

Prestatieafspraken tussen de gemeente Deventer en de wooncorporaties, 2010 t/m 2018



Vastgesteld: 14 december 2010

Inhoudsopgave

1. Uitgangspunten
 - 1.1 Inleiding
 - 1.2 Partijen
 - 1.3 Doelen
 - 1.4 Relatie met Rivierenwijk en Keizerslanden
 - 1.5 Status en looptijd
 - 1.6 Type afspraken
 - 1.7 Vertaling van de Woonvisie 2008+ in afspraken
 - 1.8 Totstandkoming
 - 1.9 Leeswijzer

2. Algemene afspraken
 - 2.1 Inleiding
 - 2.2 Samenwerking
 - 2.3 Monitoring en evaluatie

3. Themagerelateerde afspraken
 - 3.1 Inleiding
 - Uitwerking 1: de doelgroepen (Woonvisie hoofdstuk 3, pag. 20)
 - 3.2 Senioren en zorgvragers
 - 3.3 De doelgroepen van beleid
 - 3.4 Starters
 - 3.5 Bijzondere aandachtsgroepen
 - Uitwerking 2: kwaliteit in stad, dorp en wijk (Woonvisie, pag. 29)
 - 3.6 Randvoorwaarden, wijkvernieuwing en woningbouwprogramma
 - 3.7 Accentverschuiving bij wijkvernieuwing
 - 3.8 Indicatief woningbouwprogramma 2008 – 2018
 - De uitvoering (Woonvisie, pag. 38)
 - 3.9 Gemeentelijke regie en randvoorwaarden
 - 3.10 Prioriteitswijken voor woonbeleid en programma
 - 3.11 Op punten bijstellen van beleid en programma

4. Slotbepalingen en ondertekening
 - 4.1 Inleiding
 - 4.2 Slotbepalingen
 - 4.3 Ondertekening

1 Uitgangspunten

1.1 Inleiding

Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ "Kwaliteit en verscheidenheid" door de raad vastgesteld. Dit document is in nauw overleg met de drie wooncorporaties (Woonbedrijf ieder1, Rentree en Woonstichting De Marken) gemaakt, maar het is een gemeentelijk product.

De Woonvisie behelst een aantal belangrijke keuzes voor het beleid van de komende 10 jaar (2009 t/m 2018). Deze zijn gebaseerd op vier uitgangspunten:

- voldoende woningen, van goede kwaliteit
- een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
- keuzevrijheid voor alle inwoners
- sociale huur: aanjagen doorstroming

Deze uitgangspunten zijn in de woonvisie uitgewerkt naar doelgroepen, programma's, rolverdeling en geografische eenheid (wijk, buurt of dorp) en de bijbehorende gebiedstypen (A, B of C).

De Woonvisie biedt veel aangrijpingspunten voor het maken van prestatieafspraken. Vaak is al zeer concreet en meetbaar aangegeven welke maatregelen nodig zijn, soms dient dit nog nader uitgewerkt te worden. Alle maatregelen zijn samengevat in een uitvoeringsschema. In dit document zijn op basis hiervan nadere afspraken gemaakt en benoemd.

In dit hoofdstuk wordt het kader geschetst waarbinnen de prestatieafspraken tot stand komen en geldig zijn.

1.2 Partijen

De ondergetekenden:

- 1 Gemeente Deventer, gevestigd te Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.P. Swart, wethouder, hierna te noemen "de gemeente"
- 2 Woonbedrijf ieder1, gevestigd te Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.E.M. Tijhuis, directeur, hierna te noemen "de corporatie"
- 3 Rentree, gevestigd te Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L. van Asten, directeur, hierna te noemen "de corporatie"
- 4 Woonstichting De Marken, gevestigd te Schalkhaar, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw I. de Negro-Simons, directeur, hierna te noemen "de corporatie",

hierna gezamenlijk te noemen "partijen" hebben besloten onderhavige prestatieovereenkomst met elkaar aan te gaan,

overwegende dat:

- Met de vaststelling door de Raad van de Woonvisie 2008+ "Kwaliteit en verscheidenheid", op 25 maart 2009, het College het mandaat heeft gekregen op basis van dit beleidsdocument met de drie lokale wooncorporaties prestatieafspraken te maken;
- Het belang van de prestatieafspraken niet alleen inhoudelijk is, maar ook stimulerend kan zijn voor het herstellen van het consumentenvertrouwen in de woningmarkt (partijen blijven fors investeren);
- Voor het welslagen een goede samenwerking, onderlinge afstemming en vertrouwen tussen partijen onontbeerlijk is;
- Partijen een samenhangend geheel van afspraken wensen over het woonbeleid met inachtneming van ieders eigen specifieke taken, rol, verantwoordelijkheden, beschikking over middelen en instrumenten;

Prestatieafspraken 2010 t/m 2018

- De samenwerking plaats vindt op basis van wederzijdse afhankelijkheid en gelijkwaardigheid;
- De samenwerking plaats vindt op basis van gedeelde doelstellingen en bereidheid te investeren in stad, wijk en dorp, maar vooral ook in mensen, nu en straks;
- Partijen het derhalve legitiem vinden om onderling afspraken te maken die berusten op een preferente positie van partijen ten aanzien van (nieuwe) woningbouwlocaties, subsidiabele sociale grondprijzen voor sociale woningbouw en andere faciliterende maatregelen om gezamenlijke doelen te bereiken, zolang deze te verantwoorden zijn;

Partijen komen met elkaar overeen om de prestatieafspraken zoals beschreven in onderhavig document in de periode tot en met 2018 ten uitvoer te brengen.

1.3 Doelen

In 2008 heeft de gemeente de Woonvisie 2008+ "Kwaliteit en verscheidenheid" (Gemeente Deventer, 25 november 2008) opgesteld, welke op 25 maart 2009 politiek is vastgesteld. De corporaties hebben hieraan een actieve bijdrage geleverd. De wooncorporaties onderschrijven de doelstellingen in de woonvisie. Bij de uitwerking zullen de partijen echter niet de ogen sluiten voor eventuele beperkingen van de woningmarkt en maatschappelijke omstandigheden.

Doel van de onderhavige prestatieafspraken is het borgen van een samenhangende uitvoering middels het maken van proces- en intentieafspraken, en het realiseren van doelen middels het maken van resultaat- en handelingsafspraken. Deze samenhang en integraliteit is een meerwaarde.

Een tweede doel van de prestatieafspraken is het stimuleren van de woningmarkt in de gemeente Deventer, door te laten zien dat partijen doorgaan met (fors) investeren in de stad, wijken en dorpen. De gedachte is dat de prestatieafspraken vertrouwen bieden aan bewoners en consumenten. Vertrouwen dat in de huidige periode van kredietcrisis, vastzittende woningmarkt en onzeker tij kan meespelen om weer beweging in de economie te krijgen. Dit gebeurt, naast de eerder genoemde afspraken, ook middels het maken van garantieafspraken.

Met de prestatieafspraken wordt duidelijk wie welke rol of taak heeft en wanneer dit wordt geëntameerd. Dit inzicht is een handvat voor de convenantpartners, maar ook voor andere organisaties en burgers. Nevendoel is het stimuleren van een integrale aanpak van problemen of opgaven en het voorkomen dat partijen langs elkaar heen werken.

De focus ligt op de eerste jaren, t Met name in de komende 3 jaar zullen successen zichtbaar moeten zijn en worden benoemd. De prestatieafspraken zijn gericht op uitvoering en realisatie, en daarom zo praktisch en concreet mogelijk. Daarom is zo veel mogelijk aangesloten bij bestaande plannen, maatregelen en acties van de partijen. Dat maakt de kans op realisatie groter.

1.4 Relatie met Rivierenwijk en Keizerslanden

Deventer kent 1 zogenaamde Vogelaar-wijk: de Rivierenwijk. Voor de Rivierenwijk is, net als voor Keizerslanden in 2005 een uitvoeringsplan vastgesteld. De uitvoering, monitoring en eventuele aanpassing van deze plannen kennen hun eigen traject en zijn buiten deze prestatieafspraken gehouden. Dat neemt niet weg dat sommige maatregelen op basis van onderhavige afspraken wel plaats kunnen vinden in een van deze gebieden.

1.5 Status en looptijd

Onderhavige prestatieafspraken zijn geldig tot en met 2018. Echter, vanwege de lastige (markt)omstandigheden (kredietcrisis, vastzittende woningmarkt) waaronder onderhavige afspraken moeten worden gemaakt, vinden partijen het verstandig in elk geval over 1 jaar een evaluatiemoment in te lassen. Op dat moment wordt bekeken of de omstandigheden zodanig gewijzigd zijn dat aanscherping van de ambitie van de afspraken noodzakelijk en haalbaar is. In paragraaf 1.7 wordt nader ingegaan op de lastige woningmarktsituatie waarover gerept wordt.

1.6 Type afspraken

We kiezen er voor om realistische prestatieafspraken te maken, maar niet zonder ambitie en niet zonder oog voor de omstandigheden. Er zijn verschillende soorten afspraken: procesafspraken, intentieafspraken, garantieafspraken, handelingsafspraken, resultaatafspraken. We hanteren de volgende definities:

- Procesafspraken:** geven aan hoe partijen met elkaar en met inhoudelijke zaken wensen om te gaan. Bijvoorbeeld: partijen spreken af dat corporatie 1 namens allen het voortouw neemt in het aanpakken van project z.
- Intentieafspraken:** geven het streven en de inspanningsverplichting van partijen aan. Bijvoorbeeld: partijen spreken af dat voor het eind van jaar x een plan van aanpak gereed is om probleem y op te pakken.
- Garantieafspraken:** geven aan welke garanties partijen geven. Bijvoorbeeld: partijen garanderen een voldoende omvang van de voorraad sociale huur- en koopwoningen om de doelgroepen van beleid te huisvesten.
- Handelingsafspraken:** geven aan wat partijen doen om de doelstellingen te behalen. Bijvoorbeeld: in periode t1 brengen de corporaties x woningbouwplannen tot definitief ontwerp.
- Resultaatafspraken:** geven aan welke harde toezeggingen worden gedaan. Bijvoorbeeld: ten behoeve van maatregel x zal de gemeente aan haar Raad een voorstel voor leggen om budget y beschikbaar te stellen voor de uitvoering.

In onderhavig document worden deze indien mogelijk specifiek onderscheiden. Voor zover nog niet voorhanden, worden in nadere onderlinge uitwerking van bilaterale afspraken de prestatieafspraken zo veel mogelijk SMART gemaakt, dat wil zeggen Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

1.7 Vertaling van de Woonvisie 2008+ in afspraken

Kredietcrisis

De prestatieafspraken zijn een logisch vervolg op de Woonvisie 2008+. Toch kan niet ontkend worden dat de wereld om ons heen, juist in de periode van afronding van de Woonvisie en het formuleren van de prestatieafspraken, enorm in verandering is. Zowel gemeente, corporaties als burgers hebben te maken met een van de grootste recessies van de laatste decennia. Gemeenten hebben te maken met teruglopende inkomsten. Corporaties zijn geconfronteerd met extra financiële druk door het naar voren halen van de invoering van de vennootschapsbelasting en door het Rijk opgelegde investeringen in de Vogelaarwijken. Als gevolg van de kredietcrisis is het vertrouwen van burgers tot een dieptepunt gedaald. Investerings blijven uit. De woningmarkt zit mede hierdoor op slot. Ondanks diverse interventies door overheden is het op dit moment ongewis wanneer de markt zich zal herstellen en welke littekens we er aan overhouden. Daarnaast hebben de kabinetsplannen en de Europese richtlijn gevolgen voor de lokale woningmarkt.

Keuzes

Onderhavige convenantpartijen hebben besloten door te gaan met de uitwerking van de doelstellingen uit de Woonvisie 2008+. Wel is er aangesloten bij de (gedeelde) behoefte om de energie meer gericht in te zetten, met andere woorden te focussen. Niet alles hoeft en kan meteen in 2010 en 2011 plaats vinden. Uit de interviews die ten grondslag lagen aan onderhavige prestatieafspraken zijn de volgende 5 hoofdthema's voor de komende jaren naar voren gekomen:

- 1 woningvoorraad; nieuwbouw + kwaliteit bestaande voorraad
- 2 woningvoorraad; het souterrain, toegankelijkheid, betaalbaarheid (energielasten)
- 3 leefbaarheid, ruimtelijk en sociaal klimaat, integrale aanpak
- 4 wonen, zorg & welzijn

5 regie & samenwerking

Deze thema's hebben allen een nauwe verbondenheid met de 4 uitgangspunten van de Woonvisie 2008+:

- voldoende woningen van goede kwaliteit
- Deventer ongedeelde stad
- keuzevrijheid voor alle inwoners
- beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen

en de uitwerking naar wijk, buurt en dorp, ook zoals in de Woonvisie 2008+ beschreven. Genoemde prioriteitswijken (type A) zijn:

- Voorstad, Oude Zandweerd, Burgersdijk, Rode Dorp, Blauwe Daken
- Havenkwartier en Sluiskwartier
- Het Oostrik en Blauwenoord (buurt 70, 72)

hetgeen niet betekent dat er op andere thema's of in andere gebieden niets gebeurt.

1.8 Totstandkoming

Partijen hebben in 2008 intensief samengewerkt aan de totstandkoming van de Woonvisie 2008+. Gezien het doel van de prestatieafspraken is er voor gekozen de slag naar concrete prestatieafspraken te maken. In opdracht van de programmamanager Wonen & Herstructurering is, onder aansturing van een externe projectleider met de corporaties overleg gevoerd op directie- en medewerkerniveau. Er is door de betrokken partijen intensief gewerkt aan het formuleren van de prestaties. Bestuurlijk is er afstemming geweest met de betrokken wethouder en directies. De som van de individuele prestaties is gezamenlijk besproken in een bestuurlijk werkoverleg. Doel van dit overleg was niet alleen om openstaande beslispunten en opgaven te onderkennen, maar ook om door gezamenlijk de schouders er onder te zetten de onderlinge relatie te verstevigen. Op basis hiervan is onderhavige overeenkomst uitgewerkt. Na ondertekening van dit document werken partijen de betreffende afspraken nader uit, teneinde zo concreet en meetbaar mogelijk te kunnen aangeven waarin partijen investeren, in geld of anderszins.

1.9 Leeswijzer

Er is voor gekozen om de meer algemeen geldende inspanningsverlichtingen tussen gemeente en de drie corporaties in een algemeen deel te gieten (hoofdstuk 2). De gemaakte afspraken worden hierbij cursief aangegeven. In hoofdstuk 3 worden vervolgens per thema de gemaakte afspraken (wederom cursief) benoemd. In hoofdstuk 4 worden alle afspraken beklonken met de ondertekening.

2 Algemene afspraken

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten ten aanzien van de onderlinge samenwerking en voortgang besproken.

2.2 Samenwerking

Partijen hebben zich aan elkaar verbonden en zijn voor het bereiken van bepaalde doelstellingen afhankelijk van elkaar. Er is sprake van een relatie. De samenwerking binnen deze relatie gaat vaak prima, maar soms is er sprake van frictie of miscommunicatie. Doel is het bestendigen van de relatie op inhoudelijk en procesmatig vlak. Een relatie betekent ook elkaar regelmatig zien en samen dingen doen. Het formuleren van gezamenlijke doelen en acties motiveert en stimuleert medewerkers van de partijen tot samenwerking.

Afspraak 1 (handelingsafspraken):

Partijen laten jaarlijks in een openbare bijeenkomst zien welke prestaties wel of niet zijn bereikt, en organiseren daartoe jaarlijks een conferentie, te beginnen in 2011. Over de wijze waarop een en ander wordt vormgegeven worden in het eerste kwartaal van 2011 afspraken gemaakt.

Afspraak 2 (resultaatafspraak):

De gemeente neemt het initiatief tot het instellen van een contactennetwerk op bestuurlijk en medewerkerniveau.

Afspraak 3 (handelingsafspraken):

Partijen vinden het belangrijk dat de goede samenwerking op meerdere niveaus voortgang vindt, en organiseren daartoe jaarlijks een excursie voor de betrokken medewerkers op het terrein van de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. De organisatie is in handen van een van de partners en wisselt jaarlijks.

Afspraak 4 (procesafspraken):

De gemeente neemt het initiatief tot overleg over de meest effectieve wijze van opschaling van knelpunten.

2.3 Monitoring en evaluatie

Partijen willen zich inspannen de doelstellingen in de Woonvisie 2008+ tot uitvoer te brengen. De huidige omstandigheden, zoals in hoofdstuk 1 aangehaald, brengen echter de nodige knelpunten met zich mee. Voor het herstel van het consumentenvertrouwen in de woningmarkt vinden partijen het belangrijk dat er nu toch prestatieafspraken zijn. De situatie kan in een jaar echter wezenlijk veranderen. Daarom is besloten regelmatig te monitoren hoe de vlag er bij hangt en welke voortgang wordt geboekt. Indien nodig vindt een herijking van de prestatieafspraken plaats. Eerste ijkmoment hiervoor is een jaar na vaststelling.

Afspraak 5 (handelingsafspraken):

De gemeente neemt het initiatief tot het instellen van een overleggroep 'monitoring prestatieafspraken'. Partijen nemen hun verantwoordelijkheid door tijdig de benodigde informatie ten behoeve van de monitoring aan te leveren om de voortgang te kunnen meten en bespreken.

Afspraak 6 (procesafspraken):

De gemeente neemt jaarlijks het initiatief voor een ambtelijke en bestuurlijke evaluatie, teneinde te bezien of herijking van het convenant op basis van gewijzigde marktomstandigheden gewenst is.

3 Themagerelateerde afspraken

Prestatieafspraken 2010 t/m 2018

3.1 Inleiding

In de Woonvisie 2008+ is een vertaling van de uitgangspunten opgenomen in een uitvoeringsmatrix. Deze matrix is, waar nodig, verder uitgewerkt en heeft als basis gediend voor volkshuisvestelijke discussies en uiteindelijk tot onderhavige afspraken. Voor de vergelijkbaarheid van onderhavig document met de Woonvisie wordt dezelfde benaming van de hoofdstukken aangehouden en verwezen naar het betreffende hoofdstuk in de Woonvisie.

Uitwerking 1: De doelgroepen (Woonvisie hoofdstuk 3, pag. 20)

Een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie is dat alle inwoners voldoende keuzevrijheid hebben. Anno 2007 bestaat de bevolking van de gemeente Deventer uit inwoners met een grote variëteit aan leeftijden, inkomens en woon- en leefstijlen. Met al deze inwoners wordt rekening gehouden in het woonbeleid, maar het woonbeleid wordt speciaal ingezet voor die inwoners in de gemeente die minder keuzevrijheid hebben: senioren en zorgvragers, doelgroepen van beleid, starters, bijzondere aandachtsgroepen.

3.2 Senioren en zorgvragers

De bevolking van Deventer vergrijsst (overigens minder sterk dan landelijk en in de regio). Deze groep mensen (meestal vitaal) is belangrijk in het woonbeleid. Het is deze groep die door verhuizing belangrijke doorstromingseffecten teweeg kan brengen. Vooral waar het gaat om de huurmarkt kan het verleiden van senioren een stuk stagnatie doorbreken.

Afspraak 7 (garantieafspraken):

Corporaties realiseren door nieuwbouw gezamenlijk een overmaat aan nulredenwoningen, waarbij in elk geval een appartement voldoet aan de definitie in de Woonvisie en 50% van de eengezinswoningen evenzo. Ten aanzien van de term toegankelijkheid wordt de definitie in de Woonvisie 2008+ gehanteerd.

Afspraak 8 (garantieafspraken):

Tot en met 2018 worden tenminste 500 woningen opgeplust, tenzij een en ander financieel niet verantwoord is. Ieder1, Rentree en De Marken maken onderling nadere afspraken over de verdeling van dit totaal over de corporaties. Op te plussen woningen liggen bij voorkeur in een woonservicezone. De gemeente is leidend in de verzameling van onderliggende informatie en voortgang. De corporaties leveren op verzoek informatie aan bij de gemeente.

Afspraak 9 (procesafspraken):

Partijen bekijken samen op welke wijze particuliere eigenaren kunnen worden geïnformeerd over de mogelijkheden voor aanpasbaar bouwen en het aanbrenge van aanpassingen. De gemeente neemt het initiatief voor het formuleren van beleid hieromtrent.

3.3 De doelgroepen van beleid

Huishoudens met lagere inkomens zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Daarvoor zijn (meer dan) voldoende woningen beschikbaar, maar een groot deel wordt bewoond door mensen die meer (zijn gaan) verdienen. Doel is om meer sociale woningen beschikbaar te krijgen voor de (specifieke) doelgroepen van beleid, in relatie tot de toekomstige vraag naar de sociale huursector.

Afspraak 10 (handelingsafspraken):

Partijen zoeken gezamenlijk naar mogelijkheden om mensen die 'scheef wonen' te verleiden tot verhuizen naar een koopwoning of duurdere huurwoning, door aanbod van aantrekkelijke nieuwe woningen en hen in de koopsector tot € 200.000 voorrang te verlenen bij toewijzing hiervan.

Afspraak 11 (handelingsafspraken):

leder1 en Rentree starten voor een hiervoor passend deel van hun bezit een experiment met inkomensafhankelijk huurbeleid en mogelijke prikkels om mensen met een (veel) hoger inkomen te bewegen tot verhuizen naar de vrije sector woningvoorraad.

Afspraak 12 (handelingsafspraken):

Corporaties zullen in de periode 2008-2018 de kernvoorraad doen krimpen met 1.000 woningen, door verkoop van huurwoningen. Hierdoor zal de kernvoorraad krimpen van 17.000 in 2009 naar 16.000 in 2018.

Afspraak 13 (handelingsafspraken):

Corporaties zullen in de periode 2008-2018 1.500 woningen in de sociale huur in herstructureringsgebieden slopen en vervangen door 1.000 nieuwbouwwoningen in de sociale huur in bestaand stedelijk gebied en 500 in uitleggegebieden en dorpen. Woningen die worden aangeboden onder de noemer 'te woon' worden als sociale huurwoning meegeteld. De gemeente zal, waar mogelijk, met marktpartijen in geval van particuliere ontwikkelingen afspraken maken om een evenredig aandeel (25% van het woningbouwprogramma) in de sociale huursector te realiseren. De gemeente neemt het initiatief de aantallen te monitoren; de corporaties leveren tijdig de benodigde informatie hiervoor. Jaarlijks wordt het bestuurlijk overleg geïnformeerd over de voortgang van de taakstelling.

Afspraak 14 (handelingsafspraken):

De effecten van de veranderingen in de voorraad op de sociale huurmarkt als gevolg van sloop, nieuwbouw en verkoop worden jaarlijks gemonitord door de gemeente op basis van de informatie van de corporaties.

Afspraak 15 (procesafspraken):

Ter voorkoming van overloopeffecten van kwetsbare groepen naar Deventer zal de gemeente zorgen voor afstemming op regionaal en provinciaal niveau. Tevens wordt daarbij afgestemd om voldoende aanbod voor deze doelgroepen te creëren. Deze afspraak is gekoppeld aan afspraak 16, 17 en 23.

Afspraak 16 (garantieafspraken):

Partijen zullen bestaande afspraken ten aanzien van de huisvesting van asielzoekers en cliënten van instellingen voortzetten.

Afspraak 17 (garantieafspraken):

Corporaties dragen zorg voor voldoende huisvesting (in eerste instantie in collectieve woonvormen) voor zwerfjongeren, oudere verslaafden en veelplegers. Corporaties maken hierover onderling afspraken. De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat op het moment van starten van de woonvorm voldoende zorg beschikbaar is voor cliënten. Zonder die zorggarantie zullen de corporaties niet tot realisatie overgaan.

Partijen brengen in 2010, in overleg met Saxion Hogescholen, de behoefte aan kamers voor buitenlandse studenten in beeld en gaan indien nodig gezamenlijk op zoek naar oplossingen.

3.4 Starters

Op de huidige woningmarkt hebben starters het moeilijk. Op de huurmarkt willen we meer kansen scheppen voor het bevorderen van de doorstroming naar de koopmarkt. Op de koopmarkt is vrij veel aanbod in de sociale prijsklassen, maar dit voldoet vaak niet aan de kwaliteitseisen die mensen stellen. Doel is daarom naast woning- en wijkverbetering, ook meer in te zetten op verkoop van sociale huurwoningen en de nieuwbouw van sociale koopwoningen, waarbij starters op de koopmarkt voorrang krijgen.

Afspraak 18 (intentieafspraken):

Omdat er meer sociale huurwoningen beschikbaar moeten komen voor de doelgroep is het van groot belang de doorstroming (van zittende huurders naar de koopmarkt) te bevorderen. Dit wordt onder meer gedaan door volgens het programma van de Woonvisie in 10 jaar 700 woningen toe te voegen met een koopprijs tot € 174.000 en 500 woningen met een koopprijs tot € 200.000 v.o.n. Van deze woningen zal 75% door de corporaties gerealiseerd worden:

- a. 525 woningen met een koopprijs lager dan € 174.000, met dien verstande dat deze woningen verkocht mogen worden onder een koopgarant- of vergelijkbare regeling waarbij de corporaties een zodanige korting verlenen dat voor de verkrijging van de woning op dat moment een bedrag van niet meer dan € 174.000 verschuldigd is;
- b. 375 woningen met een koopprijs tot € 200.000.

Afspraak 19 (intentieafspraken):

Corporaties verkopen 1.000 huurwoningen tot en met 2018 met voorrang aan zittende huurders en koopstarters die een sociale huurwoning in de gemeente Deventer achterlaten. Corporaties verkopen meer huurwoningen indien en voor zover zij niet voldoende goedkope koopwoningen voor starters zoals hiervoor onder 18. opgenomen realiseren.

Afspraak 20 (handelingsafspraken):

In 2013 worden de bestaande ondersteunde maatregelen voor starters van de corporaties geëvalueerd. Het initiatief ligt bij de gemeente, de corporaties leveren de nodige gegevens aan.

3.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Afspraak 21 (handelingsafspraken):

Partijen participeren in de pilot voor de verdeling van de zorgwoningen in Deventer via een centraal loket.

Afspraak 22 (procesafspraken):

Bij de bouw van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen tot € 174.000 wordt vooralsnog een lage sociale kavelprijs gehanteerd conform vigerend beleid en conform de jaarlijks vast te stellen gemeentelijke grondquote-tabel. In de loop van 2010 zullen de contouren van de Nota Grondbeleid duidelijker worden. Op basis hiervan kunnen wijzigingen optreden. Zolang de kredietcrisis haar impact laat gelden op de woningmarkt zal de gemeente de preferente positie van corporaties in stand houden.

Afspraak 23 (garantieafspraken):

Partijen garanderen dat zij zich hard maken voor elke groep die in de knel komt op de woningmarkt, waar het gaat om huisvesting of voorzieningen.

Uitwerking 2: kwaliteit in stad, dorp en wijk (Woonvisie, pag. 29)

De belangrijke opgave voor de periode tot en met 2018 is het verhogen van de kwaliteit van wonen en van de woonomgeving. Dat uit zich in aantrekkelijkheid en comfort, en aan voldoen aan woonwensen; op de aanpasbaarheid en toegankelijkheid van woningen; op betaalbaarheid en op duurzaam gebruik en aandacht voor ecologie, milieu en energiebeslag. Bij nieuwbouw is kwaliteit het makkelijkst te realiseren. Doel is ook kwaliteitsverbetering in de bestaande wijken en dorpen (huur en koop) te realiseren. Er zijn prioriteitswijken waar nieuw beleid en programma nodig is (A), wijken waar bestaand beleid en programma slechts op enkele punten om bijstelling vraagt (B) en wijken waar het bestaand beleid en programma wordt voortgezet (C).

3.6 Randvoorwaarden, wijkvernieuwing en woningbouwprogramma

Afspraak 24 (procesafspraken):

De consequenties van het woningbehoefteonderzoek van Rentree en Ieder1 zullen gezamenlijk bekeken worden. Eventueel worden woningbouwprogramma's aangepast.

Afspraak 25 (procesafspraken):

Partijen maken in 2010 afspraken over de wijze waarop wel of niet een preferente positie voor corporaties gerealiseerd kan worden (level playing field). In de toekomst sluit de gemeente niet uit dat preferenties afhankelijk worden gemaakt van geleverde prestaties.

Afspraak 26 (handelingsafspraken):

Prestatieafspraken 2010 t/m 2018

Extra maatregelen voor energiebesparing/CO2 reductie voor zowel nieuwe als bestaande woningen door de Gemeente op te nemen in het gemeentelijk Klimaatplan 2009-2013, waarbij te realiseren EPL-waarden voor woningbouw worden vastgelegd en in onderling overleg uitgewerkt.

Afspraak 27 (intentieafspraken):

1. *Corporaties geven inhoud aan hun toezegging om het gasverbruik in hun woningbezit tot 2020 met minstens 20% te verminderen, conform het Antwoord aan de samenleving.*
2. *Corporaties en gemeenten maken in 2010 nadere afspraken op welke wijze partijen kunnen bijdragen aan het bereiken van een zodanige reductie van CO2 dat de doelstelling van een CO2-neutrale gemeente in uiterlijk 2030 gerealiseerd kan worden.*

Afspraak 28 (handelingsafspraken):

Gemeente initieert een lokale coalitie met bouwende partijen voor energietransitie in de gebouwde omgeving.

Afspraak 29 (intentieafspraken):

Bij nieuwbouw en/of renovatie wordt waar mogelijk voldoende nestgelegenheid voor de gierzwaluw ingebouwd. Voor nestgelegenheid voor de huismus worden heggen als erfscheiding toegepast. Voor de huismus wordt standaard kunstmatige nestgelegenheid toegepast in de vorm van de vogelvide of speciale dakpannen.

Afspraak 30 (procesafspraken):

Partijen nemen deel in een op te richten werkgroep duurzaamheid. Initiatief ligt bij de gemeente.

3.7 Accentverschuiving bij wijkvernieuwing

Afspraak 31 (handelingsafspraken):

Bij het opstellen van vernieuwingsplannen gaan partijen uit van het Beleidskader ontwikkelingsgebieden en de Sociale programma's van ontwikkelingsgebieden, waarbij actualisatie nodig is.

3.8 Indicatief woningbouwprogramma 2008 - 2018

Afspraak 32 (intentieafspraken):

Het woningbouwprogramma volgens tabel 4.1 in de Woonvisie (pag. 34) wordt als uitgangspunt gehanteerd voor het stedelijk totaal. Woningmarktonderzoek en marktontwikkelingen kunnen aanleiding zijn tot aanpassing van dit programma.

Afspraak 33 (procesafspraken):

Wijkvernieuwing kan niet meer zonder koppeling van sociale en fysieke projecten. Partijen zullen deze koppelingen benoemen en nastreven.

Afspraak 34 (intentieafspraken):

Partijen stimuleren bewustwording van energieverbruik onder bewoners. De gemeente neemt het initiatief; de corporaties nemen deel.

Afspraak 35 (resultaatafspraak):

Gemeente stelt een accountmanager corporaties aan (relatiemanagement).

Afspraak 36 (resultaatafspraak):

Gemeente stelt laagrentende leningen of subsidies beschikbaar voor onderhoud van particuliere woningen.

Afspraak 37 (garantieafspraken):

Woonfraude wordt aangepakt. Het initiatief daartoe ligt bij de corporaties.

Afspraak 38 (resultaatafspraak):

Er wordt een gezamenlijk periodiek woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, welke voor 50% door de gemeente en 50% door de corporaties (waarbij de kosten verdeeld worden naar rato van het aantal

Prestatieafspraken 2010 t/m 2018

verhuureenheden dat een corporatie heeft op 1 januari direct voorafgaand aan de start van het onderzoek) wordt gefinancierd.

Afspraak 39 (handelingsafspraken):

Aan de hand van een jaarlijkse monitor en het 4-jaarlijkse regionale Woningmarktonderzoek wordt aan de raad gerapporteerd over de ontwikkeling van de woningmarkt. De gemeente neemt het initiatief.

De uitvoering (Woonvisie, pag. 38)

Ten aanzien van de uitvoering van het beleid kunnen drie invalshoeken gekozen worden: de gemeente als regisseur; de gemeente als investeerder; de gemeente als schepper van (wettelijke) randvoorwaarden.

3.9 Gemeentelijke regie en randvoorwaarden

Afspraak 40 (garantieafspraken):

Partijen gaan door met het ontwikkelen en realiseren van goede woonservicezones.

Afspraak 41 (resultaatafspraak):

Met commerciële ontwikkelaars worden, waar mogelijk, per project overeenkomsten opgesteld, waarin afspraken en randvoorwaarden worden opgenomen (in elk geval een Gebiedsgericht Masterplan of Programma van uitgangspunten). De gebiedsgerichte uitgangspunten van de Woonvisie zijn mede bepalend voor de te maken resultaatafspraken en randvoorwaarden.

Afspraak 42 (handelingsafspraken): Waar mogelijk sluit de gemeente in overleg met de ontwikkelaars een overeenkomst die voldoet aan het kwalitatief woningbouwprogramma en de gemeentelijke financiële randvoorwaarden.

In gebieden waar de corporaties sociale huurwoningen realiseren zal de gemeente in voorkomende gevallen voor de aanleg van het bijbehorende openbaar gebied aan hen geen bankgarantie vragen.

3.10 Prioriteitswijken voor woonbeleid en programma

Er zijn in de Woonvisie prioriteitswijken benoemd waar nieuw beleid en programma nodig is (A), wijken waar bestaand beleid en programma slechts op enkele punten om bijstelling vraagt (B) en wijken waar het bestaand beleid en programma wordt voortgezet (C).

Prioriteitswijk A:

- Oude Zandweerd
- Voorstad
- Burgersdijk, Rode Dorp, Blauwe Daken
- Havenkwartier
- Sluiskwartier
- Het Oostrik en Blauwenoord

Oude Zandweerd:

Afspraak 43 (intentieafspraken):

Partijen zullen een programma voor nieuwbouw en sloop opstellen, binnen het kader van een brede visie.

Afspraak 44 (intentieafspraken):

De initiatieven samengebond: gemeente, corporaties initiëren een 'spiraal omhoog'. De gemeente, Ieder1 en Rentree maken samen een toekomstvisie voor deze wijk. Daarin worden lopende trajecten opgenomen (sociaal plan gemeente, voorraadvisie Rentree + Ieder1) en verbreed (actieprogramma activering particuliere eigenaren, betrekken bewoners);

Afspraak 45 (garantieafspraken):

Prestatieafspraken 2010 t/m 2018

Op korte termijn maatregelen nemen ten behoeve van op peil houden leefbaarheid; snel perspectief bieden voor bewoners

Voorstad:

Afspraak 46 (procesafspraken):

Het opstellen van een brede visie voor Voorstad Oost is inmiddels gerealiseerd.

Afspraak 47 (intentieafspraken):

Partijen stellen, op initiatief van de gemeente, een activeringsprogramma voor particuliere woningverbetering op, voortkomend uit de brede visie.

Afspraak 48 (resultaatafspraak):

De gemeente draagt zorg voor een accountmanager voor sociale herstructurering die ook actief is in Voorstad-Oost.

Afspraak 49 (procesafspraken): T&D-terrein: Rentree en gemeente maken daarover in een afzonderlijk traject nadere afspraken.

Burgersdijk, Rode Dorp, Blauwe Daken:

Afspraak 50 (handelingsafspraken):

De gemeente en de corporaties Rentree en Ieder1 werken samen een brede visie op het gebied uit, waarvan een sociaal programma onderdeel uit maakt.

Afspraak 51 (intentieafspraken):

Partijen zullen kansen pakken voor differentiatie van de woningvoorraad (beperkte vervanging van woningen door vooral nulredenwoningen, samenvoegen van woningen, verkoop van huurwoningen, etc.) in dit gebied.

Afspraak 52 (handelingsafspraken):

Partijen zullen een plan opstellen voor verbetering van de openbare ruimte, waarbinnen ook een oplossing voor parkeerproblemen wordt gegenereerd.

Havenkwartier:

Afspraak 53 (procesafspraken):

Gemeente en betrokken partijen zullen in een afzonderlijk traject zoeken naar mogelijkheden om de randvoorwaarden voor ontwikkeling van het Havenkwartier (deelgebied Mr. De Boerlaan) bij te stellen tot een meer grondgebonden programma.

Sluiskwartier:

Afspraak 54 (procesafspraken):

Gemeente en betrokken partij zullen op termijn in een afzonderlijk traject een integraal plan maken voor de invulling van het resterende programma volgens tenminste de beschreven randvoorwaarden.

Het Oostrik en Blauwenoord:

Afspraak 55 (intentieafspraken):

Gemeente en Ieder1 stellen een vernieuwingsplan voor de openbare ruimte op, in onderlinge samenwerking.

Afspraak 56 (intentieafspraken):

Partijen maken prestatieafspraken over betere organisatie van vve's en sociale begeleiding van mensen die door herstructurering in de wijk komen.

3.11 Op punten bijstellen van beleid en programma

Prioriteitswijk B:

- Keizerslanden
- Rivierenwijk
- Borgele, Platvoet
- De Hoven
- Bathmen
- Diepenveen, Schalkhaar
- Lettele, Okkenbroek, buitengebied

Keizerslanden:

Afspraak 57 (intentieafspraken):

Partijen brengen waar mogelijk meer differentiatie aan in de programmering, met meer nulredenwoningen en eengezinswoningen in plaats van traditionele appartementen. Waar mogelijk worden andere locaties, zoals bijvoorbeeld het ziekenhuisterrein, hierbij benut.

Rivierenwijk:

Afspraak 58 (intentieafspraken):

Gemeente en Rentree zullen voortgang boeken in bestaande acties, plannen en projecten zoals omschreven in separate afspraken.

Afspraak 59 (garantieafspraken):

Gemeente en Rentree borgen de kwaliteit van de openbare ruimte conform het uitvoeringsconvenant Rivierenwijk.

Afspraak 60 (handelingsafspraken):

Partijen stellen een plan op voor de verbetering van particulier woningbezit in de wijk (plan VVE's).

Borgele/Platvoet:

Afspraak 61 (handelingsafspraken):

Partijen maken gemeentelijke beheerafspraken t.a.v. de openbare ruimte in Platvoet, waaronder communicatie met bewoners.

Afspraak 62 (intentieafspraken):

Partijen overwegen een vervolg op particuliere woningverbetering.

De Hoven:

Afspraak 63 (handelingsafspraken):

Partijen initiëren een onderzoek naar de mogelijkheden om meer ruimte in de buurt te creëren voor met name spelen en ontmoeting. Op basis daarvan vindt planontwikkeling plaats. Ook de sociale leefbaarheid wordt meegenomen.

Afspraak 64 (handelingsafspraken):

Partijen maken een plan voor meer nulredenwoningen (volgens definitie in de Woonvisie) en bijpassende voorzieningen.

Bathmen:

Afspraak 65 (handelingsafspraken):

De gemeente en De Marken, gaan door met het ontwikkelen en uitvoeren van plannen in de pijplijn en nieuw te ontwikkelen plannen.

Afspraak 66 (procesafspraken):

De gemeente en De Marken hanteren een actief beleid ten aanzien van locaties voor senioren: kansen grijpen.

Afspraak 67 (intentieafspraken):

De gemeente en De Marken geven grote aandacht aan passende stedenbouw/architectuur voor de dorpen.

Afspraak 68 (intentieafspraken):

De gemeente en De Marken spelen in op de behoefte aan starterswoningen en huurwoningen voor senioren.

Diepenveen/Schalkhaar:

Afspraak 69 (handelingsafspraken):

Partijen gaan door met het verder ontwikkelen en uitvoeren van pijplijnplannen.

Afspraak 70 (procesafspraken):

Partijen formuleren actief beleid ten aanzien van locaties voor senioren: kansen grijpen.

Afspraak 71 (intentieafspraken):

Partijen geven grote aandacht aan passende stedenbouw/architectuur voor de dorpen.

Afspraak 72 (intentieafspraken):

Partijen spelen in op de behoefte aan starterswoningen en huurwoningen voor senioren.

Afspraak 73 (intentieafspraken):

Partijen hebben aandacht voor ouderenhuisvesting en sociale woningbouw. De Marken zet haar beleid daartoe bij herstructurering door.

Afspraak 74 (intentieafspraken):

Gemeente en De Marken onderzoeken in Schalkhaar herstructurerings- en transformatiemogelijkheden in het dorp.

Afspraak 75 (intentieafspraken):

Gemeente en De Marken vullen in een afzonderlijk traject de uitbreidingslocaties Hagenvoorde en Landeweert (200 woningen) in Schalkhaar conform het stedelijk programma met gewenst aandeel middelduur koop tot € 200.000.

Lettele, Okkenbroek, buitengebied:

Afspraak 76 (intentieafspraken):

Partijen geven grote aandacht aan passende stedenbouw/architectuur voor de dorpen.

Afspraak 77 (procesafspraken):

Partijen stellen rond 2010 een nieuw programma op voor het bouwen in deze dorpen na 2013.

|

4 Slotbepalingen en ondertekening

4.1. De overeenkomst treedt in werking na ondertekening en heeft een werkingsduur tot 31 december 2018.

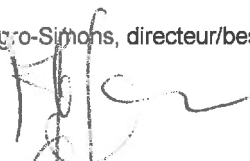
4.2. Indien verschil van mening ontstaat over de uitleg van dit convenant of de hierin vermelde afspraken, dan vindt bestuurlijk overleg plaats. Wanneer geen overeenstemming kan worden bereikt, dan stellen partijen gezamenlijk ter beslechting van het geschil een door het Nederlands Mediation Instituut (NMI) erkende mediator aan.

4.3. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in dit convenant gemaakte afspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen.

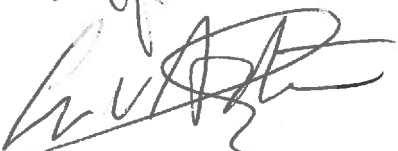
4.4. Ondertekening

Deventer, 14 december 2010

I. de Negro-Simons, directeur/bestuurder Woonstichting De Marken



J.E.M. Tijhuis, directeur/bestuurder Woonbedrijf Ieder1



L. van Asten, directeur/bestuurder Rentree



M.P. Swart, wethouder wonen c.a. gemeente Deventer

