

Correspondentieadres • Postbus 220 • 1180 AH Amstelveen • www.woonzorg.nl

De afbeelding is een tekening van een
 gebouw met een dak dat naar rechts
 afloopt. Het gebouw heeft een
 rechthoekige vorm en een
 klein, vierkant raam aan de
 voorkant.

De afbeelding is een tekening van een

gebouw met een dak dat naar rechts

afloopt. Het gebouw heeft een

rechthoekige vorm en een

klein, vierkant raam aan de

voorkant. Het gebouw is

gekleurd met een lichtblauwe

kleur. Het dak is gekleurd met

een lichtgroene kleur. Het raam is

gekleurd met een lichtroze kleur.

De afbeelding is een tekening van een gebouw met een dak dat naar rechts afloopt. Het gebouw heeft een rechthoekige vorm en een klein, vierkant raam aan de voorkant.

De afbeelding is een tekening van een gebouw met een dak dat naar rechts afloopt. Het gebouw heeft een rechthoekige vorm en een klein, vierkant raam aan de voorkant. Het gebouw is gekleurd met een lichtblauwe kleur. Het dak is gekleurd met een lichtgroene kleur. Het raam is gekleurd met een lichtroze kleur.

De afbeelding is een tekening van een gebouw met een dak dat naar rechts afloopt. Het gebouw heeft een rechthoekige vorm en een klein, vierkant raam aan de voorkant.

De afbeelding is een tekening van een gebouw met een dak dat naar rechts afloopt. Het gebouw heeft een rechthoekige vorm en een klein, vierkant raam aan de voorkant.

De afbeelding is een tekening van een

gebouw met een dak dat naar rechts afloopt. Het gebouw heeft een rechthoekige vorm en een klein, vierkant raam aan de voorkant.

De afbeelding is een tekening van een

gebouw met een dak dat naar rechts

afloopt. Het gebouw heeft een

rechthoekige vorm en een klein, vierkant raam aan de

voorkant. Het gebouw is gekleurd met een lichtblauwe



Inhoud

1	Inleiding	3
2	Missie, visie en positionering	3
	Kwalitatief en kwantitatief groeien	5
	Doelgroepen	5
3	Strategische doelen	6
	Betaalbaarheid	6
	Beschikbaarheid	7
	Kwaliteit	7
	Duurzaamheid	7
	Leefbaarheid	8
4	Tot slot	9
5	Overzicht bezit en voorgenomen werkzaamheden	10



1 Inleiding

Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie specifiek voor ouderen en mensen met een zorgvraag. We bezitten 29.000 zelfstandige huurwoningen en 12.500 wooneenheden in gebouwen die we aan zorginstellingen verhuren. Onze woningen staan verspreid over 173 gemeenten over het hele land. Deze brief vormt de basis voor afspraken in de jaren 2018 - 2022 vanuit onze prioriteiten en de prioriteiten zoals die door het Rijk eerder benoemd zijn.

De ouderenhuisvesting in Nederland op een hoger plan brengen, samen met partners in wonen, zorg en dienstverlening is wat ons beweegt. De eisen die eraan worden gesteld, worden hoger. De generatie die nu de ouderenhuisvesting instroomt, is gemiddeld hoger opgeleid, vitaler, kritischer en digitaal vaardiger dan vorige generaties. Het aantal ouderen is door de vergrijzing sterk toegenomen. Dit vergt vernieuwing van woonconcepten en uitbreiding van het aanbod.

2 Missie, visie en positionering

Woonzorg Nederland is er primair voor mensen boven de pensioengerechtigde leeftijd behorend tot de doelgroep voor de sociale huur. Aan onze bewoners doen wij de volgende belofte:

Wij bieden onze bewoners (samen) zelfstandig wonen in een betaalbare, duurzame en veilige woning, met ruimte voor ontmoeting in de buurt. We bieden een plus door persoonlijke aandacht en door een lokaal zorg- en dienstennetwerk.

Woonzorg Nederland biedt mensen de ruimte om zelfstandig te wonen, ook bij afnemende vitaliteit door ouderdom of een beperking. Ons doel daarbij is dat mensen 'thuis' kunnen wonen en zelf de regie kunnen voeren. Thuis betekent veilig, eigen en vertrouwd. Een eigen huis waar privacy is gewaarborgd en ruimte is voor ontmoeting om eenzaamheid tegen te gaan en van betekenis te kunnen zijn voor burens. Zelf de regie voeren betekent dat mensen zelf kunnen bepalen wat er in hun leven gebeurt, ook als ze ouder worden of een beperking hebben.

IN DE WERK



Dit vergt een integrale benadering van wonen, ontmoeten, diensten en zorg. We realiseren dat in een netwerk waarin we samen werken met aanbieders van zorg en welzijn, gemeenten en bewoners. De volgende elementen zijn voor ons cruciaal:

- Het geheel van woning, zorg en diensten is voor onze bewoners betaalbaar. Ons aanbod bevindt zich in de huurklassen die bereikbaar zijn voor mensen behorend tot de doelgroep voor sociale huur. We kijken naar het totaal van door ons te beïnvloeden woonlasten en dus ook naar servicekosten en mogelijkheden voor energiebesparing.
- Voor onze bewoners is veiligheid van groot belang. We ontwerpen een eigen standaard voor veilig wonen, waarbij we kijken naar brandveiligheid, legionella, valpreventie, inbraakveiligheid en sociale veiligheid.
- Onze locaties faciliteren ontmoeten en 'samen-redzaamheid'. Bijna elk gebouw beschikt over ruimte voor ontmoeting waar bewoners gebruik van kunnen maken en zelf activiteiten kunnen organiseren. De relatie met de buurt is daarbij cruciaal.
- Beschikbaarheid van dienstverlening en zorg zorgt ervoor dat mensen thuis kunnen blijven wonen. Wij zorgen voor de fysieke condities en werken samen in een netwerk van gemeente, bewoners en aanbieders van zorg en welzijn voor de service.
- Persoonlijke aandacht is van groot belang. Onze bewonersconsulenten zijn een vertrouwd gezicht voor onze bewoners en partners en houden en oogje in het zeil in de wooncomplexen. We zijn gastvrij en nemen onze bewoners serieus.



Kwalitatief en kwantitatief groeien

Omdat door de vergrijzing en de extramuralisering het aantal zelfstandig wonende ouderen voorlopig blijft toenemen, breiden we de komende jaren onze voorraad uit. Met deze groei blijven we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid op dezelfde manier vervullen als vroeger.

We zijn en blijven actief in heel Nederland. Of en zo ja de mate waarin we uitbreiden hangt sterk af van de lokale omstandigheden. Cruciaal zijn de ontwikkeling van de vraag en de beschikbaarheid van voorzieningen. Ook kijken we naar de maatschappelijke omgeving: voert de gemeente in de Woonvisie een actief beleid op het gebied van ouderenhuisvesting? Zijn er maatschappelijke en zorgorganisaties die hier op een innovatieve manier mee omgaan? Locaties die hieraan voldoen, hebben onze voorkeur bij onze nieuwbouwplannen.

We hebben investeringscapaciteit. We zijn op zoek naar mogelijkheden (locaties, panden) om nieuwe woonconcepten voor senioren te realiseren. Dit is dan ook een van de punten voor de prestatieafspraken.

Doelgroepen

Woonzorg Nederland is specialist op het gebied van ouderenhuisvesting, al dan niet met een zorgvraag. Daarnaast zijn er mensen jonger dan 65 die anticiperen op het ouder worden of een beperking hebben en daarom op zoek zijn naar een geschikte woning of een meer beschermde omgeving. Onze focus ligt op het huisvesten van deze groepen. Invulling is maatwerk, waarbij we kijken naar de samenredzaamheid van een complex. Zo zijn er wooncomplexen waar ook jongeren wonen, met als tegenprestatie dat ze mantelzorg verlenen aan de ouderen in het complex. We nemen onze verantwoordelijkheid in de huisvesting van statushouders. We zoeken daarbij nadrukkelijk aansluiting bij de kenmerken van onze wooneenheden en bewoners. Er zijn immers ook plaatsen waar we alleen wooncomplexen hebben voor mensen met een intensieve zorgvraag.



3 Strategische doelen

Betaalbaarheid

Onze woningen zijn betaalbaar voor onze bewoners. Daarmee bedoelen we dat onze (DAEB) woningen behoren tot de prijsklassen waar onze bewoners van afhankelijk zijn. We sturen bewust op aanbod beneden de eerste aftoppingsgrens. Landelijk sturen we op ten minste 70% tot de eerste aftoppingsgrens. Dat aandeel kan per regio sterk verschillen, afhankelijk van lokale omstandigheden. Woonzorg Nederland wijst woningen passend toe. We zien dat dit knelpunten oplevert in zorg-geschikte complexen. Huishoudens met een zorgvraag uit de huurtoeslagdoelgroep kunnen ook reageren op woningen met een huur boven de eerste aftoppingsgrens die in het bijzonder geschikt zijn voor het leveren van zorg. Dan gaat het om woningen in scheiden wonen en zorg complexen en aanleunwoningen bij intramurale panden en scheiden wonen en zorg complexen. We toppen daarvoor extra af.

We houden de jaarlijkse huurverhoging gematigd en hanteren geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor bewoners is voorspelbaarheid van de woonlasten van belang. Daarom leggen we de huurverhoging voor zittende bewoners voor enkele jaren vast. Dit doen we voor zowel de sociale als de geliberaliseerde woningen.

We kijken naar de totale door ons te beïnvloeden woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. We informeren onze bewoners over de woonlasten en over de mogelijkheden om zelf invloed uit te oefenen op de woonlasten, in het bijzonder de energielasten. Dit doen we door informatie te verschaffen aan onze bewoners via website of nieuwsbrieven. Voor intensiever inzet, zoals bijeenkomsten of persoonlijk advies, sluiten we aan bij initiatieven van gemeenten.

We zijn een sociale verhuurder. Een rol in het vrije sector huursegment vervullen we alleen als dit nodig is voor onze sociale opgave en een marktpartij die opgave niet oppakt.



Beschikbaarheid

In de verdeling van de beschikbare woningen kijken we breder dan inkomen en huurprijs. Wij houden rekening met de zorgvraag van bewoners en creëren mogelijkheden voor woongemeenschappen. We hebben immers niet alleen vanuit betaalbaarheid een schaars aanbod, maar vooral vanuit de specifieke setting, waar mensen samen zelfstandig kunnen wonen, zelf ondersteuning kunnen organiseren of zorg van 'formele' aanbieders kunnen ontvangen. We faciliteren groepswonen (gelijkgestemden) of andere vormen van netwerken (meergeneratiewoningen). We gaan hierover graag het gesprek met gemeenten aan.

Kwaliteit

Gezien onze doelgroep en de belofte aan onze bewoners zijn veiligheid en toegankelijkheid van groot belang. Op deze punten onderscheidt ons aanbod zich van de gemiddelde corporatie. Daarbij is de basis een fatsoenlijk onderhouden woning (conditiescore van 3 of hoger). Bij renovatie, onderhoud of vervanging brengen of houden we de basis op orde en zorgen we voor de gewenste aanpassing vanuit toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid.

Uitgangspunt is dat onze gebouwen en woningen toegankelijk zijn voor mensen met een rollator en grotendeels ook voor mensen met een rolstoel. Alle nieuwbouw is rolstoeltoegankelijk.

Veiligheid is voor onze bewoners van meer dan gemiddeld belang. Onze panden voldoen vanzelfsprekend aan de wettelijke eisen. Gezien de bovengemiddelde kwetsbaarheid van onze bewoners investeren we extra in veiligheid op alle fronten, zoals brandveiligheid, sociale veiligheid en inbraakveiligheid.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt. Wij streven naar een duurzame vastgoedportefeuille. Duurzaamheid vatten we breder op dan CO₂-uitstoot en energieneutraliteit. We kijken ook naar een gezond binnenklimaat, gebruik van duurzame materialen, spaarzaam gebruik van water en maximale reductie van afval. De komende jaren werken we dit uit in een duurzaamheidsprogramma. We beginnen met het energiezuinig maken van onze gebouwen, gericht op een energie neutrale portefeuille in 2050. Ambitie is dat over vijf jaar onze zelfstandige woningvoorraad gemiddeld label B heeft.



Bij nieuwbouw is energieneutraal het uitgangspunt. De bestaande woningvoorraad brengen we stapsgewijs naar het doel. We leggen de prioriteit in de aanpak bij de woningen die een lager label hebben, vooral bij de grote hoeveelheid woningen gebouwd in de jaren '70, '80 en '90. Bij het doen van investeringen sluiten we qua prioritering zo goed mogelijk aan bij planmatig onderhoud en houden we rekening met complexen waar de woonlasten hoog zijn. Een deel van onze woningen heeft een slecht label in combinatie met een relatief oud bouwjaar. Voor deze complexen gaan we in de komende jaren de strategie bepalen.

Energiebesparende maatregelen mogen niet leiden tot hogere woonlasten voor de zittende huurders. Ingrepen vinden daarom plaats met geen of beperkte huurverhoging voor zittende huurders.

De komende tijd werken we onze duurzaamheidsambities verder uit en vertalen we dit naar een lokale aanpak.

Leefbaarheid

Wonen met een plus bestaat uit drie cruciale aspecten die de leefbaarheid in complexen en de vitaliteit van onze bewoners ondersteunen:

- Persoonlijke aandacht
- Ruimte voor ontmoeten
- Signaleren en netwerken ten behoeve van zorg en dienstverlening voor onze bewoners
- Zorg en voorzieningen in de directe omgeving

Onze bewoners waarderen de persoonlijke aandacht van de bewonersconsulent. Ze ervaren betrokkenheid en kunnen met alle vragen bij één persoon terecht. Er is iemand die een oogje in het zeil houdt, die signaleert en waar nodig het netwerk inschakelt voor advies, begeleiding of zorg.

Voor onze bewoners is de mogelijkheid tot ontmoeting een belangrijke factor. Het zorgt voor een gevoel van veiligheid (mensen kennen elkaar) en welbevinden en het draagt bij aan het voorkomen van eenzaamheid. In of nabij elk gebouw is er de gelegenheid elkaar (spontaan en georganiseerd) te ontmoeten. De organisatie van activiteiten laten we over aan bewoners, al dan niet ondersteund door vrijwilligers en lokale partners.

Wonen met een plus is een samenwerkingsverband



Zelfstandig blijven wonen ook als de zorgvraag groeit, vergt een pakket aan dienstverlening en zorg. Onze rol in deze beperkt zich tot (1) klussen die direct met het wonen samenhangen en (2) signaleren en netwerken om te zorgen dat zorg en dienstverlening voor de bewoners voorhanden is. Uitgangspunt is wel het zelfstandig wonen, waarbij we willen ondersteunen door signalen door te geven en informatiepunt te zijn. Daarvoor willen we graag samenwerken met lokale partners en investeren in lokale coalities.

In veel van onze gebouwen is zorg aanwezig of in de directe nabijheid. Dat is in elk geval zo in de gebouwen die we verhuren aan zorgpartijen die daar zorg verlenen. In veel van onze panden zijn ook andere zorg- en dienstverleners aanwezig, kleine winkeltjes of andere voorzieningen. We gaan graag in gesprek met gemeenten en bewoners om initiatieven te huisvesten die aansluiten bij onze doelgroep.

4 Tot slot

Deze brief schetst onze nieuwe koers in vogelvlucht. Na de zomer is het nieuwe ondernemingsplan beschikbaar. We nemen dat mee in onze gesprekken over de prestatieafspraken en betrekken daarbij uiteraard ook het lokale woonbeleid en de ambities van aanwezige zorgpartners. Zoals gezegd willen we in elk geval in gesprek over kansen voor nieuwe woonconcepten.

We overleggen ook graag over het soort afspraken. We hebben de voorkeur voor een meerjarencader dat we jaarlijks voortschrijdend concretiseren. Daar waar nodig en mogelijk maken we graag prestatieafspraken met gemeente en zorgpartners samen.



5 Overzicht bezit en voorgenomen werkzaamheden

Deze pagina geeft een overzicht van:

- Samenstelling van het bezit van Woonzorg Nederland per 28 mei 2017.
- De geplande werkzaamheden in uw gemeente in de periode 2018 – 2022.

De gebruikte tabellen worden daaronder toegelicht.

Gemeente Haarlem

Overzicht huidig bezit

Bezit	Kale huur	Streefhuur*
Aantal huurwoningen (eenheden)		
- Huurprijs < € 592,55	137	125
- Huurprijs > € 592,55 en < € 710,68	206	223
- Huurprijs > € 710,68	14	9
Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (plaatsen)	422	
Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden)	0	
Overig; maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten, winkels (eenheden)	9	

* Bij mutatie wordt de streefhuur de nieuwe kale huur

Liberalisatie huurwoningen

Woonzorg Nederland heeft enkele woningen die nu een kale huur onder de liberalisatiegrens hebben maar een streefhuur boven de liberalisatiegrens. We hebben ook enkele woningen die nu boven de liberalisatiegrens verhuurd worden maar een streefhuur hebben onder de liberalisatiegrens. De huur wordt bij mutatie aangepast. Bovenstaande tabel laat zien dat per saldo de sociale huurvoorraad van Woonzorg Nederland in uw gemeente groeit met 5 woningen. Dit is conform het scheidingsplan dat in 2016 aan u is voorgelegd.



Overzicht veranderingen in de woningvoorraad

In onderstaande tabel met toelichting is aangegeven welke veranderingen in de woningvoorraad in uw gemeente we voor 2018 e.v. in de planning hebben. Het ondernemingsplan dat deze zomer wordt vastgesteld en waarvan de brief de richting aangeeft, is nog niet vertaald in concrete projecten. Dat betekent dat gaandeweg 2017 en 2018 het aantal veranderingen in de voorraad zal worden uitgebreid. Dit zal met name de periode 2018 e.v. betreffen.

Soort project	2018	2019-2022
Nieuwbouw (aantal woningen)	0	
Sloop (aantal woningen)	0	
Renovaties (aantal woningen)	0	151 plaatsen
Scheiden wonen en zorg:		
- Afname aantal intramurale plaatsen	0	
- Toename aantal zelfstandige woningen	0	

In 2017 gaat het om de volgende projecten:

- Plannen rond het intramurale bezit Schoterhof. Plannen zitten nog in een beginfase. In de loop van 2018 zal hierover meer bekend zijn.

Nieuwbouw en aankoop van woningen

De vraag naar geschikte woningen voor ouderen en zorgbehoevenden groeit landelijk gezien. Woonzorg Nederland wil bijdragen aan verruiming van het aanbod, ook waar het gaat om wooneenheden voor zware zorg. Dat kan via nieuwbouw of via overname van (zorg-)vastgoed van andere partijen. Graag gaan we met u het gesprek aan over de opgaven en uitbreidingsmogelijkheden in uw gemeente.

Sloop en verkoop van woningen

In 2018 zijn wij niet voornemens woningen te slopen of te verkopen.

IN 2018 ZIJN WIJ NIET VOORNEMENS WONINGEN TE SLOPEN OF TE VERKOPEN.



Kwaliteit en duurzaamheid woningen

Het aantal woningen dat we gaan renoveren staat in bovenstaande tabel. Bij renovaties wordt zowel ingezet op het verbeteren van de kwaliteit als van de duurzaamheid van woningen. In het ondernemingsplan zijn de ambities op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid aangescherpt. Zie daarvoor bijgaande brief. Verdere lokale uitwerking van de duurzaamheidsprincipes zal de komende tijd plaatsvinden.

Daarnaast investeert Woonzorg Nederland de komende jaren fors in groot onderhoud om de kwaliteit van het vastgoed op peil te houden.

Lokale activiteiten

Graag gaan we met uw gemeente in gesprek over:

- De woonruimteverdeling en hoe deze zich verhoudt tot het creëren van netwerken of het in stand houden van gemeenschappen. Evenals hoe deze zich verhoudt tot het passend toewijzen, voornamelijk in combinatie met een zorgvraag.
- Hoe om te gaan met de groeiende kwetsbaarheid van bewoners.
- Samenwerking op het gebied van veiligheid en duurzaamheid om bewoners te informeren wat ze zelf daarin kunnen doen.

Ons kenmerk: 17-69160/GO/JS
Uw kenmerk: -
Behandeld door: J. Sneek
Bijlage(n): bod, ondernemingsplan



Bijlage C

Gemeente Haarlem, college van B&W
t.a.v. mevrouw J. Langenacker
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
I DUWO.nl

Datum: 29 juni 2017
Onderwerp: bod van DUWO

Geachte mevrouw Langenacker,

DUWO biedt u met veel genoegen het bod voor 2018 aan waarmee DUWO haar bijdrage aan de realisatie van de doelen in het gemeentelijk woonbeleid gestalte geeft.
Het bod is opgesplitst in een aantal thema's die zoveel als mogelijk zijn voorzien van investeringsbedragen.
DUWO zal u en de huurderorganisatie uitnodigen om op basis van dit bod met elkaar in gesprek te gaan over de prestatieafspraken die voor 2018 gemaakt moeten worden.

Met vriendelijke groet,
Namens DUWO,

G. Dijkstra
Vestigingsdirecteur Amsterdam

c.c.:

- mevrouw P. Hillege
- Duwoners

INTELLEKTUELE MOEDER

Bod aan gemeente Haarlem 2018

Inleiding

DUWO is verplicht een bieding of bod uit te brengen aan de gemeenten waarin ze actief is. Dit bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin DUWO duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van te gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Daarbij hoort ook een vijfjarenoverzicht waarmee het meerjarenperspectief van het bod wordt geschetst.

Uitgangspunt bij het bod zijn de eisen die in de Woningwet worden gesteld. Dit zijn veelal eisen die betrekking hebben op de fysieke kwaliteit van de woningvoorraad, de maatschappelijke doelen en de financiële continuïteit. DUWO vindt deze alle van groot belang maar wil zich ook richten op een bij studenten en kenniswerkers horende dienstverlening. In het Ondernemingsplan 2017-2021 is dat verder uitgewerkt en onderdelen ervan worden in deze bieding vermeld. Voor de volledigheid wordt de externe versie van het ondernemingsplan bij dit bod gevoegd.

Proces

In het bod zijn de eventuele wensen meegenomen van huurdersorganisatie en gemeente die naar aanleiding van het vestigingsjaarverslag naar voren zijn gekomen.

Het conceptbod is vervolgens besproken met de huurdersorganisatie.

Het bod wordt voor 1 juli naar de gemeenten en huurdersorganisatie verstuurd met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken. Dit gebeurt in de periode kort na de zomer.

Vorm van de bieding

Het bod is een overzicht met werkzaamheden voor de komende vijf jaar voorzien van een financiële paragraaf. Het bod is concreet voor het eerste jaar en geeft een doorkijkje voor de vier jaar daarna. In de Woningwet is vermeld dat DUWO ten minste op de volgende onderwerpen de voorgenomen investeringen inzichtelijk moet maken:

1. Liberalisatie en verkoop, dit dient op viercijferig postcodeniveau aangegeven te worden;
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesten van specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

De investeringen worden in relatie gebracht tot de kasstromen, solvabiliteit, WSW-dekkingsratio, borgingsplafond WSW, loan-to-value, ICR, DSCR. Voor het jaar 2018 zijn deze als volgt (*bron: DPI, januari 2017*):

Financieel kengetal	Prognose 2018
ICR	2,4
DSCR	1,3
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat)	50,5%
Loan to Value (o.b.v. bedrijfswaarde)	59,6%
Dekkingsratio (LTV o.b.v. marktwaarde in verhuurder staat)	45,8%

Bijgaand treft u het bod van DUWO aan voor uw gemeente.

H
a
a
r
l
e
m

Het bod van DUWO in Haarlem

Thema	Bieding 2018	(des)investering	Vijfjarenactiviteitenoverzicht
Liberalisatie	DUWO liberaliseert geen woningen. De woningen zijn voor 100% in het DAEB-segment ondergebracht. Dit is in het scheidingsvoorstel opgenomen en hierover heeft de gemeente een positieve zienswijze gegeven.	geen	In de periode 2019-2022 is DUWO niet van plan woningen in de categorie niet-DAEB te verhuren.
Verkoop	DUWO heeft geen verkoopprogramma voor haar woningen.	geen	In de periode 2019-2022 is DUWO niet van plan woningen te verkopen.
Nieuwbouw	DUWO heeft in 2018 geen plannen om nieuwbouw op te leveren of te starten	geen	Voor de periode 2019-2022 heeft DUWO geen plannen om nieuwbouw op te leveren of te starten.
Aankoop	DUWO heeft geen plannen om woningen aan te kopen	geen	In de periode 2019-2022 verwacht DUWO geen woningen aan te kopen.
Betaalbaarheid voor doelgroep	- DUWO actualiseert haar product-marktcombinaties in 2018. Daarbij wordt al naar gelang de locatie geval onderscheid gemaakt naar verschillende doelgroepen: studenten (oud-jong, Nederlands-buitenlands, gewenste kwaliteit) en naar studenten-kenniswerkers. - Het doel is dat 85% van de studentenwoningen DUWO-breed een subsidiabele huur van € 414,02 (prijsspeil 2017) heeft. Dit is reeds in 2015 bereikt, ook specifiek voor de voorraad in de gemeente Haarlem, en ook na toevoegingen zal die norm gehandhaafd blijven in 2018. - De huurverhoging in 2018 is inflatievolgend, de huursomstijging in 2018 is inflatie plus maximaal 1%. De 1% ruimte boven inflatie wordt gevuld met de harmonisatie-opbrengsten.	geen	- In de periode 2019-2022 worden de product-marktcombinaties verder uitgewerkt en wordt de voorraad aangepast en uitgebreid passend bij de gewenste kwaliteit. - In de periode 2019-2022 blijft de doelstelling van 85% van de voorraad voor studenten onder de geldende kwaliteitskortingsgrens. Dit onder voorbehoud van onveranderd overheidsbeleid. - In de periode 2019-2022 volgt DUWO het huursombeleid dat de minister van BZK voorschrijft. - In de periode 2019-2022 zal DUWO de bestaande prestatieafspraken (lokaal en regionaal) op het terrein van betaalbaarheid nakomen.
Huisvesten van specifieke doelgroep	- Voor de doelgroep buitenlandse studenten heeft DUWO 38 gemeubileerde woningen op de Schoonzichtlaan beschikbaar. - DUWO is bereid om, passend binnen haar beleid, een bijdrage te leveren aan de huisvesting van – studerende – vergunninghouders op de Schoonzichtlaan. Het campuscontract is hierbij van toepassing. De begeleiding en opvang van de statushouders valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente, ook als de studie is gestaakt. - Het pand van DUWO aan de Zijlsingel wordt door het Leger des Heils (door)verhuurd aan Domus, een forensisch RIBW dat verblijf biedt aan dak- en thuislozen met psychiatrische problemen en/of verslaving die veelvuldig met justitie in aanraking komen. Het doel van Domus is het verbeteren van de kwaliteit van leven van deze mensen en het verminderen van de overlastproblematiek.	geen	In de periode 2019-2022 zal DUWO genoemde specifieke doelgroepen blijven huisvesten, de exacte aantallen zijn afhankelijk van nader behoefte-onderzoek en verzoeken tot huisvesting van de gemeente en maatschappelijke organisaties.
Kwaliteit en duurzaamheid woningen	- In elke vestiging werkt DUWO de strategie voor campushuisvesting verder uit met de gemeenten, onderwijsinstellingen en huurdersorganisatie. - DUWO onderhoudt haar woningen sober en doelmatig.	PO: € 98.000 NPO: € 41.000	Toepassen van de campusstrategie in de periode 2019-2021.

710216103 m e r w a t	• DUWO past in 2018 het assetmanagement toe dat in 2017 vorm heeft gekregen. Het assetmanagement is de uitwerking van het portefeuilleplan dat in 2016 tot stand is gekomen en jaarlijks wordt geactualiseerd. In het portefeuilleplan dat voor 2018 geschreven wordt, worden de volgende doelen opgenomen: ✓ Aandeel betaalbare woningen ✓ Aandeel zelfstandige en onzelfstandige woningen ✓ Aandeel woningen voor doelgroep studenten ✓ Aandeel woningen voor doelgroep kenniswerkers ✓ Aandeel woningen in energieklass 1, 2 en 3 ✓ Aandeel woningen in eigendom • De woningen die worden gerealiseerd, hebben minimaal het B-label. • Op basis van het in 2017 opgestelde bemeterplan is inzicht in het energieverbruik van groepen en/of individuele huurders mogelijk. Dit stelt DUWO in staat om gerichte maatregelen (investeringen, onderhoud, gedragsbeïnvloeding) te nemen; • Er is in 2018 een budget van € 50.000 (DUWO-breed) om bewonersinitiatieven voor duurzaamheid te ondersteunen; • DUWO organiseert in samenwerking met Kences de Student Energy Race waarin studentenhuizen uit Delft, Leiden, Den Haag, Utrecht, Amsterdam, Deventer en Rotterdam met elkaar de strijd aanbinden om de meeste energie te bezuinigen. Doel is om het energiebewustzijn te vergroten.	€ 50.000 (DUWO)	• In de periode 2019-2022 zal DUWO haar onderhoudsbeleid verder standaardiseren waarmee een meer efficiënter en doelmatiger onderhoudsbeleid tot stand komt. • In de periode 2018-2021 werkt DUWO voor haar complexen complexbeheerplannen uit.
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	• DUWO heeft op vestigingsniveau een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen.	€ 58.000 (vestiging Amsterdam)	• Kwaliteit van de dienstverlening wordt verbeterd; in het Ondernemingsplan 2017-2021 zijn verschillende doelen benoemd die worden opgepakt in projecten in de periode 2018-2021: ✓ Menukaart producten en diensten in partnerships ✓ Betrekken van huurders in onze bedrijfsvoering ✓ Meten klanttevredenheid ✓ Integreren regulier studenten en Accommodatieverhuur ✓ Digitaal platform woonruimteverdeling

N ORGANISATIE

ities vragen een organisatie die flexibel én robuust dagende tegenstelling die zich voortplant in de hele ering. Blijven innoveren vraagt marktintelligentie, en, slagkracht en lef. Wij hebben graag tevreden oed contact met onze klanten maakt het makkelijker vredenheid te oogsten en maakt het werk leuker. vesteren vraagt ondertussen om sobere bedrijfs-ekomstbestendig voortbestaan vraagt een blijvend nciële huishouding met renderende projecten en omanagement. Wij gaan die uitdaging graag aan. innovatief én met een ICT-infrastructuur die de e slagvaardig houdt. We bieden digitale dienstver-efficiënt is en klantgericht ondersteuning biedt ident die met gemak wil wonen.

ontmoeten ervaren medewerkers de op ver-gerichte studenten. Beiden willen we aan ons anneer wij medewerkers, belanghouders en klanten bij onze ambities, ontstaat er een aanstekelijke We leggen daarbij laagdrempelig verantwoording i nauw contact met gemeenten en onderwijs-n en nodigen studenten uit ons te helpen.

vreden als we:

werkers hebben die met veel plezier en trots en met onze klanten werken
lent zijn in onze bedrijfsvoering en voorlopers n in digitale dienstverlening
iezuinig zijn en duurzaamheid als tweede r hebben
t gedeeld belang samenwerken met andere ntenhuisvesters
ieel solide blijven en onze middelen optimaal en
arant zijn in onze organisatie, ook voor onze ghouders.

SPECIALIST IN STUDENTENHUISVESTING

DUWO groeide in ruim 70 jaar tot marktleider studenten-huisvesting in Nederland. In 2017 verhuren we 29.000 wooneenheden aan studenten en 2.000 aan andere huishoudens. In 2021 zullen dat er 35.000 zijn. Ook de komende jaren zijn en blijven we marktleider betaalbare studentenhuishuizing. Goed luisteren naar huurders, onderwijsinstellingen en gemeenten is ons geheim. Zij inspireren ons tot voortdurend innoveren.



DUWO BIEDT STUDENTEN DE BESTE WOONTIJD VAN

DUWO FOR YOU



D4U WERKT AAN

SAAMENWERKING VERBINDING

- We werken voor en met studenten, zij participeren in ons bedrijf.
- We werken nauw samen met gemeenten en onderwijsinstellingen.
- We werken vanuit een gedeeld belang samen met andere studenten-huisvesters.



IN PRIMA ORGANISATIE



DUWO

- Met medewerkers die met plezier en trots aan onze doelen werken en klanttevredenheid centraal zetten

FLEXIBELE, VEILIGE EN DUURZAME GEBOUWEN



- Technisch op orde en energiezuinig.
- Multifunctioneel en toekomstbestendig.

MEER BETAALBARE EN GEVARIEERDE WOONRUIMTE



- 85% van onze woningen blijft betaalbaar voor studenten jonger dan 23 jaar.
- Tot 2021 zeker 2.000-4.000 betaalbare woningen extra.
- Innovatieve woonvormen, diversiteit in uitrustings-niveaus.



WOONEN MET EEN PLUS⁺



DUWO realiseert met en voor onderwijsinstellingen huisvesting met verschillende contractvormen en -periodes. Bovendien experimenteren we met het uitrustingsniveau van woningen: kaal, gestoffeerd of volledig gemeubileerd. We innoveren om de flexibiliteit van ons aanbod te vergroten. Zo sluiten we aan op een veranderende vraag.

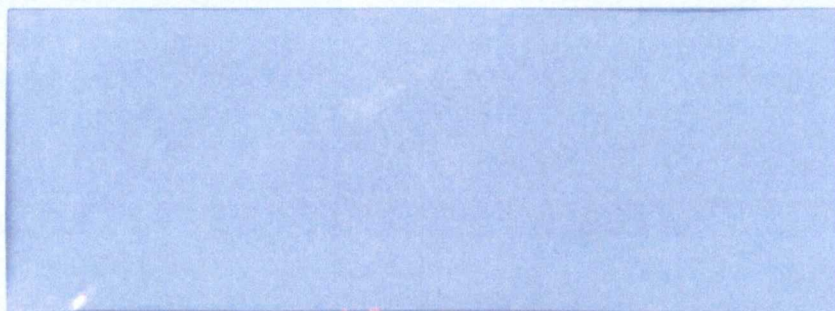
We houden rekening met de wens om Nederlandse en internationale studenten gemixt te huisvesten en verlossen onderwijsinstellingen graag van de vraag naar en verdeling van studentenwoonruimte. In de nabije toekomst kunnen daarom ook buitenlandse studenten zonder tussenkomst van onderwijsinstellingen op het aanbod reageren. We werken aan een platform waarop ook andere aanbieders hun woningaanbod presenteren. Op dit platform kunnen studenten aan het eind van hun studie ook makkelijker vervolghuisvesting vinden. We volgen de ontwikkeling van de onderwijsinstellingen en bieden afspraken en (samenwerkings-)overeenkomsten die hen ontzorgen.

We zijn tevreden als onderwijsinstellingen:

- ons ervaren als een duurzame partner, die blijvend zorgt voor beschikbaarheid van betaalbare studentenhuishuisvesting en helpt bij het huisvesten van kenniswerkers
- ons helpen bij innovatie en ontwikkeling van nieuwe woonvormen en complexen.

GEMEENTEN

Gemeenten vragen ons allereerst om voldoende betaalbare studentenwoningen. Daarnaast binden gemeenten kenniswerkers (afstudeerders en medewerkers van onderwijsinstellingen) graag aan hun stad. Wij vragen afgestudeerden om hun studentenwoning te verlaten en herkennen dus de vraag van kenniswerkers naar woonruimte. Bovendien zijn wij aanspreekbaar als gemeenten ons vragen bijzondere studerende doelgroepen te huisvesten. De vraag naar woonruimte voor deze groepen is gevarieerd en onze innovatieve



POSTBUS 54 | 2600 AB DELFT



Haarlem

Prestatieafspraken gemeente Haarlem, Woningbouwvereniging Rosehaghe, bewonerscommissie Rosehaghe.

Op grond van de Woningwet 2015 dienen corporaties een met de huurdersorganisatie afgestemd bod te doen op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

De gemeente Haarlem heeft in 2016 het volkshuisvestelijk beleid geactualiseerd. In maart 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017-2020 "Doorbouwen aan een (t)huis" vastgesteld.

Op basis van gesprekken tussen gemeente, het bestuur van de woningbouwvereniging en bewonerscommissie heeft Rosehaghe een bod geformuleerd op het Haarlems Volkshuisvestingsbeleid voor 2017 en 2018.

Rosehaghe heeft de intentie om de in het bod opgenomen bijdragen en activiteiten ook in de jaren daarna voort te zetten, zoals ook blijkt uit de meerjarenbegroting.

De gemeente Haarlem, bestuur en bewonerscommissie van Rosehaghe zijn van mening dat met de in bijgevoegd bod opgenomen bijdragen en activiteiten een belangrijke bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid wordt geleverd op het gebied van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de verduurzaming van de woningvoorraad en het behoud van de ongedeelde stad.

Partijen spreken af jaarlijks in mei van ieder jaar te overleggen over voortgang en actualisatie van de gemaakte afspraken, of eerder wanneer daartoe aanleiding is.

Aldus getekend op 1 juni 2017 in Activiteitscentrum Het Zaeltje van Rosehaghe:

Gemeente Haarlem

Woningbouwvereniging
Rosehaghe

Bewonerscommissie
Rosehaghe

Drs. J.L. Langenacker
Wethouder Wonen

H.J. Zeevenhooven, voorzitter
Voorzitter

A. Lagerweij.
Voorzitter

M. Kuurman,
Bestuurslid
Verhuur en Communicatie



Bod op het Haarlemse volkshuisvestingsbeleid 2017 en 2018

Woningbouwvereniging Rosehaghe heeft bij haar taak tot huisvesting vier specifieke doelen:

- Beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen, zoals vermeld hieronder 1 t/m 4.
- Betaalbaarheid: gematigd huuraanpassingsbeleid
- Duurzaamheid doelstelling. Deze doelstelling wil de WBV realiseren middels renovatie.
- Wonen en zorg: buurthulpproject

1. Wij bedienen de volgende doelgroepen:

- Huishoudens bestaand uit drie personen (vanwege de grootte van de woning) of meer, met een gezamenlijk inkomen tot €29.800, hiermee behorende tot de primaire doelgroep, voor een huurprijs van max. €618,24. Aanbieding en toewijzing volgen de Woonservice lijst.
- Huishoudens bestaand uit drie personen (vanwege de grootte van de woning) of meer, met een gezamenlijk inkomen tussen €29.800,= en €34.911,=, hiermee behorende tot de secundaire doelgroep, voor een huurprijs van max. €710,68. Aanbieding en toewijzing volgen de Woonservice lijst.
- Maximaal 14 woningen aan huishoudens, bestaand uit drie personen of meer, met een gezamenlijk inkomen tussen €34.911,= en €38.950,=, voor een huurprijs van max. €710,68.
- Een beperkt aantal woningen tot een gezamenlijke huursom van 5% van onze totale huuropbrengst aan huishoudens, bestaand uit drie personen of meer, met een gezamenlijk inkomen boven de €38.950,= voor nader overeen te komen huurprijs.

2. Specifieke doelgroepen, als urgent woningzoekenden, senioren of mensen met een zorgbehoefte

- In incidentele gevallen heeft de WBV in het verleden mensen met een zorgbehoefte gehuisvest, zg kangoeroe woning. Ouders kwamen hiermee dichtbij hun kinderen wonen, waarmee mantelzorg mogelijk werd. Dit beleid is door de WBV in voorkomende gevallen te continueren voor de toewijzingen van de woningen genoemd bij punt 3 en 4.
- Voor de huisvesting van statushouders wordt door Rosehaghe nagedacht of de beschikbaarstelling van een vrijkomende woning voor een gezin mogelijk is. Gemeente en Rosehaghe treden hierover nog in overleg.
- De gemeente kan bij voorkomend concreet geval (uit een bijzondere groep, bijvoorbeeld vanuit beschermd wonen of anderszins) die mogelijk in de tijdelijke verhuur of middeldure

huur goed gehuisvest kan worden, contact opnemen met Rosehaghe om de mogelijkheden te bespreken.

3. Geliberaliseerd en verkocht

- Verkocht: NVT. Geliberaliseerd: zoals vermeld een aantal woningen met een totale huursom van tot 5% van onze totale huuropbrengst.

4. Nieuwbouwplannen

- NVT: Onze woningbouwcorporatie bestaat uit een complex van 140 woningen, waarvan twee grote bovenwoningen in het verenigingsgebouw, allen Rijksmonument, dat als zodanig in stand zal worden gehouden.

5. Invulling passend toewijzen

- De afgelopen twintig jaar heeft laten zien dat er statistisch 3,5 woning per jaar vrij komt en muteert. Vanwege beide bovengenoemde doelstellingen, beschikbaarheid en duurzaamheid wil de WBV van de toe te wijzen woningen in de gereguleerde sector, de volgende verdeling toepassen voor 2017 en 2018:
 - 2/3 toewijzen aan de primaire doelgroep.
 - 1/3 toewijzen aan de secundaire doelgroep.
 - 1 of 2 huizen op basis van de leegstandswet een tijdelijke huisvestingsvergunning en tijdelijk huurcontract, om in de toekomst de woning middels isolatie- en energiemaatregelen te verduurzamen. Over een periode van 2 jaar maximaal 5 woningen.
 - Voor de toewijzing van middeldure huurwoningen, en voor de mogelijkheid om ouderen vanuit woningen van Rosehaghe te laten doorstromen gaan wij in gesprek met bijvoorbeeld Pré Wonen, eigenaar van een seniorencomplex in onze wijk.
- *Op dit moment worden er 90 woningen verhuurd voor een huurprijs tot € 618,=. (waarvan 20 met een huur tot € 400,00)*
- *Op dit moment worden er 46 woningen verhuurd voor een huurprijs tussen € 618 en € 710,=.*
- *Op dit moment worden er 4 woningen in de vrije sector verhuurd (waarvan 1 zg. 'kangeroe'-woning)*

6. Streefhuurbeleid per complex

- Bovengenoemde informatie geeft hier duidelijkheid en antwoord op.

7. Bijdrage aan de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

- In 2017 en 2018 heeft de WBV de doelstelling om van alle huizen de energie index te bepalen, hoewel wij als Rijksmonument niet verplicht zijn een energielabel te hebben.
- De duurzaamheid strategie krijgt vorm door de vrijkomende woningen tijdelijk te verhuren en nadat een aantal van vijf is bereikt, een renovatiebestek te ontwikkelen. Dit bestek sluit aan op het bestaande, waarbij vloeren, wanden en ramen geïsoleerd worden uitgevoerd en maatregelen voor vochtregulering en energiebesparing worden uitgevoerd.
- Integraal worden nu over een periode van vier jaar, 2014 t/m 2017, alle platte daken vernieuwd en geïsoleerd (berekend energiebesparing 20%).
- Bij het lopend jaarlijks onderhoud worden de CV ketels, na beëindiging van hun levensduur, vervangen door HR++ ketels.
- Bij de uitvoering van de renovaties en jaarlijks onderhoud worden zo veel mogelijk producten en materialen gebruikt met kwaliteit- en duurzaamheidlabels.
- Woningbouwvereniging Rosehaghe is voorstander van zonne energie en is voornemens hiervoor en pilot te starten.

8. Activiteiten op het gebied van leefbaarheid

- Vanuit de strategie van onze woningbouwvereniging exploiteren wij met vrijwilligers ons activiteitencentrum Het Zaeltje (gevestigd in het verenigingsgebouw) , met een brede programmering activiteiten voor jong en oud in Rosehaghe en de rest van het Garenkokerskwartier. Deze activiteit bevordert de gezamenlijkheid en de sociale cohesie in de buurt in toenemende mate. Gezien de bepalingen in de nieuwe Woningwet zal deze activiteit in de loop van dit jaar worden voortgezet in een aparte stichting. De wet maximeert immers het bedrag, dat een woningbouwcorporatie per woning aan andere activiteiten dan verhuur mag besteden.
- Onderzoek naar en implementatie van een Buurthulpproject, waarbij kleinschalig en individueel via bewoners zorg en aandacht wordt besteed aan bewoners met een zorgvraag, met de mogelijkheid professioneel op te kunnen schalen, zodra de indicatie daartoe aanleiding geeft.

9. Verwachte aantal vrijkomende woningen in het komende jaar

- Gemiddeld komen per jaar 3,5 woning vrij

10. 25% vrije toewijzingsruimte uit de Huisvestingsverordening

Elke vierde vrijgekomen woning wordt toegewezen naar behoefte door de Woningbouwvereniging, binnen de primaire en secundaire doelgroep. Deze methodiek is in overeenstemming met desbetreffende ambtenaren van de gemeente overeengekomen en afgesproken conform de mogelijkheden uit de huisvestingsverordening.

Dit bod geldt voor 2017 en onvoorziene omstandigheden voorbehouden tevens voor 2018.

Postbus 739
6710 BS Ede

www.mooiland.nl

Handelsregister
KvK 31036365

BTW nummer
NL0034.24.650B01

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Onderwerp : activiteitenoverzicht 2018
Contactpersoon : Rolf Vullings
Telefoonnummer : 088 450 14 07

Ede, 29 juni 2017

Geacht College,

Hierbij biedt Mooiland u het vanuit de Woningwet vereiste overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan met betrekking tot onze verhuureenheden die wij als woningcorporatie in uw gemeente in bezit hebben.

Plannen voor 2018

Wij vertrouwen er op dat wij middels dit overzicht voldoende inzicht verschaffen in de stand van zaken met betrekking tot ons woningbezit in uw gemeente en onze plannen en investeringen voor het komende jaar.

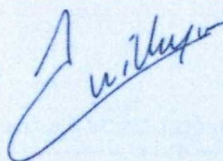
Omdat het voor ons niet realistisch is om met alle 127 gemeenten in ons werkgebied nadere afspraken te maken en gezien het feit dat ons marktaandeel in uw gemeente zeer beperkt is, zouden wij graag afzien van overleg naar aanleiding van dit activiteitenoverzicht. Zonder tegenbericht gaan we er van uit dat u akkoord gaat met de voorgestelde insteek en dat we dit document beschouwen als onze prestatieafspraken voor het eerstvolgende jaar.

Uiteraard blijven wij ons inzetten voor het goed verhuren en beheren van onze woningen in uw gemeente en indien er sprake is van concrete problematiek bij onze wooncomplexen dan blijven wij natuurlijk beschikbaar om hierover met u in overleg te treden.

Tot slot

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Rolf Vullings, gebiedsregisseur. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 088 450 14 07.

Met vriendelijke groet,
Mooiland



Anne Wilbers
Bestuurder

Bijlage: activiteitenoverzicht

Activiteitenoverzicht Mooiland 2018

Voordat we ingaan op de voorgenomen activiteiten in uw gemeente voor 2018, willen wij u eerst graag meenemen in de belangrijkste ontwikkelingen bij Mooiland uit het afgelopen jaar om een beter beeld te geven van de context waarbinnen wij opereren.

Mooiland in 2016

Het jaar 2016 stond voor Mooiland in het teken van koers kiezen. In 2016 heeft Mooiland een nieuwe ondernemings- en portefeuillestrategie vastgesteld voor de periode tot en met 2026. Na een zorgvuldig proces verdeeld over verschillende fases (bestuurlijke oriëntatie, omgevings- en woningmarktanalyse en het formuleren van de koers) is de nieuwe strategie in september 2016 vastgesteld. Met de nieuwe strategie kan Mooiland nu en in de voorzienbare toekomst adequaat antwoord geven op de volkshuisvestelijke- en maatschappelijke uitdagingen waar wij voor staan.

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.

Een volwaardige woningcorporatie, dat is wat wij willen zijn. In ons kernwerkgebied Noordoost-Brabant (incl. Gennep) 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). We trekken ons terug door onze woningen in goede staat te verkopen of over te dragen (bij voorkeur aan andere woningcorporaties).

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).
- Kwalitatief goede woningen die toekomstbestendig zijn en geschikt voor alle levensfasen.
- Duurzame woningen. We brengen alle bestaande woningen naar minimaal energielabel B.
- Samen met partners en collega-corporaties zorgen voor voldoende geschikte sociale huurwoningen in Noordoost Brabant.
- Het stimuleren van initiatieven die bijdragen aan prettige wijken en fijn samen wonen. Individuele huurders die een extra steuntje in de rug nodig hebben, helpen we samen met onze partners in wonen, welzijn en zorg op weg.
- Een betere dienstverlening voor onze huurders.
- 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.

Verantwoorde en doelmatige besteding van middelen

Mooiland voorziet met haar werk, het huisvesten van mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien, in een belangrijke maatschappelijke taak. We hebben als maatschappelijke organisatie dan ook geen winstoogmerk. Een verantwoorde en doelmatige omgang met het geld dat Mooiland beheert en investeert staat vanwege datzelfde maatschappelijke belang wel altijd centraal in ons denken en handelen. Zo zorgen we ervoor dat we niet alleen nu goede en betaalbare huisvesting kunnen bieden aan onze doelgroep, maar ook in de (verre) toekomst.

1000-01 001 01 0101

Mooiland had eind 2016 27.046 woningen en andere bezittingen die samen een aanzienlijke waarde vertegenwoordigen. Op basis van de marktwaarde in verhuurde staat gaat het om bijna € 2,6 miljard. Goede financiële sturing en adequate risicobeheersing zijn daarom van essentieel belang om de financiële continuïteit van Mooiland te kunnen waarborgen.

Werken aan onze ambities

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.

Met deze nieuwe koers is duidelijk waar Mooiland de komende jaren voor gaat. Vanaf september zijn we aan de slag gegaan om de nieuwe koers in de praktijk te brengen zodat we dit alles in de komende jaren waar kunnen maken. Het is belangrijk om daarbij te beseffen dat hiervoor een omvangrijke transitie nodig is en daar zit Mooiland op het moment van schrijven dan ook nog middenin. Op diverse vlakken wordt er nog gewerkt aan uitwerking van de nieuwe strategische koers in beleid en kaders voor de uitvoering.

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. Mooiland kiest om haar activiteiten met name te concentreren in haar kernregio Noordoost Brabant waar zij met in totaal 15.000 verhuureenheden een sterke positie heeft.

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 noordoost Brabant zullen wij een naar rato bijdrage leveren aan de volkshuisvesting in uw gemeente.

Leeswijzer

In dit document vindt u het overzicht van de voorgenomen activiteiten van Mooiland in uw gemeente voor 2018. In dit activiteitenoverzicht wordt inhoudelijk de structuur gevolgd vanuit de regelgeving voor activiteitenoverzichten, maar we gaan daar waar dat van toepassing is ook specifiek in op speerpunten vanuit de strategie van Mooiland en de rijksprioriteiten van de volkshuisvesting.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Mooiland biedt betaalbare huisvesting aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165 en zo lang dat wettelijk mogelijk is ook aan de huishoudens met een inkomen tot € 40.349 (lage middeninkomens). We sluiten ons daarbij aan bij kaderstelling en norm zoals opgenomen in de regelgeving rond het passend toewijzen. Betaalbaar wonen is een belangrijk speerpunt van Mooiland, maar vanuit verantwoordelijkheidsgevoel en goed rentmeesterschap moeten we bij het aspect betaalbaarheid ook telkens de balans tussen prijs en kwaliteit goed in de gaten houden.

Mooiland heeft in nauwe samenwerking met de huurderskoepels begin 2017 nieuw huurbeleid vastgesteld. In dit nieuwe huurbeleid is een aanpassing doorgevoerd voor de streefhuren en de huurverhoging per 1 juli 2017.

Streefhuurbeleid

Het streefhuurbeleid is bepalend voor de huurprijzen van vrijkomende huurwoningen. In dit streefhuurbeleid zorgt Mooiland er voor dat prijs-kwaliteit goed met elkaar in balans zijn. De huurprijs van een vrijgekomen woning wordt bepaald op basis van woningwaarderingspunten van een woning. Hoe groter en luxer de woning, hoe meer punten en hoe hoger de nieuwe huur. We kijken hierbij nadrukkelijk ook naar de regionale markt: Wat is de markthuurl in deze regio, hoe is de verhuurbaarheid, wat zijn vergelijkbare huren bij andere corporaties in deze regio? Op basis hiervan kan de huurprijs naar beneden bijgesteld worden.

Het effect van het nieuwe streefhuurbeleid is dat we door rekening te houden met lokale en regionale verschillen in het overig werkgebied de betaalbaarheid wordt verbeterd (de gemiddelde huur daalt) en de prijs- kwaliteit op complex- en woningniveau geoptimaliseerd is. Voor wat betreft de vrije sector woningen, dat wil zeggen de woningen met een huurprijs van meer dan € 710,-, sluiten we aan op de lokale marktomstandigheden. Deze woningen krijgen een marktconforme huurprijzen.

Betaalbaarheid in relatie tot duurzaamheid

De ambitie van Mooiland op het gebied van duurzaamheid (zie 5: 'Kwaliteit en duurzaamheid') heeft ook effecten op de woonlasten voor onze huurders. Van de (theoretische) besparing als gevolg van het aanbrengen van energiemaatregelen wordt slechts de helft doorberekend in de huur. Voor woningen die door het treffen van energiemaatregelen de streefhuurgrens bereiken, worden de huren zelfs op dat niveau afgetopt.

Jaarlijkse huurverhoging

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 krijgen de huishoudens met een inkomen tot € 40.349 euro in 2017 een huurverhoging van 0% terwijl 2,8% wettelijk is toegestaan. Huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.349 euro krijgen een huurverhoging van maximaal 4,3%.

Huurachterstanden

Door diverse omstandigheden kan het gebeuren dat huurders niet op tijd hun huur betalen. Het monitoren van achterstanden en het zo snel mogelijk aangaan van de dialoog met huurders over huurachterstanden, zijn van groot belang bij het verhelpen en voorkomen van achterstanden. De extra inzet op dit vlak in 2016 heeft geleid tot een reductie van de huurachterstanden van meer dan € 600.000. Een actief beleid ten aanzien van het voorkomen van huurachterstanden heeft echter een grotere maatschappelijke waarde dan enkel de financiële component. Bewustwording, informatievoorziening, doorverwijzing en begeleiding kunnen vergroting van de problematiek of zelfs een beëindiging van de huurovereenkomst mogelijk voorkomen. Het reduceren van huurachterstanden blijft voor ons een continu punt van aandacht.

In 2016 heeft Mooiland een nieuw administratiesysteem in gebruik genomen waardoor het mogelijk is om één incassobeleid te gaan voeren dat voor alle bewoners hetzelfde is. Om achterstanden (en problemen) zoveel mogelijk te voorkomen wordt, in een veel eerder stadium dan voorheen, telefonisch contact gezocht met de huurder zodra blijkt dat deze niet aan zijn/haar verplichtingen heeft voldaan.

2. 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.

3. Verkoop en liberalisatie

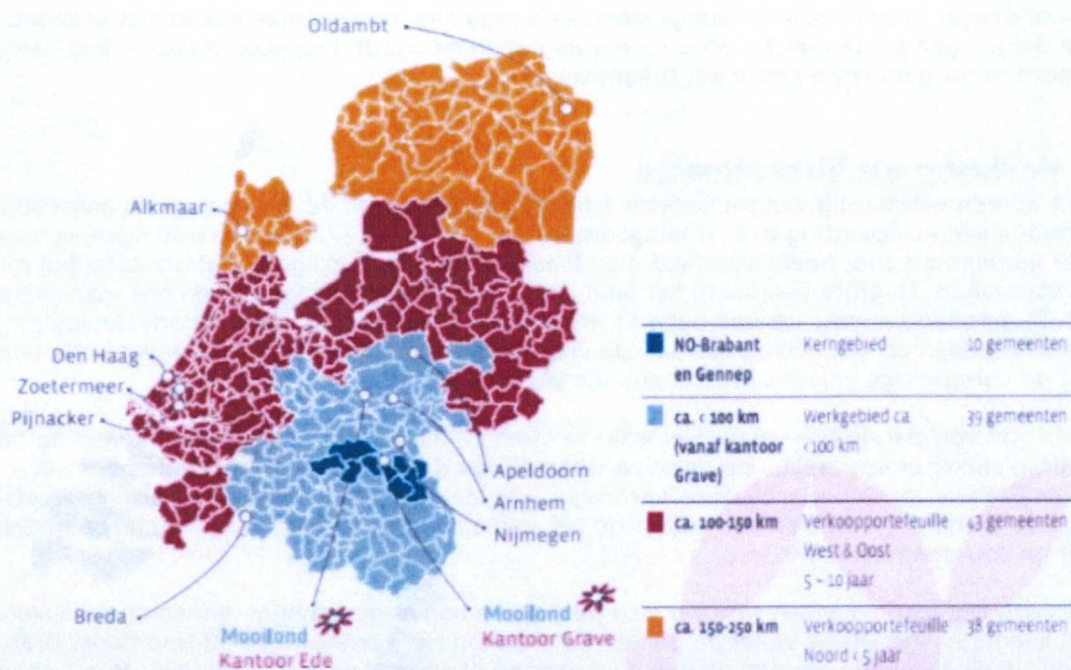
Mooiland wil een volwaardig volkshuisvester zijn naar de geest van de Woningwet en passend bij de maatschappelijke opvatting over woningcorporaties. Met bijna 27.000 huurwoningen verspreid over 127 gemeenten door heel Nederland, kan Mooiland die volwaardige volkshuisvestelijke rol niet overal waarmaken. In grote delen van het land is ons bezit sterk versnipperd en ons marktaandeel beperkt. In gemeenten waar we een beperkt marktaandeel hebben, kunnen we onvoldoende meerwaarde bieden op het gebied van sociale vraagstukken en de vitaliteit van wijken. We kunnen hier niet de volwaardige volkshuisvester zijn die wij willen zijn.

Om de rol van volwaardig huisvester wel waar te kunnen maken, willen we ons de komende tien jaar nadrukkelijker concentreren op de regio waar wij het grootste marktaandeel hebben: in Noordoost Brabant en Gennep. In deze 'kernregio' pakken we onze volwaardige volkshuisvestelijke rol, zoals de Woningwet die van ons vraagt op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, etc.

In ons overig werkgebied willen wij over tien jaar alleen nog in gemeenten binnen een reisafstand van 100 kilometer, gerekend vanaf de gemeente Grave in het kernwerkgebied Noordoost Brabant, actief zijn. In de komende periode gaan wij verkennen of we dit kunnen versnellen. Naast onze kernregio zijn we dan ook nog actief in een 'schil' van 37 gemeenten rond de kernregio. In deze 'schil' 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 (zie ook hoofdstuk 2).

Mooiland heeft het voornemen om de komende vijf jaar de woningen die geografisch het verste weg liggen (150-250 km) complexgewijs te verkopen. Het gaat om bezit in 38 gemeenten. Vanaf 2020 verkopen we complexgewijs woningen in de gebieden die iets minder ver weg liggen (100-150 km). Hier gaat het om bezit in 43 gemeenten. In 2026 willen we uitkomen op circa 20.000 tot 21.000 woningen in ons kerngebied en de 'schil', waarvan 75% in ons kerngebied staat. We zijn dan nog werkzaam in 49 gemeenten in plaats van de huidige 127 (zie illustratie hieronder). De verkoopvolgorde en het tempo van de afstoot- en verkoopstrategie is zorgvuldig afgewogen, waarbij Mooiland kritisch heeft gekeken naar de haalbaarheid qua kopers en de interne organisatie, voldoende bestemmingen voor de middelen, wendbaarheid, etc.

Daar waar we de komende jaren nog actief zijn, beheren en verhuren we het bezit zoals dat van een corporatie mag worden verwacht. 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. We dragen het woningbezit eerst en bij voorkeur over aan andere woningcorporaties. Pas als blijkt dat verkoop aan een andere corporatie niet mogelijk is, kijken we naar de mogelijkheden van verkoop van het woningbezit aan een marktpartij.



Liberalisatie

Wij richten ons in onze voorgenomen strategie daarnaast nadrukkelijk op de DAEB-taken, wat betekent dat in de regel het aantal geliberaliseerde woningen niet meer toeneemt. Indien in uw gemeente nu woningen geliberaliseerd worden verhuurd, kunnen deze woningen opnieuw voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden verhuurd. Dit in verband met de kwaliteit van deze woningen. Middels ons scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB hebben wij u als gemeente per brief op de hoogte gesteld van de verdeling van ons DAEB/ niet-DAEB bezit in uw gemeente.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

Mooiland schaart zich achter de klimaatdoelstelling van Parijs 2015. In dat licht streeft Mooiland tussen nu en 2026 naar een forse reductie van de energielasten en CO₂-uitstoot van onze woningen. Dit doen we op een pragmatische en toekomstgerichte wijze. Een energiezuinige en duurzame woning is goed voor de huurder omdat de energielasten dalen en het wooncomfort toeneemt, goed voor het milieu omdat de CO₂-uitstoot daalt en ook goed voor Mooiland omdat de (toekomst)waarde van de woning toeneemt. Het verduurzamen van de woningvoorraad is ook één van de rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting.

In 2026 willen we dat al onze huurwoningen minimaal energielabel B hebben. Om dit doel te halen zal de komende jaren een groot deel van onze woningen worden aangepakt.

Het aantal woningen dat we per jaar willen aanpakken met het oog op verduurzaming wordt de komende jaren aanzienlijk verhoogd in het kader van de hogere duurzaamheidsambitie van Mooiland. We werken met verschillende programma's waarin we naast reguliere onderhoudsingrepen ook investeringen plegen. Overigens verduurzaamt Mooiland haar woningen die geografisch het verste weg liggen (150-250 km) niet (zelf) naar label B.

Bij de planning van de onderhouds- en investeringsactiviteiten wordt rekening gehouden met spreiding over de diverse gemeenten in het totale werkgebied van Mooiland en met de grenzen aan de uitvoeringscapaciteit van de organisatie. Om deze reden maken wij in de planning een prioritering aan van onze complexen. Hierbij zijn we bedacht op de volgende verschillende aspecten: verouderd binnenwerk, veiligheid, onderhoud om te voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving, uitkomsten van de conditiemetingen en onvoldoende energielabel.

6. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Veel van onze complexen zijn in het bijzonder geschikt voor de doelgroep van mensen ouder dan 50 of 55 jaar. Vaak werken wij bij deze wooncomplexen intensief samen met zorgpartijen of dienstverleners. Indien woningen in deze complexen vrijkomen, worden deze in de regel ook alleen aan deze seniorendoelgroep verhuurd. Hiermee levert Mooiland verspreid over Nederland een significante bijdrage aan de rijksprioriteit 'wonen met zorg & ouderenhuisvesting'.

Naast het huisvesten van ouderen is het huisvesten van kwetsbare, urgente groepen benoemd als rijksprioriteit. Hierbij is vooral de vraag naar passende huisvesting voor vergunninghouders actueel. Omdat in het overig werkgebied meerdere corporaties werkzaam zijn en Mooiland slechts een beperkt aantal woningen bezit, relateren wij onze inbreng bij het huisvesten van vergunninghouders in het overig werkgebied aan ons aandeel in de totale sociale huursector binnen de gemeente. Uiteraard is de inzet afhankelijk van de beschikbaarheid en geschiktheid van de vrijkomende woningen. Iedere vrijkomende woning in het overig werkgebied wordt getoetst op passendheid voor deze specifieke doelgroep.

7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid duidt op de waardering die bewoners hebben voor de leef-kwaliteit van hun stad, dorp, wijk of buurt. Dit wordt bepaald door een groot aantal factoren; de woonomgeving, de kwaliteit van de woning, het ervaren van overlast, de sociale activiteiten, het voorzieningenniveau, werkgelegenheid en de bereikbaarheid.

Vanuit de herziene Woningwet mogen corporaties zelf minder activiteiten op het gebied van leefbaarheid oppakken. Dit vraagt om een andere aanpak, gericht op het stimuleren van verantwoordelijkheidsgevoel onder bewoners en het creëren van ruimte voor bewoners om initiatieven te nemen die bijdragen aan dit gezamenlijk belang. De leefbaarheidsthema's waar woningcorporaties nog wel een rol in mogen hebben, hebben vooral betrekking op schoon, heel, veilig, kleinschalige infrastructuur en woonmaatschappelijk werk.

Onze activiteiten op het gebied van leefbaarheid zijn in uw gemeente voornamelijk gericht op het oplossen van overlastsituaties, het vergroten van het veiligheidsgevoel onder huurders en het verhogen van de woonkwaliteit van de directe woonomgeving (in het kader van schoon, heel, veilig).

Huurdersparticipatie

Onze huurderskoepels spelen een belangrijke rol bij de totstandkoming van ons activiteitenoverzicht en de prestatieafspraken. We betrekken huurders bij het maken van keuzes, onder meer door formeel overleg met huurdersorganisaties. Informeel leggen we ons oor op diverse manieren te luister. Het vroegtijdig betrekken van bewoners bij het beleid verhoogt de kwaliteit van de dienstverlening van Mooiland. Met de inbreng van huurders komt Mooiland tot betere en gedragen besluiten.

Formele participatie gebeurt in de vorm van medezeggenschap van huurders die zich georganiseerd hebben in huurdersorganisaties. Huurders zijn in de meeste gevallen per gemeente of wooncomplex verenigd. Deze huurdersorganisaties werken weer samen met de twee regionale koepelorganisaties van Mooiland. De Koepel Grave is er voor huurders in de regio Noordoost Brabant/Gennep. De Koepel Mooiland Allen Samen (KMAS) treedt op als vertegenwoordiger van huurders in de rest van het land. De beide koepels vormen de huurdersvertegenwoordiging die betrokken wordt bij de ontwikkeling van nieuw beleid. Mooiland ondersteunt huurdersorganisaties op diverse manieren, bijvoorbeeld door een financiële bijdrage, procesbegeleiding en scholing. Ook wordt er jaarlijks een landelijke bijeenkomst georganiseerd voor alle huurdersorganisaties van Mooiland. Er is regelmatig overleg tussen Mooiland en de Koepels op bestuurlijk en operationeel niveau.

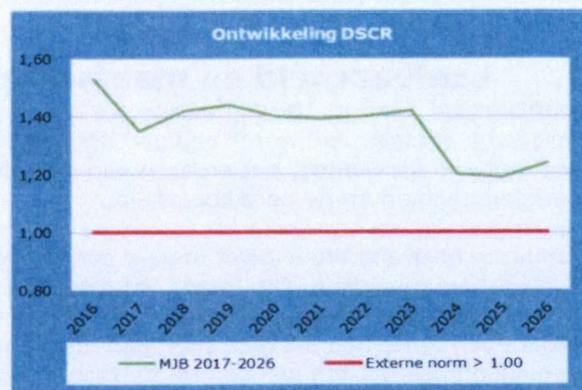
Maatschappelijk vastgoed

Met betrekking tot ons maatschappelijk vastgoed blijven wij dit uiteraard goed beheren en onderhouden. Wij voorzien in 2017 geen nieuwe investeringen in maatschappelijk vastgoed in uw gemeente.

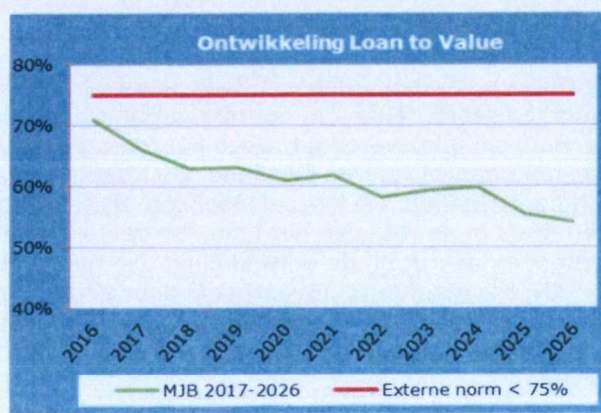
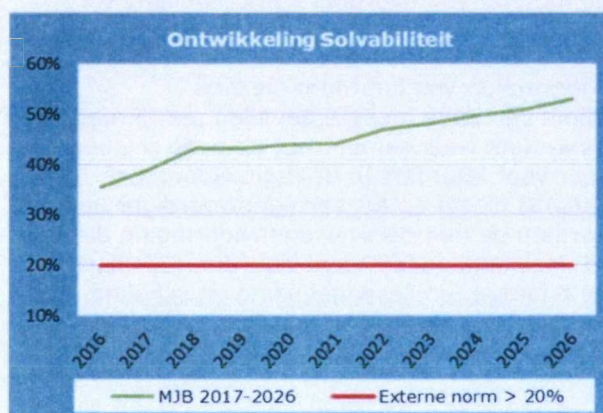
8. Financiële situatie Mooiland

Een financieel gezonde huishouding wordt afgemeten aan de financiële ratio's liquiditeit, rentedekkingsgraad, solvabiliteit en loan to value. We voldoen op al deze vlakken aan onze eigen interne normen en die van onze externe toezichthouders. Het monitoren van de ontwikkeling van onze financiële positie is een continu proces.

Een kasstromenoverzicht maakt inzichtelijk of Mooiland de komende jaren voldoende inkomsten heeft om aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Twee kasstroomkengetallen zijn in het financiële toezicht vooral van belang. Het gaat dan om de 'interest coverage ratio' (ICR) en de 'debt service coverage ratio' (DSCR). De ICR geeft de rentedekkingsgraad van Mooiland aan. Er wordt getoetst of Mooiland vanuit de beschikbare operationele kasstromen de rente op leningen kan betalen. Bij de DSCR wordt in deze berekening naast de rente ook een veronderstelde jaarlijkse aflossing meegenomen. De onderstaande twee grafieken geven de ontwikkeling van zowel ICR als DSCR weer voor de periode 2016-2026. Beide kengetallen bevinden zich ruim boven de ondergrens.



Naast de kasstroomkengetallen beoordelen de toezichthouders ook de vermogenspositie van Mooiland. De twee belangrijkste ratio's op dit vlak zijn de solvabiliteit en de 'loan to value' (LTV). De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (op basis van volkshuisvestelijke bestemming) van Mooiland weer. Deze verhouding dient minimaal 20% te zijn. Mooiland zit daar ruim boven. De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen het totaal aan schulden aan kredietinstellingen en de bedrijfswaarde van de activa in exploitatie van Mooiland. Deze verhouding mag niet boven de 75% uit stijgen. Mooiland voldoet op dit vlak ruimschoots aan de gestelde (minimum)eisen van de toezichthouders. De onderstaande grafieken geven de verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit en LTV van Mooiland voor de komende tien jaar weer.



Tot slot

Wij vertrouwen erop dat wij in dit overzicht voldoende inzicht hebben verschaft in onze voorgenomen activiteiten voor het jaar 2018. Mochten er naar aanleiding van dit overzicht nog vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met uw gebiedsregisseur (zie begeleidend schrijven).

In 2016 is de prestatieafsprakencyclus voor het eerst volledig door gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties doorlopen. Op basis van interne en externe evaluatie van dit proces is het niet realistisch om met alle 127 gemeenten in ons werkgebied nadere afspraken te maken en gezien het feit dat ons marktaandeel in uw gemeente zeer beperkt is, zouden wij graag afzien van overleg naar aanleiding van dit activiteitenoverzicht. Zonder tegenbericht gaan we er van uit dat u akkoord gaat met de voorgestelde insteek en dat we dit document beschouwen als onze prestatieafspraken voor het eerstvolgende jaar.

Uiteraard blijven wij ons inzetten voor het goed verhuren en beheren van onze woningen in uw gemeente en indien er sprake is van concrete problematiek bij onze wooncomplexen dan blijven wij natuurlijk beschikbaar om hierover met u in overleg te treden.

In geval van complexgewijze verkoop van haar bezit handelt Mooiland in het belang van de volkshuisvesting. 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 duurzaamheid bij Mooiland hoog op de agenda. Dit betekent dat wij dit onderwerp inhoudelijk mee laten wegen bij de verkoopsgesprekken.



0109680025

29-06-17 -/-

35

HAA-1-BRENG-7

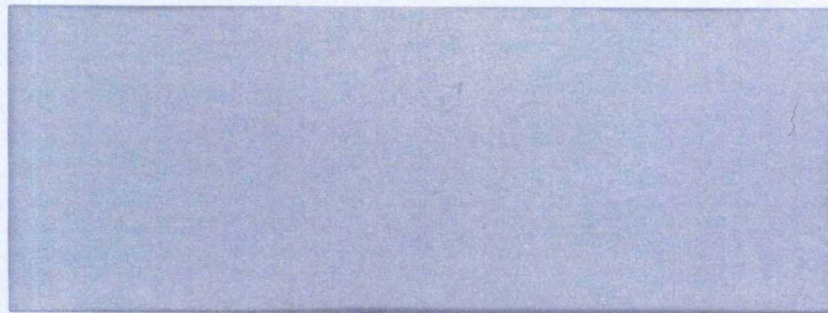


Bijlage C

PostNL

Postbus 140, 5360 AC Grave

Mooiland



M050006