



Gemeente
Losser



Prestatie- & werkafspraken 2024

Gemeente Losser, Stichting Huurders Belangen Losser, Domijn



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

Mevr. M.G.J. Benning-Kok
Secretaris Stichting Huurders
Belangen Losser

Handtekening

Handtekening

Dhr. M. Lahdo
Wethouder Wonen
Gemeente Losser

Dhr. R.A. Schoemaker
Manager Wonen
Woningcorporatie Domijn

Handtekening

Handtekening

Inhoud

Inleiding.....	4
Prestatie- en werkafspraken	4
Meerjarige afspraken	4
Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser	5
Thema 1: Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in de gemeente Losser	6
Werkafspraken 2024 Betaalbaarheid & beschikbaarheid.....	6
Prestatieafspraken 2024 Betaalbaarheid & beschikbaarheid.....	6
Thema 2: Thuis in de buurt	7
Werkafspraken 2024 Thuis in de buurt.....	8
Prestatieafspraken 2024 Thuis in de buurt	9
Thema 3: Focus op woningen	10
Werkafspraken 2024 Focus op woningen	10
Prestatieafspraken 2024 Focus op woningen	10
Thema 4: Verduurzaming.....	11
Werkafspraken 2024 onderdeel duurzaamheid	11
Prestatieafspraken 2024 onderdeel duurzaamheid.....	12
Bijlage 1: Pechvogelregeling	13

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 en wijken kunnen we alleen samen bereiken: bewoners, huurdersorganisatie, corporatie, gemeente en andere deskundigen. Daarover maken Domijn, Stichting Huurders Belangen Losser en gemeente Losser afspraken.

Prestatie- en werkafspraken

In de prestatie- en werkafspraken voor 2024 laten we de volgende thema's terugkomen:

1. Voldoende betaalbare en beschikbare woningen
2. Thuis in de buurt (leefbaarheid)
3. Focus op woningen (kwaliteit)
4. Verduurzaming

Per thema beschrijven we in dit document wat we eronder verstaan en wat we willen bereiken. Hierbij zoeken we aansluiting bij de landelijke prestatieafspraken die in juni 2022 zijn afgesproken tussen de vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG), het ministerie van Binnenlandse zaken (BZK), De Woonbond en de koepelorganisatie van woningcorporaties (Aedes). Deels zijn deze afspraken al ingegaan in 2023, voor een aantal onderdelen is 2024 de ingangsdatum. Waar nodig hebben we voor de duidelijkheid de betreffende landelijke prestatieafspraken in gekleurde blokken toegevoegd.

Meerjarige afspraken

Domijn, Stichting Huurders Belangen Losser en gemeente Losser hebben eind 2022 prestatie- en werkafspraken gemaakt voor 2023. Naar aanleiding van een uitgebreide evaluatie zijn de prestatie- en werkafspraken geactualiseerd voor 2024. Sommige afspraken zijn uitgevoerd en afgerond in 2023 en komen niet terug, andere afspraken blijven behouden en worden waar nodig gewijzigd of aangevuld voor 2024. Voor veel afspraken geldt dat we deze afspraak voor lange periode hebben gemaakt, omdat we dit samen belangrijk vinden hier voor langere tijd aandacht voor te hebben of omdat de uitvoering van de afspraak meer dan een jaar in beslag neemt. Ook is er een aantal nieuwe afspraken toegevoegd.

Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser

In de op 6 juli 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2031 heeft de gemeenteraad aangegeven de Woonvisie 2021-2031 te hanteren als uitgangspunt om vanaf 2022 meerjarig prestatieafspraken te maken met Domijn en SHBL. Een woonvisie is wettelijk noodzakelijk om te komen tot prestatieafspraken tussen Domijn, SHBL en gemeente Losser. Domijn doet in dat verband jaarlijks een 'bod' op de Woonvisie. Dit bod is het startpunt voor het gesprek over de prestatieafspraken.

Woningbezit Domijn

Domijn heeft per oktober 2023 1824 huurwoningen in de gemeente Losser. Hiervan hebben 1770 woningen een huurprijs die valt in de categorie sociale huur. Dit betekent dat deze woningen een huur onder de huurprijsgrens van €808,06 hebben¹. Naast woningen onder de liberalisatiegrens verhuurt Domijn ook 64 geliberaliseerde huurwoningen, met een huurprijs hoger dan €808,06 per maand.

Beleidsuitgangspunten

Het beleid van Domijn is van invloed op een groot deel van de inwoners van de gemeente Losser en wordt ondersteund door de gemeente en 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 ééngezinswoningen verkopen (vooral versnipperd bezit). Het te verkopen corporatiebezit kan een belangrijke functie hebben voor o.a. starters.
- Prognoses 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 €808,06 en circa €1000,- per maand).
- We verwachten vooral vraag naar appartementen/doelgroep onafhankelijke² 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.

De Woonvisie is op 6 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld, maar dit betekent niet dat we als gezamenlijke partijen geen oog hebben voor de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. We werken goed en actief samen en de lijnen zijn kort. Waar nodig maken we maatwerk afspraken in dit document om hieraan invulling te geven.

¹ Liberalisatiegrens: de maximale huurprijsgrens voor sociale huur is in 2023 € 808,06 per maand.

² Doelgroep onafhankelijk: voor verschillende doelgroepen, waarbij woonfuncties (woonruimte, keuken, hoofdslaapruimte, badkamer en toilet) zonder trap(lift) bereikbaar zijn. Dit wordt ook wel nultreden-woning genoemd.

Thema 1: Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in de gemeente Losser

Het doel is een goede en passende betaalbare sociale huurwoningvoorraad hebben en houden, die aansluit op de behoeftes van de bewoners, de gemeente en Domijn.

Werkafspraken 2024 Betaalbaarheid & beschikbaarheid

1. Het aantal mensen in de zogenaamde bijzondere doelgroepen die voor hun huisvesting afhankelijk zijn van een sociale huurwoning neemt in aantal toe. Denk hierbij aan statushouders, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en woningzoekenden met urgentie (volgens de Urgentieverordening gemeente Losser). Voor een goede integratie en voldoende draagkracht vinden wij spreiding in de verschillende buurten belangrijk. Bij verhuring aan deze doelgroepen houdt Domijn rekening met spreiding in buurten via monitoring van de eerdere verhuringen. Zie ook werkafpraak 3.
2. In 2020 zijn we in gezamenlijk overleg gestart met een tweetal voorrangsregelingen voor inwoners van de gemeente Losser. Ouderen boven de 65 jaar en jongeren tussen de 18-23 jaar hebben hierdoor meer kans op het vinden van een huurwoning. Hiervoor zijn woningen gelabeld. In 2024 blijven we monitoren of de regelingen voldoen. Dit doen we gezamenlijk via de werkgroep woningmarkt. Zo nodig stellen we ze in onderling overleg bij.
3. Domijn monitort voortdurend of er voldoende woningen per huursegment beschikbaar zijn. Zo nodig worden de streefhuren bijgesteld om per huursegment voldoende aanbod te hebben. Domijn geeft jaarlijks inzicht in de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen en de achterliggende verhuisstromen. Met de werkgroep woningmarkt monitoren we of er op termijn voldoende vrijkomende woningen zijn om de verschillende doelgroepen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning te kunnen huisvesten.
4. De gemeente en Domijn werken nauw samen om grote huurachterstanden en daarmee het risico op huisuitzetting bij huurders van Domijn te voorkomen. Daarvoor werken de gemeente, Domijn, zorgverzekeraars, water- en energiebedrijven samen om betalingsachterstanden vroegtijdig te signaleren.
5. Fundament voert vanaf 2024 de maatschappelijke begeleiding van statushouders uit. Gemeente Losser en Domijn houden contact met Fundament over de invulling en uitvoering van de begeleiding. Een optie is een periodiek overleg om knelpunten in de uitvoering met elkaar aan te pakken.

Prestatieafspraken 2024 Betaalbaarheid & beschikbaarheid

1. Domijn en de gemeente moeten in alle redelijkheid zorgen dat we actieve woningzoekenden binnen twaalf maanden een woning kunnen aanbieden in de gemeente Losser. In 2023 bedroeg de gemiddelde wachttijd (tot oktober) in de gemeente Losser 9,61 maanden. Hiermee voldoen we ruimschoots aan ons doel. Wanneer een individueel woningzoekende bij maximaal passend reageren binnen 12 maanden geen woning heeft gevonden, dan kan er mogelijk sprake zijn van de pechvogelregeling. Zie bijlage 1 voor de pechvogelregeling.
2. Domijn is bereid haar verkoopprogramma tot en met 2024 bij te stellen om te voorkomen dat de druk op de sociale huurmarkt verder toeneemt. Minimaal 50% van de vrijkomende woningen die gelabeld zijn voor verkoop, worden beschikbaar gesteld als huurwoningen voor statushouders. Hierbij kijken wij samen met de gemeente naar spreiding. De monitoring hiervan nemen we mee in de analyse van de werkgroep woningmarkt. Noot: jaarlijks komen tussen de 10 en 15 woningen beschikbaar in het verkoopprogramma (gebaseerd op de historie).
3. De gemeente gaat in 2024 de Woonvisie 2021-2031 actualiseren. Ontwikkelingen als het sluiten van de Woondeal regio Twente, de woonopgaven en het coalitieakkoord zijn de aanleiding voor deze actualisatie. Domijn en SHBL worden door gemeente actief betrokken bij de actualisatie van de woonvisie.

Thema 2: 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. De gemeente en Domijn zetten zich gezamenlijk in voor een meer evenwichtige opbouw van straten en buurten met een mix van koop en huur voor verschillende inkomensgroepen. 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. 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.

De gemeente werkt intensief samen met het Keigoed-team van Domijn. We zoeken elkaar op in kwesties waar we elkaars werkgebied raken. Te denken valt aan de mensen die een beroep doen op de urgentieverordening, maar ook op mensen die ondersteuning nodig hebben of leefbaarheidssituaties.

Landelijke prestatieafspraken:

Kwalitatief goede woningen in veilige, gemengde en leefbare wijken en buurten

- Corporaties, gemeenten en andere partijen werken aan verspreiding van kennis en het stimuleren van wijkgerichte aanpak zoals in "Samenwerking zo doen we dat".
- Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns-, en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. In de praktijk zal dit variëren van een versterkte inzet van buurt- en wijkbeheer, een gezamenlijke aanpak van wijken met sterk versnipperd bezit, schuldhulpmaatregelen, tot en met gezamenlijke wijk- en buurtactiviteiten. In totaal trekken corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor dergelijke uitgaven aan leefbaarheid.
- De minister voor VRO dient een wetsvoorstel in om mogelijkheden tot het delen en verwerken van bijzondere persoonsgegevens te verruimen. Om corporaties in staat te stellen hun huurders zo goed mogelijk te ondersteunen en woonoverlast te voorkomen.
- Tot en met 2026 is er € 600 miljoen beschikbaar voor gemeenten in het Volkshuisvestingsfonds. Dit fonds is primair gericht op het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid, maar er is veel synergie te bereiken wanneer gemeenten hierbij nadrukkelijk samenwerken met corporaties.

Een (t)huis voor iedereen

- Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg) instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten. Gemeenten stellen hiertoe een woonzorgvisie op waarin ze zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering.
- De woonzorgvisie die vanaf 2026 verplicht wordt is een belangrijk middel om te komen tot verdere verbinding tussen gemeenten, corporaties, maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties. Daarbij worden bij de lokale prestatieafspraken ook zorg- en welzijnsorganisaties betrokken om deze verbinding te versterken.
- Corporaties zorgen ervoor dat er tot en met 2030 versneld 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen in de bestaande bouw dan wel van de

nieuwbouw speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.

Wonen en Ouderen

- Corporaties investeren tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Daarnaast zetten corporaties zich onverminderd in voor de bouw van en transformatie naar nulredenwoningen.
- Er komt een landelijk kader om doorstroming van ouderen te stimuleren. Hierbij valt onder andere te denken aan huurgewenning, een verhuismakelaar, bewustwordingscampagnes, voorrangregelingen en een verhuiskostenvergoeding.

Werkafspraken 2024 Thuis in de buurt

6. De gemeente werkt intensief samen met het Keigoed-team van Domijn en betrokken stakeholders (denk aan politie en welzijn). We zoeken elkaar op in kwesties waar we elkaars werkgebied raken. Te denken valt aan de mensen die een beroep doen op de urgentieverordening, maar ook mensen die ondersteuning nodig hebben. In de praktijk wordt veel gedaan om woonoverlast in de gemeente Losser aan te pakken. De gemeente, Domijn en de politie werken nauw samen om woonoverlast te bestrijden. We spreken structureel over signalen en trends over leefbaarheidssituaties, overlastsituaties, draagkracht en draaglast in buurten in relatie tot toewijzing aan nieuwe huurders. Bij veel overlastgevallen speelt onderliggende problematiek een rol. Om hiervoor een duurzame aanpak te hanteren, werken de partijen integraal samen en onderzoeken welke interventies het beste ingezet kunnen worden. Hierbij valt te denken aan de Wet aanpak woonoverlast. Dit wordt in 2024 verder uitgewerkt en geïmplementeerd.
7. We zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid hoe we de verschillende aandachtsgroepen in de woonzorgvisie goed kunnen laten landen in de buurten. De gemeente zorgt voor adequate begeleiding van deze mensen, zodat ze goed in de samenleving kunnen landen.
8. De gemeente, Domijn en SHBL gaan in 2024 samen werken aan het versterken van de sociale samenhang en ontmoeting tussen bewoners in de buurten waar Domijn haar bezit heeft. Dat nemen we mee in de behoefte van geclusterde woonvormen in de woonzorgvisie, waarbij ontmoeting een belangrijke rol speelt en bij de integrale aanpak voor het gesprek over signalen en trends over de leefbaarheid in buurten (werkafpraak 6). We zien ook dat de aanwezigheid in dorpshuizen bijdraagt aan deze sociale samenhang en ontmoeting.
9. Op het moment dat doorstroming van ouderen naar een geschikte woning niet mogelijk is vanwege financiële middelen gaan de gemeente en Domijn met elkaar in gesprek om een passende maatwerkoplossing te bieden.
10. Domijn verdeelt haar woningen door middel van een lotingssysteem aangevuld met maatwerk. Domijn is in 2023 gestart met onderzoek naar aanbodmodellen en of er een ander aanbodmodel gehanteerd kan of moet worden voor een deel van haar woningbezit in de gemeente Losser. Denk hierbij aan bijvoorbeeld andere aanbodmodellen als inschrijfduur, woonduur of een combinatie hiervan. Uitkomsten en eventuele acties worden verwacht en besproken in 2024.
11. De komende jaren wil gemeente Losser gezamenlijk met Domijn en SHBL inzetten op de versterking van de leefbaarheid in Overdinkel. We onderzoeken in 2024 aan de hand van de verzamelde data door gemeente en Domijn welke maatregelen er zijn om de leefbaarheid te versterken en of deze ingezet kunnen worden. Hierbij kijken we onder andere naar meer variatie van woonsegmenten (huur en koop) in buurten in Overdinkel. Een voorbeeld hiervan is de inzet van de vrije toewijzingsruimte (zie prestatieafspraken 9). Dit doen we bovenop de reeds genomen voorrangmaatregelen, zoals de binding met gemeente Losser. Ook de samenwerking van stakeholders voor signalering is hierbij belangrijk (zie werkafspraken 6). Randvoorwaarde: de huidige inwoners van Overdinkel behouden toegang tot het aanbod aan sociale huurwoningen in Overdinkel.

Prestatieafspraken 2024 Thuis in de buurt

4. De gemeente stelt een woonzorgvisie op en legt deze naar verwachting in de eerste helft van 2024 ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Domijn en SHBL worden betrokken bij het opstellen van deze visie. In de woonzorgvisie wordt zichtbaar gemaakt wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen en ouderen. Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering.
5. De gemeente en Domijn inventariseren samen de behoefte aan geclusterde woonvormen (voor ouderen) in de gemeente Losser. Dit krijgt een plek in de woonzorgvisie.
6. De gemeente moet conform de landelijke prestatieafspraken een verordening opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten. De wettelijke verplichting komt in de Wet versterking regie volkshuisvesting die nog in voorbereiding is. De gemeente stemt deze verordening af met Domijn en SHBL. De verordening wordt opgesteld in het kader van huisvesting van aandachtsgroepen en hangt samen met het proces voor de woonzorgvisie.
7. In 2023 zijn gemeente, Domijn en SHBL gestart met onderzoek naar hoe doorstroming kan worden bevorderd om mensen te laten landen in een (levensloop)geschikte woning. Denk bijvoorbeeld aan doorstroommakelaar, verhuiskostenregeling etc. In 2024 worden resultaten verwacht en bekijken we welke opties voor doorstroming passend zijn voor gemeente Losser.
8. Het Rijk is bezig met een aanpassing van de Huisvestingswet. Een van de wijzigingen gaat over dat gemeenten naast voorrang voor eigen inwoners van een gedeelte van de beschikbare woningen, voorrang kan verlenen aan werknemers in vitale beroepen binnen de gemeente. Wanneer deze wet bekrachtigd wordt, dan wordt besproken welke mogelijkheden dit biedt voor gemeente Losser, wat gewenst is en wat hiervoor dan nodig is. Denk aan het vaststellen van een verordening.
9. Woningcorporaties mogen per jaar 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen³. Om de draagkracht in buurten te verbeteren, verruimen we de wettelijke vrije toewijzingsruimte van 7,5% naar 15%, zoals benoemd in de Woningwet (d.d. 1-5-2022). Door middel van die vrije toewijzingsruimte kan Domijn, daar waar gewenst, mensen met een hoger inkomen huisvesten voor een betere mix in de wijk. Domijn, SHBL en gemeente monitoren het inzetten van de vrije toewijzingsruimte.
10. De gemeente start in 2024 met het onderzoek-, ontwerp- en participatieproces voor een opgavegerichte aanpak van de Vogelbuurt in de kern Losser. Aanleiding hiervoor zijn o.a. herontwikkeling van de locatie Martinuskerk, bereikbaarheid en mobiliteit in de buurt, duurzaamheidsopgaven en het toewerken naar een toekomstbestendige leefomgeving voor deze buurt. Het doel is daarom om tot een integrale visie te komen voor deze buurt. Gemeente en Domijn trekken o.a. samen op in het onderzoek voor de fysieke leefomgeving.

³ Voor het inzetten van de vrije toewijzingsruimte gaat het om het inkomen boven de DAEB-inkomensgrens (prijspeil 2023): hoger dan € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en hoger dan € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens

Thema 3: Focus op woningen

Omdat wij gezamenlijk zien dat de sociale huurmarkt door een aantal ontwikkelingen onder druk staat, wordt een aantal maatregelen getroffen. We gaan extra woningen toevoegen en we gaan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad versnellen. Als onderdeel van het programma 'Een (t)huis voor iedereen' uit de landelijke prestatieafspraken wordt toegewerkt naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven om naar een woningvoorraad met 30 procent sociale huurwoningen toe te groeien in gemeenten, waar dat nog niet het geval is. Corporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn.

Losser heeft mede vanwege haar (gedeeltelijke) ligging op kleigrond te maken met hardnekkige vochtproblemen in diverse buurten. Deze problemen worden vergroot door de energiecrises, waardoor minder wordt verwarmd en geventileerd. Er is daarom in 2023 een start gemaakt met de werkgroep vochtproblemen om het probleem goed in kaart te brengen en een aanpak te onderzoeken. Hierin zitten vertegenwoordigers van de gemeente Losser, Domijn en SHBL.

Landelijke prestatieafspraken:

- Als onderdeel van het programma 'Een (t)huis voor iedereen' wordt toegewerkt naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven om naar een woningvoorraad met 30 procent sociale huurwoningen toe te groeien in gemeenten waar dat nog niet het geval is.

Werkafspraken 2024 Focus op woningen

12. Bij de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties gaan de gemeente en Domijn met elkaar in gesprek of een aandeel sociale huur (30%?) op deze locatie gewenst is. Hierdoor ontstaan extra huisvestingsmogelijkheden voor woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.
13. Domijn en de gemeente beoordelen bij een nieuwbouwproject waaraan Domijn deelneemt of de woningen via een bewezen aanpak conceptueel of fabrieksmatig worden ontwikkeld.

Prestatieafspraken 2024 Focus op woningen

11. Om de druk op de bestaande woningvoorraad te verlichten en bij te dragen aan de woningbouwopgave in de Woonvisie en de regionale Woondeal hebben Domijn en de gemeente de intentie om tot 2030 nieuwe sociale huurwoningen realiseren. Gemeente en Domijn zoeken samen naar geschikte locaties voor de permanente toevoeging van sociale huur. Invulling locatie, aantallen, stedenbouwkundige opzet, doelgroepen en communicatie met de omwonenden zijn onderwerpen die hierin worden meegenomen. Beide partijen zetten zich in om zo spoedig mogelijk sociale huurwoningen te realiseren.
12. De gemeente, SHBL en Domijn zijn in 2023 gestart met onderzoek naar waar op buurniveau sprake is van vochtproblemen. Hierbij is ook gekeken naar de onderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd. In 2024 laten we gezamenlijk aanvullend onderzoek uitvoeren en wordt een plan van aanpak opgesteld.
13. We zien een behoefte aan middenhuur woningen. Deze behoefte in de middenhuur tot circa € 1000,- per maand gaat om woningzoekenden die (net) niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning vanwege hun inkomen, maar ook niet kunnen kopen. We willen daarom mogelijk een klein aantal woningen naar de middenhuur (niet-DAEB) brengen. We onderzoeken waar dit het beste kan plaats vinden. Dit wordt meegenomen in de analyse die we gaan uitvoeren met de werkgroep woningmarkt.

Thema 4: Verduurzaming

Meer dan ooit tevoren zijn mensen bezorgd over de hoogte van hun energierekening. De energieprijzen zijn al maanden aanhoudend hoog. Dat raakt mensen hard in de portemonnee. Sinds de oorlog in Oekraïne neemt de onzekerheid over toekomstige prijsstijgingen nog verder toe. Het is essentieel de vraag naar fossiele energie terug te dringen. Goed isoleren van woningen kan dit gebruik terugdringen en draagt bij aan de betaalbaarheid van de energierekening. Daarom gaan we sneller, slimmer en socialer isoleren conform het Nationaal Isolatieprogramma.

Landelijke prestatieafspraken:

- 675.000 woningen 'toekomst-klaar' isoleren (inclusief sloop/nieuwbouw)
Referentie: isolatiestandaard
Versoepeling instemmingsrecht huurders (niet stemmers tellen niet mee)
- 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken
Gemeenten leveren uiterlijk in 2024 uitvoeringsplannen op
- 250.000 woningen met E, F, G-label verbeteren
Uitgezonderd monumenten en sloop
Onder voorbehoud van instemming huurders en Vereniging van Eigenaars
- Vanaf 2023 bij vervanging CV warmtepomp of duurzamer alternatief
Uitgezonderd woningen die binnen 10 jaar op warmtenet worden aangesloten

Programma verduurzaming 2024 in de gemeente Losser

In de gemeente Losser zijn in het verduurzamingsprogramma van Domijn voor 2024 187 woningen opgenomen voor verduurzaming naar de standaard en 94 woningen voor de aanpak RGS+. De standaard is een isolatiemethodiek op basis waarvan een duurzame warmtebron op lage temperatuur mogelijk wordt bij deze woningen. De woning is dan goed genoeg geïsoleerd om aardgasvrij te worden. RGS+ is een maatregel die uitgevoerd wordt bij regulier planmatig onderhoud en die er toe leidt dat de duurzaamheidsingreep kan worden uitgesteld. Het gaat dan voornamelijk om het vervangen van enkel glas voor dubbel of triple glas. Bij deze complexmatige programmering komen nog de woningen van de spijtoptanten en de woningen die bij verhuizingen worden verduurzaamd. Bij de programmering wordt voor zover mogelijk voorrang gegeven aan de woningen met de slechtste energielabels. Conform afspraak in de landelijke prestatieafspraken tussen VNG, BZK, Aedes en de Woonbond, worden de E-, F- en G-labels versneld uit gefaseerd. Voor 2028 zijn er geen E-, F- en G-labels meer in de sociale huurwoningen van woningcorporaties. De keuze van een duurzame warmtebron wordt met de gemeente afgestemd op basis van de uitgangspunten uit de warmtetransitievisie.

Voorlichting over duurzaamheid

Naast het sneller en slimmer isoleren van woningen zetten we in op betere voorlichting aan huurders (gedrag) door bijvoorbeeld het inzetten van energiecoach(es). Domijn heeft energieconsulenten in dienst. Deze zijn inzetbaar om huurders die in de problemen komen te helpen bij het besparen van energie of het adviseren over energiebesparing. Waar mogelijk wordt de samenwerking gezocht met de energiecoaches van de gemeente. SHBL verwijst huurders door naar deze energiecoaches.

Werkafspraken 2024 onderdeel duurzaamheid

14. Periodiek (1 à 2 keer per kwartaal) gaan de gemeente en Domijn met elkaar in overleg om de duurzaamheidsaanpak te bepreken, actief informatie te delen en samenwerking te bespreken. Denk hierbij aan: de klimaatadaptatiestrategie, beleid circulaire economie, het opstellen van een soortenmanagementplan en de milieu prestatie gebouwen.
15. De gemeente en Domijn stemmen de toepassing van duurzame warmtebronnen met elkaar af in aansluiting op de Transitievisie Warmte van de gemeente Losser. Gemeente en Domijn gaan in gesprek wanneer kansen worden gezien en onderzocht.

Prestatieafspraken 2024 onderdeel duurzaamheid

14. Domijn versnelt de verduurzaming van haar woningvoorraad, conform de afspraken in de landelijke prestatieafspraken. In 2024 wil Domijn 187 woningen verduurzamen in de gemeente Losser volgens de 'standaard' en daar bovenop 94 woningen naar RGS+.
15. De gemeente werkt actief mee, denk aan tijdige vergunningverlening, om deze gewenste versnelling in de verduurzaming te kunnen realiseren.
16. Domijn verkoopt geen woningen met een slecht label. Zo nodig wordt de te verkopen woning vooraf voorzien van een zogenaamde "warme jas" (d.w.z. schilisolatie op orde). Woningen die daarvoor in aanmerking komen zijn woningen vanaf label C tot en met label G.
17. In 2024 vervallen het landelijke energieplafond en de energietoeslag. Door gemeente wordt gekeken naar de gevolgen hiervan en hoe andere (minima-) regelingen dit opvangen voor inwoners die nu voor de energietoeslag in aanmerking komen. Dan gaat het om het geheel van vaste lasten en niet alleen om energiearmoede. Daarnaast krijgen huurders van Domijn van een woning met een E-, F- en G-label in 2024 geen huurverhoging.

Bijlage 1: Pechvogelregeling

Domijn wijst woningen toe door loting zodat iedere woningzoekende op iedere woning gelijke kansen heeft. Een woningzoekende die actief op al het passende aanbod reageert vindt in principe binnen een jaar een woning. Een enkele keer komt het voor dat een woningzoekende pech heeft bij de lotingen en vindt hij/zij geen nieuw huis binnen een kalenderjaar. Met deze woningzoekende gaat Domijn dan in gesprek om samen te kijken naar een oplossing. Woningzoekenden kunnen zich hiervoor zelf bij Domijn melden. Domijn houdt ook zelf in de gaten of er iemand tussen wal en schip valt. Is dat het geval? Dan wordt diegene actief benadert. De voorwaarden om voor de pechvogelregeling in aanmerking te komen zijn:

- De woningzoekende reageerde gedurende 12 maanden actief op alle passende woningen qua huurprijs, woningtype en grootte.
- De woningzoekende weigerde geen passend woningaanbod.
- De woningzoekende kreeg desondanks geen passende woning door pech bij de lotingen.