

Raadsinformatie

Zaaknummer:	18Z01522	Opsteller:	H. Lahuis
Documentnummer:	18.0016337		
Afdeling:	Beleid, Strategie en Projecten, Afdeling	Afdelingshoofd:	A.A. de Jong
Datum:	17 juli 2018		
Aan:	Gemeenteraad	Secretaris:	J. van Dam
Van:	College		
Onderwerp:	Informatieverstrekking Woningstichting Domijn	Portefeuillehouder:	A.J. Prins
Naar aanleiding van:	Jaarverslag 2017 Woningstichting Domijn en prestatieafspraken 2017		

Geachte leden van de raad,

In de raadscommissie Ruimte van 23 mei 2018 is toegezegd om voor de zomervakantie met informatie te komen omtrent de prestatieafspraken 2017 met Domijn. Bijgaand treft u ter informatie het jaarverslag 2017 van Woningstichting Domijn aan en de realisatie van de prestatieafspraken.

Passendheidstoets

Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2017: € 22.200 voor eenpersoons huishoudens, € 30.150 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en € 30.175 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd). De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woning met een huurprijs tot de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is in 2017 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 592,55, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 635,05.

Door het verlagen van de huurprijzen (van markthuur naar streefhuur) heeft Domijn het aantal beschikbare sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens (tot € 635,05) verhoogd van 1.388 naar 1.794 woningen. Bij markthuur is sprake van het baseren van de huurprijs van de woning op basis van de kwaliteit van de woning. In 2017 zijn opnieuw markthuren verlaagd naar (wat Domijn) streefhuren noemt, om voldoende woningen passend te kunnen toewijzen.

Wettelijk moeten woningcorporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurder woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Aan deze wettelijke eis heeft Domijn met 99,37% voldaan.

Qua aantal verhuringen in 2017 aan huurders met een inkomen boven de € 36.165 hadden 24 huurders een inkomen boven de € 36.165. Hiervan zijn 14 gehuisvest in een (dure) sociale huurwoning (boven de tweede aftoppingsgrens) en 10 in een woning boven de sociale huurgrens (de zogenaamde geliberaliseerde voorraad).

Beschikbaarheid

Domijn verwacht de komende jaren (tot 2025) dat sprake is van een zekere ontspanning op de woningmarkt voor huurwoningen. Er werden in 2017 in de gemeente Losser 37 nieuwe huurwoningen gebouwd, 31 gesloopt en 9 verkocht. Domijn had daarmee eind 2017 een omvang van 1.958 woningen (waarvan 1.884 sociale huurwoningen en 74 woningen boven de sociale huurgrens). Een verdeling in sociale huurwoningen met 1.322 eengezinswoningen en 562 meergezinswoningen. In het kader van de prestatieafspraken is afgesproken is dat tot 2020 de bestaande voorraad van Domijn aan sociale huurwoningen (circa 1.900) ongeveer op peil dient te blijven.

Gezamenlijk aanpakken van woonoverlast

Afgesproken is om woonoverlast gezamenlijk aan te pakken met partners zoals de politie, om escalatie te voorkomen. Tussen de gemeente, woningcorporatie en de politie stemmen we af over uitvoeringszaken in de wijken en kernen. Binnen dit overleg worden de signalen over woonoverlast uitgewisseld. In de gemeente Losser zijn in 2017 in totaal 190 sociale klachten geregistreerd. In 2016 waren er in de gemeente Losser nog 302 sociale klachten geregistreerd. Dit beeld komt overeen met de gemeente Haaksbergen (van 547 in 2016 naar 291 in 2017) en Enschede (van 2.261 in 2016 naar 1.334 in 2017). Top drie van de klachten zijn geluidsoverlast, onderhoud tuin en burenruzies. Overigens heeft in 2017 slecht één ontruiming plaatsgevonden in de gemeente Losser.

Huisvesting statushouders

Afgesproken is dat de huisvesting van statushouders in de gemeente Losser loopt via Domijn, zij zorgen voor het beschikbaar zijn van voldoende woningen voor deze doelgroep. Samen met Domijn en de stichting Palet zetten wij ons in voor een goede huisvesting en integratie in de gemeente Losser. Nadat aan het begin van 2017 nog een achterstand van 11 statushouders (ook wel vergunninghouders genaamd) was geconstateerd is in een gezamenlijke tweedaagse sessie over dit onderwerp tussen gemeente, Domijn en Palet afgesproken om maximaal 1/3 van de woningmutaties toe te wijzen aan statushouders. De totale taakstelling voor 2017 bedroeg 30 statushouders. Eind 2017 was deze achterstand van het begin van 2017 omgebogen naar een voorstand in de taakstelling van 5 vergunninghouders.

Urgentie statushouders

Het kabinet heeft in 2017 de wettelijke voorrangssituatie voor statushouders afgeschaft, terwijl de wettelijke taakstelling wel gehandhaafd blijft. Bij het maken van de prestatieafspraken hebben alle partijen afgesproken dat de urgentie

in Losser van kracht moet blijven. Om hiervan verzekerd te zijn heeft de gemeenteraad op 19 september 2017 een Urgentieverordening gemeente Losser vastgesteld.

Proef jongerenhuisvesting 2017

Omdat het jaarverslag hier geen specifieke uitspraken over doet, is Domijn gevraagd hierover apart cijfers aan te leveren. Deze cijfers zijn als bijlage bijgevoegd.

Aanleiding om bij het maken van prestatieafspraken 2017 te komen tot de proef jongerenhuisvesting was dat binnen de gemeente Losser de beleving is dat jongeren die in Losser willen wonen moeilijk in aanmerking kunnen komen voor betaalbare huurwoningen. In het verleden hebben we verschillende bijeenkomsten met het jongerenplatform en de gemeente georganiseerd, maar dit heeft niet geleid tot concrete vragen van jongeren. Desalniettemin bleven er beelden ontstaan dat jongeren uit Losser niet snel aan bod kwamen voor een betaalbare huurwoning. Om hiertoe meer inzicht te verkrijgen is bij het maken van de prestatieafspraken voor 2017 afgesproken in 2017 een proef jongerenhuisvesting uit te voeren.

Uitleg proef

In de prestatieafpraak is opgenomen wat de proef jongerenhuisvesting inhoudt. Deze houdt in dat jongeren voorrang krijgen bij toewijzing van woningen uit een geselecteerd bestand waarin 150 voor jongeren geschikte woningen zijn opgenomen. 120 woningen hebben daarvan een huurprijs tot € 409,- per maand. Deze huur is de huurprijsgrens waarbij een jongere tot 23 jaar in aanmerking komt voor huurtoeslag. De overige 30 woningen zitten in de opvolgende huurklasse betaalbaar "laag" (tot € 586,-). Niet iedere jongere onder de 23 jaar is immers aangewezen op een woning met huurtoeslag. De voorkeursbehandeling houdt in dat indien jongeren reageren en tweede of derde worden in de loting, zij als eerste de woning toegewezen krijgen

Resultaten proef

Uit het geselecteerde bestand zijn in 2017 een hoeveelheid van 22 van de 150 woningen beschikbaar gekomen voor verhuur aan jongeren. 70% van de respondenten was jonger dan 30 jaar. De proef garandeert dat alle 22 woningen ook daadwerkelijk naar jongeren zijn gegaan. Van deze 22 jongeren komen er 11 uit Losser en 11 van buiten Losser. Van deze 11 jongeren van buiten Losser hebben er vijf werk in Losser, zijn er vijf die vanwege netwerk of familie graag in Losser wilden wonen en is van één huurder de reden onbekend.

Bijlagen behorende bij deze Raadsinformatie

Jaarverslag 2017 Woningstichting Domijn
Memo evaluatie proef jongerenhuisvesting Domijn