

College van Burgemeester en Wethouders  
t.a.v. Ton Versteeg  
Postbus 200  
2920 AE Krimpen aan den IJssel

Krimpen aan den IJssel

29 NOV 2022

Onderwerp : Activiteitenoverzicht 2023  
Contactpersoon : Esther van Kempen  
Telefoonnummer : 088 450 10 10

ZK

Grave, 24 november 2022

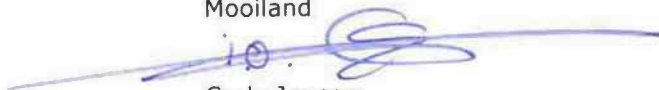
Geacht College,

Hierbij bied ik u ons activiteitenoverzicht 2021 aan. Dit is ons bod op uw woonvisie.

**Veel leesplezier!**

Heeft u nog vragen over ons activiteitenoverzicht? Dan kunt u contact opnemen met onze gebiedsregisseur Esther van Kempen via telefoonnummer 088 450 10 10.

Met vriendelijke groet,  
Mooiland

  
Carly Jansen

Bestuurder

# Activiteitenoverzicht 2023

## Gemeente Krimpen aan den IJssel

### Inhoud

Inleiding.....	2
Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	3
Nieuwbouw en aankoop .....	4
Verkoop en liberalisatie.....	4
Kwaliteit en duurzaamheid .....	6
Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	6
Leefbaarheid en participatie.....	7
Financiën en borgingsfaciliteiten.....	9

## Inleiding

Voor u ligt ons activiteitenoverzicht. Dit is ons bod op uw woonvisie zoals bedoeld in de Woningwet. Hierin geven we kort weer wat onze ambities in uw gemeente zijn en welke activiteiten we ondernemen om deze ambitie te realiseren. Graag beschouwen we dit als onze prestatieafspraken!

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

### *Nieuwe Strategische Koers Mooiland tot 2030*

In de periode 2022-2023 wil Mooiland de ondernemingsstrategie herijken om te komen tot een Strategische Koers tot 2030. De maatschappelijke dynamiek en de vele transitie die tegelijkertijd spelen vragen om een heldere koers en tegelijkertijd grotere wendbaarheid. Waar Mooiland door de sterke spreiding van het woningbezit de aandacht en focus lange tijd moest verdelen over de verschillende gebieden wordt dit nu door de complexmatige verkopen snel minder. Hierdoor ontstaat er meer ruimte om een verdiepingsslag te maken in het maatschappelijk netwerk en partnerschappen van Mooiland in de gemeentes waar we ons bezit aanhouden.

### *Huurdersvertegenwoordiging*

In het kader van het traject prestatieafspraken werken we als Mooiland samen met de huurdersorganisatie Koepel Mooiland Allen Samen (KMAS).

Ik vertrouw erop dat we ook in 2023 een bijdrage leveren aan de volkshuisvesting in uw gemeente! Thuis geven is ons motto.

Carly Jansen  
bestuurder Mooiland

## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onze ambitie

- We bieden betaalbare woningen met een goede prijs-kwaliteit verhouding (passend bij de lokale markt)
- 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 bieden betaalbare woningen met een goede prijs-kwaliteit verhouding (passend bij de lokale markt)**

Huurprijs en betaalbaarheid van 64 huurwoningen (peildatum 31-12-2021)		
Gemiddelde huurprijs (actuele huur)	€ 668,98	
Categorieën passendheidstoets (Subsidiabele huur):	Actuele huur	Streefhuur
t/m 442,46	0%	0%
442,47 t/m 633,25	0%	0%
633,26 t/m 678,66	0%	0%
678,67 t/m 752,33	100%	100%
>752,33	0%	0%

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

### Welke huurverhogingen- en bevrozingen voeren wij door?

Mooiland past per 1 juli 2022 een gematigd huurverhogingsbeleid toe. Er worden dit jaar verschillende 'soorten' huurverhogingen toegepast:

- Woningen met een netto huur lager dan de streefhuur krijgen een huurverhoging van maximaal 2,3% afhankelijk van het verschil tussen de netto huur en de streefhuur (reguliere huurverhoging);
- Daarnaast passen we volgens de wettelijke regels een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor hoge middeninkomens en hoge inkomens van resp. max €50,- en max. €100,- per maand. De huur wordt echter nooit hoger dan de maximale toegestane huur volgens de woningwaardering;
- Huurders die in 2021 een huurverlaging hebben gekregen in het kader van de wet 'Eenmalige huurverlaging', krijgen dit jaar een huurbevrozing als hun huurprijs op de aftoppingsgrens ligt;
- Huurders met een netto huur onder de € 300 per maand krijgen een huurverhoging van € 25 per maand;
- Woningen met een E, F en G-energielabel krijgen dit jaar een huurbevrozing;
- De huurverhoging voor woningen in de vrije sector bedraagt 3,3% per 1 juli 2022.

Per saldo komt onze gemiddelde huursomstijging dit jaar uit op 1,8%. Dit is lager dan de maximaal toegestane huursom van 2,3%.

Voor uw gemeente levert dit het volgende beeld in 2022 op:

Aantal reguliere huurverhogingen	Aantal inkomensafhankelijke huurverhogingen	Aantal huurbevrozingen	Aantal bevrozingen E,F,G labels	Aantal huurverhogingen niet-DAEB
5	0	57	2	0

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

### **We leveren maatwerk aan huurders om woningen betaalbaar te houden en te voorzien in kwalitatieve woonbehoeften**

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

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

### **We voeren een actief beleid om huurachterstanden te voorkomen**

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

Huurachterstand in 2021	Percentage van de totale huursom
Mooiland	0,34

## **Nieuwbouw en aankoop**

Onze ambitie

- We bouwen geen nieuwe woningen in uw gemeente

### **We bouwen geen nieuwe woningen**

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 en liberalisatie**

Onze ambitie

- We verkopen onze huurwoningen.

### **We verkopen onze huurwoningen**

Tot en met 2024 trekken we ons geleidelijk terug uit grote delen van Nederland. Ook in uw gemeente. We dragen het woningbezit - eerst en bij voorkeur - over aan andere woningcorporaties. In 2021 heeft Mooiland de woningen in Krimpen aan den IJssel te koop aangeboden bij de lokaal actieve woningcorporaties. Hierover is contact geweest met een lokale woningcorporatie maar dit heeft uiteindelijk niet geleid tot een verkoop. Mooiland zal de woningen in Krimpen aan den IJssel nu voorlopig zelf in exploitatie houden. Wij beraden ons de komende tijd op een passend vervolg voor deze woningen. Het blijft onze nadrukkelijke wens om de woningen in Krimpen aan den IJssel te verkopen. Mooiland verkoopt tot en met 2023 het overgrote deel van

het versnipperde bezit buiten onze kernregio (rondom Noordoost-Brabant). Naarmate dit verkoopprogramma verder vordert wordt het langer zelf aanhouden van de woningen in Krimpen aan den IJssel voor Mooiland steeds knellender.

## Kwaliteit en duurzaamheid

Onze ambitie

- Onze verduurzamingsopgave: Gemiddeld label A in 2030
- We maken een analyse voor de renovatieaanpak van slechte labels (E, F, G) vooruitlopend op de landelijke prestatieafspraken

### **Onze verduurzamingsopgave: Gemiddeld label A in 2030**

We blijven onze woningen goed onderhouden. En investeren komende jaren in de verduurzaming. Maar het lukt ons niet om álle woningen voor verkoop aan te pakken. Hierover maken we goede afspraken met de kopende partij.

**In 2023 wordt er schilderwerk uitgevoerd in het complex Waardzicht, daarnaast worden er maatregelen getroffen om tocht klachten te verminderen en de suskasten vervangen.**

---

## Huisvesting bijzondere doelgroepen

Onze ambitie

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

### **We huisvesten vergunninghouders met voorrang**

Onze inzet relateren we aan ons woningbezit (naar rato).

### **We bieden hulp om langer zelfstandig thuis te wonen**

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

### **We bieden huisvesting aan mensen met bijzondere zorgvragen**

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

## Leefbaarheid en participatie

Onze ambitie

- We gedragen ons als goed verhuurder
- We maken geen lange termijnplannen, maar zetten onze instrumenten probleem- en vraaggestuurd in
- We vinden huurdersparticipatie belangrijk

### We gedragen ons als goed verhuurder

Onze regiobeheerders en huismeesters(?) richten zich voornamelijk op het oplossen van overlastsituaties. En zetten zich in voor een prettige woonomgeving die schoon, heel en veilig is.

### 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, Maaïke kent de wijken en bewoners. Maatschappelijk vastgoed, zoals een gemeenschappelijke ruimte, zetten we in om activiteiten te ondersteunen die de leefbaarheid verbeteren en/of vereenzaming

tegengaan.



Maaïke

Op meer beleidsmatig niveau en voor het regisseren van de prestatieafspraken is de gebiedsregisseur uw aanspreekpunt. Vanaf 1 januari 2023 is dit Ans Verstappen, tot die tijd kunt u terecht bij Esther van Kempen.



Ans



Esther

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

We borgen een redelijke spreiding van financiële middelen over ons hele werkgebied. Vorig jaar investeerde Mooiland ca. € 2 mln. (2021 € 1,9 mln.) aan leefbaarheid. We verwachten ook komend jaar deze uitgave te doen. Enkele instrumenten die we jaarlijks inzetten:

Buurtbemiddeling	Inzet van getrainde vrijwilligers bij overlastsituaties.
Laatste kans beleid	Onder voorwaarden bieden van (continuering) huisvesting in problematische situaties gericht op het voorkomen van huisuitzettingen.
Burgerinitiatieven	Stimuleren en faciliteren van initiatieven die vanuit de samenleving ontstaan.

## **We vinden huurdersparticipatie belangrijk**

Daarin volgen we twee sporen; formele en informele participatie. Formele participatie gebeurt in de vorm van medezeggenschap, georganiseerd in huurdersorganisatie Huurders Alliantie Mooiland. Daarnaast investeren we in het versterken van informele participatie. Ons doel is dat bewoners elkaar leren (her)kennen en zich thuis voelen in de wijk. Op steeds meer momenten en/of manieren praten we met onze huurders. Ook organiseren we themabijeenkomsten om de mening van onze huurders op te halen. 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.

## 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.

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

De zekerheidsstructuur van het WSW leidt ertoe dat corporaties hun activiteiten kunnen financieren tegen een lager rentepercentage. Eén van die vangnetten c.q. buffers van het stelsel is de achtervangpositie die het Rijk en de gemeenten innemen. 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 (kern)werkgebied, 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.

### **Aanvullende financiële informatie**

Onlangs is ons jaarverslag en de jaarrekening over 2021 verschenen. Wij verwijzen u graag hiervoor naar onze website. In deze documenten leest u meer informatie over onze behaalde maatschappelijke prestaties en presenteren we een financieel overzicht over 2021. Heeft u behoefte aan een nadere toelichting? Neem dan gerust contact op met de gebiedsregisseur.