

BOD AAN DE DEVENTER SAMENLEVING 2022

Eigen Bouw is als particulier verhuurder niet verplicht om prestatieafspraken te maken met de Gemeente Deventer.
Maar als maatschappelijke betrokken verhuurder zien wij het belang in van het onderling afstemmen van beleidsvoornemens wat betreft de Deventer (huur)woningmarkt.

Vitale stad aan de IJssel

Ongedeeld en inclusief

Duurzaam en toekomstbestendig

	Ambities vanuit de Woonvisie	Bod Eigen Bouw 2022	Verantwoording 2022																																				
A	Betaalbaar, compleet en divers																																						
1	Er is voldoende sociale woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid.	We richten ons primair op de beschikbaarheid van voldoende huurwoningen voor kleine huishoudens met midden en hogere inkomens. Dit wil zeggen inkomensgroepen vanaf € 23.650 (1P) en € 32.075 (2P+) conform prijspeil 2021. Hiermee is het aanbod van ons complementair aan de grens voor het passend toewijzen van de corporaties. Daarnaast stellen we 10% van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen beschikbaar voor directe bemiddeling van statushouders en urgenten met een verzamelinkomen tot € 32.075 (prijspeil 2021).																																					
2	Woningen zijn beschikbaar en betaalbaar voor de doelgroepen van beleid.	<p>We voeren een gematigd huurbeleid. Dit betekent dat de huursomstijging, als gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing, op bedrijfsniveau in 2022 niet meer zal bedragen dan inflatie (uitgezonderd huurverhogingen door harmonisatie, woningverbetering of energiemaatregelen). Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt per VHE een gedifferentieerd huurverhogingspercentage bepaald afhankelijk van de afstand werkelijke huur ten opzichte van de streefhuur.</p> <p>De extra huurinkomsten zetten we in ter compensatie van de gevolgen van de verhuurdersheffing en voor investeringen in het huidige woningbezit en nieuwbouw.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Beschikbaarheid:</th> <th style="text-align: left;">Betaalbaarheid 2022:</th> <th style="text-align: left;">begin</th> <th style="text-align: left;">eind</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sociale huur begin 2022: 586 stuks (77%)</td> <td><= 1e aftoppingsgrens:</td> <td>58,0%</td> <td>55,0 %</td> </tr> <tr> <td>Verkoop/sloop: -/- 16 stuks</td> <td>> 1e en <= 2e aftoppingsgrens:</td> <td>21,0%</td> <td>22,5 %</td> </tr> <tr> <td>Te liberaliseren: -/- 4 stuks</td> <td>> 2e aftoppingsgrens en <=gelib:</td> <td>21,0%</td> <td>22,5 %</td> </tr> <tr> <td>Sociale huur eind 2022: 566 stuks (68%)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vrije sector begin 2022: 171 stuks (23%)</td> <td>> liberalisatiegrens</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw/aankoop: +/- 86 stuks</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Te liberaliseren: +/- 4 stuks</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vrije sector eind 2022: 261 stuks (32%)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Beschikbaarheid:	Betaalbaarheid 2022:	begin	eind	Sociale huur begin 2022: 586 stuks (77%)	<= 1e aftoppingsgrens:	58,0%	55,0 %	Verkoop/sloop: -/- 16 stuks	> 1e en <= 2e aftoppingsgrens:	21,0%	22,5 %	Te liberaliseren: -/- 4 stuks	> 2e aftoppingsgrens en <=gelib:	21,0%	22,5 %	Sociale huur eind 2022: 566 stuks (68%)				Vrije sector begin 2022: 171 stuks (23%)	> liberalisatiegrens			Nieuwbouw/aankoop: +/- 86 stuks				Te liberaliseren: +/- 4 stuks				Vrije sector eind 2022: 261 stuks (32%)				
Beschikbaarheid:	Betaalbaarheid 2022:	begin	eind																																				
Sociale huur begin 2022: 586 stuks (77%)	<= 1e aftoppingsgrens:	58,0%	55,0 %																																				
Verkoop/sloop: -/- 16 stuks	> 1e en <= 2e aftoppingsgrens:	21,0%	22,5 %																																				
Te liberaliseren: -/- 4 stuks	> 2e aftoppingsgrens en <=gelib:	21,0%	22,5 %																																				
Sociale huur eind 2022: 566 stuks (68%)																																							
Vrije sector begin 2022: 171 stuks (23%)	> liberalisatiegrens																																						
Nieuwbouw/aankoop: +/- 86 stuks																																							
Te liberaliseren: +/- 4 stuks																																							
Vrije sector eind 2022: 261 stuks (32%)																																							
3	De woningvoorraad is toekomstbestendig. De woningvoorraad is gevarieerd en speelt in op de veranderende woonwensen van verschillende huishoudens.	Bij nieuwbouw en transformatie wordt ingespeeld op de toename van het aantal ouderen en kleine huishoudens (o.a. Young Professionals) in Deventer. We werken aan een woningvoorraad die voldoende flexibel is om te kunnen inspelen op de veranderende woonwensen vanuit deze groepen.																																					
4	Er is een gevarieerd aanbod van middendure toekomst-bestendige huurwoningen voor de middeninkomens.	<p>In 2022 leveren we 86 nieuwbouw-appartementen op aan de Rubensstraat/Nic. Maesstraat. Dit betreffen appartementen in het geliberaliseerde huursegment met een aanvangshuur vanaf circa € 875,00.</p> <p>Ook liberaliseren we in 2022 na mutatie circa 4 stuks gereguleerde huurappartementen aan de P. Bothstraat en Rembrandtkade. De aanvangshuur bedraagt respectievelijk circa € 790,00 en € 845,00.</p>																																					
5	Er is voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen	Onze bijdrage aan de huisvesting van statushouders bedraagt 6% van de gemeentelijke taakstelling. Het betreft aanbod vanuit onze beschikbare gereguleerde woningvoorraad. Voor toewijzing is passendheid het uitgangspunt. De gemeente draagt zorg voor (en financiert) een adequate maatschappelijke begeleiding van de vergunninghouders.																																					

Ambities vanuit de Woonvisie	Bod Eigen Bouw 2022	Verantwoording 2022
B Goed wonen in wijken en dorpen		
9 We werken aan een ongedeelde samenleving op dorps- en wijkniveau.	We werken aan een gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau. Uitgangspunt bij ontwikkelingen en activiteiten als nieuwbouw, verkoop, liberalisatie etc is de ongedeelde samenleving. Omdat wij als particuliere verhuurder niet gebonden zijn aan passend toewijzen, zorgen wij daarbij ook voor differentiatie binnen het sociale huursegment op wijkniveau.	
10 Veilig en gezond wonen wordt bevorderd door beperken van woonoverlast of woonmisstanden. Door het draagvermogen in buurten op peil te houden, houden we de leefbaarheid in stand.	<p>10% van de vrijkomende woningen kunnen we conform onze "regels woonruimteverdeling" vrij toewijzen als dit in het kader van de leefbaarheid in een complex of buurt nodig is.</p> <p>We pakken woonoverlast zelf actief aan in nauwe samenwerking met politie, woningcorporaties, zorgpartijen. Eventueel wordt Buurtbemiddeling ingeschakeld.</p> <p>We voeren in 2022 minstens twee keer per jaar overleg met onze bewonerscommissies en Huurdersvereniging Eigen Bouw om te horen wat er speelt in de wijken om zo ook preventief woonoverlast en woonmisstanden aan te pakken. Ook bezoeken onze woonconsulenten de wooncomplexen waar geen bewonerscommissies bestaan, om toch het geluid van de bewoners te horen. Dit doen we op een informele en laagdrempelige manier. Daar waar gewenst en mogelijk richten we samen met bewoners nieuwe bewonerscommissies op.</p> <p>Eigen Bouw levert een financiële bijdrage aan het BZT om de zorg voor bewoners met vervuilde huishoudens te organiseren en heeft een samenwerkingsconvenant met Stichting Present gesloten ter ondersteuning van huurders bij het verhelpen van misstanden in en rond woningen.</p> <p>Er is budget gereserveerd voor leefbaarheidsprojecten. Dit bedrag is bedoeld voor projecten ter bevordering van een schone, hele en veilige woonomgeving. In herstructureringsgebieden werken we samen met gemeente en woningcorporaties samen aan de gebiedsontwikkeling.</p>	
11 Door evenwichtige en levensloopbestendige wijken kunnen mensen zolang mogelijk zelfstandig wonen.	<p>In de jaarbegroting is budget gereserveerd voor het verbeteren van de toegankelijkheid van wooncomplexen voor mensen met een beperking.</p> <p>We nemen deel aan het Convenant woningaanpassingen. Hierin staan afspraken tussen de gemeente en de Deventer woningcorporaties over de invulling en verdeling van de kosten van individuele woningaanpassingen (WMO).</p>	
D Duurzaam wonen		
12 Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad is uitgangspunt.	<p>Met betrekking tot kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad hanteren we twee strategieën: 1) onderhoud en 2) renovatie/herontwikkeling.</p> <p>1) Onderhoud Bij (dagelijks en planmatig) onderhoud gaan we uit van handhaving van de huidige kwaliteit van de woning.</p> <p><u>Dagelijks onderhoud</u> Dagelijks onderhoud betreft het herstellen van circa 650 door huurders gemelde mankementen/jaar in en rondom de woning. Daarnaast worden bij circa 70 verhuizingen herstelwerkzaamheden uitgevoerd.</p> <p><u>Planmatig onderhoud</u> In 2022 wordt bij circa 240 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd voor een totaal bedrag van zo'n € 1.070.000. Het betreft onder andere gevelonderhoud, buitenschilderwerk, vervanging van keukens, badkamers & toiletten ouder dan 25 jaar, onderhoud in trappenhuisen en het herstellen van bestrating.</p> <p>2) Renovatie/herontwikkeling Bij renovatie/herontwikkeling voegen we kwaliteit toe aan de woningvoorraad wat zorgt voor een andere samenstelling van het bezit.</p>	

	Ambities vanuit de Woonvisie	Bod Eigen Bouw 2022	Verantwoording 2022
D	Duurzaam wonen (vervolg)		
12	Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad is uitgangspunt. (vervolg)	<p><u>Renovatie</u> In 2022 wordt gestart met de voorbereiding en aansluitende uitvoering van de renovatie van 72 portiekflats aan de Ceintuurbaan. Bij dit complex worden energetische maatregelen (≥ energielabel B) getroffen en wordt in het kader van veiligheid en gezondheid de open verbrandingstoestellen en het asbest verwijderd.</p> <p>Daarnaast voeren we bij mutatie in circa 25 woningen renovatiewerkzaamheden uit. Het gaat met name om het herstellen/vergroten van het comfort van de woningen (verbetering van keuken, badkamer, toilet) en het verwijderen van asbest.</p> <p><u>Herontwikkeling</u> In 2021 zijn we gestart met de nieuwbouw van 86 appartementen aan de Rubensstraat/Nic. Maesstraat. Het project wordt in oktober 2022 afgerond. Ook starten we met de initiatieffase voor de sloop/vervangende nieuwbouw van 66 portiekflats in Zandweerd.</p>	
13	Gemeente Deventer in 2030 energieneutraal door energiebesparing / CO2 reductie en uiteindelijk vrij van fossiele brandstof.	<p>Fossiel vrij en Betaalbaar Wonen We zijn partner in het verduurzaming-/fossilvrijproject. Onze gezamenlijke ambitie is om in 2025 onze huurwoningen gemiddeld op label B te hebben.</p> <p>Vanuit de door de gemeente aangevraagde RREW-subsidiegelden geven we energieadvies en -voorlichting en treffen we kleine energiebesparende maatregelen bij onze huurders.</p> <p>Slim Warmtenet Zandweerd In Zandweerd werken we met de Gemeente, WDO-delta en de woningcorporaties samen aan de realisatie van het Slim Warmtenet Zandweerd. Wij hebben het voornemen om eind 2022 /begin 2023 de eerste 80 woningen van onze bestaande huurvoorraad gasloos op te leveren door deze aan te sluiten op het, in opdracht van de gemeente Deventer gerealiseerde, warmtenet en over te gaan op elektrisch koken. Hiervoor wordt circa € 1.437.700 geïnvesteerd.</p>	