

Prestatieafspraken Deventer 2026

Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente



‘Samen verder bouwen aan goed wonen’

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Jongerenhuisvesting	4
2. Voldoende, betaalbaar en divers	6
2.1 Betaalbaarheid	6
2.2 Nieuwbouw.....	8
2.3 Spreiding sociale huur over de wijken.....	9
2.4 Woningen geschikt voor ouderen	10
2.5 Huisvesting studenten.....	11
3. Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen.....	12
3.1 Regulier woningzoekenden	13
3.2 Doelgroepen en wonen met zorg.....	13
4. Duurzaam wonen	15
4.1 Fossielvrij en betaalbaar wonen.....	15
4.2 Klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusiviteit.....	16
Bijlage 1. Onderscheid reguliere en niet reguliere toewijzingen.....	18

Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken 2026 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 huisvesting 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.

Het document is opgebouwd rond een aantal hoofdthema's. Per thema leest u welke concrete acties de corporaties – samen of individueel – oppakken.

Voor 2026 hebben we samen gekozen voor een extra focus op jongerenhuisvesting. Dit thema verdient dit jaar volgens alle betrokken partijen extra aandacht en dus een eigen plek in deze afspraken.

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

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.

1. Jongerenhuisvesting

Jongerenhuisvesting is voor 2026 door alle betrokken partijen – gemeente, corporaties en huurdersorganisaties – gezamenlijk gekozen als kernthema binnen de prestatieafspraken. De druk op betaalbare woonruimte voor jongeren neemt toe. In 2024 vond in de regio Stedendriehoek slechts 13% van alle actief woningzoekenden een woning. Voor jongeren (t/m 29 jaar) in de Stedendriehoek geldt dat deze slaagkans 7,4 % was. In de gemeente Deventer liggen deze cijfers nog lager: 3,7% voor jongeren tot en met 22 jaar, en 5,6% voor jongeren van 23 t/m 29 jaar.

Deze cijfers maken duidelijk dat gerichte actie nodig is. Jongeren verdienen een plek in onze gemeente en zijn bovendien van groot belang voor de toekomst van zowel de stad als de dorpen.

Op 11 juni 2025 stond de jaarlijkse themadag in het teken van jongerenhuisvesting. Tijdens deze bijeenkomst zijn we in gesprek gegaan met jongeren, zijn knelpunten in kaart gebracht en hebben we gezamenlijk mogelijke oplossingen verkend.

Als vervolg hierop is afgesproken om ten minste drie acties gezamenlijk uit te werken en op te pakken gericht op het verhogen van het aanbod voor jongeren. Uiteraard hopen we dat dit ertoe leidt dat de slaagkans voor jongeren verbetert.

Dit zijn de volgende (gezamenlijke) acties:

Actie:	Wie:
1. We maken een gezamenlijke afspraak over de toewijzing van woningen specifiek voor de doelgroep jongeren.	Corporaties gezamenlijk
2. De Marken onderzoekt in 2026 de haalbaarheid van het splitsen van circa 25 (hoek)woningen in haar bezit. Het gaat hierbij om de mogelijkheid om bij mutatie de woningen op te splitsen in een beneden- en bovenwoning. Een scenario is om de benedenwoningen toe te wijzen aan senioren en de bovenwoningen aan jongeren. Eind 2026 is in beeld bij hoeveel van deze woningen dit daadwerkelijk mogelijk is en ligt er een plan van aanpak. De bevindingen uit het haalbaarheidsonderzoek worden gedeeld met de andere corporaties en gemeente.	De Marken
3. In 2025 heeft Rentree een pilot Woningdelen gedraaid. De bevindingen hieruit worden gedeeld met de andere corporaties en gemeente, met als doel woningdelen breed in de gemeente Deventer in te zetten. Rentree verwacht het project in 2026 te continueren met 6 nieuwe toe te voegen woningen, waarmee 12 woningzoekenden geholpen kunnen worden.	Rentree
4. Ten behoeve van binding van jongeren aan de stad en versterking van de arbeidsmarkt, geven gemeente en Rentree gezamenlijk vorm aan de Pilot 'Jong wonen werkt!', waarbij 5 tot 10 appartementen van Rentree aan de Handelskade met voorrang worden toegewezen aan jongeren die nu nog niet zelfstandig wonen, maar wel werk hebben bij een bedrijf in de gemeente Deventer in	Gemeente & Rentree

een voor de stad prioritaire sector (ICT, Techniek & Productie, Transport & Logistiek, Zorg & Welzijn en Kind & Educatie).	
5. Woonbedrijf ieder1 onderzoekt naast de nieuwbouw de mogelijkheden voor het ombouwen van garageboxen naar woningen. Deze woningen zijn vooral bedoeld voor jongeren. Het doel is in 2026 een uitvraag in de markt te doen, voor een pilot van 6 woningen.	ieder1

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 60-20-20 afspraak: 60% van de toegewezen sociale huurwoningen wordt toegewezen tot de eerste aftoppingsgrens, 20% tot de tweede aftoppingsgrens, en 20% wordt verhuurd tot de grens middenhuur. Corporaties mogen hier met maximaal 10% van afwijken, mits zij dit goed onderbouwen. Daarnaast mogen zij 15% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Met deze verdeling zorgen we er samen voor dat huishoudens een woning kunnen vinden die betaalbaar is in verhouding tot hun inkomen.

Daarnaast werken de corporaties samen met het Budget Adviesbureau Deventer (BAD). Huurders met betalingsachterstanden worden via deze samenwerking vroegtijdig actief begeleid, om schulden te voorkomen en duurzaam woongenot te bevorderen.

Aanvullend hierop voeren we in 2026 de volgende acties uit per corporatie:

Organisatie:	Actie:
De Marken:	• De Marken is in 2025 gestart met een pilot met een energiecoach. Deze samenwerking wordt in 2026 voortgezet, uitgebreid en actief onder de aandacht gebracht bij huurders van De Marken. Daarnaast onderzoeken we hoe we hierbij kunnen samenwerken met Duurzaam Diepenveen, zodat huurders naast energieadvies gericht op gedrag, ook kunnen profiteren van kleine isolerende maatregelen. • De Marken gaat in 2026 het incassoproces verbeteren. In het nieuwe incassoproces komt meer ruimte voor persoonlijk contact met huurders die een betaalachterstand hebben, zodat we eerder kunnen signaleren, ondersteuning kunnen bieden en ontruiming zo veel mogelijk voorkomen.
Ieder1:	• Naast het voortdurend (bij)isoleren van woningen bij groot onderhoud, is Ieder1 in 2025 gestart om huurders met een slimme meter te 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. Eind 2025 wordt de pilot afgerond en in 2026 wordt deze geëvalueerd. Bij tevredenheid wordt de pilot in 2027 mogelijk verder uitgerold. • Woonbedrijf Ieder1 gaat vanaf 2026 haar wettelijke mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging benutten. 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.
Rentree:	• Rentree blijft sociaal incasseren, wat inhoudt dat er zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de individuele situatie van de huurders. • In 2024 en 2025 is volop ingezet op verduurzaming van alle (D-), E-, F- & G-labels van Rentree. In 2026 hebben vrijwel al deze woningen minimaal label B, wat de totale woonlasten van de huurders ten goede komt. • Rentree gaat in 2026 verder kijken naar een woonlastenbeleid.
DUWO:	• DUWO voert per 1-1-2026 een nieuw huurprijsbeleid in dat aansluit bij de wijziging in de huurtoeslagwetgeving. Hierbij wordt optimaal gebruik gemaakt van deze nieuwe wetgeving om de investeringscapaciteit te verhogen zonder grote impact op de betaalbaarheid. Het huurprijsbeleid is per schrijfdatum 28 juli 2025 nog niet vastgesteld, maar bevat o.a. conceptueel de onderstaande uitgangspunten: - 65% maximaal redelijke huur bij niet-aangewezen onzelfstandige eenheden - 80% maximaal redelijke huur bij huurtoeslaggerechtigde eenheden - Verhuur aan studenten nooit hoger dan de eerste aftoppingsgrens - Verhuur aan niet-studenten voor 100% maximaal redelijke huur en nooit hoger dan de sociale huurgrens. • 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:	• Onze woningvoorraad is naar prijs een afspiegeling van de vraag van senioren, waarbij we betaalbaarheid en toegankelijkheid voor onze huurders waarborgen. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. 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 (€682,96 in 2025). Per gemeente kan dit percentage variëren afhankelijk van de vraag en het aanbod van andere aanbieders. Op dit moment bedraagt dit percentage in de gemeente Deventer ca 80%. • De streefhuren van onze sociale woningen zijn huurtoeslagtoegankelijk, zodat nieuwe huurders de mogelijkheid hebben om huurtoeslag aan te vragen als ze daar qua inkomen en vermogen recht op hebben. • 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 huurprijzenwet woonruimte). We zetten de extra huurinkomsten in om de huuraanpassing voor lage inkomens te matigen (binnen de huursom). • Door vroeg-signalering en snel acteren bij huurachterstand beperken we schuldenproblematiek. Voor huurders die onverhoeds in een schrijnende situatie zijn gekomen hebben wij maatwerk.
Gemeente:	• Er is een 'Samenwerkingsconvenant Blijven Wonen!' in het kader van de schuldhelpverlening tussen gemeente en de (Deventer) corporaties. We willen met elkaar in overleg over (de uitvoering van) het convenant dat voor alle partijen de gewenste resultaten oplevert.

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.

Daarnaast wil de gemeente nu en in de toekomst voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor de doelgroep aanbieden. Hier geven we invulling aan door in de dorpen afspraken te maken met de Marken en in de stad met de Stichting Woonwagenbeheer Deventer.

Nieuwbouw 2026

	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
Totaal	2.000	900	900	900	900	900	4.500	11.000
Totale ambitie sociale huur door corporaties (30%)	600	270	270	270	270	270	1.350	3.300
Plannen Sociale huur								
woonbedrijf ieder1	139	65	33	59		92	229	617
Rentree	233	**14	152					399
De Marken	32	0	23	22	28	74	100	279
DUWO			88					88
Woonzorg Nederland			49					49
Totaal	404	79	344	81	28	166	329	1.432
Waarvan Flexwoningen								
woonbedrijf ieder1	30	30						60
Rentree		**14	55					69
De Marken			23					23
Totaal	30	44	78	0	0	0	0	132
Waarvan voor senioren geschikte woningen*								
woonbedrijf ieder1						92	229	221
Rentree	117		97					214
De Marken					10	30		40

DUWO								0
Woonzorg Nederland			49					49
Totaal	117	0	146	0	10	92	229	524
Sloopplannen								
woonbedrijf ieder1						75	181	256
Rentree								
De Marken				6		9		15
DUWO								
Woonzorg Nederland								
Totaal		0	0	6	0	84	181	271

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

** 14 door transformatie.

Organisatie:	Actie:
De Marken:	De Marken onderzoekt met de gemeente Deventer de mogelijkheden om 't Haarhuus z.s.m. af te stoten richting gemeente om meer focus aan te brengen op de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave (middelen, mensen en risico's).
Gezamenlijk:	We behouden onze brede samenwerking in: Platform Wonen Deventer, Platform Wonen, zorg en Welzijn en het Bestuurlijk Overleg Wonen.

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.

		Spreiding sociale huur over de wijken							
	Huidig aandeel	2021 -2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 -2034	Totaal
Deventer	30%								
* Binnenstad	29%								
* De Hoven	12%								
* Zandweerd	30%			21					
* 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%		14						
* Colmschate-Vijfhoek	12%			55					
* Colmschate-Zuid	19%								
Bathmen	11%					28	54	100	182
Schalkhaar	19%				6		20		26
Diepenveen	19%			23	4				27
Lettele	4%				12				12
Okkenbroek	0%								

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 (binnen 100 meter). 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%)		100	100	100	100	100	260	760
Nultreden	117		184	88	100		87	500
Geclusterd		21	21					21
Zorggeschikt	40		49	89				178
Totaal	157	21	254	177	100		87	699

Organisatie:	Actie:
De Marken:	- In 2023 en 2024 zijn met 't Dijkhuis en Carinova afspraken gemaakt over het met voorrang toewijzen van grondgebonden woningen aan mensen met een zorgindicatie in Bathmen en Schalkhaar. Deze samenwerkingen worden in 2026 voortgezet. - Daarnaast onderzoekt de Marken de mogelijkheden om, vergelijkbaar met Rentree, een seniorencoach in te zetten en verkent zij de samenwerkingsmogelijkheden daarbij met de andere corporaties.
Ieder1:	Woonbedrijf Ieder1 zet, gezien de demografische ontwikkelingen, in 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 gebruikt (allemaal nultreden en/of zorggeschikt). Daarnaast wil Ieder1 haar huurders goed informeren over het langer zelfstandig blijven wonen in een kleinere geschikte woning. Mogelijk met inzet van een verhuiscoach.
Rentree:	Rentree heeft een seniorencoach in dienst die actief bij huurders op bezoek gaat om te spreken over de huidige en toekomstige woonsituatie. Hierbij heeft de seniorencoach niet als doel om een bewoner aan te zetten tot verhuizing, maar om alvast na te denken over de toekomst en zodoende voorbereid te zijn mocht de huidige woning niet meer passend zijn.
DUWO:	n.v.t.
Woonzorg Nederland:	Al het bezit van Woonzorg is geschikt en bestemd voor ouderen. In de gemeente Deventer heeft Woonzorg zowel geclusterde woonvormen als intramuraal vastgoed.

Rol gemeente:	• De gemeente faciliteert de kwalitatieve en kwantitatieve uitvoering van het afsprakenkader ouderenhuisvesting (West- Overijssel), stemt af met de provincie en ondersteunt bij subsidieaanvragen. • De gemeente ondersteunt initiatieven die bijdragen aan het versterken van sociale cohesie in buurten. Een voorbeeld hiervan is het project 'Wijkgenoot', dat wordt gefinancierd via de SPUK-DOS-subsidie. Binnen dit project worden in de wijken Keizerlanden en Borgele voorzorgcirkels ontwikkeld en verder uitgebreid. • De gemeente onderzoekt in samenwerking met corporaties, de inzet van instrumenten om senioren te stimuleren te verhuizen naar geschikte woningen (o.a. wooncoach).
---------------	--

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 studentenhuishuisvesting.

Corporaties:	
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 woningenmarkt voor studenten in balans blijft. • Woningen die worden uitgepand, worden verkocht met een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar en een anti-speculatiebeding van 5 jaar. • DUWO is in gesprek met diverse lokale en landelijke corporaties om het studentenbezit in Deventer over te nemen. Woonruimteverdeling van studentenwoningen van DUWO gebeurt nu via ROOM.nl. Uitgangspunt is dat dit behouden blijft en houdt de gemeente hiervan op de hoogte. • DUWO blijft de locaties Polstraat, Papenstraat en Smedenstraat verkopen bij mutatie. • DUWO biedt de volgende complexen mogelijk aan ter overname aan andere woningcorporaties, waarmee de sociale huisvesting behouden blijft: Assenstraat, Davodwardsstraat, Het Groene Dijkje/ Boxbergerweg, IJsselstraat, Radstakeweg en Zwolseplaats.
Rol gemeente:	• Gemeente, studentenhuishuisvester(s) en onderwijsinstelling(en) voeren tweemaal per jaar overleg over onder andere de ontwikkelingen van vraag en aanbod.
Gezamenlijk:	• DUWO en gemeente bepalen samen hoe de resultaten van het onderzoek naar de behoefte aan studentenhuishuisvesting leidt tot acties voor de komende jaren en verwerken deze in de prestatieafspraken voor 2027 en verder.

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.

Organisatie:	Acties:
De Marken:	• De Marken organiseert in 2026 meerdere tuinonderhoudsacties binnen haar bezit, waarbij we samen met bewoners tuinen opknappen en onderhouden. Doel is niet alleen een nettere woonomgeving, maar ook het versterken van de onderlinge verbinding tussen buurtbewoners en het werken aan onze zichtbaarheid in de wijk. Daarbij zijn wij voornemens om te gaan samen werken met Stichting Straatboer. Deze stichting helpt bewoners versteende tuinen te ‘vergroenen.’ • De Marken heeft in enkele seniorencomplexen signalen ontvangen van vereenzaming en een behoefte aan meer onderling contact. In deze complexen wordt nader onderzoek gedaan om een beter beeld te krijgen van de situatie en de behoeften van bewoners, om vervolgens te bepalen welke rol wij hierin kunnen pakken.
Ieder1:	• Woonbedrijf ieder1 brengt de buurten waar wij bezit hebben in beeld. 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 deze buurten kunnen we maatregelen bepalen die de veerkracht van de wijk positief kunnen beïnvloeden. In 2025 zijn drie buurten in beeld gebracht en aan zes buurten wordt nu gewerkt. In 2026 wordt deze aanpak voortgezet. • Woonbedrijf ieder1 is in 2023 in samenwerking met de gemeente, Humanitas en Ludgerus gestart met de opzet van een voorzorgcirkel. Door het opzetten van voorzorgcirkels wordt door bewoners meer naar elkaar omgekeken waardoor minder welzijnsvragen terechtkomen bij de zorgmedewerkers en het complex aantrekkelijker wordt voor senioren om naartoe te verhuizen. Het plan is om in 2026 in nog meer complexen een voorzorgcirkel te ontwikkelen. De voorzorgcirkel is geen vaste blauwdruk maar wordt afgestemd op de behoefte van de bewoners. Woonbedrijf ieder1 heeft de ambitie om ieder jaar 2 voorzorgcirkels te faciliteren. Wijkgenoot is hierbij de initiërende partij. Door de aanwezigheid van een voorzorgcirkel hopen we meer ouderen te verleiden om, vanuit de eengezinswoning, de stap te maken naar een geschikt appartement.
Rentree:	• Op basis van analyses zijn in 2025 leefbaarheidsplannen opgesteld voor 4 wijken. Op basis van deze plannen worden leefbaarheidsinterventies ten uitvoer gebracht in 2026.
DUWO:	• DUWO heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen.

Woonzorg Nederland:	• Woonzorg is samen met Humanitas en andere samenwerkende partners betrokken bij het experiment Wijkgenoot. Het richt zich op zelfstandig thuiswonende senioren in aanleunwoningen, zelfstandige woningen in de omgeving van het woonzorgcomplex van Humanitas Deventer en het wooncomplex De Bloemendal van WZN. Het experiment richt zich op Positieve Gezondheid, waarin gezondheid preventief wordt bevorderd door meedoen, zingeving en bewegen.
Gemeente:	• Er is een Convenant Extreem Woonoverlast. Sinds 2025 is er een Stuurgroep Wonen, Zorg & Veiligheid ingesteld. De drie casusoverleggen op extreem woonoverlast, hygiënische probleemhuishoudens en ontruiming zijn slimmer gepland. Deze vinden plaats onder leiding van de gemeentelijke procesregisseur. • Vanaf eind 2025 wordt samen met woonbedrijf ieder1 en Rentree gewerkt aan het opstellen van een buurtvisie en buurtagenda voor het Rode Dorp. Daarna zal uitwerking hiervan plaatsvinden.

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. 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 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 toewijzingen wordt afgewogen of de gestelde uitgangspunten houdbaar zijn. In bijlage 1 is het onderscheid tussen reguliere en niet reguliere toewijzingen geduid.

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.

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% • Onderdeel hiervan zijn ook de woningen voor Housing First. Het doel is om het aantal deelnemers/woningen in een periode van circa twee jaar (2025-2026) stapsgewijs op te bouwen tot tien. De verdeling tussen de corporaties is als volgt: Rentree 3, Ieder1 6 en De Marken 1.
Statushouders	• De Deventer corporaties dragen bij aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders volgens dezelfde verdeelsleutel als uitstroom BW/MO. • De Deventer corporaties willen ook woningdelen inzetten voor de huisvesting van statushouders. Hiervoor zetten zij in 2026 5 woningen in. • Binnen de taakstelling voor statushouders wordt door de corporaties gekeken naar de mogelijkheid voor huisvesting voor minderjarige statushouders (AMV'ers). • DUWO zal studerende vergunninghouders huisvesten. Er zijn met gemeente en corporaties afspraken gemaakt over hun doorstroom na staking van de studie. DUWO past de contractvorm aan naar statushouders/jongerencontracten, afhankelijk van de wettelijke mogelijkheden in 2026. • Woonzorg Nederland is bereid waar mogelijk oudere statushouders te huisvesten en zo bij te dragen aan de taakstelling.
(Kwetsbare) jongeren	• Specifieke opgave is betaalbare woonruimte voor jongeren die aangewezen zijn op het huursegment onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20, prijspeil 2025). • Vanuit woonbedrijf 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 worden 7 plekken realiseren gerealiseerd voor Powerhousejongeren in gemeente Deventer. In de 2026 is het plan nog eens 7 woningen te realiseren.
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 zowel de woningbouwcorporaties als zorgaanbieders, om zo passende locaties te vinden.

Maatwerkwoningen/ Skaeve Huse	De gemeente zet samen met Rentree, ieder1 en De Marken in op de verdere ontwikkeling van een onvoorwaardelijke woonvorm (Skaeve Huse). In de eerste helft van 2026 wordt een haalbaarheidsstudie afgerond met als doel om één geschikte locatie voor 6-12 Skaeve Huse te vinden die financieel haalbaar is (grondexploitatie, opstalexploitatie en zorgfinanciering). Als dit lukt, kan in de tweede helft van 2026 met de corporaties gestart worden met de ontwikkeling van de locatie en de woningen.
Economisch daklozen	De gemeente heeft het pilotproject Onder de Pannen opgezet en Creating Balance als lokale uitvoerende partij aangesteld. De pilot wordt gezamenlijk uitgerold en door woningcorporaties actief onder de aandacht gebracht bij woningzoekenden en huurders via o.a. woonruimteverdeling, sociale media, nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten.

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 CO₂-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

Corporatie	Actie:
Gezamenlijk	- In het samenwerkingsverband FBW wordt elke twee jaar een programmaplan opgesteld waarin woonbedrijf Ieder1, Rentree, De Marken en Eigenbouw samen met de gemeente en Enexis plannen concretiseert 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 toewerken naar de ENG norm (Energie Neutrale Gebouwen) in de nieuwbouwprojecten. - Samenwerking bij uitdaging netcongestieproblematiek
De Marken:	De Marken streeft ernaar om in 2030 al haar woningen te voorzien van energielabel A. In 2026 bereiken we een gemiddeld energielabel A. In 2026 verduurzamen we in totaal 126 woningen, als onderdeel van Groot Onderhoud, bij mutatie of binnen planmatig onderhoud.
Ieder1:	Woonbedrijf Ieder1 wil in 2026 ca. 172 woningen aansluiten op het Slim Warmtenet Zandweerd.

	• Verder verduurzaamt ieder1 in 2026 ca. 200 woningen als onderdeel van groot onderhoud.
Rentree:	• In 2025 alle woningen met E, F en G-labels voorzien van basisisolatie en daarmee minimaal naar label B, op enkele uitzonderingen na (voornamelijk monumenten). • In 2026 starten met aansluiting van de eerste ca. 30 woningen op Slim Warmtenet Zandweerd. • In 2026 verwacht Rentree gemiddeld label A voor haar bezit.
DUWO:	• Fortuinhof wordt in 2026 opgeleverd en is dan volledig verduurzaamd. • Vier complexen met in totaal 142 VHE worden onderzocht op duurzaamheidsmaatregelen. Afhankelijk van onderzoek en eventuele verkoop worden deze ingepland voor renovatie.
Woonzorg Nederland:	• Woonzorg heeft in de gemeente Deventer geen woningen meer met energielabel E, F en G. De zelfstandige woningen hebben gemiddeld energielabel B.

4.2 Klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusiviteit

Corporaties	Actie:
Gezamenlijk	• Bij geplande verbouwingen/renovaties van bestaand vastgoed bekijken de corporaties 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. • 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. • 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. • Bij nieuwbouw, verbouwingen en renovaties onderzoeken de corporaties in welke mate de te verwijderen materialen hergebruikt kunnen worden in een eigen project, danwel afgevoerd naar een afnemer die de materialen een tweede leven geeft (refurbish, reuse, recycle). • Werkwijze Natuurinclusief Bouwen wordt gehanteerd en we verwachten bij ingrepen waaronder nieuwbouw, isolatie en renovatie dat aan de beschermingsvereisten wordt voldaan.
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: ○ 2025: intentie voor 2% (t.o.v. nu) toepassing van biobased materialen -> tenzij > 6% duurder dan regulier ○ 2026: intentie voor 4% toepassing van biobased materialen -> tenzij > 6% duurder dan regulier ○ 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 het na-isoleren van zolders van binnenuit maken we alleen nog gebruik van bio-based isolatiemateriaal.
Woonzorg Nederland:	• Woonzorg zet zich in voor een CO2-neutrale, natuurinclusieve en gezonde bouwsector en woonomgeving, waarin het ook bij een veranderend klimaat prettig en veilig wonen is. De stip op de horizon is volledige CO2-neutraliteit en circulariteit in 2050. Hiermee onderschrijven wij (inter)nationale richtlijnen als het Parijs akkoord, Klimaatakkoord en het programma Nederland circulair in 2050. Vanzelfsprekend pakken we ons aandeel in het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken. Wij verduurzamen langs de sporen: energietransitie, materiaaltransitie, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Samen met de gemeente werken we samen om klimaatadaptatie en stimulering van biodiversiteit te integreren in (gebieds-)plannen.
Gemeente:	• Samenwerking bij werkzaamheden: gemeente en corporatie zoeken koppelkansen voor klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en circulaire maatregelen. • Actieve ondersteuning: gemeente stimuleert vergroening door huurders en corporaties (geveltuinen, groene daken, regenafkoppeling, regentonnen). • Circulair bouwen en renoveren: corporaties en gemeente bevorderen hergebruik van materialen, toepassing van biobased materialen en circulaire ontwerpprincipes bij (ver)bouwprojecten.

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 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