

Gemeente Losser



Prestatie afspraken 2020

Gemeente Losser, Stichting Huurdersbelangen Losser, Domijn



Dhr. A.V.M Veekamp
Voorzitter Stichting Huurders
Belangen Losser

Dhr. J.H.F. Laarhoven
Secretaris Stichting Huurders
Belangen Losser

Handtekening

Handtekening

Mevr. A.J. Prins
Wethouder Gemeente Losser

Mevr. W. van Ingen
Directeur-bestuurder woningcorporatie Domijn

Handtekening

Handtekening

Inhoudsopgave

- **Inleiding**
- 1. Woonvisie**
- 2. Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Losser**
- 3. Iedereen hoort erbij**
- 4. Thuis in de buurt en in de wijk**
- 5. Focus op bestaande voorraad**
- 6. Duurzaamheid**

Inleiding

We willen graag dat mensen zich thuis voelen in hun buurt. Hiervoor zijn voldoende en kwalitatief goede woningen nodig.

Een juiste balans in buurten wijken kunnen we alleen samen bereiken: Bewoners, huurdersvereniging, gemeente en andere deskundigen.

We zien dat mensen langer zelfstandig thuis wonen, en mensen die eerder in een instelling woonden gaan nu in de wijk wonen met of zonder begeleiding.

We zitten in 2020 in een 'overgangsjaar'. Naast het opstellen van een nieuwe woonvisie in 2020 gaat de gemeente aan de slag met gebiedsopgaven waarmee in Overdinkel gestart wordt. De gebiedsopgaven vormen input voor de omgevingsvisie. Ook zal de warmte transitievisie voor Noord Oost Twente in 2020 vastgesteld worden door de gemeenteraden in dit deel van Twente (zie ook onder het kopje duurzaamheid). Het is belangrijk dat we alle op te stellen documenten met elkaar verbinden en niet op zichzelf laten staan.

Thema 1: Woonvisie

In 2020 wordt een nieuwe Woonvisie opgesteld voor de periode 2020-2030 waar we allemaal bij betrokken worden. Er is in 2019 onderzoek gedaan naar de woonbehoefte door de Stec groep als input richting een nieuwe woonvisie. De uitkomsten hiervan zijn te vinden op de gemeentelijke website. Deze woonvisie vertalen we in korte- en lange termijn afspraken, waarbij Domijn en de gemeente enkele keren per jaar in het coördinatieoverleg evalueren en vooruit kijken. Gestreefd wordt bij het maken van prestatieafspraken enkele concrete jaarafspraken te maken.

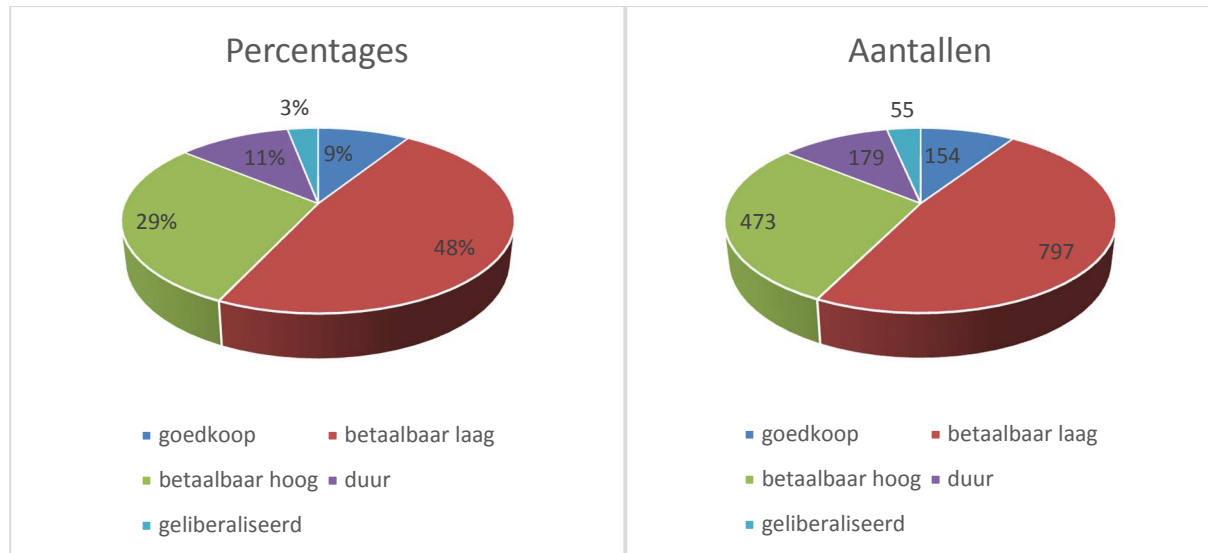
Thema 2: Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Losser

Een goede en passende betaalbare sociale huur woningvoorraad hebben en houden, voor de bewoners van de gemeente Losser, die aansluit op de behoeftes van de bewoners van de gemeente Losser en de corporatie.

De overheid heeft grenzen gesteld aan huurprijzen van sociale huurwoningen. De grootte van het huishouden en de hoogte van het inkomen is bepalend voor in welke categorie men mag huren. We vinden het belangrijk dat er voor elke groep voldoende betaalbare woningen zijn en er met een spreiding wordt ingespeeld op de vraag in de dorpen.

1. <€424,44 Voor jongeren tot 23 jaar
2. <€607,46 Voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.400 (1 pers.) of tot € 30.825 (2 pers)
3. <€651,03 Voor 3 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.825

Op 29 oktober 2019 bezat Domijn 1905 woningen in de gemeente Losser. 38 woningen zijn bestemd voor intramurale zorg, 12 woningen staan op de nominatie sloop en 197 woningen hebben het label verkoop. Dat maakt dat bij verhuizingen 1658 woningen voor (reguliere) verhuur in aanmerking komen. Procentueel en in aantallen zijn de woningen in het bezit van Domijn in de gemeente Losser als volgt verdeeld.



Huidige segmentering woningbezit Losser per huurcategorie anno oktober 2019

- | | | | |
|---|------|--|------------------------------------|
| { | DAEB | 1. Goedkoop: kwaliteitsgrens | (per 1 januari 2019 tot € 424,44); |
| | | 2. Betaalbaar laag: aftoppingsgrens laag | (per 1 januari 2019 tot € 607,46); |
| | | 3. Betaalbaar hoog: aftoppingsgrens hoog | (per 1 januari 2019 tot € 651,03); |
| | | 4. Duur: maximale huurgrens | (per 1 januari 2019 tot € 720,42); |
| | | 5. Niet-DAEB: huur boven maximale huurgrens. | |

Afspraken

- Vorig jaar hebben we het project 'Wonen in de toekomst' afgerond. We zijn bij veel senioren thuis geweest om bewustwording te creëren over toekomstige woonbehoefte. In 2020 willen we nader inzoomen welke belemmerende factoren er voor ouderen zijn om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen en of, en zo ja, hoe we dit zouden kunnen oplossen.
- Het is bekend dat we geen potentiële huurders van buiten de gemeente mogen uitsluiten om een woning in de gemeente kunnen huren vanwege het recht op vrije vestiging (geregeld in de huisvestingswet). We willen graag de kans voor ouderen om een voor hun geschikte woning te vinden vergroten door de voor senioren gelabelde woningen niet meer aan te bieden aan mensen vanaf 55 jaar, maar uitsluitend aan mensen van 65 jaar en ouder. Daarmee verhogen we de kans dat mensen op leeftijd een voor hun geschikte woning krijgen. Hiermee handelen we niet in strijd met de huisvestingswet omdat we niemand uitsluiten om een woning in Losser te kunnen huren
- We hanteren het principe: 'elke plaatsing is raak'. Samen bepalen we in 2020 wat dit betekent en hoe we hier het beste invulling aan kunnen geven. Keuzevrijheid voor de klant en draagkracht in buurten en wijken zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. We onderzoeken hoe we de woonruimte verdeling zodanig kunnen inrichten dat we hier zo goed mogelijk aan kunnen voldoen.
- We willen inwoners in Losser perspectief bieden op de woningmarkt in Losser. Corporatie en gemeente moeten in (alle redelijkheid) zorgen dat actieve woningzoekende binnen twaalf maanden een woning te kunnen aanbieden in

Losser. We blijven dit in 2020 actief monitoren. Indien het niet lukt om binnen de gestelde periode een woning aan te bieden zal de corporatie en gemeente Losser in goed overleg naar een oplossing zoeken.

- Van de woningen die in het goedkope segment vrijkomen willen we dat ze financieel bereikbaar zijn voor jongeren in de leeftijd 18-23 jaar die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Dat betekent dat voor een aantal daartoe aangewezen woningen zowel kale huur als subsidiabele servicekosten onder de 424,44 euro uitkomen (om aanspraak te kunnen maken van huurtoeslag in deze leeftijdscategorie).
- Corporatie dient te voorkomen dat huurders een te grote huurachterstand hebben en deze met samenwerking met andere professionals adequaat te kunnen verhelpen en te begeleiden om bijvoorbeeld het gevaar van huisuitzetting vroegtijdig te signaleren. Hiervoor is in 2019 het convenant Vroegsignalering getekend. Hiermee werken gemeente, Domijn, zorgverzekeraars en gas, water, elektra bedrijven samen om betalingsachterstanden vroegtijdig te signaleren.

Thema 3: Iedereen hoort erbij

Iedereen hoort erbij (inclusieve samenleving). Samen met WIJZ kijken we naar situaties en oplossingen hoe bewoners met een zorgvraag opgenomen kunnen worden in onze wijken en buurten. Gestreefd wordt om het wonen meer te verbinden met het sociale domein.

Afspraken

- Huisvesting van statushouders blijft een thema. We moeten voldoende woningen beschikbaar hebben, maar ze moeten ook een goede plek in de buurt krijgen.
- Casuïstiekoverleg: we gaan gezamenlijk verschillende casussen bespreken om elkaars taal te leren kennen. Hieruit halen we de rode draad. Waar nodig passen we onze werkwijze aan.
- Partijen weten elkaar in de praktijk te vinden en haken elkaar aan voor overleg of consultatie. Bij twijfel over urgentievraagstukken wegen Domijn en gemeente de situatie af en nemen in gezamenlijkheid beslissingen.

Thema 4: Thuis in de buurt en in de wijk

Thuis is de belangrijkste plek in ons leven. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een 'thuis'. Daarom zetten wij ons, samen met de huurders en partners, in voor fijne woningen, straten en buurten. Ieder pakt daarbij zijn eigen verantwoordelijkheid. We zijn altijd duidelijk in wat wel of niet kan, maken dingen niet ingewikkelder dan ze zijn en denken graag mee. We houden van korte lijnen en vooral van persoonlijk contact.

Afspraken

- Samen bepalen we in 2020 hoe we meer bekendheid kunnen geven aan de inwoners van de gemeente Losser wat alle partijen kunnen betekenen om het gevoel van voel je thuis vorm te geven en van elkaar te weten wat we doen.
- We kijken samen welke partijen (bijvoorbeeld dorpsraden, zorg- en welzijnsinstellingen en inwoners) naast ons drieluik nodig zijn om dit thema goed in te vullen.

Thema 5: Focus op bestaande voorraad

De komende jaren ligt de focus in Losser en Overdinkel vooral op de bestaande voorraad. We verwachten op middellange termijn wat ingrepen uit te voeren in Losser Oost die noodzakelijk zijn voor de kwaliteit van het gebied.

Bij nieuwbouwprojecten hebben we aandacht voor duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid en een spreiding van de doelgroepen en differentiatie in de dorpen.

Afspraken

- We merken dat het straatbeeld door slechte erfafscheidingen verloederd. Daarom willen we een pilot starten om bij verhuizingen de nieuwe huurders een betaalbare schutting aan te bieden die betaald wordt in de maandelijkse huur. Domijn werkt hier een voorstel voor uit welke met de gemeente en de SHBL wordt besproken.
- De nieuwe Woningwet beperkt de bijdrage aan investeringen in leefbaarheid door corporaties tot een bijdrage in de directe nabijheid van bezit van de corporaties. Het bedrag dat hierbij, inclusief kosten voor huismeesters, mag worden besteed is maximaal €126,25 per DAEB-woning.

Thema 6: Duurzaamheid

In de op 13 maart 2018 door de gemeenteraad van Losser vastgestelde Toekomstvisie Duurzaam Losser 2040 en de daaraan gekoppelde dynamisch uitvoeringsagenda staat beschreven hoe de gemeente Losser het aspect duurzaamheid wil realiseren en wat de ambities van de gemeente Losser zijn op de langere termijn. In het kader van het nationale Klimaatakkoord worden in Noordoost Twente verband een drietal documenten opgesteld, namelijk de Regionale Energiestrategie (RES), de Warmtetransitievisie (WTV) en de Wijkuitvoeringsplannen (WUP). Deze documenten hangen nauw met elkaar samen. De wettelijke grondslag met betrekking tot de uitvoering hiervan komt in de nieuwe Omgevingswet terug. In de nieuwe Woonvisie 2020 – 2030 worden deze documenten en de uitvoering hiervan geacht integraal onderdeel van de nieuwe Woonvisie te zijn. Domijn en gemeente Losser zullen hierin gezamenlijk optrekken.

Belangrijk is om huurders goede en betaalbare woningen te bieden. Nu én in de toekomst. Daarom werken we op verschillende manieren aan de verduurzaming van onze (woning)voorraad. Onze duurzaamheidsaanpak is geactualiseerd en we hebben de doelstellingen uit de energietransitie en de akkoorden van Parijs – in 2050 CO2-neutraal – in het assetmanagement vertaald naar ons bezit.

Afspraken

- In de strategie van Domijn is opgenomen dat we samen met partners invulling geven aan betaalbaarheid in relatie tot woonlasten voor onze doelgroepen en de mate van duurzaamheid in onze woningen. Insteek van de SHBL is dat alle woningen van sociale huurders die in energie onzuinige woningen wonen (label E-F-G) voor hun te hoge energie verbruik door bijvoorbeeld huurverlaging worden gecompenseerd, tenzij de woning bij voorrang van goede isolatie wordt voorzien.
- Domijn voert op dit moment in Losser, Haaksbergen en Enschede een pilot uit om woningen te verkopen inclusief een duurzaamheidspakket die mensen mee gefinancierd kunnen krijgen in de hypotheek waarmee de woning minimaal een B label krijgt. Inmiddels zijn hier al succesvolle verkopen geweest in alle werkgebieden van Domijn. Als de pilot succesvol blijft, gaat Domijn dit structureel doorvoeren bij verkopen.

Financiële paragraaf

Investerings vastgoed

Domijn heeft de volgende investeringen opgenomen in de meerjaren begroting.

Tabel 1: investeringsbegroting vastgoedprojecten onderdeel Losser

INVESTERINGSBEGROTING VASTGOEDPROJECTEN LOSSER 2020-2025			
Omschrijving	Aantallen	Opleverjaar	INVESTERING (Bedragen *1000)
<i>DUURZAAMHEID</i>			
Investering Max isoleren 2040	149	2020 t/m 2025	1.981
Investering Max isoleren 2050	69	2020 t/m 2025	1.532
Investering Max isoleren 2050 + PV	120	2020 t/m 2025	3.025
	338		6.538
<i>SLOOP / NIEUWBOUW</i>			
Sloop Julianastraat Overdinkel	-12	2022	332
Het Zijland Losser	12	2021	2.520
	0		2.852

N.B. sloop en nieuwbouw gebaseerd op huidige afspraken.

Tabel 2: begrote kosten Technisch Beheer in 2020 in Losser

alle bedragen in 1.000,-		
Begroting Technisch Beheer 2020 aandeel Losser		
Planmatig Onderhoud	2020	3.782
Mutatie Onderhoud (verhuizingen)	2020	540
Niet Planmatig Onderhoud (o.a. klachten)	2020	671
Extra kosten asbest	2020	300
Totaal onderhoud aan het gehuurde in 2020	2020	5.293
alle bedragen in 1.000,-		
Begroting Technisch Beheer 2020 aandeel Losser		
Verbetering aan het gehuurde (o.a. duurzaamheid)	2020	1.244
Onderhoud aan de woon en leefomgeving	2020	58
verhuur en verkoop bevorderende maatregelen (opgenomen in PO en r	2020	n.v.t.
Totaal bijkomende kosten aan het gehuurde in 2020	2020	1.302
Totaal uitgaven Technisch Beheer 2020 Losser		
	2020	6.595