

Activiteitenoverzicht 2021

Gemeente Oss

Inhoud

Inleiding	2
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	3
Nieuwbouw en aankoop	7
Verkoop en liberalisatie	8
Kwaliteit en duurzaamheid	9
Huisvesting bijzondere doelgroepen	12
Leefbaarheid en participatie	13
Financiële paragraaf	15

Inleiding

Voor u ligt ons activiteitenoverzicht. Dit is ons bod op uw woonvisie zoals bedoeld in de Woningwet.

Hierin geven we kort weer wat onze ambities zijn en welke activiteiten we ondernemen om deze ambities te realiseren.

Om te beginnen wil ik graag stilstaan bij de corona-situatie die voor ieder van ons bekend is. Mooiland heeft hier gelukkig goed op in kunnen spelen. Onze collega's werken vanaf half maart zoveel mogelijk thuis en onze werkzaamheden in de woningen zijn aangepast op de 1,5 meter richtlijn. Daar waar we in de 1^e maand een terugloop zagen in bijvoorbeeld het aantal verhuizingen en het aantal reparatieverzoeken, is dit inmiddels weer naar het reguliere niveau hersteld. Voor huurders met betalingsproblemen zijn wij er ook. Met hen maken wij maatwerkafspraken. Tot nu toe valt het aantal aanvragen daarvoor mee. Ook proberen we onze onderhouds- en verduurzamingsprojecten zoveel mogelijk door te laten lopen. Uiteraard hebben ook wij onze bedrijfsprocessen afgestemd op de richtlijnen van het RIVM. De gezondheid van onze medewerkers, bewoners en relaties staat namelijk op de eerste plek.

Voor ons blijft 'thuis geven als volwaardige corporatie' centraal staan. Daarbij vraag ik in het bijzonder aandacht voor:

- ▶ **Betaalbaarheid:** met meerdere ingrepen leveren we een serieuze bijdrage aan de betaalbaarheid van onze woningvoorraad. Draagt uw gemeente ook bij aan betaalbaarheid? Bijvoorbeeld via regelingen, gemeentelijke belastingen, armoedebelid of aanpak van woonfraude?
- ▶ **Beschikbaarheid:** in uw gemeente hebben we een uitbreidingsambitie voor de kernen Ravenstein, Herpen, Geffen, Lith, Megen en stad Oss. Daar werken we samen. Voorbeelden zijn de plannen voor het Klooster in Ravenstein en centrum Berghem (Bergse Veld). Een sociale kavelprijs blijft essentieel voor ons om een ontwikkeling haalbaar te maken.
- ▶ **Duurzaamheid:** wij hebben een forse aanpak gepland in het energiezuinig maken van de woningen en de transformatie naar een duurzame woonomgeving. Voor de volgende stap, om tot bijna energie neutrale woningen te komen en het toevoegen van duurzame warmtebronnen op termijn, hebben we warmtevisies nodig. In de bijlage leest u onze visie op dit thema. Wij willen intensief met u samenwerken om tot een gemeenschappelijke richtinggevende Warmtevisie voor buurten en wijken te komen.
- ▶ **Huisvesting bijzondere Doelgroepen:** ouderen blijven langer thuis wonen. Hierbij is niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving, ontmoetingen, ondersteuning en de sociale contacten van belang. Heeft u de lokale woon(zorg)opgave al in beeld gebracht? En deze vertaalt naar een uitvoeringsprogramma? We zien de instroom van kwetsbare huurders toenemen. Met leefbaarheidsproblemen tot gevolg. Oplossen lukt alleen samen! Zo gaan wij o.a. toewijzingsinstrumenten inzetten om verdere concentratie in bepaalde wijken te voorkomen. Helpt u mee door te zorgen voor voldoende budget voor en goede ondersteuning van zorgvragers?

Ik nodig u van harte uit om met ons in gesprek te blijven over onze prestatieafspraken. Graag geven we samen invulling aan de uitvoeringsagenda 2021.

Anne Wilbers, bestuurder

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onze ambities

- ▶ We houden minimaal 80% van ons woningaanbod beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag
- ▶ We verhogen de huur volgens het wettelijke kader van de huursombenadering. We matigen de huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 43.574. Huishoudens met een inkomen vanaf € 43.575 krijgen de maximale huurverhoging.
- ▶ We leveren maatwerk om woningen betaalbaar te houden en te voorzien in kwalitatieve woonbehoeften
- ▶ We voeren een actief beleid om huurachterstanden te voorkomen
- ▶ We bieden voldoende betaalbare woningen

We houden minimaal 80% van ons woningaanbod beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag

Hieronder ziet u dat we in Oss, met 81%, voldoen aan deze doelstelling.

Huurprijs en betaalbaarheid van 2518 huurwoningen (peildatum 31-12-2019)			
Gemiddelde huurprijs (actuele huur)	€ 568,06		
Categorieën passendheidstoets (Subsidiabele huur):	Actuele huur	Streefhuur	Streefhuur in NOB + Gennep
t/m 424,44	7%	5%	9%
424,45 t/m 607,46	69%	62%	62%
607,47 t/m 651,03	11%	14%	14%
651,04 t/m 720,42	10%	18%	14%
>720,43	3%	3%	3%

* 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).

We verhogen de huur volgens het wettelijke kader van de huursombenadering. We matigen de huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 43.574. Huishoudens met een inkomen vanaf € 43.575 krijgen de maximale huurverhoging.

Het doel van deze huursombenadering is een eerlijkere prijs-kwaliteitverhouding. Door het toepassen van verschillende huurverhogingspercentages, verkleinen we het verschil tussen de actuele huur en de streefhuur.

Mensen met een inkomen vanaf € 43.575 krijgen de maximaal toegestane huurverhoging van 6,6% in 2020. 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 € 43.574). Opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten we in voor investeringen in uw gemeente.

De huurprijs per 1 juli 2020 is afhankelijk van hoeveel uw huidige netto huur verschilt van de streefhuur

A Is uw huidige netto huur gelijk aan de streefhuur?

- ▶ Dan houden we uw huurprijs gelijk en krijgt u per 1 juli 2020 géén huurverhoging.

B Is uw huidige netto huur lager dan de streefhuur?

- ▶ Dan verhogen we uw huur per 1 juli 2020. Hoe groter het verschil tussen uw huidige netto huur en de streefhuur, hoe hoger de huurverhoging per 1 juli 2020.

In onderstaande figuur ziet u hoe situatie A en B eruit kunnen zien:



Ieder jaar stemmen wij onze huurverhoging af met de Huurders Alliantie Mooiland. De gemiddelde huurverhoging van onze totale woningportefeuille was 2,74% in 2020. In Noordoost Brabant en Genneep was dit 2,9%. Voor uw gemeente leidt dit tot onderstaande percentages:

Huurverhoging 2020 Oss	Aantal	Percentage huurverhoging
Huur = streefhuur (verschil is 0)	74	0,00
Verschil netto huur en streefhuur € 0 tot € 10	109	1,46
Verschil netto huur en streefhuur € 10 tot € 25	748	2,18
Verschil netto huur en streefhuur € 25 tot € 50	261	3,19
Verschil netto huur en streefhuur € 50 tot € 100	587	3,70
Verschil netto huur en streefhuur € 100 tot € 150	394	5,00
Verschil netto huur en streefhuur > € 150	143	5,00
Gemiddeld percentage (exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging)	2316	3,23
Niet-DAEB-huurverhoging	49	3,45
Inkomensafhankelijke huurverhoging	273	6,60

Gemiddeld huurverhogingspercentage per kern (exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging)	Aantal	Gemiddeld percentage
Berghem	634	3,19
Deurssen-Dennenburg	14	2,64
Geffen	283	3,29
Haren NB	43	3,48
Herpen	281	3,40
Lith	209	3,07
Lithoijen	26	3,40
Macharen	59	3,76
Maren-Kessel	64	2,84
Megen	145	3,46
Oijen	67	3,24
Oss	84	2,50
Overlangel	20	2,88
Ravenstein	387	3,23
Totaal	2316	3,23

We leveren maatwerk om woningen betaalbaar te houden en te voorzien in kwalitatieve woonbehoeften

We zetten ook klantgericht maatwerk in. Hiervoor hebben we praktische kaders en instrumenten ontwikkeld om maatwerk te kunnen leveren. Bijvoorbeeld:

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

We voeren een actief beleid om huurachterstanden te voorkomen

Het reduceren van huurachterstanden blijft voor ons een continu punt van aandacht. We doen dit in een zo vroeg mogelijk stadium. Ons actieve beleid zorgt ervoor dat we een laag percentage aan huurachterstand hebben.

Huurachterstand in 2019	Percentage van de totale huursom
Oss	1,39%
Noordoost Brabant en Gennep	0,83%

We bieden voldoende betaalbare woningen

Elk jaar monitoren we de ontwikkeling van de vraagdruk. Binnen de gemeente Oss zien we grote verschillen in vraagdruk. Zo is de vraagdruk in Berghem, Geffen en Ravenstein relatief hoog en in Haren juist relatief laag. In de andere kernen is de vraagdruk gemiddeld. In Lithoijen en Macharen waren te weinig verhuringen om een betrouwbare marktindex te berekenen. In het kerngebied van Mooiland zien we dat de meeste vraagdruk zich voordoet in de grotere kernen en vooral in de grotere kernen vlakbij de A50 en A59. Daarnaast monitoren we ook hoe lang woningzoekenden écht op zoek zijn naar een woning. Want de inschrijftijd verschilt met de daadwerkelijke zoektijd.

De huurder, die op basis van loting een huurwoning kreeg in Noordoost Brabant en Gennepe, stond gemiddeld slechts 2,3 jaar ingeschreven. De huurder die op basis van zijn inschrijfduur een huurwoning kreeg, stond gemiddeld 8,4 jaar ingeschreven. Mooiland geeft woningzoekenden die snel willen/moeten verhuizen, maar een korte inschrijfduur hebben, de kans om te kunnen verhuizen naar een (andere) sociale huurwoning door 20% van haar huurwoningen in Noordoost Brabant en Gennepe te verloten. Zonder deze verloting zou deze groep woningzoekenden geen kans maken op een sociale huurwoning totdat ze gemiddeld 8,4 jaar ingeschreven staan. In de bijlage treft u onze uitgebreide monitor aan.

	Marktindex	Zoektijd aanbod	Zoektijd loting	Inschrijftijd aanbod	Inschrijftijd loting
Oss	27,4	11 maanden	12 maanden	7,7 jaar	3,1 jaar
Noordoost Brabant en Gennepe (excl. Den Bosch)	25,3	11 maanden	13 maanden	8,4 jaar	2,3 jaar

Regio 's-Hertogenbosch	42,1	34 maanden	18 maanden	8,7 jaar	2,0 jaar
Zuidwest Brabant		14 maanden	10 maanden		

* Marktindex: Aantal reacties (reactiegraad)/ acceptatie woningzoekende (positienummer). Als de marktindex <3 is, spreken we nauwelijks van vraagdruk. Als een marktindex >30, dan is de vraagdruk hoog.

** Zoektijd: Periode tussen eerste reactie en tekenen huurcontract

We bieden een aantal woningen met voorrang aan. Daarnaast zetten we andere maatregelen in om de doorstroming te bevorderen. We monitoren de effecten hiervan en sturen, waar nodig, bij.

Vorrang-label	Tot 23 jaar	60+	Seniorenplus*
Oss	58	278	20
Noordoost Brabant en Gennepe	487	1.960	414

* Seniorenplus label: Voorrang voor woningzoekende met indicatie VPT (Volledig Pakket Thuis)

We sturen op voldoende betaalbare woningen nu, maar ook in de toekomst. Daarom kijken we naast vraagdrucijfers ook naar de bevolkingsprognoses op de langere termijn, zodat we weten wat er in de toekomst nodig is. Deze prognose, gebaseerd op Socrates 2019, kent een groot voorbehoud omdat deze uitgaat van een substantiële toevoeging van woningen met een geliberaliseerde huur en goedkope koopwoningen. Ondanks de lagere prognosecijfers, die wij graag ambtelijk nog met u bespreken, zien wij in uw gemeente nog een uitbreidingsbehoefte. In het volgende hoofdstuk leest u hoe we deze opgave samen met u willen invullen.

Nieuwbouw en aankoop

Onze ambities

- ▶ We willen nieuwe woningen realiseren in de clusters Ravenstein, Herpen, Geffen, Lith, Megen en stad Oss.
- ▶ We realiseren 18 appartementen in het voormalige Klooster JMJ in Ravenstein
- ▶ We realiseren 15 appartementen in plan De Hoeve in centrum Lith
- ▶ We participeren in het project Bergsche Veld in Berghem waarbinnen ongeveer 12 appartementen gerealiseerd worden
- ▶ We participeren in het project Hooghuis (voormalige Mavo) waarbinnen ongeveer 12 grondgebonden woningen gerealiseerd worden
- ▶ Mooiland wil participeren in nieuwe uitbreidingslocaties
- ▶ We bouwen vooral nultredenwoningen

We willen nieuwe woningen realiseren in de clusters Ravenstein, Herpen, Geffen, Lith, Megen en stad Oss

In 2019 hebben we samen met de gemeente Oss de behoefte in de kernen in beeld gebracht. Daarnaast hebben we potentiële in- en/of uitbreidingslocaties in beeld gebracht. We spannen ons in om onze ambities te bereiken. Een sociale kavelprijs blijft essentieel voor ons om een ontwikkeling haalbaar te maken.

We realiseren 18 appartementen in het voormalige Klooster JMJ in Ravenstein

Lang geleden verwierf Mooiland het karakteristieke klooster in Ravenstein met het doel er sociale huurwoningen te realiseren. Financieel bleek dit niet haalbaar en is er lange tijd getracht het klooster te verkopen aan een andere ontwikkelende partij. In 2019 zijn we gestart met een hernieuwde poging tot herontwikkeling. Met succes. Na de zomervakantie 2020 starten we met de bouw.

Mooiland wil participeren in nieuwe uitbreidingslocaties

Mooiland is van oudsher actief in de kernen van Oss en Berghem. Vanuit portefeuillestrategie en bestedingsmogelijkheden wil Mooiland ook graag posities in Oss-stad en de uitbreidingsgebieden. Met BrabantWonen is overeengekomen hier naar rato van woningbezit een bijdrage in te leveren. Wij gaan graag in gesprek met gemeente en BrabantWonen om tot een bouwprogrammering te komen.

We bouwen bij voorkeur nultredenwoningen

Dit mogen grondgebonden woningen of appartementen zijn. Hiermee sluit ons woningaanbod beter aan op de aankomende vergrijzing van de bevolking.

Verkoop en liberalisatie

Onze ambities

- ▶ We stoppen tijdelijk met de verkoop van huurwoningen
- ▶ We hebben onze verkoopvijver opnieuw vastgesteld

We stoppen tijdelijk met de verkoop van huurwoningen

Dit doen we al een aantal jaren om de huidige vraagdruk op te vangen. Op termijn hervatten we de verkoop van individuele woningen die niet bij onze gewenste woningvoorraad passen. Het tempo waarmee we woningen verkopen blijft zeer beperkt; we willen onze woningvoorraad op peil houden. In zeer uitzonderlijke gevallen, kan het toch voorkomen dat we een woning, die écht niet past bij onze woningvoorraad, willen verkopen. Dit overleggen we dan met u.

We hebben onze verkoopvijver opnieuw vastgesteld

Dit hebben we gedaan om de aansluiting tussen de huidige woningvoorraad en de gewenste woningvoorraad te verbeteren. De oude verkoopvijver was vooral gericht op het verkopen van "versnipperde" eengezinswoningen. Wij beoordeelden de potentieel te verkopen woningen op eigenschappen zoals bouwjaar, woninggrootte, streefhuur, niet-nultreden en vrijstaand. We verminderden het totale aantal woningen in de verkoopvijver van 1635 woningen naar 636 woningen.

Voor uw gemeente levert dit het volgende beeld op:

Aantal woningen verkoopvijver 2017	+	-	saldo	Aantal woningen verkoopvijver 2020
232	35	120	-85	147

Nieuwe verkoopvijver (gespecificeerd naar kernen en/of postcodeniveau)

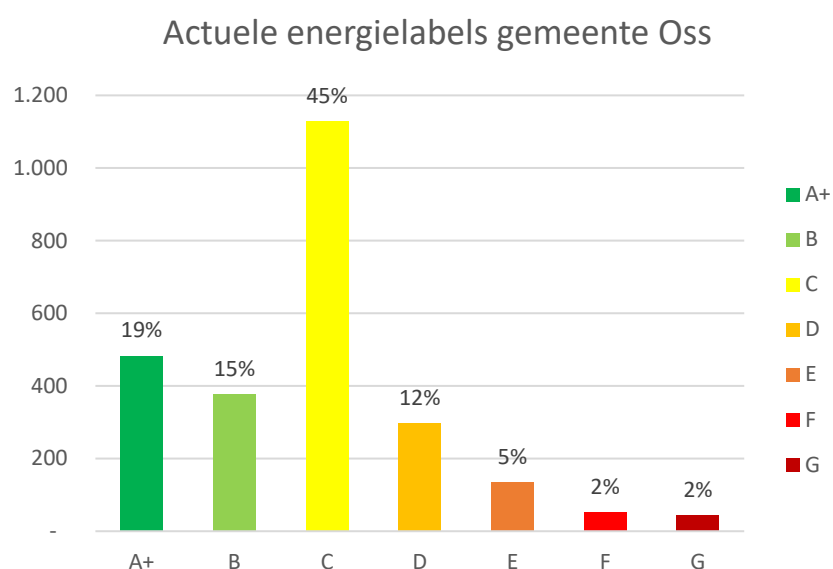
Kern	Aantal woningen verkoopvijver	Postcode
Berghem	16	5351
Geffen	16	5386
Haren NB	2	5368
Herpen	7	5373
Lith	26	5397
Lithoijen	6	5396
Macharen	3	5367
Maren-Kessel	3	5398
Megen	12	5366
Oijen	10	5394
Overlangel	2	5357
Ravenstein	43	5371
Teefelen	1	5395
Totaal	147	

Kwaliteit en duurzaamheid

Onze ambities

- ▶ Onze verduurzamingsopgave: Gemiddeld label A in 2030
- ▶ We kiezen ervoor om aan te sluiten bij het natuurlijke moment van onderhoud
- ▶ We sturen op verbetering van 'slechte labels' en een reductie van CO₂-uitstoot via een mix van onderhoud- en investeringsprogramma's
- ▶ We stellen de huurder centraal bij woningverbeteringen

Onze verduurzamingsopgave: Gemiddeld label A in 2030



We kiezen ervoor om aan te sluiten bij het natuurlijke moment van onderhoud

Mooiland heeft een ambitieus programma op het gebied van projectmatig onderhoud. We doorlopen daarbij zorgvuldig een klantproces om onze huurders nadrukkelijk te betrekken en goed te informeren. We merken in de praktijk, dat om uiteenlopende redenen, projecten een langere doorlooptijd kennen dan gepland. Hieronder leest u onze geactualiseerde prognose. Uiteraard hebben in de afgelopen maanden ook de zorgvuldigheidsmaatregelen in het kader van de corona-crisis consequenties gehad voor de uitvoering. Veiligheid voor onze huurders, medewerkers en uitvoerende partners staan daarbij uiteraard voorop.

Voor 2020 in het kernwerkgebied selecteerden we 406 woningen waar we zonnepanelen aanbrengen (na instemming huurder). Eerst regelen we contractueel het beheer en onderhoud. Dit betekent dat de uitvoering van het programma 2020 nog doorloopt in 2021. Voor 2021 selecteren we 500 nieuwe adressen. Op dit moment is de verdeling over de verschillende gemeenten nog niet vastgesteld. Wij informeren u hierover in een later stadium.

Kern (project)	Programma	Straat (cluster)	Aantal woningen	Uitvoering streefjaar		
				2020	2021	2022
Berghem (322)	Basisrenovatie	Kerstraat, Osseweg (3006)	23			X
Berghem (370)	Basisrenovatie light	Kloosterstraat (3018)	12		X	X
	Basisrenovatie light	Gaffel, Ploeg, Riek (3022)	45		X	X
Berghem (301)	Basisrenovatie	Bergereind (3017)	22	X		
Berghem (327)	Basisrenovatie	Binnenstraat e.o. (3009)	75		X	X
Berghem	Zonnepanelen	Het Reut (3020)	24	X	X	
Berghem	Zonnepanelen	Perzikkruid (3026)	12	X	X	
Geffen (371)	Basisrenovatie light	Essenstraat e.o. (3167)	44		X	X
Geffen (311)	Basisrenovatie	De Heegt (3168)	20	X	X	
Herpen / Overlangel (315)	Basisrenovatie	Pastoor Bartenstraat e.o. (3311)	13	X	X	
	Basisrenovatie	Dr. Ruijsstraat- Kerkstraat (3467)	6	X	X	
Herpen (326)	Basisrenovatie	Aldesteijnstraat e.o. (3305)	58		X	
Herpen	Zonnepanelen	Waterstraat e.o. (3314)	31	X	X	
Lith (319)	Basisrenovatie	Hertog Janstraat e.o. (3333)	26		X	X
Lithoijen	Zonnepanelen	Margrietstraat e.o. (3344)	12	X	X	
Maren-Kessel	Zonnepanelen	Groenstraat (4355)	8	X	X	
Ravenstein / Megen (303)	Basisrenovatie	Acaciastraat e.o. (3367)	31	X		
	Basisrenovatie	Hoge Graaf (3464)	21	X		
Megen (328)	Basisrenovatie	Houtstraat e.o. (3359)	13	X	X	
	Basisrenovatie	Molenstraat e.o. (3361)	23	X	X	
Megen	Zonnepanelen	Molenhofweg e.o. (3364)	12	X	X	
Megen	Zonnepanelen	Engstraat e.o. (3362)	12	X	X	
Overlangel	Zonnepanelen	De Jas (4454)	4	X	X	
Ravenstein (329)	Basisrenovatie	Doolhof e.o. (3455)	60	X	X	
	Basisrenovatie	Mgr. Borretlaan (3463)	18	X	X	
Ravenstein	Basisrenovatie light	Kromland – Weegkamp (3466)	28			X>
Haren NB Maren-Kessel Oijen Macharen (300)	Basisrenovatie	Lietingstraat e.o. (3260)	10	X		
	Basisrenovatie	Pastoor Roesweg (3356)	11	X		
	Basisrenovatie	Den Bogert e.o.(3445)	17	X		
	Basisrenovatie	Meester Teunissenstraat (3353)	6	X		
Totaal			697			
Verwachte investering				€ 28.453.509		

*Toelichting investeringsprogramma's:

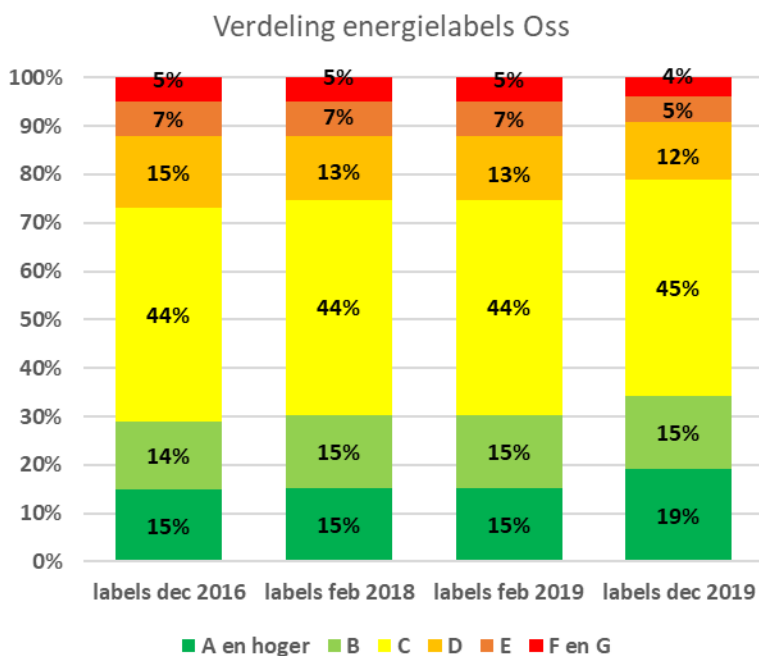
Basisrenovatie: Isoleren, ventileren, cv-installatie op orde en zonnepanelen aanbrengen

Basisrenovatie light: Zonnepanelen aanbrengen en – waar nodig – isoleren, ventileren en cv-installatie op orde

Zonnepanelen: Zonnepanelen aanbrengen

We sturen op verbetering van 'slechte labels' en reductie van CO2-uitstoot via een mix van onderhoud- en investeringsprogramma's

Hieronder ziet u de resultaten van de labelverbetering in onze programma's vanaf 2016.



We stellen de huurder centraal bij woningverbeteringen

Ook bij woningverbeteringen geven wij thuis. We werkten hard aan de verbetering van onze dienstverlening. Met als gevolg meer deelname en hogere klanttevredenheid. In 2021 willen we aansluiten bij het Sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. In dit akkoord is een vergoedingentabel opgenomen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Onze ambities

- ▶ We huisvesten vergunninghouders met voorrang
- ▶ We bieden hulp om langer zelfstandig thuis te wonen
- ▶ We bieden huisvesting aan mensen die behoefte hebben aan wonen en zorg
- ▶ We bieden huisvesting aan mensen met bijzondere zorgvragen (beschermd, beschut en begeleid wonen)

We huisvesten vergunninghouders met voorrang

Het lukt om de taakstelling te realiseren in ons reguliere woningbezit.

We bieden hulp om langer zelfstandig thuis te wonen

Hiervoor zetten we onze gratis 'Oppluspakket' in; een ruime keus aan aanpassingen in de woning. Ook zorgen we voor (meer) nultredenwoningen die geschikt zijn voor senioren

We bieden huisvesting aan mensen die behoefte hebben aan wonen en zorg

We zien ook een toekomstige behoefte aan wonen met zorg in het (middel)dure huur- en koopsegment. Invulling geven aan vastgoed voor intramurale zorg, zien we niet als onze primaire taak.

We bieden huisvesting aan mensen met bijzondere zorgvragen

Veelal wonen zij met de benodigde zorg in onze reguliere woningen. In sommige gevallen geven we voorrang bij het vinden van een woning. Bijvoorbeeld aan cliënten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Daarbij is voldoende begeleidingscapaciteit van essentieel belang.

Leefbaarheid en participatie

Onze ambities

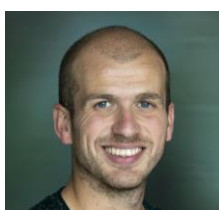
- ▶ We staan midden in de wijk; dicht bij onze huurders
- ▶ We zetten onze instrumenten probleem- en vraag gestuurd in
- ▶ We vinden huurdersparticipatie belangrijk

We staan midden in de wijk; dicht bij onze huurders

We geven letterlijk thuis door zichtbaar aanwezig te zijn in wijken en buurten. Onze wijkconsulenten, Job en Inge, kennen de wijken en bewoners. Zij zijn het vaste aanspreekpunt voor huurders in de wijk en doen ook de sleuteluitgifte aan nieuwe huurders. Daarnaast werken we – voor het dagelijks onderhoud aan onze woningen – met een vast team aan technisch beheerders, Richard, Morgan, Joost en vakmannen: Danny, Jan en John. Op die manier werken we aan de duurzame relatie met onze huurders.



Inge



Job



Richard



Morgan



Joost

Maatschappelijk vastgoed, zoals een gemeenschappelijke ruimte, zetten we in om activiteiten te ondersteuning die de leefbaarheid verbeteren en/of vereenzaming tegengaan.

We zetten onze instrumenten probleem- en vraag gestuurd in

We borgen een redelijke spreiding van financiële middelen over ons hele werkgebied. Enkele instrumenten die we jaarlijks inzetten:

Laatste kans beleid	Onder voorwaarden bieden van (continuering) huisvesting in problematische situaties gericht op het voorkomen van huisuitzettingen.
Ambulante woonbegeleiding	Inzet Verdihuis 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;
Klussenteam	Drie personen die diverse werkzaamheden uitvoeren. Ook voor individuele huurders wanneer de huurder geen sociaal netwerk heeft of wanneer er sprake is van medische of psychische problemen waardoor hij/zij hulp nodig heeft.
Burgerinitiatieven	Stimuleren en faciliteren van initiatieven die vanuit de samenleving ontstaan.

We vinden huurdersparticipatie belangrijk

Daarin volgen we twee sporen; formele en informele participatie. Formele participatie gebeurt in de vorm van medezeggenschap, georganiseerd in huurdersorganisaties. Daarnaast investeren we 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. Ook organiseren we themabijeenkomsten om de mening van onze huurders op te halen.

Financiële paragraaf

Onze randvoorwaarde:

- We maken in het kader van de financiering van onze investeringen gebruik van de borgingsfaciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

We maken in het kader van de financiering van onze investeringen gebruik van de borgingsfaciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De zekerheidsstructuur van het WSW leidt ertoe dat corporaties hun activiteiten kunnen financieren tegen een lager rentepercentage. Eén van die vangnetten c.q. buffers van het stelsel is de achtervangpositie die het Rijk en de gemeenten innemen. Om blijvend te kunnen investeren in uw gemeente is het noodzakelijk dat de achtervangovereenkomst die uw gemeente heeft afgesloten met het WSW blijft bestaan. In het kader vanerschikking van onze leningenportefeuille, als gevolg van complexmatige verkopen buiten onze (kern)werkgebied, kan het noodzakelijk zijn dat wij u vragen medewerking te verlenen aan het "omhangen" van bestaande achtervangposities in de gemeente waar wij ons bezit verkopen naar uw gemeente. Dit vindt altijd in overleg plaats.

Jaarcijfers van Mooiland in 2019

Positief resultaat, waardestijging van het vastgoed, financieel gezonde huishouding

