

Gemeente Losser



Gemeentehuis
Raadhuisplein 1
corr. adres:
Postbus 90
7580 AB Losser
Tel. 053 - 537 74 44
Fax 053 - 537 73 17
E-mail: gemeente@losser.nl
NL76 RABO 0337 3023 16

Burgerforum-fractie
t.a.v. mevrouw L. ter Haar
Wiggers Kempke 9
7582 JA Losser

Uw brief van: 2 januari 2019
Uw kenmerk:
Bijlagen:

Zaaknummer: 19Z00004
Ons kenmerk: 19.0002005
Afdeling: BSP
Inl.: H. Lahuis
Doorkiesnr.: 06-10843911

Losser, 29 januari 2019

Verzonden: **- 1 FEB. 2019**

Onderwerp:
Beantwoording art. 39 RvO
vragen prestatieafspraken

Geachte mevrouw Ter Haar,

Op grond van artikel 39 van het Reglement van Orde heeft u namens uw fractie op 2 januari 2019 een bij brief met bijlage toegestuurd met een aantal opmerkingen en vragen naar aanleiding van de prestatieafspraken.

Deze vragen en opmerkingen zijn:

- 1) Wilt u de opmerkingen en vragen betrekken bij de evaluatie van de prestatieafspraken over 2018 en de nieuwe over 2019 en de gevraagde informatie aanleveren?
- 2) Wilt u naast de SHBL ook de dorpsraden en de participatieraad betrekken bij het opstellen van de prestatieafspraken en de concept prestatieafspraken voorleggen voor een reactie?
- 3) Domijn zou nadenken over invoering van een ander huurtoewijzingssysteem, te weten een combinatie van inschrijving en loting. Burgerforum vindt het heel belangrijk dat er een ander huurtoewijzingssysteem komt in de plaats van alleen het nu gehanteerde lotingssysteem. De laatste cijfers hebben nl. laten zien dat slechts net iets over de helft van de vrijkomende huurwoningen toegewezen wordt aan de eigen inwoners. Er is dus sprake van verdringing. Wilt u het belang van een ander huurtoewijzingssysteem waarbij meer recht wordt gedaan aan de belangen van onze eigen inwoners benadrukken richting Domijn?

Artikel 39 van het Reglement van Orde ziet toe op het stellen van schriftelijke vragen aan ons college. Derhalve zullen wij in onderstaande reactie alleen ingaan op de door u gestelde vragen. Uw opmerkingen nemen we voor kennisgeving aan.

Antwoord vraag 1.

U vraagt de opmerkingen en vragen gemaakt in de bij uw brief gevoegde bijlage te betrekken bij de evaluatie van de prestatieafspraken over 2018 en de nieuwe prestatieafspraken voor 2019 en de gevraagde informatie aan te leveren. Wij waarderen uw inbreng rond het maken van prestatieafspraken met woningstichting Domijn en de Stichting Huurders Belangen Losser (SHBL) en zullen deze betrekken bij de prestatieafspraken met deze partijen. Onderstaand gaan wij in op uw vragen en opmerkingen in de bijlage bij uw brief.

U vraagt naar cijfers over het jaar 2018. Woningstichting Domijn heeft voor het jaar 2018 cijfers aangeleverd met betrekking tot de herkomst van bewoners van toegewezen woningen, het aantal toegewezen woningen naar type en segment, wachttijden (in maanden) en weigeringsgronden. Onderstaand zijn deze cijfers in tabelvorm weergegeven.

herkomst bewoners van toegewezen woningen

Categorie Woonplaats	Aantallen	In %
Losser	77	56,62%
Enschede	27	19,85%
Overijssel	14	10,29%
Drenthe	2	1,47%
Flevoland	1	0,74%
Friesland	2	1,47%
Gelderland	3	2,21%
Noord Brabant	3	2,21%
Noord Holland	2	1,47%
Zeeland	1	0,74%
Zuid Holland	2	1,47%
Duitsland	2	1,47%
Eindtotaal	136	100,00%

aantal toegewezen woningen naar type

Verhuurtype	Aantallen	In %
APPARTEM	29	21,32%
APP-LIFT	26	19,12%
APP-LIFT_V	4	2,94%
DUPLEXWON	4	2,94%
EENGEZINS	73	53,68%
Eindtotaal	136	100,00%

N.B. De V bij App-Lift-V staat voor 'binnen een VvE Complex'.

aantal toegewezen woningen naar segment

Categorie huur	Aantallen	In %
goedkoop	20	14,71%
betalbaar laag	60	44,12%
betalbaar hoog	35	25,74%
duur	17	12,50%
geliberaliseerd	4	2,94%
Eindtotaal	136	100,00%

Toelichting:

goedkoop: kwaliteitsgrens	(per 1 januari 2019 tot € 424,44);
betalbaar laag: aftoppingsgrens laag	(per 1 januari 2019 tot € 607,46);
betalbaar hoog: aftoppingsgrens hoog	(per 1 januari 2019 tot € 651,03);
duur: maximale huurgrens	(per 1 januari 2019 tot € 720,42);
geliberaliseerd: huur boven maximale huurgrens voor een sociale huurwoning.	

reacties en wachttijden (in maanden)

Gemeente	Categorie Streefhuur	Min. wachttijd	Gem. wachttijd	Max. wachttijd
LOSSER	betaalbaar laag	0,56	4,98	16,95
	betaalbaar hoog	0,49	7,40	19,18
	duur	0,79	6,67	21,11

U gaf aan dat in het verleden bij het afwijzen van een woning ook de woonomgeving als reden werd genoemd. U vraagt daar nader naar te kijken. Woningstichting Domijn heeft dan ook de verzamelterm woonomgeving in 2018 uitgesplitst naar de elementen 'te druk', 'onverzorgd', 'gevoel' en 'geen winkels' (in onderstaand tabel met kleurtje geaccentueerd). Daarmee geeft dit een beter beeld van de werkelijke reden en of daar wat aan te doen is. Onderstaand heeft woningstichting Domijn een totaaloverzicht van 2018 opgenomen met betrekking tot weigeringen. De categorie 'goedkoop' is daarbij samengevoegd met betaalbaar laag. Niet-aanwezig betekent bijvoorbeeld dat men bij het kijken naar de woning niet is komen opdagen. Niet-verhuizen betekent bijvoorbeeld dat huurder nog in zijn huidige woning wil blijven wonen.

weigeringsgronden

Aantal van ContactN°	Categorie huur			
WeigeringHuurder		betaalbaar laag	betaalbaar hoog	duur
ANDERE_GEMEENTE	13	12	25	50
ANDERE_WONING	9	1	3	13
DUUR		1	4	5
FINANCIEN	1	2	6	9
GEEN_WINKELS	2		1	3
GEVOEL	10	3	3	16
GROOT			1	1
INDELING	5			5
KLEIN	9	3	6	18
KWALITEIT	5	5	3	13
NIET_AANW	33	12	28	73
NIET_VERHUIZEN	7	5	11	23
ONVERZORGD	1	1	1	3
TE_DRUK	1		1	2
Eindtotaal	96	45	93	234

U vraagt uitsluitend over de uitwerking van streefhuren en markthuren en de effecten van passend toewijzen. Woningstichting Domijn geeft aan dat als gevolg van het passend toewijzen veel woningen zijn 'afgetopt' om voldoende woningen beschikbaar te hebben in alle huurcategorieën. De huur die woningstichting Domijn op basis van het woning waarderingsstelsel of op basis van de markthuur zou mogen vragen is veelal hoger dan zij daadwerkelijk vraagt. In het bod van zowel 2018 als 2019 is inzichtelijk gemaakt wat de maatschappelijke bijdrage is vanuit woningstichting Domijn. Woningstichting Domijn biedt aan dit nader toe te lichten indien gewenst zoals ook vorig jaar gezamenlijk het huurbeleid is besproken.

U vraagt wat het resultaat is van ouderenhuisvesting als speerpunt. Het onderzoeken van de mogelijkheden voor ouderen geven we middels de werkwijze van Wonen in de Toekomst vorm. Dit betreft een gezamenlijke aanpak van gemeente Losser, SHBL en woningstichting Domijn. We hechten veel waarde aan deze samenwerking. En juist door de verbinding te zoeken kunnen we elkaar versterken. In 2018 zijn gemeente, SHBL en woningstichting Domijn gestart met de voorbereidingen. Het afleggen van de huisbezoeken staat gepland voor het eerste kwartaal van 2019.

U vraagt welke acties naast de in 2017 uitgevoerde pilot jongerenhuisvesting verder ondernomen zijn met betrekking tot het speerpunt jongerenhuisvesting. De evaluatie van de pilot jongerenhuisvesting is begin vorig jaar aan u voorgelegd. De conclusie van deze evaluatie was dat specifieke actie verder niet noodzakelijk is. Vanzelfsprekend is woningstichting Domijn graag met jongeren in gesprek als het vinden van een huis moeizaam gaat.

U vraagt hoe woningstichting Domijn monitort hoeveel woningen er wenselijk/nodig zijn. Woningstichting Domijn acteert op signalen vanuit de markt en haar stakeholders in Losser. Ook de signalen die zij krijgt vanuit haar keigoed teams betreft zij in haar analyse. Samen met de gemeente is woningstichting Domijn momenteel onder begeleiding van de Stec groep bezig met een nadere analyse van de woonbehoefte. Hierbij wordt de raad nauw betrokken.

Bij de doelstelling 'thuis in de buurt en wijk' is in 2018 afgesproken dat 'om te bepalen of mensen zich happy voelen in de buurt' we een enquête onder de bewoners kunnen afnemen. Naast dat in 2018 heel veel tijd gestoken is in informatie-uitwisseling tussen woningstichting Domijn, gemeente en SHBL is de focus van een enquête onder alle huurders in de gemeente Losser gaandeweg verschoven naar een focus richting de huurders in Overdinkel. Hoe we de informatie op kunnen halen wordt samen met de woningstichting Domijn en de SHBL in 2019 onderzocht. Overigens vraagt u of de pilot voor de Veldkamp in Overdinkel al in gang gezet is. Wij gaan er van uit dat u daarmee de Overdinkelgenerator bedoeld. Deze is in 2013 stop gezet. Wel is een vergelijkbare wijze van werken opgepakt in de vorm van bovengenoemde werkwijze Wonen in de Toekomst.

Antwoord vraag 2.

U geeft aan in de bijlage bij uw brief dat de legitimiteit en representativiteit van huurders door de SHBL onvoldoende is en u verzoekt de concept prestatieafspraken ook aan de dorpsraden en de participatieraad voor commentaar toe te sturen.

Zoals u terecht aangeeft biedt de Woningwet de huurdersorganisatie een gelijkwaardige positie in het overleg met gemeente en woningcorporatie om te komen tot prestatieafspraken. De definitie van een huurdersorganisatie in de Woningwet is dezelfde als die in de Wet op de overleg huurder verhuurders (Wohv) ook wel Overlegwet genoemd. Hierin is beschreven dat als huurdersorganisatie wordt aangemerkt: vereniging of **stichting**, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

1. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
2. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
3. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
4. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

De SHBL heeft dit bij het vastleggen van haar statuten opgenomen, waarmee haar legitimiteit wat ons betreft niet ter discussie staat. De SHBL erkent dat in de praktijk een en ander nog beter uitgewerkt moet worden. Wij vinden dat de SHBL deze kans ook moet krijgen en verdient dan ook ondersteuning en waardering van de gemeente Losser. Wij gaan er dan ook van uit dat hiermee de belangen van de huurders in de gemeente Losser voldoende worden behartigd door de SHBL en gaan dan ook niet mee in uw aandringen de prestatieafspraken ook aan de dorpsraden en de participatieraad voor commentaar toe te sturen.

Antwoord vraag 3.

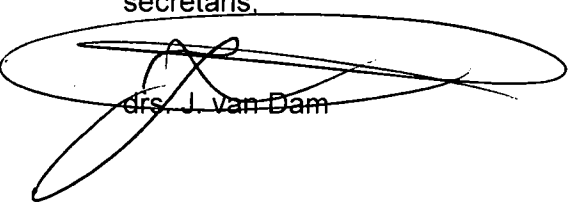
Met betrekking tot het lotingssysteem heeft de manager wonen van woningstichting Domijn, u op 14 december 2018 een mail gestuurd met de volgende inhoud: "Vanuit Domijn is toegezegd dat onderzocht wordt of er een pilot gestart kan worden met het aanbodmodel in combinatie met het lotingssysteem. Hierover valt in het eerste kwartaal van 2019 de beslissing."

Wij vertrouwen erop hiermee uw vragen voldoende te hebben beantwoord.

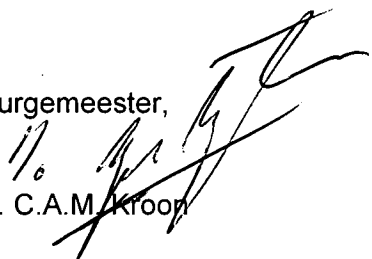
Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Losser,

secretaris,


drs. J. van Dam

burgemeester,


ir. C.A.M. Kroon