

Gemeente Losser



Prestatie afspraken 2021

Gemeente Losser, Stichting Huurdersbelangen Losser, Domijn



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

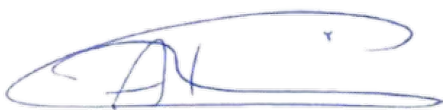
Dhr. J.H.F. Laarhoven
Secretaris Stichting Huurders
Belangen Losser

Handtekening

Handtekening

Mevr. A.J. Prins
Wethouder Gemeente Losser

Dhr. L.M.M. Fransen
Manager Wonen 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, corporatie, 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.

Thema 1: Woonvisie

Uitgangspunt van de Woningwet 2015 is om prestatieafspraken te baseren op een vastgestelde Woonvisie. Het vigerend beleid is op 11 oktober 2016 door de raad vastgesteld in de *Woonvisie Losser 2016 en verder*. De huidige Woonvisie is door veranderende omstandigheden als een Regionale Woonprogrammering Twente 2019 en de daarin opgenomen mogelijkheid om kwalitatief te programmeren achterhaald. Om te komen tot een nieuwe Woonvisie is op 29 mei 2019 het onderzoek '*Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser*' opgeleverd (het 'Stec rapport'). Kwalitatief programmeren betekent dat gekeken wordt naar wat de gemeente echt nodig heeft. Met het op 12 november 2019 vaststellen van de programmabegroting 2020 – 2023 heeft de raad aangegeven kwalitatief te willen programmeren met als doel een balans tussen de woonbehoefte en de woningvoorraad na te streven en een nieuwe Woonvisie voor de komende tien jaar op te stellen.

Het opstellen van een Woonvisie is niet verplicht. Het biedt de gemeente echter de kans om doelstellingen op het gebied van wonen op te stellen. Zonder Woonvisie mist de gemeente ook een belangrijk sturingsinstrument in de samenwerking met Domijn en de Stichting Huurders Belangen Losser. Er zijn vele verschijningsvormen. Het kan een zeer beknopt beleidsdocument van één kantje zijn, een volkshuisvestelijke agenda die zich uitsluitend richt op de sociale huursector, of een agenda die zich naast de sociale huursector ook richt op de verwachtingen voor marktpartijen in de huursector en de koopsector. De gemeente Losser heeft voor dit laatste gekozen. Gemene deler in de Woonvisie *Woonagenda Losser 2020 – 2030* is dat deze inspeelt op volkshuisvestelijke vraagstukken die veelal op langere termijn spelen, zoals het bewerkstelligen van een evenwichtige woningmarkt en het waarborgen dat verschillende doelgroepen aan een passende woning kunnen komen. Beoogde vaststelling van de Woonvisie is maart 2021.

We zitten bij het maken van de prestatieafspraken 2021 in een 'overgangsjaar'. Prestatieafspraken voor 2021 zijn dan ook gebaseerd op het zo goed mogelijk inspelen op huidige inzichten en de prestatieafspraken van dit jaar en niet op de Woonvisie Losser 2016 en verder.

In de nog vast te stellen *Woonagenda Losser 2020 – 2030* is het de bedoeling de vastgoedstrategie van Domijn voor Losser en Overdinkel mee te nemen als input voor de komende jaren.

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.

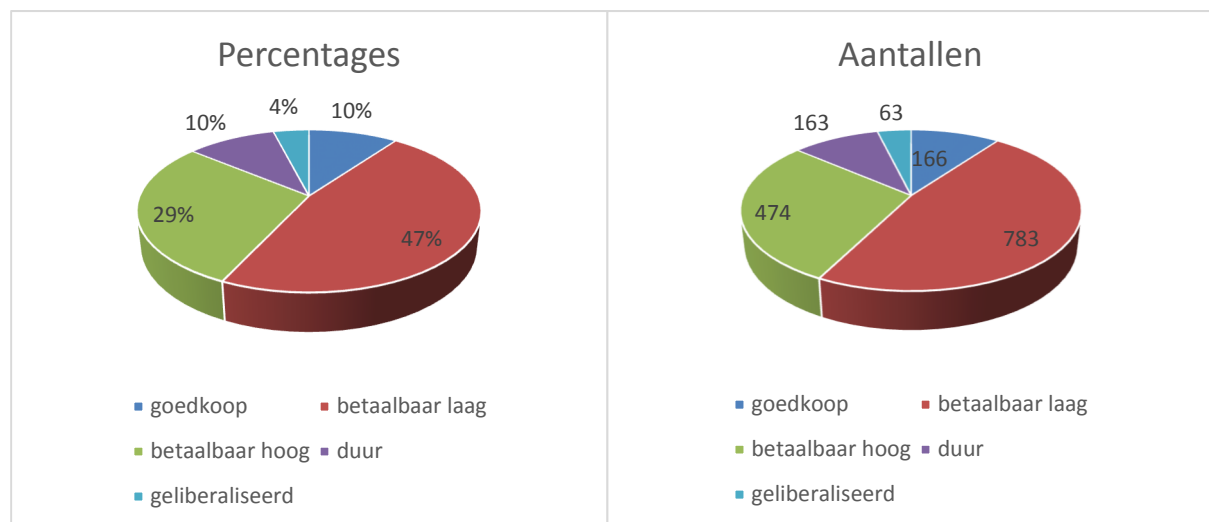
De overheid heeft grenzen gesteld aan huurprijzen van sociale huurwoningen. De grootte van het huishouden en de hoogte van het inkomen is bepalend voor in welke categorie men mag huren. We vinden het belangrijk dat er voor elke groep voldoende betaalbare woningen zijn en er met een spreiding wordt ingespeeld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

1. <€432,51 Voor jongeren tot 23 jaar
2. <€619,01 Voor 1- en 2 persoons huishoudens met een inkomen tot € 23.225 (1 pers.) of tot € 31.550 (2 pers)
3. <€663,40 Voor 3 en meerpersoons huishoudens met een inkomen tot € 31.550

Op 19 oktober 2020 bezat Domijn 1889 woningen in de gemeente Losser.

38 woningen zijn bestemd voor intramurale zorg, 8 woningen staan op de nominatie sloop (resterend blok aan de Julianastraat in Overdinkel) en 194 woningen hebben het label verkoop.

Dat maakt dat bij verhuizingen 1649 woningen voor de (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 2020

- | | | |
|------|---|---|
| DAEB | { | 1. Goedkoop: kwaliteitsgrens (per 1 januari 2020 tot € 432,51); |
| | | 2. Betaalbaar laag: aftoppingsgrens laag (per 1 januari 2020 tot € 619,01); |
| | | 3. Betaalbaar hoog: aftoppingsgrens hoog (per 1 januari 2020 tot € 663,40); |
| | | 4. Duur: maximale huurgrens (per 1 januari 2020 tot € 737,14); |
| | | 5. Niet-DAEB: huur boven maximale huurgrens. |

Afspraken

- Om ouderen boven de 65 jaar en jongeren tussen de 18-23 jaar meer kans te geven op het vinden van een woning zijn we in maart 2020 gestart met een proef voor deze twee doelgroepen. Dat houdt in dat inwoners uit Losser ouder dan 65 jaar voorrang hebben op een aantal geselecteerde senioren woningen in de gemeente Losser. Het betreft hier 101 woningen: de appartementen aan de Kustersgaarden, Meidoornstraat (De Clantshof) en de seniorenwoningen aan de Kloppenstraat in Losser. In Overdinkel gaat het om de appartementen aan de Hoofdstraat (de Driehoek). We maken deze woningen financieel bereikbaar voor

senioren van 65 jaar of ouder die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Dat betekent dat de kale huurprijs van deze woningen onder de 619,01 euro uitkomt (om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag in deze leeftijdscategorie). Evenzo hebben jongeren tussen de 18-23 jaar uit Losser voorrang op een aantal geselecteerde woningen die voor jongeren geschikt zijn. Het betreft hier 66 woningen aan de Ericahof, Balderikstraat, Heidehof en Hogeweg in Losser. En de duplexwoningen aan de Veldkamp in Overdinkel. We maken deze woningen financieel bereikbaar voor jongeren in de leeftijd 18-23 jaar die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Dat betekent dat de huurprijs van deze woningen zowel wat betreft de kale huur als subsidiabele servicekosten onder de 432,51 euro uitkomt (om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag in deze leeftijdscategorie). In de periode maart-september van 2020 zijn op deze manier 4 jongeren aan een woning geholpen en 3 ouderen. Alle woningen die uit het geselecteerde bestand vrij zijn gekomen, zijn hiermee toegewezen aan een jongere dan wel een oudere uit Losser. Hiermee kunnen we concluderen dat de proef geslaagd is en dat we deze werkwijze voor bovengenoemde doelgroepen en straten in 2021 doorzetten. De 16 nieuwbouwappartementen op het Zijland die we in 2021 gaan realiseren zullen aan het bestand voor senioren van 65 jaar of ouder toegevoegd worden (zie ook thema 5).

- We hanteren het principe: 'elke plaatsing is raak'. We merken dat woningzoekenden van Domijn nog wel eens 'per ongeluk' reageren op woningen in Losser en denken dat het woningen in Enschede betreft. We willen daarom de website aanpassen zodanig dat woningzoekenden bewust het aanbod van Losser moeten aanklikken om deze te kunnen zien. Zodat woningzoekenden bewust een keus maken voor Losser. Binnen WoOn Twente wordt nagedacht over een centraal woningvindstelsel. Lokale afspraken die voor de gemeente Losser zijn gemaakt, dienen hierin te worden nageleefd.
- We willen inwoners in Losser perspectief bieden op de woningmarkt in Losser. Corporatie en gemeente moeten in (alle redelijkheid) zorgen dat we actieve woningzoekenden binnen twaalf maanden een woning kunnen aanbieden in Losser. In 2020 bedroeg de gemiddelde wachttijd in Losser 8 maanden. Hiermee voldoen we ruimschoots aan ons doel. Wel blijven we dit in 2021 actief monitoren.
- 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.
- In 2020 heeft Domijn haar woningvoorraad in Losser en Overdinkel nader onder de loep genomen. De resultaten van dit onderzoek zullen in 2021 uitgebreid met de SHBL en de gemeente worden besproken. Mogelijke acties die daaruit voortkomen en nog niet voorzien zijn in deze prestatieafspraken, zullen we in 2021 doorvoeren en bekend maken bij de relevante stakeholders.

Thema 3: Iedereen hoort erbij

Iedereen hoort erbij (inclusieve samenleving). Samen met Team Zorg 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

- Jaarlijks krijgt de gemeente vanuit de Rijksoverheid een taakstelling opgelegd voor de huisvesting van statushouders. Hiervoor moeten we voldoende woningen beschikbaar stellen. Van belang is dat de statushouders ook een goede plek in de buurt krijgen. We onderhouden hiervoor nauw contact met Impuls die statushouders minimaal één jaar begeleidt.

- 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. De gemeente en Domijn hebben lokale samenwerkingsafspraken. Urgentievraagstukken worden besproken met Team Zorg. In gezamenlijkheid wordt afgestemd wat passend is in de specifieke situatie. Daarnaast worden verhuisbewegingen van buiten de gemeente waar nodig aan de voorkant besproken zodat er afstemming is over mogelijke ondersteuningsbehoeften.

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. Er zijn afspraken gemaakt met de Domijn, politie, adviseur veiligheid van de gemeente en de procesmanager Team Zorg met betrekking tot het thema veiligheid. Regelmatig is er afstemming over de veiligheid in de woningen en wijken.

Afspraken

- Samen bepalen we in 2021 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.

Bij nieuwbouwprojecten hebben we aandacht voor duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid en een spreiding van de doelgroepen en differentiatie in de dorpen. In 2021 bouwen we op het Zijland 16 nieuwbouw appartementen. Deze woningen zullen opgenomen worden in het bestand voor seniorenwoningen waar de ouderen uit Losser voorrang hebben boven overige woningzoekenden (zie ook thema 2).

Afspraken

- Wij merken dat veel erfafscheidingen in slechte staat verkeren en ook veel ergernis veroorzaken tussen burens onderling. Daarom zijn we in 2020 een pilot gestart om bij verhuizingen de nieuwe huurders een betaalbare schutting aan te bieden die betaald wordt in de maandelijkse huur. Daarnaast is het mogelijk voor burens om hier mede gebruik van te maken. Tot september hebben we ca. 50 adressen voorzien van een nieuwe schutting en de reacties van bewoners zijn heel positief. In 2021 gaan we hier derhalve mee door.
- 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 €131,37 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.

Op 8 september 2020 heeft de gemeenteraad Losser het document Warmtetransitievisie (WTV) vastgesteld. Daarin is ook een planning in de routekaart voor een 8-tal Wijkuitvoeringsplannen (WUP's) opgenomen. Onderzocht zal nog moeten worden waar deze planning gecombineerd kan worden met de complexgewijze duurzaamheidsbenadering van Domijn. Dit is onderdeel van de gezamenlijke uitwerking van de WUP's. In Losser wordt begonnen met een 2-tal Wup's, namelijk die van Beuningen en Losser-West om deze waar mogelijk voor 2030 aardgasvrij te maken.

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

- Domijn en gemeente Losser gaan samen kijken naar afstemming van de verduurzamingsopgaven binnen de op te stellen WUP's. Met in het bijzonder het in 2021 op te leveren Wijkuitvoeringsplan Losser-West. Daarbij kan ook breder dan alleen naar energie 'aardgasvrij' gekeken worden naar koppelkansen met thema's als leefbaarheid en klimaatadaptatie.
- In de prestatie afspraken voor 2020 stonden er in totaal 338 woningen te verduurzamen in de periode 2020-2025. In 2020 zijn er 134 woningen verduurzaamd. Voor 2021-2025 zouden er dan nog 204 woningen te gaan zijn. In het overzicht in de financiële bijlage zijn er nog 130 te verduurzamen opgenomen. Dit heeft ermee te maken dat 20 woningen bij nader inzien reeds voldoende verduurzaamd waren, 51 woningen niet complexmatig verduurzaamd worden, maar op het moment van verkoop en 3 woningen in 2020 verkocht zijn.
- Domijn neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en brengt alleen woningen met een zogenaamde 'warme jas' op de markt (we streven er naar om minimaal 90% van deze woningen naar een Energie Index 1,4 te brengen, voorheen energielabel B). Voordat we een woning verkopen, verduurzamen we die. Het resultaat: een goed geïsoleerde woning met een beperkte warmtevraag. Hoe we deze verduurzaamde verkoop vorm geven, werken we in een pilot uit. Naar verwachting wordt in 2021 duidelijk hoe we de verduurzaamde verkoop definitief vorm gaan geven.

Geplande en tussen haakjes de uitgevoerde verduurzamingsprojecten in 2020

Jaartal	Aantal woningen	Naam
2020	16 (11)	Scholtinkstraat
2020	16 (14)	Tulpstraat
2020	27 (23)	Begoniastraat
2020	14 (8)	Kloppenstraat
2020	37 (30)	Sperwerstraat
2020	24 (13)	Kerkhofweg

In 2020 stonden bovenstaande 134 woningen op de planning om verduurzaamd te worden. Domijn probeert zo veel als mogelijk de verduurzaming aan het planmatig onderhoud te koppelen. Dit levert een besparing op door in één keer werkzaamheden te koppelen en daarmee zijn we ook bewoners minder tot overlast. Niet alle bewoners willen

dat hun woning verduurzaamd wordt. Domijn respecteert de keuze van de bewoner. In 2020 zijn bij 99 van de geplande 134 woningen de verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. 35 huishoudens wilden niet dat wij de werkzaamheden uitvoerden. Dat zijn relatief meer huishoudens dan in andere jaren, wat vooral veroorzaakt werd dat bewoners liever geen mensen in hun woning over de vloer wilden in Corona tijd, naast de bewoners die de overlast er niet van willen of sceptisch staan tegenover de (noodzaak van de) duurzaamheidsmaatregelen. Bij verhuizing zal de woning dan alsnog verduurzaamd worden zodat nieuwe bewoners niet de dupe worden van keuzes van oude bewoners.

Financiële paragraaf

Investerings vastgoed

Domijn heeft de volgende investeringen opgenomen in de meerjaren begroting.

Tabel 1: investeringsbegroting vastgoedprojecten onderdeel Losser

INVESTERINGSBEGROTING VASTGOEDPROJECTEN LOSSER 2021-2025			
Omschrijving	Aantallen	Opleverjaar	INVESTERING (Bedragen *1000)
<i>DUURZAAMHEID</i>			
Investering Max isoleren 2040	51	2021	729
Investering Max isoleren 2050 + PV	4	2021	88
Investering Max isoleren 2040	21	2022 t/m 2025	325
Investering Max isoleren 2050 + PV	54	2022 t/m 2025	1.257
	130		2.399*
<i>SLOOP / NIEUWBOUW</i>			
Sloop Julianastraat Overdinkel	-8	2022	224
Het Zijland Losser	16	2021	3.451
	8		3.675*

* Onder voorbehoud van financiering en borging

Tabel 2: begrote kosten Technisch Beheer in 2021 in Losser

alle bedragen in 1.000,-		
Begroting Technisch Beheer 2021 Losser		
Planmatig Onderhoud	2021	3.533
Mutatie Onderhoud (verhuizingen)	2021	462
Niet Planmatig Onderhoud (o.a. klachten)	2021	520
Extra kosten asbest	2021	221
Totaal onderhoud aan het gehuurde in 2021	2021	4.736