



# Vastgoedstrategie 2020-2030

Rentree

10 september 2020



DATUM 10 september 2020

TITEL Vastgoedstrategie 2020-2030

OPDRACHTGEVER Rentree

AUTEUR(S) Jan Douwe Schriemer (Rentree)  
Jeroen Wissink (Companen)

PROJECTNUMMER 7802.101

STATUS

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Markt en omgevingsanalyse</b>	<b>5</b>
2.1	Huidige samenstelling woningvoorraad	5
2.2	Verwachte ontwikkeling komende jaren	8
2.3	Omgaan met onzekerheden	11
<b>3</b>	<b>Strategische kaders</b>	<b>12</b>
3.1	Een betaalbare voorraad	13
3.2	Leefbare wijken	13
3.3	Voldoende beschikbare woningen	14
3.4	Een kwalitatief goede voorraad	15
3.5	Een financieel gezonde organisatie	16
<b>4</b>	<b>Uitwerking wensportefeuille</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Financiële toets</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Opgaven per wijk</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

# 1 Inleiding

Rentree wil een belangrijke bijdrage leveren aan de stad Deventer. Een vitale stad aan de IJssel, die ongedeeld en inclusief is. Wij willen dat onze woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig is. Om er voor te zorgen dat we onze bewoners nu en in de toekomst een kwalitatief goede en betaalbare woning kunnen bieden willen we strategisch omgaan met onze woningvoorraad.

In deze Vastgoedstrategie wordt het kader geschetst waaraan Rentree haar vastgoedontwikkelingen toetst om zo het projectniveau te verbinden aan de opgave binnen de hele portefeuille van Rentree.

Het proces voor het opstellen van de vastgoedstrategie bestaat uit de volgende stappen:

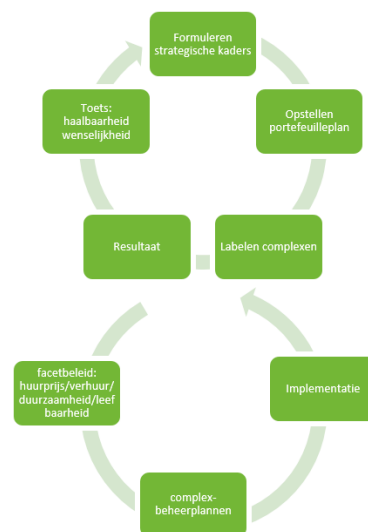
- Stap 1: Uitvoeren omgevingsanalyse
- Stap 2: Opstellen strategische kaders
- Stap 3: Opstellen vastgoedstrategie
- Stap 4: Toetsing
- Stap 5: Besluitvorming

## *Uitwerking omgevingsanalyse*

De eerste stap bestond uit het opstellen van een omgevingsanalyse. In de omgevingsanalyse gaan we nader in op de belangrijkste opgaven die we zien vanuit de marktontwikkelingen. Hierin is een antwoord gegeven op vragen als: welke ontwikkelingen komen er op ons af? Wat is de mate van (on)zekerheid van deze ontwikkelingen?

## *Opstellen strategische kaders*

De tweede stap was het scherp formuleren van de strategische opdracht. Dit zijn de sturende uitspraken en keuzes met betrekking tot maatschappelijke richtingen, vastgoedrichtingen en financiële richtingen. Op deze manier is inzichtelijk gemaakt aan welke kaders de uitwerking van de wensportefeuille moet voldoen.

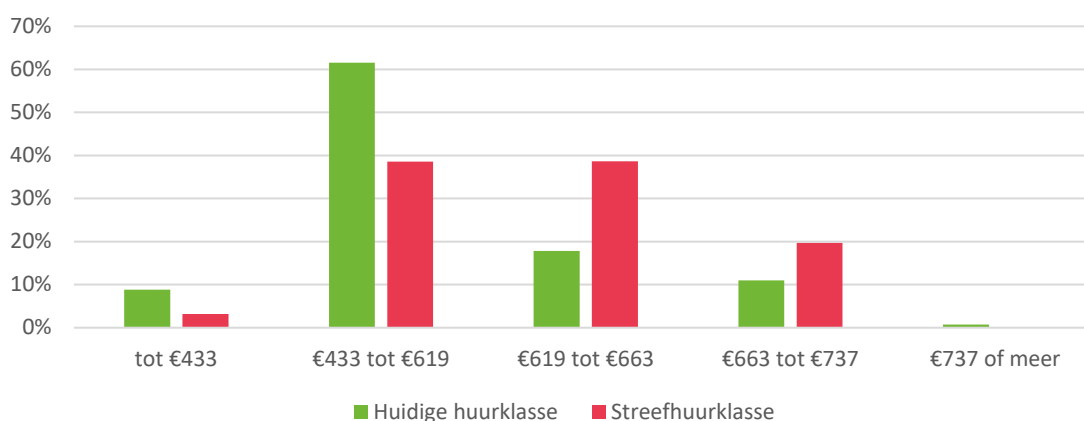


## 2 Markt en omgevingsanalyse

### 2.1 Huidige samenstelling woningvoorraad

Momenteel heeft Rentree ruim 3.620 huurwoningen. Het merendeel van onze voorraad bestaat uit grondgebonden woningen (71%) en het overig deel bestaat uit gestapelde woningen (29%). Op dit moment heeft 70% van onze huidige woningvoorraad een kale huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (tot €619) per maand. In onze gewenste streefhuur vindt er een verschuiving plaats naar meer woningen in het huursegment tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€619 en €663) en in het prijssegment daarboven.

Figuur 2.1: Huurprijsopbouw huidig en streefhuuropbouw

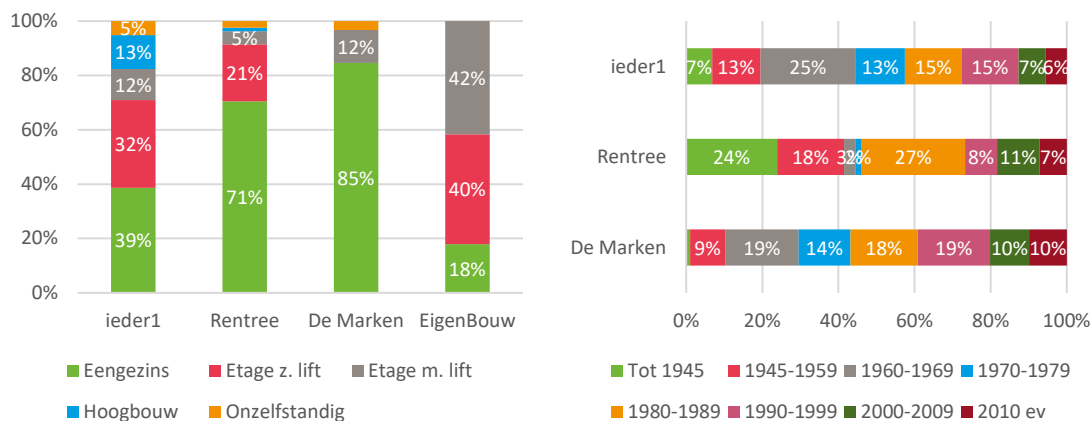


Bron: Rentree 2020

### Marktaandeel en positie in Deventer

Rentree heeft in de gemeente Deventer een marktaandeel van ongeveer 30% van de sociale huurvoorraad. Ieder1 is met 7.770 woningen de grootste aanbieder van sociale huurwoningen. De Marken heeft circa 980 woningen, maar zij hebben hoofdzakelijk een positie in de dorpen van de gemeente Deventer. Daarnaast heeft stichting Eigen Bouw circa 770 woningen. Zij zijn actief in het huurprijssegment van circa €600 tot €1.000 per maand.

Figuur 2.2: Kenmerken woningvoorraad naar type en prijsklasse



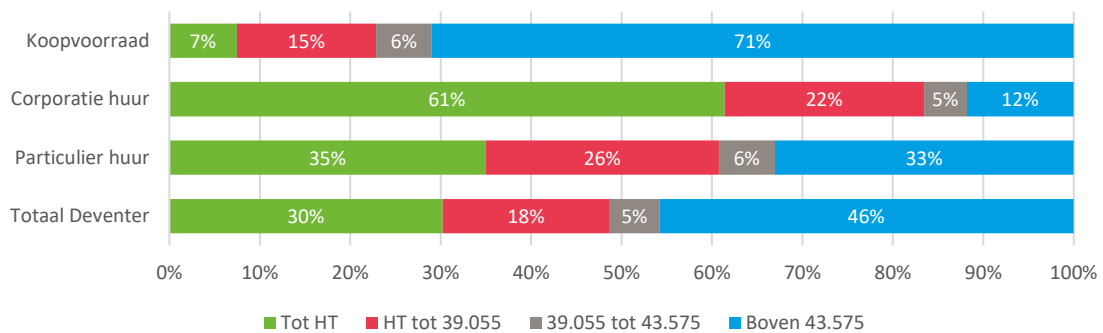
Bron: Corporatie in Perspectief (CIP), 2017

Als we kijken naar de samenstelling van de woningvoorraad dan valt op dat elke aanbieder haar 'eigen profiel' heeft. Zo heeft ieder1 relatief weinig eengezinswoningen, maar naar verhouding juist meer appartementen. Het gaat hierbij zowel om appartementen zonder lift als met lift. De Marken heeft daarentegen een nog groter aandeel eengezinswoningen dan Rentree. Kijken we naar de bouwperiode van de voorraad dan valt op dat Rentree relatief veel oude woningen heeft. Bijna een kwart van onze voorraad is vooroorlogs en ongeveer 18% is gebouwd in de periode 1945 tot en met 1959.

### Kenmerken huurders

In de gemeente Deventer heeft naar schatting 83% van de huurders in een corporatiewoning een inkomen tot €39.055. Hiervan heeft iets meer dan 60% een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Ongeveer 12% van de huurders heeft een inkomen van meer dan €43.575 per jaar.

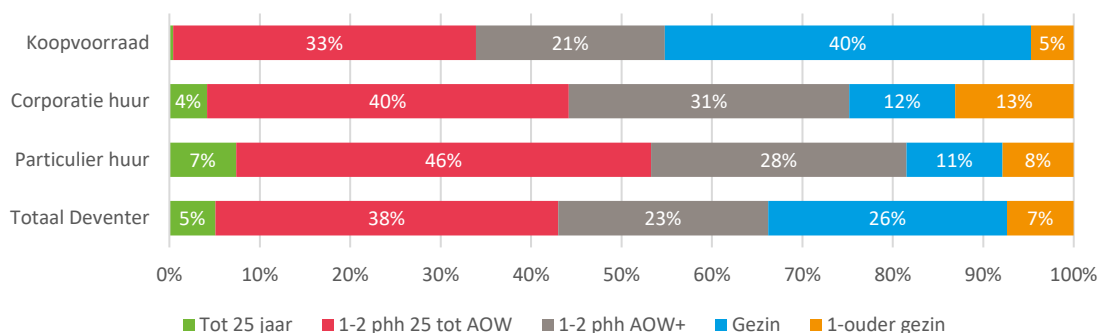
Figuur 2.3: Inkomenspositie naar eigendomssituatie, 2017



Bron: Lokale monitor wonen, 2020

Uit de huishoudenssamenstelling van huurders blijkt dat er voornamelijk één- en tweepersoonshuishoudens in de corporatievoorraad wonen. Ruim 70% van de huurders is een één- of tweepersoonshuishouden en ongeveer 30% hiervan is in de AOW-gerechtigde leeftijd. Het aandeel gezinnen (25%) in de sociale voorraad is relatief beperkt. Gezinnen wonen verhoudingsgewijs veel vaker in een koopwoning. Wel valt op dat er in de corporatievoorraad relatief veel eenouder-gezinnen wonen.

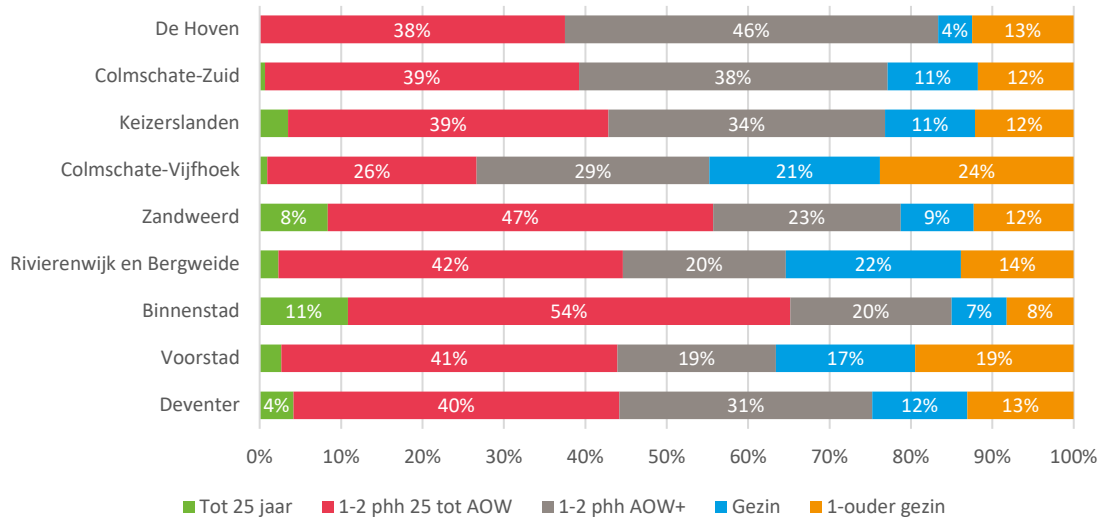
Figuur 2.4: Huidige bewoning woningvoorraad, 2017



Bron: Lokale monitor wonen, 2020

In de onderstaande figuur is, voor de wijken waar Rentree actief is, de huishoudenssamenstelling van huurders in een corporatiewoning in beeld gebracht. Hierbij valt op dat in de wijken Colmschate-Vijfhoek, Rivierenwijk en Bergweide en de Voorstad relatief veel gezinnen wonen. In de Hoven en Colmschate-Zuid wonen naar verhouding veel ouderen en in Zandweerd en de Binnenstad juist relatief veel jongeren.

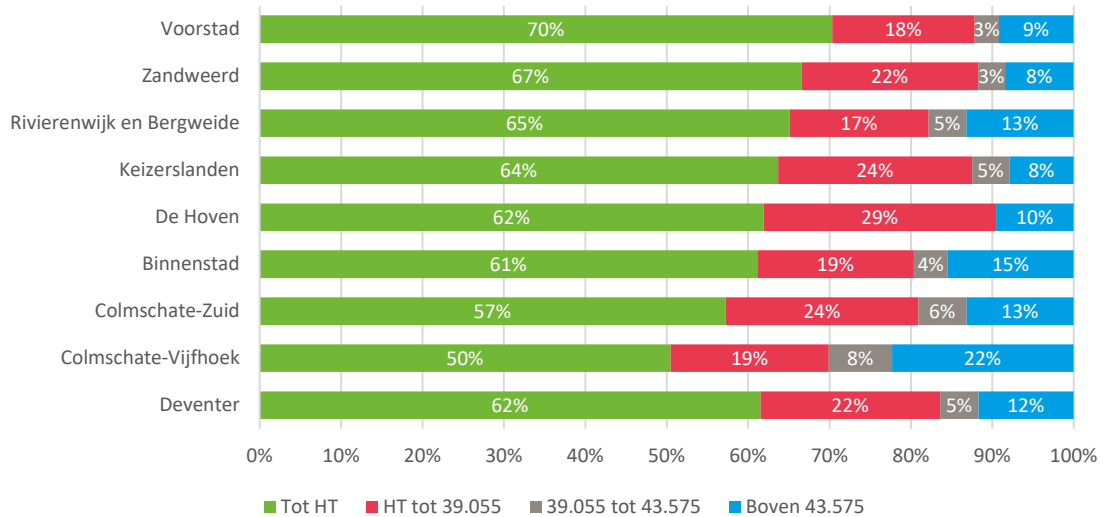
Figuur 2.5: Huidige bewoning sociale huurvoorraad naar type en wijken waar Rentree actief is, 2017



Bron: Lokale monitor wonen, 2020

De inkomensverdeling van huurders in een corporatiewoning per wijk ziet er als volgt uit:

Figuur 2.6: Huidige bewoning sociale huurvoorraad naar inkomensklasse en wijken waar Rentree actief is, 2017



Bron: Lokale monitor wonen, 2020

## 2.2 Verwachte ontwikkeling komende jaren

Voor het bepalen van de woningbehoefte in de komende jaren is de verwachte huishoudensontwikkeling een belangrijke indicator. De gemeente Deventer heeft in de Woonvisie haar nieuwbouwambitie mede gebaseerd op basis van Primos 2017. In de periode 2018 tot 2028 heeft de gemeente de ambitie geformuleerd om 3.000 woningen<sup>1</sup> toe te voegen aan de voorraad. Daarbij is het uitgangspunt om in de eerste vijf jaar te versnellen en tenminste 350 woningen per jaar toe te voegen.

Tabel 2.1: Verwachte huishoudensontwikkeling Primos 2017 en Primos 2019, 2019-2040

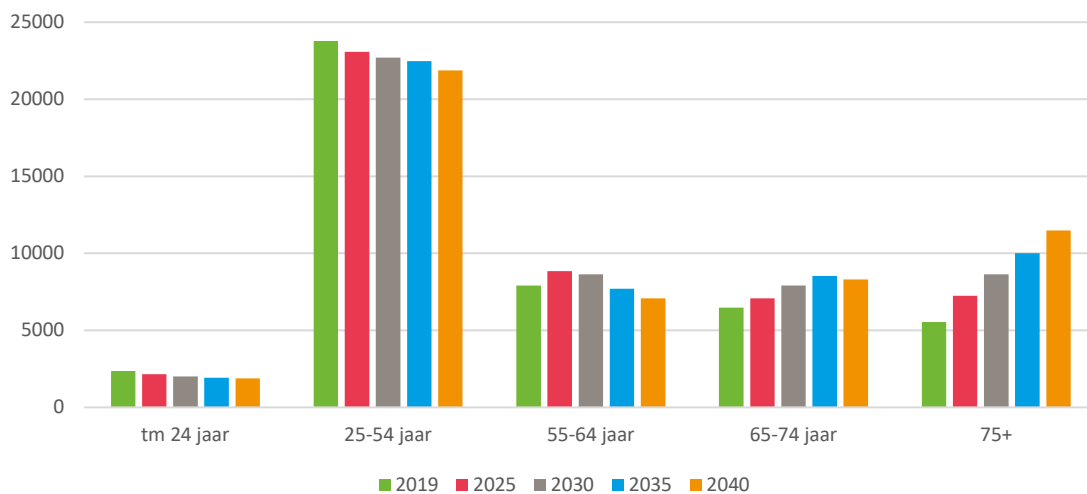
	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2030	2019-2040
Primos 2017	46.060	47.590	48.520	48.890	48.580	+2.460	+2.520
Primos 2019	46.060	48.400	49.870	50.630	50.630	+3.810	+4.570

Bron: Primos 2017 en Primos 2019

De meeste recente Primos-prognose (2019) laat zien dat de verwachte huishoudensontwikkeling in de periode tot 2030 hoger ligt. In deze periode is de groei van het aantal huishoudens geraamd op +3.810 huishoudens. Ook na 2030 geldt dat er sprake is van een verwachte groei van het aantal huishoudens. Rond 2035 treedt er stabilisatie van het aantal huishoudens op.

De komende jaren is er sprake van een verdere vergrijzing van de bevolking. Het aantal huishoudens tot 65 jaar neemt af en het aantal 65-plus huishoudens neemt de komende jaren toe. Binnen deze groep neemt met name het aantal 75-plussers in de komende jaren sterk toe.

Figuur 2.7: Verwachte ontwikkeling huishoudens naar leeftijdsklasse, 2019-2040



Bron: Primos 2019, bewerking Companen

<sup>1</sup> Woonvisie Deventer 2018, 'Meer dan gewoon'.



## **Gewenste omvang sociale voorraad**

In de komende jaren is er een groei van de sociale huurvoorraad in Deventer gewenst. In de Woonvisie heeft de gemeente Deventer de ambitie opgenomen om in tien jaar tijd 3.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Gelet op de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte gaat de gemeente voor de eerste periode van vijf jaar uit van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar. In de prestatieafspraken is afgesproken dat de woningcorporaties hiervan 20% realiseren in het sociale segment. In de periode tot en met 2027 gaat het om 600 sociale huurwoningen. Vertalen we dit naar de opgave van Rentree dan gaat het om minimaal 180 woningen in de periode tot en met 2027.

Recent heeft de gemeente Deventer het Deventer bidboek opgesteld waarin de gemeente de ambitie heeft uitgesproken om nog sterker te gaan groeien. Een sterkere groei betekent ook een grotere vraag naar sociale huurwoningen. Deze sterkere groei komt ook terug in de meest recente Primos-prognose. Uitgaande van 20% realisatie van corporatiewoningen bedraagt de opgave ruim 760 woningen. Vertalen we dit naar de opgave van Rentree dan gaat het om minimaal 230 woningen in de periode tot 2030.

## **Kwalitatieve samenstelling sociale voorraad**

De veranderende huishoudenssamenstelling zal in de komende jaren van invloed zijn op een veranderende woningvraag. Als we kijken naar de verwachte vraagontwikkeling in de komende jaren dan zien we het volgende beeld:

- Appartementen met lift en rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen zijn kansrijke segmenten in de komende jaren. Met dit segment wordt ingespeeld op de groeiende groep ouderen. Dit zijn tevens woningen die multifunctioneel inzetbaar zijn en geschikt voor bewoning van (jonge) één- en tweepersoonshuishoudens.
- Daarnaast zal er een blijvende vraag zijn naar eengezinswoningen. We zien dat deze woningen naar verhouding minder vaak beschikbaar komen en het gemiddeld aantal reacties hoog is. Rentree heeft naar verhouding veel eengezinswoningen. Echter een groot deel hiervan zijn relatief kleine woningen met een oppervlakte tussen de 80m<sup>2</sup> en 90m<sup>2</sup>. Deze woningen zijn dan ook prima geschikt om in te zetten voor kleine één- en tweepersoonshuishoudens.
- In het algemeen geldt dat appartementen zonder lift in Deventer op middellange en lange termijn een kwetsbaar segment vormen. Deze woningen zijn minder geschikt voor de vergrijzende doelgroep en het aantal kleine, jonge huishoudens neemt af. Deze appartementen zijn doorgaans gebouwd in de jaren 50 en 60 en zijn sterk geconcentreerd in de wijk Keizerslanden, Rivierenwijk en delen van Zandweerd. Rentree heeft overigens maar een beperkt aantal appartementen zonder lift, namelijk circa 730. Dit is dus een relatief beperkt deel van onze totale voorraad.

Duidelijk is dat je met verschillende woningtypen verschillende doelgroepen kunt bedienen. Daarnaast geldt ook dat verschillende doelgroepen verschillende wensen hebben. Voor jongeren is betaalbaarheid van groot belang. Zij richten zich dan ook sterk op de betaalbare voorraad en dit uit zich in de vraag naar appartementen zonder lift en kleine eengezinswoningen. Eén- en tweepersoonshuishoudens tot de AOW gerechtigde leeftijd richten zich op een relatief breed segment woningen. Voor deze groep geldt dat levensloopgeschiktheid minder een rol speelt dan bij ouderen. Een sterkere voorkeur gaat doorgaans uit naar kleine en grote eengezinswoningen. De klantgroep ouderen kan worden bediend met appartementen met lift en grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Voor gezinnen en eenoudergezinnen ligt de focus op eengezinswoningen.

## Vertaling naar de gewenste omvang van de voorraad

De bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald naar de richting van de woningvoorraad. Hierbij is het uitgangspunt dat de woningvoorraad tot 2030 met minimaal 230 woningen toeneemt. Daarnaast ligt er een transitie-opgave in het toevoegen van het aantal appartementen met lift en een beperkte afname van het aantal appartementen zonder lift. Op dit moment is circa 15% geschikt voor huisvesting van senioren (appartement met lift en senioren grondgebonden woningen) en in de gewenste voorraad gaat dit aandeel naar 20%. Het aantal grondgebonden eengezinswoningen blijft in beginsel gelijk omdat een groot deel van deze woningen bij uitstek geschikt zijn voor huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens.

Tabel 2.2: Huidige en gewenste omvang van de sociale voorraad 2020-2030

Woningtype	Huidig aantal	Gewenst aantal 2030	Opgave
HAT / Duplex	117	100 a 120	0
Appartement zonder lift	650	550 a 575	-
Appartement met lift	254	475 a 500	++
Grondgebonden levensloopgeschikt	285	325 a 350	+
Eengezinswoning	2.297	2.325 a 2.375	0
Overig	16	20	0
Totaal	3.619	Minimaal 3.850	+

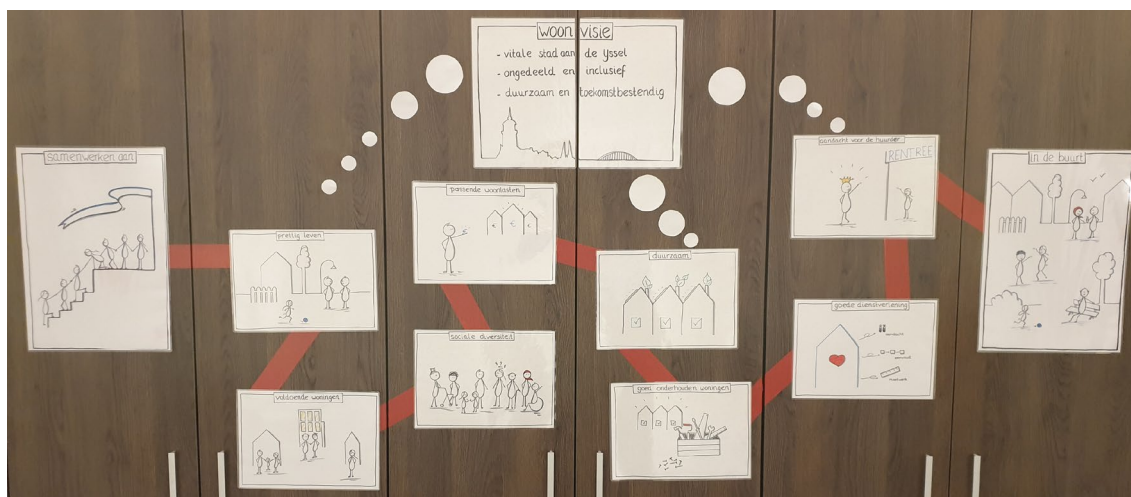
## 2.3 Omgaan met onzekerheden

De ontwikkeling van de toekomst laat zich lastig voorspellen en er zijn diverse (externe) factoren die hierop van invloed zijn. Er zijn trends die robuust zijn zoals de vergrijzing, maar ook trends die moeilijker te voorspellen zijn. Denk bijvoorbeeld aan het effect van technologische ontwikkelingen. Om toch zicht te krijgen op de belangrijkste trends en ontwikkelingen in ons werkgebied is gebruik gemaakt van de DESTEP-methodiek. DESTEP staat hierbij voor: Demografische, Economische, Sociale, Technologische, Ecologische en Politieke factoren. Uit deze analyse zijn de belangrijkste ontwikkelingen samengevat die van invloed zijn op de uitwerking van de vastgoedstrategie.

Trends en ontwikkelingen
<b>Demografische trends</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aantal huishoudens groeit in de komende jaren.</li><li>• Sterke stijging 65-plussers en 1- en 2-persoonshuishoudens.</li></ul>
<b>Economische trends</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Economische ontwikkeling heeft sterke relatie met vraag naar sociale huurwoningen.<ul style="list-style-type: none"><li>○ Economische ontwikkeling is lastig te voorspellen, en gaat gepaard met schommelingen. Huidige Corona-crisis is hier een voorbeeld van.</li><li>○ Werkloosheid is momenteel historisch laag, maar zal (naar alle waarschijnlijkheid) snel oplopen.</li></ul></li><li>• Betaalbaarheid van het wonen staat voor grote groep huurders onder druk. Met name (eenouder)gezinnen met een laag inkomen zijn een kwetsbare groep.</li></ul>
<b>Sociale trends</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ouderen willen (en moeten) steeds langer zelfstandig thuis wonen.</li><li>• Groep kwetsbare huishoudens in de huurvoorraad neemt toe.</li><li>• Steeds meer huurders hebben een zorgvraag.</li><li>• Leefbaarheid heeft zich lang gunstig ontwikkeld, maar begint weer onder druk te staan.</li></ul>
<b>Technologische trends</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Innovatie in bouwconcepten om sneller en goedkoper te bouwen (modulair/flexibel bouwen)</li><li>• Toenemende digitalisering</li><li>• Technologische trends: gebruik van slimme apparaten in en om de woning om 'de mens' te ondersteunen</li></ul>
<b>Ecologische trends</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grote opgave om de gebouwde omgeving te verduurzamen.</li><li>• Innovaties gaan snel → maakt het ook lastig om juiste keuze te maken.</li><li>• Klimaatadaptatie, hittestress en natuur-inclusief bouwen wordt steeds belangrijker bij nieuwbouw en inrichting van wijken en buurten.</li><li>• Circulariteit gebouwde omgeving krijgt steeds meer aandacht.</li></ul>
<b>Politieke trends</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• De doelgroep in de sociale voorraad wordt steeds verder ingeperkt.</li><li>• Er wordt veel belang gehecht aan oplossend vermogen van corporaties.</li><li>• Tegelijkertijd is er een toename van de belastingdruk (verhuurderheffing, ATAD).</li></ul>

## 3 Strategische kaders

Naast de woningmarkttopgaven, trends en ontwikkelingen waar we met onze vastgoedstrategie op in willen spelen, zijn er ook andere keuzes die een rol spelen. Deze keuzes zijn gebaseerd op onze eigen ambities en kaders. Waarvoor staan we als corporatie en welke opgave willen (en kunnen) we in de komende jaren oppakken? Deze kaders vloeien voort uit de discussie omtrent de Rode Draad en ons facetbeleid (o.a. huurbeleid, verkoopbeleid, duurzaamheidsbeleid, etc.).



Ons beleid is er op gericht om een belangrijke bijdrage te leveren aan de stad Deventer. Een vitale stad aan de IJssel, die ongedeelde en inclusief is. Onze voorraad is duurzaam en toekomstbestendig.

We maken in onze vastgoedstrategie onderscheid in vijf kaders:

### 1. Een betaalbare voorraad

- We zetten ons in voor een brede doelgroep
- Circa 80% heeft een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens

### 2. Leefbare wijken

- We werken aan een ongedeelde en inclusieve stad
- Samenwerken om doelen te bereiken
- Huisvesting bijzondere doelgroepen verspreid over de stad

### 3. Voldoende beschikbare woningen

- We zetten in op groei van onze voorraad
- Onze opgave en strategie verschilt per wijk

### 4. Een kwalitatief goede voorraad

- Verduurzaming: in (pragmatische) stappen naar fossielvrij en betaalbaar wonen
- Extra aandacht voor vergrijzing zowel in bestaande bouw als nieuwbouw
- We koesteren ons vooroorlogs bezit

### 5. Een financieel gezonde organisatie

- Investeringsruimte in redelijkheid optimaal benutten

### 3.1 Een betaalbare voorraad

Betaalbaar wonen is een belangrijk thema van ons beleid. Ons uitgangspunt is dat we voor een zo laag mogelijke prijs goede huisvesting bieden.

#### We zetten ons in voor een brede doelgroep

We focussen ons op de doelgroep van huurders met een inkomen tot de sociale huurgrens (€39.055, prijspeil 2020). Dit is een koerswijziging ten opzichte van de afgelopen jaren, waar de focus juist lag op het huisvesten van huishoudens met een inkomen dat recht gaf op huurtoeslag (primaire doelgroep). We zetten niet specifiek in op huisvesting van middeninkomens. We geloven overigens wel dat huisvesting van middeninkomens een positieve bijdrage kan leveren aan de diversiteit in de buurt, maar dit is geen doel op zich. Daar waar dit het verschil kan maken zoeken we zo mogelijk de samenwerking met andere partijen, bijvoorbeeld een partij als Eigen Bouw.

#### Circa 80% heeft een huurprijs tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk uitgangspunt van ons beleid, zoals vastgelegd in de notitie Huurbeleid 2.0. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders in een betaalbare huurwoning wonen. De afgelopen jaren is de betaalbaarheid van het wonen voor een deel van onze huurders verbeterd. Ons gematigde huurbeleid en de invoering van het passend toewijzen hebben hier een belangrijke rol in gespeeld. Om betaalbare woonruimte te bieden en om in te spelen op de vraag van de doelgroep die recht heeft op huurtoeslag houden we circa 80% van onze huurvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens. Daarnaast heeft ongeveer 40% een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Onze streefvoorraad ziet er als volgt uit:

Huurcategorieën	Percentage
Tot de 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	40%
Tussen 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	40%
Vanaf 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	20%
Totaal	100%

### 3.2 Leefbare wijken

We constateren dat de leefbaarheid in een aantal buurten, wijken en complexen onder druk staat. Dit uit zich bijvoorbeeld in overlastsituaties, zwerfvuil en minder aandacht voor tuinonderhoud. Daarnaast zien we dat achterpaden en het (openbaar) groen meer aandacht mogen krijgen. We geloven dat voldoende differentiatie in een wijk of buurt een positief effect heeft op de leefbaarheid. Het gaat daarbij om differentiatie naar inkomen, leeftijd en huishoudenssamenstelling. Daarom vinden we het belangrijk om per buurt/wijk variatie aan woningtypen, eigendomsverhouding en prijsklassen te creëren. Via onze vastgoedstrategie kunnen we zo een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

#### We werken aan een ongedeelde en inclusieve stad

We werken aan een stad die voor iedereen geschikt is om te wonen. Dit doen we door te variëren en differentiëren in aanbod en prijsniveau in de wijken en buurten waar wij actief zijn. Daarnaast zoeken we ook naar mogelijkheden om te investeren in wijken waar de sociale huurvraag onvoldoende bediend wordt. Om hieraan te kunnen voldoen en een goede rol van betekenis te kunnen spelen in Deventer is ons uitgangspunt dat we wijk- en buurtgericht beleid voeren. Dit is een gezamenlijke aanpak tussen ons,

huurders en (maatschappelijke) partners om de woon- en leefomgeving te verbeteren. Dit betekent ook dat we op wijk- en buurtniveau maatwerk leveren om in te spelen op de behoefte van onze huurders. Ons uitgangspunt hierin is dat we alleen door samenwerking met gemeente, (collega-)corporaties, maatschappelijke partners en huurders onze doelen kunnen bereiken. In de notitie 'Wijkanalyses' wordt de opgave in beeld gebracht en dit wordt ons vertrekpunt voor de verdere invulling op wijk- en buurtniveau.

### **Huisvesting bijzondere doelgroepen verspreid over de stad**

Als corporatie hebben we te maken met meerdere bijzondere doelgroepen die een beroep op ons doen. Denk hierbij aan de uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdopvang, de huisvesting van vergunninghouders. We zien dat deze groepen zich steeds meer concentreren in bepaalde buurten en complexen. Door passend toewijzen en selectieve verhuizingen komen zij vaker bij elkaar. In ons beleid proberen we bijzondere doelgroepen zoveel mogelijk te verspreiden over de stad. Daarnaast passen we in bepaalde complexen, bijvoorbeeld wanneer de leefbaarheid onder druk staat, ons toewijzingsbeleid aan om te grote clustering te voorkomen.

## **3.3 Voldoende beschikbare woningen**

### **We zetten in op groei van onze voorraad**

Het algemene uitgangspunt van ons beleid is dat we ons inzetten voor de ongedeelde en inclusieve stad. Dit betekent dat we blijven investeren in de wijken en buurten waar we nu actief zijn. De komende jaren willen we minimaal naar rato de nieuwbouwoopgave voor de stad oppakken. Dit betekent dat we onze voorraad in de periode tot 2030 met minimaal 230 woningen willen uitbreiden. Dit gebeurt in afstemming met de gemeente en collega-corporaties. Momenteel telt onze woningvoorraad circa 3.620 woningen en we willen in de periode tot 2030 groeien naar minimaal 3.850 woningen.

Naast de uitbreidingsopgave is er ook een vervangingsopgave. Het gaat hierbij om vervanging van (bestaand) incourant bezit door verkoop en incidenteel sloop en deze om te zetten naar toekomstbestendig bezit.

In onze huidige verkoopvijver zijn ongeveer 170 woningen opgenomen. Hiervan worden jaarlijks circa 10 woningen verkocht. Verkoop van dit deel van het bezit levert investeringscapaciteit op die wordt ingezet voor de opgave van nieuwbouw. Daarnaast speelt verkoop een belangrijke rol in het realiseren van onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Namelijk werken aan een ongedeelde en inclusieve stad met voldoende differentiatie naar eigendom en prijs in de wijken en buurten. De toekomstige verkoopvijver wordt op basis van de wijk/buurtanalyse en complexplannen vastgesteld. Rekening houdende met onze groeiambitie, de vervangingsopgave (sloop) en de compensatie van verkoop van woningen (100 woningen) is onze ambitie om in de periode tot 2030 minimaal 340 nieuwbouwwoningen te realiseren.

### **Onze opgave en strategie verschilt per buurt**

De opgave verschilt per buurt en daar passen we onze strategie op aan. Concreet betekent dit dat we in sommige buurten kiezen voor verdunning van ons aanbod terwijl we in andere buurten juist onze positie willen versterken. Dit sluit ook aan bij het wijk- en buurtgericht werken.

## Huisvesting spoedzoekers

We constateren dat steeds meer spoedzoekers moeite hebben om woonruimte te vinden. Denk bijvoorbeeld aan mensen die vanwege echtscheiding snel op zoek zijn naar woonruimte. Maar ook andere groepen als arbeidsmigranten en mensen die uitstromen vanuit instellingen. Daar speelt mee dat het woonruimteverdeelsysteem (gebaseerd op basis van wachttijd) niet in het voordeel is van de groep die snel op zoek is naar een woning. Om deze groep woningzoekenden beter te kunnen helpen willen we in een aantal complexen experimenteren met loting in combinatie met tijdelijke contracten. Op deze manier houden we woningen beschikbaar voor deze groep. De komende vijf jaar willen we hier ervaring mee op doen. De woningen voor spoedzoekers zien we als een extra opgave bovenop de reguliere opgave. Daarnaast bekijken we de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed. Wij gaan in onze doorrekening uit van realisatie van circa 50 wooneenheden voor spoedzoekers.

## 3.4 Een kwalitatief goede voorraad

De afgelopen jaren hebben we flinke stappen gezet om onze woningvoorraad kwalitatief te verbeteren. Onze woningvoorraad staat er momenteel dan ook goed voor en dat willen we in de toekomst behouden. Ook in de komende jaren staan veel projecten om woningen te verbeteren in de planning. Dit is belangrijk omdat we onze voorraad moeten (blijven) aanpassen aan veranderende woonwensen. Denk bijvoorbeeld aan de vraag van ouder wordende huurders of de toename van het aantal kleine huishoudens. Daarnaast zullen we stevig moeten investeren in het verduurzamen van onze voorraad om te voldoen aan de doelstelling dat onze voorraad in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal en aardgasloos is.

### Verduurzaming: in (pragmatische) stappen naar fossielvrij en betaalbaar wonen.

De komende jaren ligt er een grote opgave in het verduurzamen van onze voorraad. Met name op het vlak van (duurzame) warmtevoorziening zijn er nog veel onzekerheden. Daarbij speelt mee dat er geen generieke aanpak is en deze per buurt kan verschillen. We kiezen er daarom voor om de basis op orde te hebben (isolatie) en gebruik te maken van bewezen technieken. We blijven actief zoeken naar oplossingen om onze voorraad te verduurzamen. Dit doen we in samenwerking met gemeente en andere stakeholders. Waar mogelijkheden liggen haken we aan. Uiteraard blijven we op beperkte schaal experimenteren met nieuwe initiatieven in de vorm van pilots. Hier trekken we lering uit voor ontwikkeling in de toekomst. Onze concrete doelstellingen voor de korte en middellange termijn zijn vastgelegd in de "Visie op Duurzaamheid".

### Extra aandacht voor vergrijzing zowel in bestaande bouw als nieuwbouw

Op dit moment is ongeveer een derde van onze huurders 65 jaar of ouder en dit aandeel gaat in de komende jaren toenemen. Vanwege de vergrijzing en het feit dat ouderen steeds langer zelfstandig willen en moeten wonen, neemt de vraag naar voor hen geschikte woningen toe. Om aan deze behoefte te kunnen voldoen zetten we in op realisatie van geschikte nieuwbouwwoningen en kijken we waar in onze bestaande voorraad mogelijkheden liggen om deze (beter) geschikt te maken.

- We gaan op een pragmatische wijze om met het geschikt maken van onze bestaande voorraad. Ons uitgangspunt is dat we maatwerk leveren waar dat nodig is en kan. Hierbij maken we een afweging op basis van de kenmerken en kwaliteiten van de woning en de vraag van de huurder. We beseffen ons ook dat een deel van onze voorraad niet geschikt is – en te maken valt – voor ouderen. In dit deel van de voorraad leveren we geen maatwerk en doen we geen extra investeringen om deze beter geschikt te maken. De gemeente Deventer doet onderzoek naar de kwantitatieve vraag naar zorggeschikte woningen. Aanvullend onderzoeken wij in 2020/2021 de kwalitatieve vraag naar

(zorg)geschikte woningen en beoordelen we welk deel van onze voorraad hierop aangepast kan worden. In dit onderzoek gaan we in op aspecten als: wat verstaan we onder toegankelijkheid en levensloopgeschiktheid, wat is maatwerk, welke woningen zijn geschikt/geschikt te maken, welke pakketten kunnen we hiervoor ontwikkelen?

- Bij nieuwbouwwoningen kiezen we voor het ‘pas toe of leg uit’ principe. Dat wil zeggen dat nieuwbouw in alle gevallen in de basis geschikt moet zijn (of eenvoudig te maken moet zijn) voor bewoning door ouderen of mensen met een lichte zorgvraag. Appartementen zijn voorzien van een lift en grondgebonden woningen zijn door bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift eenvoudig geschikt te maken. Dit wil echter niet zeggen dat we specifiek voor senioren gaan bouwen. We vinden het namelijk belangrijk dat onze woningvoorraad geschikt is voor bewoning door meerdere doelgroepen, ook nadat de piek in de vergrijzing is bereikt. Daar waar we niet aan deze voorwaarde kunnen voldoen leggen we duidelijk uit waarom daar niet voor gekozen is.

### We koesteren ons vooroorlogs bezit

Zoals eerder al geconstateerd hebben we relatief veel woningen die zijn gebouwd in de periode van voor 1945. Denk hierbij aan woningen in de buurten Voorstad en Oude Zandweerd. Deze woningen zijn (woon)technisch in orde en hebben een beeldbepalende rol in de oude wijken van Deventer. Dit zijn de woningen die een belangrijke rol hebben in de sfeer en karakter van Deventer en liggen doorgaans op goede locaties. Toch brengt dit deel van onze voorraad een aantal uitdagingen met zich mee.

Pluspunten	Aandachtspunten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het zijn karaktervolle woningen die gewild zijn onder huurders.</li> <li>• De woningen zijn voor meerdere doelgroepen inzetbaar (jongeren, kleine huishoudens en gezinnen).</li> <li>• Het is betaalbaar aanbod.</li> <li>• De woningen zijn doorgaans gunstig gelegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze woningen zijn doorgaans minder geschikt (te maken) voor ouderen.</li> <li>• Gehorigheid van de woningen is vaak een aandachtspunt.</li> </ul>

Zowel op korte als middellange termijn blijven deze woningen voorzien in een belangrijke behoefte in Deventer. Dit deel van de woningvoorraad staat er doorgaans goed bij en ook de komende jaren blijven we, mits de toekomstbestendigheid goed is, investeren in deze woningen. Onze investeringen zijn gericht op (groot) onderhoud en waar nodig verbetering van de schil door middel van isolatie. Hoe ver we hierin gaan bepalen we aan de hand van ons duurzaamheidsbeleid. Daarnaast ligt er een belangrijke relatie met de wijkgerichte aanpak die we binnen de samenwerking Fossiel en Betaalbaar Wonen (FBW) met de gemeente Deventer uitwerken.

### 3.5 Een financieel gezonde organisatie

De primaire doelstelling van ons financieel beleid is het waarborgen van de financiële continuïteit en de financierbaarheid van onze voorgenomen activiteiten. De keuzes die we in onze vastgoedstrategie maken, moeten dan ook passen binnen ons financiële beleid (zie Reglement Financieel Beleid en Beheer en Investeringsstatuut) We volgen uiteraard de minimale financiële eisen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het WSW.



## 4 Uitwerking wensportefeuille

### Investeringsstrategieën per complex

De verschillende keuzes krijgen hun vertaling in de investeringsstrategieën per complex. De investeringsstrategie heeft enerzijds betrekking op de veranderingen in de bestaande voorraad en anderzijds op de gewenste toevoegingen in de nieuwbouw. We maken onderscheid in de volgende strategieën.

- **Doorexploiteren:** Dit zijn goed verhuurbare, kwalitatief goede woningen met een goede toekomstwaarde.
- **Verkoop:** Dit zijn de woningen die in de verkoopvijver zitten en te koop worden aangeboden aan de zittende huurder of bij mutatie. Het gaat veelal om complexen waarbij sprake is van versnipperd bezit.
- **Sloop:** Dit zijn woningen met een lage toekomstwaarde. Deze woningen komen in aanmerking voor sloop/nieuwbouw.

Om een eerste indicatie te geven van de veranderopgave in de komende jaren is het effect van uitvoering van de bestaande (huidige) strategieën in beeld gebracht. De eerste vier kolommen geven inzicht in de uitwerking van het huidige MJB. Bij uitvoering van de huidige strategieën ligt er in de komende jaren met name een opgave in het toevoegen van appartementen met lift en eengezinswoningen.

Woningtype	Huidig aantal	Gewenst aantal 2030	Effect verkoop en sloop (circa)	Opgave
HAT-Duplex	117	100 a 120		0
Appartement zonder lift	650	550 a 575	-15	-
Appartement met lift	254	475 a 500	-10	++
Grondgebonden levensloopgeschikt	285	325 a 350	0	+
Eengezinswoning	2.297	2.325 a 2.375	-85	+
Overig	16	20		0
Totaal	3.619	Minimaal 3.850	-110	+340

De diverse woningtypes zijn niet exclusief voor een specifieke doelgroep maar zijn uitwisselbaar.

Bovenstaande uitwerking van de veranderopgave is gebaseerd op confrontatie van de samenstelling van de huidige voorraad en de gewenste samenstelling op basis van de marktanalyse. Hierin is de extra opgave voor huisvesting van spoedzoekers (50 woningen) niet meegenomen. Deze opgave kan op verschillende manieren worden ingevuld. Denk aan labelen bestaand bezit, bestaande woningen langer in exploitatie houden / niet verkopen of door nieuwbouw.

In onderstaand Projectenoverzicht is weergegeven op welke wijze de huidige projecten bijdragen aan de veranderopgave en welke acquisitieopgave nog resteert voor de komende jaren.

	HAT - Duplex	Appartement		Grondgebonden	Eengezins woning	Overig	Totaal
		Zonder lift	Met lift	Levensloopgeschikt			
Veranderopgave	0	-	++	+	+	0	340
<i>Projecten Nieuwbouw (Hard)</i>							
Aan de Dijk					38		38
Deltaplein			43				43
Tuinen van Zandweerd					8		8
Shita / speeltuinlocatie			21				21
<i>Serieuze Leads (zacht)</i>							
Jozef locatie			40				40
Sluiskwartier			11				11
Havenkwartier			70				70
v.d. Keeselstraat					8		8
Resterende veranderopgave							101

## 5 Financiële toets

Er is een financiële toets uitgevoerd om in beeld te brengen of de groei van de woningvoorraad met minimaal 230 woningen financieel uitvoerbaar is. De toets is gebaseerd op de vastgestelde MJB 2020 waarin naast alle nieuwbouw ook alle onderhouds- en duurzaamheidsplannen zijn opgenomen. Er zijn twee scenario's doorgerekend.

- In scenario 1 is nieuwbouw van 340 nieuwbouwwoningen ingerekend voor de periode van 2021 t/m 2030. Tijdens deze looptijd is het uitgangspunt dat er circa 110 woningen worden verkocht.
- In scenario 2 is nieuwbouw van 230 nieuwbouwwoningen ingerekend voor de periode van 2021 t/m 2030. Tijdens deze looptijd is het uitgangspunt dat er geen woningen worden verkocht.
- In beide scenario's worden vanaf 2022 woningen bij mutatie levensloopgeschikt gemaakt voor €15.000 per woning. Dit resulteert in 77 woningen die in de periode 2022 t/m 2030 worden aangepakt.

Rekening houdend met deze uitgangspunten zien de financiële ratio's er als volgt uit.

Tabel 5.1: Ontwikkeling ICR bij uitvoering scenario's 2021-2030

	ICR									
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
MJB 2020	3,9	4,2	4,4	3,7	3,5	3,8	4,4	4,2	4,6	5,2
Scenario 1	3,9	4,1	4,4	3,7	3,4	3,7	4,5	4,0	4,4	4,9
Scenario 2	3,9	4,1	4,4	3,7	3,4	3,7	4,4	4,2	4,6	5,2
Norm AW/WSW	≥ 1,4	≥ 1,4	≥ 1,4	≥ 1,4	≥ 1,4	≥ 1,4	≥ 1,4	≥ 1,4	≥ 1,4	≥ 1,4

Tabel 5.2: Ontwikkeling LTV (bedrijfswaarde) bij uitvoering scenario's 2021-2030

	LTV (Bedrijfswaarde)									
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
MJB 2020	73,0%	71,1%	69,7%	66,9%	66,2%	63,8%	61,5%	60,5%	59,0%	50,5%
Scenario 1	72,9%	71,0%	69,4%	66,6%	66,2%	63,3%	63,3%	61,7%	59,7%	55,9%
Scenario 2	75,0%	73,3%	71,6%	69,2%	69,5%	66,0%	63,9%	62,5%	60,0%	54,1%
Norm AW/WSW	≤ 75%	≤ 75%	≤ 75%	≤ 75%	≤ 75%	≤ 75%	≤ 75%	≤ 75%	≤ 75%	≤ 75%

Tabel 5.3: Ontwikkeling LTV (beleidswaarde) bij uitvoering scenario's 2021-2030

	LTV (Beleidswaarde)									
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
MJB 2020	56,1%	56,4%	55,2%	54,1%	52,9%	51,2%	50,3%	49,0%	47,3%	39,5%
Scenario 1	56,3%	56,6%	55,4%	54,4%	53,4%	51,1%	52,4%	50,7%	48,7%	44,5%
Scenario 2	56,8%	57,3%	56,0%	55,2%	54,4%	51,9%	51,3%	49,8%	48,1%	41,7%
Norm AW/WSW	≤ 85%	≤ 85%	≤ 85%	≤ 85%	≤ 85%	≤ 85%	≤ 85%	≤ 85%	≤ 85%	≤ 85%

Tabel 5.4: Ontwikkeling Solvabiliteit (beleidswaarde) bij uitvoering scenario's 2021-2030

	Solvabiliteit (Beleidswaarde)									
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
MJB 2020	44,8%	42,8%	44,6%	45,6%	47,4%	49,0%	49,9%	52,1%	54,5%	60,5%
Scenario 1	44,7%	42,6%	44,4%	45,3%	47,1%	49,1%	47,8%	49,5%	51,4%	55,4%
Scenario 2	44,2%	42,4%	44,7%	45,1%	46,4%	48,0%	48,6%	50,9%	53,2%	58,3%
Norm AW/WSW	≥ 15%	≥ 15%	≥ 15%	≥ 15%	≥ 15%	≥ 15%	≥ 15%	≥ 15%	≥ 15%	≥ 15%

	Dekkingsratio (Marktwaaarde)									
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
MJB 2020	38,0%	37,9%	36,8%	35,7%	34,7%	33,3%	32,4%	31,3%	29,9%	24,7%
Scenario 1	38,1%	38,1%	36,9%	35,9%	35,0%	33,2%	33,7%	32,4%	30,9%	28,0%
Scenario 2	38,4%	38,6%	37,3%	36,4%	35,7%	33,7%	33,0%	31,7%	30,3%	26,1%
Norm AW/WSW	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%

Tabel 5.5: Ontwikkeling Dekkingsratio (marktwaaarde) bij uitvoering scenario's 2021-2030

Op basis hiervan concluderen we dat we ruim binnen de normen blijven.