

Activiteitenoverzicht Mooiland 2019 Gemeente Oss

**Definitieve versie
28 juni 2018**



Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
3. Nieuwbouw en aankoop.....	8
4. Verkoop en liberalisatie	9
5. Kwaliteit en duurzaamheid.....	10
6. Huisvesting bijzondere doelgroepen	13
7. Leefbaarheid en participatie	14
8. Financiële situatie Mooiland	17

Leeswijzer

In dit document vindt u het overzicht van de voorgenomen activiteiten van Mooiland in uw gemeente voor 2019. Dit overzicht is het bod van Mooiland op de woonvisie zoals bedoeld in de Woningwet. Graag gaan wij samen met u als gemeente en met de huurders-vertegenwoordiging in het najaar in gesprek over de concrete (prestatie)afspraken die wij over onze activiteiten in 2019 en volgende jaren, kunnen maken.

1. Inleiding

Op 21 maart van dit jaar werden gemeenteraadsverkiezingen gehouden. Dat betekent dat naast zittende raadsleden ook nieuwe volksvertegenwoordigers in uw gemeente aan de slag gaan. Ook de samenstelling van uw college is gewijzigd onder andere met de benoeming van Joop van Orsouw tot wethouder Woonbeleid/Volkshuisvesting. Mooiland en de gemeente Oss hebben een gemeenschappelijke opgave op het gebied van sociale huisvesting. Een goede ambtelijke en bestuurlijke samenwerking is daarbij voorwaardelijk voor succes. In dit activiteitenoverzicht bieden wij u een overzicht van onze voornemens voor 2019 op verschillende thema's. Graag gaan we met u in gesprek over onze activiteiten en voornemens.

Mooiland in 2017

Waar 2016 het jaar was van koers kiezen, was 2017 het jaar van aan de slag gaan met de ambitieuze en uitdagende opgaven uit de nieuwe ondernemingsstrategie. Onze belangrijkste opgave voor de komende jaren is om thuis te geven als volwaardige woningcorporatie. We willen een corporatie zijn die een betaalbaar, kwalitatief goed en duurzaam thuis geeft aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien. En een corporatie die herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar is voor huurders en partners. Die weet wat er speelt en oog heeft voor prettig wonen in de wijk.

Om onze ambities uit de nieuwe strategie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren, hebben we focus aangebracht in ons werk en prioriteiten gesteld. Hieronder lichten we graag kort toe wat Mooiland op deze vlakken heeft gerealiseerd in 2017.

"Ik ben trots op de voortgang die we als organisatie in het afgelopen jaar al hebben geboekt om de doelen uit de nieuwe ondernemingsstrategie te realiseren. Dit geeft mij veel vertrouwen voor 2018 en de jaren daarna", Anne Wilbers, Bestuurder.

Verbeteren dienstverlening

We willen onze huurders elke dag efficiënt, effectief en in één keer goed van dienst zijn. Een belangrijke belofte uit onze strategie is dan ook om de dienstverlening verder te verbeteren. In 2017 hebben we veel tijd en energie besteed aan het naar een hoger plan tillen van de dienstverlening en klanttevredenheid. De resultaten van de extra inzet op een betere dienstverlening zijn tot nu toe sprekend. In de meest recente Aedes-benchmark is het huurdersoordeel over de dienstverlening van Mooiland op alle onderdelen gestegen.

Start complexgewijze verkopen

Als onderdeel van de nieuwe strategie willen we ons bezit buiten Noordoost-Brabant en Gennep geleidelijk overdragen aan andere partijen. We zien dat andere corporaties daar met hun netwerk meer kunnen betekenen voor huurders. Het jaar 2017 was het eerste jaar van het in uitvoering brengen van deze nieuwe complexgewijze afstoot- en verkoopstrategie. We hebben in 2017 veel voorbereidingen getroffen met het oog op een soepel en zuiver verloop van de omvangrijke verkoopopgave in de komende jaren. De eerste resultaten zijn zichtbaar. Zo zijn we tot overeenstemming gekomen met WoonFriesland over de overname van ons totale bezit in Friesland (293 woningen). En hebben we in 2017 overeenstemming bereikt met Drentse collega-corporaties om de 40 woningen in de gemeente Coevorden en in eerste half jaar 2018 34 woningen in de gemeente Tynaarlo en 32 woningen in de gemeente Aa-Hunze van Mooiland aan te kopen. Ook voor de 14 woningen in de gemeente Grootegast is een koper gevonden. In 2018 gaan we verder met de volgende fasen in de verkoopstrategie (Groningen en Noord-Holland Noord).

Complexgewijze aankopen

In de gemeente 's-Hertogenbosch kochten we begin dit jaar het complex Hooghe Clock (186 huurappartementen en 100 intramurale zorgwoningen) aan van corporatie De Kleine Meijerij. En vonden we in Vivent een goede samenwerkingspartner om daar de juiste zorg te leveren. Dit leidde vervolgens eveneens tot de aankoop van twee oude kantoorpanden van Vivent aan de Rijnstraat in 's-Hertogenbosch. Deze transformeren we naar huurappartementen.

Verduurzamingsopgave Mooiland

We investeren de komende jaren fors in duurzaamheid. In 2026 willen we al onze huurwoningen minimaal op energielabel B hebben. Een deel van ons bezit brengen we al verder tot het niveau van bijna energieneutraal (BENG). Om deze duurzaamheidsdoelen te halen, moet in de komende jaren twee-derde van onze woningen worden aangepakt. In hoofdstuk 5 leest u wat dit voor uw gemeente betekent.

Het kost tijd om op het gewenste tempo qua verduurzaming te komen. Ons doel was om in 2017 1.700 woningen naar energielabel B te brengen. Dit zijn er uiteindelijk 1.100 geworden. Met het oog daarop zijn we in 2017 een ketenpartnerschap aangegaan met zes aannemers waar we ons langdurig mee verbinden. Bij de selectie van de ketenpartners speelde naast kennis en kunde in het bijzonder ook een klantgerichte houding een belangrijke rol. Ook binnen onze eigen organisatie kijken we momenteel naar de mogelijkheden om bij renovaties de communicatie met bewoners eerder op te starten en te verbeteren.

Rol in wijken en buurten

Een bijzonder speerpunt voor 2017 was om verder invulling te geven aan de rol van Mooiland in wijken en buurten. Vanuit de overtuiging dat prettig wonen niet stopt bij de voordeur van onze woningen, hebben we in de ondernemingsstrategie opgenomen dat we een duidelijke rol willen hebben in de wijken en buurten waar wij actief zijn. In de komende tijd blijven we op het vlak van de rol van Mooiland in de wijk zeker verder investeren.

Omdat wij onze huurders en onze samenwerkingspartners goed willen kennen, is er per gemeente of soms zelfs wijk een vaste wijkconsulent aangesteld. De wijkconsulent is het aanspreekpunt voor bestaande huurders en reikt ook de sleutels uit aan nieuwe huurders. De wijkconsulent wijst nieuwe huurders de weg in de buurt en binnen Mooiland. Wijkconsulenten halen ook de wensen van bewoners voor hun wijk op. Met de inzet van de Mooiland 'buur(t)bus' hebben zij een nuttig en zichtbaar middel gekregen om op locatie met huurders en omwonenden het gesprek aan te gaan over het wonen in de wijk. De wijkconsulenten voor uw gemeente zijn Herman Krijger en Job Linskens. Zij zijn bekend binnen uw gemeente en bij de (lokale) huurdersorganisatie.

Tot slot

We zien diverse belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, het langer zelfstandig wonen en uiteraard opgaven rondom duurzaamheid en de energietransitie. We vinden het belangrijk om daar reële (lange termijn) afspraken met uw gemeente over te maken. De exacte vormgeving hiervan is maatwerk.

Mocht u hierover nog vragen hebben, neem dan contact op met de gebiedsregisseur van Mooiland in uw gemeente (Bert Linskens – 088 450 1840).

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbare woonlasten, voldoende beschikbare huurwoningen én goede slaagkansen in het vinden van een betaalbare huurwoning voor mensen met een inkomen tot en met € 41.056, zijn belangrijke ambities van Mooiland. Met ons huurbeleid zorgen we dat er voor de diverse doelgroepen van beleid voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen zijn. We voldoen daarmee aan de kaderstelling en normen zoals opgenomen in de regelgeving rond het passend toewijzen.

We richten ons wat betreft het aspect betaalbaarheid op woonlasten die binnen de verantwoordelijkheid en invloedsfeer van Mooiland liggen. Bijvoorbeeld via het huurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging en de energielasten (verduurzaming). Zo past Mooiland voor woningverbeteringen naar basiskwaliteit (energielabel A/B) geen directe huurverhoging toe voor de zittende huurder. De huurprijs blijft ondanks de renovatie voor de huurder gelijk en zal ten gevolge van de energiebesparing voor de huurder een direct voordeel opleveren qua woonlasten.

Over de gemeentelijke woonlasten hebben we geen zeggenschap. Maar wij zien het als een gezamenlijk belang om ook deze lasten voor de sociale doelgroep beperkt te houden. Het vraagt om een gemeenschappelijke aanpak met oog voor wederkerigheid om betalingsrisico's, betalingsachterstanden, structurele schulden en vooral het leven in armoede te voorkomen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In ons nieuwe huurbeleid, dat in 2017 van kracht ging, staan doelen over voldoende beschikbare huurwoningen én goede slaagkansen in het vinden van een betaalbare huurwoning. We willen in Noordoost-Brabant en Gennep minimaal 80% van ons woningaanbod beschikbaar houden voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag.

Om dit doel te realiseren hebben we er in ons nieuwe huurbeleid voor gekozen om niet meer dan de streefhuur* te vragen voor woningen die (op)nieuw in de verhuur komen. Hierdoor zorgen we ervoor dat we voldoende woningen kunnen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met €41.056. En dat we minimaal 80% van de woningen die vrijkomen, kunnen toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Hiermee zorgen we dat er voor de huishoudens met de kleinste portemonnee voldoende betaalbare huurwoningen zijn.

** De streefhuur is de huurprijs die wij vinden passen bij een woning op basis van kwaliteit en betaalbaarheid. Het is meestal nog geen driekwart van wat wij volgens de overheid als maximale huurprijs mogen vragen (voor woningen in Noordoost-Brabant en Gennep).*

In onderstaande tabel staat een overzicht van onze huurwoningen in uw gemeente op basis van de actuele huren en streefhuren.

Huurprijs en betaalbaarheid	Gemeente Oss (In totaal 2528 eenheden)			
Gemiddelde huurprijs (actuele huur)	€ 534.29			
Categorieën passendheidstoets (subsidiabele huur):	Actuele huur per 31-12-'17	Actuele huur per 01-07-'18	Streefhuur per 1-07-'18	Streefhuur in NOB + Gennep (Excl. Den Bosch)
t/m 417,34	8.8%	7,9%	4.3%	8%
417,35 t/m 597,30	66.3%	70.0%	63.3%	63%
597,31 t/m 640,14	9.7%	9.8%	13.3%	13%
640,15 t/m 710,68	11,6%	9.1%	18.0%	15%
>710,69	3.6%	3,2%	1,2%	1%

Verschillen in kleine stappen verkleinen

De huurprijs per woning is sterk afhankelijk van het moment dat een huurcontract is afgesloten. Een huurder die al jaren in dezelfde woning woont, betaalt vaak een lagere huur dan de buurman die er net is komen wonen. Toch kan het ook andersom zijn. Die verschillen zijn soms moeilijk uit te leggen en burens praten daar met elkaar over. Mooiland wil de verschillen tussen huurprijzen van soortgelijke woningen in een straat of complex graag verkleinen. Dat doen we in kleine stappen. De huuraanpassing in 2018 is zo'n stap. Ook in 2019 gaan we verder met het verkleinen van de verschillen passend binnen de wettelijke mogelijkheden van de huursombenadering.

Huurverhoging én huurverlaging per 1 juli 2018

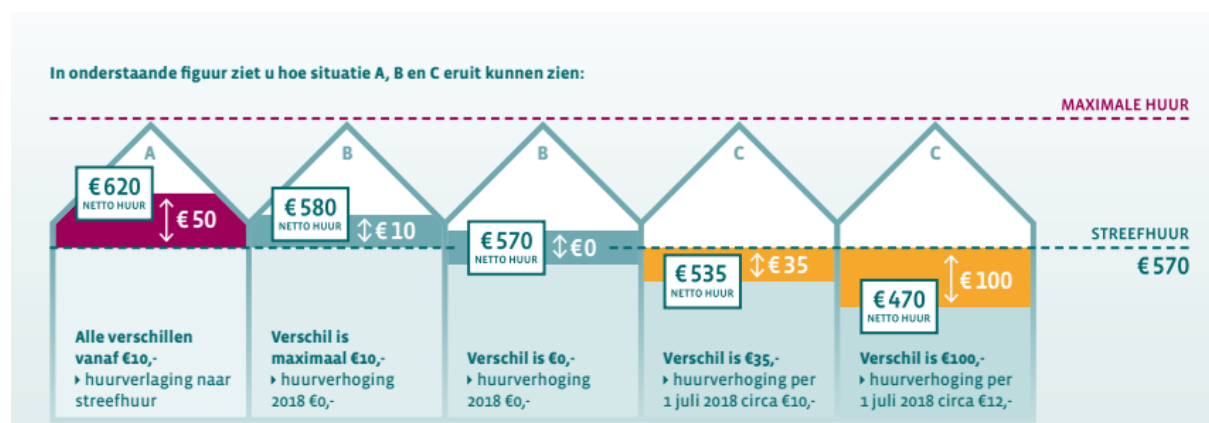
We zijn er voor de primaire en secundaire doelgroep (inkomens tot en met € 36.798) en lage middeninkomens (inkomens tot en met € 41.056 en wettelijk van toepassing tot uiterlijk 2020). Vanaf 2017 geldt de huursombenadering (onderdeel van de Wet Doorstroming Huurmarkt) voor woningcorporaties. Het doel van deze huursombenadering is een eerlijkere prijs-kwaliteitverhouding.

Met de huuraanpassing per 1 juli 2018 brengen we ál onze woningen dichterbij de streefhuur. Zo verkleinen we de verschillen tussen huurprijzen van soortgelijke woningen. We verlagen de huur van in totaliteit circa 4.200 woningen. In uw gemeente is bij 235 huishoudens sprake van huurverlaging. In andere gevallen blijft de huur gelijk of stijgt deze, maar nooit de maximaal (door de overheid) toegestane huurverhoging van 3,9%. Zo dragen we bij aan betaalbaar wonen en lagere woonlasten voor onze belangrijkste doelgroep.

Huuraanpassing per 1 juli 2018

Met de streefhuur in de hand kijken we naar wat huurders met een inkomen tot en met €41.056 nu betalen:

- Netto huur hoger dan de streefhuur: huurverlaging
Per 1 juli wordt de huur in één keer verlaagd naar de streefhuur. De huurverlaging geldt voor circa 4.200 huishoudens.
- Netto huur = streefhuur of het verschil is <€10: huurprijs blijft gelijk
Huurders waarvan hun woning in 2018 wordt gerenoveerd, krijgen ook geen verhoging per 1 juli. Voor circa 2.800 huishoudens blijven de huren gelijk.
- Netto huur lager dan de streefhuur: huurverhoging
De huurprijs wordt per 1 juli verhoogd tussen de 1,4% en 3%. Hoe groter het verschil tussen de huidige netto huur en de streefhuur, hoe hoger de huurverhoging per 1 juli 2018. De huurverhoging is maximaal 3% en dus niet de maximaal toegestane huurverhoging van 3,9% vanwege de betaalbaarheid. De grootste groep, circa 4.750 huishoudens, krijgt 2% huurverhoging.



Hogere inkomens en uitzonderingen

Mensen met een inkomen vanaf €41.056 krijgen in 2018 een inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor hen geldt de maximaal toegestane huurverhoging van 5,4%. Wettelijke uitzonderingen hierop zijn AOW-gerechtigden, chronisch zieken en huishoudens met vier of meer personen. Zij krijgen de huuraanpassing die geldt voor inkomens tot en met €41.056. Ook voor 2019 hebben wij het voornemen om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

Maatwerk

Naast ons nieuwe streefhuurbeleid zetten we ook klantgericht maatwerk in. Dit maatwerk is bedoeld om meer "thuis te geven" op specifieke (woning)behoeftes van huurders en/of woningzoekenden.

We ontwikkelen praktische kaders en instrumenten om maatwerk te kunnen leveren. Bijvoorbeeld:

- Betaalbaarheid: O.a. huurverlaging en beperken betalingsrisico
- Kwalitatieve woonbehoefte: O.a. huisvesten mantelzorgers, omzetting huurovereenkomst op naam van instelling naar individu (omklappen contract) en woningruil.

Huurachterstanden

Een actief beleid in het voorkomen van huurachterstanden heeft een grotere maatschappelijke waarde, dan enkel een financiële component. Bewustwording, informatievoorziening, doorverwijzing en begeleiding kunnen voorkomen dat de problematiek vergroot of zelfs leidt tot een beëindiging van de huurovereenkomst. Het reduceren van huurachterstanden blijft voor ons een continu punt van aandacht.

We doen dit door in een vroeg stadium telefonisch contact te zoeken met de huurder zodra blijkt dat hij/zij de huur niet op tijd betaalt. Daarnaast bezoeken we huurders met een huurachterstand langer dan twee maanden persoonlijk. En als de situatie daar om vraagt, leveren we individueel maatwerk. Ook geven we de nieuwe huurprijzen van woningen waar sprake is van een huurverlaging door aan de Belastingdienst. Zo voorkomen we samen met de Belastingdienst dat huurders een belastingschuld opbouwen door teveel ontvangen huurtoeslag.

Ons actieve beleid zorgt ervoor dat we landelijk gezien een laag percentage aan huurachterstand hebben. Daar mogen we trots op zijn. Binnen Mooiland is de gemiddelde huurachterstand 0,97% van de totale huursom (peildatum: 31-12-2017) (benchmark: 1,54%). Op 31 december 2017 was de huurachterstand in uw gemeente 1,38% van de totale huursom. In 2017 droegen we 3 vorderingen over aan de deurwaarder. En hebben we op basis van huurachterstand 2 keer de woning daadwerkelijk ontruimd.

Monitoren woningzoekenden

Jaarlijks bespreken we onze monitor om samen te kijken naar de (verschillende) behoefte op korte en lange termijn. Vanaf september 2016 monitoren we o.a. het aantal reacties per geadverteerde woning (per leeftijdscategorie en per woningtype) en ook de intensiteit waarmee klanten die bij ons ingeschreven staan reageren (bijv. 0, 1, 4 of 6x per jaar). Deze intensiteit zegt namelijk iets over de vraagdruk. De zogenaamde inschrijftijd zegt ons op zichzelf minder omdat veel klanten in onze regio zich ook preventief inschrijven. In de bijlage treft u deze monitor aan.

Op basis van de monitor constateren we dat we in het huidige toewijzingssysteem woningen die geschikt zijn voor ouderen, al dan niet met een grote zorgvraag, onvoldoende kunnen toewijzen aan de doelgroepen waarvoor deze het meest geschikt zijn. We willen de slaagkans voor zorgbehoevende woningzoekenden, woningzoekenden vanaf 60 jaar en jongeren met een fysieke beperking vergroten. Dit doen we door de invoering van een 'senioren pluswoning' label (voorrang voor woningzoekenden met indicatie intramurale zorg). Ook verhogen we de bestaande voorrangscriteria op leeftijd van 50-plus naar 60-plus.

3. Nieuwbouw en aankoop

Om de opgave van Mooiland specifiek in uw gemeente te kunnen bepalen, kijken wij naar de leeftijdsspecifieke huishoudensprognose én vergelijken we het bestaand aanbod met de vraagontwikkeling. We maken hierbij gebruik van de woningmarktinformatie van ABF en leggen dit vast in onze jaarlijkse monitor. Deze monitor geeft een houvast om met elkaar in gesprek te gaan over oplossingen voor de korte en de lange termijn.

We onderscheiden een kwalitatieve en kwantitatieve opgave. Zo verwachten wij dat in de komende jaren de kwalitatieve woningbehoefte gaat veranderen. Door de vergrijzing neemt de vraag naar nultreden en/of levensloopgeschikte woningen toe. Ook de vraag naar kleinere huurwoningen – voor één en tweepersoonshuishoudens – neemt toe. Om ook in de toekomst aan deze woonwensen te kunnen voldoen, investeren we o.a. in renovaties, aankoop en (sloop) nieuwbouw.

In de gemeente Oss spelen we met de onderstaande projecten in op deze toekomstige behoefte aan (levensloopbestendige) woningen. Maar daarmee zijn we er nog niet. We hebben meer locaties nodig om (kwalitatieve) invulling te kunnen geven aan deze toekomstige behoefte en gaan hierover graag met u in gesprek.

Bouwprojecten in uitvoering / in onderzoek

Herpen	Gepkespad	4 nultredenwoningen 6 grondgebonden	In voorbereiding Start bouw verwacht 2018/2019
Lith	Centrumplan	15 appartementen	In voorbereiding Start bouw verwacht 2019/2020
Berghem	Bergsche Veld	7 appartementen	In onderzoek
Ravenstein	Klooster JMJ	20 appartementen	In onderzoek

4. Verkoop en liberalisatie

Mooiland verkoopt in de kernregio Noordoost-Brabant/Gennep op beperkte schaal individuele huurwoningen. We willen veelal ruime eengezinswoningen verkopen omdat hier op termijn - vanwege vergrijzing en de trend van kleinere huishoudens - minder vraag naar is. Ook verkopen we woningen in een rij waarin al woningen zijn verkocht. We zien dat we met deze verkoop vooral starters op de koopmarkt bedienen.

In de tabel staan de aantallen woningen in de verkoopvijver tot op viercijferig postcodeniveau voor uw gemeente weergegeven.

postcode	plaats	aantal woningen
5351	Herpen	36
5357	Overlangel	2
5366	Megen	11
5367	Macharen	7
5368	Haren	4
5371	Ravenstein	74
5373	Herpen	36
5386	Geffen	22
5394	Oijen	9
5395	Teefelen	1
5396	Lithoijen	6
5397	Lith	28
5398	Maren-Kessel	3
Totaal		239

Of een woning uit de verkoopvijver daadwerkelijk verkocht kan worden, is afhankelijk of de woning vrijkomt. Ons beleid is dat de zittende huurder zijn/haar woning (uit deze verkoopvijver) kan kopen.

Liberalisatie en de DAEB/niet-DAEB-scheiding

Vanaf 1 januari 2017 is de scheiding tussen sociale (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB) officieel van kracht geworden. Hierover hebben wij uw gemeente eerder over geïnformeerd.

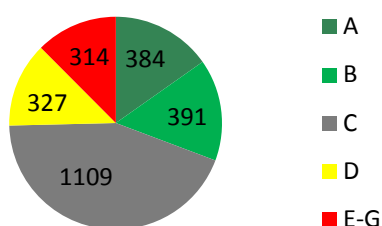
Na een jaar blijkt dat er een verbeterslag nodig is om een onevenwichtige opbouw van huurprijzen (prijs-kwaliteit verhouding) te corrigeren. Dit betekent dat we bij 285 woningen in ons hele werkgebied de streefhuren hebben aangepast van niet-DAEB naar DAEB. Dit is ongeveer de helft van alle woningen met een commerciële streefhuur. Bij 42 woningen vragen we bij mutatie een hogere huurprijs (van DAEB naar niet-DAEB).

In de gemeente Oss betekent dit dat we de komende tijd (bij mutatie) **22** extra woningen onder de € 710,68 gaan verhuren.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

In het licht van het Klimaatakkoord van Parijs 2015 en onze ambitie om de (door ons beïnvloedbare) woonlasten betaalbaar te houden, investeren we fors in de verduurzaming van onze woningen. We accepteren dat de maatregelen die we hiervoor nemen, niet altijd zijn terug te verdienen met huurverhogingen. Dit doen we in het belang van het betaalbaar houden van onze woningen.

In 2026 willen we al onze huurwoningen op minimaal energielabel B hebben. En we gaan de komende jaren zelfs verder door een deel van de woningen te laten voldoen aan de BENG normering (Bijna Energie Neutraal Gebouw). In het figuur hieronder zijn de huidige energie labels van onze huurwoningen in uw gemeente weergegeven.



Figuur: verdeling energie labels (peildatum 31-12-2017)

We zijn ons er van bewust dat we dit niet alleen kunnen; we zetten in om deze ambities samen met uw gemeente te realiseren. Om inzicht te geven in de langetermijnstrategie hebben we een 'routekaart CO2-neutraal 2050' opgesteld. Een gemeentelijke kansenkaart (waarop de kansen én de ruimtevrage van duurzame energieopwekking in beeld zijn gebracht) helpt om beter inzicht te krijgen in een gebiedsgerichte aanpak van de duurzaamheidsopgave.

Om onze doelen te bereiken hebben we een planning opgesteld voor de komende jaren. Het kost (meer) tijd om op het gewenste tempo qua verduurzaming te komen. En er zijn (aanvullende) maatregelen nodig om de gestelde duurzaamheidsdoelen te realiseren. Zo zijn we een ketenpartnerschap aangegaan en ook binnen onze eigen organisatie kijken we naar mogelijkheden om de communicatie met bewoners te versnellen en te verbeteren. We hebben er vertrouwen in dat het met deze en diverse andere maatregelen gaat lukken om in de komende periode echt vaart te maken met de verduurzamingsopgave in uw gemeente.

Hieronder ziet u een overzicht van het in uw gemeente geplande investeringsprogramma. De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van meerdere factoren zoals een langere voorbereidingstijd vanwege flora en fauna, huurdersdeelname en capaciteit. Wij zien het als uitdaging om toch - samen met de gemeente en de huurdersorganisatie - vaart te maken en te houden in de verduurzaming en het reduceren van de CO2-uitstoot.

Opgave tot 2026 in de gemeente Oss			1.753		
Investerings- en uitvoeringsprogramma			Oplevering		
Programma	plaats	Straat	2018	2019	2020
B-voorlopig	GEFFEN	Heegterstraat, Molenstraat, Past. Van de Kampstraat, Veldstraat, Vlijmdstraat	13		
B-voorlopig	GEFFEN	Kapelstraat, Pater van den Elsenstraat	44		
B-voorlopig	GEFFEN	Lambertusstraat, Wilibrordusstraat	24		
B-voorlopig	GEFFEN	Mgr. Zwijsenstraat, Pater van den Elsenstraat, S. van den Berghstraat	20		
B-voorlopig	LITH	Past. Van Hapertstraat, Schoolweg, Wilhelminastraat	7		
B-voorlopig	LITHOIJEN	Engstraat, Margrietstraat, Nieuwstraat	11		
B-voorlopig	MEGEN	Molenstraat	9		

B-definitief	HAREN NB	Lietingstraat, Peperstraat		10	
B-definitief	HERPEN	Aalstvoortsestraat, Kruisstraat, Rogstraat		18	
B-voorlopig	BERGHEM	Bergereind		22	
B-voorlopig	HERPEN	Binnenstraat, Brabantstraat		12	
B-voorlopig	MACHAREN	Meester Teunissenstraat		6	
B-voorlopig	MAREN-KESSEL	Hille Kampkes, Pastoor Roesweg		11	
B-voorlopig	MEGEN	Acaciastraat, Elzenstraat, Plataan		31	
B-voorlopig	OIJEN	Bernhardweg, Den Bogert		17	
B-voorlopig	OVERLANGEL	Asboom, Dr. Ruijsstraat, Oude Graafsestraat, Veldweg		14	
B-voorlopig	RAVENSTEIN	Hoge Graaf		21	
A/B-voorlopig	BERGHEM	Kerkstraat, Osseweg			12
A/B-voorlopig	HERPEN	Past. Bartenstraat, Siroenenhof			7
A/B-voorlopig	LITH	Hertog Janstraat, Irenestraat, Korte Herengenstraat, Zeuven Wilgenstraat			20
A/B-voorlopig	MACHAREN	Dorpstraat, Hoefstraat, Hoogstraat, Odradastraat			22
A/B-voorlopig	MEGEN	Burg. v.d. Ackerstraat, Molenstraat,			21
A/B-voorlopig	MEGEN	Houtstraat, Maasdijk			11
A/B-voorlopig	OVERLANGEL	Dr. Ruijsstraat, Kerkstraat			4
A/B-voorlopig	RAVENSTEIN	Doolhof Graafsestraat,			41
B-definitief	BERGHEM	Kerkstraat, Osseweg			8
B-definitief	HERPEN	Past. Bartenstraat, Siroenenhof			6
B-definitief	LITH	Hertog Janstraat, Irenestraat, Korte Herengenstraat, Zeven Wilgenstraat			6
B-definitief	MACHAREN	Dorpstraat, Hoefstraat, Hoogstraat, Odradastraat			1
B-definitief	MEGEN	Burg. v.d. Ackerstraat, Molenstraat			2
B-definitief	MEGEN	Houtstraat, Maasdijk			2
B-definitief	OVERLANGEL	Dr. Ruijsstraat, Kerkstraat			2
B-definitief	RAVENSTEIN	Doolhof Graafsestraat, Johan van Wiligenstraat, Prinses Irenestraat			19
B-definitief	RAVENSTEIN	Mgr. Borretlaan			18
Entree	GEFFEN	De Heegt			20
Totaal			128	162	222

Toelichting investeringsprogramma's:

- *BENG (bijna energie neutrale gebouwen)*

Het BENG programma is er opgericht om de woningkwaliteit op bijna energieneutraal te krijgen. BENG is gericht op goede isolatie van de woningschil (nieuwbouwkwaliteit), duurzame energie op te wekken en het gebruik van energie afkomstig uit fossiele brandstoffen te beperken. Dit is gericht op een EPC van ...

- *A/B-voorlopig*

Dit programma is er op gericht om de energetische kwaliteit op woningniveau naar een energie-index van minimaal 1,40 te krijgen. Het is een tussenstation richting de overheidsdoelstelling om in 2050 energieneutraal te zijn.

- *B-definitief*

Voor de B-definitief woningen is de kwaliteitsslag ook de eindsituatie (verkoop gelabeld of monument).

- *Toegankelijkheid (liften)*

Het toegankelijkheidsprogramma is vooral gericht op het verbeteren van bestaande liften met aandacht voor de nultredenopgave voor de komende jaren (senioren geschikt).

- *Zonnepanelen*

In onderzoek: Programma om vraaggestuurd zonnepanelen te plaatsen bij huurders die dat willen. Dit levert een belangrijke bijdrage aan duurzaamheidsopgave.

6. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Langer zelfstandig wonen

Het aandeel seniorenhuishoudens neemt in de komende jaren toe. Het 'langer zelfstandig wonen' vraagt om nieuwe vormen van huisvesting en begeleiding. We zien een sterke behoefte naar (kleine) betaalbare, zelfstandige, deels geclusterde wooneenheden. Tegelijkertijd constateren we een zeer beperkte verhuigeneigtheid bij deze groep. Mensen blijven zelf graag in hun vertrouwde omgeving wonen.

We vinden het belangrijk om bestaand bezit aan te passen zodat langer zelfstandig wonen daadwerkelijk mogelijk wordt. We doen dit door per gemeente voldoende nultredenwoningen beschikbaar te hebben c.q. nultredenwoningen toe te voegen. Daarnaast doen we dit door bijvoorbeeld het kosteloos aanbieden van op-plus-pakketten. Ook maken we slimme combinaties met de duurzaamheidsinvesteringen. Graag gaan we samen het gesprek aan over de omgevingscondities en/of voorzieningen die nodig zijn om dit mogelijk te maken. We willen concrete werkafspraken in de vorm van een WMO convenant maken over rollen, budgetten en procedures gericht op aanvraag en realisatie van woningaanpassingen en voorzieningen.

Wonen en zorg

Ook de extramuralisering - de uitstroom vanuit instellingen, begeleid wonen en maatschappelijke opvang - vormt een grote huisvestigingsopgave. Hieraan willen we een passende volkshuisvestelijke bijdrage kunnen leveren. Daarvoor is het van belang dat de gemeente haar (regie)rol pakt in de visievorming en afstemming/samenwerking tussen gemeente(n), woningcorporatie(s) en zorgaanbieders. Hiervoor stellen we (in 2018) samen met de gemeente een planningskader Wonen en zorg op.

Huisvesting vergunninghouders

Een dalende asielinstroom leidt tot een lagere taakstelling. Deze wordt ingevuld in de bestaande voorraad. We constateren dat er een verdere noodzaak is om het proces van huisvesting te verbreden naar inburgering, integratie, participatie en gezondheid. Voor deze thema's, die bijdragen aan een duurzame oplossing, ligt in onze opvatting een regierol bij de gemeenten.

7. Leefbaarheid en participatie

Prettig samenleven is één van de basisvoorwaarden om goed te wonen. We staan midden in de wijk; dicht bij onze huurders. En geven thuis door mensen die dat nodig hebben een steuntje in de rug te geven. Daarbij willen we iets geven, maar verwachten ook dat bewoners – binnen hun eigen mogelijkheden – zelf iets doen of een (maatschappelijke) tegenprestatie leveren.

We geven letterlijk thuis door zichtbaar aanwezig te zijn in wijken en buurten. Onze wijkconsulenten kennen de wijken en bewoners. En krijgen – steeds beter – in de vingers hoe ze kansen in de wijk (informele participatie en burgerkracht) ontdekken en met passie oppakken.

Leefbaarheid

We maken geen lange termijn plannen, maar zetten onze instrumenten probleem- en vraag gestuurd in. Daarbij borgen we een redelijke spreiding van financiële middelen over het hele werkgebied. Enkele instrumenten die we jaarlijks inzetten:

Buurtbemiddeling	Inzet van getrainde vrijwilligers bij overlastsituaties.
Laatste kans beleid	Onder voorwaarden bieden van (continuerende) huisvesting in problematische situaties gericht op het voorkomen van huisuitzettingen.
Ambulante woonbegeleiding	Inzet Verduhuis bij een multi-probleem casus door financiële en psychosociale ondersteuning te bieden om de situatie zo maximaal mogelijk te normaliseren.
Woonopvang (Stationsweg)	Bieden van een tijdelijke huisvestingssituatie met professionele begeleiding in acute woon- of samenlevingssituaties. Deze woonopvang is gesitueerd in de gemeente Boxmeer maar toegankelijk voor alle huurders uit onze woningmarktregio;

We zetten in op meer eigen regie. Door bewoners meer aan het stuur te zetten willen we hun eigenwaarde, eigenaarschap, zeggenschap en invloed vergroten. Daarbij geloven wij in burgerkracht. We bezoeken huurders in de kernen met onze buurtbus en gaan graag met hen in gesprek. In Geffen hebben we een presentatie gegeven over het thema "langer zelfstandig thuis wonen". Ook stimuleren we bewonersinitiatieven als de Nationale Burendag, waarbij ontmoetingen tussen bewoners het doel zijn.

Nieuwe combinaties in 'lange systemen'?

In Nederland hebben we op belangrijke sociaaleconomische terreinen collectieve systemen opgetrokken, met als doel de kwaliteit van leven te verbeteren. We noemen dit: lange systemen. De systemen zijn 'lang' omdat ze een heel mensenleven doorwerken. Deze collectieve regelingen, en de specifieke inhoud ervan, beïnvloedt de loop van een mensenleven.

We denken na hoe we kunnen voorkomen dat de doelgroep van sociale huurders groeit omdat we mensen gunnen dat ze meer keuzevrijheid en regiemogelijkheden krijgen in hun eigen (woon)toekomst. Als extra bron van inspiratie nodigen we uw gemeente uit voor een (of meerdere) bijeenkomst(en). Want we gaan graag samen opzoek naar nieuwe combinaties in deze lange systemen.

Huurdersparticipatie

Mooiland vindt huurdersparticipatie belangrijk. In 2017 investeerden we in het versterken van de huurdersvertegenwoordiging. Helaas is het werven van actieve leden in huurderskoepels een complexe opgave (omdat het een vrijwilligersfunctie betreft die een forse tijdsinvestering vraagt). Toch geven we niet op. En benaderen we ook andere netwerken/kanalen. We volgen twee sporen; formele en informele participatie. Via informele participatie kunnen we mogelijk nieuwe huurdersvertegenwoordigingen oprichten, of kunnen huurders – die dat ambiëren – doorgroeien naar de Koepels.

Formele participatie

De formele participatie gebeurt in de vorm van medezeggenschap van huurders die zich georganiseerd hebben in huurdersorganisaties. Formele overlegorganen daarvoor zijn:

- Centrale huurdersorganisaties: De Koepels. Koepel Grave richt zich op Noordoost Brabant, Land van Cuijk en Gennep. Koepel Mooiland Allen Samen (KMAS) richt zich op de overige gebieden waar Mooiland werkzaam is. De Koepels werken waar mogelijk samen en staan voor de belangen van al onze huurders. Zij adviseren bijvoorbeeld over het huurbeleid, het uitvoeringsprogramma onderhoud, huurvoorwaarden en de begroting.
- Lokale huurdersorganisaties: Met lokale bewonersorganisaties praten we over onze activiteiten in die gemeente. Bijvoorbeeld over sloop en vervangende nieuwbouw, over projectmatig onderhoud of over mogelijkheden om buurt of wijk aangenamer te maken. Ook zijn zij gesprekspartner bij het maken van de prestatieafspraken.
- Bewonerscommissies en huurdersorganisaties in de complexen: Daarin zitten bewoners van één of enkele straten of van een appartementencomplex. Met een bewonerscommissie overleggen we bijvoorbeeld over onderhoud en hoe we dat gaan doen. Ook overleggen we met hen over hoe we de woonomgeving en het samenleven in complexen kunnen verbeteren. Ook bij sloop en vervangende nieuwbouw overleggen we uiteraard met onze huurders. We maken met elkaar duidelijke afspraken.

Participatiefonds

Om verbeteringen in de woonomgeving mogelijk te maken heeft Koepel Grave het participatiefonds in het leven geroepen. Via dit fonds wil Koepel Grave allerlei projecten mogelijk maken, waarbij bewoners samen werken aan het plezierig wonen en samenleven. Per project kan Koepel Grave maximaal een bedrag van € 6.000 toekennen. Zo stimuleert de huurderskoepel dat bewoners een actieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woonomgeving in wijken en buurten en wordt de relatie van Koepel Grave met de huurders versterkt.

Met deze bijdrage is het bijvoorbeeld gelukt om in Grave een binnenterrein op te knappen met oude vloerdelen, zitjes en plantenbakken. Dit is nu omgetoverd in een ontmoetingsplek voor omwonenden. En in Cuijk wordt de opknap van kinderboerderij 't Ganzenbos door buurtbewoners deels mogelijk gemaakt met een bijdrage vanuit het fonds van Koepel Grave.

Informele participatie

We investeren in het versterken van informele participatie. Ons doel is dat bewoners elkaar leren (her)kennen en zich thuis voelen in de wijk. Op steeds meer momenten en/of manieren praten we met onze huurders. Bijvoorbeeld tijdens de sleuteluitgifte, een huisbezoek, een bijeenkomst of bij Jouw Buur(t)bus. We luisteren naar expliciete en impliciete wensen.

Een lezerspanel kijkt regelmatig mee met de opbouw en inhoud van onze brieven, brochures en mails. Ook hebben zij hun mening gegeven over een animatiefilmpje dat Mooiland ontwikkelde. Dit helpt ons onze communicatie nog verder te verbeteren.

Mooiland stimuleert en faciliteert burgerkrachtinitiatieven die vanuit de samenleving ontstaan. Zo werken we aan de veerkracht van de wijk en dragen we bij aan de inclusieve samenleving. Vanuit de wijkplannen (Berghem is nagenoeg afgerond, Ravenstein in voorbereiding) vertalen we bevindingen uit de wijkshouw naar leefbaarheidsprojecten. Voorbeelden daarvan zijn de herinrichting van enkele binnentuinen in Berghem ('t Reut en St. Wilibrordusstraat) en activiteiten gericht op versterking van de sociale samenhang in complexen 't Reut en Schoolstraat.

Klussenteam: Samenwerking Mooiland en stichting actief

Sinds 1 oktober 2017 heeft Mooiland een overeenkomst met stichting Actief om een klussenteam in te zetten in Noordoost-Brabant en Gennep. Stichting Actief creëert werkervaringsplaatsen voor mensen met een meer dan gemiddelde afstand tot de reguliere arbeidsmarkt. Ze werken nauw samen met uiteenlopende partijen en ondernemers in het Land van Cuijk om deze mensen de kans te bieden door te stromen naar regulier werk.

Het klussenteam bestaat uit drie personen en de werkzaamheden zijn divers. Ze gaan aan het werk om een brandgang op te schonen, maar komen ook bij bewoners thuis voor klusjes in huis of het opknappen van een tuin. De klussen voor individuele huurders zetten we vooral in wanneer de huurder geen sociaal netwerk heeft of wanneer er sprake is van medische of psychische problemen waardoor hij/zij hulp nodig heeft. Voor de wijkconsulenten kan dit een mogelijkheid zijn om op een laagdrempelige manier in contact te komen met mensen die hulp nodig hebben; en zo eventueel te begeleiden naar hulpverlening.

Wijkplannen

Mooiland brengt met wijkplannen de huidige en gewenste situatie van een kern of wijk in beeld. Zo'n wijkplan hebben we in de volgende wijken/kernen al gemaakt (of maken we in 2018): Luneven en Bakelgeert-Noord (Boxmeer), Berghem en Ravenstein (Oss), Gennep-Zuid (Gennep), Nuland (Den Bosch), Schaijk (Landerd), Sint Anthonis (Sint Anthonis) en Sint Hubert (Mill & Sint Hubert). In 2019 maken we een wijkplan voor Padbroek (Cuijk) en Lith (Oss).

Wanneer u signalen heeft om een wijk prioriteit te geven, horen wij dit graag tijdens de verdere uitwerking van de prestatieafspraken. Het wijkplan resulteert in een korte termijn actie- of uitvoeringsplan. We evalueren periodiek en stellen bij op basis van actuele ontwikkelingen. Een wijkplan levert daarmee mogelijk ook input op voor activiteitenoverzichten, prestatieafspraken en uiteraard nieuwe volkshuisvestelijke inspanningen en resultaten.

8. Financiële situatie Mooiland

Als laatste geven we de financiële situatie van Mooiland weer. Dit is een verplicht onderdeel vanuit de woningwet. U kunt onze toelichting ook terug lezen in ons jaarverslag.

Mooiland beschikt over een financieel gezonde positie en heeft voor nu en de voorzienbare toekomst voldoende investeringscapaciteit om de benodigde bijdragen aan de lokale volkshuisvestelijke opgave te leveren. We blijven wel bij iedere investering een goede afweging maken of deze doelmatig is en past binnen het werkterrein waar wij als woningcorporatie aan zijn gebonden. Zo zorgen we ervoor dat we niet alleen nu goede en betaalbare huisvesting kunnen bieden aan onze doelgroep, maar ook in de (verre) toekomst.

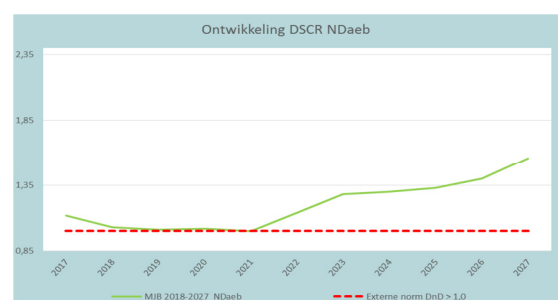
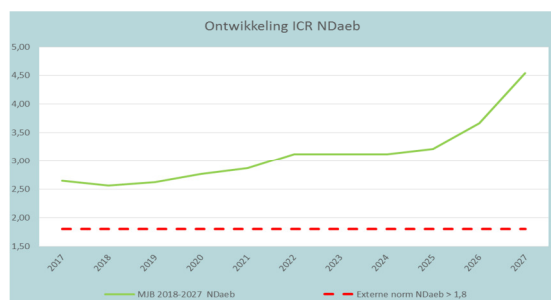
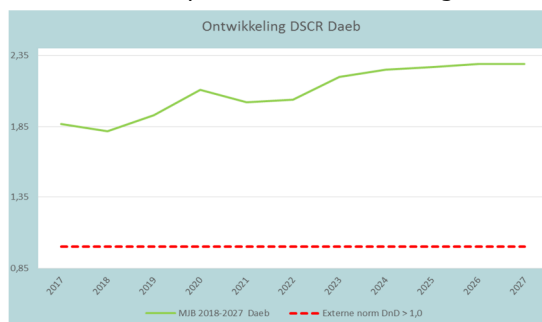
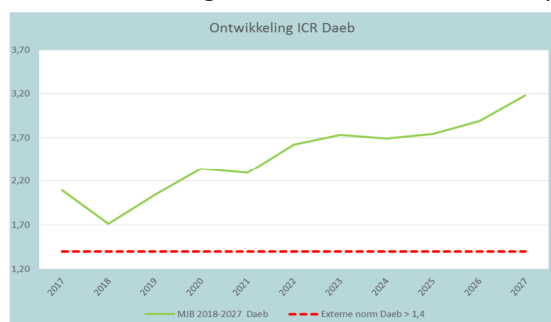
Verantwoord financieel beheer en beleid is met het oog op de financiële continuïteit van Mooiland van groot belang. Naast onze interne controle- en risicoprocedures op het gebied van financiën, vormen ook externe onafhankelijke toezichthouders een oordeel over het gevoerde (financiële) beleid en de prognoses die Mooiland maakt. Naast de accountant oefent enerzijds de toezichthouder van de corporatiesector – de Autoriteit woningcorporaties – dit toezicht uit. Anderzijds geeft ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als financier van geborgde leningen een oordeel over de continuïteit van Mooiland.

De toezichthouders werken met een toetsingskader ter beoordeling van de financiële continuïteit van iedere woningcorporatie. Een financieel gezonde huishouding wordt beoordeeld aan de hand van diverse financiële ratio's waarvan liquiditeit, rentedekkingsgraad, solvabiliteit en loan to value de belangrijkste zijn. De verwachte ontwikkeling van deze ratio's wordt hieronder toegelicht. We voldoen op al deze vlakken aan de normen van onze externe toezichthouders en ook aan onze strengere interne normen. Het monitoren van de ontwikkeling van onze financiële positie is een continu proces.

Financieel risico: Kasstroomontwikkeling

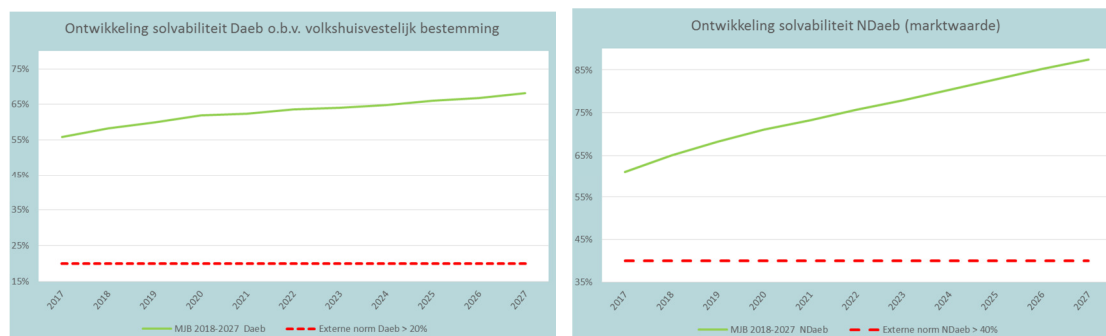
Een kasstroomoverzicht maakt inzichtelijk of Mooiland de komende jaren voldoende inkomsten heeft om aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Twee kasstroomkengetallen zijn in het financiële toezicht vooral van belang. Het gaat dan om de 'interest coverage ratio' (ICR) en de 'debt service coverage ratio' (DSCR). Vanaf dit jaar worden de ratio's afzonderlijk voor de DAEB- en niet-DAEB-tak van Mooiland weergegeven.

De ICR geeft de rentedekkingsgraad van Mooiland aan. Er wordt getoetst of Mooiland vanuit de beschikbare operationele kasstromen de rente op leningen kan betalen. Bij de DSCR wordt in deze berekening naast de rente ook een veronderstelde jaarlijkse aflossing meegenomen. De onderstaande grafieken laten de ontwikkeling van zowel ICR als DSCR zien voor de periode van eind 2017 tot en met eind 2027. Zowel voor de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak geldt dat er wordt voldaan aan de gestelde normen en dat er sprake is van een positieve ontwikkeling.

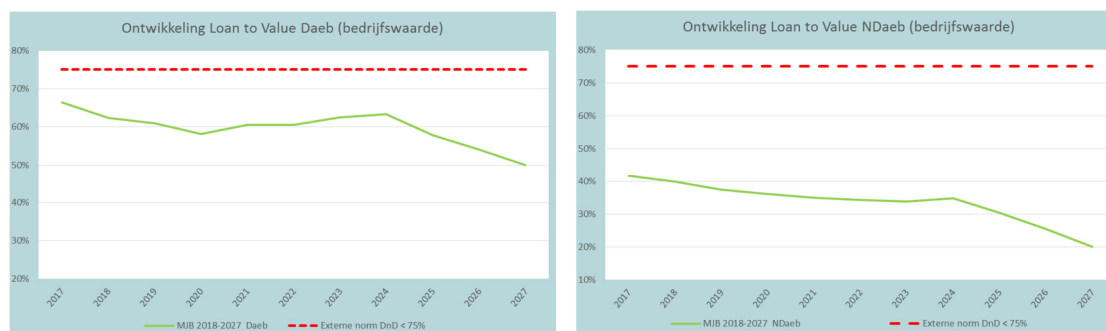


Financieel risico: Vermogen

Naast de kasstroomkengetallen beoordelen de toezichthouders ook de vermogenspositie van Mooiland. De twee belangrijkste ratio's op dit vlak zijn de solvabiliteit en de 'loan to value' (LTV). De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen van Mooiland weer. Deze verhouding moet voor de DAEB-tak minimaal 20% zijn (op basis van marktwaarde in verhuurde staat met volkshuisvestelijke bestemming) en voor de niet-DAEB-tak minimaal 40% (op basis van de marktwaarde in verhuurde staat). Mooiland zit daar ruim boven.



De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen het totaal aan schulden aan kredietinstellingen en de bedrijfswaarde van de activa in exploitatie van Mooiland. Deze verhouding mag niet boven de 75% uit stijgen. Mooiland voldoet op dit vlak ruimschoots aan de gestelde (minimum)eisen van de toezichthouders voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak.



Financieel risico: Onderpand

Een gezonde verhouding tussen de waarde van het vastgoed en de leningen is een belangrijk onderdeel van de beoordeling. Het WSW kijkt naast de Loan to Value ook naar de verhouding tussen de waarde van het onderpand dat bij het WSW is ingezet en het restant aan schulden van door het WSW geborgde leningen. Deze verhouding, de zogenaamde dekkingsratio, mag niet hoger zijn dan 70%. In onderstaande grafiek is duidelijk zichtbaar dat Mooiland ruimschoots voldoet aan deze norm voor zowel DAEB- als niet-DAEB-tak.

