



Reactie op vragen rondom prestatieafspraken Losser

Datum:	15 februari 2022
Aan:	Burgerforum: Fractie voorzitter Lies ter Haar
Behandelaar:	Anja Prins, Wilma van Ingen, Aloys Veekamp

Op 9 februari stuurde u ons uw reactie op de prestatieafspraken Losser voor het jaar 2022. Dit zijn prestatieafspraken die door de gemeente, SHBL en Domijn zijn opgesteld. Daarom reageren we ook gezamenlijk via deze memo op uw punten

Uw punten

In uw mail gaat u in op de volgende punten:

1. Krimp in relatie tot krapte
2. Doorstroming voor jongeren vanwege gezinsuitbreiding en ouderen
3. Verkoop van woningen
4. Hoogte huren in relatie tot onder andere hogere energieprijzen en de verduurzaming
5. Uitbreiden voorrangssystemen
6. Inschrijfsysteem versus lotingsysteem
7. Een crisiswoning ten behoeve van noodgevallen
8. Verhuring Lange School

Onze gezamenlijke reactie per punt

De krimp in relatie tot krapte

De aantallen in de prestatieafspraken geven enigszins een vertekend beeld.

Weliswaar zijn de aantallen woningen die aangemerkt zijn als potentieel te verkopen woningen vergroot: we verkopen die woningen natuurlijk niet in 1 jaar. Onder punt 3: 'Verkoop van woningen' gaan we verder in op het waarom en hoe van de te verkopen woningen.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de krapte op de Losserse woningmarkt ten opzichte van veel andere delen in het land meevalt: actief woningzoekenden hebben in Losser in 2021 binnen 8 maanden een woning kunnen bemachtigen.

We delen wel de zorg dat er veel en diverse groepen zijn die urgent zijn en door persoonlijke omstandigheden gebaat zijn bij snelle voorziening van huisvesting. Om een beeld te geven: in 2021 hebben we ca. 30% van de woningen verhuurd via een vorm van urgentie (statushouders en mensen die een beroep deden op de urgentieverordening).

Hoewel dit elke keer weer een flinke uitdaging is, zijn we ook trots op het feit dat de gemeente en Domijn korte lijnen hebben en daardoor waar nodig in staat zijn snel passende woonruimte te vinden voor schrijnende gevallen. En natuurlijk zijn we ons ervan bewust dat we daarmee niet iedereen tevreden kunnen stellen: in tijden van schaarste kan het heel zuur zijn als jouw persoonlijke situatie minder urgent wordt geacht ten opzichte van die van iemand anders.

Om de druk wat betreft het huisvesten van statushouders wat te verminderen, onderzoekt de gemeente ook nadrukkelijk de mogelijkheden om deze groep niet alleen te huisvesten in de sociale huursector, maar ook in de particuliere huurmarkt. En Domijn en

gemeente onderzoeken of hier ook woningen uit het Niet DAEB segment (dure huur) voor ingezet kunnen worden.

Van belang bij dit punt is het ook te benoemen dat we de gehele woningmarkt moeten blijven beschouwen en niet alleen de sociale huursector. Door de almaar stijgende huizenprijzen, krijgen meer mensen de financiering van een koopwoning niet rond, waardoor zij aangewezen zijn op een (sociale) huurwoning. Hier is een rol weggelegd voor marktpartijen en gemeente om ook die balans te herstellen. In de Woonvisie zijn hier goede actiepunten voor opgenomen.

Als laatste bij dit punt is het belangrijk te vermelden dat de woningmarktonderzoeken op middellange termijn nog steeds uitgaan van krimp in de sociale huursector. Het is een spagaat om enerzijds oog te hebben voor de actuele druk en tegelijkertijd ook de verantwoordelijkheid te hebben voor de behoefte voor de lange termijn.

Doorstroming voor jongeren vanwege gezinsuitbreiding en ouderen

Domijn heeft de streefhuren meer in balans gebracht met de daadwerkelijke vraag. De streefhuur is de huurprijs die gevraagd wordt aan de nieuwe huurder nadat de woning door verhuizing vrijkomt. Zo hebben we de aantallen woningen tot aan de eerste aftoppingsgrens (<€633,25) fors vergroot (van 783 naar 1054). In deze voorraad zitten ook heel veel eengezinswoningen. Gekoppeld met de voorrang voor Lossenaren (1 en 2 persoonshuishoudens) voor alle woningen tot €633,25 maakt dat deze woningen voor Lossenaren goed bereikbaar zijn. Wij herkennen dan ook niet het gestelde dat deze groep nauwelijks een kans maakt op een woning.

Als het gaat om de doorstroming voor ouderen stelt u dat de duurdere huurprijs een grote belemmering vormt.

Een aantal jaren geleden heeft Domijn een rondgang langs ouderen gedaan. Hier hoorden we dat de veronderstelde belemmering niet of nauwelijks als issue werd benoemd. Als hoofdreden om niet te verhuizen werd vooral aangegeven dat mensen heel graag ook op hun oude dag in hun vertrouwde omgeving blijven.

Om verhuizen makkelijker te maken voor inwoners uit Losser hebben we naar aanleiding van dit onderzoek de voorrangsregeling voor senioren uit Losser op alle populaire senioren gelabelde woningen in het leven geroepen

Huurprijsbehoud is volgens ons niet nodig. Als het inkomen relatief laag is, wordt het vergoed via de huurtoeslag. Hier is nog wel wat bewustwording voor nodig. In eerste instantie schrikt een 200 euro hogere huurprijs af als je niet weet dat dit door de huurtoeslag wordt gecompenseerd. Onder andere hiervoor worden door de gemeente voorlichtingsbijeenkomsten voor ouderen georganiseerd. Mensen die hier vragen over hebben kunnen ook altijd bij Domijn terecht voor advies.

Verkoop woningen

Zoals bij het eerste punt al benoemd, heeft Domijn meer woningen aangewezen als te verkopen woningen. Dat doen we om zo een segment toe te voegen aan de woningmarkt in Losser: betaalbare koopwoningen. Zeer geschikt voor starters, maar ook voor anderen. Om een beeld te geven:

In 2020 verkochten we 13 woningen: 9 woningen werden verkocht aan Lossenaren, 2 aan zittende huurders.

In 2021 verkochten we 14 woningen: 8 aan Lossenaren en 3 aan zittende huurders Deels aan starters en deels aan overigen waaronder echtscheidingen.

Van de woningen die niet verkocht zijn aan Lossenaren bleek niet dat ze overboden worden door mensen van buiten, maar dat er op dat moment minder behoefte was vanuit Lossenaren.

Domijn verkoopt de woningen altijd met een zelfbewoningsplicht van 2 jaar.

Voordat de woning wordt verkocht, wordt de woning verduurzaamd.

Hoogte huur in relatie tot onder andere hogere energieprijzen en de verduurzaming

Domijn heeft de huren voor de zittende huurders de laatste jaren enkel met de inflatiecorrectie verhoogd, waardoor de netto huurlasten gelijk zijn gebleven. Daarnaast heeft Domijn, zoals eerder benoemd, van een groot deel van het bezit de streefhuur naar beneden bijgesteld om zo beter aan te sluiten bij de lokale behoefte. Om dit financieel mogelijk te maken hebben we binnen de segmenten de streefhuur naar de grens van die aftoppingsgrens gebracht. Door deze actie vallen veel meer woningen in de passendheids categorie betaalbaar laag, waardoor deze bereikbaar zijn voor 1 en 2 persoonshuishoudens die waar nodig ook gebruik kunnen maken van de huurtoeslag. Net als u maken wij ons ook zorgen over de hoge energieprijzen. Domijn kan dit niet oplossen. Natuurlijk zijn we alert op schrijnende situaties. En we zullen ons samen inzetten om hiervoor landelijke regelingen te verkrijgen, deze door te vertalen naar de lokale situatie en mensen hiernaar te verwijzen.

De verduurzamingsacties van Domijn zijn er allereerst op gericht de warmtevraag te beperken en daarmee de woonlasten te reduceren. De afgelopen 2 jaar zijn 150 woningen verduurzaamd. Wat daarbij goed is te weten is dat in de jaren daarvoor al veel geïnvesteerd is in Overdinkel en bijvoorbeeld de Iris- en Leliestraat. Deze woningen zijn al toekomstproof.

We hebben afgesproken dat we het duurzaamheidsbeleid van Domijn toelichten aan de gemeenteraad zodra de nieuwe raad is geïnstalleerd.

Uitbreiden voorrangregelingen

U pleit ervoor om de leeftijdsgrens voor jongeren op te schroeven van 23 naar 27 jaar. Wij denken dat dat niet nodig is. Immers de woningen tot €442,46 zijn vooral bedoeld voor jongeren tot 23 jaar. Deze groep kan gebruik maken van huurtoeslag.

De leeftijd vanaf 24 jaar kan reageren op woningen tot de eerste aftoppingsgrens van €633,25. Ook voor dit segment hebben 1 en 2 persoonshuishoudens uit Losser voorrang boven overig woningzoekenden.

Inschrijfsysteem versus lotingssysteem

Wij denken dat de combinatie van de gelijke kansen voor iedereen die het lotingssysteem biedt gecombineerd met de voorrangregels voor Lossenaren het meest recht doet aan de lokale situatie.

Een crisiswoning ten behoeve van noodgevallen

Gemeente en Domijn zijn bereid om te onderzoeken of hier een passen aanbod kan worden ontwikkeld voor doelgroepen die tussen het wal en schip dreigen te vallen.

Verhuring Lange School

Alle appartementen zijn toegewezen aan ouderen uit Losser.