

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Behandelaar: B. Elshof
Telefoonnummer:

Voorstelnr. 3136
Barneveld,
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Activiteitenoverzicht 2024 - 2025 Mooiland**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de voorgenomen activiteiten van Mooiland in 2024 - 2025 in gemeente Barneveld.
2. Beslispunt burgemeester: wethouder Wijnne te mandateren om de activiteitenoverzicht te ondertekenen.
3. 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. Ook in de regio Apeldoorn-Ede-Barneveld-Arnhem heeft Mooiland bezit. In de gemeente Barneveld heeft Mooiland 133 sociale huurwoningen.

In mei van dit jaar heeft Mooiland een nieuwe strategische koers vastgesteld. Vanuit deze nieuwe koers is geconstateerd dat de omvang van haar bezit in de gemeente Barneveld aanleiding is om met de gemeente en de collega corporatie, Woningstichting Barneveld, in gesprek te gaan over het eventueel verkopen van haar woningen. De voorbereiding van het verkoopproces start in 2024.

In overleg met Mooiland, de huurdersvereniging en bewonerscommissie Columbusstraat is afgesproken dat het activiteitenoverzicht (zie bijlage) gelden als de prestatieafspraken 2024 en 2025.

Belangrijke activiteiten die Mooiland de komende twee jaar gaat oppakken zijn:

- het huisvesten van aandachtsgroepen waaronder statushouders (naar rato bezit en mutatiegraad);
- de verduurzaming van hun bezit. Het complex Columbusstraat wordt verduurzaamd, waardoor de woningen verbeterd worden van label D naar label A. De planning is dat de voorbereidende werkzaamheden start in 2024 en de uitvoering van de werkzaamheden in 2025.
In de gemeente Barneveld heeft Mooiland geen slechte energie labels EFG meer;
- Mooiland vindt huurdersparticipatie belangrijk. Op gemeenteniveau betekent dit dat vanaf heden de lokale huurdersvertegenwoordiging betrokken wordt bij onder andere de jaarlijkse prestatieafspraken.

2. Beoogd effect

De gemeente beschikt over een actueel activiteitenoverzicht met betrekking tot de werkzaamheden van Mooiland in onze gemeente voor 2024 en 2025. De doelen van betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid zijn in lijn met de vastgestelde woonvisie.

3. Argumenten

1.1 Passende wijze uitvoering aan het gemeentelijk woonbeleid voor de sociale huursector

Samen met Mooiland, huurdersvereniging en bewonerscommissie Columbusstraat is het activiteitenoverzicht 2024 en 2025 besproken. In gezamenlijkheid is besproken dat het wenselijk is om het activiteitenoverzicht te laten gelden als prestatieafspraken 2024 en 2025. De voorgenomen activiteiten 2024 en 2025 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

1.1 Corporatie op afstand

Doordat Mooiland een landelijk toegelaten instelling is, zijn de contacten met hen meer op afstand.

5. Financiën

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Het activiteitenoverzicht is in gelijkwaardige samenwerking met Mooiland en de huurdersvereniging tot stand gekomen. De huurders van Mooiland worden vertegenwoordigd door de huurdervereniging en binnen het complex 'Columbusstraat' ook nog door de bewonerscommissie.

b) Communicatie

De ondertekende activiteitenoverzicht wordt naar Mooiland opgestuurd.

7. Uitvoering

Planning:

Na mandatering ondertekent de wethouder het activiteitenoverzicht 2024 en 2025.

Evaluatie/controle

De uitvoering van de activiteiten door Mooiland worden met Mooiland, huurdersvereniging en bewonerscommissie Columbusstraat jaarlijks gemonitord

8. Bijlagen

1. Activiteitenoverzicht 2024 en 2025 (Mooiland) gemeente Barneveld.

Activiteitenoverzicht 2024 en 2025

Gemeente Barneveld

Inhoud

Inleiding	2
Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	3
Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	6
Leefbaarheid en participatie.....	7
Verkoop en liberalisatie.....	9
Kwaliteit en duurzaamheid	10
Financiën en borgingsfaciliteiten.....	13

Inleiding

Hierbij bieden wij u ons activiteitenoverzicht 2024 aan. Hierin beschrijven we onze voorgenomen activiteiten op de verschillende deelgebieden zoals projectmatig onderhoud, verduurzaming, betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid.

Veel van onze ambities zijn bij u bekend en vertaald in de prestatieafspraken 2023. In de komende periode wil Mooiland graag een bijdrage leveren aan de uitvoering van hetgeen de gemeente in de Woonvisie heeft opgenomen. Op basis van deze woonvisie kunnen gemeente, huurdersorganisatie en Mooiland weer nieuwe meerjarige prestatieafspraken met elkaar maken.

Nieuwe Strategische Koers Mooiland tot 2030

In mei 2023 stelden we onze nieuwe strategische koers vast. Een koers die richting geeft aan de manier waarop we lokaal van betekenis willen zijn voor onze bewoners. Ook vertellen we daarin welke stappen we ondernemen om daarbij klaar te zijn voor de toekomst. Vanuit een proces waarin we bottom-up, met bewoners, partners en collega's, hebben verkend wat nodig en gewenst is, maakten we plannen en keuzes.

De drie pijlers waarop onze koers steunt: we maken verschil, de buurt als basis, ondernemend en duurzaam vooruit, vormen ons vertrekpunt.

Vanuit deze nieuwe koers hebben we ons de vraag gesteld in hoeverre we dat in uw gemeente voor onze huurders goed kunnen waarmaken. Onze basisdienstverlening is prima op orde en de bewoners zijn tevreden. Maar de omvang van ons bezit in de gemeente is zodanig dat we op buurtniveau minder goed het verschil kunnen maken zoals we dat vanuit onze nieuwe koers voor ogen hebben. Dit is voor ons aanleiding om met de gemeente en de collega corporatie in gesprek te gaan over de toekomst van onze woningen in uw gemeente. Een proces dat we zorgvuldig doorlopen en dat we in de tweede helft van 2023 oppakken.

Ik nodig u van harte uit om met ons in gesprek te gaan over dit activiteitenoverzicht en de wijze waarop onze nieuwe koers van invloed is op de te maken prestatieafspraken. Mooiland levert in ieder geval een bijdrage aan de uitvoeringsagenda 2024 en wil dit samen met de gemeente doen. Daarmee ontstaat een door ons gewenste wederkerigheid en goede samenwerking. Natuurlijk blijft de inbreng van onze huurdersorganisatie daarbij ook belangrijk. Waar mogelijk betrekken we hen actief.

Carly Jansen
bestuurder Mooiland

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onze ambitie

- We houden minimaal 80% van ons woningaanbod beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag
- We passen jaarlijks onze huurprijzen aan op basis van geldende wet- en regelgeving en advisering van Huurders Alliantie Mooiland
- We leveren maatwerk aan huurders om woningen betaalbaar te houden en te voorzien in kwalitatieve woonbehoeften
- We voeren een actief beleid om huurachterstanden te voorkomen
- We verdelen onze woningen zorgvuldig

Het aantal woningen dat daadwerkelijk beschikbaar is voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag

Hieronder ziet u dat we in Barneveld, met 88% betaalbare woningen, ruimschoots voldoen aan deze doelstelling. Gerelateerd aan het streefhuurbeleid (80%) voldoen we ook aan de doelstelling. Daarmee borgen we de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor onze huurders zolang de woningen in ons bezit zijn.

Huurprijs en betaalbaarheid van 133 huurwoningen (peildatum 31-12-2022)			
Gemiddelde huurprijs (actuele huur)	€ 588,06		
Huurklassen 2022	Actuele huur	Streefhuur	Streefhuur AAN gebied
(netto huur):			
t/m 442,46	0%	0%	8%
442,47 t/m 633,25	78%	80%	61%
633,26 t/m 678,66	10%	0%	13%
678,67 t/m 763,47	11%	20%	15%
>763,47	2%	0%	2%

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

De huurverhogingen- en bevriezingen per 1 juli 2023

Mooiland heeft de uitgangspunten voor de huuraanpassingen per 1 juli 2023 definitief vastgesteld. De Huurdersalliantie heeft een positief advies gegeven op de gekozen uitgangspunten. Een groot deel van de huurders krijgt dit jaar een huurverhoging van 2,6%. Huurders van woningen met energielabel E, F of G en huurders die al op hun streefhuur zitten, krijgen geen huurverhoging. Huurders van sociale huurwoningen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum krijgen dit jaar eenmalig een huurverlaging naar € 575,03. Deze huurverlaging is één van de afspraken in ruil voor de afschaffing van de Verhuurderheffing. Ruim 5.750 huurders van Mooiland krijgen deze huurverlaging. We passen de inkomensafhankelijke huurverhoging dit jaar alleen toe voor de hoogste inkomensklasse en vragen daarbij de helft van wat we mogen vragen. De extra huurinkomsten, die we vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen, investeren we volledig in de uitbreiding, verbetering en verduurzaming van ons vastgoed. Woningen met een huur in de vrije sector krijgen een huurverhoging van 3,1% (toegestaan is 4,1%). We zijn er trots op dat Mooiland dit jaar heeft gekozen voor een gematigd huurbeleid, ondanks de sterk toegenomen kosten die wij zelf ook ervaren.

Voor uw gemeente levert dit het volgende beeld in 2023 op:

Huurverhogingen per 1 juli 2023 Barneveld		
Omschrijving	Percentage/bedrag	Aantal woningen
Huurverlaging naar € 575,03	divers	28
Huurbevriezing energie labels E, F, G	0%	0
Huurbevriezing boven streefhuur	0%	3
Reguliere huurverhoging	2,6%	100
Inkomensafhankelijke huurverhoging	€ 50	2
Totaal		133

Ten aanzien van de overige huren voor bedrijfs-, maatschappelijk- of zorgvastgoed volgen we de afspraken uit de huurovereenkomsten.

Daarnaast passen wij gedurende het hele jaar maatwerk huurbeleid toe voor huishoudens die betaalproblemen hebben of dreigen daarmee geconfronteerd te worden.

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 2022	Percentage van de totale huursom
Barneveld	0,6
Mooiland	0,4

Hoe verdelen we onze woningen?

Sociale huurwoningen zijn een schaars goed.

We willen deze vrijkomende woningen zo eerlijk mogelijk verdelen. De woningen van Mooiland in de gemeente Barneveld worden geadverteerd via Huiswaarts.nu. Via dit aanbodmodel gaan regulier woningzoekenden zelf op zoek naar een woning. Toewijzing gebeurt op basis van inschrijftijd of loting. Door loting creëren we meer kansen voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur. Soms sturen we op de verdeling van woningen door bijvoorbeeld voorrang te geven aan jongeren of ouderen, doorstroombevordering of selectieve toewijzingsregels.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Onze ambitie

- We bieden aandachtsgroepen met voorrang een woning aan
- We bieden ouderen geschikte huisvesting en hulp om langer zelfstandig thuis te wonen
- We huisvesten mensen die behoefte hebben aan wonen met zorg

We blijven kwetsbare groepen met voorrang een woning aanbieden.

Vanaf 2025 is een huisvestingsverordening verplicht voor in elk geval urgent-woningzoekenden: de 'urgentieverordening'. Mooiland werkt deze verordening graag samen met u uit. We reserveren nu zo'n 20% van al onze vrijgekomen woningen voor aandachtsgroepen met een urgente woonvraag. Dit percentage is een indicator om de voortgang en resultaten te monitoren. Zo borgen we het aantal en aandeel toewijzingen aan mensen met diverse achtergronden. Onze aandachtsgroepen zijn: mensen met een sociale of medische urgentie, dak- en thuislozen, statushouders en mensen die uitstromen uit een intramurale instelling. In uw gemeente dragen we bij aan de taakstelling naar rato van ons bezit en houden we rekening met de leeftijdslabeling van woningen.

We zien de aanvragen stijgen. Bijvoorbeeld door een verdubbeling van de taakstelling en meer uitstromers. Maar we zien de vraagdruk onder regulier woningzoekenden ook toenemen. Naast onze eigen inspanningen, verwachten we ook van u een actieve bijdrage in het (onder)zoeken van alternatieve huisvestingsmogelijkheden.

We maken onze woongebouwen beter toegankelijk om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen

We geven voorrang aan onze oudere huurders bij het vinden van een andere woning. En we tippen ze ook ongevraagd over de nieuwe woningen die wij in de buurt bouwen en gaan verhuren. Waar mogelijk en nodig realiseren we (extra) stallingplekken voor scootmobiel en brengen we deurautomaten aan.

We zorgen komende jaren voor woonvormen met (of in de buurt van) een ontmoetingsruimte

We hebben behoorlijk wat gelijkvloerse woningen die geschikt zijn om langer zelfstandig thuis te wonen. Soms met een ontmoetingsruimte, een activiteitenprogramma of dicht bij een verzorgingshuis. Soms ontbreekt het aan een fysieke ruimte, het faciliteren van ontmoeting of het organiseren van activiteiten. Wij gaan graag samen met u en andere welzijnspartners aan de slag om mogelijke drempels en obstakels weg te nemen.

We blijven woonruimte bieden aan de groep kwetsbaren zoals mensen met een psychische kwetsbaarheid, verslaving of beperking

Steeds meer mensen wonen zo veel mogelijk in een 'gewone' woning. Met zorg en ondersteuning op maat, in een woning die aansluit bij de persoonlijke behoefte, op een passende plek. Daarnaast verhuren we ook woonruimte aan zorgaanbieders die begeleid en/of beschermd wonen bieden.

Leefbaarheid en participatie

Onze ambitie

- We staan midden in de wijk, dicht bij onze huurders
- We zetten ons in om samen met partners te werken aan leefbare wijken
- We zetten onze instrumenten probleem- en vraag gestuurd in. We willen een proactieve rol in onze wijken en buurten vervullen op basis van signalen en eigen waarnemingen.
- 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 de Jong kent de wijk waar onze woningen staan en haar bewoners. Hij is het aanspreekpunt voor de huurders en de vele vragen die ze hebben, heeft contact met de medewerkers van de gemeente als het gaat over afvalinzameling, groenbeheer, kent de wijkagent, stuurt medewerkers van onderhoudspartijen aan, gaat bij huurders langs als er betalingsproblemen zijn, lost overlast klachten op etc. Indien van toepassing zetten we maatschappelijk vastgoed, zoals een gemeenschappelijke ruimte, in om activiteiten te ondersteunen die de leefbaarheid verbeteren en/of vereenzaming tegengaan.

Op meer beleidsmatig niveau en voor het regisseren van de prestatieafspraken is de gebiedsregisseur, Ans Verstappen, uw aanspreekpunt.



Ad

Ans

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 de 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.

In Barneveld hebben de bewoners van de Columbusstraat en de bewoners van Duinkerken allebei een eigen bewonersorganisatie. Beide organisaties behartigen de belangen van de huurders. Waar gewenst wisselen ze informatie met elkaar uit. In de Columbusstraat is ook een activiteitencommissie actief. Zij heeft aan de achterzijde van het complex een gemeenschappelijke tuin aangelegd samen met bewoners.

We streven ernaar om op gemeenteniveau een lokale huurdersvertegenwoordiging te betrekken bij o.a. de bespreking van de jaarlijkse prestatieafspraken. Op beleidsniveau vertegenwoordigt het dagelijks bestuur van de Koepel Mooiland Allen Samen (KMAS) de huurders. Het dagelijks bestuur bestaat uit Korine Tadema (Warnsveld), Monique Stalpers (Nijmegen) en Ton Witlox (Helmond). Zij zijn respectievelijk voorzitter, secretaris en penningmeester van de KMAS. Korine Tadema sluit aan bij de bespreking van de prestatieafspraken in Barneveld.

Leefbare wijken

De leefbaarheid in sommige wijken staat onder druk. We hebben last van regelgeving (zoals passend toewijzen) die het belemmert om te werken aan gemengde wijken en waardoor kwetsbare bewoners vaak bij elkaar terecht komen. Wijken bieden plaats voor kwetsbare bewoners, als zij op de juiste hulp kunnen rekenen. Een goede verhouding tussen zorgdragers en zorgvragers in een wijk voorkomt problemen. Achterstandswijken verdienen extra aandacht van ons en andere partijen.

Nieuwbouw

Uitbreiding van ons woningbezit in uw gemeente is sinds de wijzigingen in de Woningwet in 2015 niet (meer) toegestaan. Dit wordt ook ondersteund door het besluit van de Minister voor Wonen en Rijksdienst om Noordoost Brabant als onze woningmarktregio aan te wijzen.

Verkoop

We trekken ons geleidelijk terug uit grote delen van Nederland. Vanuit de nieuwe koers die we vanaf juni 2023 volgen, willen we met de gemeente en de collega corporatie in gesprek over de toekomst van onze huurwoningen:

Columbusstraat, 46 appartementen, energielabel D, minimaal 50 jaar, Cotelaer, 24 appartementen, energielabel B/C, Duinkerken, 63 appartementen, energielabel A/B/C/D, deel minimaal 40 jaar, deel minimaal 55 jaar

Tot het zover is, blijven we graag "Thuis geven"!

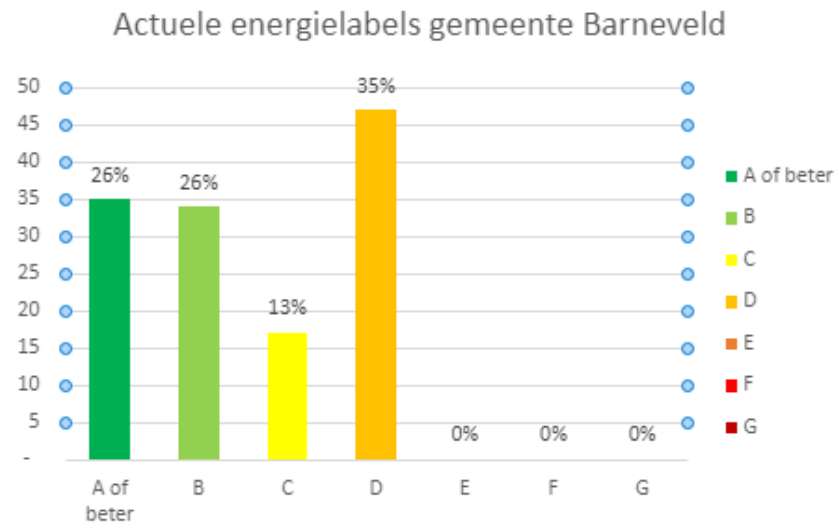
Kwaliteit en duurzaamheid

Onze ambitie

- Onze verduurzamingsopgave: Gemiddeld label A in 2030
- We kiezen ervoor om aan te sluiten bij het natuurlijke moment van onderhoud
- We leggen zonnepanelen op woningen die al voldoende geïsoleerd zijn
- We stellen de huurder centraal bij woningverbeteringen
- We pakken de woningen met een slecht energielabel (E, F en G) versneld aan in de periode tot en met 2028.
- We helpen onze bewoners nóg verder te besparen op hun energierekening.

Hoever zijn we in onze verduurzamingsopgave?

We verbeteren de energielabels van ons woningbezit vooral door projectmatig onderhoud te combineren met verduurzamingsmaatregelen. We zetten daarin goede stappen. Naast een reductie van het aantal 'slechte labels', leveren we een positieve bijdrage aan de woonlasten van onze bewoners en dragen we bij aan een reductie van de CO2-uitstoot.



Waar en wanneer sluiten we aan bij het natuurlijke moment van onderhoud?

Mooiland heeft een ambitieus programma op het gebied van projectmatig onderhoud. We merken in de praktijk, dat projecten om uiteenlopende redenen, een langere doorlooptijd kennen dan gepland. 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 beoordelen we dan of we woongebouwen toegankelijk(er) kunnen maken. Buiten het programma voor projectmatig onderhoud zijn er woningen geselecteerd die voorzien worden van zonnepanelen.

Projectmatig onderhoud in Barneveld

Barneveld							
Kern	Kosten	Straat (cluster)	Aantal woningen	Uitvoering			Status
				2023	2024	2025	
Barneveld	3.450.000 euro	Columbusstraat *	46		X		Geplande start voorjaar 2024
Totaal aantal woningen renovatie			46				

*De appartementen in de Columbusstraat hebben een D label. Na de renovatie en verduurzaming in 2024 zijn deze verbeterd naar een A label.

Wat merkt de klant?

Ook bij woningverbeteringen geven wij thuis. We werkten hard aan de verbetering van onze dienstverlening, onder andere 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. Wanneer we alleen zonnepanelen aanbrengen, betaalt de huurder € 2,00 per maand per paneel via de servicekosten.

Versnelde aanpak slechte energie labels

We gaan aan de slag met de aanpak van woningen met een slecht energie label. We spraken in de Nationale Prestatieafspraken af dat woningen met een E, F of G label uiterlijk in 2028 verduurzaamd moeten zijn. Dit geldt niet voor monumenten of woningen die voor sloop aangemerkt zijn.

We hebben extra budget in onze begroting opgenomen. We pakken 366 woningen met een slecht label versneld aan in de periode 2024 t/m 2027. Dit betekent dat we in ons totale bezit voor 357 woningen nog een plan moeten maken. We onderzoeken in de komende periode hoe we deze woningen toekomstbestendig kunnen maken voor de toekomst.

We helpen onze bewoners nóg verder te besparen op hun energierekening met de gratis Energiebespaardienst.

In Nederland heeft 30-40% van de inwoners energiearmoede. Hiervoor zijn verschillende regelingen voor bewoners met energietoeslag vanuit gemeenten. Mooiland vindt het belangrijk ook een stapje extra te doen met de Energiebespaardienst. De Energiebespaardienst helpt bewoners om minder energie te verbruiken en zo te besparen op hun energierekening. De coaches van de Energiebespaardienst bezoeken bewoners thuis om ter plekke direct te helpen. Ze plaatsen gratis energiebesparende producten, zoals LED lampen, radiatorfolie en tochtstrips. Ook geven zij extra tips om nog meer energie te besparen. Dit jaar hopen we dat 3000 bewoners van deze gratis dienst gebruik gaan maken. Alle bewoners komen in aanmerking voor deze service, ongeacht het inkomen of het energielabel van de woning.

Financiën en borgingsfaciliteiten

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.

We maken 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 van herstructurering van onze leningenportefeuille, als gevolg van complexmatige verkopen buiten ons kerngebied, kan het noodzakelijk zijn dat wij u vragen medewerking te verlenen aan het overdragen van een deel van de bestaande achtervangpositie in uw gemeente aan een andere gemeente. Dit vindt altijd in overleg plaats.

Goede financiële sturing en risicobeheersing zijn van essentieel belang om de financiële continuïteit te waarborgen

Mooiland is financieel gezond en beschikt over voldoende middelen om de voorgenomen investeringen te doen en daarmee invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave. Wel is het zo dat veel van de investeringen die woningcorporaties doen onrendabel zijn. Hierdoor wordt de investeringscapaciteit van woningcorporaties op termijn minder. Om dit goed in beeld te houden en te bewaken wordt ieder project door Mooiland getoetst aan een investeringskader. Om de financiële gezondheid en investeringskracht voor de lange termijn te waarborgen is het van belang dat er ook in financiële zin wederkerige afspraken worden gemaakt.

Aanvullende financiële informatie

Onlangs is ons jaarverslag en de jaarrekening over 2022 verschenen. Wij verwijzen u graag hiervoor naar onze website (www.mooiland.nl). In deze documenten leest u naast een terugblik, meer informatie over onze behaalde maatschappelijke prestaties en presenteren we een financieel overzicht over 2022. Heeft u behoefte aan een nadere toelichting? Neem dan gerust contact op met de gebiedsregisseur, Ans Verstappen.

Bespreking Activiteitenoverzicht 2024

Ans Verstappen heeft namens Mooiland met de gemeente, Bianca Elshof en de vertegenwoordigers van de huurders, Korine Tadema, namens de KMAS en Stieneke Zomermaand namens de bewonerscommissie Columbusstraat, op 3 oktober 2023 het Activiteitenoverzicht 2024 besproken.

Wat hebben we afgesproken/besproken:

- Allereerst spreken we af dat dit overzicht en hetgeen we nu bespreken, gelden als Prestatieafspraken voor 2024 en 2025. Tussentijds maken we een afspraak om elkaar bij te praten over de stand van zaken.
- De jaarlijkse huurverhoging voor 2024 en 2025 zal passen binnen hetgeen de minister voorschrijft en waarmee de huurdersvertegenwoordiging HAM heeft ingestemd.
- De meeropbrengsten als gevolg van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging in 2024 en 2025 worden ingezet voor investeringen in ons vastgoed.
- Bij de verdeling van de woningen bij Huiswaarts worden Mooiland woningen tot nu toe niet ingezet als loting woning. Dit wordt met ingang van 2024 aangepast en 20% van de vrijkomende huurwoningen wordt als loting woning ingezet.
- Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen, stelt Mooiland naar rato van haar bezit woningen beschikbaar voor de taakstelling. Indien noodzakelijk kan er een beroep op Mooiland worden gedaan voor een uitzonderlijke huisvestingsvraag.
- De activiteitencommissie in de Columbusstraat is op dit moment niet meer actief.
- Mooiland gaat haar bezit in Barneveld verkopen. De voorbereiding hiervan start in het eerste kwartaal van 2024. Er wordt met de collega corporatie Woningstichting Barneveld contact gezocht. De bewonerscommissies zijn op de hoogte gesteld. Zowel de KMAS als de bewonerscommissie Columbusstraat benadrukken dat er voldoende tijd en aandacht moet worden gegeven aan het informeren van de bewoners als de overdracht naar de nieuwe verhuurder aanstaande is. De commissies willen graag zo snel mogelijk binnen dit proces kennismaken met de contactpersonen van de nieuwe verhuurder. Mooiland zal hierin een actieve rol spelen.

- Het projectmatig onderhoud voor de Columbusstraat zal niet in 2024 uitgevoerd worden, maar in het jaar erna. De voorbereiding zal in 2024 van start gaan. Mooiland spreekt af dat eind van dit jaar een bewonersbijeenkomst wordt georganiseerd om informatie te geven over de planning. Er is nogal wat onrust hierover bij bewoners.