Gemeente Losser

domijn

SHBL
Stichting Huurders Belangen Losser

Prestatie- & werkafspraken 2023

Gemeente Losser, Stichting Huurders Belangen Losser, Domijn

Versie 14 december 2022

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

Handtekening

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

Handtekening

Dhr. J. Nordkamp
Wethouder
Gemeente Losser

Handtekening

Dhr. L. M. M. Fransen
Manager Wonen
Woningcorporatie Domijn

Handtekening

Inhoudsopgave

pagina

Inleiding 4

1. Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser 4
- Woningen naar eigendom 4
- Beleidsuitgangspunten 4

2. Voldoende betaalbare en beschikbare woningen 6
- Werkafspraken 2023 Betaalbaar- & Beschikbaarheid 6
- Prestatieafspraken 2023 Betaalbaar- & Beschikbaarheid 6

3. Thuis in de buurt 7
- Werkafspraken 2023 Thuis in de Buurt 8
- Prestatieafspraken 2023 Thuis in de Buurt 9

4. Focus op woningen (inclusief Duurzaamheid) 10
- Werkafspraken 2023 Focus op woningen 10
- Prestatieafspraken 2023 Focus op woningen 10
- Versnelling verduurzaming 11
- Wat doet Domijn aan verduurzaming? 11
- Programma verduurzaming 2023 12
- Voorlichting over duurzaamheid 12
- Duurzaamheid en verkoop 12
- Werkafspraken 2023 onderdeel duurzaamheid 12
- Prestatieafspraken 2023 onderdeel duurzaamheid 12

Bijlage:

Nadere toelichting verduurzaming EFG label woningen in Losser 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.

We hebben in 2021 gekozen voor 4 thema's die we jaarlijks tot 2025 terug laten komen in de prestatieafspraken. 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. 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 gaan deze afspraken al in 2023 in, voor een aantal onderdelen is 2024 de ingangsdatum. Om hieraan invulling te kunnen geven moeten we in 2023 gezamenlijk aan de slag. Hiertoe hebben in deze overeenkomst werkafspraken en prestatieafspraken geformuleerd.

Waar nodig hebben we voor de duidelijkheid de betreffende landelijke prestatieafspraken in gekleurde blokken toegevoegd.

Thema 1: 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.
De aanwezigheid van een Woonvisie is wettelijk noodzakelijk om te komen tot prestatieafspraken met de Domijn en SHBL. Domijn doet in dat verband een 'bod' op de Woonvisie.

<u>Woningen naar eigendom</u>
De gemeente Losser telt in 2022 in totaal 9.969 woningen (opgave BAG/ABF). Het grootste deel van deze woningvoorraad bestaat uit koopwoningen (6.908 = 69,3%). 19,5 % van de voorraad, 1945 woningen, valt in de categorie sociale huur.

Domijn heeft per oktober 2022 1835 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 €763,47 hebben. Andere verhuurders (waaronder particulieren) verhuren 175 sociale huurwoningen in de gemeente Losser.

Naast het grote aantal koopwoningen heeft de gemeente Losser ook een omvangrijk bestand aan geliberaliseerde huurwoningen, met een huurprijs hoger dan €763,47. 11,1% valt in deze categorie. Dit zijn 1107 woningen. Domijn verhuurt 65 woningen in deze categorie in de gemeente Losser. De overige ruim 1000 geliberaliseerde of ook wel "vrije sector" huurwoningen worden door andere partijen verhuurd.

<u>Beleidsuitgangspunten</u>
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.

- Krimpen in woningaantallen is geen doel op zichzelf. 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 €763,47 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.

De Woonvisie is weliswaar een door de gemeenteraad vastgesteld document, maar dit betekent niet dat we als gezamenlijke partijen geen oog hebben voor de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. Waar nodig maken we maatwerk afspraken in dit document om hieraan invulling te geven.

Thema 2: 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.

Landelijke prestatieafspraken:

- Eenmalige, structurele, huurverlaging naar 550 euro (prijspeil 2020) voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

Werkafspraken 2023 Betaalbaarheid & beschikbaarheid

- 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, vluchtelingen (Oekraïners) en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Voor een goede integratie vinden wij spreiding in de verschillende buurten belangrijk.
- 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 woning. In 2023 blijven we monitoren of de regelingen voldoen. Zo nodig stellen we ze in onderling overleg bij.
- 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.
- 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. Noot: in 2021 zijn door deze integrale samenwerking geen woningen wegens huurachterstand ontruimd.

Prestatieafspraken 2023 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 2022 bedraagt de gemiddelde wachttijd (tot oktober) in de gemeente Losser 9,22 maanden. Hiermee voldoen we ruimschoots aan ons doel.
2. Huurders van Domijn met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum waarvan de huur hoger is dan € 550,- krijgen in juli 2023 een huurverlaging naar € 550,- (prijspeil 2020).
3. We constateren dat de afgelopen periode de druk op de woningmarkt is toegenomen. Er moeten extra statushouders worden gehuisvest, Oekraïense ontheemden en niet te vergeten starters op de huur- woningmarkt. Om hieraan tegemoet te komen maken we de volgende afspraak over beschikbaarheid. De realisatie van nieuwe woningen is een proces van jaren. Zelfs de realisatie van flex- woningen neemt een aanzienlijke tijd in beslag. Hiermee bieden we geen korte termijn oplossing. Daarom is Domijn bereid haar verkoopprogramma voor de komende 2 jaar bij te stellen. In overleg met de gemeente wordt minimaal 50% van de vrijkomende woningen die gelabeld zijn voor verkoop, beschikbaar gesteld als huurwoningen voor statushouders. Hierbij kijken wij samen met de gemeente naar spreiding.
   Noot: jaarlijks komen tussen de 10 en 15 woningen beschikbaar in het verkoopprogramma (gebaseerd op de historie).
4. Met de toename van de taakstelling van statushouders in 2023 zal er ook extra begeleidingscapaciteit nodig zijn. De gemeente pakt deze opgave op.
5. Op 22 september 2022 werd in de Tweede Kamer een motie aangenomen om huurverlaging bij EFG-energie labels mogelijk te maken via aanpassing van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Door minpunten bij EFG- gelabelde woningen en

pluspunten bij verduurzaamde woningen door te berekenen in het WWS, wordt verduurzaming gestimuleerd.

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.

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. 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. 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 Team Zorg 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.

De gemeente maakt zich zorgen over de leefbaarheid in Overdinkel. De komende jaren willen we gezamenlijk extra inzetten op sociaal-economische versterking. Fysiek is er het afgelopen decennium al fors geïnvesteerd. We gaan gezamenlijk onderzoeken hoe we in Overdinkel extra in kunnen zetten op versterking. Hierbij kijken we naar differentiatie in buurten en wijken.

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 is 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 in 2023 een woonzorgvisie op waarin ze zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtgroepen. Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering.
- De woonzorgvisie die vanaf 2024 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 nultredenwoningen.
- Er komt een landelijk kader om doorstroming van ouderen te stimuleren. Hierbij valt onder andere te denken aan huurgewenning, een verhuismakelaar, bewustwordingscampagnes, voorrangsregelingen en een verhuiskostenvergoeding.

De gemeente en Domijn staan samen aan de lat om deze landelijke afspraken te vertalen naar de Losserse situatie. Hiertoe willen we een aantal werkafspraken en voor zover mogelijk al prestatieafspraken maken.

<u>Werkafspraken 2023 Thuis in de buurt</u>

- Vanuit de gemeente werkt Team Zorg 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. Domijn heeft behoefte aan een meer integrale aanpak zoals hierboven beschreven. Dit wordt in 2023 verder vorm gegeven.
- De gemeente, Domijn en SHBL gaan samen werken aan het versterken van de sociale samenhang en ontmoeting tussen bewoners in de buurten waar Domijn haar bezit heeft.

- De gemeente moet conform de landelijke prestatieafspraken 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. De gemeente stelt hiertoe in 2023 een woonzorgvisie op waarin ze zichtbaar maakt wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtgroepen. Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering. Domijn en SHBL worden betrokken bij de opstelling van de woonzorgvisie.
- De gemeente en Domijn inventariseren samen de behoefte aan geclusterde woonvormen in de gemeente Losser. Dit aspect krijgt aandacht in de op te stellen woonzorgvisie.
- 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.
- In 2023 onderzoeken de gemeente en Domijn hoe doorstroming kan worden bevorderd om mensen te laten landen in een (levensloop)geschikte woning. Denk bijvoorbeeld aan doorstroommakelaar, verhuiskostenregeling etc.
- De gemeente en Domijn onderzoeken samen de behoefte aan woningen voor spoedzoekers. Domijn heeft de voorkeur deze mensen te huisvesten in de bestaande woningvoorraad.
- Het Rijk is bezig met een aanpassing van de huisvestingswet. Dit betekent 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. Mocht deze wet bekrachtigd worden dan zal deze in de afspraken worden opgenomen. Indien deze wet eerder ingaat dan wordt middels maatwerk hieraan invulling gegeven.
- Domijn verdeelt haar woningen door middel van een lotingssysteem aangevuld met maatwerk. Domijn wil in 2023 onderzoeken 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.
- De gemeente onderzoekt samen met Domijn en SHBL hoe de sociaal-economische versterking van Overdinkel verder invulling kan worden gegeven. Hoe groot is het probleem en welke middelen kunnen worden ingezet? Voor het fysieke kijken we hierbij naar verkoop van woningen en mogelijke aanpassing van huren om de instroom te kunnen sturen. Dit doen we bovenop de reeds genomen voorrangsmaatregelen. Randvoorwaarde: de huidige inwoners van Overdinkel behouden toegang tot het aanbod aan sociale huurwoningen in Overdinkel.

<u>Prestatieafspraken 2023 Thuis in de buurt</u>

1. De gemeente stelt een woonzorgvisie op. Domijn en SHBL worden hierbij betrokken. We zien het als een gezamenlijk verantwoordelijkheid hoe we de verschillende doelgroepen goed kunnen laten landen in de buurten.
2. De gemeente zorgt voor adequate begeleiding van deze mensen zodat ze goed in de samenleving kunnen landen.

Thema 4: Focus op woningen (inclusief Duurzaamheid)

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.

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.

<u>Werkafspraken 2023 Focus op woningen</u>

- 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 de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.
- Domijn en de gemeente hebben bij nieuwbouw voorkeur voor woningen die conceptueel en fabrieksmatig zijn ontwikkeld. Duurzaamheid, circulariteit en beperken afvalstromen zijn hierbij van belang.
- De gemeente en Domijn werken samen aan de realisatie van één of meerdere locaties voor de plaatsing van zogenaamde flexwoningen.
- De gemeente, SHBL en Domijn gaan gezamenlijk onderzoeken waar op buurtniveau sprake is van vochtproblemen. Hierbij wordt gekeken naar de onderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd. Zo nodig laten we gezamenlijk aanvullend onderzoek uitvoeren en wordt een plan van aanpak opgesteld.
- We zien een behoefte aan middenhuur woningen. We willen daarom mogelijk een klein aantal woningen naar de middenhuur (niet DAEB) brengen. We onderzoeken waar dit het beste kan plaats vinden.

<u>Prestatieafspraken 2023 Focus op woningen</u>

1. Om de druk op de bestaande woningvoorraad te verlichten hebben Domijn en de gemeente de intentie om circa 30 zogenaamde flexwoningen realiseren. Hiertoe wordt gezamenlijk een plan opgesteld. Invulling locatie, stedenbouwkundige opzet, doelgroepen en communicatie met de omwonenden zijn hierbij onderwerpen die worden meegenomen. Beide partijen zetten zich in om zo spoedig mogelijk het plan te realiseren.

Versnelling 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

Wat doet Domijn aan verduurzaming?
Het jaarlijkse uitvoeringsprogramma van Domijn over haar gehele bezit gaat gemiddeld van 400 woningen (in 2022) naar 800 woningen (vanaf 2024) per jaar. Voor de gemeente Losser betekent dit dat we vanaf 2024 jaarlijks gemiddeld 95 woningen isoleren tot de Standaard en Streefwaarden *), waarbij we gemiddeld 30 woningen naast isoleren ook aansluiten op een duurzame warmtebron.

Deze opschaling heeft als resultaat dat in 2036 alle bezit van Domijn is geïsoleerd tot de Standaard en Streefwaarden en dat 1/3 van het bezit daarnaast ook is aangesloten op een duurzame warmtebron zoals een warmtepomp, het warmtenet of een ander alternatief zoals bio-energie of waterstof. De keuze van een duurzame warmtebron zal met de gemeente afgestemd worden op basis van de uitgangspunten uit de warmtetransitie visie.

Toelichting standaard en streefwaarde:

Hoe beter een woning is geïsoleerd, hoe minder energie er nodig is voor de verwarming. De netto warmtevraag van huurwoningen wordt op een bepaald maximum gesteld. Deze Standaard (in kWh/m2/jaar) geldt voor de woning als geheel.

Een verhuurder kan de isolatie van de woning per onderdeel aanpakken: dakisolatie, dubbel glas, ventilatie, kierdichtheid et cetera. Per bouwdeel komt er een zogenoemde streefwaarde. Variëren met de streefwaarden is mogelijk, zolang het totale resultaat maar voldoet aan de standaard die voor de hele woning geldt. Als een woning voldoet aan de standaard en streefwaarden, dan kan de woning worden aangesloten op een duurzame warmtebron.

Om de aantallen woningen en de mate van verduurzaming te bereiken is de vrijblijvendheid voor huurders van Domijn om mee te werken aan verduurzaming ingeperkt. Bij 70% akkoord van huurders op de voorgestelde verduurzamingsaanpak wordt 100% uitgevoerd. Dit sluit aan bij de wettelijke kaders.

De woningen van huurders die de afgelopen jaren niet hebben meegedaan bij complexmatige verduurzamingsprojecten kunnen als spijtoptant alsnog worden verduurzaamd. Ook bij een verhuizing worden deze woningen alsnog verduurzaamd.

Programma verduurzaming 2023 in de gemeente Losser
In de gemeente Losser zijn in 2023 35 woningen opgenomen in het verduurzamingsprogramma van Domijn. 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 energie-labels. Conform afspraak in de landelijke prestatieafspraken tussen VNG, BZK, Aedes en de Woonbond, worden de EFG labels versneld uit gefaseerd. Voor 2028 zijn er geen EFG labels meer in de sociale huurwoningen van woningcorporaties.

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.

Duurzaamheid en verkoop
Domijn neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en brengt alleen woningen met een zogenaamde 'warme jas' op de markt. Voordat een woning wordt verkocht wordt deze verduurzaamd.

Werkafspraken 2023 onderdeel duurzaamheid
- De gemeente en Domijn stemmen de toepassing van duurzame warmtebronnen met elkaar af.
- De tot op heden gehanteerde vrijblijvendheid van bewoners om wel of niet mee te doen aan collectieve duurzaamheidsmaatregelen wordt aangepast. Bij 70% deelname wordt 100% uitgevoerd, conform de wettelijke regeling. Zowel SHBL als gemeente ondersteunen dit beleid.
- Daar waar sprake is van energiearmoede gaan de gemeente en Domijn samen aan de slag om in 2023 een uitvoeringsaanpak voor 2024 op te stellen. Voor 2023 wordt in gezamenlijkheid maatwerk verleend voor schrijnende situaties.
- Periodiek (1 à 2 keer per kwartaal) gaan de gemeente en Domijn met elkaar in overleg om de duurzaamheidsaanpak te bepreken.

Prestatieafspraken 2023 onderdeel duurzaamheid
1. De gemeente werkt actief mee, denk aan tijdige vergunningverlening, om de gewenste versnelling in de verduurzaming te kunnen realiseren.
2. Domijn versnelt de verduurzaming van haar woningvoorraad, conform de afspraken in de landelijke prestatieafspraken. In 2023 wil Domijn 35 woningen verduurzamen in de gemeente Losser conform 'warme jas' methode.
3. 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).

Pre-label [-] (groepen)	Aantal	%
Categorie 1 label A	360	19,74%
Categorie 2 B-C-D	1114	61,03%
Categorie 3 E-F-G	223	12,22%
Categorie 4 Overige	38	2,08%
Herlabeling	90	4,93%
Totaal	**1825**	**100,00%**

In nevenstaand bestand staat de huidige stand per medio 2022, van de woninglabels in de gemeente Losser in het bezit van Domijn.
De woningen in de categorie herlabeling zijn woningen die de afgelopen jaren verduurzaamd zijn en waar we nog geen herzien label van hebben. De woningen in de categorie overig hebben op dit moment geen of geen actueel label.

Noot: Domijn heeft maatregelen genomen om de labeling van haar bezit sneller te actualiseren.

Nadere toelichting verduurzaming EFG label woningen van Domijn in de gemeente Losser

1. Woningen met een complexhorizon*) tot na 2050:
   Deze worden in de periode 2024 tot en met 2027 verduurzaamd. Het betreft circa 380 woningen waarvan 130 een EFG label hebben. De prioritering van deze complexen wordt in de loop van 2023 duidelijk.

2. Woningen met een complexhorizon*) tot 2050:
   Dit betreft 82 woningen. Hiervan hebben de huurders van 13 woningen vanaf 2019 geweigerd om mee te doen met een complexmatige aanpak. De overige 69 worden **in 2023 verduurzaamd**. Dit heeft te maken met de versnelling, waarop wij de afgelopen periode hebben ingezet! De 13 spijtoptanten worden actief benaderd om alsnog mee te doen. Wil men alsnog niet, dan voeren we de verduurzamingsaanpak uit bij mutatie (verhuizing).

Dan houden we 21 EFG woningen over die we, of willen slopen, of willen renoveren. Bij deze woningen is voor 1 januari 2028 duidelijkheid over de toekomst van deze woningen.

*) complexhorizon, staat voor de (theoretisch) geplande einde exploitatie tijd van een complex. In bovenstaande omschrijving dus voor of na 2050.