

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: Stevens, Mimi
Telefoonnummer: 829

Voorstelnr. 1820
Barneveld, 2 december 2021
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Activiteitenoverzicht 2022 woningcorporatie Mooiland**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de voorgenomen activiteiten van Mooiland in 2022 in gemeente Barneveld.
2. Het activiteitenoverzicht ter kennisneming aan de raad aan te bieden (rubriek B).

1. Inleiding

Mooiland is als toegelaten instelling landelijk actief. Hun kernwerkgebied betreft Noordoost-Brabant (incl. Gennep). Daar staan de meeste van hun sociale huurwoningen. In de afgelopen jaren is deze corporatie al bezig geweest met verkoop van delen van hun bezit aan collega woningcorporaties in overige delen van Nederland. Ook in de regio Apeldoorn-Ede-Barneveld-Arnhem heeft Mooiland bezit. Aanvankelijk was het idee om ook hier de huurwoningen binnen enkele jaren te verkopen, maar Mooiland heeft haar strategie hierop aangepast en blijft in deze regio wat langer werkzaam. Uitbreiding van de huurwoningvoorraad buiten het kernwerkgebied is echter vanuit het Ministerie van BZK niet toegestaan. Dit betekent dat in de gemeente Barneveld het aantal van 133 (voornamelijk) sociale huurwoningen niet verder zal toenemen. De verhuur van de sociale huurwoningen verloopt via Huiswaarts.nu.

In 2017 heeft de gemeente Barneveld een aantal prestatieafspraken met Mooiland gemaakt voor de periode 2018-2022 (zie bijlage 2). Deze waren wat algemeen van aard (zoals ook in veel andere gemeenten die niet tot het kernwerkgebied van Mooiland hoorden), dit ook tegen de achtergrond van het verdwijnen van deze organisatie uit onze gemeente.

Nu Mooiland aangeeft wat langer in onze gemeente actief te willen blijven, hebben we over en weer afgesproken om volgende jaar opnieuw afspraken te maken voor de periode 2023 t/m 2026.

Een aantal onderwerpen komen daarbij, lezende het activiteitenoverzicht en de kenmerken van hun complexen in de gemeente Barneveld, direct naar boven:

- De verduurzaming van hun bezit. Mooiland heeft zelf de ambitie om in 2030 generiek op label A te zitten, hetgeen in Barneveld nog wel een opgave is. Het bezit kent nu nog relatief ongunstige energie labels. Gezien de stijgende energieprijzen is dit een aandachtspunt. Aangezien hun complex Duinkerken tegen het centrum aan ligt, kunnen/zullen ze wellicht meedoen met de Warmtevisie die het centrum van Barneveld als pilot heeft aangewezen. Het zou fijn zijn wanneer alle 133 woningen zo spoedig mogelijk worden verduurzaamd en op termijn in verduurzaamde staat worden verkocht wanneer Mooiland zich uit onze gemeente terugtrekt.
- Het huisvesten van enkele statushouders of andere specifieke doelgroepen per jaar (naar rato bezit en mutatiegraad).
- Mee te werken aan de (politieke) wens dat deze 133 woningen op termijn bij voorrang aan Woningstichting Barneveld te koop worden aangeboden.

Hierover zullen we volgend jaar met hen over in gesprek gaan.

Voor nu vragen ze om instemming betreffende hun activiteiten voor 2022 (zie bijlage 1).

2. Beoogd effect

De gemeente beschikt over een actueel activiteitenoverzicht met betrekking tot de werkzaamheden van Mooiland in onze gemeente voor 2022. De doelen van betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid zijn in lijn met de vastgestelde woonvisie.

In 2022 gaan we opnieuw met Mooiland in overleg over de prestaties voor 2023 t/m 2026.

3. Argumenten

De voorgenomen activiteiten vormen een evenwichtige balans tussen de kansen en mogelijkheden van Mooiland en geven op passende wijze uitvoering aan het gemeentelijk woonbeleid voor de sociale huursector.

4. Kanttekeningen

Doordat Mooiland een landelijk toegelaten instelling is, zijn de contacten met hen meer op afstand. Vanwege onderwerpen als verduurzaming en huisvesting aandachtsgroepen (waaronder statushouders), zullen we komend jaar actiever met Mooiland in gesprek zijn om tot nieuwe afspraken te komen.

5. Financiën

N.v.t.

6. Uitvoering

Planning: December 2021, akkoord op activiteitenoverzicht 2022. In 2022 in gesprek over prestatieafspraken 2023 t/m 2026.

Communicatie: Het ondertekende activiteitenoverzicht zal naar Mooiland worden opgestuurd.

Evaluatie/control: De uitvoering van de activiteiten door Mooiland en de nieuwe prestatieafspraken in 2022 zullen jaarlijks worden gemonitord.

7. Bijlagen

1. Activiteitenoverzicht 2022 (Mooiland) gemeente Barneveld. D.d. 17-11-2021
2. Prestatieafspraken 2018 gemeente Barneveld – Mooiland. D.d. 12-12-2017.

Activiteitenoverzicht 2022

Gemeente Barneveld

Inhoud

Inleiding	2
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	3
Nieuwbouw en aankoop	4
Verkoop en liberalisatie	4
Kwaliteit en duurzaamheid	5
Huisvesting bijzondere doelgroepen	7
Leefbaarheid en participatie	7
Financiële paragraaf	9

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 in uw gemeente zijn en welke activiteiten we ondernemen om deze ambitie te realiseren. Graag beschouwen we dit als onze prestatieafspraken!

Corona

Niemand zal de afgelopen periode snel vergeten. Langzaam maar zeker lijkt de situatie zich verder te normaliseren. Het is een bijzondere periode met veel uitdagingen, maar ook een periode waarin we ontzettend veel leren. Bijvoorbeeld hoe we op afstand toch samen één team blijven. Hoe we thuisgeven ondanks alle belemmeringen. Hoe we dankzij alle digitale mogelijkheden onze werkzaamheden 'gewoon' thuis uitvoeren. We leren veel over onze creativiteit, ons aanpassingsvermogen en hoe we boven alles positief blijven.

In een kleiner werkgebied kunnen we onze rol als volkshuisvester beter waarmaken. Vanaf 2024 is Mooiland, daarom naast onze kernregio Noordoost-Brabant en Gennep, alleen nog actief in Apeldoorn, Arnhem, Barneveld, Ede, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Zevenaar en Zutphen. Vorig jaar besloten we om het tempo van de verkopen buiten deze regio te verhogen en uit te breiden.

Vertrek Anne Wilbers

Per 1 februari 2021 verliet bestuurder Anne Wilbers Mooiland voor een nieuwe uitdaging. De Raad van Commissarissen van Mooiland ging voortvarend op zoek naar een opvolger.

Per 15 augustus 2021 start Carly Jansen als nieuwe bestuurder van Mooiland.

Ik vertrouw erop dat we ook in 2022 een belangrijke bijdrage leveren aan de volkshuisvesting in uw gemeente!

Onze gebiedsregisseur plant binnenkort een gesprek met u in om samen te bespreken hoe we in de toekomst kunnen aansluiten bij de prestatieafspraken cyclus in uw gemeente.

Ten slotte vraag ik u dit bod te ondertekenen en aan ons terug te sturen.

Willem Jan van Lokven

Bestuurder a.i.

Getekend voor akkoord namens het college van B&W

Naam:

Plaats, datum:

Handtekening

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onze ambitie

- ▶ We bieden betaalbare woningen met een goede prijs-kwaliteit verhouding (passend bij de lokale markt)
- ▶ We bevriezen de huren van sociale huurwoningen per 1 juli 2021. Daarnaast verlagen we de huren eenmalig huurverlaging per 1 mei 2021 voor huurders die tot de primaire doelgroep behoren, maar een huur betalen die te hoog is voor hun inkomen
- ▶ 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 betaalbare woningen met een goede prijs-kwaliteit verhouding (passend bij de lokale markt)

Huurprijs en betaalbaarheid van 133 huurwoningen (peildatum 31-12-2020)			
Gemiddelde huurprijs (actuele huur)	€ 583,18		
Categorieën passendheidstoets (Subsidiabele huur):	Actuele huur	Streefhuur	Streefhuur in AAN-gebied
t/m 432,52	0%	0,0000%	15%
432,53 t/m 619,01	60%	80,4511%	54%
619,02 t/m 663,40	20%	0,0000%	9%
663,41 t/m 737,14	19%	19,5489%	18%
>737,14	2%	0,0000%	3%

* De streefhuur is de huurprijs die wij vinden passen bij een woning op basis van kwaliteit en betaalbaarheid.

Welke huurbevriezingen, huurverlagingen en -verhogingen voeren wij door?

De tweede Kamer besloot dat de (DAEB) huren per 1 juli 2021 bevroren worden. Daarnaast is besloten een eenmalige huurverlaging per 1 mei 2021 toe te passen voor huurders die tot de primaire doelgroep behoren, maar een huur betalen die te hoog is voor hun inkomen. Voor deze groep (1.374 huishoudens) heeft Mooiland de huur verlaagd tot de bijbehorende aftoppingsgrens. De huurverhoging voor niet-DAEB woningen bedraagt per 1 juli 2021 2,4%.

Voor uw gemeente levert dit het volgende beeld in 2021 op:

Aantal huurbevriezingen	Aantal huurverlagingen	Aantal huurverhogingen niet-DAEB
109	20	1

Ten aanzien van de huren voor bedrijfs-, maatschappelijk- of zorgvastgoed volgen we de afspraken uit de huurovereenkomsten. Daarbij leveren we uiteraard wel maatwerk voor bedrijven en sectoren die risico lopen op hun voortbestaan door de Corona-maatregelen. Dat maatwerk geldt overigens ook voor huishoudens die als gevolg hiervan met ernstige betaalproblemen geconfronteerd worden.

Voor 2022 gaan we vooralsnog uit van een inflatievolgende huursomstijging. Een definitief voorstel voor de bepaling van de huurverhoging voor 2022 wordt rond de jaarwisseling gemaakt zodra de wettelijke kaders voor de huuraanpassingen 2022 bekend zijn. Het voorstel van Mooiland wordt ter advisering voorgelegd aan de Huurders Alliantie Mooiland.

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 (landelijk gezien) een laag percentage aan huurachterstand hebben.

Huurachterstand in 2020	Percentage van de totale huursom
Barneveld	0
Mooiland	0,41

Nieuwbouw en aankoop

Onze ambitie

- ▶ We bouwen geen nieuwe woningen

We bouwen geen nieuwe woningen

Uw gemeente hoort niet tot onze kernregio. Dit wordt ook ondersteund door het besluit van de Minister voor Wonen en Rijksdienst om Noordoost-Brabant als onze woningmarktregio aan te wijzen. Uitbreiding van ons woningbezit in uw gemeente is niet (meer) toegestaan.

Verkoop en liberalisatie

Onze ambitie

- ▶ We verkopen onze huurwoningen (voorlopig) niet

We verkopen onze huurwoningen (voorlopig) niet

Tot 2024 trekken we ons geleidelijk terug uit grote delen van Nederland. Maar ons woningbezit in Barneveld houden we aan.

Kwaliteit en duurzaamheid

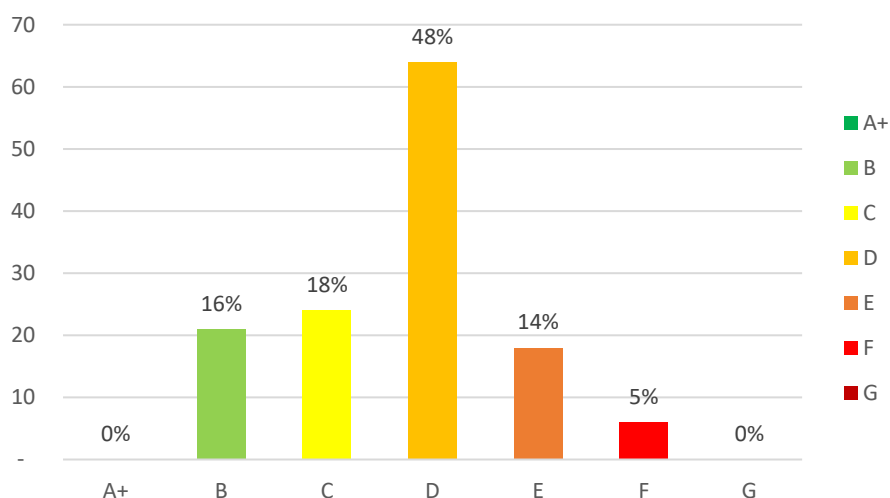
Onze ambitie

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

Actuele energielabels gemeente Barneveld



Peildatum: december 2020

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

Dit is het moment dat badkamer, keuken en toilet aan vervanging toe is.

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. Uiteraard hebben in de afgelopen maanden ook de zorgvuldigheidsmaatregelen in het kader van de Coronacrisis consequenties gehad voor de uitvoering. Veiligheid voor onze huurders, medewerkers en uitvoerende partners staan daarbij uiteraard voorop.

De renovatieprogramma's kennen verschillende uitvoeringsniveaus en zijn afhankelijk van de kwaliteit van de woning. De woningen worden in ieder geval verduurzaamd door ze goed te isoleren en te voorzien van zonnepanelen. Daarnaast vernieuwen we ventilatie, cv-installatie, badkamer, keuken en toilet indien noodzakelijk. Ook kijken we dan meteen of we woongebouwen toegankelijk(er) kunnen maken.

In 2022 hebben wij in de gemeente Barneveld geen projecten gepland.

We stellen de huurder centraal bij woningverbeteringen

Ook bij woningverbeteringen geven wij thuis. We werkten hard aan de verbetering van onze dienstverlening, onder anderen door inzet van de klantreis. In de klantreis wordt met name het communicatietraject met de betrokken huurders zorgvuldig gereguleerd en gevolgd. Met als gevolg meer deelname en een hogere klanttevredenheid. We zijn aangesloten bij het Sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Wij passen de vergoedingentabel toe bij woningverbetering. Een daling van de totale woonlasten blijft hierbij het uitgangspunt. Wanneer we alleen zonnepanelen aanbrengen, betaalt de huurder € 2 per maand per paneel via de servicekosten

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Onze ambitie

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

We huisvesten vergunninghouders met voorrang

Onze inzet relateren we aan ons woningbezit (rato).

We bieden hulp om langer zelfstandig thuis te wonen

Hiervoor zetten we onze gratis 'Oppluspakket' in. Dit is een ruime keus aan aanpassingen in de woning.

We bieden huisvesting aan mensen met bijzondere zorgvragen

We kunnen mensen met een bijzondere zorgvraag alleen in onze reguliere woningen huisvesten.

Leefbaarheid en participatie

Onze ambitie

- ▶ We staan midden in de wijk; dicht bij onze huurders
- ▶ We maken geen lange termijnplannen, maar 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 regiobeheerder, Ad kent de wijken en bewoners. Maatschappelijk vastgoed, zoals een gemeenschappelijke ruimte, zetten we in om activiteiten te ondersteunen die de leefbaarheid verbeteren en/of vereenzaming tegengaan.



Ad

We gedragen ons als goed verhuurder

Onze regiobeheerders en huismeester richten zich voornamelijk op het oplossen van overlastsituaties en op het bevorderen van de sociale cohesie in de wijk. Zij zetten zich in voor een prettig woonomgeving die schoon, heel en veilig is.

We maken geen lange termijnplannen, maar zetten onze instrumenten probleem- en vraag gestuurd in

We borgen een redelijke spreiding van financiële middelen over ons hele werkgebied. Vorig jaar besteden we ca. € 1,9 mln. aan leefbaarheid. We verwachten ook komend jaar deze uitgave te doen. Enkele instrumenten die we jaarlijks inzetten:

Buurtbemiddeling	Inzet van getrainde vrijwilligers bij overlastsituaties.
Laatste kans beleid	Onder voorwaarden bieden van (continuering) huisvesting in problematische situaties gericht op het voorkomen van huisuitzettingen.
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 huurdersorganisatie Huurders Alliantie Mooiland. 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.

We streven ernaar om op gemeenteniveau een lokale huurdersvertegenwoordiging te betrekken bij o.a. de bespreking van de jaarlijkse prestatieafspraken. Voor Barneveld is dit tot en met 2020 niet gedaan maar vanaf dit jaar willen we hier wel op in gaan zetten. Op beleidsniveau vertegenwoordigt het dagelijks bestuur van de Koepel Mooiland Allen Samen de huurders. Het dagelijks bestuur bestaat uit Korine Tadema (Warnsveld), Monique Stalpers (Nijmegen) en Augustinus Tuparia (Assen). Zij zijn respectievelijk secretaris, algemeen lid en voorzitter van de KMAS. Verder is ook Ed Edelenbos uit Apeldoorn bestuurslid van de KMAS. Wij zijn met de KMAS in overleg welke leden zij aan willen laten sluiten bij de bespreking van de prestatieafspraken in Barneveld vanaf volgend jaar. Komend jaar is voor ons nog nodig om de huurders hiervoor goed op te leiden.

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).
- ▶ Goede financiële sturing en risicobeheersing zijn van essentieel belang om de financiële continuïteit van Mooiland voor nu en in de toekomst te kunnen waarborgen.

Op welke manier maken we gebruik van de borgingsfaciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)?

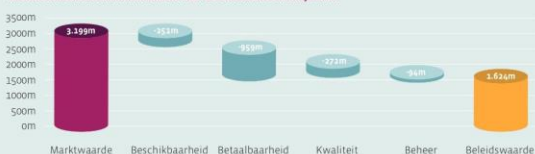
De zekerheidsstructuur van het WSW leidt ertoe dat corporaties hun activiteiten kunnen financieren tegen een lager rentepercentage. Eén van die vangnetten c.q. buffers van het stelsel is de achtervangpositie die het Rijk en de gemeenten innemen. In de afgelopen maanden is in overleg tussen WSW en VNG gewerkt aan een aanpassing van de achtervangovereenkomst. Doel van deze aanpassing is onder andere het rechtzetten van de zogenaamde scheefheid in de achtervang bij WSW. Inmiddels is over de strekking van de aanpassingen overeenstemming bereikt tussen partijen.

Resultaat van deze overeenstemming is dat elke gemeente de nieuwe achtervangovereenkomst ter ondertekening aangeboden krijgt. Voor zowel gemeenten als corporaties is het van groot belang dat deze nieuwe achtervangovereenkomst wordt getekend. Het niet tekenen heeft namelijk tot gevolg dat nieuwe DAEB investeringen niet meer in die gemeente kunnen worden uitgevoerd. VNG en WSW zullen gezamenlijk optreden richting gemeenten om de handtekeningen op te halen. De gepresenteerde activiteiten uit dit overzicht worden dan ook aangeboden onder voorwaarde is dat uw gemeente de nieuwe achtervangovereenkomst tekent.

Jaarcijfers van Mooiland in 2020

Waarde vastgoed

Middels waterval van marktwaarde naar beleidswaarde in miljoenen



Waarde van het vastgoed



Marktwaarde verhuurde staat 2020
€ 3,2 miljard
Waardestijging van het vastgoed
€ 151,5 miljoen

Financieel gezonde huishouding

De liquiditeit, solvabiliteit en loan to value voldoen aan de gestelde eisen.

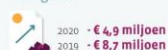
A Operationele kasstromen	€ 29,5 miljoen
B Rentedekkingsgraad (ICR)	1,9 (minimaal 1,4)
C Solvabiliteit	47% (minimaal 35%)
D Loan to value	55,4% (maximaal 85%)

Bedrijfsresultaat

Opbrengsten



Verkoopresultaat Vastgoed



Lasten



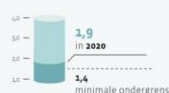
Belastingen & financiële baten en lasten



Mooiland is financieel gezond

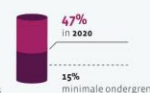
Liquiditeit, solvabiliteit en loan to value

Onze toezichthouders, de Autoriteit Wonen (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), stellen eisen aan de financiële continuïteit van Mooiland aan de hand van een aantal indicatoren:



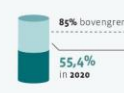
Liquiditeit

Rentedekkingsgraad (ICR): De rentedekkingsgraad is in 2020 1,9. Minimale ondergrens is 1,4.
Betekenis: Mooiland ontvangt voldoende geld om de rente op de leningen te kunnen betalen.



Solvabiliteit

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen van Mooiland is 47%.
Betekenis: Mooiland heeft voldoende buffer om financiële tegenvallers op te vangen.



Loan to value

De verhouding tussen het totaal aan schulden aan kredietinstellingen en de waarde van het bezit van Mooiland is 55,4% in 2020. Deze verhouding mag niet boven de 85% uitkomen.

Jaarresultaat 2020: € 126,1 miljoen

bedrijfsresultaat + belastingen en financiële baten en lasten + waardevermindering vastgoed



Prestatieafspraken 2018
gemeente Barneveld en Mooiland

Kansen voor de sociale doelgroep centraal

Versie 12 december 2017

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	4
3 Nieuwbouw en aankoop	5
4 Verkoop en liberalisatie	5
5 Kwaliteit en duurzaamheid	6
6 Huisvesting bijzondere doelgroepen	7
7 Leefbaarheid	7
8 Ondertekening	7

Leeswijzer

Daar waar 'partijen' benoemd staat in deze afspraken worden bedoeld:
de gemeente Barneveld en Stichting Mooiland.
Daar waar 'overig werkgebied' benoemd staat worden de gemeenten buiten ons kernwerkgebied
Noordoost Brabant en Gennep bedoeld.

Inleiding

Mooiland wil graag een woningcorporatie zijn zoals de samenleving die wil zien: een corporatie die een betaalbaar, kwalitatief goed en energiezuinig thuis geeft aan mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien. En een corporatie die herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar is voor huurders en samenwerkingspartners. Die weet wat er speelt en oog heeft voor prettig wonen in de wijk en sociale vraagstukken.

In ons kernwerkgebied Noordoost-Brabant (incl. Gennepe) zijn wij die corporatie. Daar staan nu al de meeste van onze sociale huurwoningen en daar zijn we van oudsher een belangrijk partner in het huisvesten van de sociale doelgroep.

Die volwaardige woningcorporatie kunnen we echter niet overal zijn. Buiten Noordoost-Brabant is ons bezit sterk versnipperd. We zien dat andere corporaties daar met hun netwerk meer kunnen betekenen voor huurders in de wijk. Daarom trekken we ons tot 2026 geleidelijk terug uit grote delen van Nederland. We beginnen daarbij met de gebieden die het verst van Noordoost-Brabant af liggen (Noord-Nederland).

Disclaimer

Mooiland tekent hierbij aan dat zij bij overdracht van de vastgoedportefeuille deze prestatieafspraken niet juridisch overdraagt aan de kopende partij. Deze afspraken zijn namelijk gerelateerd aan de corporatie en niet aan het vastgoed. De onderhavige prestatieafspraken komen bij verkoop te vervallen. Mooiland neemt bij eventuele verkoop wel de volkshuisvestelijke keuzes en opvattingen van een partij in ogenschouw. Zo staat betaalbaarheid en duurzaamheid bij Mooiland hoog op de agenda. Dit betekent dat Mooiland dit onderwerp inhoudelijk mee laten wegen bij de verkoopgesprekken.

Wij geven thuis

Thuis geven als volwaardige woningcorporatie. Dat is onze belangrijkste opgave voor de komende tien jaar. Daarom maken we tot 2026 actief werk van:

- Betaalbare woonlasten voor onze huurders (huur, energielasten, servicekosten).
- Een betere dienstverlening voor onze huurders.
- Kwalitatief goede woningen die toekomstbestendig zijn en geschikt voor alle levensfasen.
- Duurzame woningen. We brengen alle bestaande woningen naar minimaal energielabel B.
- Goede overdracht van de woningen die wij verkopen. Huurders mogen hier geen hinder van ondervinden.
- Verantwoorde en doelmatige besteding van middelen die vrijkomen uit de verkoop. Is er binnen het kerngebied van Mooiland geen doelmatige bestemming? Dan ondersteunen we andere corporaties in Nederland in hun opgave.

Werken aan onze kernwaarden

Bij Mooiland maken we onze ambities op verschillende manieren waar. Door ons werk elke dag een stukje beter te doen, onze dienstverlening op orde te brengen en te werken aan tevreden huurders. Maar ook door helder te zijn over ieders verantwoordelijkheden en over onze taak als woningcorporatie. Regels zijn er om te volgen, maar we volgen ook ons gezond verstand als dat nodig is om huurders echt te helpen. Om dat te kunnen doen luisteren we naar onze huurders om te weten wat leeft en speelt. We denken mee en zijn attent. Zo geven wij thuis.

Mooiland en de jaarlijkse volkshuisvestelijke overlegstructuur

Gezien de spreiding van ons woningbezit zijn we niet in staat om in iedere gemeente de volwaardige volkshuisvestelijke rol op te pakken. In uw gemeente heeft Mooiland slecht een beperkt percentage van het totaal aan corporatiewoningen in haar bezit. Gezien de ligging van uw gemeente buiten onze kernregio Noordooit Brabant zullen wij een naar rato bijdrage leveren aan de volkshuisvesting in uw gemeente.

Samenwerking en doorlooptijd prestatieafspraken

De prestatieafspraken in dit document zijn meerjarig en gelden tot en met 31 december 2022. De partijen herbevestigen deze prestatieafspraken eenmaal per jaar.

2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ambitie:

- Optimale prijs- kwaliteitsverhouding op complexniveau.
- Rekening houdend met lokale en regionale verschillen in ons overig werkgebied.
- Huurcharterstanden zoveel mogelijk voorkomen.

Toelichting: Buiten het kernwerkgebied van Mooiland spelen we geen rol in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen omdat we, als gevolg van de indeling in woningmarktregio's, het woningbezit hier niet meer mogen uitbreiden.

Kaderafspraken

2.1 Mooiland hanteert de volgende verdeling van streefhuren per huurprijsklasse:

Streefhuur	Aantal 133	0	107	19	0	7
< € 414,02	€ 414,02 -	€ 592,55	€ 592,55 -	€ 635,05	€ 635,05 -	> € 710,68

2.2 Type woningen:

Type	Aantal	Locatie in Barneveld
------	--------	----------------------

APP met LIFT 63 + 46 Duinkerken (1984) / Columbusstraat (1973)

APP-zonder LIFT 24 De Cotelier (1979)

Totaal

133

2.3 In de jaarlijkse huurverhoging richt Mooiland haar sturing in naar inkomen en draagkracht om daarmee de betaalbaarheid van het wonen te bevorderen. Huishoudens met de kleinste portemonnee worden zoveel mogelijk ontzien van huurverhoging. In uw gemeente kregen de huishoudens met een inkomen tot € 40.349 euro in 2017 een huurverhoging van 0% terwijl 2,8% wettelijk was toegestaan. Huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.349 euro kregen een huurverhoging van maximaal 4,3%. In Q2 van 2018 zal Mooiland in overleg met de koepels de nieuwe huurverhoging vaststellen.

- 2.4 Mooiland neemt in een zo vroeg mogelijk stadium contact op met de huurder als blijkt dat deze niet aan zijn/ haar financiële verplichtingen heeft voldaan.

3 Nieuwbouw en aankoop

Op 25 augustus 2016 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst besloten dat de woningmarktregio waar Mooiland feitelijk werkzaam mag zijn, is geworden Noordoost-Brabant. Dat houdt in dat uw gemeente niet tot onze kernregio gerekend wordt. Hierdoor is uitbreiding van ons woningbezit in uw gemeente niet meer toegestaan.

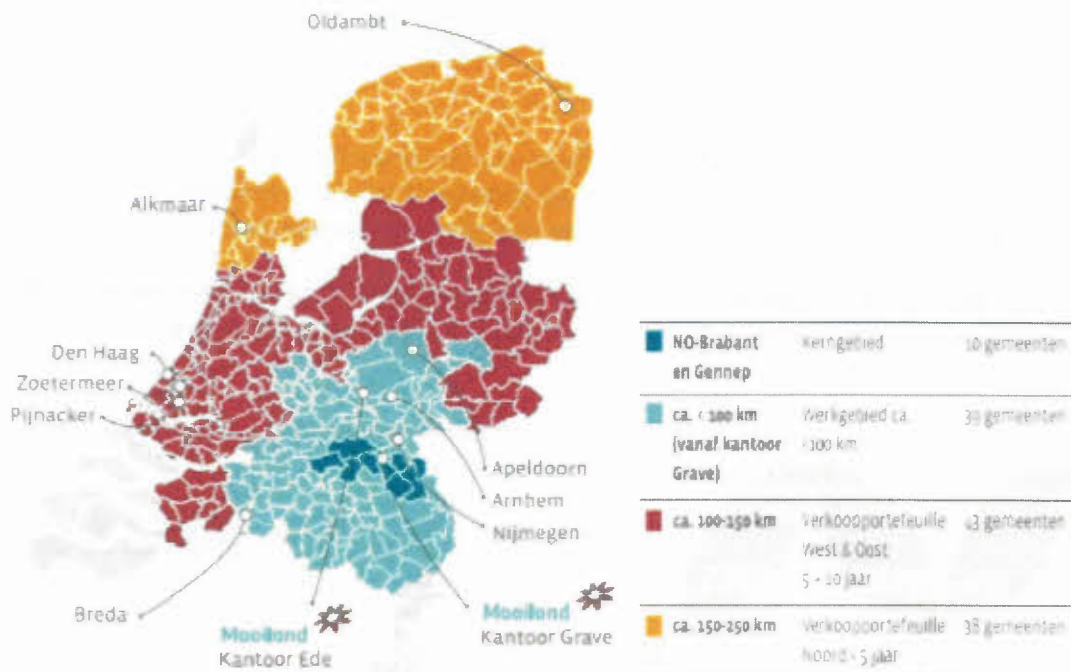
4 Verkoop en liberalisatie

Ambitie:

- Mooiland wil een volwaardige corporatie zijn, die herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar is voor gemeenten, huurders en samenwerkingspartners.
- Die weet wat er speelt en oog heeft voor prettig wonen in de wijk en sociale vraagstukken.
- Die volwaardige woningcorporatie kunnen we echter niet overal zijn, in verband met ons sterk versnipperde bezit buiten Noordoost-Brabant.

Doelen:

- We trekken ons tot 2026 gefaseerd terug uit grote delen van Nederland.
- We beginnen daarbij met de gebieden die het verst van Noordoost-Brabant af liggen (Noord-Nederland).



Energie­label	A+	A	B	C	D	E	F	G
Aantal 133	0	0	0	66	67	0	0	0

weergegeven (peildatum maart 2017).

In onderstaande tabel zijn de energielabels van onze verhuureenheden in uw gemeente

planning voor handen is.

bezit naar minimaal label B. Mooiland informeert de gemeente Barneveld zodra er een

5.2

5.1 Mooiland brengt alle sociale huurwoningen naar minimaal label B in 2026. Dit is een extra ambitie bovenop de landelijke afspraak om gemiddeld label B te realiseren in 2021. Mooiland geeft op de korte termijn prioriteit aan de slechtste woningen in haar totale bezit.

Kaderafspraken:

2021.

Woonbond om de bestaande sociale huurvoorraad naar gemiddeld energielabel B te brengen in Toelichting: Woningcorporaties verenigt in Aedes hebben afspraken gemaakt met het Rijk en de

- De energiebesparing bij verduurzaming zo veel mogelijk laten terug vloeien naar de huurder. woningvoorraad daar waar mogelijk.
- De corporatie heeft een actieve rol in het aanpassen en geschikt maken van de bestaande

Doelen:

- Kwalitatief goed woningaanbod
- Verduurzaming van de woningvoorraad, zowel om energielasten voor bewoners te verlagen en het wooncomfort te verbeteren als om CO2 uitstoot te reduceren.

Ambitie:

5 Kwaliteit en duurzaamheid

- 4.4 Pas als blijkt dat verkoop aan een andere corporatie niet mogelijk is, kijken we naar de mogelijkheden van het woningbezit aan een marktpartij.
- 4.3 We dragen het woningbezit eerst en bij voorkeur over aan andere woningcorporaties die in de woningmarktregio zijn toegelaten.
- 4.2 Daar waar wij ons terugtrekken, doen we dit netjes door het woningbezit in goede staat over te dragen. We handelen daarbij in het belang van de volkshuisvesting.
- 4.1 In uw gemeente waarin wij de eerstkomende jaren nog actief zijn, beheren en verhuren we het bezit zoals dat van een corporatie mag worden verwacht.

Kaderafspraken:

6 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Doelen:

- Voor mensen met een verblijfsstatus spannen wij ons samen met gemeenten en lokale corporaties in. Halfjaarlijks wordt hiervoor een taakstelling bepaald.

Kaderafspraken:

- 6.1 Mooiland relateert de inbreng bij huisvesten van vergunninghouders aan het aandeel in de totale sociale huursector binnen de gemeente Barneveld. In 2018 zal Mooiland zich inspannen om, indien daar door de gemeente beroep op wordt gedaan, 1 sociale huurwoning beneden de geldende aftoppingsgrenzen beschikbaar stellen, waarschijnlijk in het complex Duinkerken. Uiteraard is inzet afhankelijk van de beschikbaarheid van de vrijkomende woningen.
- 6.2 Het resultaat is afhankelijk van beschikbaarheid, geschiktheid en de wenselijkheid (in een specifiek complex) vanuit leefbaarheidsoogpunt.
- 6.3 Iedere vrijkomende woning in het overig werkgebied wordt door Mooiland getoetst op de geschiktheid voor huisvesting van deze bijzondere doelgroep.

7 Leefbaarheid

Ambitie:

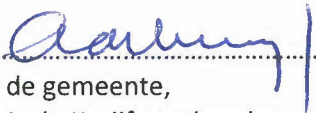
- Een prettige en veilige woonomgeving.
- De woonomgeving is schoon, heel en veilig.

Kaderafspraken:

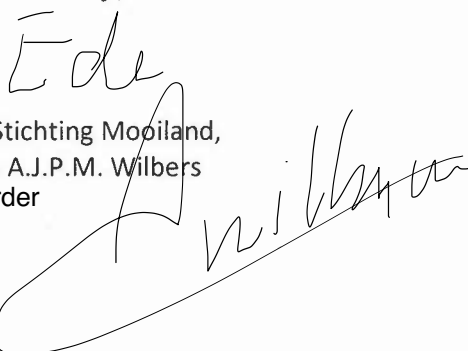
- 6.1 Mooiland zet zich in voor de leefbaarheid van haar huurders. Concreet betekent dit optreden bij overlastsituaties, het vergroten van het veiligheidsgevoel onder huurders en het verhogen van de woonkwaliteit van de directe woonomgeving.

8 Ondertekening

Aldus overeengekomen:

Plaats: 
Namens de gemeente,
De heer A. de Kruijf, wethouder

Datum: 12 dec 2017

Plaats: 
Namens Stichting Mooiland,
Mevrouw A.J.P.M. Wilbers
Bestuurder

Datum: 13 dec 2017

