Gemeente Losser

Raadsinformatiebrief

Onderwerp:	Vaststelling prestatieafspraken Wonen Losser 2023.
Portefeuillehouder:	J. Nordkamp
Behandelend ambtenaar:	S.M. Schilder
Zaaknummer:	22Z01458
Documentnummer:	22.0033264

Datum:	17 januari 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij informeren wij u over de prestatieafspraken Wonen Losser 2023.

Prestatieafspraken wonen
In de Woningwet (artikel 42 t/m 44) is vastgelegd dat de lokale driehoek woonbeleid (corporatie, huurdersvereniging en gemeente) jaarlijks prestatieafspraken over het woonbeleid voor de sociale huursector maken. De samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties is een bouwsteen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal niveau. De drie partijen hebben de vrijheid om een lokaal passend proces voor prestatieafspraken in te richten. Het beleid in de gemeentelijke Woonvisie is hiervoor het beleidsmatige kader. Als deze drie partijen er samen niet uit kunnen komen, kan de minister van Volkshuisvesting in de plaats treden en zelf de prestatieafspraken vaststellen.

Daarnaast zijn er in de zomer van 2022 ook Nationale prestatieafspraken wonen gemaakt tussen de regering, de VNG, de Woonbond (namens de huurders) en Aedes (de koepel van corporaties). In ruil voor het schrappen van de verhuurdersheffing (aparte belasting voor corporaties) vroegen het Rijk, de VNG en de Woonbond een tegenprestatie van de corporaties. Deze landelijke afspraken hebben ook grote (financiële) impact op de corporatie Domijn te Enschede, die in de gemeente Losser circa 1800 sociale huurwoningen verhuurt.

Afspraken prestatieafspraken Losser 2023
Hieronder worden de belangrijkste gemaakte afspraken kort beschreven. Voor alle gemaakte afspraken verwijzen wij u naar de bijlage. Het college heeft de input, die een aantal leden van uw raad vooraf geleverd heeft aan wethouder Nordkamp, betrokken bij de onderhandelingen.

<u>Verduurzaming sociale woningvoorraad</u>
Door de oorlog in Oekraïne en de mede daardoor ontstane energiecrisis in Europa, is de noodzaak van een snelle en goede verduurzaming van de voorraad aan sociale huurwoningen in Nederland nog urgenter geworden. Dit was dan ook het belangrijkste gespreksonderwerp voor de prestatieafspraken Wonen Losser 2023.

Op nationaal niveau is in de zomer van 2022 afgesproken dat er op 1 januari 2028 in Nederland geen sociale huurwoningen met slechte energielabels (EFG) meer aanwezig mogen zijn.
Per 1 januari 2030 mogen er in Nederland geen woningen met deze energielabels meer verhuurd worden (dat geldt dan ook voor particuliere verhuurders).

Op verzoek van de gemeente heeft corporatie Domijn de verduurzamingsoperatie in Losser verder geconcretiseerd. Na het bestuurlijk overleg tussen wethouder Nordkamp en het management van Domijn op 14 december 2022 hierover presenteerde Domijn de volgende aanpak:

1. Woningen met een complexhorizon* tot na het jaar 2050.
   Deze **380** sociale huurwoningen in de gemeente Losser zullen in de **jaren 2024, 2025, 2026 en 2027** verduurzaamd worden. **130** van deze woningen hebben een EFG-label.

2. Woningen met een complexhorizon* tot het jaar 2050.
   Dit betreft **82** woningen. Deze worden in het jaar **2023** verduurzaamd. Hieronder vallen ook de **13** woningen waarvan de huurders eerder de verduurzaming door Domijn hebben geweigerd.

3. Woningen die wellicht gesloopt zullen gaan worden
   Er is een categorie van **21** woningen in de gemeente Losser met slechte energielabels (EFG) die Domijn óf wil slopen óf wil renoveren. Voor het nemen van deze beslissing wil Domijn vooralsnog de ruimte reserveren tot 1 januari 2028. Waarschijnlijk kan de corporatie eerder duidelijkheid bieden over de toekomst van deze 21 woningen.

   * Complexhorizon: het (theoretisch) geplande einde van de exploitatieduur van een vastgoedcomplex.

Huurverlaging voor de huurders met de laagste inkomens (tot 120 % sociaal minimum)
In de Nationale prestatieafspraken wonen 2022 is afgesproken dat de huurders met de laagste inkomens (tot 120 % van het sociaal minimum) vanaf 1 juli 2023 maximaal € 575 per maand aan huur mogen betalen voor een sociale huurwoning in Nederland. De corporatie Domijn schat in dat in de gemeente Losser ongeveer de helft van haar huurders onder deze groep valt. Domijn geeft aan dat deze afspraak voor de corporatie grote financiële gevolgen heeft. Daarnaast moet Domijn wel tijdig de inkomensgegevens van haar huurders ontvangen van de Belastingdienst om deze afspraak nog te kunnen uitvoeren per 1 juli 2023.

Huurbevriezing sociale huurwoningen met slechte energielabels
Dit was de inzet van de huurdersvereniging SHBL, de gemeente (coalitieakoord 2022-2026) en tevens een wens van de meerderheid van de Tweede Kamer. In het bestuurlijk overleg met wethouder Nordkamp op 14 december 2022 gaf Domijn aan hiertoe niet bereid te zijn zonder volledige financiële compensatie hiervoor door een overheidsorgaan (rijk of gemeente). Domijn is hier nu ook (nog) niet wettelijk toe verplicht. Domijn stelt de inkomsten uit deze voorgenomen huurverhogingen echt nodig te hebben voor een gezonde bedrijfsvoering.

De Tweede Kamer heeft in de herfst van 2022 een motie aangenomen om het landelijke woningwaarderingsstelsel (puntensysteem) aan te passen zodat de huren van woningen met slechte energielabels verlaagd moeten worden. Deze motie is door de regering op dit moment nog niet vertaald in de geldende regelgeving.

Domijn wil de huurdersverenigingen in haar werkgebied nu laten kiezen tussen een gematigde huurstijging van alle huurwoningen óf een huurbevriezing van de woningen met de slechte energielabels in combinatie met een hogere huurstijging voor de energiezuinige woningen.

Verkleining verkoopprogramma Domijn in Losser
Mede om de wettelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders te kunnen behalen, wordt het verkoopprogramma van Domijn verkleind. Hierdoor komen jaarlijks ongeveer 8 huurwoningen extra beschikbaar voor de huisvesting van statushouders. Vanwege het belang van een meer evenwichtige opbouw van straten en buurten blijft Domijn sociale huurwoningen in Overdinkel verkopen. Om deze reden wordt ook het in de vorige prestatieafspraken opgenomen besluit, om in het dorp de Lutte een fors aantal sociale huurwoningen te verkopen, nu ontzien.

Flexwoonproject
Om de druk op de woningmarkt te verlichten hebben Domijn en de gemeente de intentie om zo spoedig mogelijk circa 30 zogenaamde flexwoningen te realiseren voor met name starters op de woningmarkt en statushouders. Hiertoe stellen wij een plan op en is subsidie aangevraagd bij het Rijk en de provincie Overijssel.

Kern Overdinkel
Domijn wil met de gemeente meedenken over het versterken van de sociaaleconomische structuren van Overdinkel. Domijn verkoopt een aantal huurwoningen in Overdinkel, gaat een aantal woningen bewust verhuren aan huurders met een wat hoger inkomen en is bereid om de mogelijkheid te onderzoeken om woningen met voorrang toe te wijzen aan mensen met binding met het dorp.

Vocht- en schimmelproblematiek huurwoningen kern Losser
Een aantal bewoners van huurwoningen in de kern Losser kampt met ernstige vocht- en schimmelproblematiek. Het betreft met name woningen die in de jaren ’60 en ’70 van de vorige eeuw op kleigrond zijn gebouwd, onder andere in de Mozartstraat. Afgesproken is dat Domijn deze problematiek serieus neemt, in 2023 onafhankelijk extern zal laten onderzoeken en deze problematiek zal oplossen (in overleg met de gemeente) als dit enigszins haalbaar en betaalbaar is. In de nationale prestatieafspraken wonen is ook afgesproken dat sociale huurwoningen met achterstallig onderhoud vanaf 1-1-2026 niet meer verhuurd mogen worden.

Transparantie over de “pechvogelregeling” van Domijn
Domijn hanteert intern deze regeling voor woningzoekenden, die meermaals achter het net vissen bij lotingen. Deze regeling werd tot nu toe achter de schermen van de corporatie uitgevoerd. Op verzoek van uw raad zal deze regeling transparanter worden en de werkwijze ervan op de website van Domijn gepubliceerd.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Bijlagen
Prestatieafspraken Wonen Losser 2023 (Corsanr. 22.0032879).