is een goede samenwerking niet enkel afhankelijk van formuleringen in de prestatieafspraken. Het is belangrijk dat partijen elkaar ook buiten deze cyclus weten te vinden. Dat is het geval, de onderlinge samenwerking is goed.

3.1 Hiermee wordt de raad op de hoogte gesteld van de gemaakt afspraken

Zo is voor hen helder op welke wijze corporaties bijdragen aan de realisatie van de Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'. In de raadsmededeling wordt de per woonopgave een aantal belangrijke afspraken toegelicht.

### **Financiële consequenties en dekking**

N.v.t.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Nadat de Prestatieafspraken door corporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente zijn ondertekend op 28 november 2024, wordt het besluit openbaar gemaakt.

### **Aanpak en uitvoering**

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

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Prestatieafspraken woningcorporaties 2025		
<b>Nummer</b>	2024-897	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder De Geest,
<b>Team</b>	DEV-BLD-R	<b>Datum</b>	12-11-2024

### Inleiding

In september heeft u de Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' vastgesteld. Woningcorporaties hebben hierop geanticipeerd en in hun bod aangegeven hoe zij naar redelijkheid denken bij te dragen aan dit nieuwe gemeentelijk woonbeleid. Samen met woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, DUWO en Woonzorg Nederland en hun huurders is het bod uitgewerkt tot prestatieafspraken voor het jaar 2025. Via deze raadsmededeling wordt u geïnformeerd over de gemaakte afspraken.

### Kader

- \* Woningwet 2015
- \* Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'

### Kern van de boodschap

Op basis van de nieuwe Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' heeft het college met corporaties en huurdersvertegenwoordigingen prestatieafspraken voor het jaar 2025 gemaakt. Er zijn afspraken die terugkeren uit eerdere prestatieafspraken en ook specifieke aandachtspunten voor 2025. Per woonopgave lichten we graag een aantal belangrijke afspraken toe.

### Nadere toelichting

#### Voldoende, betaalbaar en divers

Een belangrijk speerpunt uit de Woonvisie is om voldoende woningen te realiseren voor zowel de autonome groei als de extra ambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te verjongen. Het doel is om daarbij 30% van de totale nieuwbouwopgave in de sociale huur te realiseren. Corporaties onderschrijven deze ambitie. Wel zien we dat dit lastig is en corporaties nog onvoldoende nieuwbouwprojecten in portefeuille hebben. Komend jaar verwachten ze 178 sociale huurwoningen op te leveren. Dat is genoeg voor de autonome groei, maar voor de extra ambitie van Deventer zouden dat nog ongeveer 100 woningen meer moeten zijn. De woningcorporaties vragen de gemeente dan ook om actief mee te zoeken naar nieuwbouwlocaties en bij ontwikkellocaties van marktpartijen afspraken te maken over het aandeel sociale huurwoningen.

Om de druk op de woningmarkt te verlichten worden flexwoningen gerealiseerd. Een aanzienlijk deel van de woningen die komende periode wordt gerealiseerd, wordt gebouwd als flexwoning. Het gaat in 2025 om 116 woningen. Daarnaast worden door transformatie nog eens 14 flexwoningen toegevoegd. Eén van de aangewezen doelgroepen voor de flexwoningen zijn jongeren. Binnen het flexwoningproject Steenbrugge zal een derde van de woningen worden toegewezen aan jongeren (starters) met lokale binding. Verder zijn deze woningen bedoeld voor stathouders en spoedzoekers.

Door de corporaties wordt er ook nagedacht over het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Zo worden er voorbereidingen getroffen en verkenningen gedaan om optimaler gebruik te maken van leegstaande kamers en garageboxen. Andere voorbeelden zijn woningdelen, Kamers met aandacht (het toestaan van onderhuur van een leegstaande kamer voor uitstroom jeugdzorg), kamergewijze verhuur voor verschillende doelgroepen en het splitsen van woningen.

Binnen de nieuwbouwopgave is er ook speciale aandacht voor woningen die geschikt zijn voor senioren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen nultreden, geclusterd en zorggeschikt. Het is de verwachting dat in 2025 21 woningen in een geclusterde woonvorm worden opgeleverd.

#### Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen

In de prestatieafspraken van 2024 is opgenomen dat gemeente en corporaties met elkaar zouden kijken naar de positie van regulier woningzoekenden. In de prestatieafspraken voor 2025 heeft dit geleid tot de afspraak dat corporaties als uitgangspunt hanteren om in ieder geval 2/3 van de woningen te verhuren aan regulier woningzoekenden. Door omstandigheden kan dit worden verlaagd tot maximaal de helft. Op het moment dat het uitgangspunt in een jaar niet haalbaar lijkt, zoeken corporaties en gemeenten gezamenlijk naar andersoortige oplossingen.

Ten behoeve van de sociale samenhang in de wijk is Woonbedrijf ieder1 in 2023, in samenwerking met Humanitas en Ludgerus, gestart met de opzet van een zorgcirkel. Door het opzetten van zorgcirkels wordt door bewoners meer naar elkaar omgekeken, waardoor minder welzijnsvragen terecht komen bij de zorgmedewerkers en het complex aantrekkelijker wordt om naartoe te verhuizen. Woonbedrijf ieder1 wil in 2025 in meer complexen een zorgcirkel ontwikkelen. Ook Rentree heeft projecten voor het verbinden van huurders. Voorbeelden hiervan zijn 'Thuis in je portiek' en 'Koffie in de wijk'.

In 2025 gaan we verder met de ontwikkeling van een plan voor een onvoorwaardelijke woonvorm (Skaeve Huse/maatwerkwoningen). Voor mensen met onaangepast gedrag willen we deze woningen met de corporaties realiseren. Hierdoor geven we deze mensen ruimte aan de rand van de samenleving en in dorpen en wijken ontstaat meer rust voor andere bewoners. De rolverdeling tussen de verschillende partijen, financiering en de keuze voor een locatie zijn onderwerpen die in 2025 verder worden onderzocht.

#### Duurzaam wonen

Corporaties gaan komend jaar verder met het verduurzamen van hun bezit. Zo worden de woningen met een (D-) E-, F-, G-labels energetisch aangepakt, worden zonnepanelen geplaatst en wordt ook aandacht besteed aan bewustwording van energieverbruik door het plaatsen van een energiedisplay in een deel van de woningen met een slimme meter.

# Prestatieafspraken Deventer 2025

*Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente*



**‘Samen bouwen aan goed wonen’**

# Inhoud

1. Inleiding.....	2
2. De woonopgaven en volkshuisvestelijke prioriteiten.....	3
2.1 Voldoende, betaalbaar en divers.....	4
<b>Voldoende sociale huurwoningen</b> .....	4
<b>Voldoende huurwoningen middenhuur</b> .....	7
<b>Voorraad sociale huurwoningen verspreid over de stad en dorpen</b> .....	8
<b>Woningen geschikt voor ouderen</b> .....	9
<b>Huisvesting studenten</b> .....	10
<b>Kansen voor jongeren</b> .....	11
<b>Woonwagens en kermisexploitanten</b> .....	12
2.2 Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen .....	13
<b>Regulier woningzoekenden</b> .....	14
<b>Sociale samenhang in de wijk</b> .....	14
<b>Ouderen</b> .....	17
<b>Aandachtsgroepen</b> .....	18
<b>Overige woonvoorzieningen</b> .....	20
2.3 Duurzaam wonen.....	21
<b>Energietransitie</b> .....	22
<b>Klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusiviteit</b> .....	24
<b>Circulair en biobased bouwen</b> .....	25
<b>Ecologie en natuurinclusief bouwen</b> .....	26
Samenwerking en overleg.....	27



## 1. Inleiding

Woningcorporaties woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, Woonzorg Nederland en DUWO maken met haar huurders en de gemeente prestatieafspraken, volgens de geldende wet- en regelgeving en landelijke volkshuisvestelijke prioriteiten.

Op basis van de Woonvisie 'Samen bouwen aan goed wonen' (2024) is een raamwerk opgesteld dat als basis dient voor de prestatieafspraken. Daarbij wordt, waar mogelijk, meerdere jaren vooruit gekeken en per jaar gespecificeerd, geactualiseerd, gemonitord en geëvalueerd en indien nodig op basis van politieke en/of maatschappelijke ontwikkelingen aangepast.

De corporaties hebben het bod op de woonvisie besproken met hun huurdersvertegenwoordigingen. Zo heeft HuurdersBIJ1 aangegeven dat de prestatieafspraken nog wel een slag concretere mochten worden gemaakt en de rol van de gemeente (vooral op het gebied van leefbaarheid) nog uitgebreider beschreven mocht worden. Deze opmerkingen zijn al zo veel mogelijk meegenomen. Om aan te geven waar door de huurders aandacht voor wordt gevraagd, is in het document ook een aantal grijze tekstvakken opgenomen met hun accenten.

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.

In het bestuurlijk overleg wonen wordt de voortgang bewaakt en worden afwijkingen besproken. Na afloop van het afsprakenjaar zullen corporaties en gemeente een verantwoording opstellen en deze samen met de huurdersvertegenwoordiging bespreken.

*Accent van huurdersvertegenwoordiging*

*Op verzoek van huurdersBIJ1 zijn de huurdersvertegenwoordigers zowel bij de totstandkoming als bij de evaluatie betrokken.*



## 2. De woonopgaven en volkshuisvestelijke prioriteiten

De drie woonopgaven zijn de kapstok voor de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties.

1. **Voldoende, betaalbaar en divers:** hoe zorgen we voor een woningvoorraad die nu en in de toekomst aansluit op de vraag uit de samenleving en bijdraagt aan een toekomstbestendige economische ontwikkeling?
2. **Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen:** hoe zorgen we er voor dat bewoners prettig (samen-) leven in een goede woonomgeving en dat voor verschillende doelgroepen de juiste woningen beschikbaar zijn op goede plekken?
3. **Duurzaam wonen:** hoe zorgen we er voor dat de verschillende duurzaamheidsdoelen en -eisen integraal kunnen worden meegenomen in bestaande en nieuwe woongebieden?

Daarnaast zijn er volkshuisvestelijke prioriteiten. De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn opgaven voor de corporatiesector die landelijk met prioriteit opgepakt moeten worden. De hoofdthema's van de prioriteiten, voortvloeiend uit de Nationale prestatieafspraken, zijn als volgt:

- **Beschikbaarheid van sociale huurwoningen** (nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad);
- **Betaalbaarheid** (betaalbare huren voor lage inkomens en bevorderen doorstroming);
- **Kwaliteit** (verduurzaming);
- **Leefbaarheid** (herstructurering, geen woningen met slechte staat van onderhoud, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking).

### *Accent van huurdersvertegenwoordiging*

*Het BAR zou bij punt 4 'leefbaarheid' willen toevoegen dat er bij wonen met zorg ook rekening wordt gehouden met de doelgroep (kwetsbare) jongeren voor wie het in deze tijd lastig is woonruimte te vinden. Noodgedwongen moeten ze bij hun ouders blijven wonen en krijgen op deze manier geen kans een zelfstandig leven op te bouwen.*

## 2.1 Voldoende, betaalbaar en divers

Deventer wil een gemeente zijn met een complete, duurzame woningvoorraad, met verscheidenheid aan (betaalbare) woningen en woonmilieus en ruimte voor maatwerk. Met verscheidenheid op wijk en dorpsniveau en een woningvoorraad die aansluit op de vraag vanuit de samenleving. Kortom een gemeente waar voor iedereen een passende woning te vinden is die bovendien naar prijsstelling past bij het inkomen. We gaan uit van de eigen kracht van onze inwoners en zelfregie. Goede woonruimte zien we daarbij als basisvoorwaarde. Hoewel we ons realiseren dat niet iedereen even veel keuze heeft, willen we daarbij wel optimale keuzemogelijkheden bieden.

### Speerpunten Woonvisie:

1. **Voldoende woningen** voor zowel de autonome groei als de extra ambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te verjongen. Vanwege de grote druk op de woningmarkt zoeken we ook naar ander soortige oplossingen.
2. Een **evenwichtig woningbouwprogramma** met voldoende betaalbare woningen. Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we gemeentebreed uit van 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur.
3. Samen met de corporaties houden we het aandeel **sociale huurwoningen op peil, waarbij we inzetten op een goede spreiding over de gemeente.**
4. We zorgen voor **voldoende woningen voor senioren** in de vorm van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen.
5. We willen **doorstroming bevorderen.**
6. Voor de jongeren die in Deventer **studeren** willen we voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden.
7. Met behulp van instrumentarium werken we aan het versterken van de **kansen van jongeren en het maken een wooncarrière.**
8. We maken optimaal gebruik van de mogelijkheid om **voorrang** te geven aan mensen met een **economische, maatschappelijke of lokale binding.**

## *Voldoende sociale huurwoningen*

### Speerpunten

- **Voldoende woningen** voor zowel de autonome groei als de extra ambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te verjongen. Vanwege de grote druk op de woningmarkt zoeken we ook naar ander soortige oplossingen.
- Een **evenwichtig woningbouwprogramma** met voldoende betaalbare woningen. Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we gemeentebreed uit van 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur.

### Prestatie indicatoren

- De voorraad sociale huurwoningen
  - o Doel: blijft op peil (30% van de totale woningvoorraad)
- Woningbouwrealisatie en plannen sociale huurwoningen door corporaties

- Doel: 30% van de totale nieuwbouwpogave
- Doel: jaarlijks streven oplevering 270 sociale huurwoningen en totaal 3.300 tussen 2021-2034

#### Accent van huurdersvertegenwoordiging

Ook vraagt het BAR zich af of het ook niet mogelijk is tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting te realiseren voor andere doelgroepen, zoals jongeren en mensen die gescheiden zijn. Kunnen leegstaande kantoorpanden omgebouwd worden tot kamers of appartementen? Het BAR weet dat Rentree bezig is woningen beschikbaar te maken voor meerdere huishoudens, zodat je in plaats van 1 persoon er 2 of meer personen kunt huisvesten. We willen onderstrepen dat dit een goed streven is.

### Wat gaan de corporaties doen?

Corporaties willen de 30% van de nieuwbouwwoningen in de gemeente in de sociale huur realiseren.

	2021-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	Totaal
Toevoeging autonome groei Deventer	2.000	500	500	500	500	500	2.500	7.000
Extra ambitie Deventer		400	400	400	400	400	2.000	4.000
<b>Totaal</b>	<b>2.000</b>	<b>900</b>	<b>900</b>	<b>900</b>	<b>900</b>	<b>900</b>	<b>4.500</b>	<b>11.000</b>
Totale ambitie sociale huur door corporaties (30%)	600	270	270	270	270	270	1.350	3.300
<b>Plannen Sociale huur</b>								
woonbedrijf ieder1	139	71	32	177	100	0	217	736
Rentree	233	81	76					390
De Marken	32	26	6	40	34			138
DUWO			88					88
Woonzorg Nederland			49					49
<b>Totaal</b>	<b>404</b>	<b>178</b>	<b>251</b>	<b>217</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>217</b>	<b>1.401</b>
<b>Waarvan Flexwoningen</b>								
woonbedrijf ieder1	60	30						90
Rentree		**74	0					74
De Marken		26						26
<b>Totaal</b>	<b>60</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>190</b>
<b>Waarvan voor senioren geschikte woningen*</b>								
woonbedrijf ieder1	0		22	177	100		85	384
Rentree	117	21	76					214
De Marken			2	22	33			57
DUWO			0					0
Woonzorg Nederland			49					49
<b>Totaal</b>	<b>117</b>	<b>21</b>	<b>149</b>	<b>199</b>	<b>133</b>	<b>0</b>	<b>85</b>	
<b>Sloopplannen</b>								
woonbedrijf ieder1				100			296	396
Rentree								
De Marken				6				6
DUWO								
Woonzorg Nederland								
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>296</b>	<b>402</b>

\* In het onderdeel 'Woningen geschikt voor ouderen' op pagina 9 is nader onderscheid aangebracht tussen de verschillende type woningen voor senioren, die worden gerealiseerd.

\*\* Waarvan 14 door transformatie.

Vanuit **woonbedrijf ieder1** is de ombouw van garageboxen nog niet opgenomen in dit bod, omdat deze plannen nog niet concreet zijn. Woonbedrijf ieder1 heeft veel garageboxen in bezit en wil deze waar mogelijk ombouwen tot kleine woningen voor bijvoorbeeld starters. In 2025 wil woonbedrijf ieder1 samen met de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om bijvoorbeeld in Borgele in een korte periode zo veel mogelijk boxen om te bouwen tot kleine woningen.

In 2025 levert **Rentree** 81 nieuwbouwwoningen op, waarvan 60 flexwoningen. Ook voor 2026 staat de oplevering van 76 nieuwbouwwoningen gepland. Voor de jaren hierna heeft Rentree volop de ambitie om woningen te bouwen. Wij hebben hiervoor echter nog geen concrete locaties. Rentree vraagt de gemeente om actief mee te zoeken naar nieuwbouwlocaties en bij ontwikkellocaties van marktpartijen harde afspraken te maken over de realisatie van sociale huurwoningen.

De bouw van flexwoningen wordt gestimuleerd met als doel de druk op de woningmarkt te verlichten. Rentree wil verder bijdragen aan de realisatie hiervan en is in afwachting van geschikte locaties.

In **Woonkeusverband** is afgesproken in aanbod binnen de gemeente de volgende verdeling aan te houden:

- 60% < € 650,43
- 20% tussen € 650,43 en € 697,07
- 20% tussen € 697,07 en € 879,66 (prijspeil 2024)  
met een marge van +/- 10%

Voor een goed beeld van de beschikbaarheid wordt door Woonkeus Stedendriehoek jaarlijks geëvalueerd op een combinatie van de indicatoren slaagkans, zoektijd, marktindex en wachttijd. Indien nodig worden maatregelen getroffen.

Binnen het toewijzen van woningen geldt een vrije toewijzingsruimte van 7,5% waardoor ook huishoudens met een hoger inkomen bij de corporatie kunnen huren. Dit aandeel kan worden opgehoogd naar 15% als dit in de prestatieafspraken wordt afgesproken. De corporaties (van Woonkeus en Woonzorg Nederland) hebben de gemeente(-n) gevraagd akkoord te gaan met deze extra vrije toewijzingsruimte van 15%. Hiermee hopen we middeninkomens ook een kans op een woning te bieden en tevens de leefbaarheid in buurten te bevorderen. Het gebruik van deze extra toewijzingsruimte zullen we jaarlijks in Woonkeusverband evalueren en samen met de gemeenten bespreken of deze moet blijven.

**DUWO** hanteert bij alle studentenwoningen een (subsidiabele) huur tot de laagste aftoppingsgrens met een nader onderscheid naar een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de eerste aftoppingsgrens. Hiermee zijn deze woningen betaalbaar voor studenten tot resp. 23 jaar en van 23 jaar en ouder. In 2025 is/wordt een nieuw huurprijsbeleid opgesteld in navolging van verwachte gewijzigde wetgeving, zoals de wijziging van de leeftijd van de huurtoeslag/kwaliteitskortingsgrens. Totdat met een nieuw huurprijsbeleid is ingestemd zal DUWO het huurprijsbeleid van 2020 volgen. DUWO volgt het huursombeleid van de minister voor VRO/BZK. Indien de huursomstijging hoger mag zijn dan de huurverhoging voor individuele woningen, maakt DUWO hiervan gebruik teneinde investeringen in nieuwbouw en de bestaande voorraad mogelijk te maken.

#### **Hoe de gemeente kan bijdragen aan voldoende sociale huurwoningen?**

- Regierol gemeente binnen de nieuwbouwlocaties – gesprekken met ontwikkelaars om de 30% te waarborgen.
- Sociale grondprijzen: corporaties betrekken bij de totstandkoming van de grondprijzenbrief.
- Rol gemeente richting de partijen waar we van afhankelijk zijn m.b.t. netcongestie.

- Ambtelijke capaciteit bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. De gemeente zoekt samen met de provincie naar aanvullende middelen en menskracht om te zorgen voor continuïteit en een vlotte doorloop in de gemeentelijke begeleiding van projecten.

### **Voldoende huurwoningen middenhuur**

Corporaties dragen bij aan de middenhuur. 0-10% is de ambitie. In Deventer heeft Eigen Bouw de focus op de middenhuur, maar ook woonbedrijf ieder1 en De Marken hebben aanbod voor dit middensegment. Onderstaand de beoogde ontwikkeling van het aantal middenhuurwoningen door woningcorporaties in de gemeente Deventer. In het overzicht is ook Eigen Bouw opgenomen. Zij zijn geen corporatie, maar werken wel nauw samen met de Deventer corporaties en gemeente.

#### **Prestatie indicatoren**

- Woningbouwrealisatie en plannen middenhuur
  - o Doel: 0-10% van de totale nieuwbouwopgave door markt en corporaties. Dat betekent tot 1.100 woningen in de middenhuur tussen 2021-2034.

#### **Wat gaan de corporaties doen?**

In de onderstaande staat de beoogde nieuwbouw van middenhuurwoningen door de corporaties en Eigen Bouw in de gemeente Deventer.

	Huidig	2021-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	Totaal ontwikkeling
woonbedrijf ieder1			7		14	25		85	131
Rentree									
De Marken					6		33		39
EigenBouw			79	19					98
DUWO									
Woonzorg Nederland									
<b>Totaal</b>			<b>86</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>85</b>	<b>268</b>

**Woonbedrijf ieder1** wil voorzien in de groeiende vraag door het aanbod van middeldure huur in Deventer te versterken. Deze woningen krijgen dan een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Woonbedrijf ieder1 zet voor 2025 en de jaren daarna ook in op uitbreiding van de voorraad woningen met een hogere huur binnen zowel de uitbreidingsplannen op Steenbrugge in 2025 en op de langere termijn bij de herstructurering van het Ludgeruskwartier.

## Voorraad sociale huurwoningen verspreid over de stad en dorpen

### Speerpunt

- Samen met de corporaties houden we het aandeel sociale huurwoningen op peil, waarbij we inzetten op een goede spreiding over de gemeente.

### Prestatie indicatoren

- De voorraad sociale huurwoningen
  - o Doel: spreiding van het aanbod sociale huurwoningen over de gemeente, rekening houdend met de lokale situatie.

### Wat gaan de corporaties doen?

In onderstaande tabel staat de huidige verdeling van de sociale voorraad en staan de plannen voor uitbreiding en vernieuwing van de sociale voorraad in de verschillende wijken en dorpen van de gemeente Deventer. Let wel dit betreft niet het saldo, bij herstructurering vindt ook sloop plaats.

	Huidig aandeel	Nieuwbouw							Totaal
		2021 -2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 -2034	
Deventer	30%								
* Binnenstad	29%								
* De Hoven	12%								
* Zandweerd	30%								
* Voorstad	33%								
* Borgele en Platvoet	58%								
* Keizerslanden	53%	142	41	62	191	100		217	753
* Rivierenwijk en Bergweide	30%	233	81	76					390
* Colmschate-Noord	17%								
* Colmschate-Vijfhoek	12%								
* Colmschate-Zuid	19%								
Bathmen	11%				28	24			52
Schalkhaar	19%			6		10			16
Diepenveen	19%		26						26
Lettele	4%				12				12
Okkenbroek	0%								
<b>Totaal</b>									

**Woonbedrijf ieder1** heeft vooral nieuwe ontwikkelingen in de wijk waar zij nu al veel bezit heeft: Keizerslanden, waar ook Steenbruggen onder valt. In de tabel zijn de te bouwen aantallen opgenomen, maar hier worden ook woningen gesloopt. De komende jaren worden in het Ludgeruskwartier (Keizerslanden) bijna 250 woningen gesloopt.

Voor **De Marken** geldt dat een groot deel van de ontwikkelingen plaatsvinden in Bathmen, omdat hier de komende jaren vanuit de gemeentelijke routekaart ook de grootste groeiambitie is.

### Hoe kan de gemeente hieraan bijdragen?

- Regierol gemeente binnen de nieuwbouwlocaties – gesprekken met ontwikkelaars om de 30% te waarborgen.
- Sociale grondprijzen: corporaties betrekken bij de totstandkoming van de grondprijzenbrief.

## Woningen geschikt voor ouderen

### Speerpunt

- We zorgen voor voldoende woningen voor senioren in de vorm van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen.
- We willen doorstroming bevorderen.

Er zijn woningen nodig die aansluiten bij de wensen en behoeften van ouderen. Vanuit de autonome behoefte 30% van de nieuwbouwwoningen geschikt voor ouderen. Het gaat hier om zo'n 2.300 woningen. Hiervan willen we er ongeveer 1.500 woningen tot 2030 realiseren. Het biedt meerwaarde om geclusterd te bouwen voor ouderen in nabijheid van bestaande zorgcomplexen. De zorg aan huis kan vanuit deze instanties efficiënter geleverd worden. Bij het geclusterd wonen is er een ontmoetingsruimte in het complex of (wordt er gebruik gemaakt van) een ontmoetingsruimte nabij. De huisvestingsvraag voor ouderen vertalen we naar de opgave voor de corporaties verdeeld naar de categorieën nultreden, geclusterd en zorggeschikt.

### Prestatie indicatoren

- Voorraad sociale huurwoningen geschikt voor senioren Onderverdeeld in nultreden, geclusterd en zorggeschikt (conform definities).
  - o Doel: 30% van de totale nieuwbouw (t.b.v. autonome groei) voor senioren, waarvan 1.500 voor 2030.
  - o Doel: 50% van deze opgave geclusterd en zorggeschikt in de sociale huur.

### Wat gaan de corporaties doen?

Gemeente, corporaties, zorginstellingen hebben het 'Afsprakenkader voor ouderenhuisvesting West Overijssel' getekend. In de onderstaande tabel staat de beoogde ontwikkeling van voor senioren geschikte woningen.

	2021 -2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 -2034	Totaal
Ontwikkeling nultreden, geclusterd en zorggeschikt		300	300	300	300	300	800	2.300
Sociale huur door corporaties (30%)		100	100	100	100	100	260	760
Nultreden	117		108	88	100		87	500
Geclusterd		21						21
Zorggeschikt	40		49	89				178
Totaal	157	21	157	177	100		87	699

**Woonbedrijf ieder1** wil, gezien de demografische ontwikkelingen, inzetten op het uitbreiden van geclusterde woonvormen voor senioren. Zowel binnen de nieuwbouw op Steenbrugge als in Keizerslanden worden appartementen gebouwd die in een geclusterde vorm kunnen worden gebouwd (allemaal nultreden en zorggeschikt). Of de woningen geclusterd worden gebouwd, wordt in een latere fase van de planvorm onderzocht.

Daarnaast is woonbedrijf ieder1 binnen de gemeente Deventer bezig met de aankoop van een groot complex dat momenteel in eigendom is van een corporatie die verder niet in de regio actief is. Het is de bedoeling dat dit complex (ongeveer 200 eenheden) wordt omgezet naar geclusterde nultredewoningen. Per saldo neemt het aantal sociale huurwoningen niet toe binnen de gemeente, maar het aantal geclusterde woningen geschikt voor senioren wel. Deze aantallen zijn nog niet verwerkt in deze prestatieafspraken.



**Rentree** heeft haar bezit laten onderzoeken op geschiktheid voor senioren. Waar woningen met aanpassingen levensloopbestendig zijn te maken wordt dit op een natuurlijk moment gedaan, bijvoorbeeld bij een grote aanpak of mutatie. Rentree bouwt zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen. Van 2024 tot en met 2026 worden in totaal 157 nultredenwoningen opgeleverd, waarvan 21 voor geclusterd wonen en 40 zorggeschikt.

Van het huidige bezit van **Woonstichting de Marken** is een groot deel geschikt voor senioren. Van ons totale bezit vallen 439 woningen in de categorie nultreden, geclusterd of zorggeschikt. De komende jaren zet de Marken in op het ontwikkelen van woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens, geschikt voor alle leeftijden, zowel starters en senioren. De Marken voorziet graag in de wens voor het bouwen van meer nultredenwoningen en verkent graag in overleg met de gemeente de ontwikkellocaties.

**Woonzorg Nederland** heeft een viertal complexen met zelfstandige woningen voor senioren en mensen met een beperking. Deze zijn nagenoeg geheel geschikt en bedoeld voor senioren (er is één woning gesplitst ten behoeve van intergenerationeel wonen). Twee complexen hebben een eigen ontmoetingsruimte en een andere complex maakt gebruik van de ontmoetingsruimte in het zorgcomplex (Humanitas). Ingeval van De Landheer is Woonzorg voornemens om in 2025 een ontmoetingsruimte te realiseren. Dit bevindt zich nog in de initiatieffase, maar heeft het akkoord van ruim 80% van de bewoners.

#### Hoe kan de gemeente hieraan bijdragen?

- Participatie en ondersteuning van projecten rondom het bevorderen van sociale samenhang in buurten, een voorbeeld hiervan is het project Wijkgenoot (spuk-dos-subsidie). Hierbij worden in de wijken Keizerslanden en Borgele de voorzorgcirkels (door)ontwikkeld.
- Tijdens de themamiddag is stilgestaan bij (de doorstroming van) senioren. Er kwamen mogelijke instrumenten in beeld, zoals het vergoeden van verhuiskosten wanneer dit een belemmering is voor verhuizing, (mede)financiering van verhuiscoaches / seniorencoaches, de vakantiewoning in eigen stad om senioren te verleiden om de stap te maken naar een geschiktere woning, etc. In 2025 zullen corporaties en gemeente gezamenlijk kijken naar de aanpak en inzet van de verschillende partijen. Daarbij wordt ook de mogelijke (tijdelijke) inzet van een wooncoach vanuit de gemeente betrokken.

### **Huisvesting studenten**

#### **Speerpunt**

- **Voor de jongeren die in Deventer studeren willen we voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden.**

#### **Prestatie indicatoren**

- Aanbod studentenwoningen
  - o Doel: op peil (bijv. onderbouwd aan de hand van de Landelijke monitor Studentenhuisvesting)

#### **Wat gaan de corporaties doen?**

**Woningcorporatie DUWO** is in de stad de belangrijkste partij als het gaat om studentenhuisvesting (waaronder voor internationale studenten). DUWO verhuurt in Deventer 596 studentenkamers-/woningen. Daarnaast zijn er particuliere verhuurders die woningen of kamers verhuren aan studenten. Om tijdig in te kunnen spelen op een veranderende huisvestingsvraag monitoren we vraag en aanbod met de onderwijsinstellingen en studentenhuisvesters.

DUWO zal jaarlijks de actuele woningmarkt cijfers vanuit de Landelijke monitor Studentenhuisvesting delen met de gemeente en aangeven wat dit betekent voor de gewenste studentenwoningvoorraad in Deventer. DUWO geeft aan dat de woningmarkt voor studenten in Deventer in balans is, daarom heeft zij de strategie om de studentenhuisvesting te optimaliseren. Hierbij zijn buiten de bouw van de Kop van de Handelskade van 88 vhe geen verdere plannen voor aankoop of bouw.

DUWO is in gesprek met andere corporaties voor de taakoverdracht van twee complexen (11vhe) IJsselstraat en Assenstraat. Daarnaast worden drie complexen uitgepand bij mutatie à 26 vhe (Polstraat, Papenstraat en Smedenstraat). Hiermee wordt het aanbod van studentenhuisvesting licht verlaagd, maar wordt het reguliere sociale huuraanbod verhoogd. Gezien een dalend aantal studenten, is de verwachting dat de woningmarkt voor studenten hiermee in balans blijft. Dit wordt, samen met gemeente en Saxion, getoetst aan de hand van de meest recente cijfers van de Landelijke monitor Studentenhuisvesting. Aanvullend doen Saxion studenten het najaar van 2024 in het kader van het StadsLab een onderzoek naar een (eventuele) mismatch tussen vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting. Zo nodig doen DUWO en de gemeente een gezamenlijk nader onderzoek naar de vraag en het aanbod aan studentenhuisvesting.

De woningen die worden uitgepand, worden verkocht met een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar en een anti-speculatiebeding van 5 jaar.

	2021 -2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 -2034	Totaal
DUWO			88					

### Wat de overige aanbieders doen

#### **Internationale studenten**

Saxion biedt internationale studenten huisvesting in hun pand aan de Diepenveenseweg, waar ruimte is voor 120 studenten. Aandachtspunt is de uitstroom van studenten wanneer zij klaar zijn met hun studie.

#### **Coschappers**

Daarnaast zijn er studenten die hun coschappen lopen in het Deventer Ziekenhuis. Dat zijn er per jaar ongeveer 200. Daarin wordt deels voorzien door de Stichting Studenten Huisvesting (SSH) Deventer, een stichting met als doel het huisvesten van coschappers, met onder andere 30 plekken aan de Rielerweg.

### Hoe kan de gemeente hieraan bijdragen?

De gemeente, DUWO en Saxion overleggen elk half jaar over vraag en aanbod aan studentenhuisvesting in Deventer. Waar nodig wordt extra onderzoek gedaan, bijvoorbeeld in Saxion-StadsLab-verband.

### **Kansen voor jongeren**

#### **Speerpunt**

- Met behulp van instrumentarium werken we aan het versterken van de kansen van jongeren en het maken een wooncarrière.
- We maken optimaal gebruik van de mogelijkheid om voorrang te geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding.

#### **Prestatie indicatoren**

- Slaagkansen
  - o Doel: Uitgangspunt is dat iedereen even veel kans en daarmee dezelfde positie heeft om een woning te vinden. Specifieke aandacht gaat daarbij uit naar de kansen jongeren.

### **Wat gaan de corporaties doen?**

**Woonbedrijf ieder1** heeft bepaalde complexen aangewezen als woningen specifiek gelabeld voor jongeren. De toewijzing van deze woningen gaat via loting, waardoor jongeren met relatief korte inschrijfduur kans maken op een sociale huurwoning.

Binnen het flexwoningproject Steenbrugge wordt een derde van de woningen toegewezen aan jongeren (starters) met lokale binding. Specifiek voor jongeren wil woonbedrijf ieder1 aan de slag met de ombouw van garageboxen naar woningen. Deze woningen zullen vooral geschikt zijn voor jongeren.

**Rentree** houdt bij ieder nieuwbouwcomplex rekening met de positie van de jongeren door een aandeel van de woningen te labelen als jongerenwoning, met bijbehorende huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Bij flexwoningen zal een deel van de woningen toegewezen worden aan de aangewezen doelgroep jongeren.

Rentree zet ook in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Zo worden er in 2024 voorbereidingen getroffen om in 2025 meer optimaal gebruik te maken van leegstaande kamers. Denk hierbij aan woningdelen (samen één woning delen), Kamers met aandacht (het toestaan van onderhuur van een leegstaande kamer voor uitstroom jeugdzorg) of kamergewijze verhuur voor verschillende doelgroepen. Ook wordt de mogelijkheid tot het splitsen van woningen verkend.

**Woonstichting de Marken** werkt met dorpsbinding. Dit houdt in dat maximaal 50% van de woningen in de dorpen met voorrang kunnen worden aangeboden aan woningzoekenden die al in het landelijke gebied wonen. Voor jongeren uit de dorpen betekent dit dat zij ondanks een korte inschrijfduur meer kans maken op een woning in hun buurt. Tevens wordt een derde van de flexwoningen in Diepenveen toegewezen aan jongeren. Daarnaast gaan we verkennen of het wenselijk is om voor jongeren met een leeftijdsgrens (bijv. –35) te werken, zoals we dat ook bij senioren doen.

### **Hoe kan de gemeente hieraan bijdragen?**

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om instrumentarium (bijv. Huisvestingverordening en zelfbewoningsplicht) in te zetten voor het versterken van de kansen van jongeren. Daarvoor bekijkt de gemeente in hoeverre het instrumentarium dat ze reeds inzet nog aansluit bij de doelen en opgaven van de geactualiseerde woonvisie. Zo nodig wordt dit aangepast of wordt nieuw instrumentarium ingezet.

### ***Woonwagens en kermisexploitanten***

**De Marken** heeft geen rol bij de Stichting Woonwagenbeheer Deventer. De Marken blijft het beheer van haar huidige bezit zelf uitvoeren. De Marken is bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen in de dorpen, maar daarbij wel afhankelijk om vanuit de gemeente te worden voorzien in passende grond.

Verdere afspraken over woonwagens worden separaat gemaakt door Stichting Woonwagenbeheer, De Marken en de gemeente.

## 2.2 Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen

We willen dat onze inwoners prettig in hun wijk of dorp kunnen wonen, zowel jong als oud. Dat Deventer een duurzame samenleving is waarin iedereen een plek heeft, kinderen veilig kunnen opgroeien, inwoners zich betrokken voelen en mensen gezond oud kunnen worden. We verwachten van onze inwoners dat ze zoveel mogelijk zelfredzaam zijn en naar vermogen meedoen in de samenleving. Een goede woning en woonomgeving met gelegenheid voor ontmoeting dragen daaraan bij en hebben een positief effect op het welzijn en de gezondheid van onze inwoners. Dit vraagt dat woonbuurten en openbare ruimte zo worden ingericht en onderhouden dat ze schoon, opgeruimd, veilig en toegankelijk zijn voor iedereen, waaraan mensen zich verbonden voelen en uitnodigen en inspireren tot meedoen, bewegen, ontspannen en ontmoeten.

### Speerpunten Woonvisie:

1. We hanteren het principe van de ongedeelde samenleving: een gemengde bevolkingssamenstelling en gevarieerd woningaanbod op wijk- en dorpsniveau. Daarbij hebben we aandacht voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen.
2. We willen dat onze oudere inwoners zoveel mogelijk met eigen regie langer zelfstandig kunnen wonen. Daarvoor brengen we zorg en begeleiding naar de bewoner. Ook zetten we in op bewustwording en verleiding tot doorstroming naar passende, levensloopbestendige woningen en woonomgevingen.
3. In onze wijken en dorpen vinden we noaberschap, ontmoeting, de sociale basis en sterke mantelzorgstructuren van belang. We willen (het opzetten van) informele netwerken in complexen en buurten dan ook faciliteren en ondersteunen. Onderdeel hiervan is het inzetten op een betere verbinding tussen informele zorg en formele zorg.
4. We zorgen ervoor dat het mogelijk is uit te stromen uit een beschermde woonvorm zodra deze stap vanuit het perspectief van de bewoner mogelijk is. We brengen daarvoor de zorg naar de inwoners toe en maken afspraken met partijen om dit mogelijk te maken. Ook zorg vanuit de eigen woning willen we faciliteren.
5. We willen goede huisvesting voor arbeidsmigranten die hier tijdelijk wonen realiseren conform het Plan van aanpak Arbeidsmigranten.
6. Voor mensen met onaangepast gedrag willen we met de corporaties zogenaamde maatwerkwoningen realiseren. Hierdoor geven we deze mensen ruimte aan de rand van de samenleving en in dorpen en wijken ontstaat meer rust voor andere bewoners.

#### *Accent van huurdersvertegenwoordigingen:*

*De woningnood is hoog in Deventer. Dit wordt nog eens versterkt door doelgroepen die niet via de reguliere weg, maar met voorrang toegang krijgen op de woningmarkt. Het betreft statushouders, bijzondere bemiddelingen en urgenten. Een te hoog aandeel niet reguliere woningtoewijzing kent risico's. Deze niet-reguliere toewijzingen zullen voor het overgrote deel onder de 1e aftoppingsgrens zitten, dus binnen die groep zullen de wachtlijsten veel langer worden. Het is niet duidelijk of er een soort bescherming voor de bestaande reguliere groep wachtenden is, zodat zij niet nog veel langer moeten wachten. Is een percentage reguliere en niet reguliere toewijzingen (bv 75 - 25) niet een duidelijker en vooral eerlijker systeem?*

## **Regulier woningzoekenden**

De positie van de regulier woningzoekenden (en daarmee het draagvlak voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met voorrang) staat onder druk. Daarom is het volgende afgesproken.

In de periode tussen 2025-2028 willen we bij woningtoewijzingen gedurende een jaar minimaal 2/3 verhuren aan regulier woningzoekenden. Tot 1/3 van het totale vrijkomende aanbod willen we inzetten ten behoeve van niet-reguliere toewijzingen. Dit houden we in beeld middels een halfjaarlijks te actualiseren woonbegroting. Op het moment dat het in een jaar niet haalbaar lijkt om 2/3 van de woningen regulier te verhuren, zoeken corporaties en gemeenten gezamenlijk naar andersoortige oplossingen.

Door omstandigheden kan het onoverkomelijk zijn dat een groter aandeel bijzondere toewijzingen nodig is. In dit soort situaties kan, na instemming van het BOW, onderbouwd en voor een specifieke periode worden afgeweken van bovengenoemde verdeling. In zo'n situatie mag het aandeel reguliere verhuringen nooit lager zijn dan 50%. In geval van tussentijdse wetwijzingen wordt afgewogen of de gestelde uitgangspunten houdbaar zijn.

### *Onderscheid reguliere en niet reguliere toewijzingen*

De niet-reguliere toewijzingen betreffen directe bemiddelingen, waarbij alleen de volgende labels onder de niet-reguliere toewijzingen vallen. Hieronder rekenen we ook de toewijzingen aan woningzoekenden met toegekende urgentie, omdat deze groep ook voorrang krijgt boven regulier woningzoekenden.

- Bijzondere bemiddeling (aan zorgpartijen (omklap)
- Overige bijzondere bemiddeling
- Tussenvoorziening (vanuit tussenvoorziening)
- Vergunninghouder
- Herstructurering (maximaal 1 verhuisbeweging, zie bijlage)
- Urgenten (sociaal, medisch en economisch)

Van de directe bemiddelingen, vallen de volgende labels onder de reguliere toewijzingen.

- Aangepaste woning
- Humanitas
- Nieuwbouw
- Verhuizing binnen complex
- Woningruil
- Woongroep
- Zorgwoning
- Woonwagen

## **Sociale samenhang in de wijk**

### **Speerpunt**

- **We hanteren het principe van de ongedeelde samenleving: een gemengde bevolkingssamenstelling en gevarieerd woningaanbod op wijk- en dorpsniveau. Daarbij hebben we aandacht voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen.**

Een van de belangrijk uitgangspunt is 'de ongedeelde en inclusieve samenleving'. Hiermee bedoelen we een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaal-economische status, op wijk- en dorpsniveau. Een samenleving waarin gelegenheid is voor ontmoeting en iedereen naar eigen

vermogen kan meedoen. Een gevarieerd woningaanbod op wijk- en dorpsniveau draagt daaraan bij en maakt het voor de inwoners mogelijk een wooncarrière in eigen dorp of wijk te maken.

*Accent van huurdersvertegenwoordiging:*

*Ook onderstreept het BAR ontmoeting tussen bewoners, zoals koffie-momenten in de wijken en buurtcentra die ervoor zorgen dat bewoners elkaar laagdrempelig kunnen ontmoeten.*

Bij **woonbedrijf ieder1** zijn we de buurten in beeld aan het brengen, waarbij we niet alleen naar de eigen bewoners kijken, maar ook naar stakeholders in de buurt, voorzieningen, draagkracht, etc. Op basis van het beeld dat we hebben van buurten kunnen we ook de huurprijzen differentiëren, zodat we de verschillende doelgroepen goed kunnen verdelen over de buurten en wijken.

Woonbedrijf ieder1 is in 2023 in samenwerking met Humanitas en Ludgerus gestart met de opzet van een zorgcirkel. Door het opzetten van zorgcirkels wordt door bewoners meer naar elkaar omgekeken waardoor minder welzijnsvragen terecht komen bij de zorgmedewerkers en het complex aantrekkelijker wordt voor senioren om naartoe te verhuizen. Binnen één van onze 11-hoogflats waar veel senioren wonen is ingezet op het versterken van de sociale structuur. De bewoners ondernemen nu meer activiteiten met elkaar en de jongere senioren kijken meer om naar de oudere senioren. Het plan is om in 2025 in meer complexen een zorgcirkel te ontwikkelen. De zorgcirkel is geen vaste blauwdruk maar wordt afgestemd op de behoefte van de bewoners. Woonbedrijf ieder1 heeft de ambitie om ieder jaar 2 zorgcirkels te ontwikkelen. Door de aanwezigheid van een zorgcirkel hopen we meer ouderen te verleiden om, vanuit de eengezinswoning, de stap te maken naar een geschikt appartement. Zorgcirkels hoeven niet alleen in appartementencomplexen ontwikkeld te worden, maar dit kan ook in woonbuurtjes met eengezinswoningen zijn waar veel senioren wonen.

**Rentree** heeft 'verbinden' als één van de pijlers voor het jaarplan 2025. Verbinden met huurders en verbinden van huurders. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan door de projecten 'Thuis in je portiek' en 'Koffie in de wijk'.

Rentree kent buurten waar veel van haar woningen zijn gegroepeerd. Deze woningen zijn veelal in dezelfde tijd gebouwd en zijn van hetzelfde type. Middels huurdifferentiatie proberen we hier verschillende doelgroepen te huisvesten.

Huisvesting van de groep bijzondere bemiddeling en vergunninghouders vindt gericht plaats. We houden hierbij zoveel mogelijk rekening met de draagkracht in de buurten. Probleem hierin is dat deze huurders een (zeer) laag inkomen hebben en daardoor aangewezen zijn op de goedkoopste woningen die meestal weer bij elkaar liggen. Op nieuwbouwlocaties wil Rentree graag (een deel van de) sociale nieuwbouwwoningen realiseren en hiermee bijdragen aan differentiatie in wijken en buurten. Hiervoor is de medewerking van de gemeente nodig.

Rentree ondersteunt buurtinitiatieven en kleine activiteiten aangedragen vanuit de buurt. Onze woonmakelaars maken wekelijks een buurtronde door hun wijken. Dit biedt gelegenheid om op een ongedwongen manier met de huurders in contact te komen.

Buurtinitiatieven en kleine activiteiten op initiatief van bewoners worden zoveel mogelijk gestimuleerd en indien mogelijk gefaciliteerd.

Rentree besteed aandacht aan de leefbaarheid in verschillende complexen via 'Thuis in je portiek'.

Rentree investeert in leefbaarheid door statushouders met een eerste huurcontract de training 'wonen' aan te bieden. Hierin worden verschillende aspecten van het (zelfstandig) wonen in Nederland behandeld.

**Woonstichting de Marken** voert intakegesprekken met nieuwe huurders om te beoordelen of ze goed in de buurt passen. Dit helpt ons bij het creëren van een draagkrachtige woonomgevingen waarin mensen naar elkaar omkijken. Daarnaast werken we met dorpsbinding, zodat bewoners wooncarrière kunnen maken in hun eigen dorp waar ze graag willen blijven wonen en een bijdrage leveren aan de sociale cohesie. Daarnaast werken we samen met verschillende partners op het gebied van leefbaarheid, sociale cohesie en problematiek achter de voordeur. We zetten actief in op het voorkomen van verergering van problemen zoals schulden en betalingsachterstanden.

**DUWO** heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen. Daarnaast heeft DUWO een apart potje om de klanttevredenheid te verhogen. Het budget is 5.420 euro voor Sociaal Beheer en 50.000 euro voor de verbetering van de klanttevredenheid. Dit budget betreft echter een totaal voor zowel de regio Amsterdam als Deventer.

### **Algemeen**

De corporaties in Deventer voeren een sociaal huurincasso-beleid. De afdeling huurincasso bewaakt de huurachterstanden zorgvuldig en treedt bij de eerste huurachterstand al gelijk in contact met de huurder. Op basis van maatwerk worden afspraken gemaakt om betaalproblemen zoveel mogelijk te voorkomen. Indien nodig wordt de huurder doorverwezen naar het BAD. Met de gemeente en de andere corporaties worden in het kader van de wet gemeentelijke schuldhelpverlening waar nodig nadere afspraken gemaakt over tijdige signalering en samenwerking, hiervoor vindt in 2024 een analyse plaats.

### **Hoe kan de gemeente hieraan bijdragen?**

Samen met de gemeente wijkvisies en uitvoeringsplannen opstellen voor de meest kwetsbare wijken en buurten in de gemeente Deventer. Concreet voorstel is de opstart van de wijkvisie voor het Rode Dorp in samenwerking met Rentree en woonbedrijf ieder1 en andere stakeholders die actief zijn in de wijk.

De doelstelling van de gemeente is dat iedereen in Deventer meetelt en naar vermogen mee kan doen. Daarom werkt de gemeente vanuit een breed palet van beleidsdomeinen aan projecten en programma's die bijdragen aan het welzijn van inwoners en de sociale samenhang in wijken en buurten versterken. Deventer wil veranderingen realiseren op wijkniveau of buurtniveau, waarbij de specifieke behoeften van de inwoners centraal staan. Dit vanuit de gedachte dat de inwoners in een dorp als Schalkhaar andere wensen en behoeften hebben dan de bewoners van een typisch stadse wijk. Maatwerk per dorp, wijk of buurt is dus essentieel.

Er wordt een omslag gemaakt van werken vanuit vaste structuren en vormen, naar werken vanuit behoeften en acties van inwoners uit de buurt. Met het project Toekomstbestendige wijken (2023) wordt per wijk gebouwd aan versterking van de sociale basisinfrastructuur, door een optimale verbinding tot stand te brengen tussen professionals, vrijwilligers en inwoners. Deze samenwerking in formele en informele netwerken richt zich op zorg, welzijn en ondersteuning die in de dorp, wijk of buurt actief zijn. Een voorbeeld hiervan is het project Wijkgenoot (spuk-dos-subsidie). Hierbij worden in de wijken Keizerslanden en Borgele de voorzorgcirkels (door)ontwikkeld.



## Ouderen

### Speerpunt

- We willen dat onze oudere inwoners zoveel mogelijk met eigen regie langer zelfstandig kunnen wonen. Daarvoor brengen we zorg en begeleiding naar de bewoner. Ook zetten we in op bewustwording en verleiding tot doorstroming naar passende, levensloopbestendige woningen en woonomgevingen.
- In onze wijken en dorpen vinden we noaberschap, ontmoeting, de sociale basis en sterke mantelzorgstructuren van belang. We willen (het opzetten van) informele netwerken in complexen en buurten dan ook faciliteren en ondersteunen. Onderdeel hiervan is het inzetten op een betere verbinding tussen informele zorg en formele zorg.

Net als in de rest van Nederland krijgt Deventer te maken met een sterke groei van het aantal ouderen. Daarnaast is sprake van extramuralisering. Inwoners worden niet langer toe geleid naar zorg in een instelling, maar de zorg wordt zoveel als mogelijk georganiseerd in de eigen omgeving van de inwoner. De (verpleeg)zorg zal dan in eigen huis geleverd worden. Er worden steeds meer innovatieve oplossingen geboden om het langer zelfstandig thuis wonen te faciliteren. Primair is dit de eigen verantwoordelijkheid van mensen. Wel willen wij hen hiervan bewust maken.

### Prestatie indicatoren

- Langer zelfstandig thuis wonen faciliteren
  - o Doel: voldoende woningen voor senioren (nabij zorgvoorzieningen) (zie ook h1)
  - o Doel: Bij nieuwbouw, transformatie, renovatie en onderhoudsprojecten wordt levensloopbestendigheid als een van de aandachtspunten, conform het WMO-convenant, meegenomen.
  - o Doel: Er zijn mogelijkheden voor senioren om door te stromen in hun eigen wijk en zij worden hierbij ondersteund.

### Wat gaan de corporaties doen?

**Woonbedrijf ieder1** vindt het belangrijk dat haar huurders goed geïnformeerd worden over het langer zelfstandig blijven wonen in een kleinere geschikte woning. In Zutphen wordt al een verhuiscoach ingezet en ook in de gemeente Deventer willen we samen optrekken om meer senioren te verleiden de stap naar een geschiktere woning te laten maken.

Woonbedrijf ieder1 is binnen de gemeente Deventer bezig met de aankoop van een complex. Het is de bedoeling dat dit complex met ongeveer 200 eenheden wordt omgezet naar een complex met geclusterde nultredenwoningen. Deze aantallen zijn nog niet verwerkt in deze prestatieafspraken.

**Rentree** heeft een seniorenadviseur in dienst die laagdrempelig haar oudere huurders bezoekt. Onderwerp van gesprek kan de huidige (woon)situatie zijn. Hierbij wordt integraal gekeken naar het heden en de toekomst. Ook met het oog op een eventueel veranderende woonbehoefte. Huurders worden geholpen op verschillende fronten, bijvoorbeeld hulp bij het inschrijven en reageren op woningen. Waar nodig bestaat de mogelijkheid om via directe bemiddeling een andere woning voor te dragen. In 2025 zal door Rentree meer samenwerking gezocht worden met zorgpartijen om zorg in eigen wijk meer aandacht te geven.

**Woonstichting De Marken** heeft een samenwerkingsovereenkomst met zorgpartij Carinova bij de Wissinkhof te Schalkhaar, Beukenhof en Sequoiahof te Diepeveen. De woningen in deze complexen, die nabij de zorgvoorzieningen liggen van Carinova, worden toegewezen op basis van de zorgvraag, waardoor we zorgvragen clusteren. Ook in Bathmen heeft de Marken een soortgelijke overeenkomst

zorgpartij 't Dijkhuis, waarbij woningen rondom het Dijkhuis met voorrang worden aangeboden aan mensen met een zorgvraag. Samen met de gemeente en andere corporaties bekijken we de resultaten en onderzoeken we of we de komende jaren meer van dit soort samenwerkingen kunnen opzetten.

Daarnaast gaan we in 2025 actief aan de slag met senioren die de wens hebben om door te stromen naar een meer passende woning. We richten ons specifiek op degenen die in een grote eengezinswoning wonen. Ons doel is om hen te helpen verhuizen naar levensloopbestendige woningen in hun eigen buurt.

Vanuit het perspectief van de vergrijzing is voor **Woonzorg Nederland** de zorgzame buurt van belang. Daaronder verstaan we een buurt waar ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, door inzet op 'collectieve preventie' in de vorm van een sociale wijkstructuur met in elk geval de elementen ontmoeten, voorzorgcirkels en verbinden van jong en oud. Komende periode gaat bijzondere aandacht uit naar Keizerslanden en Borgele, waar we hierop gericht inzetten rond De Bloemendal en rond Humanitas.

## **Aandachtsgroepen**

### **Speerpunt**

- **We zorgen ervoor dat het mogelijk is uit te stromen uit een beschermde woonvorm zodra deze stap vanuit het perspectief van de bewoner mogelijk is. We brengen daarvoor de zorg naar de inwoners toe en maken afspraken met partijen om dit mogelijk te maken. Ook zorg vanuit de eigen woning willen we faciliteren.**

### **Prestatie indicatoren**

- Huisvesting aandachtsgroepen

Doel: aandachtsgroepen worden door corporaties gehuisvest binnen een redelijke termijn

### **Wat doen we samen?**

Gezamenlijk opstellen woonbegroting waarin we kijken naar de verdeling van woningen van de verschillende (aandachts)groepen en kansen voor regulier woningzoekenden. Eventueel aandeel benoemen als maximaal percentage voor aandachtsgroepen (evt. specifiek voor bepaalde wijken of buurten).

### **Wat gaan de corporaties doen?**

#### **a. Uitstroom beschermd wonen/maatschappelijke opvang**

Uitgangspunt is dat we zorgen voor maatschappelijke opvang (MO), bemoeizorg en beschermd wonen voor wie dat nodig heeft en dat we het mogelijk maken dat mensen op ieder moment zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. Dit betekent dat we samen met partijen die betrokken zijn bij wonen, zorg en dagbesteding goede afspraken willen maken om zelfstandig wonen en functioneren in de wijk mogelijk te maken.

Afspraken met betrekking tot 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. Het quotum blijft voorsnog 48 bemiddelingen volgens de verdeelsleutel:

- woonbedrijf ieder1: 61%
- Rentree: 30%
- De Marken: 9%

Jaarlijks vindt een evaluatie plaats en wordt indien nodig bijgestuurd.

De gemeente en de corporaties zijn in overleg over de aanpak en rondom Housing First. De ambitie vanuit de gemeente is een team op te zetten voor (jong)volwassen dakloze mensen met meervoudige problemen, nu voornamelijk verblijvend in de MO of zonder vaste woon- en verblijfplaats. De plekken die met Housing First worden ingevuld, vallen binnen het hierboven beschreven quotum voor bijzondere bemiddelingen. De verwachting is dat voor Deventer met 10 woningen aan de behoefte voldaan wordt.

#### **b. Statushouders**

Statushouders spreiden we idealiter over de stad, wijken en dorpen om zo participatie en integratie te bevorderen. Een groot deel van de statushouders is alleenstaand, een deel van hen vraagt ook weer gezinshereniging aan. Daarnaast is er behoefte aan (studenten)woonruimte voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV).

We willen flexibel kunnen inspelen op de huisvestingsvraag vanuit vergunninghouders en de uitstroom uit beschermd wonen.

Corporaties dragen bij aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders volgens verdeelsleutel:

- woonbedrijf ieder1: 61%
- Rentree: 30%
- De Marken: 9%

De druk op de woningmarkt is groot. Afhankelijk van het aantal mutaties en creatieve oplossingen in samenwerking met andere partijen waaronder de gemeente zijn corporaties in staat de taakstelling te realiseren. Het thema huisvesten statushouders heeft extra aandacht gekregen mede n.a.v. het niet behalen van de taakstelling en de in de loop der jaren steeds hogere taakstelling. De corporaties vragen de gemeente onder andere flexibel om te gaan met mogelijkheden van kamerbewoning en het niet hanteren van de kostendelernorm bij woningdelen door meerdere alleenstaande vergunninghouders.

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** zal in 2025 studerende vergunninghouders huisvesten. De begeleiding valt onder de verantwoordelijkheid van de verantwoordelijke organisatie, ook als de studie is gestaakt. Na staking van de studie is er met de gemeente en andere corporaties afgesproken de statushouders doorstromen naar reguliere sociale huisvesting van andere corporaties. In de periode 2026-2029 zal DUWO studerende vergunninghouders blijven huisvesten, de exacte aantallen zijn afhankelijk van aanbod door de diverse partijen.

Naast DUWO is ook **Woonzorg Nederland** bereid waar mogelijk oudere statushouders te huisvesten en zo bij te dragen aan de taakstelling.

Binnen de taakstelling voor statushouders wordt door de corporaties gekeken naar de mogelijkheid voor huisvesting voor minderjarige statushouders (AMV'ers). Momenteel worden in een locatie van **woonbedrijf ieder1** (Het Vlier) 18 AMV'ers gehuisvest. Samen met SU International wordt gekeken of we het aantal plekken op het Vlier kunnen uitbreiden naar 22 om zo op deze geschikte locatie meer AMV'ers te kunnen huisvesten.

### **c. Urgente woningzoekenden**

Binnen Woonkeusverband zijn afspraken gemaakt over het verkrijgen van voorrang door middel van een urgentie.

Bemiddeling voor mantelzorg geschiedt op basis van maatwerk.

### **d. Herstructureringsurgenten**

Voor het grootste herstructureringsproject binnen de gemeente Deventer, Ludgeruskwartier, zijn door **woonbedrijf ieder1** in 2024 en worden in 2025 urgenties verleend aan de huurders die de stap willen maken naar een andere woning. Om ervoor te zorgen dat de druk op de woningmarkt gelijkmatig wordt verdeeld, zijn (al voor ingang van het sociaal plan) in 2024 de eerste huishoudens al verhuisd m.b.v. een herstructureringsurgentie. In 2025 verwachten we dat ongeveer 30 huishoudens de stap vanuit het Ludgeruskwartier gaan maken met een herstructureringsurgentie.

## **Overige woonvoorzieningen**

### **(Kwetsbare) jongeren**

Specifieke opgave is betaalbare woonruimte voor jongeren die aangewezen zijn op het huursegment onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47).

### **Prestatie indicatoren**

Doel: Geen dak- of thuisloze jongeren in de gemeente Deventer

### **Wat gaan de corporaties doen?**

- Voldoende beschikbaarheid betaalbare woningen voor (kwetsbare) jongeren. Bijv. Powerhouses.
- Doorstroming niet meer studerende statushouders (einde campuscontract)
- Woningtoewijzing via loting.

Vanuit **woonbedrijf ieder1** wordt in samenwerking met de coalitie Powerhouses nog steeds gewerkt aan de realisatie van meer locaties. In 2024 is de werkwijze geëvalueerd, is in samenwerking met Konnected, Humanitas en de gemeente Deventer een handelingskader opgesteld en is structurele financiering van de begeleiding georganiseerd. In 2025 willen we nog 14 plekken realiseren voor Powerhousejongeren in gemeente Deventer.

### **Hoe kan de gemeente hieraan bijdragen?**

De gemeente heeft in 2024 een manier gevonden waardoor structureel de woonbegeleiding van de jongeren die in de Powerhouses wonen bekostigd kan worden. In 2025 wordt de begeleiding van de jongeren in de Powerhouses gefinancierd door de gemeente. De gemeente neemt deel aan projectgroep- en stuurgroepoverleggen rondom Powerhouses.

### **Jeugdigen tussen 6 en 12 jaar**

Er is behoefte aan passende woonvoorzieningen voor jeugdigen tussen 6 en 12 jaar. Deze jeugdigen willen we zoveel mogelijk regulier in een wijk laten wonen, met bijvoorbeeld een gezinsouder. Voor de ontwikkeling van concepten als gezinshuizen of leefgroepen is het nodig om goede afspraken te maken met de woningbouwcorporaties, om zo passende locaties te vinden.

### **Maatwerkwoningen**

- **Voor mensen met onaangepast gedrag willen we met de corporaties zogenaamde maatwerkwoningen realiseren. Hierdoor geven we deze mensen ruimte aan de rand van de samenleving en in dorpen en wijken ontstaat meer rust voor andere bewoners.**

In samenwerking met de gemeente en de andere corporaties gaat woonbedrijf ieder1 in 2025 verder met de verdere ontwikkeling van een plan voor een onvoorwaardelijke woonvorm (Skaeve Huse). De rolverdeling tussen de verschillende partijen, financiering en de keuze voor een locatie zijn onderwerpen die verder worden onderzocht in 2025.

## 2.3 Duurzaam wonen

De duurzaamheidsopgave is voor Deventer een belangrijke integrale opgave voor de komende decennia. We willen serieuze stappen zetten om te komen tot een duurzame woningvoorraad, een zuinige en duurzaam opgewekte energievoorziening, een circulaire economie en een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving waarbij de ecologische kernkwaliteiten geborgd zijn, en die ingericht is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Voor nieuw- en verbouw willen we zoveel mogelijk toewerken naar woningen die integraal duurzaam zijn, zodat een stapeling van duurzaamheidseisen per project wordt voorkomen. Voor verschillende duurzaamheidsaspecten hebben we de ambitie om verder te gaan dan de wettelijke vereisten, zolang de beschikbaarheid en betaalbaarheid hiermee niet in het geding komt.

### **Speerpunten Woonvisie:**

- 1. We zetten in op de verdere verduurzaming van de bestaande voorraad door uitwerking en uitvoering van de energievisie en transitievisie warmte. We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid, bewustwording en leefbaarheid en streven er daarbij naar om bij één ingreep meerdere doelen tegelijkertijd mee te nemen (werk met werk maken).**
- 2. We werken met de corporaties en andere partners naar een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad.**
- 3. Bij bouwen in de bestaande bebouwde omgeving willen we in ontwerp en uitvoering rekening houden met spelen, stedelijk groen, groen-blauwe structuren en verkeer en parkeren.**
- 4. Bij ontwerp wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie.**
- 5. We hanteren gemeentelijke doelstellingen voor circulariteit in ontwerp en realisatie, zodat de landelijke doelen voor 2030 en 2050 in Deventer binnen handbereik komen.**
- 6. We hanteren natuurinclusief bouwen (NIB) bij ontwikkelingen en ingrepen.**
- 7. We streven naar een integrale benadering tussen duurzaamheidsdoelen en woningbouwopgaven.**

## Energietransitie

### Speerpunt

- We zetten in op de verdere verduurzaming van de bestaande voorraad door uitwerking en uitvoering van de energievisie en transitievisie warmte. We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid, bewustwording en leefbaarheid en streven daarbij naar het maken van werk met werk.
- We werken met de corporaties en andere partners naar een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad.

- In het samenwerkingsverband FBW wordt elke twee jaar een programmaplan opgesteld waarin woonbedrijf Ieder1, Rentreë, de Marken en Eigenbouw samen met de gemeente en Enexis plannen concretiseert waarmee we toewerken naar de doelstellingen voor 2030 en uiteindelijk 2050. We werken onder andere aan:
  - Een gedeelde investeringsplanning waarmee we investeringen van verschillende partijen zo slim mogelijk combineren.
  - Samenwerking in Wijk en Dorps uitvoeringsplannen
  - Gezamenlijke kennisontwikkeling
- Bijdrage corporaties aan energielastenreductie, verduurzaming bezit. Aanpak woningen met energielabels E, F en G voor eind van 2028.
- Benutten kansen particuliere woningen aan te laten haken op de aanpak van het sociaal bezit.
- Waar mogelijk toewerken naar de ENG norm (Energie Neutrale Gebouwen) in de nieuwbouwprojecten.
- Innovatie en investeren in goede isolatie en een laag energieverbruik.
- Samenwerking bij uitdaging netcongestieproblematiek:
  - Corporaties en gemeente leveren samen input op de planning netverzwaring van Enexis via het samenwerkingsverband FBW.
  - Corporaties denken actief mee over locaties voor extra transformatoren in de bestaande gebouwde omgeving.
  - In nieuwe woonwijken verkennen we of een bijdrage kan worden geleverd aan nieuwe woonconcepten, zoals netneutrale wijken en balanswijken.

**Woonbedrijf Ieder1** heeft de doelstelling behaald om de voorraad sociale huurwoningen op gemiddeld label B te hebben. We zitten in de afrondende fase van het verbeteren van onze laatste woningen met een E, F of G-label. In 2025 worden de volgende projecten uitgevoerd om de woningvoorraad verder te verduurzamen:

- Nieuwbouw: 48 woningen
- Planmatig onderhoud: 450 woningen
- Woningverbetering: 350 woningen

Ook in 2025 worden zonnepanelen complexmatig aangebracht. De focus van woonbedrijf Ieder1 heeft tot vorig jaar gelegen op het isoleren van woningen, waarna de opwek aangepakt kon worden (volgens trias energetica).

We kennen geen grote vocht- en schimmelproblematiek. Daar waar er wel sprake van is van vocht en schimmel laten we bouwfysisch onderzoek uitvoeren en wordt de problematiek met een maatwerkoplossing aangepakt.

In 2025 willen we een deel van onze huurders met een slimme meter voorzien van een energiedisplay. Hierop kan de bewoner real-time het energieverbruik van de woning zien. Hierdoor

wordt de bewustwording vergroot. Onderzoek laat zien dat bewoners met een energiedisplay gemiddeld 5 tot 10% minder energie verbruiken dan dat ze deden in de periode voordat zij het display in huis hadden.

**Rentree** heeft begin 2021 gemiddeld label B bereikt. Met de Grote Aanpakken in 2025, nieuwbouw en planmatig onderhoud wordt de woningvoorraad nog verder verduurzaamd. Doelstellingen 2025:

- Nieuwbouw: 81 woningen
- Grote Aanpak: 330 woningen
- Basisisolatie: 238 woningen

Wooncomfort wordt mede bereikt door het isoleren van woningen. Jaarlijks voert Rentree Grote Aanpakken uit waarvan energetische maatregelen een groot onderdeel vormen, zo ook in 2025 en de jaren daarna. Door deze aanpak voldoen we al enkele jaren aan het gemiddeld label B van onze woningen.

Alle woningen met (D-) E-, F-, G-labels worden energetisch aangepakt. Het doel is om deze lage labels versneld uit te faseren, uiterlijk in 2026 in plaats van 2028.

We werken verder aan de uitrol van zonnepanelen in onze hele voorraad. Huurders van woningen die geschikt zijn voor zonnepanelen krijgen een aanbod. Ook in 2025 benaderen we hiervoor bewoners in verschillende wijken. Het streven is om eind 2025 45% van onze woningvoorraad voorzien te hebben van zonnepanelen. Hierbij lopen we echter wel tegen de onrust rondom het afschaffen van de salderingsregeling aan.

Daar waar we lid zijn van een VvE zetten we verduurzaming van het bezit op de agenda.

Rentree heeft geen complete loden drinkwaterleidingen in haar bezit. Incidenteel kan er nog een stukje loden leiding zitten. Dit wordt bij mutatie, interieurvernieuwing of een reparatieverzoek vervangen.

We kennen geen grote vocht- en schimmelproblematiek. Daar waar er wel sprake van is pakken we dit serieus op. We laten een bouwfysisch onderzoek uitvoeren aan de hand waarvan we een plan van aanpak opstellen.

Wij weten in welke woningen gebouw-gebonden asbest aanwezig is. Al onze woningen hebben een asbestkaart in de meterkast waar mogelijke aanwezigheid van asbest op is aangegeven. Voor de Grote Aanpak projecten, maar ook bij interieurvernieuwingen of op advies van onze onderhoudspartners worden er inventarisaties en eventuele saneringen uitgevoerd. Hiervoor reserveren we jaarlijks een budget.

**Woonstichting de Marken** heeft haar bezit sinds 2017 op gemiddeld label B. We verduurzamen onze woningen langs een tweetal lijnen; een planmatige aanpak in bewoonde staat en bij mutatie. Bij de planmatige aanpak richten we ons op het isoleren van de buitenschil bij groot onderhoud en renovatie bij circa 30 – 45 woningen per jaar. We faseren de woningen met label E, F en G in 2028 uit en daarbovenop is het onze ambitie om woningen met label C en D ook zoveel mogelijk uit te faseren tot 2030. We vragen, met het oog op betaalbaarheid, geen huurverhoging meer voor het isoleren van woningen. We plaatsen bij groot onderhoud en renovatie zonnepanelen en daarnaast plaatsen we per jaar zonnepanelen op circa 100 woningen die de komende 20 jaar niet voor groot onderhoud of renovatie aan het dak in aanmerking komen. We vragen een vergoeding die de kosten dekt en laten de besparing op de energiekosten landen bij onze huurders. Dit helpt om de betaalbaarheid van woonlasten omlaag te brengen. Bij mutatie isoleren we waar nodig de begane grond vloeren en vervangen we waar nodig niet geïsoleerde beglazing. Dit is ook het moment



waarop we indien nodig badkamers, keukens, toiletten en CV installaties vervangen bij einde technische levensduur.

**DUWO** onderhoudt haar woningen naar behoren. Waar mogelijk/ verstandig worden in het onderhoud no-regret maatregelen voor duurzaamheid meegenomen (bijvoorbeeld isolerende maatregelen, PV panelen en kookgas verwijderen). In de periode 2026-2029 zal DUWO haar onderhoudsbeleid moderniseren waarmee een meer efficiënter en doelmatiger onderhoudsbeleid tot stand komt.

DUWO voert in 2025 een aantal renovatie- en verbeterprojecten uit en werkt aan de voorbereiding van een aantal projecten, waarbij Fortuinhof naar verwachting in 2025/2026 wordt opgeleverd. Voor 2027 en later staan conceptueel zes renovatie- en verbeterprojecten op de planning, met in totaal 226 vhe. 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.

**Woonzorg Nederland** heeft in de gemeente Deventer in de praktijk geen energielabels meer van D of hoger. In het complex De Bloemendal zijn cf. meting 2020 echter nog wel label D en E woningen. Het complex is in 2023 echter verduurzaamd en de nieuwe labels zijn aangevraagd. Deze zijn op dit moment nog niet verwerkt.

### ***Klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusiviteit***

#### **Speerpunt**

- **Bij ontwerp wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie.**
  - **We hanteren gemeentelijke doelstellingen voor circulariteit in ontwerp en realisatie, zodat de landelijke doelen voor 2030 en 2050 in Deventer binnen handbereik komen.**
  - **We hanteren natuurinclusief bouwen (NIB) bij ontwikkelingen en ingrepen.**
- Klimaatadaptief inrichten woningen en woonomgevingen. Bij het ontwerp voor nieuwbouw al rekening met klimaatadaptatie houden
  - Afkoppelen van het hemelwater van het gemengde rioolstelsel en het vergroenen van tuinen, daken en gevels
  - stimuleren van (groepen) bewoners om klimaatadaptieve keuzes te maken.
  - Samenwerking om klimaatadaptatie in de buitenruimtes op elkaar aan te laten sluiten.

Bij geplande verbouwingen/renovaties van bestaand vastgoed bekijkt de corporatie de mogelijkheden om klimaatadaptatie op het vlak van wateroverlast, droogte en hitte tijdens de werkzaamheden op te pakken als koppelkans. De mogelijkheden voor het afkoppelen van dakoppervlak van de gemengde riolering, het aanbrengen van zonwering, en het verlagen van groenstroken worden nagelopen. Hierbij kan de gemeente op verzoek adviseren. Wanneer er gemeentelijke werkzaamheden zijn in de directe omgeving van vastgoed van de corporatie, kijken gemeente en corporatie gezamenlijk of er koppelkansen zijn voor klimaatadaptatie op het vlak van wateroverlast, droogte en hitte.

Bij bestaande grote woningcomplexen en aaneengesloten corporatiewoningen wordt er door de corporatie gekeken welke klimaatadaptatie mogelijkheden er autonoom zouden kunnen worden genomen, zonder dat er sprake is van aansluiten bij een verbouwing of renovatie. De mogelijkheden voor het afkoppelen van dakoppervlak van de gemengde riolering, het eventueel aanbrengen van zonwering, en het verlagen van groenstroken worden nagelopen. Hierbij kan de gemeente op verzoek adviseren.

### Concrete doelen klimaatadaptatie

- Procesafspraken: jaarlijks wordt de lijst met te renoveren gebouwen van corporaties gezamenlijk doorgenomen met een adviseur op het vlak van water/klimaatadaptatie van de gemeente, om de mogelijkheden van klimaatadaptatie in en rond de gebouwen in kaart te brengen zowel als de koppelkansen met openbaar gebied rondom deze gebouwen.
- De corporaties brengen voor 2027 in kaart welke klimaatadaptatiemaatregelen meegenomen zouden kunnen worden bij klein onderhoud en/of bij mutaties. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan:
  - Onttegenen van (een deel van) tuinen
  - Vervangen van schuttingen door heggen
  - Afkoppelen van regenpijpen
  - Plaatsen van infiltratievoorzieningen in de tuinen van huurders
- Vanaf 2028 wordt bij tenminste 50% van de gebouwen die worden gerenoveerd, en die nog waren aangesloten op het gemengde riool, tenminste een deel van het hemelwater afgekoppeld. Het hangt van de mogelijkheden van elk gebouw en de omringende inrichting ervan af welk percentage van het hemelwater van een af te koppelen gebouw van het gemengde riool kan worden afgehaald, hiervoor wordt maatwerk toegepast.

### Hoe kan de gemeente hieraan bijdragen?

- De openbare ruimte rondom corporatiewoningen is vaak in eigendom en beheer van de gemeente. Bij renovatie- en herstructureringsprojecten onderzoekt de gemeente de kansen voor klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte.
- De gemeente kijkt samen met de corporaties naar eventuele subsidiemogelijkheden rondom klimaatadaptatie.
- De gemeente is beschikbaar voor advies over maatregelen, met name die maatregelen die mogelijk ook de openbare ruimte raken (afkoppelen, verlagen groenstroken, vergroening, omgang met verharding).
- De gemeente ondersteunt actief huurdersinitiatieven en corporaties voor het klimaatbestendig maken van de directe woonomgeving, zoals geveltuinen, groene daken, afkoppelen hemelwater en inzet regentonnen.

### ***Circulair en biobased bouwen***

Stap voor stap werken we samen richting een samenleving waarin we niet meer grondstoffen van de planeet gebruiken dan zij aankan: een circulaire samenleving. Zo dragen we bij aan een leefbare planeet voor de volgende generaties. In 2024 heeft de raad de Visie Deventer Circulair vastgesteld waarin de ambitie staat dat we toewerken naar 50% circulair in 2030.

Woningbouw heeft hierbij een grote impact. De impact van de inzet van woningcorporaties is dan ook groot. In 2025 formuleren we samen de KPI's en de bijbehorende doelen en stappen om te komen tot 50% circulair wonen, renoveren en bouwen in 2030. Tegelijkertijd benutten we de kansen die leiden tot meer circulariteit:

1. We overwegen deelname aan relevante deals en convenanten;
2. Bij geplande en te plannen projecten (nieuwbouw/verbouwingen/renovaties) onderzoeken de corporaties de volgende mogelijkheden: in welke mate
  - A. kunnen woningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad? Optoppen, splitsen etc.;
  - B. kunnen de te verwijderen materialen hergebruikt worden in een eigen project, danwel afgevoerd naar een afnemer die de materialen een tweede leven geeft (refurbish, reuse, recycle);

- C. zijn er secundaire (recycled) materialen / refurbished & reuse producten beschikbaar om toe te passen in het project;
- D. zijn er biobased materialen beschikbaar om toe te passen (bijvoorbeeld biobased isolatiemateriaal).

### ***Ecologie en natuurinclusief bouwen***

- Werkwijze Natuurinclusief Bouwen wordt gehanteerd.
- We verwachten bij ingrepen waaronder nieuwbouw, isolatie en renovatie dat aan de beschermingsvereisten wordt voldaan.

## Samenwerking en overleg

Bestuurlijk overleg Wonen (BOW), 5 x per jaar\*

*\*DUWO en Woonzorg Nederland nemen deel aan het BOW in Deventer wanneer de inhoud van de agenda daartoe aanleiding geeft.*

Bestuurlijk overleg FBW (incl. circulair)

Bestuurlijk overleg Flexwonen

Bestuurlijk overleg Wonen, zorg en veiligheid (wordt opnieuw opgestart)

Werkgroep Wonen, 1 x per maand

Taakstellingsoverleg

Uitstroom via BZT      Op basis van behoefte

Casusoverleg extreem woonoverlast;  
Hygiënische probleemuishoudens (HPH);  
Ontruimingsoverleg – convenant blijven wonen.

Platform Wonen Deventer