Prestatieafspraken Deventer 2027

Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente



‘Samen bouwen aan goed wonen’

Inhoudsopgave

Inleiding 3
1. Veiligheid in de wijk 4
2. Voldoende, betaalbaar en divers 7
2.1 Betaalbaarheid 7
2.2 Nieuwbouw 10
2.3 Spreiding sociale huur over de wijken 14
2.4 Woningen geschikt voor ouderen 15
2.5 Huisvesting studenten 17
3. Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen 19
3.1 Regulier woningzoekenden 21
3.2 Doelgroepen en wonen met zorg 21
4. Duurzaam wonen 24
4.1 Fossielvrij en betaalbaar wonen 24
4.2 Klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusiviteit 27
Bijlage 1. Onderscheid reguliere en niet reguliere toewijzingen 30

Inleiding

Voor u ligt het document met de prestatieafspraken 2027 tussen de gemeente Deventer, de Deventer woningcorporaties (Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, Woonzorg Nederland en DUWO) en de huurdersorganisaties. Hierin hebben we samen vastgelegd hoe we ons het komend jaar inzetten voor voldoende, betaalbare en passende woningen in Deventer.

Deze afspraken sluiten aan bij de Woonvisie (2024) van de gemeente Deventer en de kaders van de Woningwet. Ze vormen de basis voor samenwerking tussen partijen die zich dagelijks inzetten voor goed en betaalbaar wonen in de gemeente. Waar nodig wordt in de prestatieafspraken al verwezen naar de (ontwerp) Omgevingsvisie van de gemeente Deventer die naar verwachting in december 2026 wordt vastgesteld.

Het document is opgebouwd rond een aantal hoofdthema's. Per thema leest u welke concrete acties de corporaties en gemeente – samen of individueel – oppakken. Voor 2027 hebben we samen gekozen voor een extra focus op het thema "veiligheid in de wijk". Dit thema verdient dit jaar volgens alle betrokken partijen extra aandacht en dus een eigen plek in deze afspraken.

Vanuit de werkgroep Wonen worden acties uitgezet om afspraken te realiseren of bij te sturen waar nodig. Rond de zomer wordt een tussenevaluatie opgesteld. De voortgang van de afspraken wordt bewaakt in het Bestuurlijk Overleg Wonen. Eventuele afwijkingen worden daar besproken.

Na afloop van het afsprakenjaar stellen de corporaties en de gemeente gezamenlijk een verantwoording op. De voortgang wordt daarbij inzichtelijk gemaakt aan de hand van een stoplichtmodel (groen = gerealiseerd, oranje = deels gerealiseerd, rood = niet gerealiseerd). Deze verantwoording wordt na afloop van het jaar gezamenlijk met de huurdersvertegenwoordiging besproken en gedeeld met het college.

1. Veiligheid in de wijk

Veiligheid in de wijk is voor 2027 door alle betrokken partijen – gemeente, corporaties en huurdersorganisaties – gezamenlijk gekozen als kernthema binnen de prestatieafspraken.

Op 1 juli hebben de betrokken partijen deelgenomen aan een themadag in het kader van Veiligheid in de wijk. Tijdens deze themadag hebben de deelnemers gezamenlijk verkend wat nodig is om wijken prettig, veilig en leefbaar te houden.

De opbrengst van de themadag laat zich samenvatten in zes samenhangende thema's. Als eerste werd het belang van sociale cohesie en gemeenschapsvorming benadrukt, waarbij ontmoeting en onderlinge betrokkenheid worden gezien als belangrijke basis. Daarnaast werd gewezen op de noodzaak van goed contact met de bewoners, waarbij zichtbaarheid, vertrouwen en laagdrempelige communicatie centraal staan. Integrale samenwerking werd als derde thema naar voren gebracht, waarbij benadrukt werd dat veiligheids- en leefbaarheidsvraagstukken gezamenlijk moeten worden opgepakt door gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en andere partners.

Ook zien de betrokken partijen kansen in het beter benutten van data en signalen uit de wijk, zodat ontwikkelingen eerder worden gesignaleerd en aanpak gericht ingezet kan worden. Het stimuleren van kleinschalige bewonersinitiatieven werd eveneens veel benoemd, omdat deze initiatieven bijdragen aan onderlinge verbondenheid en veiligheidsgevoel. Tot slot werd benadrukt dat fysieke ontwikkelingen en veiligheid sterk met elkaar verbonden zijn, waardoor leefbaarheid en sociale ontmoeting onderdeel moeten zijn bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten.

Onderstaande aandachtspunten vormen een uitwerking van deze zes thema's.

Wie:	**Hier zetten we op in**
	Investeer in sociale cohesie en gemeenschapsvorming
Woonzorg	Woonzorg heeft in het complex De Bloemendal een zogenaamd concept genaamd Buurtgoud. Dit concept draait om het faciliteren van waardevolle ontmoetingen en verbindingen tussen buurtgenoten. De ontmoetingsruimte bij De Bloemendal staat open voor mensen vanuit de wijk en wordt gerund door Stichting De Buurtbrouwerij in combinatie met bewoners, vrijwilligers en scholieren. De ontmoetingsruimte kan fungeren als een laagdrempelige plek waar bewoners en buurtgenoten elkaar kunnen ontmoeten, initiatieven ontwikkelen en activiteiten organiseren. Daarmee draagt de ruimte bij aan het versterken van sociale verbinding, participatie, onderlinge betrokkenheid en naar elkaar omkijken. Onder het motto een onsje welzijn, scheelt een kilo zorg.
Rentree	Rentree heeft bij het onlangs opgeleverde nieuwbouwcomplex Hof van Sluiswijk een ontmoetingsruimte gerealiseerd die zowel beschikbaar is voor bewoners van het complex, als voor buurtbewoners. Deze ruimte biedt kansen om ontmoetingen en

	bewonersinitiatieven te faciliteren en stimuleren. Het Stadslab werkt aan een invulling voor het gemeenschappelijk gebruik van deze ruimte.
	Meer en beter contact met bewoners
De Marken	In 2027 wil De Marken onderzoeken of zij samen met partners in de wijk een aantal 'Koffie in de wijk'-momenten kan organiseren om in gesprek te gaan over leefbaarheid en veiligheid in hun wijk.
Gemeente	Met het project duidelijke taal, overheidsbrede dienstverlening (zoals de antwoordbalie) en inzetten op pro-actieve dienstverlening proberen we de overheid zo toegankelijk mogelijk te maken en de afstand tussen inwoner en overheid te verkleinen.
Woonzorg	Bij Woonzorg vinden we het belangrijk om dicht in contact te staan met onze bewoners. Dit doen we door middel van bewonersconsulenten die het aanspreekpunt zijn op de complexen, spreekuren draaien en veelal ook meerdere dagen op de complexen aanwezig aan het werk zijn. Veelal in samenwerking met bewonerscommissies vindt er jaarlijks een bijeenkomst plaats, waar men met elkaar in gesprek gaat over de situatie in het complex. Ook stuurt Woonzorg periodiek enquêtes naar bewoners uit, waarin zij aan kunnen geven in hoeverre zij tevreden zijn over hun woning/complex/leefomgeving.
	Integrale samenwerking rondom veiligheid
Gezamenlijk	De corporaties zijn aanwezig bij signaleringsoverleggen over woonoverlast, HPH, ontruiming met netwerkpartners, zoals handhaving en politie.
Gezamenlijk	De gemeente stelt in samenwerking met de partijen een nieuw integraal convenant op voor de overleggen over woonoverlast, HPH, ontruiming.
Gemeente, ieder1 en Rentree	In de buurtvisie/agenda van het Rode Dorp zijn enkele aanbevelingen opgenomen die kunnen bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Deze aanbevelingen sluiten aan bij de ambitie om problemen vroegtijdig te signaleren, sociale cohesie te versterken en de veerkracht van de wijk te vergroten. Partijen gaan met elkaar in gesprek en maken afspraken over de uitvoering van de buurtvisie/agenda.
	Beter gebruik maken van data en signalen uit de wijk
Gemeente en corporaties	We organiseren een bijeenkomst waarbij de verschillende partijen elkaar laten zien welke data ze gebruiken om zicht te houden op

	de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken om hieruit van elkaar te leren en waar mogelijk data met elkaar te koppelen.
Rentree	Rentree heeft in 2026 een app ontwikkeld waarmee alle bezit geschouwd wordt. De aandachtspunten die hieruit naar voren komen zullen onder meer in 2027 worden opgepakt. Hierbij kan gedacht worden aan de achterpaden, algemene verlichting, veiligheidsgevoel in de portieken, etc.
ieder1	Ieder1 wil meer sturen op fysieke preventie. Hierbij worden aandachtspunten tijdens aanwezigheid in de wijk genoteerd op opgepakt. Zodat bijvoorbeeld verlichting, kapotte sloten hersteld kunnen worden voordat er een melding van gemaakt wordt. Hiermee kan het veiligheidsgevoel vergroot worden.
	Kleinschalige initiatieven met grote impact stimuleren
Gezamenlijk	Gemeente en corporaties ondersteunen kleinschalige bewonersinitiatieven. Hierbij kan gedacht worden aan het stimuleren van Burendag, bijeenkomsten in ontmoetingsruimten faciliteren en beschikbaar stellen van leefbaarheidsbudget.
Gemeente	WijDeventer is een praktische aanpak om ideeën van bewoners te realiseren. Initiatieven die bewoners met elkaar bedenken, organiseren en uitvoeren. Activiteiten die de straat of buurt krachtiger, gezelliger of mooier maken. Op die manier heeft Deventer in elke wijk en buurt actieve bewoners die voor elkaar iets betekenen én zich in de buurt inzetten voor de sociale en fysieke leefbaarheid.
	Veiligheid verbinden aan fysieke ontwikkelingen
Gemeente en ieder1	Gemeente en ieder1 zullen een opdracht vormgeven voor de sociale opgave die samenhangt met de herstructurering van het Ludgeruskwartier.
Aandachtpunten vanuit de huurdersvertegenwoordiging:	Wij vragen om: • Concrete, wijkgerichte veiligheidsacties, met duidelijke planning en verantwoordelijkheden. • Structurele samenwerking tussen corporaties, gemeente, politie, handhaving en buurtbemiddeling. • Voldoende terugkoppeling op signalen van huurders om te laten zien welke acties er worden ondernomen.

2. Voldoende, betaalbaar en divers

2.1 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is één van de belangrijkste pijlers voor de woningcorporaties in Deventer. In lijn met de woonvisie streven we naar een gemeente waar voor iedereen een passende huurwoning beschikbaar is, die ook qua huurprijs aansluit bij het inkomen.

De corporaties hebben zich gecommitteerd aan de regionale 55-15-30 afspraak: 55% van de toegewezen sociale huurwoningen wordt toegewezen tot de eerste aftoppingsgrens, 15% tot de tweede aftoppingsgrens, en 30% wordt verhuurd tot bovengrens sociale huur. Corporaties mogen hier met maximaal 10% van afwijken.

Daarnaast spreken de corporaties en gemeente in deze prestatieafspraken af om de vrije ruimte voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens met een hoger inkomen op maximaal 15% te stellen. Met deze verdeling zorgen we er samen voor dat huishoudens een woning kunnen vinden waarvan de huurprijs in verhouding staat tot hun inkomen.

De corporaties werken samen met de afdeling Inkomensondersteuning en Schuldhulp in het convenant 'Blijven Wonen'. Huurders met beginnende betalingsachterstanden worden via deze samenwerking vroegtijdig actief begeleid, om schulden te voorkomen en (bestaans-)zekerheid te bevorderen.

Aanvullend hierop voeren we in 2027 de volgende acties uit:

Wie	**Actie**
Corporaties:	Corporaties zetten huurdifferentiatie in buurten in voor een diversere samenstelling van bewoners.
De Marken:	In 2026 heeft De Marken haar incassoproces geoptimaliseerd, waarbij veel administratieve handelingen zijn geautomatiseerd en daardoor meer ruimte is ontstaan voor persoonlijk contact met huurders. In 2027 wordt deze ruimte benut om in het incassotraject eerder en binnen een maand na het ontstaan van de huurachterstand persoonlijk contact te leggen, om zo betalingsachterstanden te voorkomen en passende ondersteuning te bieden.
Ieder1:	Woonbedrijf ieder1 benut vanaf 2026 haar wettelijke mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij vragen vanaf dan een hogere huurverhoging aan huurders met een inkomen boven de daartoe door de wetgever gestelde inkomensgrenzen. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wenden wij aan voor extra investeringen in groei en verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering). Deze maatregel is afgestemd met onze huurdersorganisatie en opgenomen in ons huurbeleid.

	Naast het voortdurend (bij)isoleren van woningen bij groot onderhoud, is ieder1 in 2026 in Zutphen gestart om huurders met een slimme meter te voorzien van een energiedisplay. Hierop kan de bewoner realtime 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. Eind 2026 wordt de pilot afgerond en geëvalueerd. Bij tevredenheid wordt de pilot in 2027 mogelijk ook in Deventer verder uitgerold.
Rentree:	Rentree past de methode van sociaal incasseren toe. Dit houdt in dat er zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de individuele situatie van de huurders. In voorgaande jaren heeft Rentree grote stappen gezet rondom de verduurzaming van bezit met (D-), E-, F- & G-labels, met als resultaat een gemiddeld label A voor het bezit per 2025. Een kleinere warmtevraag drukt de totale woonlasten van huurders en draagt zo bij aan de betaalbaarheid van wonen. Rentree hanteert in haar huurbeleid geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Mocht de landelijke politiek besluiten dat de inkomensafhankelijke huurverhoging integraal toegepast moet worden, dan volgt Rentree deze richtlijn. Rentree zal deze extra inkomsten inzetten voor investeringen in de volkshuisvesting en zodoende deze inkomsten buiten de huursomstijging houden.
DUWO:	We volgen het op 1-1-2026 ingevoerde huurprijsbeleid, met onder andere een aftopping op de eerste aftoppingsgrens voor studenten. DUWO wil jaarlijks de inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen en deze buiten de huursom laten. DUWO volgt het huursombeleid van de minister VRO. 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.
Woonzorg Nederland:	Woonzorg hanteert een landelijk huurprijsbeleid. Ons streven is dat van al onze zelfstandige sociale huurwoningen minimaal 65% een streefhuur (huur na vrijkomen van de woning) onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€ 713,02 in 2026). Per gemeente kan dit percentage variëren. We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing en streven naar een gezonde verhouding tussen huur en inkomen. Wij behouden ons het recht voor om een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren voor hoge- en hoge middeninkomens in

	sociale huurwoningen (zoals die beschreven is in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). We zetten de extra huurinkomsten in om de huuraanpassing voor lage inkomens te matigen (binnen de huursom).
Gemeente:	In 2027 actualiseren de gemeente en woningcorporaties hun samenwerkingsafspraken rondom het convenant 'Blijven Wonen'. De gesprekken zijn in 2026 gestart. Met het oog op de energietransitie werkt de gemeente aan een toekomstbestendige en betaalbare warmtevoorziening. In het nog vast te stellen warmteprogramma wordt betaalbaarheid als belangrijk uitgangspunt meegenomen. De gemeente streeft ernaar dat de overgang naar duurzame warmte voor bewoners van corporatiewoningen leidt tot maatschappelijk aanvaardbare woonlasten en dat de totale kosten voor huurders zorgvuldig worden afgewogen. Daarbij werken gemeente, corporaties en andere partners samen om beschikbare subsidies, financieringsmogelijkheden en collectieve oplossingen optimaal te benutten. De gemeente betrekt corporaties actief bij de uitwerking van het warmteprogramma en de gebiedsgerichte aanpak, zodat betaalbaarheid voor huurders een belangrijk aandachtspunt blijft bij de uitvoering van de warmtetransitie. Gemeente Deventer start, zo mogelijk in samenwerking met Rentree en Ieder1, met een aanpak in gestapelde sociale huurcomplexen. Door middel van huisbezoeken door een woonconsulent en een gemeentemedewerker wordt voorlichting gegeven over Diftar en worden signalen van financiële of andere ondersteuningsvragen vroegtijdig opgehaald. Waar nodig worden bewoners direct toegeleid naar passende ondersteuning, met als doel (financiële) problematiek vroegtijdig te signaleren, te voorkomen en/of aan te pakken.
Aandachtpunten vanuit de huurders-vertegenwoordiging:	Het belang van betaalbare woonlasten voor huurders wordt in Deventer breed gedragen. Bij huurprijsbeleid dient daarom rekening te worden gehouden met de werkelijke draagkracht van huishoudens, zodat betaalbaarheid voor verschillende inkomensgroepen gewaarborgd blijft. Maatwerk bij betalingsproblemen. De inzet op inkomensondersteuning en sociaal incasseren is positief. Wij vragen dat corporaties de huurders vroegtijdig benaderen en persoonlijk contact centraal stellen. Verduurzaming mag niet leiden tot hogere totale woonlasten.

2.2 Nieuwbouw

De gemeente Deventer heeft in de Woonvisie 2024 de ambitie uitgesproken om in de periode 2021 tot 2035 in totaal 11.000 nieuwe woningen te realiseren. Deze groei is nodig om de bevolkingsgroei op te vangen en bij te dragen aan het versterken en verjongen van de stad. Woningcorporaties nemen hierin een belangrijke verantwoordelijkheid en realiseren circa 30% van deze nieuwbouw.

In aanloop naar de vaststelling van de Omgevingsvisie heeft een update van de woningbouwaantallen plaatsgevonden. Hierbij wordt uitgegaan van 13.000 woningen in de periode 2021 tot 2040. Medio 2026 is de opgave tot 2040 nog circa 10.700 woningen: 6.700 voor de autonome groei en 4.000 voor het sociaaleconomisch versterken van Deventer.

Nieuwbouw 2027

	2021-2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	2035-2040	Totaal
	realisatie	planning						
Totale opgave (autonome groei & extra ambitie)	**2.600**	**840**	**840**	**840**	**840**	**4.200**	**2.840**	**13.000**
Totale ambitie sociale huur door corporaties (30%)	780	252	252	252	252	1260	852	3900
Plannen die de gemeente ontwikkelt						613		613
Nog in te vullen opgave		-70	126	189	-40	19	852	1.482
Plannen sociale huur corporaties	**415**	**322**	**126**	**63**	**292**	**628**		**1.673**
woonbedrijf Ieder1		33	109	0	188	91		631
Rentree		152	3	6	32	437		630
De Marken			14	57	72	100		275
DUWO		88						88
Woonzorg Nederland		49						49
Waarvan Flexwoningen								
woonbedrijf ieder1	90							90
Rentree	14	55						69
De Marken				23				23
Totaal	**104**	**55**	**0**	**23**	**0**	**0**		**182**
Waarvan voor senioren geschikte woningen*								
woonbedrijf ieder1	0	0	45	0	188	91		324
Rentree	117	97	0	nnb	nnb	nnb		214
De Marken			0	4	32			36
DUWO		0						0
Woonzorg Nederland		49						49
Totaal	**117**	**146**	**45**	**4**	**220**	**91**		**506**
Sloopplannen								
woonbedrijf ieder1			0	**0**	220	56		276
Rentree		0	0	0	0	0		0
De Marken			6		9			15
DUWO								
Woonzorg Nederland								
Totaal		**0**	**6**	**0**	**229**	**56**		**291**

** In het onderdeel 'Woningen geschikt voor ouderen' op pagina 7 is nader onderscheid aangebracht tussen de verschillende type woningen voor senioren, die worden gerealiseerd.*

Wie:	Actie
Gezamenlijk:	Gemeente en woningcorporaties werken aan het versterken en versnellen van processen. We willen daarom in gesprek om te komen tot een gezamenlijk standaardformat (modelovereenkomst) voor de verkoopovereenkomst bouwgrond, aan- en verkoopovereenkomst vastgoed en anterieure overeenkomst, waarbij corporaties betrokken zijn. Gemeente en corporaties vinden het van belang op de resterende nieuwbouwopgave tijdig in te vullen. Zij komen daarom periodiek bijeen voor een 'overleg woningbouwprogramma huur', waarbij mogelijke kansen en belemmeringen voor nieuwbouw worden besproken. Aan de hand van het woonbehoefteonderzoek inventariseren wat de rol van corporaties kan zijn in de middenhuur en gaan we in gesprek over de randvoorwaarden die nodig zijn om de realisatie van middenhuur mogelijk te maken. In prestatieafspraken 2028 willen we hierover nadere afspraken maken.
De Marken:	De Marken richt zich in haar nieuwbouwopgave met name op woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder zowel starters, senioren als wonen met zorg. Hiermee speelt De Marken in op de groeiende vraag naar kleinere, levensloopbestendige en betaalbare woningen die aansluiten bij de veranderende huishoudenssamenstelling in de regio. We onderzoeken de mogelijkheden voor harde of zachte splitsing van grondgebonden woningen. De gemeente en De Marken onderschrijven allebei de wenselijkheid voor het invullen van de behoefte aan woonwagenstandplaatsen en onderzoeken samen de haalbaarheid.
Ieder1:	Rentree en ieder1 hebben gezamenlijk een verdichtingsstudie voor hun bezit laten uitvoeren. In 2026 en 2027 onderzoekt ieder1 welke opties interessant zijn om verder te uit te werken. In het kader van de verstedelijkingsverkenning van de gemeente zoekt ieder1 afstemming met de gemeente op dit onderwerp. In 2027 wil ieder1 als pilot 5 garageboxen ombouwen naar woningen. Hiervoor wordt in 2026 een marktconsultatie uitgevoerd.
Rentree:	Rentree heeft momenteel geen harde nieuwbouwplannen voor de komende jaren, maar is voor diverse projecten in gesprek met ontwikkelaars. Deze zogenoemde "zachte plannen" zijn vanaf 2028

	opgenomen in dit bod. In 2027 wordt voor de verdere uitwerking van deze plannen samenwerking gezocht met de gemeente en ontwikkelende partijen. Voor de prognose is aangesloten bij de cijfers uit de Bouwspiegel. Rentree ziet in de haalbaarheid van diverse projecten de kosten voor parkeren als complicerende factor en vraagt hier aandacht voor van de gemeente. Woningdelen wordt ook in 2027 voortgezet. Samen met het Stadslab van Saxion wordt onderzocht of er meer woonconcepten in deze lijn mogelijk zijn.
DUWO:	Na de oplevering van de Handelskade met 88 woningen, heeft DUWO op deze termijn geen andere nieuwbouwplannen.
Woonzorg Nederland:	Woonzorg Nederland heeft momenteel geen harde plannen voor de komende jaren in de gemeente Deventer.
Gemeente:	In 2026 heeft de gemeente Deventer een verstedelijkingsverkenning uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gedeeld met de woningcorporaties. In 2027 zal de gemeente Deventer dit naar verwachting een vervolg geven. Bij specifieke locaties zullen gemeente en corporatie samen optrekken. We definiëren sociale huur in de omgevingsplannen en leggen hierin het aandeel sociale huur vast.
Aandachtpunten vanuit de huurders-vertegenwoordiging:	Zorg dat jongeren ook écht betaalbare woningen krijgen en betrek hen structureel bij uitwerking en evaluatie. Het BAR is bereid hierin mee te denken in de uitvoering. Flexwoningen moeten voldoende van kwaliteit zijn en toekomstbestendig.

2.3 Spreiding sociale huur over de wijken

Gemeente en corporaties werken samen aan een betere spreiding van het aanbod sociale huurwoningen over de gemeente, rekening houdend met de lokale situatie. In onderstaande wijken vindt komende jaren nieuwbouw plaats. Let wel dit betreft niet het saldo, bij herstructurering vindt ook sloop plaats.

	Aandeel corporaties (2025)	2021 -2025	2026	2027	2028	2029	2030 -2034
Deventer	29%						
* Binnenstad	30%					188	
* De Hoven	13%						
* Zandweerd	29%		21				
* Voorstad	36%						47
* Borgele en Platvoet	56%			5			
* Keizerslanden	51%	183	62	104			91
* Rivierenwijk en Bergweide	34%	314	76	3	6		100
* Colmschate-Noord	20%	14					
* Colmschate-Vijfhoek	15%		55				
* Colmschate-Zuid	20%						
Bathmen	12%					72	100
Schalkhaar	19%			2	30	32	290
Diepenveen	18%				27		
Lettele	6%			12			
Okkenbroek	20%						

2.4 Woningen geschikt voor ouderen

Er zijn woningen nodig die aansluiten bij de wensen en behoeften van ouderen. We gaan uit van 30% van de autonome behoefte, 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. Bij het geclusterd wonen is er een ontmoetingsruimte in het complex of (wordt er gebruik gemaakt van) een ontmoetingsruimte nabij. Gemeente, corporaties, zorginstellingen hebben het 'Afsprakenkader voor ouderenhuisvesting West Overijssel' getekend. In de onderstaande tabel staat de beoogde ontwikkeling van voor nultreden, geclusterde en zorggeschikte 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%)		90	90	90	90	90	240	690
Nultreden	117		76		104	220	91	608
Geclusterd			21					21
Zorggeschikt			49	45				94
Totaal	117	0	146	45	104	220	91	723

Wie	**Actie**
De Marken:	In 2027 gaat De Marken inzetten op het ondersteunen van ouderen bij duurzaam en passend wonen, nu en in de toekomst. Wij gaan ouderen informeren over de verschillende woonmogelijkheden, uitleg geven over woonkeuzes en inschrijfmogelijkheden en ondersteunen waar nodig bij het aanpassen van de huidige woning om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Daarnaast willen we inzetten op het begeleiden van ouderen met een doorstroomwens naar een meer passende woning.
Ieder1:	Ieder1 leidt in 2026 twee interne verhuiscoaches op om ouderen beter te ondersteunen bij het maken van een passende woonstap. Zij kunnen in gesprek met huurders die willen verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun levensfase. Daarmee dragen we bij aan prettig en langer zelfstandig wonen voor ouderen én aan een betere doorstroming in onze woningvoorraad. In 2027 zullen deze verhuiscoaches actief aan de slag gaan en verder ontwikkelen van de verschillende instrumenten die bijdragen aan het bedienen van deze doelgroep. Verhuiscoaches sluiten ook aan in de samenwerking (werkgroep ouderendoorstroom). Waarbij gemeente, de Marken en Rentree ook aangesloten zijn om gezamenlijk

	instrumenten in te zetten om deze doelgroep het best te kunnen bedienen.
Rentree:	Rentree heeft een ouderenadviseur in dienst die actief bij huurders op bezoek gaat om te spreken over de huidige en toekomstige woonsituatie. Hierbij heeft de wooncoach niet als doel om een bewoner aan te zetten tot verhuizing, maar om (samen) alvast na te denken over de toekomst en zodoende voorbereid te zijn mocht de huidige woning niet meer passend zijn. Het in 2026 opgeleverde nieuwbouwcomplex Hof van Sluiswijk heeft een ontmoetingsruimte die in eerste instantie bedoeld is voor bewoners, maar ook nadrukkelijk kansen beidt om een bredere functie in de wijk te vervullen. Samen met het Stadslab van Saxion wordt onderzocht hoe de ontmoetingsruimte ingezet kan worden om bij te dragen aan ontmoeting, verbinding en sociale cohesie in de wijk.
DUWO:	N.v.t.
Woonzorg Nederland:	Woonzorg Nederland is voornemens om een ontmoetingsruimte te bouwen bij het complex De Landheer. Dit biedt de bewoners de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten, sociale contacten op te bouwen en eenzaamheid te voorkomen. Door samen activiteiten te ondernemen en ervaringen te delen, ontstaat een gevoel van verbondenheid en betrokkenheid. Dit draagt bij aan het welzijn, de gezondheid en het woonplezier van de bewoners.
Gemeente:	De gemeente start met de inzet van een woonadviseur voor ouderen, gericht op het koopsegment. Oudere woningeigenaren lopen bij een woonstap tegen drempels aan. De woonadviseur is voor hen een laagdrempelig aanspreekpunt. Deze persoon informeert over mogelijkheden en stimuleert ouderen tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie. Voor vragen over de sociale huur verwijst de adviseur warm door naar de verhuis- en ouderenadviseurs van de corporaties. De rollen vullen elkaar daarmee aan. De adviseur sluit aan bij de werkgroep ouderendoorstroom, waarin gemeente, De Marken, Ieder1 en Rentree gezamenlijk instrumenten voor deze doelgroep ontwikkelen en koppelt signalen terug ten behoeve van beleid.
Aandachtpunten vanuit de huurders-vertegenwoordiging:	Hogere woonlasten bij doorstroming van ouderen wordt onwenselijk geacht.

2.5 Huisvesting studenten

Voor de jongeren die in Deventer willen studeren willen we voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden. Woningcorporatie DUWO is in de stad de belangrijkste partij als het gaat om studentenhuisvesting.

In 2026 is door Companen een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan studentenhuisvesting. Het onderzoek wijst op een huidig tekort van ongeveer 100 studentenwoningen. De prognoses wijzen op een aanhoudend tekort van 100 tot 400 woningen voor het studiejaar 2032 - 2033. We zullen dan ook de mogelijkheden aangrijpen om tijdig te investeren in voldoende woonruimte voor studenten.

Wie	**Actie**
De Marken:	-
Ieder1:	-
Rentree:	Rentree en DUWO hebben afspraken gemaakt voor de doorstroming van studenten waarvan het campuscontract afloopt. Rentree stelt 12 studio's beschikbaar binnen het complex Kop Handelskade voor recent afgestudeerde studenten van wie het campuscontract eindigt bij DUWO.
DUWO:	DUWO zal jaarlijks de actuele woningmarktcijfers vanuit de Landelijke monitor Studentenhuisvesting delen met de gemeente en bespreken wat dit betekent voor de gewenste studentenwoningvoorraad in Deventer. Uitgangspunt is dat de woningmarkt voor studenten in balans blijft. DUWO is in gesprek met diverse lokale en landelijke corporaties om het studentenbezit in Deventer over te nemen. Ze houdt de gemeente hiervan op de hoogte en waar nodig trekken DUWO en gemeente hierin samen op. Woonruimteverdeling van studentenwoningen van DUWO gebeurt nu via ROOM.nl. Uitgangspunt is dat dit behouden blijft. DUWO blijft de locaties Polstraat en Smedenstraat verkopen bij mutatie. Dit betreft 5 eenheden. Woningen die worden uitgepond, worden verkocht met een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar en een anti-speculatiebeding van 5 jaar. DUWO verkoopt de volgende complexen aan woningcorporaties Ieder1 of Rentree, of de gemeente Deventer zelf, o.a. ten gunste van jongerenhuisvesting of aandachtsgroepen: Assenstraat (2), Binnensingel/Sijzenbaan (5), Davodwarsstraat (18), Het Groene Dijkje/ Boxbergerweg (54), Radstakeweg (17), en Zwolseplaats (13). Afhankelijk van de interesse treden we in overleg met de gemeente.

	DUWO geeft ook de mogelijkheid aan studenten van SSH Deventer om in 11 studio's tijdelijke studenten (coschappers) te plaatsen van de RuG.
Woonzorg Nederland:	N.v.t.
Gemeente:	De vraag naar studentenhuisvesting brengen we in bij relevante gebiedsontwikkelingen.
Gezamenlijk:	We gaan samen verkennen hoe we omgaan met de realisatie van studentenwoningen door corporaties in Deventer.

3. Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen

Leefbare wijken vormen de basis voor een prettige woonomgeving, waar mensen zich thuis voelen en met plezier samenleven. De woningcorporaties, de gemeente Deventer, zorgorganisaties en andere professionals zetten zich gezamenlijk in om de leefbaarheid te versterken, in nauwe samenwerking met bewoners en (wijk)partners.

Er staat een goede samenwerkingsstructuur met multidisciplinaire overleggen. Tegelijkertijd zien we dat het informele netwerk van buurtbewoners steeds belangrijker wordt. Dit netwerk versterkt de sociale samenhang en draagt bij aan een veilige en betrokken leefomgeving. Daarnaast is er blijvende aandacht voor voorzieningen in de wijk en een aantrekkelijke, goed onderhouden openbare ruimte.

Wie	**Actie**
Gezamenlijk	Het versterken van de leefbaarheid is het gezamenlijke uitgangspunt bij projecten zoals herstructurering en wijkaanpak. Vanuit dit gedeelde belang werken gemeente en woningcorporaties in co-creatie samen aan de inhoudelijke uitwerking van de opgave en dragen zij gezamenlijk bij aan de financiering. Corporaties wensen in het kader van leefbaarheid en ter voorkoming van woonfraude een convenant adrescontrole op te stellen met de gemeente. Voor de gemeente zal dit convenant een bijdrage leveren aan de juistheid van het BRP.
De Marken:	Als de Marken zetten we ons in voor een leefbare en veilige woonomgeving door overlast, zorgelijke woonsituaties en woonfraude actief aan te pakken. Daarbij werken we nauw samen met relevante partners, waarbij we signalen delen en waar nodig gezamenlijk optrekken. De overige beschikbare capaciteit zetten we in op het proactief signaleren en voorkomen van leefbaarheidsproblemen, onder meer door vroegtijdige signalering en gerichte inzet in buurten en complexen.
Ieder1:	In 2026 heeft ieder1 10 BuurtinBeeld (BiB's) onderzoeken uitgevoerd. Bij deze onderzoeken wordt met de bewoners en de partners in de stad bekeken wat er goed gaat in de buurt en wat beter kan. Per BiB-onderzoek worden aanbevelingen opgesteld en waar op korte termijn noodzakelijk opvolging aan gegeven. Voor 2027 staan 7 BiB's op de planning.
Gemeente, ieder1 en Woonzorg Nederland	Wijkgenoot is in 2023 in samenwerking met gemeente, woonbedrijf ieder1, Humanitas en Woonzorg NL gestart met het opzetten van voorzorgcirkels. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat mensen elkaar kennen, contact onderhouden en elkaar helpen waar mogelijk. Voorzorgcirkels zijn kleinschalige netwerken van mensen die naar elkaar omzien en elkaar waar nodig ondersteunen. De

	voorzorgcirkel is geen vaste blauwdruk maar wordt afgestemd op de behoefte van de bewoners. In 2026 is in nog in 4 complexen een voorzorgcirkel ontwikkeld. Voor 2027 is de ambitie om meerdere nieuwe voorzorgcirkels te faciliteren in andere wijken dan Keizerslanden.
Rentree:	In 2026 is Rentree begonnen met herziene Wijkplannen. In 2027 zetten we dit voort bij twee nog aan te wijzen wijken. Hierbij wordt ingezoomd op buurtniveau wat vanuit Rentree aandacht verdient. In combinatie met de in 2026 uitgebreide schouw bij al het bezit kan hierbij de focus bijvoorbeeld komen te liggen op achterpaden, buurt initiatieven of het “verleuken” van complexen. Rentree heeft een pilotfunctie ontwikkeld waarbij een medewerker als wijkregisseur met focus op de leefbaarheid aan de slag gaat. Rentree werkt aan een tuinenabonnement voor huurders, hiervan wordt de uitrol verwacht in 2027.
DUWO:	-
Woonzorg Nederland:	In het complex De Bloemendal beschikt Woonzorg over een gezellige ontmoetingsruimte die openstaat voor zowel de bewoners als buurtbewoners. Iedereen in de wijk is van harte welkom om binnen te lopen voor een kop koffie, een praatje of om deel te nemen aan activiteiten. De ontmoetingsruimte is een plek waar mensen elkaar leren kennen, nieuwe contacten ontstaat en samen mooie momenten worden beleefd. Zo versterken we de verbinding tussen bewoners en de buurt en maken we van De Bloemendal een warme en levendige ontmoetingsplek.
Gemeente, ieder1 en Rentree	In een gezamenlijke opdracht met gemeente en Rentree wordt een wijkvisie opgesteld voor het Rode Dorp. Deze visie wordt opgesteld door een extern bureau Spectrum en in 2026 afgerond. In 2027 zal een vervolg aan de uitvoering van de visie gegeven worden.

3.1 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.

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. In bijlage 2 is het onderscheid tussen reguliere en niet reguliere toewijzingen geduid.

Partijen werken momenteel aan een regionale urgentieverordening en –regeling, met bijbehorende Fair Share-afspraken op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Als hieruit kaders volgen die afwijken van bovenstaande afspraken, bespreken partijen gezamenlijk welke aanpassingen nodig zijn en zal hierbij worden aangesloten.

3.2 Doelgroepen en wonen met zorg

In de gemeente Deventer vinden we het belangrijk dat iedereen een plek heeft om te wonen, ook kwetsbare groepen zoals ouderen, statushouders, mensen met een beperking en cliënten vanuit de zorg. De woningcorporaties zetten zich actief in om passende woonruimte te bieden en wijzen woningen toe aan deze bijzondere doelgroepen. Daarbij stimuleren we dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de gemeente, zorgorganisaties en maatschappelijke partners, zodat iedereen een veilige en geschikte woning vindt die aansluit bij hun specifieke behoeften.

Door de beweging van residentiële jeugdhulp naar kleinschaligere woonvormen kan de komende jaren behoefte ontstaan aan passende huisvesting voor jeugdigen de leeftijdsgroep van 6 – 12 jaar. Daarbij kan gedacht worden aan gezinshuizen en leefgroepen. Zodra zich een concrete huisvestingsvraag voordoet, verkennen gemeente, zorgaanbieders en woningcorporaties gezamenlijk de aard en omvang van de behoefte en de mogelijkheid voor passende huisvesting. Woningcorporaties spannen zich hierbij, binnen hun mogelijkheden en passend binnen de volkshuisvestelijke opgave, in om bij te dragen aan passende huisvestingsoplossingen.

Doelgroep	**Actie**
Uitstroom beschermd wonen/maatschappelijke opvang	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 vooralsnog 48 bemiddelingen volgens de verdeelsleutel: • woonbedrijf ieder1: 61% • Rentree: 30% • De Marken: 9% Hierbij wordt gestreefd naar een maximale wachttijd van 3 tot 6 maanden vanaf het moment waarop het traject bijzondere bemiddeling formeel is goedgekeurd tot het aanbieden van de woning. Onderdeel van dit quotum zijn ook de woningen voor **Housing First.** Het aantal deelnemers is vanaf 2025 in een periode van circa twee jaar stapsgewijs opgebouwd tot tien woningen. De verdeling tussen de corporaties is als volgt: Rentree 3, Ieder1 6 en De Marken 1. Deze trajecten lopen in 2027 en 2028 door. In 2027 wordt een brede evaluatie uitgevoerd naar de pilot Housing First. Bij een positieve evaluatie zetten gemeente en corporaties in op voortzetting van Housing First, waarbij het uitgangspunt blijft dat in Deventer tien trajecten beschikbaar zijn. Dit is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen.
Statushouders	De Deventer corporaties dragen bij aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders volgens dezelfde verdeelsleutel als uitstroom BW/MO. De corporaties spannen zich in om de halfjaarlijkse taakstellingen te halen en proberen de opgelopen achterstand geleidelijk in te lopen. De Deventer corporaties zetten ook woningdelen in voor de huisvesting van statushouders. Hiervoor stellen zij in 2027 3 woningen beschikbaar. Binnen de taaktelling voor statushouders wordt door de corporaties gekeken naar de mogelijkheid voor huisvestiging voor minderjarige statushouders (AMV'ers). DUWO zal studerende vergunninghouders huisvesten. Na staking van de studie is er met de gemeente en andere corporaties afgesproken dat andere corporaties zich inspannen om vervangende huisvesting aan te bieden. DUWO hanteert voor deze doelgroep de contractvorm statushouders/jongerencontracten.

	Woonzorg Nederland is bereid waar mogelijk oudere statushouders te huisvesten en zo bij te dragen aan de taakstelling. Voorzetten vierjaarlijks overleg huisvesting bijzondere doelgroepen tussen Deventer corporaties en gemeente om huisvesting bijzondere doelgroepen te monitoren en waar nodig tijdig bij te sturen.
(Kwetsbare) jongeren	Specifieke opgave is betaalbare woonruimte voor jongeren die aangewezen zijn op het huursegment onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20, prijspeil 2026). Ieder1 verbreedt de doelgroep jongeren tot 28 jaar, waarbij de kwaliteitskortingsgrens tot 21 jaar ingezet kan blijven worden. Vanuit ieder1 wordt in samenwerking met de coalitie Powerhouses (Konnected, Humanitas en de gemeente Deventer) nog steeds gewerkt aan de realisatie van meer locaties. In 2025 zijn 7 plekken gerealiseerd voor Powerhousejongeren in gemeente Deventer. In de 2027 is het plan nog eens 6 woningen te realiseren.
Maatwerkwoningen/ Skaeve Huse	Ieder1 verkent samen met de gemeente de mogelijkheden voor de realisatie van Skaeve Huse. Een mogelijke locatie is hiervoor gevonden. Als deze definitief is, is de planning om in 2029 maximaal 12 woningen te realiseren.
Overige woonconcepten: - Onder de Pannen - Kamers met aandacht - Woningdelen - Parentshouse	Per concept zijn er afspraken gemaakt. Monitoring van overige woonconcepten, werkwijzen en afspraken vindt periodiek plaats via de ambtelijke werkgroep (Werkgroep Wonen en verantwoording prestatieafspraken) tussen gemeente en Deventer corporaties.
Aandachtpunten vanuit de huurdersvertegenwoordiging:	De huurdersvertegenwoordigers vragen bij huisvesting van (minderjarige) aandachtsgroepen te kijken naar welke wijken hiervoor geschikt zijn en bewoners goed te informeren.

4. Duurzaam wonen

Duurzaamheid is een van de belangrijkste opgaven voor de komende decennia in Deventer. Samen zetten we stappen naar een toekomstbestendige woningvoorraad: energiezuinig, klimaatbestendig, circulair en natuurinclusief. We sluiten aan bij de Nationale Prestatieafspraken, waarin onder meer is afgesproken dat alle corporatiewoningen in 2050 CO_2-neutraal zijn.

Tegelijkertijd kijken we verder dan deze landelijke afspraken. We combineren duurzaamheid met betaalbaarheid, leefbaarheid en bewustwording, en streven ernaar om bij renovatie en nieuwbouw meerdere doelen tegelijk te realiseren. Zo bouwen we samen aan een duurzame en betaalbare stad en dorpen.

4.1 Fossielvrij en betaalbaar wonen

Wie	**Actie**
Gezamenlijk:	In het samenwerkingsverband FBCW wordt elke twee jaar een programmaplan opgesteld waarin woonbedrijf Ieder1, Rentree, De Marken en Eigenbouw samen met de gemeente en Enexis gezamenlijk plannen concretiseren waarmee we toewerken naar de doelstellingen voor 2030 en uiteindelijk 2050. 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, met het oog op netcongestie, toewerken naar de ENG norm (Energie Neutrale Gebouwen) in de nieuwbouwprojecten. Samenwerking bij uitdaging netcongestieproblematiek
De Marken:	In 2027 werkt De Marken verder aan de uitvoering van de portefeuillestrategie, met als doel om in 2030 de volledige woningvoorraad op energielabel A te hebben. Concreet betekent dit dat in 2027 circa 80 woningen worden verduurzaamd naar label A, zowel via projectmatige aanpak als bij mutatie. Daarnaast onderzoekt De Marken welke aanvullende verduurzamingsopgave na 2030 nodig is om te blijven aansluiten bij de lange termijn doelstellingen.
Ieder1:	In Zandweerd komt medio 2027 vanuit gemeente een go/no go voor de aanleg van warmtecentrale, Backbone en fase 2. Voor ieder1 is 2026/2027 de voorbereidingsfase voor het aansluiten van

	41 woningen die gelegen zijn aan de backbone of in fase 2. Daadwerkelijke aansluiting volgt vanaf 2028. Verder verduurzaamt ieder1 in 2027 ca. 240 woningen als onderdeel van groot onderhoud en renovaties. Het doel van deze verduurzaming is het zoveel als mogelijk verkleinen van de afstand tot De Standaard. Dit door middel van isolatie, kierdichting en aanbrengen van mechanische ventilatie. Ieder1 heeft als doelstelling de resterende EGF-labels voor 2029 te elimineren. Omdat deze woningen over veel complexen verdeeld zijn, is de keuze gemaakt om deze vanaf 2026 bij planmatig onderhoud mee te nemen. Voor deze woningen is een concrete aanpak bepaald en deze zijn opgenomen in projecten of planmatig onderhoud. Een aantal woningen met een EFG-label wordt niet in deze aanpak meegenomen. Het gaat hierbij om monumenten en woningen gelabeld voor sloop.
Rentree:	Rentree heeft de afgelopen jaren ingezet op het versneld verduurzamen van de (D-) E-F-G-labels en verwacht in Q2 2027 de laatste fase af te ronden. Daarmee zal bij het overgrote deel van dit bezit één of meerdere energetische verbeteringen toegepast zijn. Enkele uitzonderingen daargelaten, bijvoorbeeld enkele VvE's en panden met monumentenstatus. Rentree verwacht in 2027 een complex van 68 woningen in Colmschate volledig gasloos te maken. In Zandweerd komt medio 2027 vanuit gemeente een go/no go voor de aanleg van warmtecentrale, Backbone en fase 2. Voor Rentree is 2026/2027 de voorbereidingsfase voor de aanleg van circa 500 woningen die gelegen zijn aan de backbone of in fase 2. Daadwerkelijke aansluiting volgt vanaf 2028.
DUWO:	Met de oplevering van de renovatie aan het Fortuinhof worden 53 verduurzaamde eenheden opgeleverd. In 2029 verwachtte we de EFG-aanpak voor niet-monumenten af te ronden door de aanpak van de complexen Bruynsteeg / Tibbesteeg, Polstraat, Twickelostraat en Smedenstraat 154-244 met in totaal 142 VHE.
Woonzorg Nederland:	Woonzorg heeft in de gemeente Deventer geen (D-) E-F-G-labels meer. Alle labels betreffen A+, A of B. De EnergieIndex is maximaal 1,8.
Gemeente:	We werken toe naar duurzame, rechtvaardige en robuuste warmtesystemen als alternatief voor verwarmen met aardgas. Warmte die fossielvrij is en betaalbaar.

	In ons Warmteprogramma beschrijven we op welke manier de verschillende buurten en wijken van Deventer aardgasvrij worden. We benoemen wanneer welke wijk van het aardgas af gaat en op welke alternatieve warmtebron die wordt aangesloten. In warmteplannen beschrijven we vervolgens hoe we de warmtetransitie in een wijk of buurt uitvoeren. Daarbij betrekken we altijd de woningcorporaties als stakeholders. In wijken die als eerste aan de beurt zijn, maken we een gebiedsaanpak. Wanneer een gebiedsregisseur in een wijk of buurt aan de slag gaat met de gebiedsaanpak, overlegt die tijdig met de betreffende woningcorporaties. Wanneer blijkt dat een collectieve oplossing, zoals een warmtenet, de beste warmteoplossing is, neemt de gemeente een actieve en initiërende rol. We hanteren het uitgangspunt 'collectief, tenzij' en onderzoeken eerst of een collectieve warmtevoorziening technisch, financieel en ruimtelijk haalbaar is en beter inpasbaar is in het elektriciteitsnet. Individuele warmtepompen worden toegepast als een collectieve oplossing niet haalbaar of niet aantoonbaar doelmatiger is. Woningcorporaties in de wijk zien we als zeer belangrijke partner. Gemeente verkent de mogelijkheden voor het inzetten van de aanwijsbevoegdheid in een gedeelte van de wijk Zandweerd.
Aandachtpunten vanuit de huurdersvertegenwoordiging:	Onderwerp: aansluiten op een warmtenet Aangezien huurders bij een warmtenet geen keuze hebben om de energieleverancier te kiezen, moet er voor onderstaande punten voldoende aandacht zijn: • Hoe wordt gezorgd voor tijdige en zorgvuldige participatie en voorlichting van bewoners over de aansluiting op het warmtenet? • Hoe wordt de levering van warmte gegarandeerd? • Hoe wordt de betaalbaarheid gegarandeerd? • Is dit ergens vastgelegd in een protocol?

4.2 Klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusiviteit

Wie	Actie
Gezamenlijk	Samenwerking bij werkzaamheden: gemeente en corporatie zoeken koppelkansen voor klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en circulaire maatregelen. Circulair bouwen en renoveren: corporaties en gemeente bevorderen hergebruik van materialen, toepassing van biobased materialen en circulaire ontwerpprincipes bij (ver)bouwprojecten. Jaarlijks bespreken de corporaties de plannen en (koppel)kansen met de adviseur klimaatadaptatie van de gemeente. De corporaties brengen voor 2027 in kaart welke klimaatadaptatiemaatregelen meegenomen zouden kunnen worden bij klein onderhoud en/of bij mutaties. 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.
Corporaties	Bij bestaande grote woningcomplexen en aaneengesloten corporatiewoningen wordt er door de corporaties gekeken welke klimaatadaptatie mogelijkheden er autonoom zouden kunnen worden genomen, zonder dat er sprake is van aansluiten bij een verbouwing of renovatie. De woningcorporaties besteden bij zowel nieuwbouw als renovatie nadrukkelijk aandacht aan het voorkomen van oververhitting van woningen. Het vergroenen van tuinen helpt om hittestress tegen te gaan en de biodiversiteit toe te laten nemen. Corporaties brengen dit onder de aandacht bij huurders en hebben hier zelf aandacht voor. Corporaties passen natuurinclusief bouwen toe bij nieuwbouw en het SMP bij renovatie, verduurzaming en sloop/nieuwbouw.
Rentree en ieder1	De deal "biobased (ver)bouwen 30/30/30" is door de corporaties Rentree en Ieder1 getekend. De ambitie is gesteld om 30% van de verduurzamings- en nieuwbouwopgave in 2030 met 30% biobased materialen uit te voeren. Hiermee geven zij duurzaam invulling aan de woningbouw- en verduurzamingsopgave. Rentree en Ieder1 nemen in haar uitvragen bij nieuwbouw een minimaal percentage biobased grondstoffen (uitgedrukt in % massa) als criterium. Met 2030 als streefdatum hanteert de corporatie de volgende staffel: ○ 2027: commitment op 9% toepassing → tenzij > 4% duurder dan regulier ○ 2028: commitment op 15% toepassing → tenzij > 4% duurder dan regulier

	○ 2029: commitment op 22% toepassing → tenzij > 2% duurder dan regulier ○ 2030: commitment op 30% biobased in massa → tenzij duurder dan regulier
De Marken:	Bij projecten beoordeelt De Marken welke klimaatadaptieve, circulaire en natuurinclusieve maatregelen kunnen worden toegepast en integreert deze waar mogelijk in de planvorming en uitvoering.
Ieder1:	Ieder1 hanteert bij de projecten de volgende uitgangspunten: ○ Bij elk renovatieproject worden circulaire alternatieven voor materialen onderzocht; ○ Bij mutatieonderhoud wordt waar mogelijk refurbished sanitair en kranen toegepast; ○ Sloopprojecten worden zoveel mogelijk circulair uitgevoerd; In 2026 richt ieder1 een interne projectgroep op voor het afkoppelen van hemelwaterafvoeren, het plaatsen van regentonnen en vergroenen van tuinen. Het doel is in 2026 en 2027 als pilot maximaal 80 bewoonde huizen af te koppelen - en als de huurder dat wil ook samen de bijbehorende tuin vergroenen.
Rentree:	Woningen waarbij een grotendeels of volledig betegelde tuin aangelegd is en waarvan bekend is dat er afwateringsproblemen zijn, worden bij bewonersmutatie door Rentree voor een deel ontdaan van de tegels om zo de afwatering te bevorderen. In 2027 zal Rentree een tuinenabonnement uitrollen waarmee bewoners tegen betaling (een deel van) het tuinonderhoud kunnen uitbesteden. In 2027 wil Rentree het gesubsidieerd plaatsen van regentonnen voortzetten. Rentree vraagt de gemeente om dit actief te blijven stimuleren.
DUWO:	Per nieuwbouw en renovatieproject wordt beoordeeld hoe we kunnen bijdragen aan natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en circulariteit. Bijvoorbeeld door te kiezen voor renovatie in plaats van sloop-nieuwbouw, of hergebruik van (bouw)materialen. Bij Fortuinhof hebben we nachtventilatie geïnstalleerd om de hitte uit de woning te trekken in de zomernachten.
Woonzorg Nederland:	Woonzorg Nederland zet in op circulair bouwen. Wij vragen de gemeente ons te attenderen op lokale en regionale initiatieven en mogelijke stimuleringsregelingen omtrent circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Samen wensen we te werken om klimaatadaptatie en stimulering van biodiversiteit te integreren in (gebieds-)plannen.
Gemeente:	Actieve ondersteuning: gemeente stimuleert vergroening door huurders en corporaties (geveltuinen, groene daken, regenafkoppeling, regentonnen) door het informeren over de mogelijkheden, het (laten) geven ondersteuning bij het ontwerp en uitvoering (Klimaatmakelaar, Ulebelt, Regenwaterambassadeurs,

	Duurzame wijkteams, Klussendiensten) en het geven van subsidie (Subsidies voor je tuin - Gemeente Deventer). De gemeente werkt aan een klimaatadaptieve openbare ruimte door o.a. afkoppelen van hemelwater van het riool en infiltratie in de bodem, verwijderen van verharding (vergroenen), waar mogelijk extra aanplant van bomen, behoud en uitbreiding van koele plekken binnen en buiten en schaduwrijke loop- en fietsroutes.

Bijlage 1. 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 een toegekende urgentie, omdat deze groep ook voorrang krijgt boven regulier woningzoekenden.

- Bijzondere bemiddeling (aan zorgpartijen (omklap)
- Overige bijzondere bemiddeling
- Vergunninghouder
- Herstructurering (maximaal 1 verhuisbeweging)
- 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