

Gemeente Losser



# Prestatie afspraken 2022

*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

**Mevr. W.M. van Ingen**  
Directeur bestuurder woningcorporatie Domijn

---

*Handtekening*

---

*Handtekening*

## **Inhoudsopgave**

- **Inleiding**
- 1. Woonvisie**
- 2. Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Losser**
- 3. Thuis in de buurt**
- 4. Focus op woningen**

### **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, huurdersorganisatie, corporatie, gemeente en andere deskundigen.

We hebben dit jaar gekozen voor een iets andere aanpak.

We hebben 4 thema's benoemd die we de komende 4 jaar (2022-2025) jaarlijks terug laten komen. Dit zijn: de woonvisie, voldoende betaalbare en beschikbare woningen, thuis in de buurt en focus op woningen. Per thema beschrijven we in dit document wat we eronder verstaan en wat we willen bereiken. In de bijlage treft u de concrete afspraken voor 2022 die we gezamenlijk willen uitvoeren om invulling te geven aan de benoemde doelen.

### **Thema 1 Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser**

In de op 6 juli 2021 vastgestelde Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser heeft de raad aangegeven de Woonvisie 2021-2031 gemeente Losser te hanteren als uitgangspunt om vanaf 2022 meerjarige prestatieafspraken te maken met Domijn en de huurdersorganisatie. De aanwezigheid van een Woonvisie is wettelijk noodzakelijk om te komen tot prestatieafspraken met de Woningcorporatie Domijn en de Stichting Huurders Belangen Losser. Domijn doet in dat verband een 'bod' op de Woonvisie. Domijn heeft circa 1.900 huurwoningen in de gemeente Losser. Met een totaal van 9.860 woningen in de gemeente Losser per 1 januari 2021 is het corporatiebezit van Domijn circa 19% van de woningvoorraad. Verder kent de gemeente Losser volgens het CBS nog een kleine 1.100 particuliere huurwoningen, waarvan circa 600 met een huurprijs onder de sociale huurprijsgrens (€752,33).

Het beleid van Domijn is van invloed op een groot deel van de inwoners van Losser en wordt ondersteund door de gemeente en de SHBL en is als volgt beschreven in de Woonvisie:

- Domijn verwacht op termijn een overschot aan grotere grondgebonden huurwoningen in het duurdere sociale huursegment van de sociale huur en aan grondgebonden in het algemeen. Mede als gevolg hiervan wil Domijn eengezinswoningen verkopen (vooral versnipperd bezit); het te verkopen corporatiebezit kan een belangrijke functie hebben voor o.a. starters.
- Krimpen in woningaantallen is geen doel op zichzelf. Prognose zijn een leidraad, maar blijken in de praktijk niet in beton gegoten. Daarom hecht Domijn er waarde aan om samen met haar partners kwalitatief te programmeren. Dit betekent dat we samen kijken naar wat de gemeente Losser echt nodig heeft; nu en in de toekomst.
- In het geval van sloop kijken we samen of en zo ja; welk type woningen we terug willen bouwen. Het gewenste gemeentelijke woningbouwprogramma is hierbij de leidraad.
- Domijn onderzoekt in hoeverre sociale huurwoningen overgeheveld kunnen worden naar het segment van de middenhuur (tussen €752,33 en ca. €1000,- per maand).
- We verwachten vooral vraag naar appartementen/DGO woningen.
- We willen investeren in de bestaande voorraad om deze toekomstbestendiger te maken, met name op het gebied van duurzaamheid. Domijn verbindt investeren in bestaand vastgoed met een langere levensduur aan de duurzaamheidsopgave. Domijn heeft de doelstellingen uit de energietransitie en de akkoorden van Parijs – in 2050 CO2-neutraal – in haar voorraadbeheer vertaald. Domijn is graag bereid om de gemeenteraad toe te lichten hoe het duurzaamheidsbeleid van Domijn eruit ziet.

Het beleid geeft invulling aan ons gezamenlijke doel: Het beweegt mee met de veranderende demografische samenstelling van de bevolking van de gemeente Losser

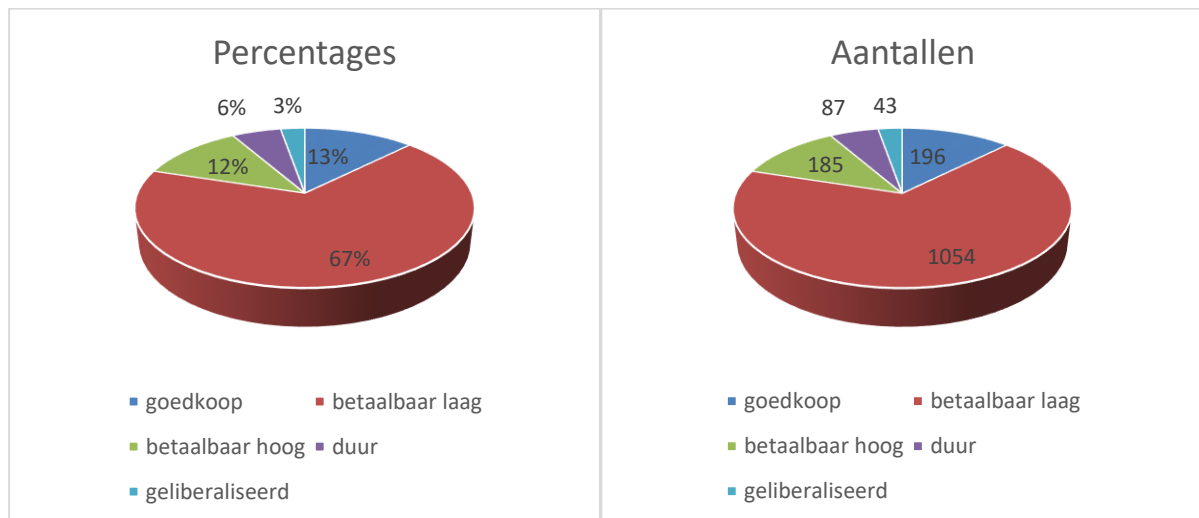
## Thema 2: Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Losser

Het doel is: 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, 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. <€442,46 Voor jongeren tot 23 jaar
2. <€633,25 Voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een inkomensgrens tot €23.725,- (1 pers.) of tot € 32.200,- (2 pers)
3. <€678,62 Voor 3 en meerpersoonshuishoudens met een inkomensgrens tot €32.200,-

Op 31 oktober 2021 bezat Domijn 1865 woningen in de gemeente Losser. 38 woningen zijn bestemd voor intramurale zorg en 262 woningen hebben het label verkoop. Dat maakt dat bij verhuizingen 1565 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 31 oktober 2021

- |   |      |   |
|---|------|---|
| { | DAEB | 1. Goedkoop: kwaliteitsgrens (per 1 januari 2021 tot € 442,46);             |
|   |      | 2. Betaalbaar laag: aftoppingsgrens laag (per 1 januari 2021 tot € 633,25); |
|   |      | 3. Betaalbaar hoog: aftoppingsgrens hoog (per 1 januari 2021 tot € 678,66); |
|   |      | 4. Duur: maximale huurgrens (per 1 januari 2021 tot € 752,33);              |
|   |      | 5. Niet-DAEB: huur boven maximale huurgrens.                                |

### **Thema 3: Thuis in de buurt**

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 tussen 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.

*Het doel: In de buurten en wijken is sprake van een goede kwaliteit van de directe leefomgeving (schoon, heel en veilig), waardoor mensen zich prettig voelen in hun buurt. Er is een goede samenhang tussen de fysieke kwaliteit van de woonomgeving, de sociale samenhang tussen de bewoners en het leefklimaat in de buurt.*

Vanuit de gemeente werkt WIJZ intensief samen met het keigoed team van Domijn. Ze zoeken elkaar op in kwesties waar ze elkaars werkgebied raken. Te denken valt aan de mensen die een beroep doen op de urgentieverordening, maar ook op mensen die ondersteuning nodig hebben.

### **Thema 4: Focus op woningen**

Bij haar projecten heeft Domijn aandacht voor duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid en een spreiding van de doelgroepen en differentiatie in de dorpen.

*Het doel: Gezamenlijk richting geven om de woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief op peil te houden, waarbij we aandacht hebben voor duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid, spreiding van de doelgroepen en differentiatie in de kernen.*

#### *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 2021 – 2031 worden deze documenten en de uitvoering hiervan geacht integraal onderdeel van de nieuwe Woonvisie te zijn. 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.

De afstemming tussen duurzaamheidsbeleid en het woonbeleid betreft dus vooral de onderwerpen: locaties (inbreiding/uitbreiding), energievoorziening (wind en zon), adequate isolatie van bestaande woningen en het beperken van verharding. Daar waar mogelijk wordt samen opgetrokken bij de realisatie van de Wijkuitvoeringsplannen.

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 wat ook enorm helpt om de potentiële energie armoede tegen te gaan. Verduurzamen en specifiek energiearmoede vinden we belangrijk en heeft focus. We proberen samen deze problemen beheersbaar te houden voor sociale huurders.

## Financiële paragraaf

### Investerings vastgoed

Domijn heeft de volgende investeringen opgenomen in de meerjaren begroting.

Tabel 1: investeringsbegroting vastgoedprojecten onderdeel Losser

<b>INVESTERINGSBEGROTING VASTGOEDPROJECTEN LOSSER 2022 t/m 2025</b>			
<b>Omschrijving</b>	<b>Aantallen woningen</b>	<b>Opleverjaar</b>	<b>INVESTERING (Bedragen *1000)</b>
<b><u>DUURZAAMHEID</u></b>			
Investering optimaal isoleren 2040	10	2022	159
Investering optimaal isoleren met opwek 2050	55	2022	1.386
Investering optimaal isoleren 2040	32	2023 t/m 2025	524
Investering optimaal isoleren met opwek 2050	3	2023 t/m 2025	77
	<b>100</b>		<b>2.146*</b>
<b><u>NIEUWBOUW</u></b>			
De Lange School Losser	16	2022	3.468
Locatie de Muchte	16	2022	3.842
	<b>32</b>		<b>7.310*</b>

\* onder voorbehoud van financiering en borging

Tabel 2: begrote kosten Technisch Beheer in 2022

alle bedragen in 1.000,-		
<b>Begroting Technisch Beheer 2022 Losser</b>		
Planmatig Onderhoud	2022	3.900
Mutatie Onderhoud (verhuizingen)	2022	559
Niet Planmatig Onderhoud (o.a. klachten)	2022	585
Extra kosten asbest	2022	195
<b>Totaal onderhoud aan het gehuurde in 2022</b>	<b>2022</b>	<b>5.239</b>

## **Bijlage: concrete afspraken 2022 per thema**

### **Thema 2: Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Losser**

#### *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 de gemeente Losser ouder dan 65 jaar voorrang hebben op een aantal geselecteerde senioren woningen in de gemeente Losser. Het betreft hier 117 woningen: de appartementen aan de Kustersgaarden, Meidoornstraat (De Clantshof) en de seniorenwoningen aan de Kloppenstraat en vanaf 2022 de appartementen van de Lange School 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 633,25 euro uitkomt (om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag in deze leeftijdscategorie). In de periode januari-september 2021 zijn 12 woningen op deze manier verhuurd aan senioren uit Losser. Begin 2022 worden de appartementen van de Lange School opgeleverd en ontvangen 16 senioren uit Losser de sleutel van deze woningen.  
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 442,46 euro uitkomt (om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag in deze leeftijdscategorie). In de periode januari-september van 2021 zijn op deze manier 6 jongeren aan een woning geholpen. 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 2022 doorzetten. De 16 nieuwbouwappartementen op het Zijland die Domijn in begin 2022 oplevert zijn aan het bestand voor senioren van 65 jaar of ouder toegevoegd en ook allemaal toegewezen aan senioren uit de gemeente Losser.
- Binnen WoOn Twente wordt medio 2023/2024 één centraal woonruimteverdeelsysteem geïmplementeerd voor alle mensen die een (sociale) huurwoning zoeken. Hier vinden de 25.000 (actief) woningzoekenden van de in totaal 90.000 ingeschrevenen binnen WoOn het aanbod van alle 13 aangesloten corporaties. Dit is prettig voor de woningzoekenden en het levert de corporaties voordelen op met (actuele) dataverzameling (lokaal en regionaal) en het kan de dienstverlening optimaliseren. Lokale afspraken die gemaakt zijn worden in principe nagekomen al dan niet door het leveren van maatwerk.
- 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 2021 bedraagt de gemiddelde wachttijd (tot oktober) in Losser 7,89 maanden. Hiermee voldoen we ruimschoots aan ons doel. Wel blijven we dit in 2022 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. Daarvoor werken gemeente, Domijn, zorgverzekeraars en gas, water, elektrabedrijven samen om betalingsachterstanden vroegtijdig te signaleren. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de wettelijke plicht van

vroegsignalering zoals die sinds 2021 in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening is opgenomen.

### **Thema 3: Thuis in de buurt**

#### *Afspraken*

- We hanteren in Losser het lotingssysteem voor het verdelen van de beschikbare woningen. We snappen ook dat er persoonlijke situaties zijn die vragen om snelle actie om te komen tot goede huisvesting. Met deze mensen gaan we samen in gesprek. Ze kunnen een beroep doen op de urgentieverordening die geldt binnen de gemeente Losser. Tot en met oktober van 2021 zijn we met 43 mensen/huishoudens in gesprek gegaan die verzochten om urgentie. In 33 gevallen is de urgentie ook daadwerkelijk toegekend en is daardoor passende huisvesting gevonden. Deze urgenties zijn uit te splitsen naar onderstaande categorieën:
  - Medisch: 17\*
  - Sociaal: 2
  - Financieel: 0
  - statushouders: 5
  - Echtscheiding: 2
  - Mantelzorg: 0
  - Wonen en zorg: 6
  - Sloop/ herstructurering: 1

\* 7 op basis van een verhuisbeschikking, 10 aan de Vicarystraat

Redenen voor een afwijzing zijn divers. Soms komen we samen tot de conclusie dat er tijd is om regulier te reageren op woningen en soms is er al sprake van dat potentiële mantelzorgers al redelijk in de buurt wonen en er nog geen acute zorg verleend hoeft te worden.

Tot en met oktober 2021 zijn er 97 verhuisbewegingen in de gemeente Losser geweest. Dit betekent dat 34% van de woningen via urgentie worden toegewezen. Het feit dat de gemiddelde wachttijd in Losser dit jaar nog ca. 8 maanden bedroeg, geeft ons geen aanleiding te veronderstellen dat de urgenties de overig woningzoekenden buitenproportioneel in de weg zitten. Derhalve geeft dit nu geen aanleiding om de wijze van urgentieverlening aan te passen.

- 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 o.a. nauw contact met Impuls die statushouders minimaal één jaar begeleidt.
- We continueren het casuïstiekoverleg. Hieruit halen we eventueel rode draden en passen we waar nodig 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.
- We springen in op actuele thema's in buurten en wijken en willen daarbij zichtbaar en benaderbaar zijn voor inwoners.
- We zetten buurtbemiddeling in waar nodig



## Thema 4: Focus op woningen

### Afspraken

- In 2022 levert Domijn op het Zijland 16 nieuwbouw appartementen op (de Lange School). Deze woningen worden opgenomen in het bestand voor seniorenwoningen waar de ouderen uit Losser voorrang hebben boven overige woningzoekenden (zie ook thema 2).
- In 2022 werken we de plannen voor de Muchte verder uit. Naast een grondgebonden programma vanuit de gemeente willen we hier 16 appartementen realiseren. Deze appartementen zijn bestemd voor cliënten van JP van de Bent, maar zijn in de toekomst ook eenvoudig regulier te verhuren.
- Wij merken dat veel erfafscheidingen in slechte staat verkeren en ook veel ergernis veroorzaken tussen burens onderling. Daarom is Domijn 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. Aan het einde van 2021 verwacht Domijn 250 schuttingen geplaatst te hebben. De reacties van bewoners zijn heel positief. In 2022 gaat Domijn hier derhalve mee door en richt zij daarnaast een werkgroep op die onderzoekt of en zo ja; hoe Domijn breed te implementeren.
- We zien een grote behoefte aan middenhuur. We willen daarom mogelijk een klein aantal woningen naar de middenhuur (Niet DAEB) brengen: Zoekgebieden hiervoor zijn de postcodes 7581 en 7582 voor Losser, 7586 Overdinkel en 7587 voor De Lutte
- De komende 10 jaar neemt Domijn 82 woningen in onderzoek om te kijken wat we hier het beste kunnen doen (sloop/nieuwbouw of renovatie)
- Domijn heeft haar verkoopstrategie geïntensiveerd. Enerzijds omdat we hierdoor betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt kunnen faciliteren en anderzijds dat we zien dat we (op termijn) een overschot hebben aan grote grondgebonden woningen en de middelen kunnen inzetten voor onze maatschappelijke opgaven. Uitgesplitst naar kern heeft Domijn de volgende aantallen woningen aangemerkt als te verkopen woningen (bij verhuizing of aan zittende huurder):
  - De Lutte 17
  - Losser 178
  - Overdinkel 67

Totaal 262

In 2021 heeft Domijn tot nu toe 14 woningen verkocht waarvan 8 aan inwoners van de gemeente Losser. En daarvan 3 aan zittende huurders

In 2020 heeft Domijn 13 woningen verkocht waarvan 9 aan inwoners van de gemeente Losser. En daarvan 2 aan zittende huurders.

Uitgaande van een mutatiegraad van ca. 7% komen deze aantallen overeen met het aantal woningen met een verkooplabel.

De woningen zijn geschikt voor starters, maar worden niet uitsluitend aan starters verkocht. Dat is ook niet nodig: ook voor andere doelgroepen is dit een mooie kans. Zo heeft Domijn woningen verkocht aan mensen die gescheiden zijn en in Losser willen blijven wonen met de kinderen waarvoor dit een uitkomst is.

Domijn hanteert bij verkoop een zelfbewoningsplicht voor een periode van 2 jaar.

- Domijn en gemeente Losser gaan samen kijken naar afstemming van de verduurzamingsopgaven. Daarbij kan ook breder dan alleen naar energie 'aardgasvrij' gekeken worden naar koppelkansen met thema's als leefbaarheid en klimaatadaptatie.

- Domijn neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en brengt alleen woningen met een zogenaamde 'warme jas' op de markt. De focus ligt hierbij op het resultaat en niet enkel op de definitie van het label, dat de afgelopen jaren meerdere keren veranderd is. Voordat Domijn een woning verkoopt, wordt deze woning verduurzaamd. Het resultaat: een geïsoleerde woning met een beperktere warmtevraag.
- 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 is Domijn de bewoners minder tot overlast. Niet alle bewoners willen dat hun woning verduurzaamd wordt. Domijn respecteert de keuze van de bewoner. De afgelopen 2 jaar zijn in Losser 150 woningen verduurzaamd. In de onderstaande tabel staan de aantallen geplande verduurzamingsprojecten voor 2022 ev.

<b>Jaartal</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Naam</b>
2022	10	Oranjestraat, Kloppenstraat en Zweermanstraat
2022	45	Buizerdstraat, Valkstraat en Scholtinkstraat
2022	10	Kerkhofweg
2023-2025	35	Diverse straten