

Gemeente Losser



Prestatieafspraken 2019

Gemeente Losser, Woningcorporatie Domijn, Stichting
Huurders Belangen Losser



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. H.J. Buursink
Directeur woningcorporatie Domijn

Handtekening

Handtekening

6 thema's:

- Inleiding
- 1. Woonvisie
- 2. Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Losser
- 3. Iedereen hoort erbij
- 4. Thuis in de buurt en in de wijk
- 5. Focus op bestaande voorraad
- 6. Duurzaamheid

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, huurdersvereniging, gemeente en andere deskundigen.

We zien dat mensen langer zelfstandig thuis wonen, en mensen die eerder in een instelling woonden gaan nu in de wijk wonen met of zonder begeleiding.

Thema 1: Woonvisie

In 2019 wordt gestart met het voorbereiden richting een nieuwe woonvisie in 2020 voor de gemeente Losser. Er wordt onderzoek gedaan naar de woonbehoefte door de Stec groep als input richting een nieuwe woonvisie.

De uitkomsten van dit onderzoek worden samen besproken. Bij het opstellen van de nieuwe woonvisie 2020 worden de SHBL en Domijn nauw betrokken.

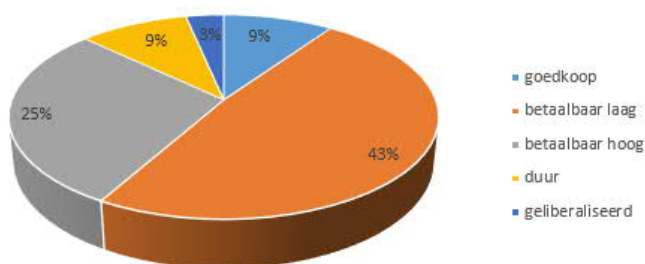
Thema 2: Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Losser

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. <€424,44 Voor jongeren tot 23 jaar
2. <€607,46 Voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.400 (1 pers.) of tot € 30.825 (2 pers)
3. <€651,03 Voor 3 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.825

Procentueel zijn de woningen in het bezit van Domijn in de gemeente Losser als volgt verdeeld.

Verdeling huurwoningen Losser in percentages



Huidige segmentering woningbezit Losser per huurcategorie anno mei 2018

- | | | | |
|------|---|--|------------------------------------|
| DAEB | { | 1. Goedkoop: kwaliteitgrens | (per 1 januari 2019 tot € 424,44); |
| | | 2. Betaalbaar laag: aftoppingsgrens laag | (per 1 januari 2019 tot € 607,46); |
| | | 3. Betaalbaar hoog: aftoppingsgrens hoog | (per 1 januari 2019 tot € 651,03); |
| | | 4. Duur: maximale huurgrens | (per 1 januari 2019 tot € 720,42); |
| | | 5. Niet-DAEB: huur boven maximale huurgrens. | |

Afspraken

- Gemeente Losser geeft een toelichting op de mogelijkheden van de 'blijverslening' en de gang van zaken bij WMO- aanpassingen.
- We gaan in gesprek met ouderen over Wonen in de Toekomst. Door deze gesprekken willen ophalen waar de behoeften liggen maar ook een stuk bewustwording op gang brengen. Hoe ouderen langer in hun woning kunnen blijven wonen of dat ze kunnen verhuizen naar betaalbare gelijkvloerse (senioren)woningen
- Gemeente Losser doet behoefteonderzoek (heeft verbinding met het punt woonvisie), welke Domijn gebruikt om te sturen, zodat het aanbod van woningen aansluit op de behoefte.
- In 2018 hebben we bewoners de mogelijkheid gegeven om te besparen op hun vaste lasten door de Voorzieningenwijzer aan te bieden. In 2019 bepalen we samen hoe het vervolg eruit moet zien.

Thema 3: Iedereen hoort erbij

Iedereen hoort erbij (inclusieve samenleving). Bewoners met een zorgvraag worden niet langer weggestopt in instellingen, maar ze worden opgenomen in onze wijken en buurten. Hierbij kijken we naar wat ze wel kunnen, i.p.v. naar hun beperkingen. Dit klinkt mooi maar in de praktijk zal dit nog wel eens tot botsingen en wrijvingen leiden in buurten en wijken. Daarom kijken we samen met WIJZ naar deze situaties en zoeken samen naar oplossingen.

Afspraken

- De gemeente zorgt voor een sessie over de centrale toegang bij de gemeente.
- Huisvesting van statushouders blijft een thema. We moeten voldoende woningen beschikbaar hebben, maar ze moeten ook een goede plek in de buurt krijgen.
- Casuïstiekoverleg: we gaan gezamenlijk verschillende casussen bespreken om elkaars taal te leren kennen. Hieruit halen we de rode draad. Waar nodig passen we onze werkwijze aan.
- Partijen weten elkaar in de praktijk te vinden en haken elkaar aan voor overleg of consultatie. Bij twijfel over urgentievraagstukken wegen Domijn en gemeente de situatie af en nemen in gezamenlijkheid beslissingen.

Thema 4: Thuis in de buurt en in de wijk

Thuis is de belangrijkste plek in ons leven. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een 'thuis'. Daarom zetten wij ons, samen met onze 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. Hiervoor zetten we ons met hart en ziel in en dat voel je.

Afspraken

- In 2019 bekijken we samen als partners welke beelden er zijn over Overdinkel en bepalen samen daaruit de acties. We willen graag in gesprek met de bewoners in Overdinkel. Hoe we dit doen (enquêtes of anders bepalen we samen).
- Samen bepalen we in 2019 hoe we meer bekendheid kunnen geven aan de inwoners van de gemeente Losser wat alle partijen kunnen betekenen om het gevoel van voel je thuis vorm te geven (inzicht in de sociale kaart).

Thema 5: Focus op bestaande voorraad

De komende jaren ligt de focus in Losser en Overdinkel vooral op de bestaande voorraad. We verwachten op middellange termijn wat ingrepen uit te voeren in Losser Oost die noodzakelijk zijn voor de kwaliteit van het gebied.

Bij nieuwbouwprojecten hebben we aandacht voor duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid en een spreiding van de doelgroepen en differentiatie in de dorpen.

Afspraken

- De nieuwe Woningwet beperkt de bijdrage aan investeringen in leefbaarheid door corporaties tot een bijdrage in de directe nabijheid van bezit van de corporaties. Het bedrag dat hierbij, inclusief personeelslasten, mag worden besteed is maximaal €126,25 per DAEB-woning. Overschrijding van de norm is toegestaan bij overeenstemming tussen gemeente en corporatie. Voor 2019 komt het bedrag per DAEB-woning uit op €179,-. Op basis van deze prestatieafspraken zijn de partijen akkoord met een overschrijding.
- We investeren in leefbaarheid, onder andere:
 - Arendstraat: voor- en achtertuinen;
 - Van Deinsteestraat: uitstraling complex en uniformeren voortuinen
 - Ververstraat: Uniformeren voortuinen
 - Balderikstraat, Ericahof en Roberinkstraat: vervanging verlichting door LED

Thema 6: Duurzaamheid

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. Onze duurzaamheidsaanpak is geactualiseerd en we hebben de doelstellingen uit de energietransitie en de akkoorden van Parijs – in 2050 CO2-neutraal – in het assetmanagement vertaald naar ons bezit.

Afspraken

- Gemeente Losser ontwikkelt beleid op het gebied van duurzaamheid. Deze worden naast de ambities van Domijn en SHBL gelegd.
- Er wordt gekeken of daar een gezamenlijke ambitie uit kan ontstaan.
- De mogelijkheden moeten voor huurders interessant genoeg zijn om de ambities waar te kunnen maken.
- Ook wordt onderzocht in hoeverre nieuwe initiatieven zoals het concept 'Blokje om' is toe te passen in de gemeente Losser. Dit concept biedt corporaties een nieuw instrument voor renovatie en vernieuwing van buurten: een gefaseerde precisie-aanpak, waarbij de goede stukken van een buurt gespaard blijven en de slechte delen gefaseerd worden vernieuwd. Bewoners krijgen een compleet nieuw huis, op de bestaande plek, in hun oude vertrouwde buurt.

Financiële paragraaf

Investerings vastgoed

Domijn heeft de volgende investeringen opgenomen in de meerjaren begroting.

Tabel 1: investeringsbegroting vastgoedprojecten onderdeel Losser

alle bedragen in 1.000,-			
INVESTERINGSBEGROTING VASTGOEDPROJECTEN 2019-2023			
Project	Omschrijving	Jaar oplevering	Totaal investering MJB
VGO1085-1086	Iris-/Leliestraat	2019	11.456
VGO1125	Julianastraat	2022	295
	Zijland	2021	2.201
N.n.b.	Losser Oost	2021	477
	1) nog niet bekend of en wat er wordt teruggebouwd	Totaal	14.429

Tabel 2: begrote kosten Technisch Beheer in 2019 in Losser

alle bedragen in 1.000,-		
Begroting Technisch Beheer 2019 aandeel Losser		
Planmatig Onderhoud	2019	3.155
Mutatie Onderhoud (verhuizingen)	2019	436
Niet Planmatig Onderhoud (o.a. klachten)	2019	520
Extra kosten asbest	2019	260
Totaal onderhoud aan het gehuurde in 2018	2019	4.371
alle bedragen in 1.000,-		
Begroting Technisch Beheer 2019 aandeel Losser		
Verbetering aan het gehuurde (o.a. duurzaamheid)	2019	401
Onderhoud aan de woon en leefomgeving	2019	44
verhuur en verkoop bevorderende maatregelen	2019	1
kosten service verlening	2019	64
overige kosten serviceverlening	2019	6
Totaal bijkomende kosten aan het gehuurde in 2018	2019	516
Totaal uitgaven Technisch Beheer 2019 Losser	2019	4.887