****



****

**Reactie evaluatie prestatieafspraken**

Onderstaand onze vragen/opmerkingen n.a.v. de bijeenkomst d.d. 19.11.24 en de toegezonden evaluatie prestatieafspraken gemeente Losser 2024.

Allereerst willen we opmerken dat we de uitgebreide presentatie, waarin de mogelijkheid was tot het stellen van vragen, bijzonder op prijs hebben gesteld. Ook zien we dat er meegedacht wordt met de verschillende uitdagingen die er in onze gemeente liggen. Verder onderzoek op basis van zoekprofielen naar welke woningen de meeste vraag is kan bijdragen tot een beter aanbod dat ook daadwerkelijk aansluit op de vraag, zoals woningen voor onze jongeren en senioren.

Ook het instellen van de werkgroep “Doorstroming” vinden wij een positieve ontwikkeling.

Dat geldt ook voor overweging te kijken naar een ander huurtoewijzingssysteem en dit uit te proberen. Hier komen wij verderop in dit document op terug.

**Voldoende betaalbare en beschikbare woningen (W1)**

**Schaarste aan sociale huurwoningen**: We onderstrepen dat er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen (P3), met name in de meer goedkopere klasse. Dit wordt in de stukken bij de woningopgave die onlangs aan de raad van Losser is gepresenteerd ook onderstreept en onderbouwd. Het bestand aan huurwoningen in onze gemeente is de afgelopen jaren echter gestaag gedaald, dat vinden wij een ongewenste ontwikkeling. Er zal moeten worden bijgebouwd en dan willen we benadrukken dat dit wat ons betreft in ALLE kernen nodig is (W14). Daarvoor is grond nodig (zowel inbreiding als uitbreiding). En daarnaast zoveel mogelijk tempo wat vergunningverlening betreft.

**Werkafspraak 2.1. / W1 bijzondere doelgroepen**

Verwezen wordt naar de nog komende “Wet Versterking Regie Volkshuisvesting”, maar het advies van het Ministerie is om de verplichte urgentiecategorieën te hanteren die in de nieuwe huisvestingswet (die 1.1.224 is ingegaan) staan. De verwachting is dat de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting nog de nodige tijd op zich zal laten wachten. In de nu verplichte urgentiecategorieën worden statushouders niet meer als verplichte categorie aangemerkt. Omdat we wel een taakstelling hiervoor hebben, is toevoeging van het aantal sociale huurwoningen. Flexwoningen, Tiny Houses en mogelijk andere woonvormen hard nodig. Zie verder onder “Sociaal economische versterking”.

**Sociaal economische versterking**

Er is sprake van onevenredige druk op (bepaalde wijken) in Overdinkel en Losser wat opvang van bijzondere doelgroepen (o.a. statushouders) betreft (W1 en W5)). Om een betere spreidingte krijgen is meer sociale woningbouw noodzakelijk (denk hierbij ook aan de sociaal economische versterking Samen Sterk Overdinkel W13). Mocht Domijn hiertoe niet bereid zijn, dan willen we de overweging meegeven om ook andere woningcorporaties te benaderen.

De gemeente roepen we op met spoed te kijken naar beschikbare gronden. Naast het Hannekerveld, bijvoorbeeld inbreidingsmogelijkheden (vml Basisschool aan de Hogeweg voor flexwoningen) of andere gronden die snel in ontwikkeling te nemen zijn (grond bij de zorggroep St.Maarten?), maar nadrukkelijk ook te zoeken naar mogelijkheden in Glane, De Lutte en Beuningen.

**Uitgelicht: Realisatie Flexwoningen (W16) Tiny houses**

De flexwoningen komen niet terug in de evaluatie prestatieafspraken.

Wij vinden echter dat hier alsnog z.s.m. actie in ondernomen moet worden. Er zijn stimulerings-mogelijkheden, dit ook in relatie tot de opvang van statushouders en vluchtelingen. Zaak hier gebruik van te maken.

Dat geldt ook voor Tiny Houses. De druk op de woningmarkt is groot en met name jongeren moeten vaak gedwongen bij hun ouders blijven wonen omdat er geen betaalbare huur- en koopwoningen voorhanden zijn.

**Voorrangsregeling / W2**

Kijkend naar de aantallen met jongerenvoorrang (5) en seniorenvoorrang (4) vinden we de aantallen tegenvallen. Wij vragen om meer woningen hiervoor te labelen. Bij de seniorenwoningen bijv. blijkt de grens van € 650,43 (daarboven geen voorrang) soms de drempel te zijn waardoor senioren niet meer voor voorrang in aanmerking komen. Omdat bij vrijkomende huurwoningen ook de huurprijs vaak omhoog gaat, worden de aantallen die hiervoor in aanmerking komen ook lager. Ook vragen wij om te kijken of voorrang verleend kan worden aan eenouder gezinnen met thuiswonende kinderen.

Dorpsvoorrang vinden wij een goed instrument en dat zien we ook terug in de cijfers.

**Terug naar het inschrijfsysteem (W10)**

Wij pleiten voor een andere huurtoewijzingssysteem dan de voorgestelde verdeling 25% op basis van inschrijving en 75% op basis van loting met de urgentie uit de categorie loting.

Wij stellen voor te kiezen voor 50% op basis van inschrijving en 50% op basis van loting en de urgentie uit de categorie loting.

Bij huurtoewijzing op duur van inschrijving zou de inschrijving bij Domijn uitgangspunt moeten zijn en niet die bij Woninghuren.nl.

**Huurbevriezing**

De huren van huurwoningen met een slecht energielabel zijn vorig jaar bevroren (E-F-G labels), we zien hier in de presentatie en evaluatie prestatieafspraken voor het komende jaar niets voor opgenomen. Omdat de energieprijzen nog steeds hoog zijn en weer stijgende, stellen we voor om de komende jaren de huren te blijven bevriezen tot de woningen verduurzaamd zijn.

**Pechvogelregeling**

Wat bij de pechvogelregeling lastig blijft is het feit dat een bepaalde categorie huurwoningen weinig aangeboden worden. Het aanbod is dus schaars en dan zullen gegadigden ook niet zo vaak kúnnen reageren. Daarbij is het aantal reacties op vrijkomende woningen heel sterk gestegen vanwege de lancering van woninghuren.nl, waarop het aanbod van 13 regionale woningcorporaties gebundeld wordt. Met name bij de categorie woningen waar veel vraag naar is (bijv. die voor 1 of 2 persoonshuishoudens), is het niet ongewoon dat er rond de 800 / 900 reacties komen op een woningaanbod. Daarmee is er dus uitermate weinig kans om uitgeloot te worden.

Bijlage 1 – de verduidelijking – van de pechvogelregeling was niet bijgevoegd. Graag ontvangen wij die alsnog.

**Urgentieverordening en Huisvestingswet / P6**

Losser heeft een eigen urgentieverordening. Er is momenteel een motie voor het opstellen van een huisvestingsverordening in voorbereiding, waarin ook de verplichte urgentie categorieën worden opgenomen en voorrang voor eigen inwoners conform de mogelijkheden van de Huisvestingswet. Er is hiervoor bij het Ministerie informatie ingewonnen. Die adviseert bij een huisvestingsverordening uit te gaan van de Huisvestingswet zoals die nu voorligt. Uiteraard is het aan de raad of voor deze motie een meerderheid is.

**Vochtproblemen / P12**

Goed dat hier nu stappen gemaakt worden. Het is een hardnekkig en lastig op te lossen probleem dat zowel huurders als woningeigenaren treft. De informatie van het meldpuntvochtenschimmel@burgerforum.com zal t.z.t. met u gedeeld worden.

**RECAP: Input voor prestatieafspraken**

* **Meer sociale huurwoningen in alle kernen.**
* **Actie wat realisatie van flexwoningen en Tiny Houses betreft**
* **Ander huurtoewijzingssysteem op basis van 50% inschrijving en 50% loting. Urgentie uit lotingcategorie. Als peildatum inschrijving bij Domijn aanhouden.**
* **Meer woningen labelen voor jongeren- en seniorenvoorrang en overwegen dit ook voor alleenstaande ouders met thuiswonende kinderen in te voeren**
* **Huurbevriezing van huurwoningen met E, F en G label ook in 2025 en verder, tót de woning verduurzaamd is.**

***Vragen/opmerkingen:***

1. Kunnen we de pechvogelregeling krijgen en kan deze op de site van Domijn vermeld worden?
2. Kan de link naar de website van de gemeente naar de urgentieverordening hersteld worden.
3. Thuis in de buurt (W4): Kan hier iets meer over vertelt worden. Wat zijn de acties tot dusverre geweest?
4. De nieuwe inkomenstabel gaat januari 2025 nog niet in, maar dat zal ergens midden 2025 worden. Daarbij wordt ook gekeken naar verhoging van de inkomensgrens hoogste categorie, dit om de druk op de sociale huren te verminderen. Graag vooraf breed communiceren!
5. Kunnen de concept afspraken vermeld worden op de web- en facebooksite van de SHBL, zodat huurders hier kennis van kunnen nemen en ook -als daar behoefte aan is- een reactie op kunnen geven.

Losser, 6 december 2024

Burgerforum, Harold Sligman, fractievoorzitter

Mede namens:

 André Nijhuis, Partij van de Arbeid Losser

 Jolanda Wildschut, D66 Losser

 Harry Heegen, VVD Losser

 Paul Elferink, CDA Losser