

Beantwoording vragen prestatieafspraken Burgerforum

1. **WoningHuren.nl:** We snappen dat er inschrijfgeld wordt gevraagd, maar dat kan wel een extra rem zijn op inschrijving. Is dit eenmalig 25 euro?

Ja, dit is een eenmalig bedrag van € 25,-

2. **In- en uitstroom huurwoningen:** Graag zouden wij ook weer een overzicht van de in – en uitstroom van de sociale huurwoningen in 2022.

Voor Domijn is het lastig om dit overzicht te maken, omdat het adres wordt overschreven wanneer een woningzoekende het huurcontract ondertekend. Het oorspronkelijke adres is dan niet meer zichtbaar. In het nieuwe systeem WoningHuren.nl worden deze gegevens wel vastgelegd.

3. **Middenhuur:** Domijn onderzoekt in hoeverre sociale huurwoningen overgeheveld kunnen worden naar middenhuur tot 1.000 euro. (totaalbestand nu ca. 1065 woningen middenhuur). Wij vragen ons af in hoeverre daar vraag naar is en of daar onderzoek naar is gedaan, want ook de private sector vist in deze vijver.

In 2022 is de Woondeal gesloten, die verder wordt uitgewerkt in 2023 op het onderdeel betaalbaarheid: de verdeling 30 sociale huur, 40 % middeldure huur tot € 1000,- per maand of koop tot € 355.000,- en 30 % duur. Hierin worden door provincie en gemeente afspraken gemaakt over hoeveel te bouwen woningen (type) en in welk segment (sociale huur, middenhuur, dure huur, koop). Vervolgens worden deze afspraken weer vertaald in de prestatieafspraken. Het streven is om 40% in die middencategorie terecht te laten komen. Voor woningzoekenden die (nog) niet kunnen of willen kopen, kan die middencategorie huur tot € 1000,- per maand interessant zijn om toch een woning te kunnen vinden.

Daarnaast werkt Domijn aan het herijken van de portefeuillestrategie, waar een uitbreidingsbehoefte wordt gezien voor de sociale huur in tegenstelling tot de krimp die lange tijd verwacht werd. Domijn heeft al met de gemeente gedeeld dat zij, conform de ambitie van de gemeente Losser, met 100 sociale huurwoningen wil uitbreiden in de gemeente Losser. Daarvoor is ook een kansenkaart gemaakt en ziet Domijn kansen voor woningen tot de liberalisatiegrens. Dit is de grens tussen sociale huur en vrije sector huur. Deze is inmiddels € 808,06 per maand en zeer geschikt voor huurders met een middeninkomen. Wanneer de private sector het bouwen van woningen in de middencategorie tot € 1000,- per maand voldoende oppakt wil Domijn zich blijven inzetten voor de sociale huurwoningen, de kerntaak, aangezien de wachttijden hier ook oplopen. Daarover zijn gemeente en Domijn in overleg.

4. **Appartementen/DGO woningen:** Domijn verwacht vooral vraag naar appartementen/DGO woningen, waarop is dat gebaseerd? De tendens is inderdaad dat er meer 1 en 2-persoonshuishoudens komen, maar we horen ook geluiden van jongeren die gezinsuitbreiding willen en juist op zoek zijn naar een (betaalbare) gezinswoning.

De leeftijd en samenstelling van de huishoudens van de huidige huurders in gemeente Losser zorgt voor extra vraag naar levensloopgeschikte woningen en woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Ruim eenderde van de huurders is ouder dan 70 jaar. Het creëren van doorstroom zorgt ervoor dat er ééngezinswoningen voor jongeren vrijkomen. De huidige

woningportefeuille van Domijn bestaat voor een groot deel uit ééngezinswoningen en de behoefte is appartementen en kleine woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens.

5. **Spreiding in buurten:** Dit vinden wij een belangrijk punt. Er wordt in de prestatieafspraken iets over gezegd, maar wordt huurtoewijzing ook als instrument hiervoor gebruikt?

Ja, Domijn probeert zo goed mogelijk rekening te houden met spreiding. Door de gestegen opgave voor gemeenten naar het beschikbaar stellen van huurwoningen voor verschillende doelgroepen, is afgesproken om in sommige buurten geen woningen te verkopen om spreiding beter mogelijk te maken. Door zorgvuldig om te gaan met toevoeging en verkoop streven we naar een goede variatie in woningaanbod.

6. Er wordt in deze prestatieafspraken vaak vage termen als “zetten ons in” “streven naar”, “gezamenlijk onderzoeken”, “gaan samen werken aan”, dus weinig smart geformuleerd. Hoe gaat die evenwichtige opbouw opgepakt worden? Wordt hier ook qua huurtoewijzing op gestuurd?

De omschrijving in de prestatieafspraken is voor een aantal afspraken op die manier gekozen, omdat er eerst nog meer informatie nodig of omdat we afhankelijk zijn van randvoorwaarden. Om te kijken hoe de uitvoering verloopt, evalueren we samen en naar aanleiding daarvan bekijken we of we het volgende jaar kunnen aanscherpen.

7. Gemiddelde wachttijd 9.22 maanden. Is dat een “overall” gemiddelde of alleen van gemeente Losser?

Dit is het gemiddelde in gemeente Losser.

8. **Voorrangsregeling:** Er is nu voorrang voor < 23 en 65 >. Hiervoor zijn gelabelde woningen aangewezen. Burgerforum zou hier graag meer woningen aan toegevoegd willen zien en de leeftijd verhoogd willen zien tot 27 jaar. Hoe ziet Domijn dit? En hoe werkt de regeling voor jongeren van 18-23 jaar? Hoeveel gebruik wordt hiervan gemaakt vanuit inwoners van Losser?

We kennen een drietal voorrangsregelingen: dorpsvoorrang voor woningen in de huurprijscategorie t/m € 647,19 voor kleine huishoudens (1- en 2-persoonshuishoudens), jongerenvoorrang voor jongeren onder 23 jaar en voorrang voor inwoners van 65 jaar en ouder. Voor zijn jongeren en 65+ 'ers zijn specifieke woningen gelabeld. In 2022 zijn er 4 woningen met het label 'jongerenvoorrang' verhuurd in gemeente Losser. Daarnaast komen er jaarlijks circa 150 woningen vrij, waarvan circa 60 % terecht komt bij woningzoekenden uit gemeente Losser. Echter, Domijn en gemeente houden ook rekening met huisvesting van andere doelgroepen en de regulier woningzoekende waarvoor geen regeling is getroffen.

9. **Huurverlaging (Rijksregeling):** in de prestatieafspraken staat dat als het rijk dit niet ondersteunt de gemeente en Domijn in gesprek gaan over alternatieve financiering. Maar dit is toch vooral de verantwoordelijkheid van het Rijk en van Domijn en niet van een gemeente?

Dat klopt. In de definitieve versie van de prestatieafspraken is deze regel vervallen. De gemeente gaat niet over de huurverhoging of huurverlaging. Dit is een zaak tussen de woningcorporatie en de huurdersvertegenwoordiging.

10. **Spedzoekers:** wat is de definitie van spedzoekers?

Spedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak. Bijvoorbeeld door huisuitzetting, tijdelijke herhuisvesting door ingrijpende bouwwerkzaamheden, economisch daklozen, verbroken relaties of ex-gedetineerden.

11. **Noodwoning:** is er een mogelijkheid een woning vrij te houden voor noodgevallen, wisselwoning? (denk aan opvang huiselijk geweld of problematische scheiding, gezondheidsredenen e.d.).

Dat zou in overleg kunnen. Mocht dat gewenst of noodzakelijk zijn, dan maken gemeente, Domijn en SHBL daar een afspraak over in de prestatieafspraken.

12. **Opvang speciale doelgroepen:** als we het hebben voor de noodzaak van huisvesting voor dak- en thuislozen uitstroom, intramurale zorg instellingen en detentie, over welke aantallen hebben we het dan (gemeente Losser)?

In het kader van het opstellen van de Woonzorgvisie worden de actuele cijfers momenteel in beeld gebracht. Deze cijfers zijn nu nog niet beschikbaar. Aan de hand daarvan wordt ook bekeken wat de woon- en zorgbehoefte is voor deze doelgroepen.

13. **Aanpassing huisvestingswet:** De huisvestingswet moet nog door de Eerste en Tweede Kamer, maar we willen hier wel graag op inspelen wat de 50% voor eigen inwoners betreft. Het viel ons op dat dit percentage niet in de prestatieafspraken vermeld wordt, wat is de reden hiervoor? Wel is ons door het ministerie gemeld dat er in ieder geval een huisvestingsverordening voor nodig is. Zodra er een modelverordening ligt zou deze opgesteld kunnen worden.

De huidige Huisvestingswet biedt hier geen mogelijkheden voor. De achterliggende gedachte van de Huisvestingswet is dat woningzoekenden vrijheid van vestiging hebben. Dit grondrecht mag een gemeente alleen vanwege zwaarwegende redenen beperken met toewijzingsregels in de Huisvestingswet. Toewijzingsregels kunnen worden toegepast om 'zover noodzakelijk en geschikt de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden' (art. 2 Hvw). Deze schaarste moet een gemeente kunnen onderbouwen en bij beperking van de toewijzingsregels moet een huisvestingsverordening worden vastgesteld, waarin regels over de toewijzing worden opgenomen. Gemeente Losser heeft geen huisvestingsverordening, omdat tot op heden geen sprake is van schaarste. Of de Huisvestingswet die ruimte gaat bieden, is nog de vraag. Als de Wet versterking regie op de volkshuisvesting in werking treedt moeten alle gemeenten een huisvestingsverordening opstellen waar in ieder geval urgentie (zoals nu geregeld in de urgentieverordening) in opgenomen wordt. Of daar extra toewijzingsregels aan toegevoegd kunnen worden, hangt af van wat de mogelijkheden zijn in de gewijzigde Huisvestingswet en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Ter aanvulling: bij woningmutatie van huurwoningen in het bezit van Domijn komt nu circa 60% bij woningzoekenden uit gemeente Losser terecht.

14. **Aanbodmodel:** Domijn wil in 2023 onderzoek doen naar een ander aanbodmodel. Wanneer is dit onderzoek afgerond? Wanneer kunnen we de uitkomst van dit onderzoek tegemoet zien?

Zoals Lucas Fransen tijdens de bijeenkomst met de raad op 8 juni jl. heeft aangegeven, bekijkt Domijn de mogelijkheden om woningen via een alternatieve woningverdeling te

verdelen. Het nieuwe woning verdeel systeem (WoningHuren.nl) geeft hiervoor ook meer mogelijkheden. Inmiddels is door de snel veranderende omgeving de situatie nu zo dat binnen Domijn de discussie tot aanpassing van het lotingsysteem breder dan alleen Losser wordt gevoerd. Dat maakt dat op dit moment geen concrete toezegging kan worden gedaan over wanneer een en ander is geëffectueerd. Wel dat het volop in onderzoek en gesprek is.

15. **Flexwoningen:** We zijn blij met deze insteek, maar is 30 niet erg weinig gezien de druk op de woningmarkt?

Gezien de gemiddelde wachttijd in Losser ten opzichte van overig Nederland is 30 woningen al een forse toevoeging. Domijn heeft daarnaast voorkeur voor permanente toevoeging met de daarbij behorende woonkwaliteit. Gemeente en Domijn zetten de capaciteit dus in op flexwoningen, maar zeker ook op permanente toevoeging aan het aantal woningen in de woningbouwopgave van 665 woningen.

16. **Concrete sloopplannen:** Is er een overzichtje beschikbaar hoeveel en waar, met tijdpad?

Nee, er is geen overzicht beschikbaar. Een overzicht van welke woningen Domijn wanneer gaat rooveren is op dit moment niet breed beschikbaar. Het beleid van Domijn is dat eerst huurders geïnformeerd worden en daarna pas andere partijen. Dus op dit moment kan Domijn geen overzicht geven van adressen.

17. **Verduurzamen:** De verduurzaming gaat wel heel erg traag! 2023 maar 35 en dan 95 woningen jaarlijks. In totaal hebben 223 woningen het EFG label! Pas in 2036 is alle bezit geïsoleerd. Dat is nog 14 jaar en gezien de nog steeds hoge energieprijzen zouden wij dit graag versneld gerealiseerd willen zien. Ook zouden wij graag een overzicht welke huizen verduurzaamd worden en wanneer.

Tijdens het opstellen van de prestatieafspraken (november 2022) waren er nog 223 woningen met een EFG label in de gemeente Losser. Domijn had een behoorlijke achterstand bij het verwerken van de labels van de verduurzaamde woningen. Inmiddels is deze achterstand verkleind en de huidige stand van zaken is dat er nog circa 160 woningen met een EFG label zijn in de gemeente Losser.

Welke woning wanneer is afhankelijk van de verdere uitwerking en wordt niet eerder gedeeld dan dat bewoners zijn geïnformeerd.

Domijn versnelt voor zover haalbaar en heeft een opgave voor het verduurzamen van al haar woningen (ongeveer 15.000). Afgelopen jaar is ervoor gekozen om deze opgave te versnellen. Dat betekent dat er dit jaar 800 woningen verduurzaamd worden in de drie gemeenten, i.p.v. 400. Ook volgend jaar gaan we weer 800 woningen verduurzamen, omdat Domijn ook noodzaak ziet om het warmteverlies zo klein mogelijk te houden. Vanwege de verschillen in complexen, kan het zijn dat in een jaar een bepaalde gemeente veel meer verduurzaamde woningen heeft en een jaar erop weer minder. Dit is afhankelijk van o.a. de planning van planmatig onderhoud van de complexen.

18. **Vraag:** Gaat verduurzaming/isolatie gepaard met huurverhoging? Wij gaan uit van niet omdat de afspraak met de landelijke overheid is dat er geen huurverhoging na verduurzaming mag plaatsvinden, maar zien dit toch graag bevestigd.

Conform landelijke afspraken vraagt Domijn geen huurverhoging voor isolatiemaatregelen. Dus 'de warme jas' komt voor rekening van Domijn. Als er nieuwe installaties of PV panelen

geplaatst worden, kan het wel zijn dat er een bijdrage gevraagd wordt van de huurders. Deze is echter nooit hoger dan het voordeel van de lastenverlichting voor de huurders. Verduurzaming als term gaat verder dan 'alleen' isolatie, vandaar de laatste toevoeging. Voorbeeld bij bijvoorbeeld zonnepanelen is dat we die gedeeltelijk verrekenen met de servicekosten. Niet in de kale huur, omdat die elk jaar geïndexeerd wordt. En dat is niet fair ten opzichte van onze huurders.

19. **EFG labels:** Het bevriezen van de huren met een EFG label totdat duurzaamheidsmaatregelen zijn doorgevoerd is niet opgenomen in deze prestatieafspraken. Dat vinden wij teleurstellend. Er zijn corporaties die dat wél doen en wij vinden dat Domijn zijn verantwoordelijkheid hier moet nemen nu heel veel huurders in de problemen komen door de hoge energieprijzen. Het ministerie is hierin duidelijk. Het staat gemeenten en woningcorporaties vrij lokale aanvullende prestatieafspraken te maken over bijvoorbeeld huurbevriezing bij slechte labels.

In overleg met de huurdersvertegenwoordigingen in haar werkgebied heeft Domijn besloten in 2023 geen huurverhoging toe te passen voor woningen met EFG labels. De jaarlijkse huurverhoging is onderwerp van gesprek tussen woningcorporatie en huurdersvertegenwoordigingen, waarbij de landelijke overheid de kaders stelt.