Activiteitenoverzicht 2020 Gemeente Oss

Inhoud

Inleiding 2
Betaalbaarheid en beschikbaarheid 3
Nieuwbouw en aankoop 5
Verkoop en liberalisatie 6
Kwaliteit en duurzaamheid 6
Huisvesting bijzondere doelgroepen 8
Leefbaarheid en participatie 9
Financiële paragraaf 10

Wij geven thuis

Mooiland

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 ambitie te realiseren. Graag gaan we met u in gesprek om van 1+1 3 te maken!

Voor ons staat 'thuis geven als volwaardige corporatie' centraal. We willen onze goede contacten voortzetten en gaan graag samen met uw gemeente aan de slag! In het bijzonder vraag ik daarbij 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, armoedebeleid of aanpak van woonfraude?
- Beschikbaarheid
  In uw gemeente hebben we een uitbreidingsambitie van 80 tot 100 woningen. Daar werken we samen aan, maar dit kan wat ons betreft vlotter. Helpt u ons om de realisatie voor elkaar te krijgen?
- Transformatie naar een duurzame woonomgeving
  We hebben een forse opgave gepland in de aanpak van onze woningen. Betrekt u ons ook vroegtijdig bij uw warmtevisie en -plannen? Maar ook bij uw plannen voor klimaatadoptatie? Samen bereiken we meer.
- Innovatieve samenwerkingsvormen in het sociaal domein
  Heeft u de vraagontwikkeling van bijzondere doelgroepen goed in beeld? En helpt u ons verder bouwen aan een goed onderling overleg met netwerkpartners? Ook zou een efficiëntere samenwerking rondom schulden ons helpen. En willen we graag een convenant voor woningaanpassingen met u afsluiten.

Graag ga ik met u in gesprek om meerjarige prestatieafspraken en een jaarlijkse uitvoeringsagenda te maken. Ik vertrouw erop dat we ook in 2020 een belangrijke bijdrage leveren aan de realisatie van onze missie: een volwaardige woningcorporatie in Noordoost Brabant en Gennep.

Anne Wilbers
Bestuurder

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onze ambitie

- 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 € 42.436. Huishoudens met een inkomen vanaf € 42.437 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

Huurprijs en betaalbaarheid van 1.730 huurwoningen			
Gemiddelde huurprijs (actuele huur)	€ 552,54		
Categorieën passendheidstoets (Subsidiabele huur):	Actuele huur	Streefhuur	Streefhuur in NOB + Gennep
t/m 424,44	8%	4%	9%
424,45 t/m 607,46	70%	63%	64%
607,47 t/m 651,03	10%	13%	13%
651,04 t/m 720,42	9%	18%	14%
>720,43	3%	1%	1%

* 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 € 42.436. Huishoudens met een inkomen vanaf € 42.437 krijgen de maximale huurverhoging

Het doel van deze huursombenadering is een eerlijkere prijs-kwaliteitverhouding. Met de streefhuur in de hand kijken we naar wat huurders met een inkomen tot en met €42.436 nu betalen.



Mensen met een inkomen vanaf €42.437 krijgen de maximale toegestane huurverhoging van 5,6% in 2019. 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 €42.437). Opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten we in voor investeringen in uw gemeente.

Huurverhoging 2019	Aantal (circa)	Percentage huurverhoging
Huur = streefhuur (verschil is 0)	41	0%
Verschil netto huur en streefhuur € 0 tot € 10	283	1,6%
Verschil nette huur en streefhuur € 10 tot € 50	717	2,2%
Verschil netto huur en streefhuur € 50 tot € 100	572	2,7%
Verschil nette huur en streefhuur > € 100	606	3,2%
Niet-DAEB-huurverhoging	36	3,3%
Inkomensafhankelijke huurverhoging	271	5,6%

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, huurbevriezing 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 2018	Percentage van de totale huursom
Gemeente Oss	1,12
Noordoost-Brabant en Gennep	0,73

We bieden voldoende betaalbare woningen

Elk jaar monitoren we de ontwikkeling van de vraagdruk. Hieruit blijkt dat de vraagdruk licht stijgt. Daarnaast monitoren we ook hoe lang woningzoekenden écht op zoek zijn naar een woning. Want de inschrijftijd verschilt met de daadwerkelijke zoektijd. In de bijlage treft u onze uitgebreide monitor aan.

	Marktindex	Zoektijd aanbod	Zoektijd loting	Inschrijftijd aanbod	Inschrijftijd loting
Gemeente Oss	19,1	9 maanden	7 maanden	7,4 jaar	2,0 jaar
Noordoost Brabant + Gennep (excl. Den Bosch)	18,0	8 maanden	8 maanden	7,9 jaar	2,0 jaar
Regio 's-Hertogenbosch		27 maanden	18 maanden	8,3 jaar	2,2 jaar
Zuidwest Brabant		14 maanden	10 maanden		

** Marktindex: Aantal reacties (reactiegraad) / acceptatie woningzoekende (positienummer)*

*** 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.

Voorrang-label	Tot 23 jaar	60-plus	Waarvan seniorenplus*
Gemeente Oss	63	250	20
Mooiland	499	2.192	441

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

Nieuwbouw en aankoop

Onze ambitie

- We bereiden de bouw van 58 nieuwe sociale huurwoningen voor
- We willen 170 tot 180 nieuwe woningen realiseren in de kernen (zonder Berghem), 115 woningen in Berghem én een aandeel in de stedelijke bouwproductie.
- We bouwen zoveel mogelijk levensloopbestendig

We bereiden de bouw van 58 nieuwe woningen voor

Bouwprojecten	Plaats	Aantal en type woning	Status
Bergsche Veld	Berghem	7 grondgebonden	In voorbereiding
Gepkespad	Herpen	10 grondgebonden	In voorbereiding
Centrumplan	Lith	13 appartementen	In voorbereiding
Klooster	Ravenstein	18 appartementen	In voorbereiding
De Heegt	Ravenstein	10 grondgebonden	In voorbereiding

We willen 170 tot 180 nieuwe woningen realiseren in de kernen van Oss (zonder Berghem), 115 woningen in Berghem én een aandeel in de stedelijke bouwproductie.
In de kernen van Oss (excl. Berghem en stad) willen we 170-180 woningen toevoegen. Daarnaast kent de kern Berghem een uitbreidingsbehoefte van ongeveer 130 woningen. We willen ons marktaandeel van 90% (minimaal) behouden. Dat betekent een uitbreidingsopgave van minimaal 115 woningen. Ook in de berekende groei in de stad Oss (800-850 woningen) willen we een bijdrage leveren.

Onderstaand het programma waarover overeenstemming is. Daarnaast brengen we graag gezamenlijk aanvullende potentiële locaties in beeld.

Cluster	Prognose Mooiland afgestemd met gemeente		
	Korte termijn	Lange termijn 2020 - 2030	totaal
Stad - Oss	510	323	833
Stad - Berghem	102	30	132
Geffen	30	-5	25
Herpen	34	-1	33
Lith	54	-25	29
Megen c.a.	14	4	18
Ravenstein	56	7	63

We bouwen zoveel mogelijk levensloopbestendig
Dit met het oog op meer diversiteit binnen onze woningportefeuille én rekening houdend met specifieke wensen vanuit de ouder wordende doelgroep. Deze woningen zijn ook toegankelijk voor andere type huishoudens (startende alleenstaanden en/of samenwoners, kleine gezinnen en senioren). Een gemêleerde buurtsamenstelling vinden wij positief.

Verkoop en liberalisatie

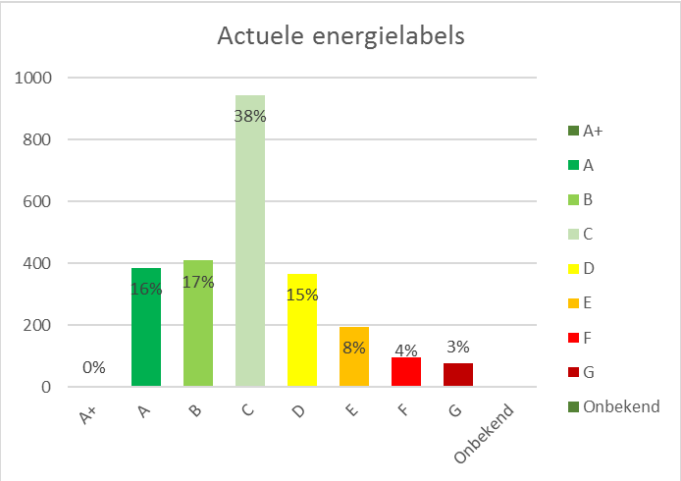
Onze ambitie
- We stoppen tijdelijk met de verkoop van huurwoningen

Dit doen we om de huidige vraagdruk op te vangen. Daarnaast 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 minimaal op peil houden.

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
Maar, we zijn ons bewust dat we dit niet alleen kunnen.



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

Ook kijken we dan meteen of we woningen toegankelijk(er) kunnen maken.

Kern	Verwachte start	Verwachte oplevering	Programma	Straat (cluster)	Aantal woningen	Aantal label D t/m G
Berghem	2019	2020	Basisrenovatie	Kerstraat, Osseweg (3006)	20	11
	2020	2021	Basisrenovatie light	Kloosterstraat (3018)	12	
	2020	2021	Basisrenovatie light	Gaffel, Ploeg, Riek (3022)	45	1
	2018	2019/20	Basisrenovatie	Bergereind (3017)	22	
Geffen	2020	2021	Basisrenovatie light	Essenstraat e.o. (3167)	44	
	2019	2020	Zonnepanelen	Eikenwal e.o. (3165)	51	
	2019	2020	Zonnepanelen	Eikenwal e.o. (3166)	22	
	2019	2020	Zonnepanelen	De Heegt (3168)	20	
Herpen	2019	2020	Basisrenovatie	Pastoor Bartenstraat e.o. (3311)	13	
	2019	2020	Basisrenovatie	Aldesteijnstraat e.o. (3305)	58	37
	2019	2020	Basisrenovatie	Binnenstraat e.o. (3309)	78	
	2018	2019/20	Basisrenovatie	Kruisstraat e.o. (3303)	18	
	2018	2019/20	Basisrenovatie	Binnenstraat e.o. (3310)	12	
	2018	2019/20	Basisrenovatie	Acaciastraat e.o. (3367)	31	
Lith	2019	2020	Basisrenovatie	Hertog Janstraat e.o. (3333)	26	14
Macharen	2019	2020	Basisrenovatie	Dorpstraat e.o. (3351)	23	9
	2018	2019/20	Basisrenovatie	Meester Teunissenstraat (3353)	6	
Megen	2019	2020	Basisrenovatie	Houtstraat e.o. (3359)	13	10
	2019	2020	Basisrenovatie	Molenstraat e.o. (3361)	23	15
Ravenstein	2019	2020	Basisrenovatie	Doolhof e.o. (3455)	60	56
	2019	2020	Basisrenovatie	Mgr. Borretlaan (3463)	18	
	2019	2019/20	Zonnepanelen	Kasteelseplaats (3471)	22	
	2018	2019/20	Basisrenovatie	Hoge Graaf (3464)	21	
Haren	2018	2019/20	Basisrenovatie	Lietingstraat e.o.(3260)	10	
Maren-K.	2018	2019/20	Basisrenovatie	Past. Roesweg (3356)	11	
Oijen	2018	2019/20	Basisrenovatie	Den Bogert e.o.(3445)	17	
Totaal					696	153
Verwachte investeringen					€ 12.550.400	

*Toelichting investeringsprogramma's:

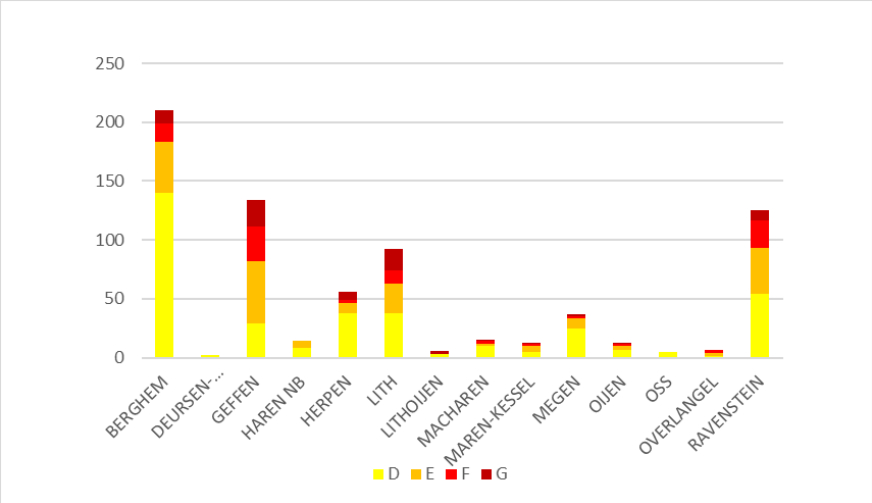
Basisrenovatie: Isoleren, ventileren, cv-installatie op orde en zonnepanelen aanbrengen

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

Deze onderhoud- en investeringsprogramma's ontwikkelen we in 2019. Vanaf 2020 voeren we deze programma's uit.



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 2020 willen we aansluiten bij het Sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. In dit akkoord is een vergoedingentabel opgenomen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Onze ambitie
- 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
Na jaren van groei, is de taakstelling gedaald. Het lukt om de taakstelling te realiseren in onze reguliere woningbezit.

We bieden hulp om langer zelfstandig thuis te wonen
Hiervoor zetten we onze gratis ‘pluspunten’ in. Dit is 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 een toekomstige groei van de behoefte aan wonen met zorg. Maar dan vooral in het koopsegment. Invulling geven aan de behoefte intramurale zorg zien we niet als onze primaire taak.

We bieden huisvesting aan mensen met bijzondere zorgvragen
In 2020 verandert de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Er ligt een huisvestingsopgave rond de uitstroom van cliënten uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. In 2019 werken verschillende werkgroepen aan een actieplan. Ook wij nemen hier deel aan. Wij bieden 20 woningen per jaar aan. Wanneer dit onvoldoende is, stellen we het aantal bij.

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 wijkconsulenten, Mark en Job, 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 en vakmannen: Joost, Morgan, Richard, Jan, John en Benny. Op die manier werken we aan de duurzame relatie met onze huurders.


Job


Morgan


Jan


John


Benny

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

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. 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.
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. Op dit moment is er in uw gemeente nog geen huurdersorganisatie vanuit Mooiland. We spannen ons maximaal in om huurders te werven. 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 van herschikking 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.

