

Gemeente Losser



Raamovereenkomst prestatieafspraken 2025 – 2030



Raamovereenkomst Volkshuisvesting 2025–2030

Gemeente Losser – Domijn – Huurdersorganisatie SHBL

Inleiding

Woningbouw is een speerpunt binnen het beleid van de gemeente Losser. De druk op de woningmarkt is onverminderd groot en ook in Losser is de krapte voelbaar. De behoefte aan betaalbare, passende woonruimte blijft toenemen.

Betaalbaar bouwen is een grote uitdaging. De haalbaarheid van projecten staat onder druk door stijgende bouw- en energiekosten, inflatie en financiële beperkingen bij corporaties en gemeenten. Ook stikstofregels, netcongestie, strengere energie-eisen en langdurige bezwaarprocedures zorgen voor vertraging. Daarnaast is de beschikbare personele capaciteit bij zowel gemeenten als corporaties beperkt, wat de voortgang van projecten verder kan belemmeren. Juist daarom is samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en andere partners van cruciaal belang. Alleen door gezamenlijke inzet, slimme afstemming en bundeling van kennis en capaciteit kunnen we zorgen voor voldoende, betaalbare en toekomstbestendige woningen voor onze inwoners.

Deze raamovereenkomst 2025–2030 vormt het fundament voor onze gezamenlijke inzet. We sluiten aan op landelijke kaders zoals de Nationale Prestatieafspraken en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, regionale afspraken zoals de Woondeal Twente, de Regionale Ontwikkelstrategie (ROS) en de Regionale Energiestrategie (RES) Twente, en lokale beleidsdocumenten zoals de Woonvisie, Woonzorgvisie en Omgevingsvisie. SHBL is een volwaardige partner in deze samenwerking en vertegenwoordigt de belangen van huurders.

De gemeente Losser telt in 2025 circa 23.500 inwoners. De gemeente bestaat uit een uitgestrekt buitengebied en vijf karakteristieke dorpen: Losser, Overdinkel, De Lutte, Beuningen en Glane. Losser kenmerkt zich door een sterke gemeenschapszin, noaberschap en betrokkenheid onder inwoners. De Toekomstvisie 2040, vastgesteld op 8 juli 2025, schetst een beeld van Losser als een levendige en verbonden gemeenschap, waar dorpsleven en groen landschap hand in hand gaan. Er is een divers en duurzaam woningaanbod ontstaan, passend bij elke levensfase. Jongeren, gezinnen en ouderen vinden allemaal een plek in de gemeente. Er wordt gebouwd met aandacht voor hergebruik en karakterbehoud, waardoor de dorpen zich vernieuwen zonder hun identiteit te verliezen. Inwoners voelen zich thuis, nemen initiatief en zorgen voor elkaar. Noaberschap en saamhorigheid zijn sterker dan ooit.

De gemeente kent een gevarieerde bevolkingssamenstelling, waarbij circa een kwart van de inwoners 65 jaar of ouder is. De woningvoorraad bestaat uit ongeveer 10.150 woningen, waarvan circa 18% sociale huurwoningen. Aanvullend worden ook in de particuliere sector woningen verhuurd, maar hierover zijn geen exacte gegevens beschikbaar. Het aandeel sociale huur ligt onder de landelijke norm en vraagt om gerichte inzet van alle betrokken partijen.

Kaders: lokaal, regionaal en landelijk

Naar verwachting treedt in 2026 de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (Wvrv) in werking. Deze wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten meer regie over de woningbouwopgave en verankert de grondwettelijke zorgplicht voor voldoende woonegelegenheid in de Omgevingswet. Een belangrijk onderdeel van deze wet is de verplichte verdeling van nieuwbouw naar betaalbaarheid: minimaal 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en 30% dure woningen. Vooruitlopend op deze verplichting hebben wij regionaal, in de Woondeal van 2022 en 2025, afgesproken dat wij deze 30-40-30 verdeling toepassen.

De wettelijke verplichting om gemiddeld dertig procent sociale huur en twee derde betaalbare woningen te realiseren vormt een belangrijk kader voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en SHBL. Hoewel de nadruk vooral ligt op het toevoegen van sociale huurwoningen, ontstaat er vanaf 2028 extra ruimte doordat woningcorporaties geborgd kunnen lenen voor investeringen in middenhuur. Dit biedt aanvullende kansen om het betaalbare segment te versterken en zo een evenwichtige woningvoorraad te realiseren.

Omdat het aandeel sociale huurwoningen in Losser momenteel slechts 18% bedraagt, is het realiseren van de 30%-norm uit de Wvrv essentieel en richtinggevend voor de afspraken die worden gemaakt. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning van alle partijen om het aanbod sociale huurwoningen substantieel te vergroten en beter te spreiden over de verschillende kernen. Daarbij is het van belang om niet alleen te kijken naar nieuwbouw, maar ook naar andere mogelijkheden zoals transformatie en woningsplitsing, zodat de opgave haalbaar en toekomstbestendig wordt ingevuld.

Daarbij houden we rekening met de Nationale Prestatieafspraken, gesloten tussen het Rijk, Aedes, de Woonbond en de VNG. Onderwerpen uit het coalitieakkoord en vastgestelde beleidsstukken die in de prestatieafspraken aan bod komen zijn onder andere: voldoende passende en betaalbare woningen voor doelgroepen, leefbaarheid in buurten, versnelde verduurzaming en een goede, evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen en koopwoningen over de gehele gemeente en binnen de kernen.

Waar de Woondeal zich met name richt op het versneld realiseren van meer woningen, met bijzondere aandacht voor betaalbare woningbouw, biedt het volkshuisvestingsprogramma een

programmatische uitwerking, ruimtelijk afwegingskader en houvast voor (nieuwe) plannen, inclusief wonen & zorg en huisvesting van specifieke doelgroepen. In september 2025 is gestart met de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma voor Losser. Hierin wordt niet alleen de toevoeging van nieuwe woningen uitgewerkt, maar ook de koppeling met thema's als wonen, welzijn en zorg. Dit programma vormt de basis voor toekomstgericht en integraal woonbeleid binnen de gemeente. De verwachting is dat het volkshuisvestingsprogramma in het vierde kwartaal van 2026 wordt vastgesteld.

Dynamische omstandigheden

De totstandkoming van deze raamovereenkomst prestatieafspraken 2025-2030 is in een roerige tijd doorlopen. Door de val van het kabinet en de landelijke verkiezingen eind oktober 2025 kunnen wet- en regelgeving wijzigen. Dit kan effect hebben op de afspraken die wij als partijen onderling maken maar ook op de manier van samenwerking.

Ook lokaal zijn er momenteel nog veel onduidelijkheden. Zo is er gestart met de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma welke naar verwachting in 2026 zal worden vastgesteld, is de gemeente Losser bezig met het uitvoeringsprogramma woonzorgvisie en zal de totstandkoming van de omgevingsvisie in 2026 gaan starten.

Wanneer door vaststelling van deze stukken wijzigingen moeten worden doorgevoerd in onze onderlinge afspraken dan zullen partijen hierover met elkaar in gesprek gaan. In gezamenlijkheid zullen wij dan overleggen hoe dit op te lossen zodat wij dit vast kunnen leggen in het uitvoeringsprogramma. In ieder geval bespreken partijen 2 maal per jaar de raamovereenkomst 2025-2030 en het uitvoeringsprogramma.

Partnerschap

De samenwerking tussen de gemeente Losser, woningcorporatie Domijn en Stichting Huurdersbelangen Losser (SHBL) is gebaseerd op vertrouwen, transparantie en gemeenschappelijkheid. Vanuit gelijkwaardigheid en ieders eigen verantwoordelijkheid werken we gezamenlijk aan de ambities en doelen die zijn gesteld.

Deze raamovereenkomst heeft een looptijd van vijf jaar en biedt ruimte voor flexibiliteit en actualisering, zodat kan worden ingespeeld op veranderende wet- en regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen en lokale behoeften. De samenwerking krijgt jaarlijks vorm in een gezamenlijk opgesteld uitvoeringsprogramma, waarin concrete en SMART-geformuleerde afspraken voor dat jaar worden vastgelegd. Wanneer zich wijzigingen voordoen in beleid, omstandigheden of inzichten, worden deze opgenomen in het uitvoeringsprogramma van het betreffende jaar.

De voortgang van de afspraken wordt doorlopend gemonitord en leggen we vast in een jaarlijkse evaluatie. Indien nodig worden afspraken bijgesteld op basis van actuele ontwikkelingen en gezamenlijke inzichten. Bij verschil van inzicht streven partijen ernaar dit in onderling overleg op te lossen, met de mogelijkheid om een onafhankelijke derde te betrekken indien nodig.

Bij gewijzigde omstandigheden handelen we vanuit redelijkheid en billijkheid. We nemen de verantwoordelijkheid om elkaar tijdig te informeren en te betrekken, en spreken elkaar aan wanneer de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid verloopt. Openheid en transparantie zijn leidend: alle relevante informatie en (concept)beleidsdocumenten die de volkshuisvesting in Losser raken, worden in vertrouwelijkheid gedeeld.

Uitvoeringsprogramma's

Om focus aan te brengen werken wij, naast deze raamovereenkomst 2025–2030, met jaarlijks op te stellen uitvoeringsgerichte prestatieafspraken: het uitvoeringsprogramma.

Het uitgangspunt is om afspraken zo concreet en uitvoerbaar mogelijk te maken. Door jaarlijks gezamenlijk het uitvoeringsprogramma op te stellen, kunnen we flexibel inspelen op veranderende omstandigheden. Zo blijven we samen werken aan een toekomst waarin inwoners van Losser een passende, duurzame en betaalbare woning kunnen vinden — met oog voor leefbaarheid, sociale samenhang en sterke buurten.

Hoofdstuk 1: Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen is een gezamenlijke prioriteit van de gemeente Losser, woningcorporatie Domijn en huurdersorganisatie SHBL. In een tijd waarin de druk op de woningmarkt toeneemt, demografische ontwikkelingen zorgen voor veranderende woonbehoeften en woonlasten stijgen, zetten deze partijen zich structureel in om het aanbod van sociale huurwoningen te vergroten en beter af te stemmen op de lokale vraag.

Deze inzet sluit aan bij de Nationale Prestatieafspraken tussen het Rijk, Aedes, Woonbond en VNG. Daarin is afgesproken dat woningcorporaties tot en met 2030 dertig procent van de nieuwbouw realiseren als sociale huur, twee derde van de totale nieuwbouw betaalbaar houden (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop), versneld verduurzamen, actief bijdragen aan leefbare wijken en urgente doelgroepen huisvesten, zoals dak- en thuislozen, statushouders en mensen met een zorgvraag.

Op 6 juli 2021 stelde de gemeenteraad de Woonvisie 2021–2031 vast. Drie jaar later waren 238 woningen gerealiseerd (36%) en eind 2024 zaten 333 woningen (50%) in vastgestelde plannen. Voor 571 woningen (86%) van de totale opgave van 665 woningen was de ontwikkeling al zo ver

gevorderd dat uitvoering sneller kon plaatsvinden dan oorspronkelijk gepland. Om verdere beleidsruimte te creëren en woningbouwprojecten te versnellen, is eind 2024 een woningmarktonderzoek uitgevoerd door adviesbureau Companen.

Companen onderzocht de woningbouwopgave en de groeiambitie naar 25.000 inwoners. Daarmee is de wens uit het coalitieakkoord onderbouwd. Het onderzoeksrapport vormt de basis voor de 'Actualisatie woningopgave 2024–2034', waarin de opgaven voor de komende tien jaar zijn geactualiseerd. Door toevoeging van 560 woningen aan de oorspronkelijke opgave uit de woonvisie, heeft Losser nu een totale opgave van 1.225 woningen tot 2034. Deze actualisatie is in november 2024 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt een aanvulling op de Woonvisie 2021–2031.

Van deze 1.225 woningen zijn er inmiddels 302 gerealiseerd (stand september 2025), bevinden circa 317 woningen zich in harde plannen en zijn ongeveer 350 woningen opgenomen in zachte plannen. De resterende groeiambitie wordt verder uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma.

Een deel van de opgave is aangemerkt als sleutelproject in de *Woondeal Wonen met Kwaliteit* (december 2022) en in de *Actualisatie Woondeal Twente 2025–2030* (maart 2025). Tot en met 2030 vallen 300 woningen onder sleutelprojecten; in de periode 2031–2035 zijn dat er 415.

Binnen dit kader wordt gestreefd naar een gemiddeld aandeel van dertig procent sociale huur bij nieuwbouw. De aandacht richt zich vooral op de kernen waar dit percentage nog onder de norm ligt. In Overdinkel ligt het aandeel sociale huur inmiddels bijna op dertig procent. Voor deze kern wordt daarom niet ingezet op verdere groei van het percentage sociale huurwoningen, maar op het behouden van een evenwichtige verdeling en het versterken van andere segmenten waar dat nodig is.

Domijn heeft op dit moment tot 2030, 40 woningen ingerekend en voor de periode 2030-2035, 187 woningen ingerekend om hieraan bij te dragen. Hiermee voegt Domijn meer woningen toe dan is afgesproken in de Woondeal. Met deze koerswijziging wil Domijn niet alleen inlopen op het woningtekort, maar ook bijdragen aan de groeiambitie van de gemeente Losser.

Domijn is de preferente partner voor sociale woningbouw in Losser. De corporatie bezit het grootste deel van de sociale huurvoorraad en werkt intensief samen met de gemeente en SHBL aan het realiseren, beheren en verduurzamen van woningen. Domijn stemt haar investeringen af op lokaal beleid en is actief betrokken bij het uitvoeringsprogramma.

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen wordt vergroot via meerdere sporen: nieuwbouw, aankoop, transformatie en – waar nodig – sloop en verkoop.

Verkoop van woningen gebeurt zorgvuldig en met oog voor doorstroming, waarbij huurders uit Losser voorrang krijgen. De opbrengsten uit verkoop worden ingezet voor verduurzaming,

onderhoud en nieuwbouw. Domijn koopt actief woningen aan om versnippering tegen te gaan en het aanbod te versterken.

Daarnaast wordt ingezet op alternatieve woonvormen, zoals woningdelen via friends-contracten en hospitaoverhuur, herbestemming van bestaande panden, differentiatie in huurprijzen en het onderzoeken van mogelijkheden voor woningsplitsing. De inzetbaarheid van deze maatregelen hangt mede af van de kenmerken van het gebied. Het uitgangspunt blijft dat het aandeel sociale huurwoningen groeit en dat de woningvoorraad toekomstbestendig wordt gemaakt, passend bij de lokale behoefte én de landelijke opgave.

Afspraken

Gemeente, Domijn	Gemeente ziet Domijn als preferente partner voor toevoeging van sociale woningbouw.
Domijn	Domijn voegt gemiddeld 30% sociale woningen toe bij nieuwbouwprojecten.
Domijn, SHBL	Domijn is verantwoordelijk voor de woningtoewijzing en bepaalt, in overleg met SHBL, voorrang voor specifieke doelgroepen. Wanneer blijkt dat bepaalde groepen tussen wal en schip dreigen te vallen, past Domijn de voorrangregels aan. De gemeente wordt hierover altijd geïnformeerd.
Gemeente, Domijn	De grondprijs onder een sociale huurwoning is een belangrijk onderdeel van de stichtingskosten. De gemeente zal sociale grondprijzen toevoegen aan de nota grondprijzenbeleid. Bij totstandkoming van nieuw grondprijzenbeleid zal Domijn geconsulteerd worden.
Gemeente, Domijn	Partijen zetten vol in op, waar mogelijk, snel toevoegen van sociale huurwoningen. Hiervoor zal de gemeente ook ondersteuning vragen van het provinciaal aanjaagteam om te bezien waar processen versneld kunnen worden. Domijn onderzoekt of er gebruik gemaakt kan worden van o.a. conceptuele bouw vanuit de Bouwstroom. Hiervoor worden ook processen en procedures met elkaar besproken.
Domijn	Domijn voegt bij voorkeur woningen toe op permanente locaties.
Gemeente, Domijn	De gemeente voert de regie binnen de projecten. De betrokken partijen zorgen gezamenlijk voor voldoende capaciteit en ondersteunen elkaar waar nodig, om zo versnelling te realiseren.

Domijn, SHBL	Woningcorporaties mogen per jaar 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Om de draagkracht in wijken en 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
Gemeente, Domijn	De gemeente en Domijn bespreken bij inbreiding en/of uitbreiding in een vroegtijdig stadium het ruimtelijke- en stedenbouwkundig kader, waaronder het bouwprogramma (typologieën e.d.) van de sociale huur en midden huur, voor nieuwe locaties, zodat deze aansluiting kunnen vinden bij de portefeuillestrategie van de corporaties en de woonvisie en volkshuisvestingsprogramma van gemeente Losser.
Gemeente	De gemeente stelt geen bovenwettelijke (kwaliteits-)eisen.
Gemeente, Domijn	Domijn verkoopt en koopt woningen aan die dermate versnipperd zijn dat verkoop of aankoop vanuit beheeroptiek de meest logische oplossing is. Vanwege de druk op de woningmarkt is Domijn terughoudend met verkoop van bestaande woningen. Het doel blijft dat het aandeel sociale huur groeit. Wanneer blijkt dat hierdoor het aantal huurwoningen tijdelijk wel zal afnemen, dan zal dit in het bestuurlijk overleg worden besproken.
Gemeente, Domijn	Huurders uit een sociale huurwoningen uit de gemeente Losser krijgen voorrang op de sociale huurwoningen die Domijn verkoopt.
Gemeente, Domijn	Partijen monitoren meermaals per jaar de voortgang van de projecten. In een structureel projectenoverleg wordt nauw samengewerkt aan prioritering, versnelling en monitoring van de woningbouwproductie. De gemeente draagt zorg voor een rapportage.
Gemeente, Domijn	De toewijzing aan urgente doelgroepen zal conform de urgentieverordening worden uitgevoerd.
Gemeente, Domijn	Partijen bespreken vroegtijdig kansen en mogelijkheden voor woningbouw. Dit is op basis van vertrouwen. Kansen kunnen erg zacht en gevoelig liggen. Zaken die besproken worden blijven bij partijen totdat partijen erover eens zijn dat dit verspreid kan worden.

Gemeente, Domijn	De woonbehoefte en woningmarkt veranderen en vragen ons om alert te zijn. Eens per vier jaar, voeren we gezamenlijk een (regionaal) woningmarktonderzoek uit, zodat we goed zicht houden op de behoefte en balans met het aanbod. De uitkomsten vormen een gemeenschappelijke basis voor het maken van beleidskeuzes rond het wonen, zoals de benodigde ontwikkeling van de sociale huursector in de gemeente Losser
------------------	--

Hoofdstuk 2: Betaalbaarheid

In de gemeente Losser streven we naar een sociale huurwoningvoorraad die zowel kwalitatief goed als betaalbaar is, en die aansluit bij de behoeften van onze inwoners, de gemeente en Domijn. Het behouden en versterken van deze voorraad is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Losser en Domijn. De huurdersorganisatie SHBL heeft hierbij een signalerende rol.

We constateren dat de woonlasten voor veel huishoudens een steeds grotere financiële opgave vormen. Dit is het gevolg van stijgende energieprijzen, toenemende inflatie en een dalende koopkracht. Het voorkomen van financiële problemen bij huurders is daarom een gedeelde en urgente opgave. Gemeente, Domijn en SHBL zetten zich gezamenlijk en maximaal in om de woonlasten betaalbaar te houden. Daarbij wordt onder meer ingezet op het tijdig informeren van SHBL over wijzigingen in het streefhuurbeleid. Daarnaast heeft SHBL op grond van de Overlegwet een adviesrecht bij de jaarlijkse voorgenomen huurverhoging, zodat huurdersbelangen nadrukkelijk worden meegenomen in het beleid.

Schuldenproblematiek willen we zoveel mogelijk voorkomen. Daarbij is het essentieel om signalen van betalingsproblemen vroegtijdig op te vangen en actief te handelen. Heldere en tijdige communicatie richting bewoners wordt gezien als een belangrijke succesfactor in deze aanpak.

Wanneer huurachterstanden ontstaan, treden de afspraken uit het convenant 'Vroegsignalering huurschulden en voorkoming uithuiszetting' in werking. Huurders met een achterstand van één maand worden aangemeld en bezocht in het kader van het project Vroegsignalering, zodat tijdige ondersteuning geboden kan worden.

Binnen deze samenwerking worden afspraken gemaakt over het huurbeleid, de toegankelijkheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage en middeninkomens, en de ondersteuning bij financiële problemen. SHBL bewaakt de betaalbaarheid vanuit het perspectief van huurders en brengt dit actief in bij het overleg. Passend toewijzen speelt hierin een belangrijke rol: het zorgt ervoor dat huishoudens worden gehuisvest in overeenstemming met hun financiële draagkracht, en draagt bij aan het beperken van de uitgaven voor huurtoeslag.

Domijn draagt bij aan de betaalbaarheid door woningen toe te voegen in verschillende huurprijssegmenten waarbij we kijken naar de behoefte van actief woningzoekenden. Tegelijkertijd wordt, afhankelijk van de gebiedskenmerken, gekeken naar mogelijkheden voor differentiatie in huurprijzen en twee-huren-beleid om een gevarieerd woningaanbod te realiseren.

Om de voortgang en effectiviteit van deze inzet te bewaken, wordt jaarlijks een overzicht opgesteld van de ontwikkeling van huurprijzen, het aantal huishoudens met betalingsproblemen, het bereik van vroegsignalering en de mate waarin passend wordt toegewezen. Deze gegevens worden besproken in het reguliere overleg tussen gemeente, Domijn en SHBL en vormen de basis voor eventuele bijsturing van het beleid.

Afspraken

Domijn	Domijn beoordeelt jaarlijks of het aantal woningen binnen de verschillende huurprijs segmenten in lijn ligt met de huishoudgrootte, leeftijd en inkomens van de actief woningzoekenden in de gemeente Losser.
SHBL	SHBL wijst huurders actief op landelijke en gemeentelijke regelingen voor inkomensondersteuning en wijst huurders op de mogelijkheden om met Domijn betalingsafspraken te maken over huurachterstanden.
Domijn, SHBL	Op basis van het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Losser (situatie 2025) hanteert Domijn de volgende verdeling van streefhuren per huurprijssegment: 2,5% tot de kwaliteitskortingsgrens, 60% tot de eerste aftoppingsgrens, 25% tot de tweede aftoppingsgrens en 12,5% tot de liberalisatiegrens.

Hoofdstuk 3: Kwaliteit en Leefbaarheid

Een leefbare wijk kenmerkt zich door een goede balans tussen de vraagkracht en draagkracht van bewoners. Mensen voelen zich verbonden met hun omgeving, kijken naar elkaar om en dragen bij aan een sterke sociale basis. Deze sociale basis is essentieel voor het welzijn van bewoners en de kwaliteit van wonen.

Gemeente Losser, woningcorporatie Domijn en huurdersorganisatie SHBL investeren gezamenlijk in de leefbaarheid van wijken en dorpen. Deze inzet is dorpsgericht en omvat aandacht voor veiligheid, sociale cohesie, voorzieningen en de fysieke kwaliteit van de woonomgeving. De

aanpak sluit aan op de Omgevingsvisie Losser en de Woonzorgvisie. Huurders worden actief betrokken bij het verbeteren van leefbaarheid, onder andere via SHBL, bewonerscommissies en participatietrajecten. Leefbaarheid wordt gezien als een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente, corporatie, huurdersorganisatie en bewoners.

Bij ernstige overlast en complexe problematiek voert de gemeente de regie. Deze casuïstiek wordt besproken in het multidisciplinair overleg, waarin gemeente, Domijn, zorg- en welzijnspartijen en andere betrokkenen hun inzet op elkaar afstemmen. Samen pakken zij deze vraagstukken actief aan, met als doel om de leefbaarheid en veiligheid in de woonomgeving te waarborgen en te versterken.

Naast het aanpakken van bestaande problematiek wordt ook ingezet op preventie. Door vroegtijdige signalering van sociale spanningen, overlast of kwetsbaarheid kunnen interventies tijdig plaatsvinden. Hierbij is goede samenwerking van groot belang.

Om de voortgang en effectiviteit van de inzet op leefbaarheid te bewaken, wordt jaarlijks een overzicht opgesteld van signalen, meldingen, interventies en bewonersbeleving. Deze monitoring wordt besproken in het reguliere overleg tussen gemeente, Domijn en SHBL en vormt input voor eventuele bijsturing van beleid en inzet.

Het uitgangspunt blijft: leefbare wijken zijn plekken waar mensen zich thuis voelen, zich veilig weten en actief bijdragen aan hun omgeving. Samen werken we aan een toekomstbestendige woonomgeving waarin iedereen mee kan doen.

Afspraken

Gemeente, Domijn, SHBL	Partijen zetten in op leefbaarheid wanneer een wijk of buurt hierom vraagt. En maken koppelkansen om buurten en wijken te versterken.
Gemeente, Domijn	Partijen versterken sociale cohesie door met elkaar in overleg te treden over toevoeging van 'ontmoeten'. Dit kan door een gemeenschappelijke ruimte toe te voegen, een proatbankje of een ander initiatief zoals bijvoorbeeld een tuinen opruimdag. Bij grotere nieuwbouwprojecten gaan partijen met elkaar in gesprek over het toevoegen van 'ontmoeten'.
Gemeente, Domijn, SHBL	De gemeente en Domijn zetten Buurtbemiddeling in bij (meldingen van) overlast. Waarbij de SHBL huurders hier actief naar verwijst.
Gemeente, Domijn	Gemeente en Domijn hebben structureel met elkaar overleg en monitoren de leefbaarheid. Partijen trekken samen op wanneer de leefbaarheid in gedrang is.

Domijn	Alle woningen van Domijn voldoen minimaal aan conditiescore 4, tenzij er concrete plannen zijn voor sloop of herstructurering.
--------	--

Hoofdstuk 4: Duurzaamheid

De verduurzaming van het woningcorporatiebezit heeft een positief effect op de energierekening van huurders, het comfort van de woning en de afname van CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving. De opgave is complex en vraagt veel van gemeenten, woningcorporaties en huurders. Partijen hebben elkaar nodig om de verduurzamingsopgave te realiseren.

Door samen te werken aan energiebesparing, CO₂-reductie, klimaatadaptatie en circulariteit willen we betaalbaarheid en comfort verbeteren en milieu en klimaat ontzien. Domijn voert verduurzamingsmaatregelen uit, in lijn met de Nationale prestatieafspraken en afgestemd op de RES Twente en lokale ambities.

Circulariteit is een belangrijk uitgangspunt maar bevindt zich nog in een fase van ontwikkeling. De markt, regelgeving en beschikbare technieken zijn continu in beweging, waardoor het essentieel is om flexibel om te gaan met nieuwe inzichten en innovaties. Binnen deze overeenkomst wordt ruimte geboden om circulaire principes stapsgewijs te integreren, waarbij partijen gezamenlijk leren en verbeteren. Dit vraagt om een open houding, samenwerking en het delen van kennis en ervaringen.

Klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen is nog volop in ontwikkeling. De raamovereenkomst en de uitvoeringsprogramma's bieden ruimte voor experiment, samenwerking en kennisdeling, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar oplossingen die zowel effectief als betaalbaar zijn. Er is grote behoefte aan maatregelen die helpen bij het tegengaan van wateroverlast en vochtproblematiek, zoals het vergroenen van tuinen. Door bewoners te stimuleren om tegels te vervangen door groen ontstaat meer ruimte voor wateropvang, verkoeling en natuur. Dit hoeft niet kostbaar te zijn: met eenvoudige en betaalbare ingrepen, zoals het planten van bloemen of het aanleggen van een klein groen hoekje, kan al veel worden bereikt.

Afspraken

Domijn	Woningen die door Domijn worden verkocht, worden vooraf verduurzaamd met een zogenoemde 'warme jas'. Daarmee zorgen we ervoor dat deze woningen niet alleen een goed energielabel krijgen, maar ook bijdragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen en het wooncomfort voor de nieuwe bewoners.
Gemeente	De gemeente biedt via het Energieloket informatie en advies over energie besparen en woningverduurzaming, waaronder energiecoaches. Vooral

	woningeigenaren worden bereikt. Daarnaast zet Domijn energiecoaches in die huurders ondersteunen bij het besparen van energie. Zij richten zich met name op bewustwording en gedragsverandering, en geven daarnaast praktische tips voor kleine, energiebesparende ingrepen in de woning. Op deze manier helpen zij huurders om hun energieverbruik én woonlasten structureel te verlagen
Gemeente, Domijn	Domijn werkt aan het opstellen van een klimaatadaptatiestrategie en betreft hierbij actief de gemeente. De bijbehorende maatregelen, waaronder oplossingen tegen wateroverlast en vochtproblematiek, worden zoveel mogelijk afgestemd in de periodieke duurzaamheidsoverleggen tussen beide partijen. Deze afstemming zorgt voor samenhang in beleid en uitvoering, en draagt bij aan een integrale aanpak van klimaatadaptatie binnen de gemeente.
Gemeente en Domijn	Domijn en gemeente gaan met elkaar in overleg over circulariteit en natuur inclusief bouwen.
SHBL	SHBL wijst huurders op de diensten van de energiecoaches.

Hoofdstuk 5: Wonen en Zorg

De gemeente Losser staat voor een duidelijke vergrijzingsopgave, waarbij sprake is van dubbele vergrijzing: zowel het aandeel ouderen als de gemiddelde leeftijd binnen deze groep neemt toe. Tegelijkertijd neemt het aantal verpleeghuisplekken af en wordt het organiseren van zorg steeds complexer. Dit vraagt om een fundamentele omslag: ouderen zullen vaker en langer zelfstandig moeten blijven wonen.

Om hierop voorbereid te zijn, hanteren we een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg. De Woonzorgvisie van Losser vormt hierin het uitgangspunt. Deze visie wordt verder uitgewerkt in een uitvoeringsplan dat onderdeel zal uitmaken van het Volkshuisvestingsprogramma. Daarbij sluiten we aan op het Innovatieplan en de Omgevingsvisie van de gemeente. In de samenwerking met woningcorporaties, zorgpartners en welzijn, maken we afspraken over levensloopbestendig bouwen, het versterken van preventie en het verbeteren van de onderlinge afstemming.

We vinden het belangrijk dat iedereen in een woning woont die past bij zijn of haar levensfase en ondersteuningsbehoefte. Daarom zetten we gezamenlijk in op het bevorderen van doorstroming. Door ouderen te ondersteunen bij het verhuizen naar een meer passende woning, komt er woonruimte vrij voor andere woningzoekenden. Dit draagt bij aan een beter functionerende woningmarkt en sluit aan bij de bredere opgave van volkshuisvesting.

Afspraken

Gemeente	Het uitvoeringsprogramma dat voortvloeit uit de Woonzorgvisie wordt in het vierde kwartaal van 2025 verder uitgewerkt. Deze uitwerking wordt in 2026 opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma.
Gemeente, Domijn	De onderwerpen die vallen onder het programma Wonen, Welzijn en Zorg worden tijdens het ambtelijk overleg gezamenlijk geprioriteerd en uitgewerkt. Waar nodig worden aanvullende acties opgenomen in bestaande uitvoeringsprogramma's. Zo zorgen we er samen voor dat er voldoende passende woningen beschikbaar komen voor diverse doelgroepen.

Hoofdstuk 6: Aandachtsgroepen

De gemeente Losser en woningcorporatie Domijn zijn via WoONTwente aangesloten bij de Overijsselse Woonaanpak voor regio Twente. Binnen dit regionale samenwerkingsverband worden afspraken gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen, gebaseerd op het principe van een eerlijke verdeling – de zogenoemde *fair share*.

Deze aanpak sluit aan bij de landelijke ontwikkelingen zoals verwoord in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, waarin het huisvesten van aandachtsgroepen een belangrijke pijler vormt. Het gaat hierbij om doelgroepen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van passende woonruimte, zoals mensen met een zorgvraag, statushouders of personen die uitstromen uit een opvangsituatie.

Op dit moment is er nog onvoldoende duidelijkheid over de exacte afbakening van deze doelgroepen. Zodra hier meer duidelijkheid over komt vanuit het Rijk, worden de regionale en lokale afspraken hierop aangepast. Gemeente Losser en Domijn blijven zich inzetten voor een evenwichtige verdeling en goede afstemming binnen Twente, met oog voor lokale draagkracht en beschikbare voorzieningen.

De gemeente Losser beschikte al over een urgentieverordening. Wanneer de verplichte regionale urgentieverordening in werking is getreden, zal deze de huidige lokale urgentieverordening vervangen.

Afspraken

Domijn	Domijn wijst in lijn met de Urgentieverordening gemeente Losser woningen toe aan urgenten en statushouders. Wanneer een wijk of buurt onvoldoende draagkracht heeft of wanneer Domijn op woningniveau niet de juiste kwalitatieve match kan maken, dan gaan wij hierover met elkaar in overleg tijdens het ambtelijk of bestuurlijk overleg.
Gemeente	De gemeente is verantwoordelijk voor huisvesting van statushouders. De gemeente neemt regie in het gesprek en monitoring van de huisvesting van statushouders en gaat proactief opzoek naar alternatieve oplossingen voor huisvesting van statushouders die niet in een sociale huurwoning geplaatst kunnen worden.
Gemeente, Domijn	Per casus bekijken we welke woning geschikt is voor welke aandachtsgroep. Daarbij betrekken we voor de taakstelling ook verkoop gelabelde woningen, als deze vrijkomen.
Gemeente, Domijn	Partijen begeleiden aandachtsgroepen bij een zachte landing in de buurt. Voor aandachtsgroepen bepalen we gezamenlijk, eventueel middels platformen als Transferpunt, Woonstap en Cimot wat er nodig is.
Gemeente	Gemeente laat statushouders begeleiden door Stichting Fundament.
Gemeente	De gemeente laat een schaarste onderzoek uitvoeren

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

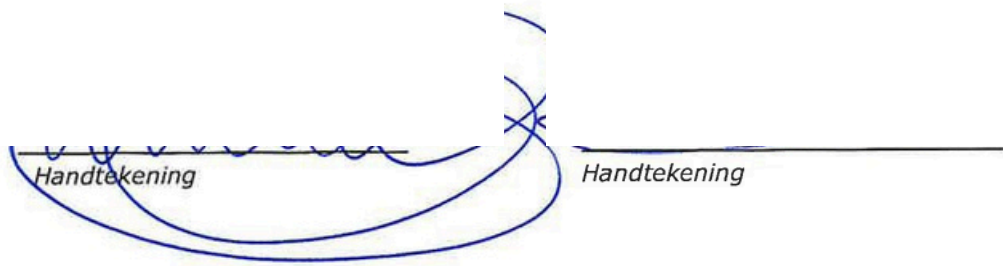
Mevr. M.G.J. Benning-Kok
Secretaris Stichting Huurders
Belangen Losser

Handtekening

Handtekening

Dhr. M. Lahdo
Wethouder Wonen
Gemeente Losser

Dhr. M. Rink
Directeur-bestuurder
Woningcorporatie Domijn



Gemeente Losser



Uitvoeringsprogramma prestatieafspraken 2026



Uitvoeringsprogramma 2026

Gemeente Losser – Domijn – Huurdersorganisatie SHBL

Inleiding

Het doel is het realiseren van betaalbare, duurzame en kwalitatieve huisvesting is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van woningcorporatie Domijn, gemeente Losser en huurdersorganisatie SHBL. Samen willen wij blijven werken aan een toekomst waarbij inwoners van onze gemeente een passende, duurzame en betaalbare woning kunnen vinden met oog voor een prettige leefomgeving en draagkrachtige buurten.

Prestatieafspraken vormen hierbij een cruciaal instrument om deze ambities concreet te maken en te waarborgen dat de beschikbare middelen effectief worden ingezet. Gemeente Losser, Domijn en huurdersorganisatie SHBL hebben meerjarige afspraken met elkaar gemaakt in de *'raamovereenkomst 2025–2030'*. Dit vormt het fundament voor onze gezamenlijke inzet. We sluiten aan op landelijke kaders zoals de nationale prestatieafspraken en de Wet regie op de volkshuisvesting, regionale afspraken zoals de Woondeal Twente, ROS en RES Twente, en lokale beleidsdocumenten zoals de Woonvisie, Woonzorgvisie, Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingsprogramma. SHBL is een volwaardige partner in deze samenwerking en vertegenwoordigt de belangen van huurders.

Uitvoeringsprogramma 2026

Om focus aan te brengen werken wij naast de raamovereenkomst 2025-2030 met jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken, hierna te noemen 'uitvoeringsprogramma'. Jaarlijks maken wij met elkaar afspraken over waar de nadruk in dat jaar op zal liggen.

De totstandkoming van de raamovereenkomst prestatieafspraken 2025-2030 en het uitvoeringsprogramma 2026 is in een roerige tijd doorlopen. Door de val van het kabinet en de landelijke verkiezingen eind oktober 2025 kunnen wet- en regelgeving wijzigen. Dit kan effect hebben op de afspraken die wij als partijen onderling maken maar ook op de samenwerking.

Ook lokaal zijn er momenteel nog veel onduidelijkheden. Zo is er in de gemeente Losser gestart met de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma welke naar verwachting in 2026 zal worden vastgesteld, is de gemeente bezig met het uitvoeringsprogramma vanuit de woonvisie en zal de actualisatie omgevingsvisie in 2026 gaan starten. Ook zijn er in maart 2026 gemeentelijke verkiezingen.

Monitoring en overleg

De realisatie van de prestatieafspraken (raamovereenkomst en uitvoeringsprogramma) monitoren we twee keer per jaar. In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt evalueren we de uitvoering van het uitvoeringsprogramma van het voorgaande jaar en sturen we op een goede uitvoering van het uitvoeringsprogramma van het betreffende jaar.

Als een van de betrokken partijen meent dat de afspraken in het uitvoeringsprogramma gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid of onbillijkheid te voorkomen. Tussentijdse bijstelling van afspraken is mogelijk als betrokken partijen hiermee instemmen en vindt plaats in het bestuurlijk overleg.

Leeswijzer

De vertaling naar het uitvoeringsprogramma 2026 loopt synchroon met de thema's van de raamovereenkomst 2025-2030 welke weer zijn afgeleid van de Nationale prestatieafspraken. Tijdens de totstandkoming van de afspraken hebben wij de focus gelegd op die afspraken die het belangrijkste zijn. Wij zijn ons terdege bewust van dat er veel zaken belangrijk zijn maar door ons te focussen zijn de afspraken ook daadwerkelijk uitvoerbaar. Wij hebben de afspraken zo concreet en meetbaar mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 1 beschikbaarheid - Hoofdstuk 2 betaalbaarheid, Hoofdstuk 3 Kwaliteit en leefbaarheid, Hoofdstuk 4 Duurzaamheid, Hoofdstuk 5 Wonen en zorg, Hoofdstuk 6 aandachtsgroepen.

In het uitvoeringsprogramma 2026 hebben wij per thema (hoofdstuk) afspraken geformuleerd. Deze afspraken hebben wij onderverdeeld in resultaten en procesafspraken. De afspraken hebben wij meetbaar en haalbaar gemaakt, en aangegeven wie bij deze afspraken betrokken is. Zo zorgen we voor een inzichtelijk en uitvoerbaar uitvoeringsprogramma voor 2026.

Hoofdstuk 1: Beschikbaarheid

We zetten gezamenlijk in op het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit doen we door nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop en transformatie. Domijn koopt actief woningen aan om het aanbod te versterken. Verkoop gebeurt zorgvuldig- behoudend. Het uitgangspunt is dat het aandeel sociale huurwoningen gaat toenemen. Tot en met 2035 heeft Domijn 227 woningen ingepland. De gemeente en Domijn stemmen hun behoefte hierin met elkaar af. We streven naar versnelling van processen onderzoeken alternatieve woonvormen zoals woningdelen (friends-contracten en hospitaerverhuur) en herbestemming. Toevoeging van woningen draagt bij aan doorstroming binnen de voorraad. Gemeente Losser, Domijn en SHBL hebben de volgende afspraken voor 2026 gemaakt.

Uitvoeringsprogramma 2026: beschikbaarheid

Resultaat	Domijn, Gemeente	In 2026 levert Domijn geen nieuwe woningen op. Wel wordt er in 2026 gewerkt aan het voorbereiden van een aantal projecten. Momenteel zijn er 90 sociale huurwoningen in voorbereiding: 10 in De Lutte Noord, 50 op Hannekerveld en 30 in Losser. Wij verwachten de eerste woningen in 2028 op te kunnen leveren. Domijn heeft tot en met 2035 227 woningen ingerekend. Gemeente en Domijn gaan in 2026 met elkaar in gesprek over de planning van deze woningen en waar deze kunnen worden gebouwd.
Resultaat	Domijn	Domijn sloopt geen woningen in 2026.
Resultaat	Gemeente	De gemeente maakt ambtelijke capaciteit vrij om met prioriteit in te zetten op de ontwikkeling voor De Lutte Noord en Hogeweg.
Resultaat	Domijn, gemeente	Vanwege de druk op de woningmarkt zijn we zeer terughoudend met verkoop van bestaande woningen. In uitzonderlijke gevallen verkoopt Domijn woningen en doet dit na overleg met de gemeente. Het doel is dat het aandeel sociale huur groeit. Domijn verkoopt en koopt woningen aan die dermate versnipperd zijn dat verkoop of aankoop vanuit beheeroptiek de meest logische oplossing is. Huurders uit sociale huurwoningen uit de gemeente Losser die een woning willen kopen, krijgen voorrang op de sociale huurwoningen die Domijn verkoopt.
Resultaat	Gemeente, Domijn	De gemeente zal sociale grondprijzen toevoegen aan de nota grondprijzenbeleid. In 2026 zal de herziene nota grondprijzenbeleid worden voorgelegd aan de raad. Bij totstandkoming van het nieuwe grondprijzenbeleid zal Domijn geconsulteerd worden.
Resultaat	Gemeente, Domijn	In q1 2026 is er een schaarsteonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of een brede huisvestingsverordening ingevoerd moet/ kan worden. Partijen trekken hierin samen op.

Resultaat	Gemeente, SHBL, Domijn	In 2025/ 2026 zal het Volkshuisvestelijk programma worden opgesteld en vastgesteld. Gemeente zal hier Domijn en SHBL bij betrekken.
Resultaat	Gemeente, SHBL, Domijn	De Urgentieverordening Gemeente Losser is in 2025 vastgesteld. Dit ter overbrugging totdat de regionale urgentieverordening, met onder andere de verplichte Fair Share, is vastgesteld. De planning is dat de regionale urgentieverordening in 2026 zal worden vastgesteld. Dit is afhankelijk van wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting ingaat.
Resultaat	Gemeente, Domijn	Domijn wil in Q1 2026 een gesprek met gemeente Losser over de parkeernorm, waarbij ze wil differentiëren in parkeernorm per doelgroep. Dit omdat het van invloed kan zijn op het aantal nieuw te bouwen huurwoningen.
Resultaat	Domijn, SHBL, Gemeente	Woningcorporaties mogen per jaar 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Om de draagkracht in wijken en 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.
Resultaat	Domijn, SHBL, Gemeente	Domijn heeft in 2025 de toewijzingsmethodiek aangepast. Vanaf juni 2025 wordt 37,5 % van de woningen toegewezen op basis van inschrijfduur en 62,5% van de woningen wordt toegewezen op basis van het lotingsmodel. Woningzoekenden met voorrang (bijv. door sloop van hun woning) of urgentie krijgen alleen voorrang op woningen in de loting en gaat niet ten koste van het percentage woningen die op basis van inschrijfduur toegewezen worden. In Q2 2026 wordt geëvalueerd of alle woningzoekenden door deze aangepaste methodiek gelijke kansen krijgen.
Resultaat	Gemeente, Domijn	In q1 2026 zal er een brede stuurgroep worden opgesteld waarbij verschillende disciplines: zoals RO, duurzaamheid, projectleiders met elkaar overleggen hoe en waar wij kunnen versnellen.
Resultaat	Gemeente, Domijn	In 2026 is de voortgang en realisatie van de woningbouwprojecten structureel (minimaal 4 x per jaar) vormgegeven. De voortgang wordt gemonitord. In dit structureel projectenoverleg wordt nauw samengewerkt aan prioritering, versnelling en monitoring van de woningbouwproductie. De gemeente draagt zorg voor een rapportage.
Resultaat	Gemeente, Domijn	In 2026 onderzoekt Domijn of er woningen in aanmerking komen voor splitsing. Dit is een snellere manier van toevoegen en maakt het aanbod passender is bij de marktvraag (kleinere huishoudens) Partijen bespreken dit onderzoek in 2026.
Resultaat	Gemeente, Domijn	In 2026 willen wij graag twee pilots voor woningdelen starten (bv. een friendscontract en/ of hospitawoningen). De gemeente zal in Q1 2026, onderzoeken wat hiervoor nodig is om dit juridisch toe te staan. Ook gaan Domijn en gemeente met elkaar in overleg hoe wij dit in gezamenlijkheid praktisch gaan organiseren.

Proces	Gemeente, Domijn	De gemeente en Domijn bespreken bij inbreiding en/of uitbreiding in een vroegtijdig stadium het ruimtelijke- en stedenbouwkundig kader, waaronder het bouwprogramma (typologieën e.d.) van de sociale huur en midden huur, voor nieuwe locaties, zodat deze aansluiting kunnen vinden bij de portefeuillestrategie van de Domijn.
Proces	Gemeente, Domijn	Gemeente bespreekt de grondposities en eventuele ontstane kansen tijdens het projectenoverleg met Domijn. Hieronder kan het ook om projectontwikkelaars gaan waarbij Domijn gronden of woningen turn-key eventueel kan overnemen. In 2026 zal er een duidelijk en herkenbaar overzicht zijn waardoor projecten en kansen herkenbaar zijn en besproken worden. Wij gaan in 2026 de projecten tot en met 2030 plannen.
Proces	Domijn	In 2026 onderzoekt Domijn de mogelijkheid om bij de verhuur van woning in het middensegment voorrang te geven aan huurders die in de gemeente Losser een sociale huurwoning achterlaten. Hiermee willen we de doorstroming bevorderen.

Hoofdstuk 2: Betaalbaarheid

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.

Domijn betreft de SHBL bij het maken van afspraken over huurbeleid, toegankelijkheid voor lage en middeninkomens en ondersteuning bij financiële problemen. De SHBL geeft hierover advies vanuit het perspectief van huurders.

Domijn bouwt en voegt woningen toe in verschillende huurprijssegmenten. Daarbij richten we ons vooral op betaalbare woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens. Daar waar het gebied erom vraagt kijken we wel waar er kansen liggen voor differentiatie in huurprijzen. Bij huurachterstanden treden de afspraken uit het convenant vroegsignalering huurschulden en voorkoming uithuiszetting in werking. Huurders met een huurachterstand van 1 maand worden aangemeld en bezocht vanuit het project vroegsignalering.

Uitvoeringsprogramma betaalbaarheid 2026

Resultaat	Domijn, SHBL	Op basis van het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Losser hanteert Domijn de volgende verdeling van streefhuren per huurprijssegment: 2,5% tot de kwaliteitskortingsgrens, 60% tot de eerste aftoppingsgrens, 25% tot de tweede aftoppingsgrens en 12,5% tot de liberalisatiegrens.
-----------	--------------	--

Proces	Domijn, SHBL	Domijn beoordeelt jaarlijks of het aantal woningen binnen de verschillende huurprijssegmenten in lijn ligt met de huishoudgrootte, leeftijd en inkomens van de actief woningzoekenden in de gemeente Losser.
Proces	SHBL	SHBL wijst huurders actief op landelijke en gemeentelijke regelingen voor inkomensondersteuning en wijst huurders op de mogelijkheden om met Domijn betalingsafspraken te maken over huurachterstanden.

Hoofdstuk 3: Kwaliteit en Leefbaarheid

We investeren in de kwaliteit van wonen en de leefbaarheid in wijken en dorpen. Dit doen we dorpsgericht, met aandacht voor veiligheid, sociale cohesie en voorzieningen. We sluiten aan op de Omgevingsvisie Losser welke in 2026 herijkt gaat worden en betrekken huurders actief via SHBL. Leefbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid.

De gemeente voert de regie bij ernstige overlast en complexe problematiek. Problematiek wordt in het multidisciplinair casuïstiek-overleg besproken. De gemeente en Domijn pakken samen ernstige overlast en complexe problematiek aan. Deze vraagstukken worden besproken, waarbij gemeente, corporatie en andere betrokken partijen hun inzet op elkaar afstemmen.

Uitvoeringsprogramma kwaliteit en leefbaarheid 2026

Resultaat	Gemeente, Domijn	In 2026 zetten partijen in de volgende gebieden extra in op kwaliteit en leefbaarheid: - samen sterker voor een Overdinkel, -Vogelbuurt (leefbaarheid 'samenwonen' bevorderen).
Resultaat	Domijn	Woningkwaliteit wordt uitgedrukt door een NEN2767 conditiescore. Deze score loopt van 1 (zeer goed) t/m 6 (zeer slecht). Alle woningen van Domijn voldoen minimaal aan conditiescore 4, tenzij er concrete plannen zijn voor sloop of herstructurering.
Resultaat	Gemeente, Domijn, SHBL	De gemeente en Domijn zetten Buurtbemiddeling in bij (meldingen van) overlast. Waarbij de SHBL huurders hier actief naar verwijst.
Resultaat	Gemeente, Domijn	In Overdinkel bedraagt het aantal sociale huurwoningen momenteel 29,5%. Partijen spreken af dat dit aantal niet vergroot zal worden. Partijen onderzoeken of de uitbreiding van de vrije toewijzingsruimte ingezet kan worden om tot een betere mix te komen van de verschillende huurprijssegmenten in Overdinkel. Op deze manier wordt ingespeeld op uiteenlopende woonbehoeften, zonder afbreuk te doen aan het bestaande sociale huursegment.
Resultaat	Gemeente, Domijn, SHBL	Landelijk nemen problemen met water en vocht toe. Ook in de gemeente Losser. Hiervoor is een werkgroep ingericht die in 2026 acties opstelt. Niet alles kan worden verholpen, maar waar mogelijk treffen partijen maatregelen. Domijn en SHBL blijven huurders bewust maken van goed huurdersgedrag om vocht- en schimmelproblemen te voorkomen.

Hoofdstuk 4: Duurzaamheid

Door samen te werken aan energiebesparing, CO₂-reductie, klimaatadaptatie en circulariteit willen we betaalbaarheid en comfort verbeteren en milieu en klimaat ontzien. Domijn voert verduurzamingsmaatregelen uit, in lijn met de NPA en afgestemd op de RES Twente en lokale ambities. Greune Deals stimuleren lokale initiatieven.

Woningen die door Domijn worden verkocht, worden vooraf verduurzaamd met een zogenoemde ‘warme jas’. Daarmee zorgen we ervoor dat deze woningen niet alleen een goed energielabel krijgen, maar ook bijdragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen en het wooncomfort voor de nieuwe bewoners. SHBL denkt mee over betaalbaarheid en comfort voor huurders.

Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2026

Resultaat	Domijn	In 2026 verduurzaamt Domijn 243 woningen. Bij de selectie van complexen ligt de prioriteit op het verbeteren van woningen met een E-, F- of G-label. Vanaf 2029 beschikt Domijn niet meer over woningen met deze labels.
Resultaat	Gemeente, Domijn	Domijn werkt aan het opstellen van een klimaatadaptatiestrategie en betreft de gemeente hierbij. De daarbij behorende maatregelen worden zoveel mogelijk afgestemd in de periodieke duurzaamheidsoverleggen met de gemeente. Eventuele voorwaarden of aandacht voor verharding in tuinen (wateroverlast, hittestress) is hier ook onderwerp van gesprek.
Resultaat	Gemeente, Domijn	Domijn en gemeente gaan in 2026 in overleg over circulariteit.
Resultaat	SHBL	SHBL wijst huurders op de diensten van de energiecoaches.

Proces	Gemeente, Domijn	De gemeente biedt via het Energieloket informatie en advies over energiebesparen en woningverduurzaming, waaronder energiecoaches. Vooral woningeigenaren worden bereikt. Daarnaast zet Domijn energiecoaches in die huurders ondersteunen bij het besparen van energie. Zij richten zich met name op bewustwording en gedragsverandering, en geven daarnaast praktische tips voor kleine, energiebesparende ingrepen in de woning. Op deze manier helpen zij huurders om hun energieverbruik én woonlasten structureel te verlagen.
--------	------------------	--

Hoofdstuk 5: Wonen en Zorg

Losser vergrijst, er is zelfs sprake van dubbele vergrijzing. Verpleeghuisplekken nemen af en zorg wordt steeds moeilijker te organiseren. Ouderen zullen veel meer en langer zelfstandig moeten wonen. Om hierop een antwoord te hebben, hanteren we een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg. De Woonzorgvisie van Losser is leidend en wordt uitgewerkt in een uitvoeringsplan binnen het Volkshuisvestingsprogramma. We sluiten aan op het Innovatieplan en de Omgevingsvisie, en maken afspraken over levensloopbestendig bouwen, preventie en samenwerking met zorgpartners.

Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2026

Resultaat	Gemeente, Domijn, SHBL	Het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie wordt in q4 2025 verder uitgewerkt. Deze uitwerking zal in 2026 in het Volkshuisvestingsprogramma worden opgenomen. Partijen worden nauw betrokken bij de totstandkoming van het uitvoeringsprogramma.
Resultaat	Domijn, SHBL	In 2026 gaat Domijn beoordelen of de woningen met seniorenlabel geactualiseerd moeten worden (aantallen en/of juiste woningen). Domijn stemt af met SHBL Domijn betreft gemeente hierbij
Resultaat	Gemeente, Domijn	Zaken die worden opgenomen in het uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg worden tijdens het AO verder geprioriteerd en uitgewerkt. Daar waar nodig worden deze toegevoegd aan het uitvoeringsprogramma 2026. Zo zorgen we er samen voor dat er passende woningen beschikbaar komen voor verschillende doelgroepen.

Hoofdstuk 6: Aandachtsgroepen

De gemeente Losser heeft in juni 2025 de urgentieverordening Gemeente Losser ongewijzigd vastgesteld. Dit zodat er meer tijd is om te werken naar een nieuwe urgentieverordening. Vanuit de Wet regie Volkshuisvesting zijn gemeenten verplicht om regionaal afspraken te maken over de fair share van urgente doelgroepen.

De gemeente en Domijn zijn (via WoONTwente) aangehaakt bij de Overijsselse Woonaanpak regio Twente om in regionaal verband afspraken te maken voor de huisvesting van aandachtsgroepen (fair share). Het gaat hierbij om o.a. de verplichte aandachtsgroepen zoals deze genoemd worden in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en statushouders. Al deze mensen zullen voornamelijk, met urgentie, in de sociale huur een plek moeten krijgen. Om deze mensen zo goed mogelijk te huisvesten kijken we naar draagkracht en draaglast van wijken en buurten, spreiding en zorgbehoefte.

Resultaat	Gemeente, Domijn	Domijn wijst in lijn met de urgentieverordening gemeente Losser woningen toe aan urgenten en statushouders. Wanneer een wijk of buurt onvoldoende draagkracht heeft of wanneer Domijn op woningniveau niet de juiste kwalitatieve match kan maken, dan gaan wij hierover met elkaar in overleg tijdens het ambtelijk of bestuurlijk overleg.
Resultaat	Gemeente, Domijn	Per casus bekijken we welke woning geschikt is voor welke urgente woningzoekende. Daarbij betrekken we voor de taakstelling ook verkoop gelabelde woningen, als deze vrijkomen.
Resultaat	Gemeente, Domijn	Partijen begeleiden urgenten bij een zachte landing in de buurt. Voor aandachtsgroepen bepalen we gezamenlijk, middels platformen als Transferpunt, Woonstap en Cimoto wat er nodig is.
Resultaat	Gemeente	Gemeente laat statushouders begeleiden door Stichting Fundament.

Resultaat	Gemeente, SHBL, Domijn	De Urgentieverordening Gemeente Losser is in 2025 vastgesteld. Dit ter overbrugging totdat de regionale urgentieverordening, met onder andere de verplichte Fair Share, is vastgesteld. De planning is dat de regionale urgentieverordening in 2026 zal worden vastgesteld.
-----------	------------------------	---

Proces	Gemeente, Domijn	De gemeente is verantwoordelijk voor huisvesting van statushouders. De gemeente neemt regie in het gesprek en monitoring van de huisvesting van statushouders en gaat pro-actief opzoek naar alternatieve oplossingen voor huisvesting van statushouders die niet geplaatst kunnen worden.
--------	------------------	--

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. M. Rink
Directeur-bestuurder
Woningcorporatie Domijn

Handtekening

Handtekening