



Visitatierapport

Mooiland
2018-2021

Mooiland



14 juli 2022

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Miranda Rovers, visitator

Stefan Cloudt, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities in de visitatieperiode af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Mooiland over de periode 2018-2021.

Inhoud Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
Mooiland	6
Terugblik op de vorige visitatie	6
Recensie	7
Integrale scorekaart	11
Samenvatting	11
SWOT	13
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
Beoordelingskader	15
Beschrijving van de prestatieafspraken	15
Relevante ontwikkelingen	16
Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
Beoordeling feitelijke prestaties	22
Beoordeling van de ambities	25
Bewonderpunten en verwonderpunten	27
Totale beoordeling opgaven en prestaties	27
3 Presteren volgens Belanghebbenden	28
Beoordelingskader	28
Werkwijze	28
Belanghebbenden in het werkgebied	28
Belanghebbenden over Mooiland	29
De reputatie van Mooiland	36
Bewonderpunten en verwonderpunten	37
4 Presteren naar vermogen	38
Beoordelingskader	38
Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders	38
Een nadere analyse van de variabelen	38
Vermogensinzet	39
Bewonder- en verwonderpunten	40
5 Governance	42
Beoordelingskader	42
Korte beschrijving governance-structuur	42
Relevante ontwikkelingen	42
Strategievorming en sturing op prestaties	42
Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	45
Externe legitimering en verantwoording	46
Bewonderpunten en verwonderpunten	48
Totale beoordeling Governance	48
6 Bijlagen	49
Positionpaper	50
Factsheet maatschappelijke prestaties	56

Overzicht geraadpleegde personen	64
Korte cv's visitatoren	66
Onafhankelijkheidsverklaringen	67
Meetschaal	68
Werkwijze visitatiecommissie	69
Bronnenoverzicht	70
Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	71
Reputatie-Quotient	72
Definiëring netwerken Pieterjan van Delden	73
Uitgebreid overzicht prestaties	74

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

Mooiland

Mooiland is in 2008 ontstaan uit een fusie van Maasland en Vitalis. Twee corporaties met een groot werkgebied en duidelijke verschillen in oriëntatie. Na de fusie bleven in eerste instantie twee woonbedrijven bestaan. Sinds 2015 is Mooiland één organisatie. Het organigram toont de voor corporaties traditionele functionele indeling in drie onderdelen: vastgoed, wonen en bedrijfsvoering. Werkwijzen werden samengevoegd, bedrijfsprocessen en systemen geüniformeerd en er werd in 2016 een koerswijziging doorgevoerd door te focussen op het kerngebied van de corporatie: Noordoost-Brabant en Gennep en Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en directe omgeving. Als gevolg hiervan is er in de visitatieperiode gestart met complexmatige verkoop van sociale huurwoningen die niet tot het kerngebied behoren. Deze zogeheten dispositiestrategie wordt de komende jaren voortgezet. Waar Mooiland eind 2017 over 26.132 wooneenheden beschikte in 125 gemeenten in Nederland, is dat anno 2021 teruggebracht naar 68 gemeenten en een totaal van 23.671 verhuureenheden.

Het kerngebied (donker weergegeven in de figuur hiernaast) heeft 18.750 woningen in 15 gemeenten: Land van Cuijk, Oss, Bernheze, Den Bosch, Gennep, Maashorst, Apeldoorn, Nijmegen, Arnhem, Barneveld, Ede, Renkum, Overbetuwe, Zutphen en Zevenaar.



Mooiland heeft als motto: Wij geven thuis. De missie luidt: “Mooiland geeft thuis door een betaalbaar, kwalitatief goed en duurzaam thuis te bieden aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien”. Mooiland is een corporatie die herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar is voor bewoners en samenwerkingspartners. Een corporatie die weet wat er speelt, met oog voor sociale vraagstukken en voor prettig wonen in de wijk.

De dagelijkse leiding van Mooiland is in handen van de bestuurder. Tijdens het laatste jaar van de visitatieperiode (2021) is de huidige bestuurder aangetreden. Er zijn drie directeuren die verantwoordelijk zijn voor de bedrijfsonderdelen vastgoed, wonen en bedrijfsvoering. De bestuurder legt verantwoording af aan de raad van commissarissen bestaande uit vijf leden (twee op voordracht van de huurderskoepels). Er werken eind 2021 bij Mooiland 280 medewerkers (253,3 FTE).

Een van de voornaamste opgaves voor Mooiland was het op verantwoorde wijze afbouwen van haar woningbezit door complexmatige verkoop aan bij voorkeur andere corporaties. Er zijn inmiddels 5.000 woningen verkocht. Ook heeft de corporatie veel aandacht besteed aan een verantwoorde, doelmatige inzet van de door verkoop vrijgekomen middelen en het prioriteren van de besteding daarvan, bijvoorbeeld voor verduurzaming, nieuwbouw en betaalbaarheid. Voor de toekomst is het vergroten van de lokale maatschappelijke rol in het kerngebied en de bijbehorende netwerken een belangrijke uitdaging. Een vernieuwde koers wordt, onder andere op basis van de uitkomsten van de visitatie, in 2022 ontwikkeld.

Terugblik op de vorige visitatie

Het vorige visitatierapport verscheen op 1 augustus 2018 en betrof de periode 2014 tot en met 2017. In die jaren diende Mooiland zich op drie onderdelen aan te passen: de in 2015 ingevoerde Woningwet, het uitvoering geven aan het voor de visitatieperiode door het CFV gevraagd verbeterplan en het opvolgen van adviezen uit de daarvoor uitgevoerde visitatie 2010 – 2013. Beleid en vastgoedstrategie dienden te worden aangepakt na een forse en niet goed uitgekomen reorganisatie in 2014. Vanaf 2016 werd gewerkt aan een nieuwe strategie en het vraagstuk van prestatieafspraken werd opgepakt. Er werden vier kernwaarden

gedefinieerd: “Helder”, “Attent”, “Gezond verstand” en “Elke dag iets beter”. Ook in de governance van de organisatie werden in de visitatieperiode forse stappen gezet die tot verbetering van de kwaliteit hebben geleid. De visitatiecommissie gaf mee om de vastgoed- resp. dispositiestrategie vast te houden en goed aandacht te geven aan de sturing daarvan. Geadviseerd werd om goed oog te houden voor de effecten van de transformatie in relatie tot de kwaliteit van de organisatie en het spanningsveld met wat de buitenwereld vraagt en bij beide voldoende flexibiliteit in het oog te houden. Nagedacht moest worden over een strategie naar en samenwerking met collega corporaties in het kerngebied. Richting gemeenten werd aangegeven om maximale transparantie te betrachten in de afwegingen in de portefeuillestrategie. Ook beleid en uitvoering en het verschil daartussen zoals beleefd in de buitenwereld, was een punt van aandacht. Mooiland diende alert te zijn op veranderingen in de buitenwereld en de effecten daarvan op de strategie.

De toenmalige commissie noemde daarbij expliciet de verduurzaming en de veranderingen in waardering van het vastgoed. Ook waarschuwde de commissie voor het spanningsveld tussen de nagestreefde regionale verankering en het daarbij horende partnerschap naar gemeenten en andere belanghebbenden en de mogelijkheden om uit te groeien tot een volwaardige corporatie in het kerngebied. De relatie tussen de volkshuisvestelijke opgaven in het kerngebied en de verwachte opbrengsten uit de dispositiestrategie vormden een belangrijk aandachtspunt volgens de commissie.

De huidige commissie heeft kunnen vaststellen dat alle in het vorige visitatierapport genoemde aandachtspunten zijn opgepakt en een plek hebben gekregen in organisatie, besturing en de governance. De ingrijpende keuze om een groot deel van de woningen buiten het kerngebied complexmatig te verkopen, was moedig en heeft, zoals hierna nog zal blijken tot mooie resultaten geleid en de organisatie heeft een enorme ontwikkeling ten goede doorgemaakt. Maar zoals de bestuurder in haar Position paper ook stelt: “Mooiland is er nog niet”.

Recensie

Mooiland heeft de afgelopen jaren bijna 5.000 woningen verkocht waarmee het aantal gemeenten waarin zij actief is, gehalveerd is. Het streven is om tot 2024 nog eens 3.000 woningen te verkopen zodat Mooiland in 2024 nog in zo'n 15 gemeenten actief zal zijn. Mooiland is een sterke en gedreven organisatie en verdient in de ogen van de visitatiecommissie een groot compliment voor de wijze waarop zij de in 2016 geformuleerde strategie heeft weten uit te voeren. Er staat, zoals de bestuurder in haar Position paper ook duidt, een gestroomlijnde werkorganisatie om de verkopen te realiseren. De vastgoedsturing, de financiën en de sturing van processen zijn alle drie van hoog niveau, zo vindt de visitatiecommissie. Ook niet onlogisch dat op deze onderdelen hoog gescoord wordt in deze visitatie. Maar er werd ook thuis gegeven aan huurders gelet op de kwaliteit van de dienstverlening en de waardering daarvoor. De invloed op het beleid door belanghebbenden lijkt wel een aandachtspunt voor de nabije toekomst gelet op de waardering door huurders van dit onderdeel.

Investeren in kerngebied maar ook daarbuiten

Belangrijk is ook dat er met de opbrengsten van de verkoop van complexen geld vrijkwam dat een bestemming moest vinden. En ook daar zijn in de ogen van de visitatiecommissie mooie en goede stappen gezet. In het kerngebied werd een versnelling bewerkstelligd in investeringen met een ambitieus renovatie- en verduurzamingsprogramma, er werden complexen aangekocht van collega corporaties, er werd geïnvesteerd in betaalbaarheid waarbij zo'n 4.000 huurders een huurverlaging kregen van gemiddeld € 44 per maand, op een aantal lastige locaties in het kerngebied werd nieuwbouw gerealiseerd en er werd met Vestia in 2021 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor het gezamenlijk realiseren van een aantal sloop- nieuwbouw trajecten in Den Haag Zuidwest. Mooi daarbij is ook dat gemeenten en collega corporaties opmerken dat duidelijk is dat Mooiland er is en thuis geeft: ze staat in de beeldvorming niet langer met de rug naar het gebied Noordoost Brabant en Gennep. In dat kader wordt als belangrijk signaal genoemd het onderzoek naar aansluiting bij het regionale woonruimteverdelingsstelsel. Maar de commissie kan zich voorstellen dat hier een wenkend perspectief kan liggen voor meer en beter

gezamenlijk optrekken van corporaties in de regio. Bijvoorbeeld op terreinen als de energietransitie en het ontwikkelen van regionale afspraken over de inzet van middelen zoals het ontwikkelen van vormen van flexwonen en opvang van bijzondere doelgroepen. Dat vraagt om regelmatig nadenken en mogelijk heroverwegen van de visie op de inzet van het vermogen in zowel kerngebied als daarbuiten.

Van vastgoed naar ook maatschappelijke aandacht

Alle belanghebbenden geven aan dat met het aantreden van de nieuwe bestuurder Mooiland ook op bestuurlijk niveau meer verbinding zoekt met samenwerkingspartners. Dat wordt gewaardeerd door alle belanghebbenden die de commissie gesproken heeft. De raad van commissarissen verdient waardering voor het feit dat hij het aangevoeld heeft dat met het vertrek van de vorige bestuurder, er ruimte was voor een andere focus vanuit Mooiland. De dispositiestrategie was onder de vorige bestuurder goed opgetuigd en werkte op volle kracht en met resultaat. Bovendien was er een aanscherping geweest in 2018 en 2020 waardoor de investeringen in het kerngebied ook een versnelling konden krijgen. Gemeenten en woningcorporaties vonden elkaar in de noodzaak van een omslag in de aanpak van volkshuisvestelijke vraagstukken in de regio. Maar daarvoor moesten de netwerken wel worden aangesproken. Of zoals één van de belanghebbenden het mooi verwoordde: “De top van Mooiland zat wel ver van de lokale drukte”.

De in augustus 2021 aangetreden nieuwe bestuurder heeft met haar aanpak in de afgelopen maanden veel vertrouwen weten te wekken. Daarbij hielp ook dat Mooiland duidelijk aangaf te willen investeren in het kerngebied. Daardoor ontstond er bij de omgeving ook meer helderheid over de vraag “waar ben je nu van?”. Met opgeleverde projecten als de transformatie van het voormalig klooster in Ravestein en de nieuwbouw De Brouwerij in het centrum van Grave aan de Oliestraat en de aanpak bij de renovatie van zorgvastgoed zoals De Hooghe Clock in Den Bosch, maakte Mooiland haar intenties ook duidelijk. Mooiland wordt nu meer dan vier jaar geleden beschouwd als “één van ons”. Ook de aanpak van het project “Blikveld 360” met daarin samenwerking met diverse partijen uit de zorg en de leefbaarheid en de gemeente en het vervolgens uitrollen van dit hele traject over de gemeente Cuijk, is een goed voorbeeld van een andere focus. De commissie vindt dit alles een mooie uitwerking van getoond bestuurlijk lef. Maar de commissie wijst ook op het belang van de gewijzigde focus voor de toekomst en het zoeken van de daarbij horende identiteit. Mooi vindt de commissie dat raad van commissarissen, bestuur en directie een gezamenlijk traject ingaan voor het ontwikkelen van de gewenste leiderschapontwikkeling en dat willen vertalen naar een passende visie op bestuur en toezicht voor het nieuwe Mooiland

Een andere cultuur

Mooiland streeft een duurzame klantrelatie na. Dat betekent dat medewerkers ruimte moeten hebben op lokaal niveau. Sturing en verantwoording zullen daarop meer moeten worden aangepast, zo denkt de commissie. De commissie vindt het mooi om te zien dat Mooiland enthousiast zoekt naar mogelijke bijdragen aan de maatschappelijke opgave. Wat doe je in de wijkaanpak of in het buurtbeheer? De pilot Blikveld 360 in Cuijk en de aanpak in Bernheze waarin bewoners wordt gevraagd wat er nodig is om de leefbaarheid te vergroten, geven mooi materiaal om verder te kunnen in de samenwerking met andere partijen. De raad van commissarissen heeft een commissie Wonen en maatschappij uit zijn midden ingesteld. Daarmee wil hij ook invulling geven aan vragen als “wat wil Mooiland maatschappelijk” en “waar zit onze legacy”. In het verlengde hiervan ligt een visie op het als partner functioneren binnen netwerken en de daarbij vanuit Mooiland gewenste sturing en governance.

Zorgpartijen geven aan dat er sprake is van meer toenadering vanuit Mooiland en dat gesprekken mede daardoor ook makkelijker gaan. Maar de organisatie van Mooiland zal op momenten tegen zichzelf aanlopen, zo denkt de commissie. Er staat een goed geoliede organisatie gericht op verkoop en dispositie met een uitstekend risicomangement en sturen op kpi's. Maar sturen op risico's en kpi's is wat anders dan sturen in de echte wereld. De echelons onder de bestuurders op operationeel en uitvoerend niveau bij alle organisaties in het netwerk zullen elkaar ook moeten gaan zien, elkaar weten te vinden en waar nodig vast te houden. Dat gaat nu soms al heel goed, soms minder, en is erg afhankelijk van de betreffende medewerkers en hun al dan niet goede zakelijk relaties.

Mooiland zet bewust stappen om de maatschappelijke kant beter in beeld te krijgen en antwoorden te formuleren op de opgaven. Dat vraagt ruimte voor creativiteit en innovatie en daar moet (blijvend) bewust op worden gestuurd. De commissie onderschrijft de door raad van commissarissen en bestuur uitgesproken wens om meer denkcapaciteit en vermogen in te zetten op innovatie en dan met name op het maatschappelijk domein.

Ook stilstaan bij wat al bereikt is

De commissie heeft grote waardering voor de in het tweede deel van de visitatieperiode gezette stappen in het opzoeken van belanghebbenden en het verduidelijken dat Mooiland een andere focus gaat leggen. Zij spreekt de verwachting uit dat de gewenste betere maatschappelijke verankering gaat lukken in het kerngebied. Er is namelijk al veel gedaan en in gang gezet binnen de organisatie van Mooiland. De kernwaarden zijn operationeel gemaakt en men is druk bezig de binnen- en buitenwereld te verbinden.

Er wordt duidelijk gebouwd aan een identiteit die anders is dan het bij gemeenten levende beeld van een corporatie als geldautomaat. Een mooi voorbeeld vindt de commissie de ontwikkeling van het 'ideeënhuis' in de Vogelbuurt in Gennep. Een wijk met veel mensen met een uitkring, vier keer een renovatie uitstellen en dus veel gedoe en langs elkaar heen werken. Vanuit de vraag naar bewoners van "wat wil je" is toen een vrijkomende woning omgetoverd tot ideeënhuis met ruimte voor alle betrokken partijen en een inloopfunctie voor de buurtbewoners. Dat leverde een kanteling op in het jarenlange voortslepende proces. De commissie is van mening dat meer lef getoond mag worden bij het zoeken naar de grenzen en dat deze zoektocht ook best mag knellen. Maar ook dat resultaten gedeeld mogen worden en dat ongevraagd complimenteren mooi kan zijn. Mogelijk dat vanuit bestuur en directie meer gestuurd kan worden op de interne communicatie. Als voorbeeld noemt de commissie ook de beoogde samenvoeging van de huidige twee kantoren.

Stappen in de prestatieafspraken

Op het gebied van de prestatieafspraken is nog veel te winnen. Die conclusie trekt de commissie op grond van haar eigen analyse, maar ook op basis van gesprekken met alle direct belanghebbenden. In verschillende gemeenten werd geconstateerd dat men vooral druk was met het van jaar tot jaar maken van de afspraken, waardoor de monitoring erbij in schoot. Hierop zijn expliciet afspraken gemaakt over monitoring. Prestatieafspraken zijn nu nog te veel bepaald door het bod van Mooiland. De wederkerigheid vraagt dus ook duidelijk aandacht. Gestreefd wordt naar meerjarige afspraken en daarnaast kracht ontwikkelen vanuit de gedachte dat je samen het gesprek voert. Dat kan de productie van woningen betreffen, de intensivering van de verduurzaming, de aanpak van huisvesting van bijzondere doelgroepen, maar ook het betrekken van het maatschappelijk domein. Mooiland stelt jaarlijks voor de gemeenten een monitor op over wat bereikt is en stelt daarnaast activiteitenoverzichten op. Bij gemeenten is ook draagvlak voor een betere wederkerigheid in de prestatieafspraken.

De ontwikkeling naar een organisatie in een netwerk en daarbij passende visie op sturing en governance, is in ontwikkeling binnen Mooiland. Maar ook daarbuiten bij andere partijen. Er lijkt nog (te) veel sprake van partijen die "hun knopen tellen" en daardoor suboptimaal presteren omdat de meerwaarde van het netwerk nog niet voldoende duidelijk is. De commissie typeert dit als een groei naar taakvolwassenheid van gemeenten, woningcorporaties en andere partijen. Maar dit verschilt van gemeente tot gemeente en daarnaast is er ook nog verschil tussen de steden en de kleinere kernen. Mooiland kan hier in de ogen van de commissie nog een wereld winnen. Zowel in de doorontwikkeling van de prestatieafspraken als in het ontwikkelen van een netwerk waarbinnen zij participeert.

Maar zij zal daarbij ook helderheid moeten geven op haar investeringsstrategie op lange termijn na 2030. Wordt geïnvesteerd in de steden waar haar woningaandeel nog beperkt is of juist in de plattelandskernen. Gaat het om uitbreiding of juist meer om de bestaande voorraad en de verduurzaming? In de gesprekken kwam de commissie verschillende argumenten tegen om zowel in de steden als de kernen actief te zijn:

risicospreiding, benodigde diversiteit en ontwikkeling van de vraag en daarmee de maatschappelijke opgave. De commissie begrijpt dat vanuit waardeontwikkeling van het vastgoed, investeren in de steden interessant kan zijn. Tegelijk is er in de kleinere kernen grote behoefte aan een andere type woningen en daarbij passende invulling van de zorgvraag vanuit de gedachte dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Maar wat als de voorzieningen wegtrekken uit de kernen? En wat betekenen ontwikkelingen op het terrein van de arbeidsmarkt de komende jaren voor het beantwoorden van dit soort vragen? En hoe passen ontwikkelingen op het terrein van de digitalisering en gebruik, van data daarin? Een heroriëntatie op de keuzes op basis van actuele maatschappelijke ontwikkelingen en een meer heldere onderbouwing van de keuzes vanuit volkshuisvestelijk perspectief kunnen het draagvlak voor de strategie vergroten. De commissie denkt dat dit de uitstraling van Mooiland als een corporatie met ambities goed kan ondersteunen.

Huurders enthousiast

Vanuit de historie is bij Mooiland sprake van twee huurderskoepels die sinds 2019 in toenemende mate samen optrekken. Er is de Huurderskoepel Grave, actief in de regio Noordoost-Brabant en Gennepe en de KMAS die de rest van het woningbezit vertegenwoordigt. Beiden zijn gestoeld op lokaal werkende huurdersorganisaties. Beiden geven aan Mooiland een goede sociale verhuurder te vinden die thuis geeft. Zij worden betrokken en gehoord. Organisatie en beleid van Mooiland worden getypeerd als transparant, open en toegankelijk. Als voorbeeld wordt het 'Buurtideeënfonds' genoemd van waaruit op voorspraak van huurders bestemmingen worden bepaald ten gunste van bewoners en hun complex of buurt. De bewoners vragen wel aandacht voor effecten van de transitie van Mooiland voor huurders. Er is sprake van wisselingen van personeel terwijl het tegelijk zo belangrijk wordt gevonden dat medewerkers hun gezicht laten zien in buurten en wijken en de problematieken kennen. Zeker als ook nog sprake is van belasting in die wijken als gevolg van het toewijzingssysteem waarbij meer mensen met een rugzakje in wijken komen. Beide koepels vragen nadrukkelijk om meer communicatie vanuit en samenwerking met Mooiland. Die behoefte aan zichtbaarheid sluit goed aan bij vragen vanuit partijen uit de zorg en leefbaarheid. De commissie denkt dat het goed is dat Mooiland aandacht heeft voor mogelijkheden van beïnvloeding van beleid en voor vormen van communicatie en samenwerking met zowel de huurdersvertegenwoordiging als andere belanghebbenden en daarmee bevestigt dat Mooiland ertoe doet.

Aandachtspunten:

- a. Heb aandacht voor de organisatie en gewenste cultuur in de verlegde focus naar zowel kerngebied als maatschappelijk domein;
- b. Maak werk van betere en meerjarige prestatieafspraken zowel naar inhoud, proces, wederkerigheid als betrokken partijen;
- c. Ontwikkel een investeringsstrategie voor na 2030 in het kerngebied op terrein van beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en maatschappelijk domein voor zowel de steden als het landelijk gebied;
- d. Stimuleer meer lef, creativiteit en innovatie in de organisatie en deel successen met hele organisatie;
- e. Ontwikkel een visie op het zijn van een partner in diverse netwerken en bijpassende sturingsfilosofie en governance;
- f. Ontwikkel scenario's voor inzet van vermogen in maatschappelijke doeleinden naast de kerntaak op gebied van kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- g. Ontwikkel op basis van het voorgaande een duidelijk beeld van waar Mooiland voor staat en wat het maatschappelijk wil bereiken;
- h. Actualiseer met regelmaat de visie op de inzet van het vermogen in zowel het kerngebied als bij sectorale ondersteuning (matching).
- i. Zorg dat de heroriëntatie op de keuzes op basis van actuele maatschappelijke ontwikkelingen duidelijk is en zorg voor een meer heldere onderbouwing van die keuzes vanuit volkshuisvestelijk perspectief waardoor het draagvlak voor de strategie kan worden vergroot.

Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities								
	Thema					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	7	7	7	7	7	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven						8	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
	Thema					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Maatschappelijke prestaties	7,2	8,2	8,3	7,8	7,8	7,8	50%	7,9
Relatie en communicatie						8,2	25%	
Invloed op beleid						7,0	25%	
Presteren naar vermogen								
								Eindcijfer
Vermogensinzet								9
Governance								
						Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				9	8,5	33%	8,2
	Prestatiesturing				8			
Maatschappelijke oriëntatie RvC						8	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				8	8	33%	
	Openbare verantwoording				8			

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Beschikbaarheid (inclusief verkoop en liberalisatie);
2. Betaalbaarheid;
3. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad;
4. Wonen met zorg & welzijn (inclusief huisvesting bijzondere doelgroepen);
5. Leefbaarheid.

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

Samenvatting

De visitatie van Mooiland over de periode 2018-2021 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in februari, april en mei 2022.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,3

Mooiland scoort een 7 op opgaven en een 8 op ambities. Mooiland heeft in alle jaren van de visitatieperiode prestatieafspraken gemaakt met de 10 gemeenten waar zij het meeste bezit heeft. Bij de meeste prestatieafspraken was naast de gemeente ook een huurdersvertegenwoordiging partij. De inzet van Mooiland op gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad, wonen met zorg & welzijn en leefbaarheid is voldoende. Vrijwel alle prestatieafspraken werden gerealiseerd, sommige afspraken rond nieuwbouw en renovaties met enige vertraging. Door de grootschalige complex gewijze verkoop van woningen buiten het kerngebied is het aantal woningen van Mooiland gekrompen. Doordat deze verkoop veelal aan collega-corporaties is geweest, blijven de woningen wel behouden voor de sociale volkshuisvesting. In de visitatieperiode heeft Mooiland zich geconcentreerd op de realisatie van de verkoopstrategie. Nu is de tijd aangebroken om meer aandacht te besteden aan de maatschappelijke rol. Mooiland zet de door verkoop vrijkomende middelen in voor de opgave in haar kerngebied maar neemt ook een bredere verantwoordelijkheid door in het kader van matching een deel van de opgave van Vestia in Den Haag Zuidwest over te gaan nemen.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,9

Voor de prestaties van Mooiland op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid worden hoog gewaardeerd (> 8,0). Het minst tevreden zijn de belanghebbenden over de prestaties op het gebied van beschikbaarheid (7,2). De prestaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn en leefbaarheid scoren daar tussenin. De belanghebbenden beoordelen de maatschappelijke prestaties van Mooiland met een 7,8. De gemiddelde waardering door de huurders is het hoogst (8,1), op korte afstand gevolgd door de waardering van de overige belanghebbenden. De gemeenten zijn het minst tevreden, maar met een 7,4 is dat nog steeds een mooi cijfer.

Mooiland ontvangt een hoog cijfer voor de tevredenheid die belanghebbenden hebben over de relatie en communicatie (8,2). Verklaringen kunnen gevonden worden in de hoge betrokkenheid en het nieuw elan bij de corporatie. De relatie en communicatie zijn voor huurders vooral persoonsafhankelijk. Voor de tevredenheid over de invloed van belanghebbenden op het beleid van de corporatie ontvangt Mooiland een 7. Vooral de huurders zijn met een 5,8 redelijk ontevreden over de invloed. De indruk bestaat dat veel al vaststaat voordat met de huurdersorganisaties wordt overlegd. Bij de gemeenten valt vooral het beeld op dat er met Mooiland vaak discussie is over geld en er daardoor minder invloed is op het beleid.

Presteren naar Vermogen: 9

Mooiland verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Het Ondernemingsplan 2016 - 2026 "Wij geven thuis" levert een strategisch beeld voor de vastgoed en dispositiestrategie. Het kerngebied wordt vastgelegd en tot de verkoop blijft Mooiland investeren in betaalbare, kwalitatief goede en duurzame woningen. In 2018 wordt de verkoopstrategie versneld en uitgebreid. In 2020 volgt een verdere aanscherping van de verkoopstrategie waarbij nadrukkelijk stil wordt gestaan bij de vraag wat voor schaalomvang op gemeenteniveau minimaal nodig is om voldoende aan te haken op lokale ontwikkelingen en bij sociale problematiek snel te kunnen schakelen. De grondige motivering en verantwoording van de inzet van het vrijkomende vermogen bij deze grootschalige afstotingsoperatie is van hoog niveau. Er is sprake van heldere keuzes voor de financiële continuïteit, doelmatigheid, betaalbaarheid en risicobereidheid bij deze operatie. De zeer actieve wijze, waarop de visie op de vermogensinzet bij deze operatie wordt gehanteerd en getoetst wordt op de consequenties voor het vermogen, is goed. Mooi is ook de actieve wijze waarop Mooiland de samenwerking zoekt met andere partijen. Er is sprake van een actieve opstelling in het kerngebied om te kunnen investeren daar waar het gewenst of noodzakelijk is. Daarbij zoekt Mooiland nadrukkelijke naar meer verbinding met gemeenten en collega corporaties om te investeren en een regionaal draagvlak te krijgen. De handreiking naar Vestia is een goed voorbeeld van sectorale matching. Dat alles maakte dat de commissie op dit onderdeel een 9 scoort.

Governance: 8,2

Mooiland werkt vanuit een zeer gedegen en grondige strategievorming en sturing. Het ondernemingsplan is door vertaald naar de portefeuille, een ingrijpende verkoopstrategie, beleid, jaarplannen en rapportages. Het ondernemingsplan en de verkoopstrategie (en andere beleidsplannen) worden regelmatig herijkt op basis van actuele inzichten.

De raad van commissarissen heeft met name in het 2^e deel van de visitatieperiode zijn maatschappelijke oriëntatie een extra impuls gegeven door het nadrukkelijker agenderen van maatschappelijke thema's en door aanpassing van het profiel van de bestuurder bij de werving van een nieuwe bestuurder.

De externe legitimatie van Mooiland is goed en heeft een nieuwe impuls gekregen met de komst van de nieuwe bestuurder. De openbare verantwoording is van goed niveau, waarbij ook aandacht is voor presentatie naar mensen die laaggeletterd zijn.

SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten	Sterke punten
<ul style="list-style-type: none">• Inzet in dorpen vergroten/meer zichtbaar maken• De visie op toezicht en besturen meer kleur geven in lijn met de oriëntatie van de RvC en bestuurder• Oppakken sociale domein vraagt ook duidelijke gezichten en visie van de organisatie• Opgave in de kernen en inzet van vermogen afstemmen op elkaar• Meer creativiteit en innovatie in maatschappelijk domein• Prestatieafspraken nu nog te veel bod van Mooiland	<ul style="list-style-type: none">• Thuis geven aan huurders/bewoners• Verkoopstrategie en de wijze waarop deze is uitgevoerd• Inzet middelen die vrijkomen uit verkoopstrategie• Zeer gedegen strategievorming en sturing op prestaties• De draai van vastgoed gestuurd naar zoeken van meer verbinding• Sterke en gedreven organisatie• Zeer goede Planning en Control cyclus
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• Bij de gemeenten is draagvlak voor meer wederkerigheid in de prestatieafspraken• De impuls die de nieuwe bestuurder in het netwerk geeft• Ontwikkelen van visie op stakeholdermanagement• Meer zichtbaar en aanspreekbaar zijn	<ul style="list-style-type: none">• Onduidelijke ontwikkeling vraag (stad vs. dorp, gevolgen corona, verschil van mening over wat de vraagontwikkeling is)• Toenemende leefbaarheidsproblematiek door overheidsbeleid• Overliquiditeit en waar inzetten van geld• Organisatie is nog heel "blauw"

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

De opgaven en de geleverde prestatie zijn gedetailleerd weergegeven in de Prestatiemonitor, die als bijlage is bijgevoegd. De Prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

Beschrijving van de prestatieafspraken

Mooiland heeft aan het begin van de visitatieperiode bezit in meer dan 100 gemeenten, ultimo 2021 zijn dat nog 68 gemeenten. Met niet alle gemeenten worden (al) prestatieafspraken gemaakt. In sommige gemeenten brengt Mooiland alleen een bod uit dat door de gemeenten mede wordt ondertekend. In andere gemeenten is gekozen voor een tussenvorm tussen alleen een bod en volwaardige prestatieafspraken. Mooiland is voornemens om met alle gemeenten in het kerngebied prestatieafspraken te gaan maken. Voor de beoordeling van de prestatieafspraken heeft de visitatiecommissie zich geconcentreerd op 10 gemeenten in het kerngebied waar Mooiland het meeste bezit heeft (Noordoost-Brabant en Gennepe).

Dit betreft de prestatieafspraken met de gemeenten:

- Cuijk;
- Boxmeer;
- Grave;
- Mill & Sint Hubert;
- Sint Anthonis;
- Oss;
- Bernheze;
- 's Hertogenbosch;
- Landerd;
- Gennepe.

Met deze gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid (inclusief verkoop en liberalisatie);
2. Betaalbaarheid;
3. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad;
4. Wonen met zorg & welzijn (inclusief huisvesting bijzondere doelgroepen);
5. Leefbaarheid.

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en

huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode t/m 2020 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister bij brief aan de Tweede Kamer d.d. 30 november 2020 vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Deze prioriteiten overlappen deels de eerder vastgestelde prioriteiten. De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

Ook functioneert Mooiland nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sector-afspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO₂ neutraal in 2050 en het Klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst over het functioneren door Mooiland binnen kaders toe gevoegd.

Relevante ontwikkelingen

Per 1 januari 2022 zijn Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave door een gemeentelijke herindeling samengevoegd tot de gemeente Land van Cuijk. Vooruitlopend op de herindeling werden gedurende de hele visitatieperiode al prestatieafspraken gemaakt die qua opzet helemaal overeenkwamen. Om die reden worden deze gemeenten hierna gezamenlijk besproken.

Per 1 januari 2022 is Landerd door een gemeentelijke herindeling samengevoegd met Uden tot de gemeente Maashorst.

Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming worden in deze paragraaf besproken. Eerst volgen, per gemeente, de bevindingen van de commissie aan de hand van enkele aandachtspunten, vervolgens volgt een beschouwing van de visitatiecommissie en tenslotte volgt een beoordeling van de partijen in het tripartite overleg over de samenwerking.

Algemeen

In alle beschreven gemeenten worden de prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, woningcorporatie(s) en huurderorganisaties. Mooiland heeft twee overkoepelende huurdersorganisaties die samenwerken in de Huurders Alliantie Mooiland (HAM). De HAM bestaat uit de Koepel Grave die zich richt op het gebied Noordoost-Brabant/Gennep en Koepel Mooiland Allen Samen die zich richt op het overig werkgebied. Bij de prestatieafspraken zijn veelal lokale vertegenwoordigingen van de koepels betrokken. Er zijn geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken.

Wel is Mooiland zich bewust van het belang van betrokkenheid van de overige partijen bij de realisatie van sommige afspraken. In de jaarverslagen 2018 t/m 2020 staat hierover: “Sommige prestatieafspraken reiken verder dan alleen het werkgebied van de volkshuisvesting. Hierbij kan naast duurzaamheid ook gedacht worden aan de inzet op het gebied van het sociale domein. Dat vraagt van gemeenten, Mooiland en andere maatschappelijke partners een brede benadering en bestuurlijke betrokkenheid.” Als voorbeeld in deze kan de Proeftuin in Cuijk worden genoemd: doel in deze proeftuin is om met betrokken partners de complexe vraagstukken in het sociaal domein ontkokerd op te lossen.

In het jaarverslag 2020 vraagt Mooiland verder aandacht voor de wederkerigheid in de prestatieafspraken: “De balans tussen toezeggingen vanuit de corporaties enerzijds en bijdragen vanuit de gemeenten om de beoogde inzet mogelijk te maken, zijn nog niet overal op orde.”

Mooiland monitort zelf alle prestatieafspraken via een eigen monitor in de vorm van een Excel-bestand waarin alle prestatieafspraken met stoplichtmodel en actuele stand van zaken wordt weergegeven.

Gemeenten Cuijk, Grave, Mill & Sint Hubert, Sint Anthonis

Naast Mooiland participeert in Boxmeer ook Wonen Vierlingsbeek in deze prestatieafspraken. Namens de huurders participeren respectievelijk Bewonersraad Boxmeer, Stichting Huurdersbelangen Cuijk, Stichting LBR Grave (in Grave) en Koepel Mooiland Grave (in Mill & Sint Hubert) in de prestatieafspraken. In 2018 hebben de gemeenten in het Land van Cuijk en Mooiland geconstateerd dat een gezamenlijke aanpak in het belang van de regio is en hun afspraken daarop afgestemd. Vanaf 2020 zijn met deze gemeenten afzonderlijke raamovereenkomsten gesloten op basis waarvan prestatieafspraken per jaar zijn geformuleerd. De raamovereenkomsten en prestatieafspraken kennen qua structuur en inhoud een grote mate van gemeenschappelijkheid en overeenkomst, ook vooruitlopend op de gemeentelijke herindeling per 2022. De afspraken omvatten de lokaal relevante onderwerpen en de landelijke thema's zijn opgenomen. De regionale woonvisie Land van Cuijk en plaatselijke gegevens vormen mede de basis. De afspraken zijn deels SMART.

De afspraken zijn actueel en er vindt periodiek monitoring en evaluatie plaats. Daarbij wordt ook nadrukkelijk rekening gehouden met de regio en de aanstaande gemeentelijke herindeling.

De afspraken tussen Mooiland en de gemeenten zijn beperkt wederkerig. De meeste afspraken betreffen resultaatafspraken van Mooiland, met daarnaast een aantal gemeenschappelijke afspraken van meer kwalitatieve aard (veelal inspanningsverplichtingen). Er zijn weinig afspraken waar de gemeente aan zet is.

Gemeente Oss

Naast Mooiland participeert ook BrabantWonen in deze prestatieafspraken. Namens de huurders participeert alleen de Klankbordgroep BrabantWonen. Partijen hebben in 2016 het Volkshuisvestelijk Manifest 2016-2020 gesloten. Daarvoor is de woonvisie van de gemeente leidend uitgangspunt. De lokale, regionale en landelijke uitgangspunten zijn daarbij meegewogen. Deze woonvisie is gedurende de visitatieperiode met betrokkenheid van partijen geactualiseerd. In de prestatieafspraken 2021-2024 wordt een doorkijk gegeven naar de daaropvolgende jaren. De afspraken zijn beknopt, krachtig en zeer overzichtelijk weergegeven. Ze zijn deels concreet en SMART en deels intenties. De afspraken zijn actueel. Bij de afspraken wordt de verantwoordelijke partij aangeduid. Alle betrokken partijen leveren hun bijdrage, de afspraken zijn wederkerig.

Opvallend is dat in het opgestelde Volkshuisvestelijk manifest Oss 2016-2021 partijen ook hebben beschreven welke effecten zij gezamenlijk op de volkshuisvestelijke thema's willen bereiken. Deze worden ook gemeten. De realisatie gaat minder snel dan gepland/gewenst, maar er is wel een positieve ontwikkeling zichtbaar. In de prestatieafspraken 2021-2024 wordt een doorkijk gegeven naar de daaropvolgende jaren. Bij prestatieafspraken 2020 is door partijen geconstateerd dat het monitoren en eventueel tussentijds bijsturen beter kan. In de prestatieafspraken 2021 zijn afspraken gemaakt over de cyclus rond de monitoring, bespreking voortgang en bijsturing van de prestatieafspraken. Partijen hebben op grond van voortschrijdend inzicht in 2021 meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021-2024. Daarmee willen de corporaties en de gemeente partijen die deelgenoot zijn van de opgaven, duidelijkheid bieden over de richting en de wijze van samenwerking in het belang van de inwoners.

Gemeente Bernheze

Naast Mooiland participeren ook BrabantWonen en JOOST in deze prestatieafspraken. Namens de huurders participeert alleen Stichting Huurdersbelangen Kleine Meijerij/Huurdersvertegenwoordiging JOOST.

Basis en onderbouwing vormt de gemeentelijke Woonvisie 'Creatief naar een nieuw evenwicht' (mede gebaseerd op een regionaal woonwensenonderzoek en de provinciale bevolkingsprognose). De corporaties en de huurdersorganisaties hebben bijgedragen aan de gemeentelijke woonvisie. De speerpunten uit die woonvisie zijn meegenomen en gerelateerd aan de volkshuisvestelijke prioriteiten vanuit de Woningwet. Per thema worden per participant (m.u.v. de huurdersorganisaties) activiteiten benoemd. Voor het merendeel worden concrete activiteiten benoemd (SMART). In enkele gevallen is er ook sprake van voornemens bijvoorbeeld ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging (voornemen om de laagste inkomensgroep maximaal inflatievolgende huurverhoging te geven).

De afspraken zijn wederkerig beschreven. Voor alle participanten (m.u.v. de huurdersorganisaties) zijn inzet en acties benoemd. De jaarlijkse afspraken zijn actueel en er wordt geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd. De prestatieafspraken zijn compact maar bieden toch een goed afgewogen programma waarbij de relevante zaken zijn afgewogen.

Gemeente 's-Hertogenbosch

Naast Mooiland participeren ook BrabantWonen, Zayaz en JOOST in deze prestatieafspraken. Namens de vier huurdersorganisaties participeert het Stedelijk Huurdersplatform. In het Drie Partijen Overleg (gemeente, corporaties en stedelijk huurdersoverleg) worden de afspraken vormgegeven. Alle partijen hebben daarin een rol en zelfstandige positie vanuit hun expertise. Deze samenwerking is bekrachtigd in het Manifest Waardevolle Samenwerking.

De afspraken zijn concreet en onderbouwd o.a. met een woonvisie, sociaal akkoord, afspraken woonruimteverdeling en woonlastenakkoord. Wel zijn de afspraken deels algemeen gericht op de gezamenlijke corporaties. Er is rekening gehouden met de landelijke en regionale belangen en de lokale onderwerpen worden meegewogen.

De afspraken zijn veelal SMART. De afspraken zijn duidelijk en wederkerig beschreven. De afspraken zijn actueel en partijen werken gedurende de visitatieperiode aan verbetering van opvolging en monitoring van de afspraken. Zo werden bij de afspraken over 2019 concrete afspraken toegevoegd op basis van het toen recent afgesloten duurzaamheidsakkoord. Bij de prestatieafspraken 2020 is afgesproken om het proces van het maken van prestatieafspraken effectiever en betekenisvoller te maken, waarbij ook aandacht zal zijn voor het aan de voorkant inrichten van een goede monitor en voor het proces van tussentijds bijsturen en verantwoorden. Over de jaren 2018 t/m 2021 werd steeds een monitor op de voortgang opgesteld.

Gemeente Landerd

Namens de huurders participeert Stichting Huurdersbelangen Landerd in de prestatieafspraken.

De afspraken zijn mede gebaseerd op het gemeentelijke Woonvisie 2015-2019 en de Woonvisie 2019. Ook is er rekening gehouden met de landelijke thema's. Er is geen verwijzing naar regionale thema's opgenomen (m.u.v. de regionale aanpak voor uitstroom beschermde woonvormen in de programmalijn 'Welkom thuis in de wijk'). De afspraken zijn deels SMART en deels in de vorm van intenties. De afspraken zijn actueel en er vindt periodiek monitoring en evaluatie plaats.

De afspraken tussen Mooiland en de gemeente zijn beperkt wederkerig. De meeste afspraken betreffen resultaatafspraken van Mooiland met daarnaast een aantal gemeenschappelijke afspraken van meer kwalitatieve aard (veelal inspanningsverplichtingen). Er zijn weinig afspraken waar de gemeente aan zet is.

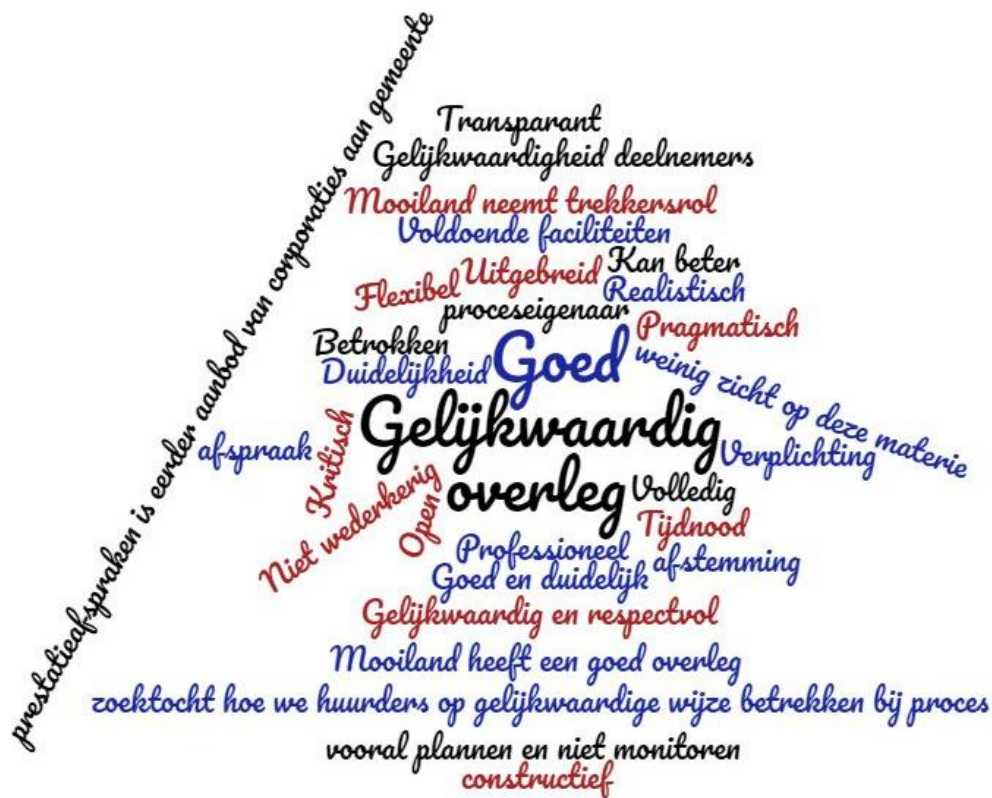
Gemeente Gennepe

Namens de huurders participeert Huurdersvereniging Gennepe.

De afspraken zijn mede gebaseerd op de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg die voor de gemeente als kader geldt voor haar woonbeleid, vertaald in de lokale woonvisie. Ook is er rekening gehouden met de landelijke thema's. De afspraken zijn deels SMART en deels in de vorm van intenties. De afspraken zijn actueel en er vindt periodiek monitoring en evaluatie plaats. De afspraken zijn beperkt wederkerig en vooral gericht op activiteiten van Mooiland. Er zijn weinig afspraken waarbij de gemeente aan zet is, ook niet op het terrein van bijvoorbeeld de leefbaarheid.

Typering van kwaliteit en proces van de prestatieafspraken

Door de partners in het tripartite overleg wordt de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken getypeerd zoals weergegeven in onderstaande woordwolk.



Beschouwing visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken

Hiervoor zijn voor verschillende elementen de waarnemingen van de visitatiecommissie beschreven. Hierna volgen de conclusies en een beschouwing van de visitatiecommissie.

Gedurende de hele visitatieperiode is gewerkt met prestatieafspraken, vaak (mede) gebaseerd op het bod van Mooiland voor dat jaar. In de meeste gemeenten waren ook de huurders vertegenwoordigd bij de prestatieafspraken. De prestatieafspraken sluiten aan op de rijksprioriteiten en de lokale woonvisies. Ze bevatten smart-afspraken maar ook intenties, inspanningsverplichtingen en andere, minder goed meetbare, kwalitatieve afspraken. De prestatieafspraken verschillen in uitgebreidheid: gemiddeld 10-15 pagina's, maar in Oss weten partijen de afspraken beknopt, goed en volledige op vier pagina's te beschrijven.

In verschillende gemeenten werd in de loop van de visitatieperiode geconstateerd dat men vooral druk was met het van jaar tot jaar maken van de afspraken, waardoor de monitoring erbij in schoot. Hierop zijn expliciet afspraken gemaakt over monitoring. Mooiland monitort zelf actief het realiseren van de eigen bijdrage, wat bijdraagt aan het krijgen en houden van inzicht in de prestaties. Opvallend is dat in de gemeente Oss niet alleen prestaties zijn benoemd, maar ook de gewenste effecten en dat die vervolgens ook worden gemeten.

De wederkerigheid verschilt per gemeente. In sommige prestatieafspraken zijn heel concrete bijdragen vanuit de gemeente opgenomen, in andere zijn die beperkt in aantal en in concreetheid. In de gesprekken werd veelal erkend dat hier nog een opgave ligt en de visitatiecommissie onderschrijft dat.

De visitatiecommissie constateert grote verschillen tussen de verschillende gemeenten waar het gaat om de uitgebreidheid, concreetheid en wederkerigheid. Mooiland neemt in veel gemeenten het voortouw. Dat is zichtbaar in de vorm van de prestatieafspraken in de betreffende gemeenten. De visitatiecommissie vindt de prestatieafspraken met de gemeente Oss er in positieve zin uitspringen, door de beknoptheid, effectmeting en wederkerigheid.

Een volgende stap in de ontwikkeling van de prestatieafspraken zal moeten zijn om ook zorg- en welzijnsorganisaties te betrekken. In veel gemeenten ligt hier in de komende jaren door de vergrijzing een stevige opgave.

Cijfermatige waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Mooiland is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeenten en de huurders-vertegenwoordigingen. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Naast de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd met de diverse belanghebbenden, waarin hen is gevraagd naar zowel de kwaliteit van de prestatieafspraken als het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken, is aan de deelnemers van het driepartijenoverleg in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze cijfermatige beoordeling van het tripartite overleg maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek. Naast de betrokken partijen, is ook aan de corporatie zelf gevraagd om zowel het proces als de kwaliteit van de prestatieafspraken te beoordelen. Deze beoordeling maakt het mogelijk de waardering van het tripartite overleg procesmatig vanuit meerdere oogpunten, meer evenwichtig, te beschouwen. De kwaliteit van (de totstandkoming) van de afspraken, de resultaten en de bewaking ervan zijn immers niet alleen afhankelijk van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Mooiland heeft daarnaast ook zelf de samenwerking beoordeeld. In de enquête is hiervoor onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'¹. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken, de uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen. Zoals gesteld is aan alle betrokken belanghebbenden een enquête toegezonden en hebben met alle belanghebbenden gesprekken plaatsgevonden.

De drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. In onderstaande tabel zijn de scores per partij en per conditie weergegeven.

Conditie	Score			
	Gemeente	Huurders-organisatie	Corporatie	Gemiddeld
Initiële condities	6,4	7,6	7,4	7,1
Niveaubepalende condities	7,4	7,8	8,0	7,7
Effectuerende condities	7,7	8,7	8,0	8,1
Faciliterende condities	6,9	8,2	8,1	7,7
Gemiddelde	7,1	8,0	7,9	7,7

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,7. Dat is een goede score en toont dat de partijen redelijk tevreden zijn met het tripartite overleg en de invulling van de condities voor een resultaatgerichte samenwerking. Er zijn wel verschillen tussen de gemeenten. Dit is ook het beeld dat uit de gesprekken naar voren komt. De huurdersorganisaties geven gemiddeld een 8,0, de gemeenten een 7,1 en Mooiland geeft zelf een 7,9. De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

1

Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009

Gemeenten

De gemeenten zijn met een 7,1 tevreden over de samenwerking in het driepartijenoverleg. De gemeenten kwalificeren het overleg verschillend.

De *gemeente Land van Cuijk* was in de afgelopen periode druk met de gemeentelijke herindeling. Dat uit zich in kwalificaties als “omdat het moet”, tijdnood en vooral plannen maar niet monitoren. De gemeente constateert wel dat zij zelf hierin te weinig inzet geleverd hebben om van de prestatieafspraken een succes te maken. Als verbeterpunten noemt de gemeente Land van Cuijk het nemen van regie, meer resultaten in plaats van inspanningen en meer wederkerigheid. Om dat te realiseren is het aanbrengen van structuur, ruimte voor verdieping en elkaar leren kennen van belang. De gemeente vraagt aandacht voor de beschikbaarheid van woningen en de leefbaarheid in alle kernen van de gemeente.

De *gemeente Oss* gebruikt termen als flexibel, realistisch en kritisch. De gemeente Oss noemt eerder betrekken, consequent overleg en op basis van actuele informatie als verbeterpunten. Ook is er behoefte om een aantal inspanningsverplichtingen concreter te maken en zo nodig dilemma's in de realisatie daarvan met elkaar te delen.

De *gemeente 's-Hertogenbosch* is tevreden met het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. In 2020 werd geconstateerd dat de monitoring moest verbeteren. Daarom is nu gekozen voor meerjarige afspraken. De gemeente streeft ernaar om de prestatieafspraken slimmer te formuleren: projecten (nieuwbouw/renovatie) lopen altijd vertraging op. Het is belangrijker dat ze gerealiseerd worden en dat iedereen zich maximaal inzet, dan dat ze precies in het juiste jaar gerealiseerd zijn. De gemeente noemt als eigen verbeterpunt dat de gemeente meer kan doen voor kwetsbare huurders.

De *gemeente Landerd* (Maashorst) noemt de samenwerking open, transparant en constructief. De gemeente constateert met Mooiland dat de wederkerigheid in de prestatieafspraken beter kan, in de lopende gesprekken is daar meer aandacht voor. De gemeente is positief over de rol van de huurdersorganisatie: zij nemen een kritische en meedenkende rol en zijn een gelijkwaardige partner. De gemeente noemt als verbeterpunten het realiseren van nieuwbouw conform afspraken en de inzet voor leefbaarheid in de kleine kernen.

De *gemeente Gennep* is tevreden met de prestatieafspraken. Het gaat om de inhoud, het geld is daarvan een afgeleide. Initiatief en regie liggen bij de gemeente. De gemeente maakt met de andere in Gennep actieve corporatie Destion nog separaat prestatieafspraken. De gemeente Gennep zou graag zien dat de beide corporaties in Gennep meer samen op trekken: Dat dit nog niet gebeurt, ligt overigens niet aan Mooiland.

Als eigen bijdrage in het verbeteren van het overleg noemen verschillende gemeenten het meer initiatief en regie nemen. Daarnaast worden zaken genoemd als meer tijd reserveren, implementeren van de overlegstructuur, het intern borgen van het uitvoeren van de afspraken en data leveren of vragen.

Huurders Alliantie Mooiland

De huurdersvertegenwoordiging is met een 8 tevreden over de samenwerking in het driepartijenoverleg. Zij kenschetsen het als een goed overleg waaraan de deelnemers op basis van gelijkwaardigheid deelnemen. Mooiland faciliteert de huurders hierin ook voldoende. In enkele gemeenten is pas net gestart met de betrokkenheid van de huurdersvertegenwoordiging bij de prestatieafspraken. Deze vertegenwoordigingen zijn vaak nog zoekende naar hun rol.

Als verbeterpunten noemt de huurdersvertegenwoordiging het leveren van een bijdrage aan het bestuurlijk overleg en werkgroepen, eigen kwaliteitsbevordering en meer communicatie over proces, inhoud en resultaten.

Als eigen bijdrage in het verbeteren van het overleg noemt de huurdersvertegenwoordiging scholing, meedenken over de inhoud, inbreng van huurdersparticipatie, communicatie en openheid van zaken.

Mooiland en collega-corporaties

Mooiland is met een 7,9 tevreden over de samenwerking in het driepartijenoverleg. Opvallend is dat de collega-corporaties met een 9,0 nog hoger scoren. Mooiland ziet het overleg als gelijkwaardig, respectvol en duidelijk. Mooiland ziet zich als proceseigenaar en vervult een trekkersrol. De collega-corporaties onderschrijven dit maar sommige vragen aandacht voor de wederkerigheid van de prestatieafspraken (nu nog vooral/te veel een bod van de corporaties).

Door alle partijen worden het proces van de prestatieafspraken in 's-Hertogenbosch genoemd als positief voorbeeld.

Mooiland zou naar de toekomst graag meer wederkerigheid zien: zowel qua organisatie (andere rolverdeling) als qua inzet. Mooiland noemt als verbeterpunten een meer gelijkwaardige taakverdeling en scholing. Een van de collega-corporaties noemt het meer integraal benaderen van maatschappelijke vraagstukken, meer afstemming tussen de verschillende gemeentelijke afdelingen (RO en sociaal domein) en ook andere maatschappelijke partijen betrekken in de prestatieafspraken.

Als eigen bijdrage in het verbeteren van het overleg noemt Mooiland het delen van kennis uit andere gemeenten en scholing. Collega-corporaties noemen eveneens kennis delen, elkaar meer opzoeken, samenwerken, verbinden, actief participeren, het agenderen van verbeterpunten en op constructieve wijze geven van feedback.

Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven. Dit is dan bij het betreffende thema toegelicht. Om het rapport leesbaar en toegankelijk te houden is bij de bespreking en beoordeling per thema volstaan met een samenvattend overzicht van de gemaakte afspraken. In bijgevoegde prestatie-monitor zijn de afspraken gedetailleerd en per gemeente weergegeven.

Thema 1: Beschikbaarheid (inclusief verkoop en liberalisatie)

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Gedurende de visitatieperiode heeft Mooiland zich waar het gaat om de beschikbaarheid van haar bezit steeds meer geconcentreerd op de regio Noordoost Brabant en de gemeenten Gennep, Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen. In de overige gemeenten werden veel woningen verkocht (o.a. 4.764 woningen werden collectief verkocht). Binnen het thema beschikbaarheid richten de afspraken met de gemeenten in de kernregio zich vooral op nieuwbouw, (beperkte) verkoop en slaagkansen voor diverse doelgroepen. De afspraken met de gemeenten werden door Mooiland nagekomen.

Aandachtspunt binnen dit thema is planning van de nieuwbouwprojecten en de verwijzing daarnaar in de prestatieafspraken. De meeste plannen komen later dan vermeld in de prestatieafspraken tot realisatie c.q. worden alsnog door andere woningcorporaties gerealiseerd. Al met al worden de plannen wel uitgevoerd, maar partijen kunnen zorgvuldiger met de planning omgaan en elkaar daar dan ook op aanspreken als deze niet wordt gehaald. Overigens wordt door zowel gemeenten als Mooiland geconstateerd dat de praktijk vaak weerbarstig is en dat het erom gaat dat de plannen gerealiseerd worden, al is het met enige vertraging. Gedurende de visitatieperiode realiseerde Mooiland 256 nieuwe sociale huurwoningen en werden er 1.014 woningen aangekocht (o.a. in 2019 683 verhuureenheden in de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss van Woonzorg Nederland); er werden 86 woningen individueel verkocht.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 2: Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Binnen het thema betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep hebben partijen afspraken gemaakt over o.a. het percentage van de woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens ten behoeve van de primaire doelgroep, een gematigd huurbeleid en inzichtelijk maken van de woonlasten.

Mooiland is tijdens de visitatieperiode de afspraken die in dit kader gemaakt zijn, nagenoeg allemaal nagekomen. Ten aanzien van het inzichtelijk maken van de woonlasten werd eerst in 2022 een concept-woonlasten analyse 2021 opgesteld, deze zal in 2022 verder worden verspreid en besproken met partijen.

De huurprijs van de woningvoorraad voldeed ruimschoots aan de afspraken, in 2018 viel van het gehele bezit 87% binnen de categorie betaalbare huurklassen dat was in 2021 opgelopen tot 91%.

De gemiddelde huurverhoging was in de jaren 2018 en 2019 gematigd (2018: 0,12%; 2019: 2,31%); in 2020 kwam de huursomstijging uit op 2,74% (0,14% boven de inflatie van 2,6%). Daarover werden vooraf met de Huurdersalliantie Mooiland afspraken gemaakt. In 2021 bedroeg de huurverhoging 0% als gevolg van huurbevriezing door het rijk. In 2018 heeft Mooiland de huur van ca. 4.000 huurders fors verlaagd om de prijs/kwaliteitsverhouding meer in balans te brengen. Op basis van de Wet eenmalige huurverlaging heeft Mooiland in 2021 voor 1.381 huurders met een laag inkomen de huur verlaagd naar de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Aan de EU-toewijzingsnorm en de uitvoering voor passend toewijzen voldeed Mooiland gedurende de visitatieperiode ruimschoots.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Duurzaamheid is een van de rijksprioriteiten waar de afgelopen jaren veel nadruk op is komen te liggen. Mooiland investeert in duurzaamheid zowel bij nieuwbouw als bij renovaties en groot onderhoud.

In de visitatieperiode resulteerden de investeringen binnen dit thema in een groei van 40% met een label B of hoger in 2018 naar 53% in 2021. Daarover zijn ook afspraken gemaakt met de gemeenten. Deze afspraken worden grotendeels behaald, echter net als bij de planning van de nieuwbouwprojecten, is er vaak enige vertraging bij renovatie/onderhoudsplannen waardoor ze niet allemaal gerealiseerd worden binnen de afgesproken jaarschijven van de prestatieafspraken.

Om te borgen dat de woonlasten als gevolg van het aanbrenge van verduurzamingsmaatregelen minimaal gelijk blijven past Mooiland, conform afspraken met de gemeenten de vergoedingentabel uit het Sociaal Akkoord toe. Mooiland zet in op bewustwording van haar huurders rond het thema duurzaamheid, onder andere door de organisatie van het Mooiland café rond het thema duurzaamheid. In haar duurzaamheidsvisie borgt Mooiland de nakoming van afspraken met de gemeenten op dit thema. Dat wordt geconcretiseerd in een jaarlijks op te stellen werkdocument duurzaamheid).

Gedurende de visitatieperiode scoorde Mooiland steeds een B in de Aedes Benchmark. Eenzelfde score wordt behaald bij de score technische woningkwaliteit (m.u.v. 2021 toen was de op dit onderdeel een C). Mooiland is met de gemeenten in overleg over haar aandeel in de realisatie van de gemeentelijke warmtevisies (o.a. duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk).

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 4: Wonen met zorg & welzijn (inclusief huisvesting bijzondere doelgroepen)

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Mooiland laat bij wonen zorg en welzijn zien dat zij werkt maakt voor haar visie “Wij geven thuis aan mensen met een bijzondere woon- én zorgvraag”.

Binnen dit thema richten de afspraken zich op bevordering van langer zelfstandig thuis wonen voor senioren, huisvesting statushouders, aanpak dak- en thuisloosheid, zorg- en begeleidingsondersteuning van de betreffende doelgroepen (o.a. uitstroom uit beschermd wonen).

Mooiland zet haar oppluspakket in om ouderen (65+) de mogelijkheid te bieden om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Dit oppluspakket biedt kosteloos een aanvulling op de gemeentelijke Wmo-voorzieningen. Ook wordt aan ouderen bij bepaalde (geschikte) woningen voorrang verleend op basis van leeftijd en worden nieuwe woningen levensloopbestendig gebouwd.

Door een brede samenwerking met zorg- en welzijnspartijen worden urgente groepen begeleid naar passende woonvormen. Zo participeert Mooiland o.a. in het zorgmijdersoverleg, neemt zij haar taakstelling in de huisvesting van statushouders, past zij een urgentieplus-regeling toe en heeft deelgenomen aan de proeftuin Cuijk (gericht op ontkokering complexe casuïstiek in het sociaal domein). De samenwerking in proeftuin Cuijk was succesvol en is in 2020 voortgezet in het project Blikveld 360 (met uitrol naar andere gemeenten: Grave en Mill & Sint Hubert). Ook werd in 2020 in Boxmeer gestart met een pilot wonen met ondersteuning voor jongeren: Mooiland draagt zorg voor tijdelijke woonunits (tiny houses) en zorgaanbieders begeleiden de jongeren in het zelfstandig wonen.

Ook de ondersteuning van sommige huurders wordt breed opgepakt, o.a. door participatie in buurtbemiddeling, samenwerking met de wijkteams, regionaal project “welkom thuis in de wijk” (huisvesting dak- en thuislozen) en participatie convenant vroeg-signalering.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 5: Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De prestatieafspraken binnen het thema leefbaarheid zijn gericht op de vitale wijken, betrekken van de huurders bij hun woonomgeving en de samenwerking met partijen. Binnen dit thema geeft Mooiland echt thuis: Mooiland komt haar afspraken na.

Mooiland is zichtbaar in de wijken en bereikbaar voor haar huurders en partners. Wijkconsulenten dragen zorg voor zichtbaarheid en ook de buurtbus wordt regelmatig ingezet om met huurders in gesprek te gaan op diverse thema's. Tijdens Mooiland on tour worden op één dag gesprekken gevoerd met bewoners over diverse onderwerpen op verschillende locaties in een gemeente (gestart in 2019 in Sint Anthonis).

Verder worden burendagen georganiseerd, wordt actief deelgenomen aan de NL doet landelijke opschoondag, de week tegen de eenzaamheid en de dag van het huren.

Mooiland ondersteunt conform de afspraken ook bewonersinitiatieven, in 2018 werd in o.a. bij een complex in Vorstenbosch een ontmoetingsbank gerealiseerd. Ook zet Mooiland haar Mooiland café in om huurders te ontmoeten (o.a. op het thema duurzaamheid). Tijdens de coronaperiode werden o.a. contactloze buitenconcerten, de Mooiland-kletslijn en een kaartjes-actie georganiseerd ter bestrijding van eenzaamheid en ondersteuning van de saamhorigheid in de wijken.

Met partijen wordt samengewerkt aan wijkplannen, vroeg signalering sociale problemen en ondermijning, voorkoming huisuitzetting, aanpak openbaar gebied (bijvoorbeeld Marijkestraat in Gennepe).

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Beoordeling van de ambities

Beschrijving van de ambities

In de visitatieperiode lag de ambitie van Mooiland vast in Ondernemingsplan 2016-2026. De hoofdlijn en het motto van de ambitie is: Wij geven Thuis. Mooiland geeft thuis door een betaalbaar, kwalitatief goed en duurzaam thuis te bieden aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien. Mooiland is een corporatie die herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar is voor bewoners en samenwerkingspartners. Een corporatie die weet wat er speelt, met oog voor sociale vraagstukken en voor prettig wonen in de wijk.

Mooiland maakt haar ambities op verschillende manieren waar. Door het werk **elke dag iets beter** te doen, de dienstverlening op orde te brengen en te werken aan tevreden huurders. Maar ook door **helder** te zijn over ieders verantwoordelijkheden en over haar taak als woningcorporatie. Regels zijn er om aan te houden, maar Mooiland volgt ook haar **gezond verstand** en stappen van een regel af als dat nodig is om huurders echt te helpen. Om dat te kunnen doen luistert Mooiland naar haar huurders om te weten wat leeft en speelt. Mooiland denkt mee en is **attent**. Zo geeft Mooiland thuis.

Kerngebied

Het kerngebied bestaat uit Noordoost-Brabant, Gennep en in Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en omgeving. Daar staat het grootste deel van haar sociale huurwoningen. Mooiland kan veel betekenen voor mensen met lagere inkomens of voor mensen met een bijzondere woonvraag. In het kerngebied is Mooiland herkenbaar en goed aanspreekbaar in de wijk.

Buiten Noordoost-Brabant is het woningbezit sterk versnipperd. Andere woningcorporaties kunnen hier met hun netwerk meer betekenen voor huurders in de wijk. Daarom trekt Mooiland zich de komende jaren geleidelijk terug uit gebieden rondom het kerngebied. Dat doet ze door woningen te verkopen. Bij verkoop worden de huurwoningen in goede staat overgedragen aan bij voorkeur regionaal verankerde corporaties. Vanaf 2024, nadat de complexmatige verkopen zijn afgerond, is Mooiland met deze wijzigingen alleen nog actief in het kerngebied

Betaalbare woningen

In alle gebieden waar Mooiland werkzaam is, wordt gewerkt aan betaalbare woonlasten voor huurders. Dat doen ze via het huurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging en door woningen energiezuinig te maken. Zo geeft Mooiland thuis.

Kwalitatief goede woningen

Huurders mogen van Mooiland een woning verwachten van goede kwaliteit. Ook wordt gewerkt aan zogenaamde nultreden woningen en woningen die geschikt zijn voor mensen die zorg nodig hebben. De vergrijzing vraagt namelijk om woningen waarin mensen langer thuis kunnen wonen.

Duurzame woningen

Mooiland geeft thuis door de komende jaren flink te investeren in duurzame woningen. In 2030 hebben al haar woningen een gemiddeld energielabel A. Hiermee levert Mooiland een bijdrage aan een schoner milieu. De huurders zien hun energielasten dalen en hun wooncomfort toenemen.

Dienstverlening

Ook in haar dienstverlening geeft Mooiland thuis. Mooiland werkt altijd aan verbetering van die service. Haar waarden (elke dag iets beter, helder, gezond verstand en attent) helpen daarbij.

De strategie van Mooiland dateert uit 2016 en is in 2018 en 2020 herijkt. Door gewijzigde omstandigheden en inzichten is Mooiland voornemens in 2022 een traject op te starten om te komen tot een nieuwe, bijgestelde koers.

Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Mooiland met een 8.

Het werkgebied van Mooiland was in 2018 enorm groot en is gedurende de visitatieperiode door verkoop aanzienlijk kleiner geworden. De verkoopstrategie loopt nog door, waardoor het werkgebied verder zal krimpen tot alleen het kerngebied nog over is gebleven. De visitatiecommissie onderschrijft de strategie van Mooiland om terug te keren naar de basis en dus grootschalig te verkopen. De visitatiecommissie vindt het passend in de brede volkshuisvestelijke opgave in Nederland dat Mooiland de woningen bij voorkeur verkoopt aan collega-corporaties in het land.

Met de verkoopstrategie op stoom kwam ook de maatschappelijke rol van Mooiland in de tweede helft van de visitatieperiode weer meer in beeld. Er zijn eerste stappen gezet om hier meer en beter invulling aan te geven. Dat past bij de opgave die er ook op maatschappelijk vlak ligt in het werkgebied.

Op basis van de (toen) verwachte ontwikkeling van vraag en aanbod heeft Mooiland in haar strategie gekozen om de nadruk te leggen om groei in de stedelijke kernen en minder in de kleine dorpskernen. Dat wil overigens niet zeggen dat er helemaal geen inzet op (beperkte) groei wordt gedaan in de kleine kernen. Zo is onder andere ontheffing gevraagd om te kunnen bouwen in de gemeente Gennep, die in een andere woningmarktregio ligt en waar Mooiland in sommige kernen de enige actieve woningcorporatie is. Groei in de steden is lastig, omdat daar ook al verschillende andere corporaties (veel meer) bezit hebben. Afgesproken is dat de corporaties naar rato van hun bezit aanspraak kunnen maken op uitbreiding. Alhoewel op operationeel niveau ook de nodige inzet wordt gedaan om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid in de kleine kernen op peil te houden, is dit in de strategie en dus ook voor belanghebbenden minder zichtbaar. Er worden door sommige belanghebbenden ook vraagtekens geplaatst bij de door Mooiland voorziene ontwikkeling in de vraag (stijgende vraag in de steden, minder vraag in de dorpskernen). Nu er door de Coronapandemie een trek van stad naar platteland op gang is gekomen, is het goed om opnieuw en in samenspraak met belanghebbenden te kijken naar de verwachte ontwikkeling van vraag en aanbod en de strategie hierop te herijken.

Op gebied van duurzaamheid behoort Mooiland tot de middenmoters: ze lopen niet voorop, maar behoren ook niet tot de achterhoede. Dat past bij een corporatie van de omvang en met de opgave van Mooiland.

Door de grootschalige complexgewijze verkoop beschikt Mooiland over een overmaat aan middelen. Mooiland heeft de ambitie om die middelen op een goede manier in te zetten voor de volkshuisvesting. Er zijn, nu de Verhuurderheffing binnenkort vervalt, in de regio voldoende middelen bij de corporaties om de opgaven te realiseren. Mooiland heeft daarom ook buiten haar eigen kerngebied gekeken en is voornemens om bij te gaan dragen aan de enorme opgave van Vestia in Den Haag Zuidwest. De visitatiecommissie vindt het getuigen van een groot verantwoordelijkheidsgevoel voor de volkshuisvesting in Nederland dat Mooiland deze stap zet.

De commissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De succesvolle verkoopstrategie
- De inzet van de daarvoor vrijkomende middelen voor de opgaven in het kerngebied én daarbuiten in Den Haag.

Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De consequente realisatie van de prestatieafspraken door de jaren heen en in alle gemeenten en de zorgvuldige monitoring daarop binnen Mooiland zelf.
- Het lukt Mooiland om ondanks de verdeling van haar bezit over een groot aantal gemeenten om invulling tegen aan haar visie wij geven thuis en zichtbaar en bereikbaar te zijn voor haar huurders. Zie onder andere bij de beschrijving van de thema's wonen en zorg en leefbaarheid.
- De consequent uitgevoerde verkoopstrategie, met vooral verkoop aan collega-corporaties.
- De inzet van Mooiland in Den Haag Zuidwest.

Verwonderpunten

- De keuze om zich te richten op groei in de steden, waar Mooiland maar beperkt bezit heeft en andere corporaties veel meer bezit hebben.
- De beperkte zichtbaarheid in de kleine kernen, in ieder geval op strategisch niveau.

Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,3 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen. Hierbij telt de score op de maatschappelijke prestaties voor 75% en de score op de ambities voor 25%.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	Beoordeling prestaties	Beoordeling ambities
Thema 1: Beschikbaarheid	7	8
Thema 2: Betaalbaarheid	7	
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid	7	
Thema 4: Wonen met zorg & welzijn	7	
Thema 5: Leefbaarheid	7	
Oordeel	7	8
Gewogen oordeel	7,3	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- De mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. De deelnemers aan de gesprekken hebben ook grotendeels de enquête ontvangen. Alle geraadpleegde belanghebbenden zijn in de bijlage vermeld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie. Het is dit totaal aan geraadpleegde belanghebbenden dat in deze rapportage is opgenomen.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

Belanghebbenden in het werkgebied

Mooiland is werkzaam in 68 gemeenten verspreid over het gehele land. Het kerngebied van de corporatie strekt zich uit over de regio Noordoost-Brabant, de gemeente Gennep (Noord-Limburg) in Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en enkele omliggende gemeenten. De visitatiecommissie heeft vooral met de gemeenten uit Noordoost-Brabant/Gennep en ook met diverse andere belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Dit omdat in deze gemeenten Mooiland een belangrijke partner is in het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke opgave en omdat de corporatie in deze gemeenten ook volledig in de prestatieafspraken betrokken is. In de bijlage is een exact overzicht opgenomen waarin is weergegeven met welke personen de visitatiecommissie heeft gesproken en welke personen alleen een digitale enquête hebben ingevuld. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeenten

De gemeente **Gennep** is gelegen in Noord-Limburg en telt anno 2021 17.221 inwoners. Deze gemeente ligt buiten de woningmarktregio waarin Mooiland actief is. Door een wijziging in de Woningwet (verlichte procedure per 2022) proberen de corporatie en gemeente nu ontheffing te krijgen zodat Mooiland in de gemeente Gennep haar bezit kan uitbreiden. Dit is in goede samenspraak met de andere corporatie in de gemeente gebeurd. Mooiland heeft 1.309 verhuureenheden in Gennep.

Den Bosch is een gemeente en ook hoofdstad van de provincie Noord-Brabant. De gemeente telt 156.599 inwoners anno 2021 en maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. Mooiland heeft anno 2021 1.633 verhuureenheden in Den Bosch.

De gemeente **Oss** ligt eveneens in Noord-Brabant. De gemeente bestaat uit de stad Oss en een 20-tal kernen en dorpen. In totaal telt de gemeente 93.401 inwoners eind 2021 en heeft Mooiland per diezelfde datum 2.772 verhuureenheden in de gemeente.

De gemeente **Land van Cuijk** bestaat per 1 januari 2022 en is gevormd door een fusie van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave. In totaal wonen er eind 2021 90.780 inwoners verdeeld over 33 kernen. Mooiland telt in deze gemeente 7.834 verhuureenheden.

Ook de gemeente **Maashorst** is nieuw per 1 januari 2022. Deze bestaat uit de voormalige gemeenten Landerd en Uden. Maashorst heeft eind 2021 58.384 inwoners verdeeld over zes kernen. Het aantal verhuureenheden van Mooiland betreft einde 2021 1.160, welke alle gelegen zijn in Landerd.

Huurdersalliantie Mooiland (HAM)

Mooiland heeft twee overkoepelende huurdersorganisaties die samenwerken in de Huurders Alliantie Mooiland (HAM). De HAM bestaat uit de Koepel Grave die zich richt op het gebied Noordoost-Brabant/Gennep en Koepel Mooiland Allen Samen die zich richt op het overig werkgebied. De HAM staat voor de belangen van alle huurders van Mooiland en adviseert de corporatie over strategische keuzes, het huurbeleid, de dienstverlening en de begroting.

Collega corporaties

Zayaz is een woningcorporatie in de regio Den Bosch en verhuurt 13.000 woningen.

BrabantWonen is als woningcorporatie met ongeveer 15.000 woningen werkzaam in Oss en Den Bosch.

Area verhuurt 8.700 woningen in de regio Uden-Veghel.

JOOST woonstichting JOOST beheert 7.500 sociale huurwoningen in de kleine kernen rondom Den Bosch.

Wonen Vierlingsbeek verhuurt 500 sociale huurwoningen ten zuiden van Boxmeer en ten noorden van Venray.

Maatschappelijke partners

Sociom is een organisatie voor sociaal werk in het Land van Cuijk en West Maas en Waal. Met meer dan 70 medewerkers en 350 vrijwilligers en samenwerkingspartners werkt Sociom aan een samenleving waarin mensen zich thuis voelen, kansen krijgen en pakken.

ONS Welzijn is een maatschappelijk dienstverlener in Oss met 300 medewerkers en vele vrijwilligers. Zij biedt hulp aan mensen met een vraag of situatie die zichzelf (even) niet alleen kunnen oplossen.

Pantein is een zorgorganisatie in het Land van Cuijk en Noord-Limburg en levert ook thuiszorg in Noordoost-Brabant. Pantein heeft verder een ziekenhuis en diverse zorgcentra. Er werken 3.300 medewerkers en ruim 1.000 vrijwilligers.

Belanghebbenden over Mooiland

Typering van Mooiland

Aan de belanghebbenden is gevraagd Mooiland in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Mooiland wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrokken en professioneel:



De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Mooiland

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,8

Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de maatschappelijke prestaties van Mooiland en beoordelen zij deze met een ruime voldoende. Het meest tevreden zijn de belanghebbenden over de prestaties van Mooiland op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid (8,3) en betaalbaarheid (8,2). Net onder de 8 scoren de thema's wonen, zorg en welzijn (7,8) en leefbaarheid (7,8). Het minst tevreden zijn de belanghebbenden over de beschikbaarheid, maar met een 7,2 is dat nog steeds een ruime voldoende. Met name op de thema's beschikbaarheid en kwaliteit en duurzaamheid lopen de oordelen van de belanghebbenden uiteen; het verschil bedraagt daar ongeveer 2 punten. Op de overige thema's zijn de verschillen veel kleiner. De huurders geven gemiddeld een 8,1, de gemeenten een 7,4 en de overige belanghebbenden 8,0. Hieronder worden de scores per thema nader besproken.

Thema 1: beschikbaarheid (7,2)

Gemiddeld geven de belanghebbenden de prestaties van Mooiland op het gebied van beschikbaarheid een 7,2. De gemeenten zijn hier met een 6,0 duidelijk minder tevreden dan de huurders die een 8,0 geven. Voornaamste argument is dat door de gemeente Land van Cuijk van een corporatie met de omvang van Mooiland, meer verwacht wordt op gebied van nieuwbouw. Aan de andere kant is er vanuit de gemeente Oss waardering voor het feit dat Mooiland geen huurwoningen verkoopt om zo de voorraad sociale huurwoningen zo groot mogelijk te houden. In Den Bosch is men tevreden over de bijdrage van Mooiland en zijn er voldoende projecten in voorbereiding. Er is onder de meeste belanghebbenden begrip voor de omstandigheden op de vastgoedmarkt, waardoor ook een corporatie zoals Mooiland niet snel tot realisatie van meer sociale huurwoningen kan komen, er zijn lange procedures. Tegelijk is er ook het beeld dat er veel middelen beschikbaar zijn bij de corporatie, maar er te weinig mogelijkheden zijn om te kunnen bouwen.

Thema 2: betaalbaarheid (8,2)

Met een gemiddelde score van 8,2 beoordelen de belanghebbenden de prestaties van Mooiland op het gebied van betaalbaarheid als goed. Het merendeel van de woningen wordt als betaalbaar beschouwd. Belanghebbenden herkennen de betaalbaarheid als speerpunt van Mooiland. Maar belanghebbenden vragen ook aandacht voor de toenemende druk op betaalbaarheid door hoge inflatie, energiekostenstijging etc. Behalve de zorg- en welzijnspartners (7,3) geven alle belanghebbenden hier een score hoger of gelijk aan 8,0.

Thema 3: kwaliteit en duurzaamheid (8,3)

Het thema kwaliteit en duurzaamheid is het hoogst beoordeelde thema. De verschillen zijn echter tussen belanghebbenden hier ook het grootst. Zo geven de huurders het cijfer 7,4 voor de prestaties van Mooiland op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Zij geven aan dat er door de corporatie hard wordt gewerkt aan verduurzaming. De collega-corporaties geven een 9,2. Zij zien dat Mooiland veel heeft ingezet op verduurzaming van de bestaande bouw, daar ook extra menskracht voor vrij heeft gemaakt en dat Mooiland de kennis en ervaring die is opgedaan, ook deelt met collega-corporaties en gemeenten. Door de overige belanghebbenden wordt Mooiland actief en innovatief genoemd op het gebied van duurzaamheid met aandacht voor circulariteit en energie-efficiëntie. Meer specifiek zijn bijvoorbeeld ook de gemeenten (zeer) tevreden met de prestaties die Mooiland levert op dit thema, maar mag het wel wat sneller gaan.

Thema 4: wonen, zorg en welzijn (7,8)

Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de prestaties van Mooiland als het gaat om wonen, zorg en welzijn; zij geven een 7,8 gemiddeld. De collega-corporaties geven het hoogste cijfer: 8,4. Mooiland is zeer actief in de lokale netwerken voor wonen, zorg en welzijn en werkt daarin goed samen met relevante partners. De zorg- en welzijnsinstellingen geven een 7,6. Mooiland is een goede samenwerkingspartner die open staat en meedenkt met specifieke huisvestingsvragen. Met name wordt van Mooiland een verbindende rol verwacht in het vormen van lokale netwerken en een signaleringsrol. Alle belanghebbenden verwachten op het gebied van wonen, zorg en welzijn forse opgaven de komende jaren. De gemeenten geven het laagste cijfer (7,0) omdat onder meer de aandacht voor woonwagengedrag en andere bijzondere doelgroepen meer mag zijn. Aan de andere kant is er bij gemeenten ook veel waardering voor het oppluspakket waarbij huurders worden ondersteund in langer zelfstandig wonen en bij het levensloopgeschied(er) maken van de woningen bij planmatig onderhoud.

Thema 5: leefbaarheid (7,8)

Dit is het thema waar door belanghebbenden het meest eensgezind op wordt gescoord. Mooiland ontvangt voor haar prestaties een 7,6 van zowel de collega-corporaties, gemeenten als de zorg- en welzijnsinstellingen. Alleen de huurders zijn duidelijk positiever over de prestaties van de corporatie op het gebied van leefbaarheid, zij geven een 8,4. Zij vinden dat Mooiland binnen haar mogelijkheden oppakt wat zij op kan pakken. Mooiland heeft oog voor de huurders. Bij veel van de andere belanghebbenden is het beeld wat onduidelijker. Mooiland participeert in lokale overlegstructuren, in buurtbemiddeling enz. Een grote uitdaging voor de toekomst zal de leefbaarheid zijn van de kleinere dorpen waarin Mooiland bezit heeft. Het is voor veel belanghebbenden niet duidelijk welke rol en positie Mooiland gaat innemen als het gaat om bijdragen aan leefbaarheid van de kernen in het werkgebied als in de steden.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,2

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden ook gevraagd naar hun tevredenheid over de relatie en wijze van communiceren met Mooiland. De hoogste beoordeling ontvangt Mooiland van de overige belanghebbenden: 8,8. Dit wordt vooral veroorzaakt door hoge scores op de relatie. Hier is ook de hand van de nieuwe bestuurder zichtbaar: hoge betrokkenheid en nieuw elan. De laagste beoordeling geven de huurders met een 7,5. Nog steeds een mooi cijfer. Er wordt door de huurders opgemerkt dat relatie en communicatie sterk afhangt van de personen en de thema's die worden besproken. De huurders stellen ook dat een verdieping van de gelijkwaardigheid van de relatie gewenst is. De communicatie richting huurders

wordt niet altijd goed genoemd. Andere belanghebbenden maakten geen opmerkingen over de communicatie in het bijzonder.

De visitatiecommissie heeft aan de belanghebbenden gevraagd op welke manier de relatie met Mooiland verbeterd kan worden. Uit de antwoorden is de volgende woordwolk ontstaan:

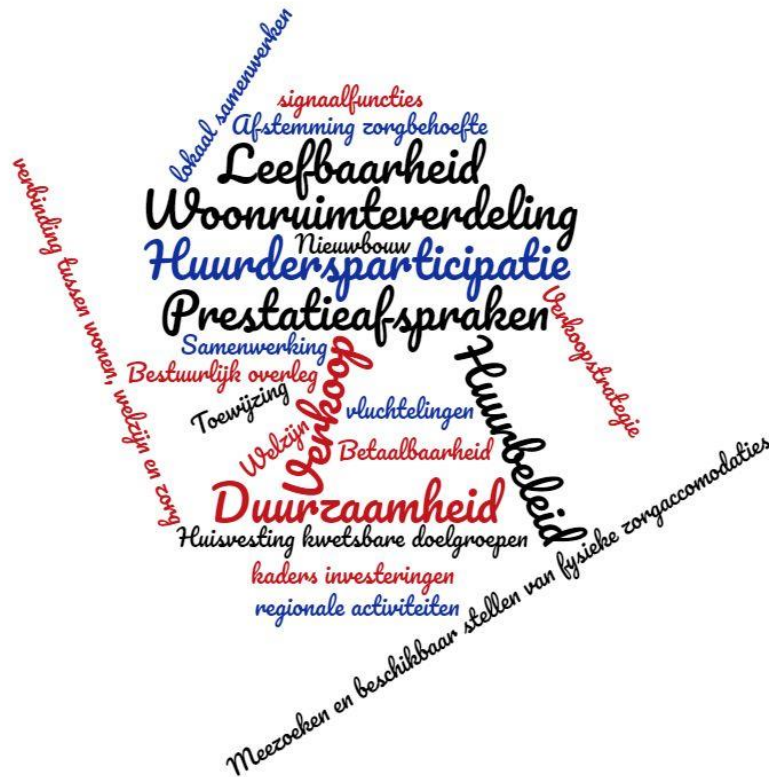
Vervolgens heeft de visitatiecommissie gevraagd op welke wijze de communicatie met Mooiland kan worden verbeterd. De antwoorden zijn hieronder weergegeven.

Houden aan afspraken
Vaste contactpersoon
rechtstreeks contact
Professionalisering van de koepel
verbinding op managementniveau versterken
met 1 mond praten
Koepel betrekken

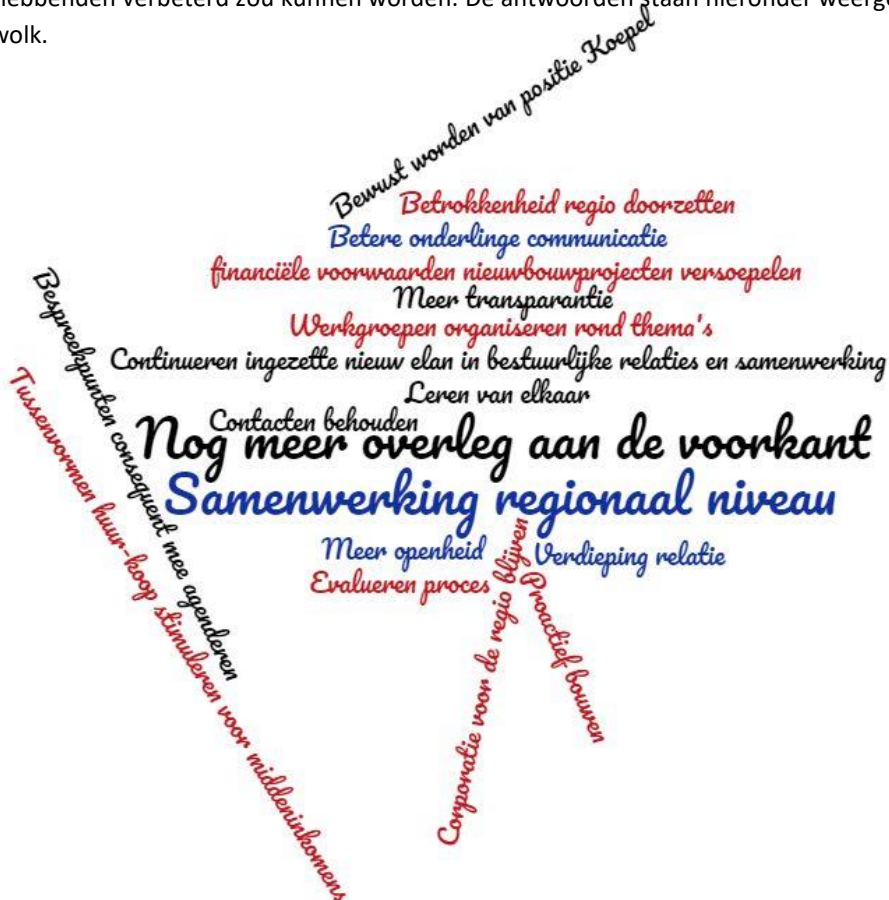
Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,0

Belanghebbenden is ook gevraagd hoe tevreden zij zijn over de invloed die zij hebben op het beleid van Mooiland. Opvallend is hier de score van de huurders met een 5,8 duidelijk onvoldoende en lager dan de 7,0 van de gemeenten en de 7,6 van de overige belanghebbenden. De huurders geven aan dat er meer aandacht dient te komen voor huurdersparticipatie. Zij hebben de indruk dat het beleid al grotendeels vaststaat voordat er met hen over wordt gesproken. Wel geven de huurders aan dat er een open gesprek wordt gevoerd met Mooiland, maar de huurderskoepel kan beter betrokken worden bij beleidsontwikkeling. Er zou meer bewustwording bij Mooiland mogen komen over de positie die de huurderskoepel in zou moeten nemen. Overigens wordt de totale score van de huurders in grote mate naar beneden gehaald door één zeer negatieve respondent die een 3 geeft; er wordt daarnaast drie keer een 6 gegeven en één keer een 8. Bij de gemeenten valt op dat het vaak gaat over de doelmatige inzet van middelen bij Mooiland. Dit levert discussies op, vooral omdat het beeld heerst van Mooiland als rijke corporatie door de woningverkoop elders in het land. Op één respondent na zijn de scores die de gemeenten geven behoorlijk homogeen. Bij de overige belanghebbenden is het beeld van de tevredenheid over de invloed op het beleid van Mooiland wisselend. Er is samenwerking, maar die wordt niet als een uitnodiging ervaren om mee te denken over het beleid. Overigens hoeft die invloed er ook niet van alle overige belanghebbenden te zijn. Wel is de indruk ontstaan dat de nieuwe bestuurder meer uitnodigend is om in regionaal verband samen te werken.

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd aan te geven op welke zaken zij graag invloed willen hebben op het beleid van Mooiland. De antwoorden zijn in onderstaande woordwolk weergegeven.



Vervolgens heeft de visitatiecommissie gevraagd hoe de mate van invloed op het beleid volgens de belanghebbenden verbeterd zou kunnen worden. De antwoorden staan hieronder weergegeven in een woordwolk.



Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de digitale enquête ontleend. In de enquête is betrokkenen gevraagd een oordeel te geven over respectievelijk de maatschappelijke prestaties, over de relatie en wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid van de corporatie. De resultaten van de enquête zijn gebruikt om in de gesprekken te verdiepen en op basis van beide bronnen zijn de definitieve scores ontstaan.

Thema's		Huurders	Gemeenten	Overige belanghebbenden	Gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: beschikbaarheid	8,0	6,0	7,8	7,2
	Thema 2: betaalbaarheid	8,4	8,0	8,1	8,2
	Thema 3: kwaliteit en duurzaamheid	7,4	8,3	8,6	8,3
	Thema 4: wonen, zorg en welzijn	8,2	7,0	8,0	7,8
	Thema 5: leefbaarheid	8,4	7,6	7,6	7,8
	Gemiddelde	8,1	7,4	8,0	7,8
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7,5	7,9	8,8	8,2
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		5,8	7,0	7,6	7,0

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel.

Mooiland scoort gemiddeld een 7,7 op het onderdeel presteren volgens belanghebbenden. Deze score bestaat voor 50% uit de score op de maatschappelijke prestaties (7,8), voor 25% uit de score op de tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie (8,2) en voor 25% uit de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (7,0).

Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Mooiland. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeenten

- Mooiland mag de bredere maatschappelijke rol nog meer pakken
- Meer inzetten op flexwoningen en middenhuur
- Meer richten op omgevingsmanagement om projecten voor mekaar te krijgen dan op vastgoed/technieken
- Meer daadkracht en innovatie
- Inzet voor leefbaarheid in de kleine kernen

Huurders

- Meer transparantie en openheid: blijf de koepels betrekken bij beleid en organisatie (zoveel mogelijk ook aan de voorkant) en houdt ze op de hoogte van ontwikkelingen
- Meer gelijkwaardige relatie
- Communicatie kan beter (vaardigheden)

Overige belanghebbenden

- Meer samen optrekken bij huisvestingsvragen bijzondere doelgroepen
- Meer lef in de samenwerking

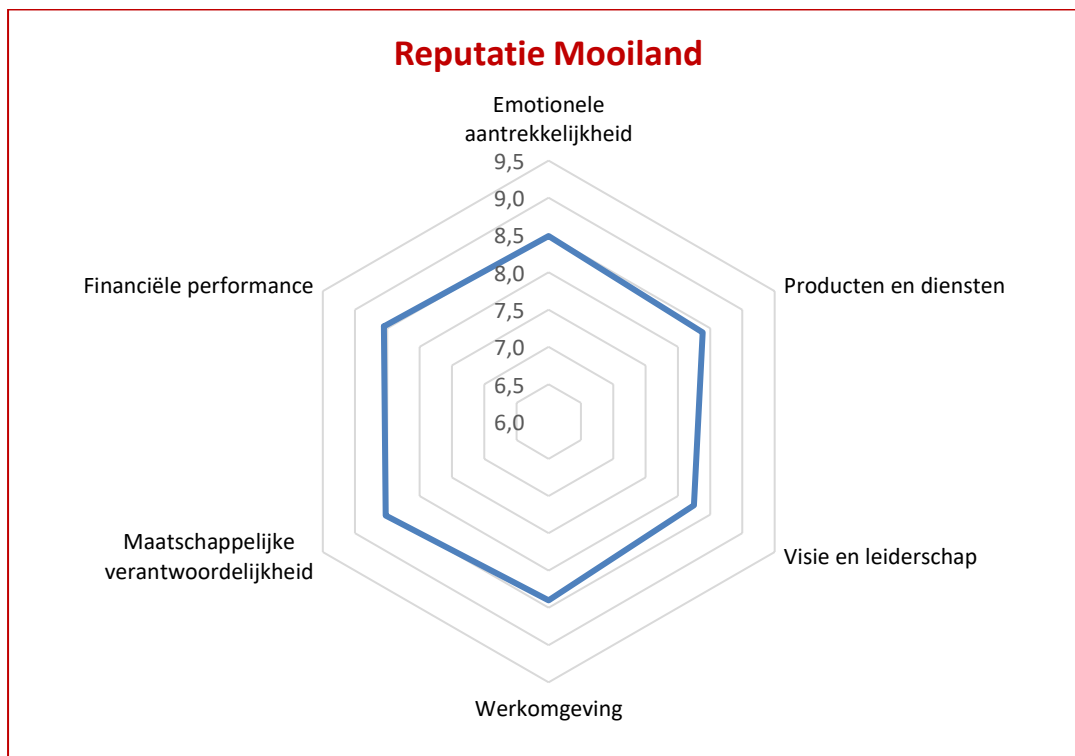
- Blijf zichtbaar in de wijken, ook als de sfeer negatief is. Blijf initiatief nemen om in de wijk op te halen bij bewoners wat nodig is om de leefbaarheid te verbeteren

De reputatie van Mooiland

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Mooiland. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Mooiland scoort een 8,4 voor haar reputatie. Dat is een hoog cijfer. Tijdens de vorige visitatie (2014-2017) was dit nog 7,7. Op alle onderdelen is de score hoger, waardoor we de afgelopen vier jaar een toename zien in de reputatie van Mooiland. Vier jaar terug scoorde het onderdeel visie en leiderschap het hoogst (8,0). Nu is dat de financiële performance (8,6). Dit is een duidelijk effect van de verkoopstrategie die voor de corporatie de nodige financiële middelen opleverde. Keerzijde is dat er bij enkele gemeenten en andere belanghebbenden het beeld leeft dat Mooiland meer financieel gedreven is dan maatschappelijk. Ook hoog scoren de emotionele aantrekkelijkheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid, beide 8,5. De laagste score is dit keer voor het onderdeel visie en leiderschap, namelijk 8,2. Dat is nog steeds een stijging ten opzichte van vier jaar terug. Destijds werd het onderdeel producten en diensten als laagste beoordeeld (7,5 ten opzichte van 8,4 bij deze visitatie).

In onderstaand plaatje is te zien hoe de huidige score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model. De reputatie is coherent; alle onderdelen liggen relatief dicht bij elkaar.



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Inzet die Mooiland toont om ook in Gennep een volwaardige rol te blijven vervullen (ontheffing van woningmarktregio aanvragen om ook nieuwbouw te kunnen blijven realiseren)
- Korte tijd na aantreden nieuwe bestuurder al effecten zichtbaar in relatienetwerk Mooiland

Verwonderpunten

- Onduidelijkheid over de rol, bijdrage en identiteit van Mooiland in het kernwerkgebied
- Nadruk op de zakelijke en doelmatige kant van Mooiland overschaduwde in veel samenwerkingen de aandacht voor maatschappelijke overwegingen.

4 Presteren naar vermogen

Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Mooiland voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders

De wereld waarin corporaties opereren, is vooral vóór de visitatieperiode fors gewijzigd. De visitatieperiode zelf werd gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door de Verhuurderheffing en wijzigingen in het belastingregime. Gedurende de visitatieperiode is ongeveer € 75 miljoen aan Verhuurderheffing afgedragen. Inmiddels ligt er een voorstel, de Verhuurderheffing te schrappen, waardoor de investeringsruimte sterk kan toenemen.

De externe toezichthouders leverden tijdens de visitatieperiode het volgende beeld van Mooiland. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) zag geen aanleiding Mooiland integraal te onderzoeken: door de verkoop landelijk bezit (dispositie) is Mooiland financieel solide. Wel is er vier keer per jaar een overleg over de voortgang van het ondernemingsplan, het risicomanagement en actuele ontwikkelingen, zoals de afbouw van de derivaten en het inzetten van liquiditeiten in een andere regio. Het risicoprofiel is laag. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) signaleert dat in 2018 de dispositiestrategie op stoom komt. Het risicoprofiel is gemiddeld. Aandachtspunten zijn de dispositie- en financieringsstrategie, de duurzaamheid en het assetmanagement. De keuze om de dispositie te versnellen is in de ogen van het WSW gedegen onderbouwd met een integrale en proactieve afweging, inclusief de duurzaamheid. De financiële ratio's zijn en blijven gezond, waarbij de ICR in 2019 net onder de grens uitkwam vanwege de lagere huurinkomsten (door de complexmatige verkopen), de hogere uitgaven voor onderhoud en vennootschapsbelasting. De financieringsstrategie is vooral belangrijk vanwege de overliquiditeit uit de verkopen en de afbouw van de derivaten portefeuille. De accountant meldt geen bijzonderheden. Mooiland zet goede stappen in het risicomanagement en er zijn geen significante tekortkomingen. De interne rapportages zijn van een goed niveau, tijdig en relevant.

De jaarlijkse Aedes benchmark levert onder meer inzicht in de bedrijfs- en onderhoudslasten en de duurzaamheid. Mooiland is door Aedes in gedeeld in de grootteklasse XL: >25.000 verhuureenheden, na 2020 is dit L: 10.001 – 25.000 vhe geworden. Mooiland realiseert bij de bedrijfslasten een score B, binnen het gemiddelde van de referentiegroep. Maar over de hele visitatieperiode zijn de bedrijfslasten/vhe met 8% gestegen hetgeen door de dispositiestrategie redelijk verklaarbaar lijkt. Voor onderhoud/verbetering komt in het verslagjaar 2020 een score C en voor de duurzaamheid een score B naar voren. De energie-index EI = 1,50, ligt binnen het gemiddelde van de referentiegroep.

Een nadere analyse van de variabelen

Uit het jaarverslag 2020 van Mooiland volgen enkele kerncijfers voor het bezit uit de balans: een marktwaarde van ruim € 3.200 miljoen en een beleidswaarde van € 1.600 miljoen, 50% van de marktwaarde. De maatschappelijke bestemming (de zgn. waterval) is het verschil tussen beide van bijna € 1.600 miljoen. De inzet voor de betaalbaarheid bedraagt € 959 miljoen, 60% binnen de bestemming.

Nader inzicht in de financiële positie wordt verkregen door het verloop van enkele financiële ratio's gedurende de visitatieperiode met elkaar te vergelijken. De ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van Aw en WSW. De normen zijn in 2020 geactualiseerd: enkele continuïteitsratio's zijn toegevoegd en de normen voor de solvabiliteit en Loan to Value (LtV) zijn verruimd.

Prestatievelden	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteit (norm WSW > 20/15) in %	38,9	37,9	44,3	43
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	1,79	1,31	1,58	1,42
Loan to value (norm WSW < 75/85) in %	64,9	65,2	59,3	60

Bron: de jaarverslagen 2018/2020, begroting 2021 en opgave Mooiland. Ratio's op beleidswaarde. De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en het vreemd vermogen, de ICR geeft aan of de kasstromen voldoende zijn om de leningen te betalen en de LtV het totale leenbedrag gedeeld door de achterliggende waarde.

De visitatiecommissie constateert dat Mooiland een gezonde financiële positie kent, zowel in de visitatieperiode als in de vooruitzichten, dankzij de grootschalige woningverkoppen en de ruimere normen van Aw en WSW. Het risicomanagement is werkende weg doorontwikkeld en van een goed niveau. In 2019 zijn een visiedocument en een plan van aanpak voor het risicomanagement geformaliseerd.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW, 2018 tot en met 2021 weergegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum voor de middellange termijn. Het risico is het aangaan van een hoge schuldpositie op de langere termijn. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de Prognose informatie (dPi) voor de jaren 2018 - 2025. In de volgende tabel zijn de voornemens opgenomen.

Mooiland voornemens in IBW/dPi			
Periode	Nieuwbouw In vhe	Verbetering In € mln.	Gemiddelde huurverhoging in %
2018-2022	528	209	1,76
2019-2023	560	224	1,98%
2020-2024	1188	202	1,47%
2021-2025	771	261	1,26%

Uit de tabel komt naar voren dat Mooiland voornemens is forse investeringen te realiseren met een piek in de nieuwbouw in de dPi 2020. Mooiland geeft thuis door te werken aan betaalbare woonlasten en voldoende beschikbaarheid. Iedere woning heeft een streefhuur, bij mutatie wordt in principe geharmoniseerd. Bij woningverbetering past Mooiland vanaf 2021 de Vergoedingentabel Aedes toe, omdat de energiekosten afnemen. Lage inkomens krijgen geen huurverhoging en soms een verlaging. Bij de hogere inkomens worden de huren versneld op een marktconform peil gebracht. De volgende tabel levert de uitkomsten van de IBW.

IBW Mooiland in miljoenen €, kernwoningmarkt NO-Brabant met afnemend landelijk bezit			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2017-2021	263	234	10,9
2018-2022	169	145	5,8
2019-2023	296	240	10,9
2020-2024	247	197	7,8

Uit de IBW-tabel komt een grote bestedingsruimte naar voren: in combinatie met de gezonde financiële positie een indicatie van een voorzichtige inzet van het vermogen.

Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan Mooiland de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Mooiland verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet Mooiland aan het ijkpunt voor een 6.

Het Ondernemingsplan 2016 - 2026 "Wij geven thuis" is in 2016 voor deze lange periode vastgesteld. Het plan levert een strategisch beeld voor de vastgoed en dispositiestrategie. NO-Brabant inclusief Gennepe, wordt het kerngebied. Tot de verkoop blijft Mooiland investeren in betaalbare, kwalitatief goede en duurzame woningen. Alle woningen worden tot 2026 op minimaal energielabel B gebracht in het kerngebied en een deel, inclusief de nieuwbouw, op BENG, bijna energie neutraal. Bij een overschot aan middelen uit de verkoop zullen collega corporaties worden ondersteund in hun opgave. De betaalbaarheid wordt verder versterkt door de lagere inkomens de komende jaren geen of een inflatievolgende huur te geven. De hogere inkomens krijgen een verhoging naar inkomen. De formulering van het plan is helder, ruim voorzien van fotomateriaal en goed gestructureerd. Daarmede is het een aantrekkelijk document op de strategische hoofdlijnen en het gecontroleerd afstoten van het landelijk bezit. In 2018 wordt de verkoopstrategie versneld en uitgebreid: een belangrijke herijking van de ondernemingsstrategie uit 2016. In 2020 volgt een verdere aanscherping van de verkoopstrategie waarbij nadrukkelijk stil wordt gestaan bij de vraag wat voor schaalomvang op gemeenteniveau minimaal nodig is om voldoende aan te haken op lokale ontwikkelingen en bij sociale problematiek snel te kunnen schakelen (tenminste 100 vhe). In 2022 wordt de strategie geëvalueerd en in historisch perspectief geplaatst ter verdere bespreking met diverse belanghebbenden.

Duurzaamheid is één van de belangrijke thema's: bijna 50% van de woningen beschikt over tenminste label B of hoger. Het aandeel woningen met label A stijgt en er worden zonnepanelen geplaatst op woningen die buiten de renovatie vallen. Door de verkopen komt veel geld vrij. Voor een deel wordt dit benut voor de investeringen in het kerngebied zoals de verduurzaming en de betaalbaarheid. Resterende middelen worden in gezet in met name Den Haag Zuidwest met ondersteuning van Vestia bij sloop en nieuwbouwplannen. De financiële continuïteit wordt verantwoord aan de hand van het verloop in de financiële ratio's t/m 2030. Mooiland is financieel gezond, mede door de verkopen. De doorontwikkeling vanaf 2020 - 2021 van het risicomanagement, zoals het verder verhogen van het risicobewustzijn in de organisatie, is van hoog niveau.

De visitatiecommissie geeft drie pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De grondige motivering en verantwoording van de inzet van het vrijkomende vermogen bij de grootschalige afstotingsoperatie;
- De heldere keuzes voor de financiële continuïteit, doelmatigheid, betaalbaarheid en risicobereidheid bij deze operatie;
- De zeer actieve wijze waarop de visie op de vermogensinzet wordt gehanteerd en getoetst wordt op de consequenties voor het vermogen;
- De actieve wijze waarop Mooiland de samenwerking zoekt met anderen, zoals bij overdracht en de matching (inzet ter ondersteuning van Vestia);
- De periodieke evaluaties en bijstelling van de inzet;
- De actieve opstelling in het kerngebied om te kunnen investeren daar waar het gewenst of noodzakelijk is;
- De nadrukkelijke wens om meer de verbinding te zoeken met gemeenten en collega corporaties om te investeren en een regionaal draagvlak te krijgen.

Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De inzet van de opbrengsten van de landelijke afbouw operatie, onder andere voor de matching met de opgave van Vestia;
- De actieve aanpak van de afbouw van de landelijke spreiding van het bezit met aanpassing van de interne organisatie op de afnemende werklast;
- De overdracht van kwalitatief betere woningen aan de corporaties in den lande;

- Het opnemen van het toekomstige verloop in de financiële ratio's in het Jaarverslag;
- De kwaliteit van de organisatie in het dispositieproces

5 Governance

Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

Korte beschrijving governance-structuur

Mooiland wordt geleid door een éénhoofdig bestuur. Begin 2021 is de toenmalige bestuurder een nieuwe uitdaging gestart bij een andere corporatie, haar opvolger is in de zomer van 2021 aangetreden. Onder de bestuurder functioneert een directieteam, bestaande uit een directeur Wonen, een directeur Vastgoed en een directeur Bedrijfsvoering

Er wordt toezicht gehouden door een raad van commissarissen met 5 leden. De raad werkt met 3 commissies, te weten een remuneratiecommissie, een audit- & vastgoedcommissie en vanaf 2021 een commissie wonen & maatschappij.

Mooiland heeft twee overkoepelende huurdersorganisaties die samenwerken in de Huurders Alliantie Mooiland (HAM). De HAM bestaat uit de Koepel Grave die zich richt op het gebied Noordoost-Brabant/Gennep en Koepel Mooiland Allen Samen (KMAS) die zich richt op het overig werkgebied.

Er is een ondernemingsraad met 7 leden.

Als lid van Aedes en de VTW is en voelt Mooiland zich verbonden aan de Governance Code.

Relevante ontwikkelingen

Gedurende de visitatieperiode heeft de Aw een governance-inspectie uitgevoerd in 2020, waarbij als pilot het volkshuisvestelijk belang nadrukkelijker werd betrokken. De Aw concludeerde dat Mooiland voldoet aan de criteria voor “good governance”. Sinds de inspectie in 2017 heeft Mooiland volgens de Aw zowel op governance als integriteit forse stappen gezet, waardoor Mooiland een volwassen organisatie is geworden. Mooiland is een ambitieuze organisatie, die op professionele wijze haar doelstellingen realiseert met bijbehorende doelmatige bedrijfsvoering.

Mede in het kader van de verkoopstrategie hebben de beide huurderskoepels van Mooiland gesprekken gevoerd over een mogelijke fusie. In deze visitatieperiode is daar niet voor gekozen, maar het streven is om op termijn wel samen te gaan.

Strategievorming en sturing op prestaties

Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

De corporatie heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

Mooiland heeft de lange termijnvisie door vertaald naar te monitoren doelen en activiteiten

In het Ondernemingsplan 2016 - 2026 “Wij geven thuis” zijn de volkshuisvestelijke visie en strategische doelen, ook voor het portefeuilleplan, beknopt en op hoofdlijnen geformuleerd. De strategie was een bewuste en voor de sector unieke keuze om verantwoord sterk te krimpen en in een kleiner gebied betere volkshuisvestelijke prestaties te leveren. De strategie wordt in principe jaarlijks geactualiseerd. Dit geldt tenminste voor de portefeuillestrategie en indien nodig wordt bij deze actualisaties ook breder de strategie herijkt. In 2018 is de strategie herijkt en de verkoop versneld. In 2020 is de strategie en de daarmee samenhangende visie op het thuis geven in de gemeenten, grondig geëvalueerd. Bij het strategietraject in 2020 is bij een brede groep belanghebbenden opgehaald wat zij van de prestaties van Mooiland vinden en waar zij mogelijkheden zagen voor verdere verbetering. De opbrengsten hieruit zijn gebruikt als input voor de actualisatie van de strategie. De visie dat Mooiland thuis geeft komt op vele manieren terug in het dagelijkse handelen van medewerkers naar huurders en belanghebbenden toe. Met kernwaarden die zijn ontwikkeld (gezond verstand, elke dag iets beter, helder en attent) hebben medewerkers een duidelijk kader en voldoende ruimte op naar eigen inzicht de beste oplossing in een situatie te vinden.

De uitwerking is gerealiseerd in thematische beleidsplannen, zoals in 2019 de Financiële strategie, overmaat en allocatie en in 2020 de Duurzaamheidsvisie en het Huurbeleid. De financiële uitwerking is gerealiseerd in de jaarlijkse Meerjarenbegroting. Ieder jaar domineren tot dusverre het op stoom houden van de grote verduurzamings- en renovatie-opgave en het uitvoeren van de complexmatige verkopen. Voor 2021 wordt met name toegevoegd het door ontwikkelen van de organisatie en de matching in Haaglanden. De begroting omvat ook de uitwerking van een scenario-analyse voor de fiscale worst case en de allocatie overmaat, beiden aan de hand van het verloop in de financiële ratio's. En de kritische prestatie indicatoren (de kpi's) zijn, als onderdeel van de planning & control cyclus, jaarlijks afgeleid van de actuele doelen.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft drie pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De grondige wijze, waarop de visie, doelen en plannen worden gehanteerd, doorwerken in thematische beleidsplannen en uitvoering en verankerd worden bij de raad van commissarissen, de medewerkers en de externe belanghouders;
- De (jaarlijkse) actualisering van de visie, doelen en plannen met als vertrekpunt het Ondernemingsplan 2016-2026, die veel verder gaat en grondiger is geweest dan gebruikelijk bij corporaties;
- De gedegen en effectieve doorvertaling van de visie in smart geformuleerde doelen en kritische prestatie-indicatoren, zodanig, dat de monitoring van de realisatie in de planning en control cyclus, goed mogelijk is;
- Het gebruik van een worstcasescenario-analyse voor de fiscaliteit en de allocatie overmaat in de meerjarenbegroting;

Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De corporatie volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing). Dat geldt zowel voor de eigen doelstellingen op grond van de jaarplannen als voor de met de gemeenten en huurdersvertegenwoordigingen afgesproken prestatieafspraken.

Mooiland hanteert de normen van Aw en WSW als uitgangspunt voor de financiële sturing en verantwoording en heeft financiële kaders geformuleerd met interne streefnormen.

Mooiland beschikt over een rapportagesysteem, dat bestaat uit de maandrapportages (maraps) en tertiaalrapportages. Deze leveren een helder gestructureerd, integraal beeld van het functioneren van Mooiland: volkshuisvestelijk, bedrijfsvoering en financieel. De maraps bestaan uit een dashboard met enkele volkshuisvestelijke, personele, onderhouds- en projectmatige kpi's met een beknopte toelichting. De tertiaalrapportages leveren een uitgebreide, integrale structuur aan de hand van de volkshuisvestelijke

opgaven, het personeel, de financiën en de prestatieafspraken. De rapportage start met een managementsamenvatting: een beknopte beschrijving van de stand van zaken van een groot aantal elementen, een uitgebreide scorecard met toelichting, financiële overzichten met ratio's en het liquiditeitsverloop en de prestatieafspraken. De prestatieafspraken in het kerngebied zijn jaarlijks vertaald naar concrete acties en vastgelegd in een interne monitor op activiteitsniveau. Periodiek wordt een voortgangsoverzicht gemaakt. Het Ondernemingsplan met bijstellingen, de (Meerjaren-)begrotingen en de maand- en tertiaalrapportages vormen het monitoringsysteem voor het evalueren en bewaken van de strategie en planvorming op daadwerkelijke realisatie. Het systeem wordt gebruikt binnen de organisatie, bestuur en raad van commissarissen. Voorbeelden van de 1^e en 2^e orde sturing zijn:

- Als de prestaties achterbleven bij de verwachtingen, zijn verbetertrajecten en procesaanpassingen ingezet. Het gaat dan onder andere om het op tempo komen met de renovatieopgave (o.a. opstellen klantreis en aanpassen proces), het intensiveren van acquisitie van locaties, stroomlijnen van het nieuwbouwproces en diverse initiatieven om (vastgoed)data te verbeteren. Grotere wijzigingen met betrekking tot de dienstverlening en/of processen worden toegelicht in de tertiaalrapportages en jaarverslagen;
- Op basis van de strategie uit 2016 zou Mooiland in een schil van 100 km rond Noordoost-Brabant actief blijven. In 2018 is de verkoopstrategie uitgebreid en versneld omdat nog steeds in tientallen gemeenten op zeer kleine schaal bezit aangehouden zou worden. Op basis van de eerste ervaringen met de verkopen is het tempo versneld. In 2020 volgde nog een verdere aanscherping van de verkoopstrategie. Tijdens de visitatieperiode is het aantal individuele woningverkopen (uitponden) mede vanwege de woningcrisis in het kerngebied drastisch teruggebracht;
- Vanwege nieuwe bevolkingsprognoses heeft Mooiland de groeiopgave in het kerngebied meerdere keren bijgesteld/uitgebreid. Naar aanleiding daarvan is ook de acquisitie van woningen/locaties in het kerngebied geïntensiveerd en zijn diverse aanpassingen doorgevoerd in het nieuwbouwproces om hierin een versnelling mogelijk te maken;
- Als gevolg van Corona moest ook Mooiland op vele fronten de zeilen bijzetten, zoals bij het thuiswerken, terwijl de dienstverlening vrijwel onverkort door is gegaan;
- Mooiland laat periodiek interne audits uitvoeren op (hoofd)processen en heeft in de visitatieperiode een geheel nieuw en veelomvattend Risk Control Framework ontwikkeld.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Het compleet zijn van het monitoring- en rapportagesysteem. Mooiland heeft effectieve maand- en tertiaalrapportages;
- De actieve wijze van hanteren van het monitoring- en rapportagesysteem. De rapportages zijn input voor bespreking in het management, het bestuur en in de raad van commissarissen, waar ze standaard op de agenda staan. Afwijkingen worden goed geanalyseerd en waar nodig onderbouwd;
- De rapportages zijn integraal en helder gestructureerd, inclusief een dashboard. De bijsturing vindt zeer actief plaats;
- Er is aandacht en begrip voor het feit dat de praktijk soms weerbarstiger is dan wat er op papier staat. Medewerkers krijgen waar nodig de ruimte om, binnen kaders, te handelen;
- Alhoewel de prestatiesturing al heel goed in elkaar zit, blijft Mooiland werken aan continue verbeteringen, onder andere op gebied van soft controls en de verdere borging in de organisatie.

Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 8,5.

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	9
Sturing op prestaties	8
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	8,5

Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe geeft de raad inhoud aan zijn maatschappelijke oriëntatie? Heeft de raad een visie op zijn maatschappelijke oriëntatie en hoe betreft hij het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Het oordeel van de Aw betreft de visitatiecommissie wel in haar oordeelvorming.

Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke oriëntatie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm.

In de eerste jaren van de visitatieperiode (en ook daarvoor) lag de nadruk sterk op de vastgoedstrategie (verkoop), de bedrijfsvoering en formele governance aspecten (statuten en reglementen). De opgave was fors en de toenmalige bestuurder heeft sterk en goed gestuurd op de realisatie daarvan. Gaandeweg ontstond in de raad behoefte om meer en sterker aandacht te besteden aan de maatschappelijke inzet van Mooiland omdat deze in de raadsvergaderingen naar zijn mening onderbelicht bleef (terwijl er de inzet er op de werkvloer wel degelijk was). Mede om die reden is de raad in 2021 gestart met een commissie wonen & maatschappij om het maatschappelijk belang meer te agenderen.

Het vertrek van de vorige bestuurder gaf de gelegenheid om ook het bestuurdersprofiel opnieuw tegen het licht te houden. Er is gekozen voor een meer maatschappelijk/netwerk profiel: bij de ontwikkeling van Mooiland van landelijke naar regionale corporatie past een bestuurder die een grotere rol gaat vervullen in de maatschappelijk context in de regio. Dit profiel is getoetst bij het DT, de OR en de huurdersorganisaties en vond positieve weerklank. In de werving is daar vervolgens ook de nadruk op gelegd. Gezien de eerste, breed positieve, reacties van de belanghebbenden op de wijze waarop de nieuwe bestuurder haar rol invult, is de raad erin geslaagd de juiste bestuurder voor Mooiland te vinden in de veranderde context.

Gedurende het grootste deel van de visitatieperiode heeft de raad op gepaste afstand gestaan van de bestuurder. In de interim-periode tussen het vertrek van de vorige bestuurder en de komst van de nieuwe bestuurder is de raad wat dichterbij de organisatie gaan zitten. Het is van belang om nu weer terug te gaan naar de gepaste afstand. Dat is te meer van belang omdat de net gestarte commissie wonen & maatschappij nog zoekende naar haar rol, en ook de organisatie is nog zoekende naar een passende invulling voor deze commissie. Het is van belang dat een goede balans wordt gevonden in het agenderen van het maatschappelijk belang zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten.

De raad is actief betrokken bij de periodieke herijkingen van de strategie en initieerde ook een herijking. Onder andere in themasessies wordt uitgebreid stilgestaan bij ontwikkelingen en de uitdagingen waar de corporatie voor staat. Met name de verkoopstrategie, de gevolgen daarvan voor de organisatie en de inzet van de overmaat krijgen daarin aandacht. In de vergaderingen daarover, maar ook over reguliere agendapunten als investeringsvoorstellen, risicomanagement en rapportages bevraagt de raad de bestuurder waar nodig kritisch, juist ook op de gevolgen voor belanghebbenden als huurders en personeel.

Er is geen uitgewerkt stakeholdermanagement, maar de raad is actief en op gepaste afstand betrokken bij de belanghebbenden. Er is frequent contact met de huurdersorganisaties (alhoewel vaak op initiatief van de huurdersorganisaties zelf), de raad is aanwezig bij de jaarlijkse dag voor huurdersorganisaties en bijeenkomsten waar ook medewerkers en andere belanghebbenden zijn. De raad is zich ervan bewust dat zij in het netwerk alleen een rol op gepaste afstand kan spelen. De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De raad van commissarissen heeft de maatschappelijke oriëntatie op strategisch niveau nadrukkelijk geagendeerd en dit ook als kern gemaakt van het profiel voor de werving van de nieuwe bestuurder, passend bij de ontwikkeling die Mooiland in de visitatieperiode heeft doorgemaakt.
- De raad is actief betrokken bij de strategievorming, in de vorm van themabijeenkomsten en ook in reguliere vergaderingen.
- De raad houdt, voor zover mogelijk geweest door coronabeperkingen in de afgelopen jaren, contact met belanghebbenden via periodiek overleg met de huurdersorganisaties en aanwezigheid bij allerlei bijeenkomsten.

Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Ook wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Mooiland zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt.

Mooiland onderhoudt op verschillende niveaus actief de relatie met haar belanghebbenden. Het ondernemingsplan dateert van vóór deze visitatieperiode. Maar in 2020 heeft Mooiland het initiatief genomen om met de 18 belangrijkste samenwerkingspartners (gemeenten en maatschappelijke partners) in het kerngebied individueel het gesprek aan te gaan over de samenwerking en prestaties van Mooiland. Deze gesprekken waren gericht op het verder laden van het thuis geven (de ambitie van Mooiland) en heeft geleid tot een omgevingsanalyse en samenvatting van de gesprekken die is besproken in de raad van commissarissen. Over het algemeen kwam er uit de gesprekken een positief beeld naar voren en de open insteek van de gesprekken is door de partners bijzonder gewaardeerd. Als onderdeel van dit traject is o.a. besloten tot een (beperkte) bijstelling van de verkoopstrategie.

Mooiland zoekt regelmatig ontmoeting met huurders (“duurzaam ontmoeten”, “on tour”) door gesprekken te organiseren in dorpen en buurten. De gesprekken zijn niet gericht op specifieke (bouw)plannen, maar gaat vooral over wat de huurders zouden willen in hun dorp of buurt en wat Mooiland daarin kan betekenen. Er is een Buurt Ideeënfonds om wensen zoals meer groen of een ontmoetingsplek mogelijk te maken.

In de visitatieperiode ontvouwde de wooncrisis zich en ook in Noordoost Brabant, is de vraag naar (sociale) huurwoningen groot. De rol van Mooiland in de regio is dan ook onomstreden. Werd de keuze van Mooiland om zich sterker te richten op de steden in het begin nog door andere corporaties als een bedreiging gezien, inmiddels zijn goede afspraken gemaakt over de inzet van eenieder om bij te dragen aan het bestrijden van het woningtekort. De positie van Mooiland in de kleine kernen staat niet ter discussie.

De keuze om te verkopen buiten het kerngebied wordt door niemand meer ter discussie gesteld, evenals de inzet van Mooiland in Den Haag Zuidwest ten behoeve van Vestia.

De inzet van de nieuwe bestuurder om actiever te zijn in het regionale netwerk wordt bijzonder gewaardeerd en draagt bij aan de legitimatie van de inzet van Mooiland op plekken waar het voorheen soms schuurde.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De wijze waarop Mooiland in 2020 binnen de (on)mogelijkheden van corona toch haar samenwerkingspartners intensief en met een open mind heeft betrokken bij de herijking van de strategie.
- De wijze waarop Mooiland actief het gesprek zoekt met de huurders in de verschillende dorpen en buurten.
- De wijze waarop de nieuwe bestuurder in de korte periode sinds haar aantreden Mooiland de verbinding heeft gezocht met de verschillende partners waardoor al een nieuwe dynamiek is ontstaan in de samenwerking.

Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Het Ondernemingsplan Wij geven thuis is te vinden op de website, in een korte beschrijving, het complete Ondernemingsplan en een toegankelijk filmpje.

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in het jaarverslag, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. Ook is waar relevant voor de verschillende thema's opgenomen welke activiteiten voor het hierop volgende jaar gepland zijn. Het jaarverslag is, hoewel uitgebreid, een leesbaar document met duidelijke toelichtingen bij formele vereisten zoals passend toewijzen en de jaarlijkse huurverhogingen. Naast het formele jaarverslag en de jaarrekening publiceert Mooiland een jaarmagazine, waarin op overzichtelijke en leesbare wijze de activiteiten en prestaties worden gepresenteerd. Met filmpjes wordt inzicht gegeven in de werkzaamheden van medewerkers, en wordt een beeld gegeven van bouwprojecten die zijn gestart of opgeleverd. Op de website wordt, via nieuwsberichten, verslag gedaan van relevante activiteiten.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Het jaarverslag is ook voor niet-professionals goed leesbaar en navolgbaar.
- Er is een mooi jaarmagazine waarin op een zeer toegankelijke manier zichtbaar wordt gemaakt wat Mooiland doet en welke prestaties zijn geleverd.
- Mooiland gebruikt veel korte filmpjes om ambities, werkzaamheden en bouwprojecten te presenteren. De filmpjes zijn helder, begrijpelijk en zeer toegankelijk.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 8.

Prestatieveld externe legitimatie en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimatie	8
Openbare verantwoording	8
Oordeel	8

Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De zeer gedegen strategievorming en sturing op prestaties.
- De open manier waarop Mooiland in 2020 met haar belangrijkste samenwerkingspartners in gesprek is gegaan over haar presteren.
- De nieuwe maatschappelijke netwerkpuls die Mooiland heeft gekregen met de nieuwe bestuurder, geworven na een zorgvuldig proces waarin de raad van commissarissen in lijn met de ontwikkeling van Mooiland, meer nadruk heeft gelegd op de maatschappelijke kant.
- De toegankelijke wijze waarop Mooiland haar strategie en verantwoording op de website presenteert.

Verwonderpunten

- De visie op toezicht en besturen is nog een erg formeel stuk dat niet de bevoegenheid en maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen weerspiegelt. Met de komst van de nieuwe bestuurder is het zinvol om deze visie opnieuw tegen het licht te houden.

Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 8,2:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	8,5
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	8
Externe legitimatie en verantwoording	8
Oordeel Governance	8,2

6 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's van de visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Waardering netwerk
- Reputatie-Quotiënt
- Definiëring netwerken Pieterjan van Delden
- Prestatiemonitor

Positionpaper

Visitatie position paper



Mooiland
2018 -2021



In deze visitatie wordt teruggeblikt op de maatschappelijke prestaties van Mooiland over de afgelopen vier jaar. In dit position paper geef ik, Carly Jansen, als bestuurder van Mooiland een persoonlijke reflectie op het functioneren van Mooiland. Hoewel ik zelf pas sinds augustus 2021 bestuurder van Mooiland ben, heb ik in de afgelopen maanden een goed beeld kunnen vormen van waar Mooiland voor staat, welke prestaties de afgelopen jaren zijn neergezet en waar met het oog op de toekomst uitdagingen liggen. Vooraf wil ik in het bijzonder mijn waardering uitspreken voor het vele goede werk dat mijn voorganger Anne Wilbers heeft verricht als het gaat om het aanbrenge van focus en de realisatie van de strategie van Mooiland in de afgelopen jaren. Ik ben blij dat ik daar op mag en kan voortborduren.



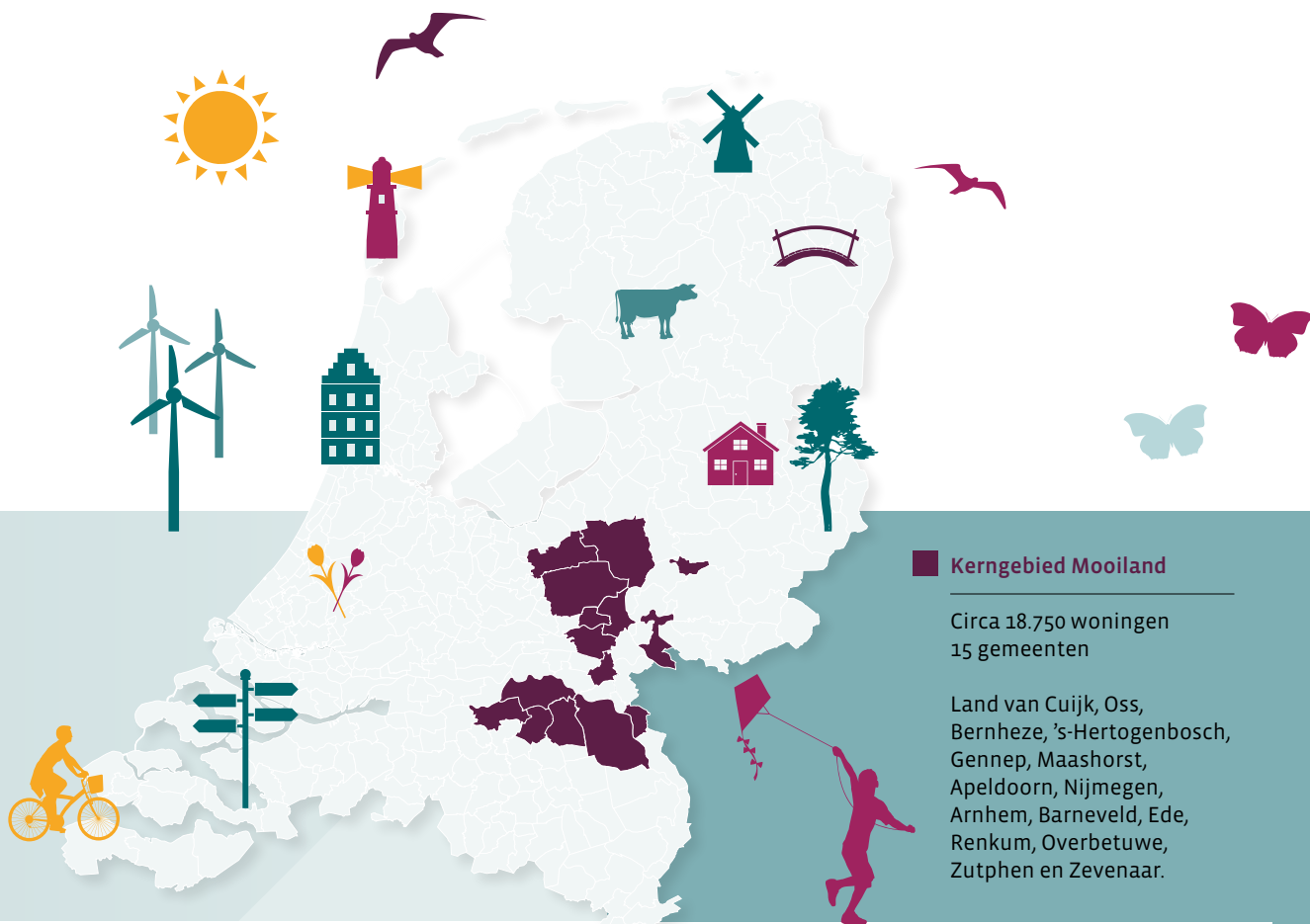
Wij geven thuis

De basis voor de ontwikkelingen bij Mooiland in de afgelopen jaren is de ondernemingsstrategie van september 2016. Onder het motto Wij geven thuis werkt Mooiland aan het bieden van een betaalbaar, kwalitatief goed en duurzaam thuis aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien. Mooiland wil als corporatie herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar zijn voor bewoners en samenwerkingspartners. Een corporatie die weet wat er speelt, met oog voor sociale vraagstukken en voor prettig wonen in de wijk.

Wat Mooiland een bijzondere corporatie maakt, is een aantal uitdagingen die samenhangen met het verspreide bezit van Mooiland over vele tientallen gemeenten door heel Nederland. Het grootste deel van de sociale huurwoningen van Mooiland staat in de regio Noordoost-Brabant en de gemeenten Gennepe, Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen. In 2018, aan het begin van de periode waar in deze visitatie op wordt teruggeblikt, was Mooiland echter nog in 125 verschillende gemeenten verspreid door heel Nederland actief.

Bij het ontwikkelen van de ondernemingsstrategie was één van de conclusies dat het niet mogelijk is om in alle ruim 100 verschillende gemeenten die lokaal verankerde corporatie te zijn die Mooiland wil zijn. Als onderdeel van de strategie van Mooiland werd daarom de ingrijpende keuze gemaakt om een groot deel van de woningen buiten het kerngebied complexmatig te verkopen. In een kleiner werkgebied met meer concentratie van bezit kan Mooiland betere volkshuisvestelijke prestaties leveren.

Begin 2018 stond Mooiland eigenlijk nog aan het begin van deze grote complexmatige verkoopoperatie. In totaal wilde Mooiland verspreid over een periode van ca. 8 jaar zo'n 8.000 woningen verkopen. In de afgelopen jaren is veel aandacht en energie gestoken in het realiseren van deze complexmatige verkopen. Nu, begin 2022, staat er een gestroomlijnde werkorganisatie voor de verkopen, heeft Mooiland bijna 5.000 woningen verkocht en is het aantal gemeenten waarin wij actief zijn ten opzichte van 2018 gehalveerd (64). Daarmee zijn we op dit vlak goed op weg, maar we zijn er nog niet. Ook de komende jaren zal de verkoop van de resterende woningen nog onze aandacht vragen. Uiteindelijk wil Mooiland in 2024/25 nog in 15 gemeenten actief zijn met een balans tussen bezit in stad en platteland.



■ Kerngebied Mooiland

Circa 18.750 woningen
15 gemeenten

Land van Cuijk, Oss, Bernheze, 's-Hertogenbosch, Gennep, Maashorst, Apeldoorn, Nijmegen, Arnhem, Barneveld, Ede, Renkum, Overbetuwe, Zutphen en Zevenaar.

Investeren in kerngebied

Door de complexmatige verkopen komt bij Mooiland in korte tijd veel extra geld vrij dat normaal gesproken 'in de stenen zit'. In de strategie van 2016 is daarom ook uitgebreid vastgelegd en onderbouwd hoe wij deze extra vrijkomende middelen op een zo verantwoord en doelmatig mogelijke manier willen inzetten en in welke prioriteitsvolgorde. Tijdens de hele periode 2018-2021 was het voor Mooiland zaak om een goede balans te bewaken tussen de verschillende belangen rondom de inzet van deze middelen.

In de afgelopen jaren heeft Mooiland de extra middelen in de eerste plaats ingezet om investeringen en ambities in het kerngebied versneld te realiseren. Het ambitieuze renovatie- en verduurzamingsprogramma is hier een goed voorbeeld van. Met behulp van ketensamenwerking zijn tijdens deze visitatieperiode meer dan 3.000 woningen ingrijpend gerenoveerd. In 2022 volgen nog eens 1.600 woningen die onderdeel zijn van hetzelfde renovatieprogramma. Ten opzichte van begin 2018 is het aandeel woningen met energielabel B of hoger gestegen van 38% naar 53% per eind 2021. Zonder de verkoopopbrengsten was het onmogelijk geweest om in het huidige hoge tempo al deze woningen aan te pakken. Daarnaast heeft Mooiland in de afgelopen jaren in het kerngebied na vaak jarenlange discussies op een aantal lastige locaties alsnog (nieuwbouw)projecten gerealiseerd. Te denken valt onder andere aan de laatste fases van het Centrumplan Mill, de transformatie van het klooster in Ravenstein en de Oliestraat in Grave (De Brouwerij). Projecten met misschien een groot onrendabel deel maar ook met grote lokale betekenis.

Verder heeft Mooiland in de afgelopen jaren erop ingezet om het aantal woningen in het kerngebied uit te breiden. Zo heeft Mooiland in 2019 600 woningen in Den Bosch en Oss erbij gekregen door deze te ruilen met Woonzorg Nederland tegen bezit van Mooiland in Pijnacker en Amersfoort. Eerder al nam Mooiland in 2017 het complex De Hooghe Clock in Den Bosch met in totaal bijna 300 woningen (en een forse renovatie-opgave) over van collega-corporatie JOOST. Naast aankoop van bestaande woningen heeft Mooiland ook een aantal locaties aangekocht met het oog op (her)ontwikkeling, waaronder in het bijzonder een aantal grote locaties in Den Bosch. Een goed voorbeeld hiervan is de transformatie en sloop/nieuwbouw van twee kantoren aan de Rijnstraat in Den Bosch.

Tot slot heeft Mooiland in de afgelopen jaren ook geïnvesteerd in de betaalbaarheid van al onze woningen. Een goede prijs-kwaliteitverhouding, een passende huurprijs bij het inkomen (draagkracht) en goed rentmeesterschap zijn de leidende principes die Mooiland hanteert bij het bepalen van het huurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassing. Daarnaast is er altijd maatwerk mogelijk als de situatie erom vraagt, bijvoorbeeld bij onvoorziene omstandigheden. Ook daarin bewaken we de menselijke maat. Zo kregen per 1 juli 2018 meer dan 4.000 huurders een huurverlaging van gemiddeld 44 euro per maand in plaats van een huurverhoging omdat de prijs-kwaliteitverhouding bij een aantal woningen in de periode voor 2018 uit balans was geraakt. Deze aandacht en inzet voor betaalbaarheid, mede met het oog op stijgende woonlasten en het voorkomen van betaalrisico's, zetten we ook in de toekomst uiteraard door.





Matching

Ondanks al deze extra investeringen en het nadrukkelijk inrekenen van de toekomstige opgaven bleef er sprake van een overmaat aan geld en investeringsvermogen. Deze overmaat willen wij in lijn met de vastgestelde investeringsvolgorde uit de strategie inzetten in een gebied waar het de lokale corporaties zelf niet lukt om de opgave te realiseren (matching).

Eind 2020 heeft Mooiland daarom toestemming gevraagd om de komende jaren bij te kunnen dragen aan het verbeteren van de volkshuisvestelijke situatie in de gemeente Den Haag waar grote woningnood is en de lokale corporaties zelf onvoldoende investeringsmogelijkheden hebben. We waren heel blij te merken dat er onder onze belanghebbenden uit het kerngebied draagvlak was om vanuit Mooiland in Den Haag te helpen. In 2021 is Mooiland vervolgens een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Vestia gericht op het gezamenlijk realiseren van een aantal (sloop)nieuwbouwprojecten in Den Haag in de komende jaren. Deze extra investeringen in Den Haag kan Mooiland doen zonder dat dit ten koste gaat van onze stevige en ambitieuze inzet in het kerngebied.



Dienstverlening en klanttevredenheid

Waar het tot nu toe in dit stuk ging om de grote beweging waar Mooiland naartoe wil (beter presteren in een kleiner werkgebied) en hoe we eraan werken om dat te realiseren, is er ondertussen in de dagelijkse praktijk vooral veel aandacht voor het bieden van goede dienstverlening aan onze huurders.

Mooiland wil huurders en andere klanten efficiënt, effectief en in één keer goed van dienst zijn. Aan de hand van de vier kernwaarden elke dag iets beter, gezond verstand, helder en attent heeft Mooiland in de afgelopen jaren aan medewerkers de ruimte gegeven om klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn. Ik ben in mijn eerste maanden bij Mooiland positief verrast en echt onder de indruk van de sterk aanwezige menselijke maat richting huurders. Ik heb tal van voorbeelden gezien waarbij Mooilanders niet volstaan met het goede (willen) doen voor onze huurders, maar een stapje verder gaan en onze bewoners in positieve zin verrassen. Klantenthousiasme hanteren we daarvoor als term. Juist in de ingewikkelde Coronaperiode die (hopelijk) achter ons ligt zijn vele mooie initiatieven in de organisatie ontstaan die dit ondersteunen zoals samen soepen, de kaartjesactie en de contactloze buitenconcerten.

Een ander goed voorbeeld van de aandacht voor de klant en dienstverlening uit de periode waar in deze visietekst op wordt teruggeblikt zijn de verschillende klantreizen die zijn gemaakt. Hierbij zijn vanuit het perspectief van de huurder verschillende belangrijke en ingrijpende processen zoals het betrekken van de woning en renovatie multidisciplinair benaderd en geoptimaliseerd waarbij de klant centraal stond. De ervaringen met het werken met deze klantreizen zijn erg positief. Een andere goede ontwikkeling op het gebied van de dienstverlening is dat begin 2021 na jarenlange voorbereiding het online huurderportaal Mijn Thuis is gelanceerd. Huurders kunnen hiermee nu 24 uur per dag online hun gegevens inzien en hun woonzaken met Mooiland regelen. Ook ben ik trots op hoe we omgaan met huurachterstanden. Door in een vroeg stadium persoonlijk contact met de huurder te leggen, een luisterend oor te bieden en mee te denken over oplossingsrichtingen kunnen we veel betalingsachterstanden en betaalstress voorkomen.



Rol in wijken en buurten

Naast inzetten op uitstekende dienstverlening heeft Mooiland zich in de afgelopen jaren ook nadrukkelijk ingespannen om een duurzame relatie met klanten op te bouwen. Onze medewerkers zijn de afgelopen jaren veel meer zichtbaar aanwezig in de wijken, zetten waar mogelijk in op face to face-contact met huurders en hebben de ruimte om maatwerk te bieden als dat nodig is. Met dit alles kunnen we ook een groot verschil maken in het leven van (kwetsbare) huurders.

We zijn er erg trots op dat al deze inzet en aandacht voor goede dienstverlening zich in 2020 en 2021 heeft vertaald in de hoogste A-score op het onderdeel huurdersoordeel in de Aedes Benchmark. In deze jaarlijkse benchmark worden de prestaties van vrijwel alle corporaties met elkaar vergeleken. Juist in de coronajaren is dit een bijzondere prestatie te noemen.

Wel zien we de veerkracht van wijken achteruit gaan. Het aantal kwetsbare huurders met een vorm van problematiek neemt steeds verder toe. Deze toename betekent dat wijkprofessionals stappen bij moeten zetten om de leefbaarheid op orde te houden en onderstreept de urgentie voor een gezamenlijke inzet met alle betrokken partijen op dit vlak. Via nieuwe partnerschappen zoals met Blikveld 360 bundelen we onze kennis en versterken we onze gezamenlijke inzet. Data wordt daarbij steeds belangrijker. Zo zijn we bezig met het ontwikkelen van 'Blik op de buurt', een tool die ons helpt om de leefbaarheidssituatie van alle complexen en buurten waar Mooiland actief is in beeld te brengen en zo beter in te kunnen schatten waar en hoe we kunnen bijsturen.



Blik op de toekomst

Wanneer we de blik verleggen naar waar Mooiland nu staat en nadenken over speerpunten voor de toekomst, dan zie ik de volgende belangrijke lijnen voor me:

1. Afmaken van de in 2016 ingezette focusstrategie:

Hiervoor kwam al aan bod dat Mooiland bezig is met een omvangrijk complexmatig verkoopprogramma. Het doel hiervan is het aanbrengen van meer focus in het werkgebied en de activiteiten van Mooiland. Het versnipperde bezit buiten het kerngebied wordt verkocht. Een groot deel van dit complexmatige verkoopprogramma is inmiddels gerealiseerd in de afgelopen jaren, maar we zijn er nog niet. In de periode tot en met 2024/25 wil Mooiland nog eens ca. 3.000 woningen verkopen (bij voorkeur aan andere woningcorporaties). Het is van groot belang dat we deze focusstrategie doorzetten en afronden.

2. Verdiepen en verbreden van de maatschappelijke koers van Mooiland:

Doordat Mooiland qua werkgebied een sterkere focus krijgt, kunnen we gericht van betekenis zijn, zowel lokaal als regionaal. Dat is ook nodig want we zien veel maatschappelijke transitie en ontwikkelingen die tegelijkertijd spelen en van invloed zijn op wonen en volkshuisvesting. Denk aan de klimaatcrisis, energietransitie, gezondheid, maatschappelijke tweedeling, arbeidsmigratie en toenemende spanningen in de wereld met nieuwe vluchtelingenstromen tot gevolg. Deze ontwikkelingen maken het extra belangrijk dat Mooiland investeert in wonen, welzijn en zorg, maar ook in veiligheid en een gezonde leefomgeving. We kunnen deze vraagstukken alleen in gezamenlijkheid oppakken en daarom willen we extra investeren in maatschappelijke partnerschappen. We doen al veel op dit terrein, onder meer vanuit het programma wonen, welzijn en zorg, maar we willen meer focus, samenhang en een strategisch kader ontwikkelen.

3. Versterken van het netwerk:

We beseffen dat we als corporatie onderdeel zijn van een grote diversiteit aan lokale en regionale netwerken. En dat we het alleen samen kunnen. We willen in dat netwerk een maatschappelijke partner zijn, zakelijk en professioneel maar altijd met een sociaal hart. Vanzelfsprekend zijn en blijven de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant / Gennep en de huurderskoepels voor ons belangrijke samenwerkingspartners. De lijnen zijn kort en het proces om te komen tot prestatieafspraken verloopt inmiddels soepel. In de andere gemeenten waar Mooiland actief blijft (Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en enkele omliggende gemeenten) willen we elkaar de komende tijd zowel operationeel als bestuurlijk beter leren kennen en zetten we in op het structureel maken van (prestatie)afspraken vanaf 2022. Afspraken zijn en blijven daarbij belangrijk, maar worden betekenisvoller als er sprake is van echt partnerschap (vertrouwen, wederkerigheid, commitment vanuit het hart) bij alle ondertekenaars. Hier kunnen we nog gezamenlijk in groeien. Samen met de huurderskoepels wil ik onderzoeken wat nodig is om te zorgen dat de huurdersbelangen ook voor de toekomst zo goed mogelijk behartigd blijven.

Binnen de regio Noordoost-Brabant/Gennep wil ik daarnaast sterker inzetten op de samenwerking en relatie met de andere woningcorporaties. We kunnen veel aan elkaar hebben in het delen van kennis en expertise, capaciteit of het creëren van een bepaalde schaal of massa. Gelukkig gebeurt dit steeds meer. Het vertrouwen in elkaar groeit en succesvolle samenwerkingen smaken naar meer. Zo onderzoeken we de komende tijd de mogelijkheden voor een gemeenschappelijk regionaal woonruimteverdeelsysteem vanuit de gezamenlijke overtuiging dat dit in het belang is van de woningzoekenden. Ook trekken we met gemeenten en collega-corporaties samen op bij onderwerpen zoals flexwoningen, huisvesting statushouders, woonwagens en diverse duurzaamheidsinitiatieven. Een mooi voorbeeld is de uitvoering van de Regeling Energiearmoede waarbij alle corporaties uit Noordoost-Brabant samenwerken om gemeenten te helpen de rijksmiddelen voor energiebesparende maatregelen op een snelle en praktische manier voor de zomer van 2023 te laten landen bij mensen met een smalle beurs en een slecht geïsoleerd huis.

4. Slimmer inspelen op de huidige wooncrisis in Nederland:

Ook in ons kerngebied zien we de laatste tijd de vraagdruk en de wachtlijsten scherp toenemen. Mooiland wil de komende jaren graag het aantal sociale huurwoningen uitbreiden en zet daarvoor in op meer nieuwbouw. Door goed samen op te trekken met gemeenten (en andere relevante partijen) voor gemeentelijke locaties, maar ook door zelf actief in de markt locaties te verwerven en te (laten) ontwikkelen. Naast nieuwbouw vind ik het belangrijk dat Mooiland ook meer inzet op nieuwe flexibele en snelle woonconcepten zoals flexwoningen, woningdelen en tiny houses. Verder kijken we naar mogelijkheden om binnen het eigen bezit te verdichten, onderzoeken we combinaties met middenhuur, blijven we zoeken naar geschikte (kantoor)gebouwen voor transformatie naar woningen en staan we open voor het toepassen van kansrijke innovaties.

5. Bredere opvatting verduurzaming:

We hebben al sinds enkele jaren een duurzaamheidsprogramma binnen Mooiland dat zowel ambitieus als realistisch is en zich vooral richt op het niveau van een woning of complex. De komende jaren zullen we onze inzet op het gebied van de energietransitie verder intensiveren, onder andere door woningen met slechte labels met meer prioriteit aan te pakken vanwege de sterk stijgende energielasten, maar ook op het gebied van circulariteit en materiaalgebruik. We zien daarnaast steeds meer zowel noodzaak als kansen om samen met partners zoals gemeenten en waterschappen in te spelen op vraagstukken zoals de warmtetransitie, hittestress, verdroging, piekwateroverlast, groen, gezondheid en leefbaarheid. Mooiland ziet hier kansen voor een meer samenhangende aanpak op het niveau van gebouw, omgeving en gebied, samen met alle betrokken partijen.

In 2022 gaat Mooiland de strategie herijken om te komen tot een nieuw maatschappelijk koersplan. We kijken er naar uit om de opbrengst van deze visitatie hiervoor te gebruiken.

Carly Jansen
Bestuurder Mooiland



Factsheet maatschappelijke prestaties

Visitatie 2018-2022

Factsheet maatschappelijke prestaties Mooiland



Wij
geven thuis

Mooiland 

Introductie

In deze factsheet treft u in vogelvlucht een aantal cijfers en voorbeelden van de prestaties van Mooiland uit de afgelopen vier jaar. Deze worden toegelicht aan de hand van de volgende (hoofd)thema's uit de prestatieafspraken:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Wonen met zorg & welzijn (inclusief huisvesting bijzondere doelgroepen)
5. Leefbaarheid

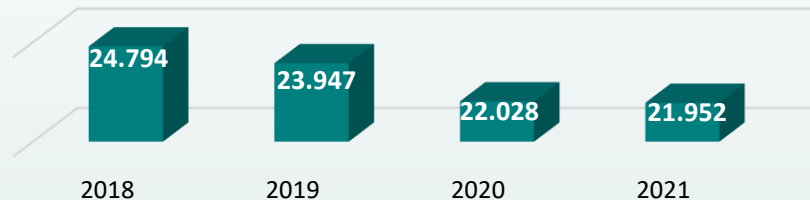
Beschikbaarheid

Als woningcorporatie huisvest Mooiland ruim 50.000 mensen in 22.500 woningen verspreid over heel Nederland. Wij geven thuis door te zorgen voor voldoende betaalbare, kwalitatief goede en duurzame sociale huurwoningen. Het grootste deel van onze woningen staat in Noordoost-Brabant, Gennepe en in Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en omgeving. Dit noemen we ons kerngebied. We staan hier klaar voor mensen met lagere inkomens of voor mensen met een bijzondere woonvraag. We zijn herkenbaar en goed aanspreekbaar in de wijk.

Verkoopstrategie

Mooiland heeft ook woningen buiten het kerngebied. Hier is ons bezit sterk versnipperd. Andere woningcorporaties kunnen hier met hun netwerk meer betekenen voor huurders in de wijk. Daarom verkoopt Mooiland tussen 2017 en 2024 ongeveer 8.000 woningen die verspreid liggen over meer dan 100 verschillende gemeenten in Nederland. Tot en met eind 2021 zijn circa 5.000 woningen van deze woningen verkocht.

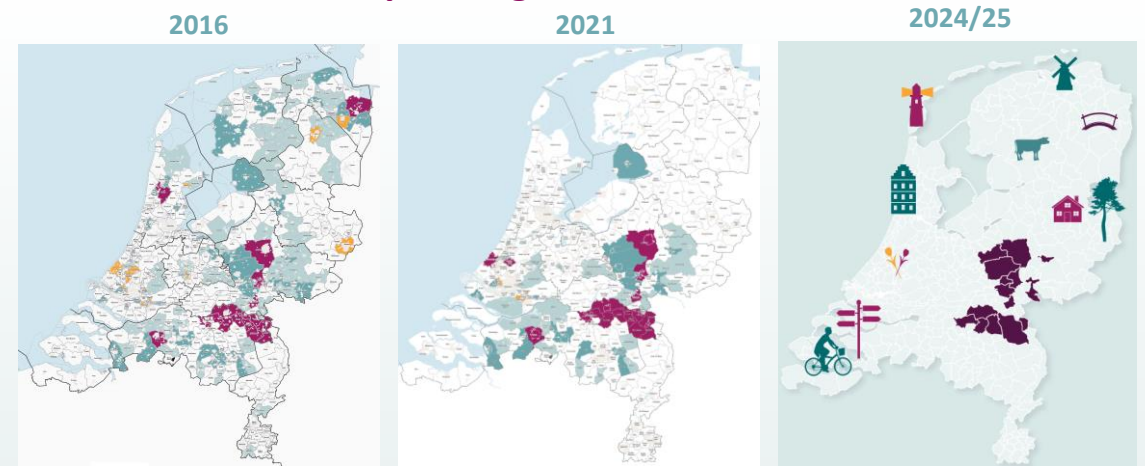
Ontwikkeling aantal huurwoningen 2018-2021



Toename bezit	2018	2019	2020	2021
Aankoop	328	683	1	2
Nieuwbouw	57	81	68	50
Totale toename	385	764	69	52

Afname bezit	2018	2019	2020	2021
Verkoop complexmatig	1.085	1.564	2.024	91
Verkoop individueel	54	19	5	8
Sloop	151	0	2	42
Totale afname	1.290	1.583	2.031	141

Spreiding bezit Mooiland



Beschikbaarheid – Nieuwbouw en transformatie

Door regelmatig te kiezen voor nieuwbouw kan Mooiland het totaal aantal huurwoningen uitbreiden, woningen realiseren die passen bij de huidige en toekomstige woonvraag en die zeer energiezuinig zijn. Zo blijft het woningbezit van Mooiland bij de tijd.

Naast het bouwen op nieuwe locaties komt het ook voor dat we kiezen voor herstructurering (sloop/nieuwbouw) bij woningen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd als het gaat om bijvoorbeeld wooncomfort en waar de investeringen om dit binnen de bestaande woning aan te passen niet in verhouding staan.

In de periode 2018-2021 zijn een aantal grote langjarige gebiedsontwikkelingen afgerond zoals De Valuwe in Cuijk, het Centrumplan in Mill en herstructurering Hildebrandstraat in Heesch. Mooiland heeft daarnaast een aantal lastige projecten na jaren toch tot uitvoering kunnen brengen zoals aan de Oliestraat in Grave en de transformatie van het klooster in Ravenstein.

De komende jaren wil Mooiland de inzet op het gebied van nieuwbouw verder intensiveren. Daarvoor kijken we onder andere nadrukkelijker naar de mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw en naar kansen voor transformatie van kantoren naar woningen zoals recent aan de Rijnstraat 10 in Den Bosch.



Betaalbaarheid

Mooiland maakt werk van betaalbare woonlasten voor huurders. Wij kunnen de woonlasten direct beïnvloeden via ons huurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging en door scherp te zijn op te hoge servicekosten. De energielasten kunnen we deels beïnvloeden door het nemen van energiebesparende maatregelen.

Deze drie principes stonden de afgelopen jaren centraal in het huurbeleid van Mooiland:

1. Prijs-kwaliteitverhouding
2. Inkomen en draagkracht
3. Rentmeesterschap

Bijzonderheden:

- In 2018 uit eigen beweging ca. 4.200 huurders een huurverlaging gegeven van gemiddeld € 44 per maand
- Maatwerk huurbeleid ontwikkeld voor bijvoorbeeld aantoonbare inkomensdaling of schrijnende situaties
- Zeer lage huurachterstanden en goede beoordeling van het huurincassoproces door huurders (7,9 in 2021)

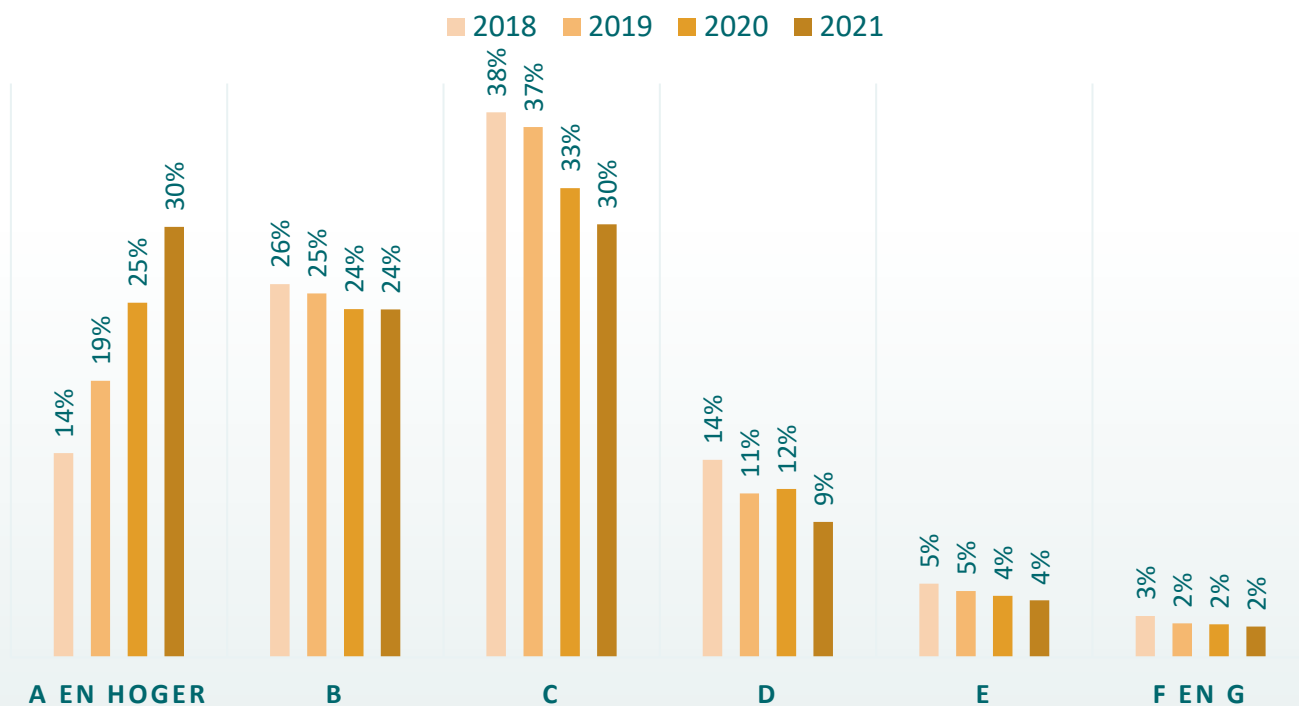
Aanbod per huurklasse	Doel Mooiland	Aandeel 2018	Aandeel 2019	Aandeel 2020	Aandeel 2021
Goedkoop Tot en met € 442,46	Minimaal 5%	12%	11%	10%	11%
Betaalbaar laag € 442,47 – € 633,25	Minimaal 60%	65%	64%	64%	71%
Betaalbaar hoog € 633,26 – € 678,66	Minimaal 10%	11%	11%	12%	9%
Middelduur € 678,67 – € 763,47	Maximaal 15%	10%	11%	12%	7%
Geliberaliseerd > € 763,47	Gelijk- blijvend	3%	3%	3%	2%

Huurverhoging	2018	2019	2020	2021
Huursomstijging Mooiland	0,12%	2,31%	3,08%	0,0%
Maximale huursomstijging Rijk (incl. harmonisatie)	2,4%	2,6%	2,6%	1,4%

Kwaliteit en duurzaamheid

Wij geven thuis door de komende jaren flink te investeren in duurzame woningen. In 2030 hebben onze woningen gemiddeld energielabel A. Hiermee leveren we een bijdrage aan een schoner milieu. Onze huurders zien hun energielasten dalen en hun wooncomfort toenemen. Om deze doelen te halen heeft Mooiland vanaf 2018 een ambitieus renovatieprogramma in gang gezet om grote aantallen woningen kwalitatief en energetisch te verbeteren met behulp van ketensamenwerking.

ONTWIKKELING ENERGIELABELS MOOILAND 2018-2021



Onze duurzaamheidsvisie bestaat uit zes pijlers:

1. CO2-neutraal

In 2050 CO2-neutraal, in 2030 50% vermindering CO2

2. Circulair en duurzaam bouwen

In 2050 bestaat bouwafval niet meer

3. Aardgasloos

In 2050 duurzame warmte- en koudevoorziening

4. Klimaatadaptief en biodivers

In 2050 zijn al onze woningen klimaatadaptief

5. Milieubewust en spaarzaamheid

In 2050 leven we samen energie- en milieubewust

6. Duurzame bedrijfsvoering

In 2050 werken we in een groene, duurzame omgeving

Uitgaven kwaliteit en duurzaamheid (in miljoen €)

	2018	2019	2020	2021
Onderhoud	41,3	52,6	49,2	46,5
(Na-)investeringen	19,4	54,1	48,1	65,9
Totaal	60,7	106,7	97,3	112,4

Wonen met zorg & welzijn

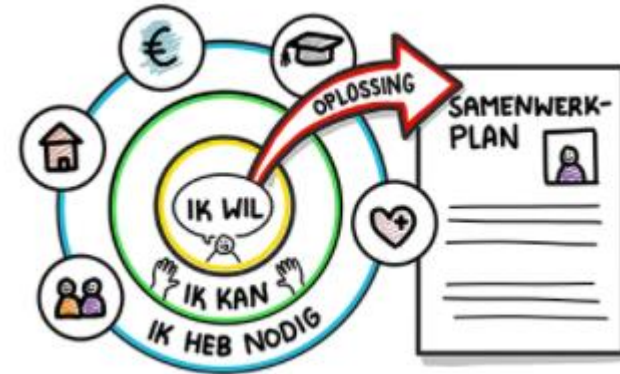
Inclusief huisvesting bijzondere doelgroepen

In 2020 heeft Mooiland een programma voor het aandachtsgebied wonen, welzijn en zorg ontwikkeld. Aandacht voor ouderen en kwetsbaren is niet nieuw. Zo verlenen we ouderen bij bepaalde woningen voorrang op basis van leeftijd, bieden we een oppluspakket om ouderen langer zelfstandig te laten wonen en worden nieuwe woningen levensloopbestendig gebouwd. Ook geven we voorrang aan uitstromers uit bijv. beschermd wonen, huisvesten cliënten van zorgaanbieders, houden intakegesprekken en nemen deel aan diverse netwerkoverleggen.

Als onderdeel van het WWZ-programma werken we onder andere concreet aan:

- Bevorderen van de doorstroming; we geven onze oudere huurders voorrang bij het vinden van een meer passende woning
- Verbeteren van de toegankelijkheid van onze woongebouwen met lift en zorgen voor basisniveau aan scootmobielstallingplekken
- Sturen op de woningtoewijzing om te zorgen dat kwetsbare straten of buurten niet nog kwetsbaarder worden
- Ontwikkelen van bijzondere woon(zorg)concepten

Blikveld³⁶⁰



Blikveld360 (voorheen Proeftuin) Land van Cuijk als voorbeeld van succesvolle samenwerking om complexe casuïstiek in het sociaal domein ontkokerd op te lossen. Daarbij staat de vraag van de bewoner centraal in plaats van het aanbod van de organisaties.

Toewijzingen bijzondere doelgroepen	2018	2019	2020	2021
Vergunninghouders	70	57	50	95
Voorrang medisch	13	28	37	23
Voorrang sociaal	17	18	43	50
Totaal aantal toewijzingen	2.188	1.880	1.812	1.665

Leefbaarheid en rol in wijken

Mooiland wil in de wijken en buurten waar wij actief zijn investeren in een goede woon- en leefomgeving. We vinden het belangrijk om de betrokkenheid van bewoners bij hun woning en de buurt te stimuleren. Binnen de mogelijkheden die we daarvoor hebben, dragen we ons steentje bij aan het versterken van de sociale infrastructuur.

De afgelopen jaren heeft Mooiland de zichtbaarheid in wijken verbeterd, onder andere door meer medewerkers in 'buitenfuncties' te voorzien van bedrijfskleding en vooral door het inzetten van de Jouw Buur(t)-bus voor allerlei ontmoetingsactiviteiten en allerlei andere gelegenheden. Ook hebben we via het HR-beleid alle medewerkers gestimuleerd om mee te doen met activiteiten in de wijk zoals NL Doet en burendag.

Ondanks dat het organiseren van grotere bijeenkomsten met bewoners in 2020 en 2021 door Corona lastig was, hebben we samen met bewoners en netwerkpartners ook in die jaren mooie activiteiten neer kunnen zetten. Hieronder een aantal voorbeelden van deze activiteiten:

- 2018: Aanleg beweegtuint Compostella Zeeland
- 2018: Transformatie binnenplaats naar patiothuin Valuwe Cuijk
- 2019: Ideeënhuis Gennep
- 2019: Huiskamerfestival Liefde voor muziek Boxmeer
- 2020: Kletslijn en kaartjesactie tegen eenzaamheid in Coronatijd
- 2020: Contactloze buitenconcerten
- 2021: Mooiland Buurtsafari Boxmeer
- 2021: Samen soepen



Overzicht geraadpleegde personen

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie. Een * geeft aan dat van of namens de betreffende persoon ook een enquête is ontvangen.

Raad van Toezicht Mooiland

- Mevrouw A. Cuijpers, lid
- De heer B. Jeene, voorzitter
- De heer B. Douw, lid

Directeur-bestuurder Mooiland

- Mevrouw C. Jansen, directeur-bestuurder

Medewerkers Mooiland

- De heer S. van den Bergh, stafmedewerker
- Mevrouw D. Gerritsen, teammanager wijken
- De heer B. Linskens, gebiedsregisseur
- Mevrouw N. Kouwen, kwartiermaker wonen en maatschappij
- Mevrouw N. Groenendaal, lid OR
- Mevrouw Y. Meijer, voorzitter OR
- Mevrouw M. Dilling, gebiedsregisseur*
- Mevrouw E. van Kempen, gebiedsregisseur*

Managementteam Mooiland

- De heer W.J. van Lokven, directeur Financiën
- De heer B. Kivits, directeur Vastgoed
- Mevrouw E. Pansier, directeur Wonen*

Gemeenten

- De heer R. Peperzak, wethouder gemeente Gennepe*
- De heer R. Geers, wethouder gemeente Den Bosch
- De heer J. van der Schoot, wethouder gemeente Oss
- De heer M. van Lieshout, beleidsmedewerker gemeente Oss*
- Mevrouw B. de Bruin, wethouder gemeente Land van Cuijk
- De heer B. Krebbers, beleidsmedewerker gemeente Land van Cuijk*
- Mevrouw W. Hendriks, wethouder gemeente Land van Cuijk
- De heer R. Scholten, beleidsmedewerker gemeente Land van Cuijk*
- De heer A. Dunlop, beleidsmedewerker gemeente Maashorst*
- Mevrouw I. van Lankvelt, beleidsmedewerker gemeente Maashorst*
- Mevrouw I. Wams, beleidsadviseur gemeente Arnhem*

Huurdersbelangenvereniging

- Mevrouw M. Stalpers, Koepel KMAS*
- Mevrouw M. Scholten, Koepel Grave*
- De heer T. Witlox, Koepel KMAS*
- Mevrouw M. Tadema, Koepel KMAS*
- Mevrouw G. Knuiman, Koepel Grave*
- Mevrouw J. van Mun, Koepel Grave*

Welzijnsinstellingen

- De heer H. Kremers, SMO Verdihuis*

- De heer R. van der Heijden, Sociom*
- Mevrouw C. van Mierlo, ONS welzijn*
- De heer P. Reitsema, ONS welzijn

Zorginstellingen

- De heer P. van der Pols, Pantein*
- De heer C. van Asten, Syntein*

Collega-corporaties

- De heer H. Windmüller, Brabant Wonen*
- De heer R. Dekker, JOOST*
- De heer M. Acharki, Zayaz*
- De heer J. van Vucht, Area*
- Mevrouw J. Abbring, Wonen Vierlingsbeek*

Korte cv's visitatoren

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken, voorzitter van de RvC van SSH, coördinator van de Erasmus/ESAA opleiding "Besturen met een kernopdracht" en voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 15 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), bij de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), bij het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost-Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur. Ook was en is hij betrokken bij diverse opleidingen en cursussen, zowel inhoudelijk als bij het opzetten daarvan, is een veel gevraagd inleider en dagvoorzitter en geeft hij jarenlang al gastcolleges aan diverse onderwijs- en opleidingsinstituten. Zijn hobby's zijn muziek, squash en judo.

Miranda Rovers (visitator) werkt vanaf 2000 in de volkshuisvesting, afwisselend als organisatieadviseur en (programma)manager. Miranda heeft een groot aantal organisatieveranderingen begeleid, variërend van fusies en reorganisaties tot de implementatie van nieuwe dienstverleningsconcepten, de ontwikkeling van ketensamenwerking en samenwerkingen met partijen op gebied van wonen, zorg en welzijn. Zij is vanaf 2015 actief als commissaris, op dit moment bij LEKSTEDewonen, Het Gooi en Omstreken en bij de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren in Arnhem.

Stefan Cloudt (secretaris) combineert wetenschap en praktijk waar het gaat om de interne organisatie van maatschappelijke ondernemingen. Hij doceert Organisatiewetenschappen bij Tilburg University en is daarnaast als gast verbonden aan onder meer de Amsterdam School of Real Estate. Daarnaast adviseert hij woningcorporaties over strategie, organisatie en samenwerkingsverbanden. Stefan voert voor Cognitum maatschappelijke visitaties uit en is door de Vlaamse minister van Wonen benoemd om ook daar prestatiebeoordelingen uit te voeren. In 2015 promoveerde hij op een proefschrift over organisatieontwikkeling bij woningcorporaties. Hij heeft toezichthoudende ervaring als lid van de RvC van een middelgrote corporatie en is benoemd in de Programmaraad van de VTW-academie.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Cognitum B.V.

Cognitum B.V. verklaart hierbij dat de visitatie van **Mooiland** in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum B.V.** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum B.V.** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum B.V.** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Geldermalsen, 1 november 2021 de heer J. Haagsma | directeur Cognitum

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de visitatie van **Mooiland** in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ondergetekenden heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Bussum, 2 november 2021 de heer J. van der Moolen | voorzitter visitatiecommissie

Utrecht, 2 november 2021, mevrouw M. Rovers | visitator visitatiecommissie

Roggel, 1 november 2021, de heer S. Cloudt | secretaris visitatiecommissie

Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

Cijfer	Benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Als de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Als de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview, deze krijgen vooraf een enquête toegezonden. Daarnaast wordt afgesproken welke belanghebbenden alleen via een enquête worden betrokken. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Cognitum hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden op de een of andere manier betrokken. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitvoeren van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het conceptrapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen/verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2018 t/m 2021
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2018 t/m 2021

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2018 t/m 2021
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2018 t/m 2021
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2018 t/m 2021
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2018 t/m 2021
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeenten kerngebied 2018 t/m 2021
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordigingen
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en huurdersvertegenwoordigingen 2018 t/m 2021
- Aantal adviezen van de Huurdersvertegenwoordigingen + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder en OR 2018 t/m 2021
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2018 t/m 2021
- dVi 2018 t/m 2021
- Oordeelsbrieven AW 2018 t/m 2021
- Diverse documenten over risicomanagement
- Meerjarenbegroting 2018 t/m 2021
- Begroting 2018 t/m 2021
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2018
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2018 t/m 2021
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

		Gemeente		Huurders Alliantie Mooiland		Corporaties	
		Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld
Initiële condities	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te agenderen	8,0	6,1	8,7	7,2	7,7	7,2
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen	7,6		8,0		6,8	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.	5,3		5,3		3,8	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.	6,3		8,0		5,7	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	4,8		8,0		6,8	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	6,5		7,3		7,0	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	7,3		8,0		8,5	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgewerkt.	5,0		7,7		8,3	
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt.	4,5		7,3		7,8	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.	5,3		7,0		7,5	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.	4,5		6,3		7,4	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking gerealiseerd.	6,8		6,3		7,6	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende pionierskwaliteiten	7,6		7,0		7,5	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende mandaat/bevoegdheden	6,5		6,0		8,2	
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	7,0	6,9	7,3	7,8	8,0	7,8
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	6,8		8,0		7,0	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden	6,3		8,0		7,1	
	Er is een effectieve structuur van overleg	6,8		7,3		7,7	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.	7,8		8,0		8,6	
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.	7,0		8,0		8,9	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.	6,8		8,0		7,6	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.	6,8		7,3		7,5	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	7,5	7,4	8,7	8,7	6,7	7,7
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	8,7		8,7		9,3	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	6,7		8,7		7,3	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	6,8		8,7		7,3	
Faciliterend	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.	6,8	6,7	8,7	8,2	8,0	7,8
	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende middelen beschikbaar	6,6		7,7		7,5	

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			8,5
	Sympathie	8,6	
	Waardering en respect	8,2	
	Vertrouwen	8,6	
Producten en diensten			8,4
	Staat garant voor haar producten en diensten	8,8	
	Kwaliteit	8,8	
	Innovatief	7,8	
	Prijs/ waardeverhouding	8,2	
Visie en leiderschap			8,2
	Sterk leiderschap	8,8	
	Inspirerende visie	8,0	
	Herkent en benut marktkansen	7,9	
Werkomgeving			8,4
	Goed georganiseerd	8,0	
	Aantrekkelijke werkgever	8,8	
	Goed gekwalificeerd personeel	8,4	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			8,5
	Milieubewust	8,7	
	Hoge standaard voor omgang met personeel	8,4	
Financiële performance			8,6
	Financiën op orde	9,1	
	Presteert beter dan collega corporaties	7,8	
	Goede vooruitzichten voor de toekomst	8,8	

Definiëring netwerken Pieterjan van Delden

Pieterjan van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden.
- *De niveaubepalende condities*
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten.
- *De effectuerende condities*
Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangegane afhankelijkheden.
- *De faciliterende condities*
Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Mooiland is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2018-2021.



Mooiland

L 1817

(kern)Woningmarktregio:
Noordoost-Brabant

Inleiding

In de prestatie-monitor van Mooiland wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Mooiland.

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Mooiland de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Mooiland ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

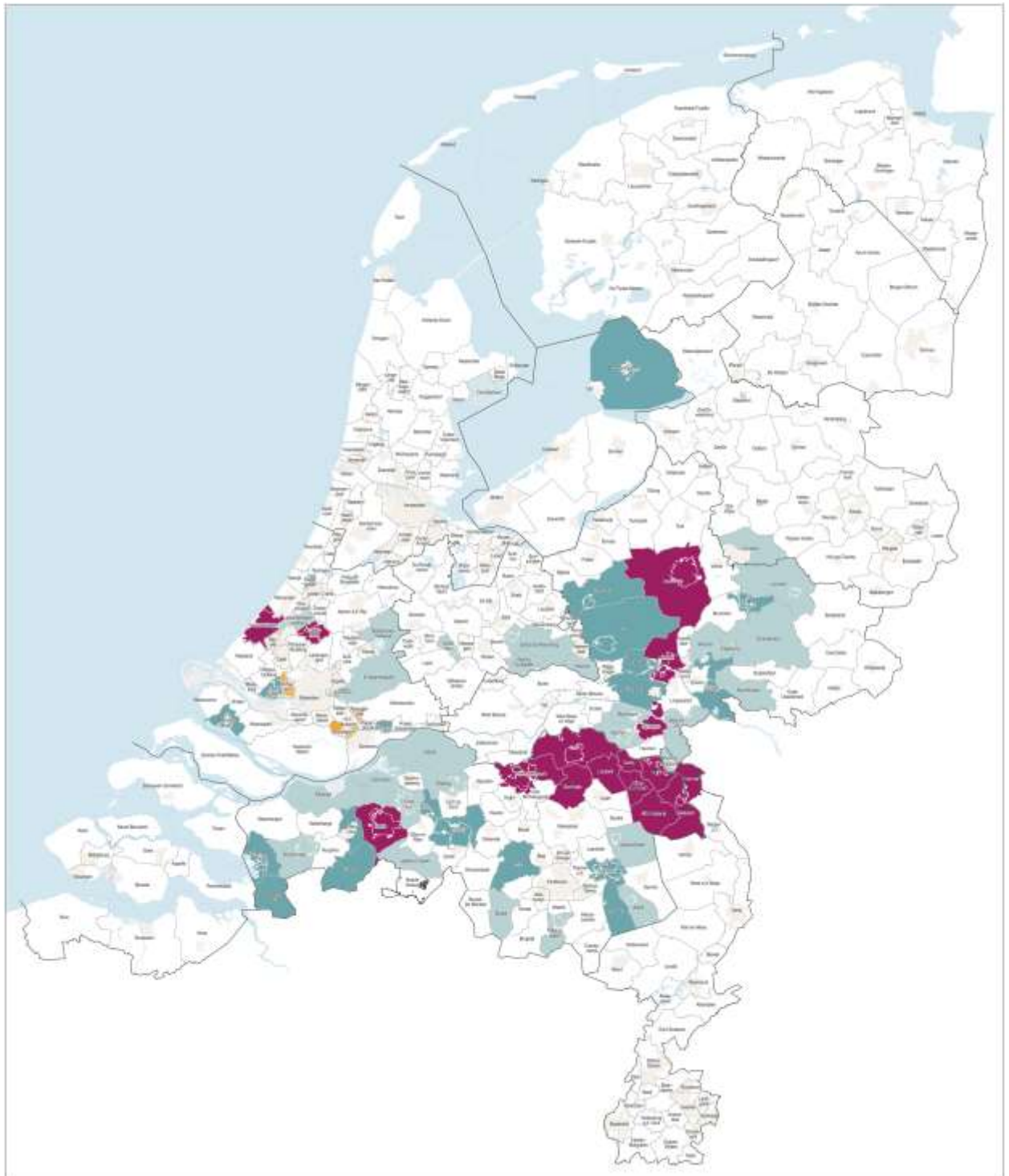
De prestatie-monitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Deze monitor Opgave en Ambities richt zich voor de beoordeling van de lokale prestatieafspraken op de 10 gemeenten in de kernregio waar Mooiland substantieel bezit (getallen peildatum 31-12-2021) heeft gelegen in Noordoost-Brabant en Gennepe:

Cuijk (3.162), Oss (2.689), Boxmeer (2.424), Bernheze (1.827), 's-Hertogenbosch (1.417), Landerd (1.139), Gennepe (1.248), Grave (999), Mill & Sint Hubert (918) en St. Anthonis (742).

Het werkgebied van Mooiland



Het bezit van Mooiland ligt in 68 gemeenten. Op de volgende pagina's een overzicht van het bezit per gemeente

Gemeenten (68)	Huur t/m 442,45	Huur 442,46 – 633,25	Huur 633,25 - 678,66	Huur 678,67 - 752,33	Huur boven 752,33	Overige woningen	Totaal huur- woningen	Niet woningen	Totaal
Alblasserdam	0	143	1	9	8	2	163	2	165
Alphen-Chaam	7	13	0	0	0	0	20	1	21
Altena	10	0	0	0	0	0	10	0	10
Apeldoorn	24	650	39	35	8	1	757	1	758
Arnhem	69	175	21	35	10	38	348	4	352
Asten	0	14	2	1	1	0	18	0	18
Barneveld	0	103	13	16	1	0	133	0	133
Berg en Dal	0	18	5	0	0	0	23	0	23
Bergen op Zoom	0	41	14	4	6	1	66	0	66
Bernheze	107	1.246	213	152	58	51	1.827	22	1.849
Beuningen	0	6	0	0	1	0	7	0	7
Bladel	0	29	4	3	0	0	36	0	36
Bodegraven-Reeuwijk	0	43	0	0	0	0	43	0	43
Boxmeer	267	1.597	227	171	77	85	2.424	68	2.492
Breda	1	397	19	17	0	0	434	133	567
Bronckhorst	0	5	0	0	0	0	5	0	5
Cuijk	218	2.337	216	130	66	195	3.162	241	3.403
Deventer	2	0	0	0	0	0	2	0	2
Doesburg	0	12	0	0	0	0	12	0	12
Dongen	7	67	0	0	0	0	74	0	74
Drimmelen	0	30	0	0	0	0	30	0	30
Ede	93	19	4	14	1	0	131	0	131
Etten-Leur	5	133	2	1	0	0	141	0	141
Gemert-Bakel	25	1	0	0	0	0	26	0	26
Gennep	212	753	143	55	18	67	1.248	61	1.309
Grave	131	748	71	33	15	1	999	20	1.019
Hellevoetsluis	42	76	5	18	5	0	146	17	163
Helmond	2	95	9	0	0	0	106	38	144
IJsselstein	0	14	18	1	1	0	34	0	34
Krimpen a/d IJssel	0	28	9	25	2	0	64	0	64
Krimpenerwaard	0	16	0	0	0	0	16	0	16
Landerd	147	778	95	53	18	48	1.139	21	1.160
Leidschendam-Voorburg	1	23	4	2	1	0	31	0	31
Lochem	0	43	0	0	0	0	43	0	43
Mill en Sint Hubert	112	676	77	42	11	0	918	2	920
Moerdijk	0	18	0	0	0	0	18	0	18
Montferland	0	11	0	9	3	0	23	0	23
Mook en Middelaar	0	0	0	0	2	0	2	0	2
Nijmegen	181	244	34	54	43	102	658	0	658
Noordoostpolder	37	64	0	0	0	0	101	0	101
Oegstgeest	0	104	2	18	6	3	133	0	133
Oirschot	2	59	0	0	0	3	64	0	64
Oosterhout	0	17	0	20	5	0	42	0	42
Oss	170	1981	264	183	82	9	2.689	83	2.772
Overbetuwe	23	86	4	3	0	0	116	1	117
Renkum	0	80	19	4	5	0	108	19	127
Rheden	17	0	0	0	0	10	27	0	27
Rhenen	0	13	0	28	0	0	41	0	41
Roosendaal	3	21	0	0	0	0	24	0	24
Schiedam	35	97	0	46	1	0	179	0	179
's-Gravenhage	0	186	89	49	3	0	327	0	327
's-Hertogenbosch	158	776	180	171	31	101	1.417	216	1.633
Sint Anthonis	107	502	64	48	4	17	742	5	747
Sliedrecht	0	84	4	25	5	0	118	1	119
Someren	16	42	2	2	0	0	62	0	62
Tilburg	0	63	2	1	0	0	66	0	66

Utrechtse Heuvelrug	0	27	0	0	0	0	27	0	27
Valkenswaard	0	10	20	0	0	0	30	0	30
Vlaardingen	1	119	0	0	0	0	120	1	121
Waalwijk	0	25	0	0	0	0	25	0	25
Wijchen	0	7	5	0	0	0	12	0	12
Wijk bij Duurstede	0	0	0	2	14	0	16	0	16
Woensdrecht	54	36	0	0	0	0	90	0	90
Zevenaar	17	66	12	1	0	0	96	0	96
Zoetermeer	0	240	16	74	21	0	351	4	355
Zundert	5	15	21	13	3	0	57	0	57
Zutphen	29	73	2	11	0	0	115	0	115
Zwijndrecht	0	125	19	9	1	0	154	24	178
Totaal	2.337	15.520	1.970	1.588	537	734	22.686	985	23.671

Onder het overzicht de volgende tekst plaatsen:

Het kerngebied van de activiteiten van Mooiland bestaat uit Noordoost-Brabant, Gennep, Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en enkele gemeenten daarbuiten; het kerngebied omvat circa 18.750 woningen (peildatum 31-12-2020) en is gelegen in 15 gemeenten: Land van Cuijk*, Oss, Bernheze, 's-Hertogenbosch, Gennep, Maashorst**, Apeldoorn, Nijmegen, Arnhem, Barneveld, Ede, Renkum,, Overbetuwe, Zutphen en Zevenaar.

* Per 1 januari 2022 zijn de gemeenten Cuijk, Boxmeer, Grave, Mill & Sint Hubert en Sint Anthonis gefuseerd tot de gemeente Land van Cuijk.

**Per 1 januari 2022 is de gemeente Landerd (bezit Mooiland) met de gemeente Uden (geen bezit Mooiland) gefuseerd tot de gemeente Maashorst.

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 waren:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwpoging (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Mooiland heeft geen prestatieafspraken op regionaal niveau.

Mooiland is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Regionaal Directeuren Overleg (regionale samenwerking woningcorporaties NO-Brabant)				
Woonservice Regionaal (woonruimteverdeling Den Bosch) en diverse andere woonruimteverdeelsystemen in het overige werkgebied				
Diverse duurzaamheidsakkoorden (gemeenten, corporaties, waterschappen)				
Proeftuin Cuijk / Blikveld 360 Land van Cuijk				
Diverse samenwerkingsvormen op het gebied van wonen en zorg met o.a. Pantein, Sociom, Vivent, Ons Welzijn				

1.2 Lokale afspraken

Vanwege het omvangrijke aantal gemeenten waarin Mooiland actief is en de vaak zeer beperkte omvang van het aantal woningen op gemeenteniveau hanteert Mooiland als het gaat om prestatieafspraken verschillende werkwijzen. Naast de regio Noordoost-Brabant en Gennepe (zie hieronder), blijft Mooiland actief in de gemeenten Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en enkele omliggende gemeenten. Het contact met deze gemeenten was in de visitatieperiode vrij sporadisch. Omdat Mooiland daar nog langere tijd actief blijft wordt het contact geïntensiveerd en wordt gestreefd naar 1 op 1 prestatieafspraken met de betreffende gemeenten. Daarvoor is in 2021 een plan ontwikkeld dat vanaf 2022 in praktijk wordt gebracht.

Deze monitor Opgave en Ambities richt zich voor de beoordeling van de lokale prestatieafspraken op de 10 gemeenten in de kernregio waar Mooiland substantieel bezit (getallen peildatum 31-12-2021) heeft gelegen in Noordoost-Brabant en Gennepe:

Cuijk (3.162), Oss (2.689), Boxmeer (2.424), Bernheze (1.827), 's-Hertogenbosch (1.417), Landerd (1.139), Gennepe (1.248), Grave (999), Mill & Sint Hubert (918) en St. Anthonis (742).

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Cuijk, St. Huurdersbelangen Cuijk				
Oss, BrabantWonen, Klankbordgroep BrabantWonen				
Boxmeer, Bewonersraad Boxmeer, Wonen Vierlingsbeek, Huurderspanel Vierlingsbeek				
Bernheze, BrabantWonen, Kleine Meierij (vanaf juli 2019: wst. Joost), st. Huurdersbelangen Kleine Meierij/Joost				
's-Hertogenbosch, SHP, BrabantWonen, Kleine Meierij (vanaf juli 2019: wst. Joost), Zayaz, Woonzorg NL				
Landerd, Stichting Huurdersbelangen Landerd				
Gennepe, HV Gennepe				
Grave, lokale bewonersraad Grave				
Mill & Sint Hubert				
St. Anthonis				

Per 1 januari 2022 zijn de gemeenten Cuijk, Boxmeer, Grave, Mill & Sint Hubert en Sint Anthonis gefuseerd tot de gemeente Land van Cuijk. In de periode vanaf 2020 zijn met deze gemeenten afzonderlijke raamovereenkomsten gesloten op basis waarvan prestatieafspraken per jaar zijn geformuleerd. De raamovereenkomsten en prestatieafspraken kennen qua structuur en inhoud een grote mate van gemeenschappelijkheid en overeenkomst.

Per 1 januari 2022 is de gemeente Landerd (bezit Mooiland) met de gemeente Uden (geen bezit Mooiland) gefuseerd tot de gemeente Maashorst.

Mooiland is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Boxmeer: convenant pilot integraal WWZ (kwetsbare jongeren)				
Land van Cuijk: Samen sterker ouder worden				
Volkshuisvestelijk manifest Oss 2016-2021				
Duurzaamheidsakkoord Oss 2019-2025				
Sociaal woonakkoord 's-Hertogenbosch 2016-2020				
Duurzaamheidsakkoord 's-Hertogenbosch 2018-2025				
Duurzaamheidsakkoord Bernheze 2022-2026				
Duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk 2021-2025				
Convenant woonoverlast gemeente 's-Hertogenbosch 2020				
Convenanten vroegsignalering schulden met alle gemeenten kerngebied en 54 andere gemeenten				

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken "SMART"?

*Cuijk/Grave/Mill & St Hubert/Boxmeer/Sint Anthonis:

de afspraken omvatten de lokaal relevante onderwerpen en de landelijke thema's zijn opgenomen; de regionale woonvisie Land van Cuijk en plaatselijke gegevens vormen mede de basis. De afspraken zijn grotendeels SMART;

Per 1 januari 2022 zijn de gemeenten Cuijk, Grave, Mill & St. Hubert, Boxmeer en St. Anthonis gefuseerd tot de gemeente Land van Cuijk. In de periode vanaf 2020 zijn met deze gemeenten afzonderlijke raamovereenkomsten gesloten op basis waarvan prestatieafspraken per jaar zijn geformuleerd. De raamovereenkomsten en prestatieafspraken kennen qua structuur en inhoud een grote mate van gemeenschappelijkheid en overeenkomst.

*Oss:

Partijen hebben in 2016 het Volkshuisvestelijk Manifest 2016-2020 gesloten. Daarvoor is de woonvisie van de gemeente leidend uitgangspunt. De lokale, regionale en landelijke uitgangspunten zijn daarbij meegewogen. Deze woonvisie is gedurende de visitatieperiode met betrokkenheid van partijen geactualiseerd. In de prestatieafspraken 2021-2024 wordt een doorkijk gegeven naar de daaropvolgende jaren. De afspraken zijn deels concreet en SMART en deels intenties.

*Bernheze:

basis en onderbouwing vormt de gemeentelijke Woonvisie 'Creatief naar een nieuw evenwicht' (mede gebaseerd op een regionaal woonwensenonderzoek en de provinciale bevolkingsprognose). Waarbij de speerpunten uit die woonvisie zijn meegenomen en gerelateerd aan de volkshuisvestelijke prioriteiten vanuit de Woningwet. Per thema worden per participant (m.u.v. de huurdersorganisaties) activiteiten benoemd. Voor het merendeel worden concrete activiteiten benoemd (SMART); in enkele gevallen is er ook sprake van voornemens bijvoorbeeld ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging (voornemen om de laagste inkomensgroep maximaal inflatievolgende huurverhoging te geven).

*'s-Hertogenbosch:

De afspraken zijn concreet en onderbouwd o.a. met een woonvisie, sociaal akkoord, afspraken woonruimteverdeling en woonlastenakkoord. Wel zijn de afspraken deels algemeen gericht op de gezamenlijke corporaties. Er is rekening gehouden met de landelijke en regionale belangen; en de lokale onderwerpen worden meegewogen. De afspraken zijn veelal SMART.

*Landerd:

De afspraken zijn mede gebaseerd op de gemeentelijke Woonvisie 2015-2019 en de Woonvisie 2019. Ook is er rekening gehouden met de landelijke thema's. Er is geen verwijzing naar regionale thema's opgenomen (m.u.v. de regionale aanpak voor uitstroom beschermde woonvormen in de programmalijn 'Welkom thuis in de wijk'). De afspraken zijn deels SMART en deels in de vorm van intenties. Per 1 januari 2022 is de gemeente Landerd (bezit Mooiland) met de gemeente Uden (geen bezit Mooiland) gefuseerd tot de gemeente Maashorst.

Genep: De afspraken zijn mede gebaseerd op de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg die voor de gemeente als kader geldt voor haar woonbeleid, vertaald in de lokale woonvisie. Ook is er rekening gehouden met de landelijke thema's. De afspraken zijn deels SMART en deels in de vorm van intenties.

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?
<p>In het jaarverslag 2020 vraagt Mooiland aandacht voor de wederkerigheid in de prestatieafspraken: “De balans tussen toezeggingen vanuit de corporaties enerzijds en bijdragen vanuit de gemeenten om de beoogde inzet mogelijk te maken zijn nog niet overal op orde.”</p> <p>Cuijk/Grave/Mill & St Hubert/Boxmeer/Sint Anthonis: De afspraken tussen Mooiland en de gemeenten zijn deels wederkerig.</p> <p>Oss: Bij de afspraken wordt de verantwoordelijke partij aangeduid. Alle betrokken partijen leveren hun bijdrage.</p> <p>Bernheze: de afspraken zijn wederkerig beschreven. Voor alle participanten (m.u.v. de huurdersorganisaties) zijn acties benoemd.</p> <p>'s-Hertogenbosch: De afspraken zijn duidelijk en wederkerig beschreven.</p> <p>Landerd/Gennep: De afspraken zijn beperkt wederkerig en vooral gericht op activiteiten van Mooiland.</p>

2.3 De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?
<p>Cuijk/Grave/Mill & St Hubert/Boxmeer/Sint Anthonis: In 2018 hebben de gemeenten in het Land van Cuijk en Mooiland gezamenlijk geconstateerd dat een gezamenlijke aanpak in het belang van de regio is en hun afspraken daar op afgestemd.</p> <p>Oss: In het door partijen gezamenlijk opgestelde Volkshuisvestelijk manifest Oss 2016-2021 hebben partijen beschreven welke effecten zij gezamenlijk op de volkshuisvestelijke thema's willen bereiken. In de prestatieafspraken 2021-2024 wordt een doorkijk gegeven naar de daaropvolgende jaren.</p> <p>Bernheze: Middels interviews hebben de corporaties en de huurdersorganisaties bijgedragen aan de gemeentelijke woonvisie.</p> <p>'s-Hertogenbosch: Middels een Drie Partijen Overleg (gemeente, corporaties en stedelijk huurdersoverleg) worden de afspraken vormgegeven. Alle partijen hebben daarin een rol en zelfstandige positie vanuit hun expertise. Deze samenwerking is bekrachtigd in het Manifest Waardevolle Samenwerking.</p> <p>Landerd/Gennep: Ten behoeve van de afspraken wordt de wettelijke lijn gevolgd (bod -overleg- afspraken).</p>

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?
<p>Alle gemeenten:</p> <p>Er zijn geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken.</p> <p>Wel is Mooiland zich bewust van het belang van betrokkenheid van de overige partijen bij de realisatie van sommige afspraken. In de jaarverslagen 2018 t/m 2020 staat hierover: “Sommige prestatieafspraken reiken verder dan alleen het werkgebied van de volkshuisvesting. Hierbij kan naast duurzaamheid ook gedacht worden aan de inzet op het gebied van het sociale domein. Dat vraagt van gemeenten, Mooiland en andere maatschappelijke partners een brede benadering en bestuurlijke betrokkenheid.” Als voorbeeld in deze kan de Proeftuin in Cuijk worden genoemd (doel in deze proeftuin is om met betrokken partners complexe casuïstiek in het sociaal domein ontkokerd op te lossen).</p>

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?
<p>Cuijk/Grave/Mill & St Hubert/Boxmeer/Sint Anthonis: De afspraken zijn actueel en er vindt periodiek monitoring en evaluatie plaats; daarbij wordt ook nadrukkelijk rekening gehouden met de regio en de aanstaande gemeentelijke herindeling</p> <p>Oss: De afspraken zijn actueel. Bij prestatieafspraken 2020 is door partijen geconstateerd dat het monitoren en eventueel tussentijds bijsturen beter kan. Daartoe wordt in 2020 voor de volgende jaren een plan opgesteld. In de prestatieafspraken 2021 zijn afspraken gemaakt over de cyclus rond de monitoring, bespreking voortgang en bijsturing van de prestatieafspraken.</p> <p>Bernheze: De jaarlijkse afspraken zijn actueel; er wordt geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.</p> <p>'s-Hertogenbosch: De afspraken zijn actueel en partijen werken gedurende de visitatieperiode aan verbetering van opvolging, en monitoring van de afspraken. Zo werden bij de afspraken over 2019 concrete afspraken toegevoegd op basis van het toen recent afgesloten duurzaamheidsakkoord. Bij de prestatieafspraken 2020 is afgesproken het proces van het maken van prestatieafspraken effectiever en betekenisvoller te maken waarbij ook aandacht zal zijn voor het aan de voorkant inrichten van een goede monitor en voor het proces van tussentijds bijsturen en verantwoorden. Over de jaren 2018 t/m 2021 werd steeds een monitor op de voortgang opgesteld.</p> <p>Landerd/Gennep: De afspraken zijn actueel en er vindt periodiek monitoring en evaluatie plaats.</p>

2.6 De andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.
<p>Cuijk/Grave/Mill & St Hubert/Boxmeer/Sint Anthonis: In 2018 hebben de gemeenten in het Land van Cuijk en Mooiland gezamenlijk geconstateerd dat een gezamenlijke aanpak in het belang van de regio is en hun afspraken daar op afgestemd en daarvoor eenzelfde format gebruikt.</p> <p>Oss: Partijen hebben op grond van voortschrijdend inzicht in 2021 meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021-2024. Daarmee willen de corporaties en de gemeente partijen die deelgenoot zijn van de opgaven duidelijkheid bieden over de richting en de wijze van samenwerking in het belang van de inwoners.</p> <p>Bernheze: de prestatieafspraken zijn compact maar bieden toch een goed afgewogen programma waarbij de relevante zaken zijn afgewogen.</p> <p>'s-Hertogenbosch: zie onder 2.3</p> <p>Landerd/Gennep: geen bijzonderheden.</p> <p>Algemeen: In 2020 heeft Mooiland het initiatief genomen om met de 18 belangrijkste samenwerkingspartners (gemeenten en maatschappelijke partners) in het kerngebied, individueel, het gesprek aan te gaan over de samenwerking en prestaties van Mooiland. Deze gesprekken waren gericht op het verder laden van het thuis geven (de ambitie van Mooiland) en heeft geleid tot een omgevingsanalyse en samenvatting van de gesprekken die is besproken in de RvC. Over het algemeen kwam er uit de gesprekken een positief beeld naar voren. Als onderdeel van dit traject is o.a. besloten tot een (beperkte) bijstelling van de verkoopstrategie.</p>

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeenten Cuijk, Oss, Boxmeer, Bernheze, 's-Hertogenbosch, Landerd, Genneep, Grave, Mill & Sint Hubert en St. Anthonis zijn in de verschillende jaren ook verschillend ingedeeld:

Indeling / thema's gemeente Cuijk; Boxmeer, Grave; Mill & Sint Hubert, Sint Anthonis; *	
2018/2019	2020/2021
*Samenwerking; *Voldoende sociale huurwoningen; *Betaalbaarheid; *Duurzaamheid en kwaliteit woningvoorraad; *Wonen met zorg en welzijn; *Leefbaarheid.	*Samenwerking; *Beschikbaarheid sociale huurwoningen; *Betaalbaarheid; *Duurzaamheid van de woningvoorraad; *Sociale opgave.

* Per 1 januari 2022 zijn de gemeenten Cuijk, Boxmeer, Grave, Mill & St. Hubert en St. Anthonis gefuseerd tot de gemeente Land van Cuijk.

Indeling / thema's gemeente Oss		
2018	2019/2020	2021
*Voldoende beschikbare en geschikte sociale huurwoningen; *Zo lang mogelijk zelfstandig wonen; *Betaalbare en duurzame woningen; *Passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen; *Leefbare en veilige woonomgeving.	* beschikbare woningen voor de doelgroep; *zo lang mogelijk zelfstandig wonen; * Passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen; *verbetering leefbaarheid; *verduurzaming sociale huurwoningvoorraad	*Beschikbaarheid; *Toekomstgerichtheid; *Passendheid; *Leefbaarheid; *Duurzaamheid; *Betaalbaarheid.

Indeling / thema's gemeente Bernheze		
2018/2019	2020	2021
*Het realiseren van voldoende woningen voor primaire doelgroepen; *Het duurzaam huisvesten van bijzondere doelgroepen; *Het realiseren van een duurzame woningvoorraad.	*Het beschikbaar krijgen van voldoende woningen voor de primaire doelgroep; *Het duurzaam huisvesten van bijzondere doelgroepen; *Het realiseren van een duurzame woningvoorraad	*Het beschikbaar krijgen van voldoende woningen voor de primaire doelgroep; *Het duurzaam huisvesten van bijzondere doelgroepen; *Het realiseren van een duurzame woningvoorraad/ Woonomgeving.

Indeling / thema's gemeente 's-Hertogenbosch		
2018/2019	2020	2021
<ul style="list-style-type: none"> *Minder druk op de (sociale) woningmarkt; *Zorgen voor evenwichtige slaagkansen; *Werken aan gedifferentieerde, vitale wijken; *Minder huurders met betaalproblemen; *Een duurzame woning, woonomgeving en energielevering. 	<ul style="list-style-type: none"> *Uitbreiden van de sociale huurvoorraad; *Evenwichtige slaagkansen; *Gedifferentieerde vitale wijken; *Minder huurders met betaalproblemen; *Duurzame wijken en dorpen; 	<ul style="list-style-type: none"> *Passend en betaalbaar wonen voor iedereen; *Leefbare en inclusieve buurten; *Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad; *Strategisch en innovatief woonprogramma.

Indeling / thema's gemeente Landerd*		
2018	2019	2020/2021
<ul style="list-style-type: none"> *Samenwerking; *Beschikbaarheid: *Betaalbaarheid; *Kwaliteit en duurzaamheid; *Bijzondere doelgroepen; *Leefbaarheid; *Nieuwbouw en aankoop; *Verkoop en liberalisatie. 	<ul style="list-style-type: none"> *Betaalbaarheid en beschikbaarheid; *Nieuwbouw en aankoop; *Verkoop en liberalisatie; *Kwaliteit en duurzaamheid; *Huisvesting van bijzondere doelgroepen; *Leefbaarheid; *Organisatie en samenwerking. 	<ul style="list-style-type: none"> *Samenwerking; *Beschikbaarheid sociale huurwoningen; *Betaalbaarheid; *Duurzaamheid van de woningvoorraad; *Sociale opgave.

* Per 1 januari 2022 is de gemeente Landerd (bezit Mooiland) met de gemeente Uden (geen bezit Mooiland) gefuseerd tot de gemeente Maashorst.

Indeling / thema's gemeente Genneep			
2018	2019	2020	2021
<ul style="list-style-type: none"> *Samenwerking; *Beschikbaarheid: *Betaalbaarheid; *Kwaliteit en duurzaamheid; *Bijzondere doelgroepen; *Leefbaarheid. 	<ul style="list-style-type: none"> *Betaalbaarheid en beschikbaarheid; *Nieuwbouw; *Verkoop en liberalisatie; *Kwaliteit en duurzaamheid; *Huisvesting bijzondere doelgroepen; *Leefbaarheid; *Organisatie en samenwerking. 	<ul style="list-style-type: none"> *Samenwerking; *Beschikbaarheid sociale huurwoningen; *Betaalbaarheid; *Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad; *Sociale opgave. 	<ul style="list-style-type: none"> *Samenwerking; *Beschikbaarheid sociale huurwoningen; *Betaalbaarheid; *Duurzaamheid van de woningvoorraad; *Sociale opgave.

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2018 t/m 2021 als volgt weergegeven:

- *Beschikbaarheid (incl. verkoop en liberalisatie);
- *Betaalbaarheid;
- *Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad;
- *Wonen met zorg & welzijn (incl. huisvesting bijzondere doelgroepen);
- *Leefbaarheid.

Gelet op de hoeveelheid en diversiteit van de verschillende prestatieafspraken over de verschillende jaren worden per thema per gemeente de twee belangrijkste en meest in het oog springende afspraken in het overzicht van de realisatie van de afspraken opgenomen.

Door de aanstaande fusie per 1 januari 2022 van de gemeenten Cuijk, Boxmeer, Grave, Mill & St. Hubert en St. Anthonis tot de gemeente Land van Cuijk zijn er tijdens de visitatieperiode in de betreffende gemeenten soms overlappende afspraken gemaakt die niet overal vermeld worden of bij de ene gemeente wel en bij de andere gemeente niet zijn opgenomen.

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan.

Afspraken m.b.t. beschikbaarheid (incl. verkoop en liberalisatie)		
X/V*= de planning vd nieuwbouwprojecten is een aandachtspunt, De meeste plannen komen later dan in de pres.afspr. opgenomen tot realisatie cq. worden door een andere woco gerealiseerd.		
2018	Prestatie	
Cuijk		
Start bouw 44 app (Cantheelen en Valuwe)	Bouwstart verschoven naar 2019	X/V*
Verkoop max 15 soc huurwon.	15 verkopen in 2018 (onderlegger dVi2018)	✓
Oss		
Oplevering 10 won Herpen	Investeringsvoorstel Gepkespad vastgesteld op 9 mei 2018. Vanuit prijstechnische overwegingen is niet tot uitvoering overgegaan. Een andere partij realiseert hier woningen. Als alternatief neemt Mooiland het project Wilgendaal ter hand.	-
Onderzoek mogelijkheden bouwproj in Berghem en Lith	Plannen in onderzoek (mon. 18)	✓
Boxmeer		
Oplevering 32 soc huurwon (16 Hofstede fase 5/6, 4 Ogelij, 12 Steenstr)	20 won uitgesteld (jv 18); 12 won in uitvoering (mon.18)	X/V* ✓
Verkoop max 10 soc huurwon	2 verkopen in 2018 (onderlegger dVi2018)	✓
Bernheze		
Realisatie: Heesch: 4 won Hildebrand; 20 won De Erven;	Opgeleverd 7 won. 20 won De Erven: niet doorgegaan, gegund aan Brabant Wonen (mon 18)	✓ X/V*
Nistelrode: 10 won Zwarte Molen, Nistelrode; 16 won Laar	Oplevering 2019: 5 won Hildebrand; 10 won ZM doorgeschoven naar 2019 Oplevering 2018: 16 won. Laar	✓ X/V* ✓
Verkoop max 10 soc huurwon	8 verkopen in 2018 (onderlegger dVi2018)	✓
's-Hertogenbosch		
App Empel won Vinkel Pelgrimsche Hoeve Nuland	Oplevering 30 app Empel Oplevering 5 won Vinkel Oplevering 15 won	✓ ✓ ✓
Participatie experiment verbetering slaagkans woningzoekenden	Slaagkansen per gemeente onderzocht (jv 18)	✓
Landerd		
Onderzoek welke complexen in aanmerking komen voor herstructurering (sloop verv. Nieuwbouw)	Onderzoek uitgevoerd (mon 18)	✓
Verkoop max 8 soc huurwon	2 verkopen in 2018 (onderlegger dVi2018)	✓
Gennep		
Monitoring slaagkansen	Slaagkansen per gemeente onderzocht (jv 18)	✓
Vrijkomende won met wmo aanpassing melden bij gemeente en bij geschikte kandidaat deze toewijzen	Toewijzing op basis van advies vanuit de gemeente (jv 18)	✓

Grave		
Onderzoek nieuwbouw 35-45 won Prinsenstal/Oliestr	Overleg met partijen loopt (mon 18)	✓
Verkoop max 10 soc huurwon	0 verkopen in 2018 (onderlegger dVi2018)	✓
Mill & Sint Hubert		
Sart bouw 3 complexen (8 app + 1 won Havikstr; 2 won Bernardstr; 15 app Maaslandblok); sloop 10 won Maaslandbl.	Havik straat afgerond (jv 18) Maaslandblok : start bouw eind 18 (mon. 18)	✓ ✓
Verkoop max 10 soc huurwon	1 verkoop in 2018 (onderlegger dVi2018)	✓
St. Anthonis		
Onderzoek div. locaties tbv nieuwbouw soc huurwon	Met gem in gesprek over div locaties (mon 18)	✓
Verkoop max 5 soc huurwon	2 verkopen in 2018 (onderlegger dVi2018)	✓
2019	Prestatie	
Cuijk		
Start bouw 44 app (17 Cantheelen en 27 Valuwe);	Bouwstart 17 verschoven naar 2021; Bouwstart 27 verschoven naar 2020;	X/✓* X/✓*
Geen verkoop soc huurwon (muv Cuijk Nrd)	Conform uitgevoerd (mon 19)	✓
Oss		
Start/voorbereiding bouw 10 won Herpen;	Investeringsvoorstel Gepkespad vastgesteld in 2018. Vanuit prijstechnische overwegingen is nog altijd niet gestart met de bouw	X/✓*
15 app Lith;	Uitvoering project De Hoeve Lith gestart in voorjaar 2021. Opgeleverd in februari 2022.	X/✓*
7 app Berghem en	Oorspronkelijke plan gewijzigd na langdurige onderhandelingen met ontwikkelcombinatie. Investeringsvoorstel voor realisatie van 12 appartementen 'Bergsche Veld' vastgesteld op 10 maart 2021. Start bouw begin 2022.	X/✓*
20 app klooster Ravenstein	Ontwikkeling gestart (jv 19)	✓
Geen verkoop soc huurwon	Conform uitgevoerd (mon 19)	✓
Boxmeer		
Geen verkoop soc huurwon	2 won verkocht na overleg met gem.	✓
Jongeren <23 jaar voorrang bij woningaanbod tot kwaliteitskortingsgrens	Won. Tot huurtoeslaggrens jongeren gelabeld (jv 19)	✓
Bernheze		
Realisatie: 10 won Zwarte Molen, Nistelrode; 10 won Heeswijkse Akkers.	12 won opgeleverd (jv 19) Project Heeswijkse Akkers wordt gerealiseerd door woningstichting JOOST. Zij zijn werkzaam in de kern Heeswijk Dinther. Na fusie zijn zij zelf in staat tot realisatie (Mooiland was achtervang).	✓ X/✓*
Verkoop max 2 won.	1 won verkocht (onderlegger dVi2019)	✓
's-Hertogenbosch		
Benutten ruimte (10%) voor toewijzing DAEB aan midden-inkomens	Wordt waar nodig toegepast (tabel 4)	✓
Landerd		

Onderzoek welke complexen in aanmerking komen voor herstructurering (sloop verv. Nieuwbouw)	Gebeurt in samenspraak met gemeente (mon 19)	✓
Genep		
Geen toevoeging soc huurwon	Geen nieuwbouw (jv 19)	✓
Verkoop max 5 won	Alle won Seringenstr. (mon 19)	✓
Grave		
Planvorming 65-70 won (Prinsenstal/Oliestr/Visio-Oost)	Ontw i.o.m. gemeente gestart (mon. 19)	✓
Geen verkoop soc huurwon	Na overleg met gem 1 won verkocht (mon 19)	✓
Mill & Sint Hubert		
Realisatie 2 won Bernardstr/ oplevering 12 app Maaslandblok	Proj lopende (mon 19) 12 won opgeleverd (jv 19)	✓✓
Onderzoek wenselijkheid en mogelijkheden nieuwe woonvormen	Dergelijke onderzoeken blijven in de praktijk nog beperkt tot het incidenteel beoordelen van beschikbare locaties in relatie tot een specifieke vraag van doelgroepen. Het 'onderzoek' resulteert in die zin niet in een rapportage van bevindingen.	-
St. Anthonis		
Vorbereiden nieuwbouw 10 llb won Op de beek	Vorbereidingen uitgevoerd (realisatie gestart in 2021)	✓
Geen verkoop soc huurwon	0 won verkocht (onderlegger dVi2019)	✓
2020	Prestatie	
Cuijk		
Start bouw 27 app Valuwe	Opgeleverd (jv 20)	✓
Verkoop max 15 soc huurwon	3 won verkocht (gem. monitor 20)	✓
Oss		
Start/oplevering 10 won Herpen;	In ontwikkeling (mon 20)	✓
15 app Lith;	Project gestart (sloop 2 won; mon 20)	✓
12 app Berghem	In ontwikkeling (mon 20)	✓
18 app klooster Ravenstein;	In ontwikkeling (mon 20)	✓
12 won Hooghuislocatie	In ontwikkeling (mon 20)	✓
Geen verkoop soc huurwon	Na overleg met gem 1 won verkocht (gem. monitor 20)	✓
Boxmeer		
Realisatie 36 soc huurwon (8 Peppels, 12 Gelijk, 16 Hofstede)	36 won + 5 tiny houses (mon. 20)	✓
Geen verkoop soc huurwon	Geen DAEB verkocht (mon 20)	✓
Bernheze		
Realisatie 15 won Hildebrand, Heesch; 10 won Heeswijkse Akkers	0 won nieuwbouw (gem. monitor 2020). Realisatie Hildebrand in 2021. Project Heeswijkse Akkers in overleg opgepakt door JOOST.	X/✓*
Geen verkoop soc huurwon	0 won verkocht (gem. monitor 2020)	✓
's-Hertogenbosch		
Start div bouwplannen: nieuwbouw 24 app Nuland;	Uitvoering gestart (mon 20)	✓
Sloop/nieuwbouw 66 app Rijnstraat 4;	Project in voorbereiding (mon 20)	✓
Transformatie 34 app Rijnstraat 10;	Project in voorbereiding (mon 20)	✓
Aandacht voor evenwichtige slaagkansen diverse doelgroepen	Aandachtspunt organisatiebreed (jv 20)	✓
Landerd		
Geen verkoop soc huurwon	Geen verkoop (mon 20)	✓
Genep		

In beeld brengen of woningvoorraad voldoet aan toekomstige woonbehoefte	In beeld gebracht gem. monitor Gennep 2020	✓
Geen verkoop soc huurwon	O won verkocht (mon 2020)	✓
Grave		
Vorbereiding bouw 41 won. Kern Grave	Vorbereidingen zijn getroffen. Bouw is gestart in 2021. Oplevering in het najaar van 2022.	✓
Maken kaderstellende afspraak voor huisvesting bijzondere doelgroepen	Mooiland heeft de 20-woningen regeling voor uitstroom cliënten uit begeleid wonen naar reguliere huisvesting. Deze afspraak was op verzoek van gemeente opgenomen als 'achtervang' mocht dit niet genoeg zijn. Hier is uiteindelijk geen beroep op gedaan.	✓
Mill & Sint Hubert		
Vorbereiding bouw ca 36 won (Woonhof-Vlaar kern Mill)	Vorbereidingen zijn getroffen. Bouw is gestart in 2021. Oplevering in het najaar van 2022.	✓
Maken plannen herstructurering wijk Grootven (st.Hubert)	Loopt op planning (mon 20)	✓
St. Anthonis		
Bouw 10 lb won Op de beek	Geen nieuwbouw (mon 20). Bouw is gestart in 2021. Oplevering in Q2 2022.	X/✓*
Maken kaderstellende afspraken tbv beschikbaarheid won voor bijz doelgr in kader van beheersbare druk op de soc woningmarkt	Kaderstellende afspraken worden op regionaal niveau gemaakt waarbij centrumgemeente Oss en Uden in de lead zijn. In 2021 is de urgentieplusregeling totstand gekomen (jv 21)	✓
2021	Prestatie	
Cuijk		
Start bouw 17 app en 10 nultreden won Cantheelen	Verwachte start Q2 2022 (mon 21)	X/✓*
Geen verkoop soc huurwon in Valuwe	Geen won verkocht (mon 21)	✓
Oss		
Uitwerken programma voor toevoeging midden huur	Programma dient nog uitgewerkt te worden (mon 21)	X
Ontwikkelen slaagkansmonitor	In de jaarlijkse gemeentemonitor presenteert Mooiland de vraagdrukcijfers van de afgelopen jaren. Feitelijk is dit al een vorm van slaagkansmonitor. Omdat in de gemeente Oss ook BrabantWonen als corporatie actief is, is het in de praktijk lastig om een generiek beeld voor de gehele gemeente Oss te schetsen.	-
Boxmeer		
Bouw 38 soc huurwon (locatie Weijerstaete)	Project zit in voorbereidingsfase en wordt gerealiseerd (mon 21)	✓
Vorbereiding project sloop/nieuwbouw project Bakelgeert	Project zit in voorbereidingsfase en wordt gerealiseerd (mon 21)	✓
Bernheze		
Realisatie 22 app en 10 won Hildebrand, Heesch.	Proj. wordt in 2021 opgeleverd (mon 21)	✓

Overleg met JOOST over bouwopgave en eventuele uitwisseling bezit	Gesprekken zijn lopende (mon 21)	✓
's-Hertogenbosch		
Op basis van inkomensverdeling van de doelgroep won verdelen over aantal huurprijsklassen	Is onderdeel streefhuurbeleid (jv 21)	✓
Monitoren slaagkansen	Informatie gedeeld tbv gemeentelijke monitor (mon 21)	✓
Landerd		
Realisatie 90-110 soc huurwon in Zeeland en Schaijk	Met gem. quick scan gemaakt en locaties besproken (mon 21)	✓
Geen verkoop soc huurwon	Geen individuele verkoop (jv 21)	✓
Gennep		
In beeld brengen of woningvoorraad voldoet aan toekomstige woonbehoefte	In de gemeentemonitor 2020 is een analyse van de woningvoorraad gemaakt. Inclusief conclusies en aanbevelingen. Deze monitor is in juli 2021 samen met het activiteitenoverzicht gedeeld en besproken met de gemeente.	✓
Geen verkoop soc huurwon	Geen individuele verkoop (jv 21)	✓
Grave		
Bouw 41 soc huurwon kern Grave	Project is in uitvoering (mon 21)	✓
Vorbereiden bouw 100 soc huurwon kern Grave	Moeizaam overleg er zijn wel enkele locaties in beeld (mon 21)	X/✓*
Mill & Sint Hubert		
Bouw 37 won (Woonhof-Vlaar kern Mill); 2 won Bernhardstr	Projecten gestart Q3 2021 (mon 21)	✓
Uitwerken plannen herstructurering wijk Grootven (st.Hubert); samenvoegen en slopen HAT-eenheden	Plannen uitgewerkt; start september 2021 (mon 21)	✓
St. Anthonis		
Bouw 11 llb won Op de beek	Realisatie gestart (mon 21)	✓
Geen verkoop soc huurwon	Geen individuele verkoop (jv 21)	✓

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid		
2018	Prestatie	
Cuijk		
Beperkte huurverhoging lagere inkomens	Huurverhoging/verlaging op basis van streefhuur en inkms-afhankelijk (jv 18)	-
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	87% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Oss		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	87% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Huurverhoging primaire doelgroep inflatievlgn	Huurverhoging/verlaging op basis van streefhuur en inkms-afhankelijk (jv 18)	-
Boxmeer		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	87% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Zeer gematigde huurverhoging lagere inkomens	Huurverhoging/verlaging op basis van streefhuur en inkms-afhankelijk (jv 18)	-
Bernheze		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	87% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Gematigde huurverhoging doelgroepen van beleid	Huurverhoging/verlaging op basis van streefhuur en inkms-afhankelijk (jv 18)	-
's-Hertogenbosch		
Participatie aanvalsplan Den Bosch schuldenvrij	Via regievoering gemeente (mon 18)	✓
Beheersen ontwikkeling woonlasten (huur/energie)	Onderdeel beleid (jv 18)	✓
Landerd		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	87% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Inflatievolgende huurverhoging DAEB doelgroep	Huurverhoging/verlaging op basis van streefhuur en inkms-afhankelijk (jv 18)	-
Genneep		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	87% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Bij huurschulden pro-actief handelen	Inzet beleid (2018 0,78%, 2019 0,97%)	✓
Grave		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	87% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Beperkte huurverhoging lagere inkomens	Huurverhoging/verlaging op basis van streefhuur en inkms-afhankelijk (jv 18)	-
Mill & Sint Hubert		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	87% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Beperkte huurverhoging lagere inkomens	Huurverhoging/verlaging op basis van streefhuur en inkms-afhankelijk (jv 18)	-
St. Anthonis		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	87% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Beperkte huurverhoging lagere inkomens	Huurverhoging/verlaging op basis van streefhuur en inkms-afhankelijk (jv 18)	-
2019	Prestatie	
Cuijk		
Voeren gematigd huurbeleid	Huurverhoging op basis van huursombenadering en inkms-afh (jv 19)	✓
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	86% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Oss		
Huidig segment onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren behouden	Onderdeel gemeentestrategie (mon 19)	✓
Boxmeer		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	86% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Pro-actief in situaties met huurachterstanden	Wordt pro-actief opgepakt (jv 19)	✓
Bernheze		

80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	86% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Inzetten klantgericht maatwerk	Maatwerkregeling toegepast (jv 19)	✓
's-Hertogenbosch		
Maatwerk huurverhoging op basis van streefhuur	Maatwerkregeling toegepast (jv 19)	✓
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	86% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Landerd		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	86% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Tbv bevordering doorstroming pilot bedenken en uitvoeren	Deze actie is samen met de huurdersorganisatie uitgevoerd. Met name de promotiecampagne vroegtijdig inschrijven heeft in dit jaar bijgedragen.	✓
Genep		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	86% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Monitoring slaagkansen	Wordt per gemeente gemeten (jv 19)	✓
Grave		
Voeren gematigd huurbeleid	Huurverhoging op basis van huursombenadering en inkms-afh (jv 19)	✓
Inzet voorkomen betaalbaarheidsproblemen	Wordt pro-actief opgepakt (jv 19)	✓
Mill & Sint Hubert		
Voeren gematigd huurbeleid	Huurverhoging op basis van huursombenadering en inkms-afh (jv 19)	✓
Inzet voorkomen betaalbaarheidsproblemen	Wordt pro-actief opgepakt (jv 19)	✓
St. Anthonis		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	86% tabel 3 (corporatie breed)	✓
Inzet voorkomen betaalbaarheidsproblemen	Wordt pro-actief opgepakt (jv 19)	✓
2020	Prestatie	
Cuijk		
Onderzoek inzet tweehurenbeleid tbv betaalbaarheid primaire doelgroep	Is lopend project (mon 20)	✓
Oss		
Huidig segment onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren behouden	Aantal woningen tot kwal.k-grens in gemeente Oss toegenomen van 160 eind 2020 naar 170 eind 2021 (jv 20 en jv 21)	✓
Boxmeer		
Onderzoek inzet tweehurenbeleid tbv betaalbaarheid primaire doelgroep	Is lopend project (mon 20)	✓
Inzet laatste kanscontract (problematische huurders)	Obv navraag bij wijkconsulent Boxmeer wordt laatste kanscontract inderdaad ingezet. Over het algemeen in combinatie met ambulante woonondersteuning via het Verduhuis	✓
Bernheze		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	84% (gem. monitor 2020)	✓
Pilot bevordering doorstroming (van groot naar kleiner)	Middels pilot in o.a. Hildebrandstr. (mon 20)	✓
's-Hertogenbosch		
Doorvoeren beperkte huurverhoging en gematigd streefhuurbeleid	Inflatievlngd met aanpassing op streefhuur (jv 20)	✓
Bij klantcontacten mogelijkheid huurtoeslag onder de aandacht brengen (bestrijding onderbenutting)	In principe worden huurders bij nieuwe verhuringen geattendeerd op de mogelijkheid van huurtoeslag. .	✓

Landerd		
Onderzoek inzet tweehurenbeleid tbv betaalbaarheid primaire doelgroep	Is lopend project (mon 20)	✓
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	89% (gem. monitor 2020)	✓
Genep		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	84% (gem. monitor 2020)	✓
Onderzoek inzet tweehurenbeleid tbv betaalbaarheid primaire doelgroep	Is lopend project (mon 20)	✓
Grave		
Onderzoek inzet tweehurenbeleid tbv betaalbaarheid primaire doelgroep	Is lopend project (mon 20)	✓
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	94% (gem. monitor 2020)	✓
Mill & Sint Hubert		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	91% (gem. monitor 2020)	✓
Onderzoek inzet tweehurenbeleid tbv betaalbaarheid primaire doelgroep	Is lopend project (mon 20)	✓
St. Anthonis		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	90% (gem. monitor 2020)	✓
Onderzoek inzet tweehurenbeleid tbv betaalbaarheid primaire doelgroep	Is lopend project (mon 20)	✓
2021	Prestatie	
Cuijk		
Ruimhartige toepassing sociaal huurakkoord huurbev./verl.	Wordt middels maatwerk toegepast	✓
Inzichtelijk maken woonlasten huurders	Door de portefeuillemanager en marktonderzoekers is eind januari 2022 een concept-Woonlastenanalyse 2021 opgesteld vanuit verschillende bronnen (w.o. Nibud). Deze wordt in 2022 verder verspreid.	✗
Oss		
70% bereik voor primaire doelgroep (max € 651)	91% corporatie breed (tabel 3)	✓
Intensieve samenwerking voorkoming huisuitzetting agv huurachterstand	Met gemeenten zijn convenanten afgesloten met betrekking tot vroegsignalering. Op basis hiervan is de samenwerking met de gemeente verder vormgegeven.	✓
Boxmeer		
Ruimhartige toepassing sociaal huurakkoord huurbev./verl.	Wordt middels maatwerk toegepast	✓
Inzichtelijk maken woonlasten huurders	Zie toelichting Cuijk bij dit punt	✗
Bernheze		
80% woningvoorraad bereik voor primaire doelgroep	91% corporatie breed (tabel 3)	✓
Gematigde huurverhoging primaire doelgroep	Geen huurverhoging (jv 21)	✓
's-Hertogenbosch		
Gematigde huurverhoging	Geen huurverhoging (jv 21)	✓
Participatie aanpak "collectief schuldregelen"	Mooiland participeert samen met drie andere Bossche corporaties (Zayaz, BrabantWonen, JOOST) in de trajecten gericht op voorkomen van schulden.	✓
Landerd		
Ruimhartige toepassing sociaal huurakkoord huurbev./verl.	Wordt middels maatwerk toegepast	✓
Inzichtelijk maken woonlasten huurders	Zie toelichting Cuijk bij dit punt	✗
Genep		

Ruimhartige toepassing sociaal huurakkoord huurbevr./verl.	Wordt middels maatwerk toegepast	✓
Inzichtelijk maken woonlasten huurders	Zie toelichting Cuijk bij dit punt	✗
Grave		
Ruimhartige toepassing sociaal huurakkoord huurbevr./verl.	Wordt middels maatwerk toegepast	✓
Inzichtelijk maken woonlasten huurders	Zie toelichting Cuijk bij dit punt	✗
Mill & Sint Hubert		
Ruimhartige toepassing sociaal huurakkoord huurbevr./verl.	Wordt middels maatwerk toegepast	✓
Onderzoek mogelijkheden De voorzieningenwijzer	Het onderzoek naar de inzet van de Voorzieningenwijzer gebeurt in stappen. Mooiland gaat daarbij in eerste instantie in overleg met de gemeenten Oss en Bernheze waarna de andere gemeenten in het kernwerkgebied zullen volgen. Om het aanstaande onderzoek te introduceren is het wel opgenomen in de prestatieafspraken.	✓
St. Anthonis		
Ruimhartige toepassing sociaal huurakkoord huurbevr./verl.	Wordt middels maatwerk toegepast	✓
Onderzoek mogelijkheden De voorzieningenwijzer	Zie toelichting Mill bij dit punt	✓

Afspraken m.b.t. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad		
X/V*= de planning vd onderhouds/renovatieprojecten is een aandachtspunt, De meeste plannen komen tot uitvoering maar vaak later dan in de pres.afspr. opgenomen.		
2018	Prestatie	
Cuijk		
Bij renovatie energiebesparende maatregelen toevoegen bij 538 won (investering € 6271750)	Corporatie breed 629 won (€ 19,4 milj) (jv 18)	✓
Onderhoud bij 40 complexen (investering ca € 2,5 milj)	Corporatie breed planmatig onderhoud € 25,8 milj (jv 18)	✓
Oss		
20% voorraad in Oss = label B	Corporatie breed 40% label A of B, (tabel 10)	✓
Nieuwbouw = energieneutraal	Nieuwbouw = BENG (jv 18)	✓
Boxmeer		
Verbetering 24 won tot B-easy (investering € 120.000)	Corporatie breed 629 won (€ 19,4 milj) (jv 18)	✓
Communicatie met gemeente inzake verduurzaming woningen en woonomgeving ('Wij gaan voor groen')	Betreft inzet op betere afstemming uitvoeringsplannen tussen gemeente en Mooiland (bijv. ontkoppeling hemelwaterafvoeren in combinatie met vervanging riolering). Is aandacht voor gevraagd.	✓
Bernheze		
Nieuwbouw = BENG	Nieuwbouw = BENG (jv 18)	✓
Onderhoud icm verduurzaming bij 106 won	Corporatie breed 629 won (€ 19,4 milj) (jv 18)	✓
's-Hertogenbosch		
Uitwerken gezamenlijke visie duurzaamheid	Duurzaamheidsakkoord gesloten (jv 18)	✓
Nieuwbouw = BENG	Nieuwbouw = BENG (jv 18)	✓
Landerd		
Icm proj onderhoud 6 won verduurzamen	Corporatie breed 629 won (€ 19,4 milj) (jv 18)	✓
Inzet op bewustwording huurders rond verduurzaming	In het kader van de 'duurzame denktank' zijn we samen met bewoners in gesprek gegaan over duurzaamheid en daarbij behorende acties. Initiatief vanuit programma-management duurzaamheid Mooiland.	✓
Gennep		
Renovatie/verduurzaming 115 won (€ 4.842.250)	Corporatie breed 629 won (€ 19,4 milj) (jv 18)	✓
Verduurzaming = gelijkblijvende woonlasten huurder	Woonlasten worden geborgd (jv 18)	✓
Grave		
Energiebesparende maatregelen bij 72 won (€1.868.250)	Corporatie breed 629 won (€ 19,4 milj) (jv 18)	✓
Onderhoudswerkzaamheden 27 complexen (€ 740.000)	Corporatie breed planmatig onderhoud € 25,8 milj (jv 18)	✓
Mill & Sint Hubert		
Renovatie 48 won: 38 B-voorl; 10 B-easy (€ 1.812.550)	Corporatie breed 629 won (€ 19,4 milj) (jv 18)	X/V*
Onderhoudswerkzaamheden 24 complexen (€ 440.000)	Corporatie breed planmatig onderhoud € 25,8 milj (jv 18)	✓
St. Anthonis		

Renovatie B-easy 42 won (€ 210.000)	Corporatie breed 629 won (€ 19,4 milj) (jv 18)	X/v*
Maken overzicht complexen met E/F/G label en acties afstemmen met gemeente	Overzicht gemaakt en besproken in complexsessie (mon 18)	✓
2019	Prestatie	
Cuijk		
Participatie traject Klimaatbestendig Land van Cuijk	Voor het Land van Cuijk was er een speciale werkgroep die nadacht over een Klimaatbestendig LvC. Mooiland heeft daarin deelgenomen. Uiteindelijk zijn doelstellingen vertaald in Duurzaamheidsakkoord LvC, wat in 2021 is vastgesteld	✓
Nieuwbouw = BENG	Nieuwbouw = BENG (jv 19)	✓
Oss		
Aanbrengen zonnepanelen bij projectmatig onderhoud	Is onderdeel project (jv 19)	✓
Nieuwbouw = aardgasloos en BENG	Aardgasloos is speerpunt duurzaamheidsvisie en Nieuwbouw = BENG (jv 19)	✓
Boxmeer		
Onderzoek mogelijkheden bij renovatie tot aardgasloos, klimaatadaptief en circulariteit.	Aardgasloos, circulariteit en klimaatadaptief zijn speerpunten duurzaamheidsvisie (jv 19)	✓
Communicatie met gemeente inzake verduurzaming woningen en woonomgeving ('Wij gaan voor groen')	Gebeurt in overleg tussen medewerkers gemeente en Mooiland (mon 19)	✓
Bernheze		
Onderhoud icm verduurzaming bij 182 won	Corporatie breed 547 won (jv 19)	✓
Start grootschalig plaatsen zonnepanelen	Is opgestart (jv 19)	✓
's-Hertogenbosch		
18 won Burg Meijstr Empel: BENG	Nieuwbouw = BENG (jv 19)	✓
28 won div locaties Empel: label A		
Landerd		
Onderzoek mogelijkheden toepassen aardgasloos, klimaatadaptie circulariteit bij renovaties	Aardgasloos, circulariteit en klimaatadaptief zijn speerpunten duurzaamheidsvisie (jv 19)	✓
Inzet bewustwording huurders rond verduurzaming	O.a. middels organisatie Mooiland Café (thema duurzaamheid) jv 19	✓
Gennep		
Onderzoek mogelijkheden toepassen aardgasloos, klimaatadaptie circulariteit bij renovaties	Aardgasloos, circulariteit en klimaatadaptief zijn speerpunten duurzaamheidsvisie (jv 19)	✓
Inzet bewustwording huurders rond verduurzaming	O.a. middels organisatie Mooiland Café (thema duurzaamheid) jv 19	✓
Grave		
Start voorbereidingen aardgasloze wijken	Aardgasloos is speerpunt duurzaamheidsvisie (jv 19)	✓
Inzet bewustwording huurders rond verduurzaming	O.a. middels organisatie Mooiland Café (thema duurzaamheid) jv 19	✓
Mill & Sint Hubert		
Start voorbereidingen aardgasloze wijken	Gemeente deed verkenningen of wijken van het gas af konden. Wij hebben bij deze verkenningen aan tafel gezeten. Er zijn geen harde afspraken gemaakt. Uiteindelijk zijn	✓

	doelstellingen vertaald in Duurzaamheidsakkoord LvC, wat in 2021 is vastgesteld	
Inzet ondertekening nieuw regionaal convenant duurzaam bouwen Land van Cuijk	Door inzet op warmtevisie is het convenant achterhaald (mon. 19)	-
St. Anthonis		
Geen acties in kader verduurzaming	-	-
Onderzoek aansluiting gem initiatieven met die van Mooiland	Met gem. wordt plan tot aanbrengen zonnepanelen in 2021 afgestemd (mon 19)	✓
2020	Prestatie	
Cuijk		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk (werkdok duurzaamheid 20)	✓
Uitgangspunt bij verduurzaming: geen stijging woonlasten	Is uitgangspunt (met toepassing vergoedingen tabel) (jv 20)	✓
Oss		
Aanbrengen zonnepanelen bij projectmatig onderhoud en op 115 reeds gerenoveerde won.	Onderdeel pve ((werkdok duurzaamheid 20)	✓
PvE uitbreiden met maatregelen op het gebied van circulariteit, klimaat adaptie en biodiversiteit.	Wordt projectmatig aangepakt (Duurzaamheidsvisie 2020-2024)	✓
Boxmeer		
Nastreven gemiddeld label A in 2030	Is onderdeel duurzaamheidsbeleid	✓
Onderz. invoering vergoedingentabel (Sociaal Huurakkoord)	Wordt conform toegepast (jv 20)	✓
Bernheze		
Onderhoud icm verduurzaming bij 167 won	Vanwege corona zijn werkzaamheden vertraagd (mon 20)	X/✓*
Toepassing vergoedingentabel (gelijkblijvende woonlasten)	Wordt conform toegepast (jv 20)	✓
's-Hertogenbosch		
Maken afspraak over ambitie in materialenstroom (circulariteit)	Met gemeente routekaart circulariteit vastgesteld (mon 20)	✓
Participatie ontwikkelen instrumenten tbv klimaatadaptief ontwikkelen	Geparticipeerd in integraal planningsoverleg (mon 20)	✓
Landerd		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel regulier werk (werkdok duurzaamheid 20)	✓
Verkennen koppelkansen duurzaamheidsagenda gemeente en duurzaamheidsvisie Mooiland	O.a. in kader aardgasloos via projectleiders (werkdok duurzaamheid 20)	✓
Gennep		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel regulier werk (werkdok duurzaamheid 20)	✓
Bewustwording huurders rond verduurzaming	Pilot met energicoaches gestrand vanwege terugtrekking vrijwilligers (mon 20)	X
Grave		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk (werkdok duurzaamheid 20)	✓
Onderz. invoering vergoedingentabel (Sociaal Huurakkoord)	Wordt conform toegepast (jv 20)	✓
Mill & Sint Hubert		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk (werkdok duurzaamheid 20)	✓
Onderz. invoering vergoedingentabel (Sociaal Huurakkoord)	Wordt conform toegepast (jv 20)	✓
St. Anthonis		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk (werkdok duurzaamheid 20)	✓
Onderz. invoering vergoedingentabel (Sociaal Huurakkoord)	Wordt conform toegepast (jv 20)	✓

2021	Prestatie	
Cuijk		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk (werkdoc duurzaamheid 21)	✓
Toepassing vergoedingentabel (gelijkblijvende woonlasten)	Wordt cf toegepast (duurzaamheidsvisie 2020-2024)	✓
Oss		
Verbetering Energie Index met 0,05	EI bezit gemeente Oss eind 2020: gem. 1,4830 (2.339 woningen). Eind 2021 gem. 1,4802 (2.388 woningen).	✓
10% verbetering van de instroom van circulaire materialen	Onderdeel duurzaamheidsvisie 2020-2024	✓
Boxmeer		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk (werkdoc duurzaamheid 21)	✓
Toepassing vergoedingentabel (gelijkblijvende woonlasten)	Wordt cf toegepast (duurzaamheidsvisie 2020-2024)	✓
Bernheze		
Onderhoud icm verduurzaming bij 199 won	In 2021 1.345 woningen gerenoveerd (jv 21)	✓
Huurder centraal stellen bij woningverbetering	Klantreis renovaties gebruikt	✓
's-Hertogenbosch		
Inzetten op vermindering energieverbruik	Middels gezamenlijke poule gem en corporaties (werkdoc duurzaamheid 21)	✓
Vergroening woonomgeving	O.a. middels klimaatadaptie campagne (werkdoc duurzaamheid 21)	✓
Landerd		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel regulier werk (werkdoc duurzaamheid 20)	✓
Verkennen koppelkansen duurzaamheidsagenda gemeente en duurzaamheidsvisie Mooiland	O.a. in kader aardgasloos via projectleiders (werkdoc duurzaamheid 20)	✓
Genneep		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Mooiland heeft in traject totstandkoming warmtevisie geparticipeerd. Is in januari 2022 vastgesteld.	✓
Bewustwording huurders rond verduurzaming	Onderdeel duurzaamheidsvisie 2020-2024	✓
Grave		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk (werkdoc duurzaamheid 21)	✓
Toepassing vergoedingentabel (gelijkblijvende woonlasten)	Wordt cf toegepast (duurzaamheidsvisie 2020-2024)	✓
Mill & Sint Hubert		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk (werkdoc duurzaamheid 21)	✓
Toepassing vergoedingentabel (gelijkblijvende woonlasten)	Wordt cf toegepast (duurzaamheidsvisie 2020-2024)	✓
St. Anthonis		
Participatie gemeentelijke warmtevisie	Onderdeel duurzaamheidsakkoord Land van Cuijk (werkdoc duurzaamheid 21)	✓
Toepassing vergoedingentabel (gelijkblijvende woonlasten)	Wordt cf toegepast (duurzaamheidsvisie 2020-2024)	✓

Afspraken m.b.t. wonen met zorg & welzijn (incl. huisvesting bijzondere doelgroepen)		
2018	Prestatie	
Cuijk		
In kader langer zelfstandig wonen mogelijkheden tot aanpassing bestaand bezit bezien	O.a. middels inzet oppluspakket (jv 18)	✓
Oss		
Nieuwbouw/renovatie = levensloopbestendig	In de portefeuillestrategie van Mooiland is uitgangspunt dat we nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopbestendig uitvoeren. Daar waar we dit ook bij renovatie op een doelmatige manier kunnen doen tegen redelijke kosten doen we dat. Voor bestaand bezit is dit in de praktijk lastig	X/✓
Jongerenhuisvesting in kernen (o.a. Ravenstein)	Aan aantal complexen label voor jongeren toekennen (jv 18); Ravenstein: met gem. potentiële locaties in beeld gebracht (mon 18)	✓
Boxmeer		
Participatie div netwerken (o.a. Zorgmijdersoverleg; buurtbemiddeling, project samen sterker)	Organisatiebrede samenwerking met zorg- en welzijnspartijen in hele werkgebied (jv 18)	✓
Huisvesten ouderen, hulpvragers en urgente groepen	Organisatiebrede samenwerking met zorg- en welzijnspartijen in hele werkgebied (jv 18)	✓
Bernheze		
Statushouders: realisatie 80% vd gem taakstelling	9 won beschikbaar gesteld (jv 18)	✓
Uitbouwen afstemming en samenwerking met soc wijkteam	De introductie van wijkteams was in 2018 nog relatief nieuw. Vandaar deze afspraak. Is gebeurd.	✓
's-Hertogenbosch		
Huisvesten mensen met passend aanbod van wonen en zorg ('Weer thuis in de wijk'); nieuwe urgentieplus	Organisatiebrede samenwerking met zorg- en welzijnspartijen in hele werkgebied (jv 18)	✓
"langer prettig thuis wonen van ouderen'/dementievriendelijk	O.a. middels inzet oppluspakket (jv 18)	✓
Landerd		
Onderzoek naar l.l.bestendigheid van de woningvoorraad	Mooland heeft in beeld gebracht welke woningen binnen haar bezit als levensloopbestendig betiteld kunnen worden (of tegen geringe moeite en/of investering aangepast kunnen worden). Deze inventarisatie is inmiddels afgerond.	✓
Met voorrang huisvesten statushouders	2 won beschikbaar gesteld (jv 18)	✓
Gennep		
Onderzoek naar l.l.bestendigheid van de woningvoorraad	Zie opmerking Landerd bij dit punt	✓
Met voorrang huisvesten statushouders	8 won beschikbaar gesteld (jv 18)	✓
Grave		
Onderzoek naar l.l.bestendigheid van de woningvoorraad	Voorraad llb won. in beeld gebracht (mon 18)	✓

Participatie Oriëntatie impact dementie-vriendelijke gem.	Via wijkconsulent (mon 18)	✓
Mill & Sint Hubert		
Onderzoek naar I.I.bestendigheid van de woningvoorraad	Voorraad is in beeld gebracht (mon 18)	✓
Op basis van regionale woonvisie in beeld brengen en rol bepalen in kader van extramuralisering	We hebben aan gemeente gevraagd welke aantallen er op ons afkwamen ihkv extramuralisering.	✓
St. Anthonis		
Samenwerking met dorpssteam in het kader van vroegsignalering sociale problemen	Met dorpssteam vindt regelmatig afstemming plaats (mon 18)	✓
Ondersteuning langer zelfstandig thuis wonen, huisvesting hulpvragers en urgente groepen	O.a. middels inzet oppluspakket en samenwerking met zorgpartijen(jv 18)	✓
2019	Prestatie	
Cuijk		
Maken afspraken met gemeente over woningaanpassingen en voorzieningen	Is onderdeel van overleg met gem (jv 19)	✓
In kader uitstroom aansluiten bij programmaliijn Welkom thuis in de wijk (op Brabant NO-O schaal)	O.a. in proeftuin Cuijk (jv 19)	✓
Oss		
Aanbieden Oppluspakket (bevordering toegankelijkheid)	Oppluspakket wordt aangeboden (jv 19)	✓
Maken en implementeren pva preventieve maatregelen en verantwoordelijkheden bij huisuitzetting	Doorgeschoven naar 2020. Casuïstiek wordt besproken in het gemeentelijk kernteam (politie, gemeente, welzijnswerk en corporatie). Hier wordt bepaald wie welke stappen onderneemt. De werkwijze is niet formeel vastgelegd.	X
Boxmeer		
Participatie div netwerken (o.a. Zorgmijdersoverleg; buurtbemiddeling, Ons Thuis)	O.a. samenwerking met Sociom (jv 19)	✓
Beschikbaar stellen vijf tijdelijke won tbv pilot 'wonen, zorg en welzijn' (jongeren met ondersteunings/zorgvraag)	Pilot loopt (jv 19)	✓
Bernheze		
Invoering label senior pluswoning tbv woningzoekenden met indicatie intramurale zorg	Is gebeurd voor gehele kerngebied en opbrengst is inzichtelijk gemaakt in activiteitenoverzichten 2020	✓
Participatie uitwerken voorrangsregels uitstroom uit beschermd wonen	Is onderdeel regionaal project "welkom thuis in de wijk" (mon 19)	✓
's-Hertogenbosch		
Uitvoering nieuwe vorm van urgentieplus	Verloopt via Woonservice (mon 19)	✓
Participatie gezamenlijke visie/aanpak op langer thuis voor ouderen	Mooiland participeert in gemeentelijk project (mon 19)	✓
Landerd		
Bevorderen langer zelfstandig thuis wonen met oppluspakket	Opluspakket wordt aangeboden (jv 19)	✓
Onderzoek met gemeente naar WMO-convenant	Is onderdeel van overleg met gem (jv 19)	✓
Gennep		
Gesprek met Molukse gemeenschap over voorrangsregeling		✓
Bevorderen langer zelfstandig thuis wonen met oppluspakket	Opluspakket wordt aangeboden (jv 19)	✓

Grave		
In kader uitstroom aansluiten bij programmaliijn Welkom thuis in de wijk (op Brabant NO-O schaal)	O.a. in proeftuin Cuijk (jv 19)	✓
Beschikbaar stellen won tbv traject begeleid zelfstandig wonen	Pilot loopt in Boxmeer (jv 19)	✓
Mill & Sint Hubert		
Aanbieden Oppluspakket (bevordering toegankelijkheid) en maken afspraken met gem over inzet wmo in deze	Opluspakket wordt aangeboden (jv 19)	✓
In kader uitstroom aansluiten bij programmaliijn Welkom thuis in de wijk (op Brabant NO-O schaal)	O.a. in proeftuin Cuijk (jv 19)	✓
St. Anthonis		
Samenwerking in het kader van vroegsignalering sociale problemen o.a. via dorpssteam, zorgmijdersoverleg	Convenant vroeg-signalering afgesloten in diverse gemeenten	✓
Nultredenwoningen met label 60+ voor doelgroep senioren beschikbaar stellen.	Voorrangregels voor ouderen aangepast (jv 19)	✓
2020	Prestatie	
Cuijk		
Beschikbaarstelling app tbv trajectbegeleiding jongeren	27 appartementen zijn gerealiseerd maar GGZ Oost-Brabant heeft zich teruggetrokken uit dit project. Woningen worden nu regulier verhuurd	-
Onderzoek initiatieven beschermde woonvormen	In samenspraak met partners (jv 20)	✓
Oss		
Aanbieden Oppluspakket (bevordering toegankelijkheid)	Opluspakket wordt aangeboden (jv 20)	✓
Maken en implementeren pva preventieve maatregelen en verantwoordelijkheden bij huisuitzetting	Casuïstiek wordt besproken in het gemeentelijk kernteam (politie, gemeente, welzijnswerk en corporatie). Hier wordt bepaald wie welke stappen onderneemt. De werkwijze is niet formeel vastgelegd.	✓
Boxmeer		
Plaatsen vijf Tiny Houses in kader pilot wonen, zorg en welzijn	Tbv jongeren ingezet (jv 20)	✓
Aanbieden preventieve woonbegeleiding (woonopvang Stationsweg Boxmeer)	1 woning bemiddeld (mon. 20)	✓
Bernheze		
Onderzoek bevordering langer zelfstandig thuis wonen	O.a. door aanbieden oppluspakket (gem. monitor 2020)	✓
Inzetten op bewustwording voorbereiding toekomstige beperkingen	Dit onderdeel is niet projectmatig aangepakt, maar krijgt wel aandacht via de individuele contacten van huurders met wijkconsulenten.	X/✓
's-Hertogenbosch		
Participatie pilot Housing first	Geparticipeerd (mon 20)	✓
Verdere uitrol urgentieplus-regeling	Doorontwikkeling urgentieplus middels één centraal loket (mon 20)	✓
Landerd		
Deelname projectgroep oplosagenda beschermd wonen (Welkom thuis in de wijk)	In samenspraak met partners (jv 20)	✓
Met voorrang huisvesten statushouders	2 won (jv 20)	✓
Gennep		
Met voorrang huisvesten statushouders	Geen won beschikbaar gesteld (jv 20)	X

Won in Molukse wijk met voorrang toewijzen	Er zijn geen mutaties geweest in de Molukse wijk dit jaar.	✓
Grave		
Organiseren themabijeenkomst toekomstige woonvraag ouderen	Door geschoven naar volgend jaar iom gemeente vanwege corona (mon 20)	✗
Onderzoek initiatieven beschermde woonvormen	In samenspraak met partners (jv 20)	✓
Mill & Sint Hubert		
Organiseren themabijeenkomst toekomstige woonvraag ouderen	Door geschoven naar volgend jaar iom gemeente vanwege corona (mon 20)	✗
Participatie werkgroep oplosagenda beschermd wonen (Welkom thuis in de wijk)	In samenspraak met partners (jv 20)	✓
St. Anthonis		
Met gem werken aan bewustwording onder bewoners rondom ouder worden	Dit onderdeel is niet projectmatig aangepakt, maar krijgt wel aandacht via de individuele contacten van huurders met wijkconsulenten.	✗/✓
Bieden voorrang aan vergunninghouders (taakst. Gemeente)	5 won (jv 20)	✓
2021	Prestatie	
Cuijk		
Woongebouw met lift tbv senioren aanpassen aan richtlijn Woonkeur	Betreffende gebouwen gescand; acties opgesteld en opgenomen in pve (mon 21)	✓
Aanpak Dak- en thuisloosheid (Welkom thuis in de wijk)	Onderdeel programma Wonen en Zorg 2020-2022	✓
Oss		
Maken afspraken over de matching van vraag en aanbod tbv kwetsbare groepen (Urgentieplustafel)	Onderdeel programma Wonen en Zorg 2020-2022	✓
Participatie werkgroep woonwagenebeleid	Geparticipeerd; opgave nog niet duidelijke (mon 21)	✓
Boxmeer		
Participatie regionale aanpak uitstroom beschermd wonen	Op regio-niveau is een inventarisatie gemaakt naar de verwachte huisvestingsbehoefte voor uitstromers. De gemeente Oss en Uden zijn hierin centrumgemeenten. De uitrol van deze opgave ligt primair bij de gemeente waarbij corporaties hun bijdrage leveren voor de doelgroep. Loopt.	✓
Aanpak Dak- en thuisloosheid (Welkom thuis in de wijk)	Onderdeel programma Wonen en Zorg 2020-2022	✓
Bernheze		
Participatie nieuw woonwagenebeleid (primaire doelgroep)	Er is een regionaal handelingsperspectief Woonwagenebeleid opgesteld. Hierin wordt de toekomstige opgave van woonwagens en standplaatsen alsmede de rol van de woningcorporaties in de regio geduid.	✓
Aanpak Dak- en thuisloosheid (Welkom thuis in de wijk)	Onderdeel programma Wonen en Zorg 2020-2022	✓
's-Hertogenbosch		

Faciliteren langer zelfstandig thuis wonen	Mooiland kent een oppluspakket voor eenvoudige hulpmiddelen die ondersteunen om langer zelfstandig te blijven wonen. Met de gemeente 's-Hertogenbosch werken we aan een vernieuwing van het WMO-convenant waarin afspraken gemaakt worden over duurdere woningaanpassingen.	✓
Gebiedsgerichte aanpak zorg- en begeleidingsondersteuning	Gaat onderdeel uitmaken van de gemeentelijke visie op wonen en zorg die nog opgesteld moet worden. Corporaties zijn partners bij de uitvoeringsagenda van deze woon-zorgvisie.	✓
Landerd		
Bewustwording onder bewoners rondom ouder worden	Dit onderdeel is niet projectmatig aangepakt, maar krijgt wel aandacht via de individuele contacten van huurders met wijkconsulenten.	x/✓
Met voorrang huisvesten statushouders	Mooiland heeft werkafpraak met gemeenten gemaakt waarbij het met voorrang toewijzen van woningen aan statushouders is geregeld. Mooiland draagt zorg voor haar aandeel in de taakstelling.	✓
Genep		
Woongebouw met lift tbv senioren aanpassen aan richtlijn Woonkeur	Betreffende gebouwen gescand; acties opgesteld en opgenomen in pve (mon 21)	✓
Won in Molukse wijk met voorrang toewijzen	In 2021 is 1 mutatie geweest, deze is met voorrang toegewezen aan een bewoners uit de Molukse gemeenschap.	✓
Grave		
Aanpak Dak- en thuisloosheid (Welkom thuis in de wijk)	Onderdeel programma Wonen en Zorg 2020-2022	✓
Samenwerking in project Blikveld 360 CGM-gemeenten	Start van Blikveld 360 in 2019 in de gemeente Cuijk. In 2020-21 is dit project uitgerold naar de andere twee gemeenten binnen ambtelijke samenwerking CGM (Grave en Mill&StHubert). Zie map 18, submap leefbaarheid en rol in wijken voor meer info over Blikveld360.	✓
Mill & Sint Hubert		
Woongebouw met lift tbv senioren aanpassen aan richtlijn Woonkeur	Betreffende gebouwen gescand; acties opgesteld en opgenomen in pve (mon 21)	✓
Samenwerking in project Blikveld 360 CGM-gemeenten	Zie opmerking bij Grave op dit punt	✓
St. Anthonis		
Woongebouw met lift tbv senioren aanpassen aan richtlijn Woonkeur	Betreffende gebouwen gescand; acties opgesteld en opgenomen in pve (mon 21)	✓
Aanpak Dak- en thuisloosheid (Welkom thuis in de wijk)	Onderdeel programma Wonen en Zorg 2020-2022	✓
Afspraken m.b.t. leefbaarheid		

2018	Prestatie	
Cuijk		
In zet de Mooiland ontmoet bus	Buurtbus regelmatig ingezet (jv 18)	✓
Sleuteluitgifte via de wijkconsulent (duurzame klantrelatie)	Wordt cf uitgevoerd (mon 18)	✓
Oss		
Opstellen wijkplan Ravenstein	Voorbereiding gestart, plan vertraagd (mon 18). Het wijkplan Ravenstein is in de loop van 2019 opgesteld en in januari 2020 vastgesteld.	✗
Ontwikkelen digitaal klantenpanel	In onderzoek realisatie vertraagd (mon 18) De mogelijkheden voor een digitaal klantenpanel zijn onderzocht. (Nog) niet geeffectueerd in een permanente vorm van huurdersparticipatie.	✗
Boxmeer		
Opstellen wijkgerichte actieplan Boxmeer Noord	Actieplan opgesteld (mon. 18)	✓
Realisatie ambulante woonondersteuning, woonopvang aan de Stationsweg, laatste kansbeleid	Via wijk consulent opgepakt (mon. 18)	✓
Bernheze		
Samenwerking vroegsignalering soc problemen bij huurders	Er is een convenant vroegsignalering afgesloten met diverse gemeenten.	✓
Opstellen, uitvoeren en evalueren wijkplannen	Er is behoefte ontstaan om het bestaande format van wijkplannen eerst te beoordelen op bruikbaarheid in de praktijk alvorens dit voor meerdere kernen/gemeenten op te stellen. Deze evaluatie heeft nog niet plaatsgevonden.	✗
's-Hertogenbosch		
Gezamenlijke aanpak woonoverlast	De in 's-Hertogenbosch werkzame corporaties delen expertise over aanpak van woonoverlast. Vaak richt aanpak zich op individuele casuïstiek waardoor gezamenlijk aanpak zich beperkt tot hoofdlijnen.	✓
Met partners integrale wijkaanpak	Doorlopende activiteit; o.a. ondersteunen bewonerscie Orduynen (mon 18)	✓
Landerd		
Met gemeente acties wijkplan Schaijk afstemmen	Overleg met gemeente vindt plaats (mon 18)	✓
Inzet wijkconsulent	o.a. middels gebruik buurtbus (jv 18)	✓
Genep		
Bevorderen sociale cohesie en burgerkracht (o.a. organisatie burendag)	Burendag georganiseerd (jv 18)	✓
Inzet wijkconsulent	o.a. middels gebruik buurtbus (jv 18)	✓
Grave		
Inzet Mooiland Ontmoetbus	Buurtbus regelmatig ingezet (jv 18)	✓
Uitbreiding duurzame klantrelatie (inzet wijkconsulent)	o.a. middels gebruik buurtbus (jv 18)	✓
Mill & Sint Hubert		
Uitvoeren wijkplan St. Hubert voor medio 2018	Wijkplan St. Hubert ontwikkeld (mon 18); Wijkplan heeft samen met woonwensenonderzoek geleid tot gebiedsvisie en gemeentestrategie in 2019.	✓
Sleuteluitgifte via de wijkconsulent (duurzame klantrelatie)	Wordt cf uitgevoerd (mon 18)	✓
St. Anthonis		

Acties uit wijkplan St. Anthonis oppakken	Actiepunten worden uitgevoerd (mon 18)	✓
Inzet wijkconsulent	o.a. middels gebruik buurtbus (jv 18)	✓
2019	Prestatie	
Cuijk		
Opstellen wijkplan Padbroek	Wijkschouw heeft plaatsgevonden vormt basis voor plan (mon 19)	✓
Begeleiding bij multiprobleem casus	Proeftuin in Cuijk opgestart (jv 19)	✓
Oss		
Inzet budget voor buurtinitiatieven	O.a. initiatief 'duurzaam ontmoeten' (jv 19)	✓
Inzet personeel gericht op aanwezigheid in de wijk	O.a. via inzet wijkconsulenten (jv 19)	✓
Boxmeer		
Middelen worden probleem-/vraaggestuurd ingezet	Pilot wonen met ondersteuning (jv 19)	✓
Inzet wijkconsulent	Worden veelvuldig ingezet (jv 19)	✓
Bernheze		
Participatie convenant aanpak woonoverlast	Er is voor zover bekend geen convenant woonoverlast tot stand gekomen. Wel is er sinds 2012 een convenant buurtbemiddeling gericht op woonoverlast (tussen twee partijen) bespreekbaar te maken en liefst op te lossen.	✓
Participatie en integratie zorgbewoners in wijk	Via intensieve samenwerking met zorg- en welzijnspartners o.a. in kader beschermd wonen (jv 19)	✓
's-Hertogenbosch		
Maken werkafspraken nav convenant woonoverlast	Is onderdeel van lopend proces (mon 19)	✓
Faciliteren initiatieven van bewoners	Mooiland heeft budgetruimte om initiatieven van bewoners op het vlak van leefbaarheid te honoreren. Aanvragen lopen via wijkconsulent en/of consulent leefbaarheid.	✓
Landerd		
Participatie lokale netwerken (o.a. buurtbemiddeling)	Via netwerken wordt samengewerkt bij o.a. buurtbemiddeling (jv 19)	✓
Inzet wijkconsulent	Worden veelvuldig ingezet (jv 19)	✓
Gennep		
Participatie uitvoering wijkplan Gennep Zuid	Via inzet ideeënhuis in Gennep Zuid (jv 19)	✓
Onderzoek vrijwillige inzet vergunninghouders in de buurt (o.a. opschonen tuinen)	Project is gestart (mon 19)	✓
Grave		
Middelen worden probleem-/vraaggestuurd ingezet	Uitrol op basis van proeftuin in Cuijk (jv 19)	✓
Nemen initiatief voor gesprek over voorkomen groei doelgroep sociale huurders (bevordering keuzevrijheid en eigen regie)	Dit is een vervolg op de aandacht die in 2018 binnen Mooiland is uitgegaan naar het leven in lange systemen (jv 2018). De aanpak van Blikveld360 komt hieruit voort. De Blikveld-methode is ook in Grave ingevoerd.	✓
Mill & Sint Hubert		
Gezamenlijke inzet oprichting lokale huurdersvertegenwoordiging/ Bevordering inzet bewoners bij leefbaarheidsinitiatieven	Via overleggen met huurdersorganisaties per gemeente en bewonerscommissies (jv 19)	✓
St. Anthonis		
Participatie signalering ondermijning	Dit betrof een algemene afspraak/uitspraak, geen concrete actie	

Bevordering inzet bewoners bij leefbaarheidsinitiatieven	Via overleggen met huurdersorganisaties per gemeente en bewonerscommissies; en inzet Mooiland on tour (jv 19)	✓
2020	Prestatie	
Cuijk		
Samenwerking vroegsignalering sociale problemen en ondermijning	Samenwerking vroegsignalering heeft uiteindelijk geleid tot convenant Vroegsignalering. Ondermijning heeft betrekking op enkele gesprekken die er zijn gevoerd in een brede groep van betrokkenen gemeente/Mooiland om afspraken te maken over sluiten van woning ihkv hennep en criminele activiteiten die daar ook mee samenhangen. We liepen in de praktijk tegen zaken aan. Dat is afgestemd met elkaar. Verder wordt op casusniveau op deze thematiek samengewerkt	✓
Stimuleren betrokkenheid bewoners bij eigen woonomgeving	Div. initiatieven o.a. Mooiland-kletslijn (jv 20)	✓
Oss		
Inzet budget voor buurtinitiatieven	Mooiland heeft budgetruimte om initiatieven van bewoners op het vlak van leefbaarheid te honoreren. Aanvragen lopen via wijkconsulent en/of consulent leefbaarheid.	✓
Boxmeer		
Inzet buurtbemiddeling en/of ambulante woonbegeleiding	Is onderdeel samenwerking met partners (jv 20)	✓
Inzet klussenteam tbv huurders zonder sociaal netwerk	Vanuit een overkoepelende overeenkomst met Stichting Actief zet Mooiland verspreid over het kerngebied het klussenteam in. Het klussenteam wordt o.a. ingezet in Boxmeer.	✓
Bernheze		
Binnen sociaal beheer huisbezoeken uitvoeren	O.a. door inzet wijkconsulent (jv 20)	✓
Ondersteuning bewonersinitiatieven in wijken	O.a. contactloze buitenconcerten (mon 20)	✓
's-Hertogenbosch		
Activiteiten in kader schoon, heel en veilige woonomgeving	. Deze activiteiten worden als onderdeel van het normale beheer standaard meegenomen.	✓
Verkenning vraagstuk toenemende concentratie kwetsbare huishoudens in bepaalde buurten	O.a. middels monitoring slaagkansen (jv 20)	✓
Landerd		
Samenwerking vroegsignalering sociale problemen en ondermijning	Zie opmerking bij Cuijk op dit punt	✓
Probleem/vraaggestuurde inzet van middelen (bijv buurtbemiddeling)	Is onderdeel samenwerking met partners (jv 20)	
Genep		
Samenwerking vroegsignalering sociale problemen en ondermijning	Zie opmerking bij Cuijk op dit punt	✓
Met gemeente afspraken maken over gezamenlijke aanpak van huurders waar sprake is van vervuiling	Er is een werkafpraak gemaakt op operationeel niveau tussen Mooiland en team toegang, om deze problematiek gezamenlijk op te pakken.	✓
Grave		
Samenwerking vroegsignalering sociale problemen en ondermijning	Zie opmerking bij Cuijk op dit punt	✓
Bevordering betrokkenheid bewoners bij eigen omgeving	Div. acties tijdens corona o.a. kletslijn; kaartjes-actie; muziektour (mon 20)	✓

Mill & Sint Hubert		
Benutten kansen vorming nieuwe huurdersorganisatie	Ondanks meerdere oproepen en aandacht in lokale media is er geen animo onder huurders om een lokale HO in deze gemeente te vormen.	✓
Uitvoeren activiteiten als onderhoud groen en aanbrengen achterpad verlichting	Deze activiteiten worden als onderdeel van het normale beheer standaard meegenomen.	✓
St. Anthonis		
Samenwerking vroegsignalering sociale problemen en ondermijning	Zie opmerking bij Cuijk op dit punt	✓
Via buurtvereniging Zandseweld trachten huurdersorganisatie te vormen	Actie is ingezet met ondersteuning van de wethouder. Gerichtte acties georganiseerd in de wijk met buurtbus. Animo was nagenoeg nihil.	✓
2021	Prestatie	
Cuijk		
Maken afspraken over verbeteringen openbaar gebied	Kansen voor optimalisatie openbaar gebied worden regulier meegenomen bij overleg en afstemming rondom plannen gemeente en Mooiland	✓
In kaart brengen kwetsbare gebieden	Pilot via leefbarometer (Blik op de Buurt)	✓
Oss		
Samenwerkwijze toepassen tbv schone, hele en veilige woonomgeving	Deze activiteiten worden als onderdeel van het normale beheer standaard meegenomen.	✓
Opstellen convenant woonoverlast (ketensamenwerking)	Convenant is (nog) niet opgesteld. Wel periodiek overleg met netwerkpartners over casuïstiek.	✗
Boxmeer		
Maken afspraken ter voorkoming huisuitzetting	Er is een convenant vroegsignalering afgesloten met de gemeente waarmee we interventies willen plegen om huisuitzettingen te voorkomen.	✓
Uitvoeren activiteiten als onderhoud groen en aanbrengen achterpad verlichting	Deze activiteiten worden als onderdeel van het normale beheer standaard meegenomen.	✓
Bernheze		
Binnen sociaal beheer huisbezoeken uitvoeren	Wordt uitgevoerd door wijkconsulent in samenspraak met welzijnswerk.	✓
Ondersteuning bewonersinitiatieven in wijken	Mooiland heeft budgetruimte om initiatieven van bewoners op het vlak van leefbaarheid te honoreren. Aanvragen lopen via wijkconsulent en/of consulent leefbaarheid.	✓
's-Hertogenbosch		
Samenwerking buurtbemiddeling	Hangt samen met in 2020 gesloten convenant woonoverlast. Mooiland levert financiële bijdrage aan buurtbemiddeling.	✓
Samenwerking gericht op bestrijding ondermijnende criminaliteit	Hangt eveneens samen met in 2020 gesloten convenant woonoverlast. Samenwerking vooral aan de hand van concrete casussen. Dit thema speelt bij bezit Mooiland in Den Bosch in mindere mate ten opzichte van andere corporaties.	✓
Landerd		
Samenwerking vroegsignalering sociale problemen en ondermijning	Hangt o.a. samen met convenant vroegsignalering. Verder wordt op casusniveau op deze thematiek samengewerkt	✓
Probleem/vraaggestuurde inzet van middelen (bijv buurtbemiddeling)	Wordt opgepakt door wijkconsulent in samenspraak met gemeente en buurtbemiddeling	✓

Genep		
Met gemeente overleggen over verbetering openbaar gebied	Toegepast bijv in de Marijkestr (mon 21)	✓
Kwetsbare gebieden in kaart brengen en bespreken met gemeente en huurdersorganisatie	Kwetsbare gebieden in kaart gebracht (mon. 21); Gebiedsregisseur bevestigt dat opbrengst inderdaad is besproken met gemeente en HO	✓
Grave		
In kaart brengen kwetsbare gebieden en bespreken met gemeente en huurdersorganisatie	Kwetsbare gebieden in kaart gebracht (mon. 21); Is (nog) niet besproken met gemeente en HO.	X/✓
Uitvoeren activiteiten als onderhoud groen en aanbrengen achterpad verlichting	Onderdeel lopende activiteiten (mon 21)	✓
Mill & Sint Hubert		
Maken afspraken over verbeteringen openbaar gebied	Er zijn gesprekken geweest met gemeente over dorp Sint Hubert. Wij hebben daar woningen gesloopt. Gemeente heeft ook groen opgeschoond. Diverse keren met Buurtbus en partners in dit dorp gestaan en signalen opgehaald en opgelost	✓
Samenwerking voorkoming huisuitzettingen	Onderdeel lopende activiteiten (mon 21)	✓
St. Anthonis		
Maken afspraken ter voorkoming huisuitzetting	Er is een convenant vroegsignalering afgesloten met de gemeente waarmee we interventies willen plegen om huisuitzettingen te voorkomen.	✓
Trachten huurders uit St Anthonis te bewegen lid te worden van Huurders alliantie Mooiland	aandachtspunt; onderzoek naar alter-natieve vormen van participatie (mon 21)	✓

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Mooiland zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Wij geven thuis				

De hoofdlijn van de ambitie is: Wij geven Thuis.

Mooiland geeft thuis door een betaalbaar, kwalitatief goed en duurzaam thuis te bieden aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien. Mooiland is een corporatie die herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar is voor bewoners en samenwerkingspartners. Een corporatie die weet wat er speelt, met oog voor sociale vraagstukken en voor prettig wonen in de wijk.

Mooiland maakt haar ambities op verschillende manieren waar. Door het werk **elke dag iets beter** te doen, de dienstverlening op orde te brengen en te werken aan tevreden huurders. Maar ook door **helder** te zijn over ieders verantwoordelijkheden en over haar taak als woningcorporatie. Regels zijn er om aan te houden, maar Mooiland volgt ook haar **gezond verstand** en stappen van een regel af als dat nodig is om huurders echt te helpen. Om dat te kunnen doen luistert Mooiland naar haar huurders om te weten wat leeft en speelt. Mooiland denkt mee en is **attent**. Zo geeft Mooiland thuis.

Kerngebied

Het kerngebied bestaat uit Noordoost-Brabant en Gennep. Daarnaast blijft Mooiland actief in het AAN-gebied (Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en enkele gemeenten in directe omgeving daarvan). Daar staat het grootste deel van haar sociale huurwoningen. Mooiland kan veel betekenen voor mensen met lagere inkomens of voor mensen met een bijzondere woonvraag. In het kerngebied is Mooiland herkenbaar en goed aanspreekbaar in de wijk.

Buiten Noordoost-Brabant is het woningbezit sterk versnipperd. Andere woningcorporaties kunnen hier met hun netwerk meer betekenen voor huurders in de wijk. Daarom trekt Mooiland zich de komende jaren geleidelijk terug uit gebieden rondom het kerngebied. Dat doet ze door woningen te verkopen. Bij verkoop worden de huurwoningen in goede staat overgedragen aan bij voorkeur regionaal verankerde corporaties. Vanaf 2024, nadat de complexmatige verkopen zijn afgerond, is Mooiland met deze wijzigingen alleen nog actief in het kerngebied (en op kleine schaal in Breda en Apeldoorn en in een aantal gemeenten in de stadsregio Arnhem-Nijmegen).

Betaalbare woningen

In alle gebieden waar Mooiland werkzaam wordt gewerkt aan betaalbare woonlasten voor huurders. Dat doen ze via het huurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging en door woningen energiezuinig te maken. Zo geeft Mooiland thuis.

Kwalitatief goede woningen

Huurders mogen van Mooiland een woning verwachten van goede kwaliteit. Ook wordt gewerkt aan zogenaamde nultredenwoningen en woningen die geschikt zijn voor mensen die zorg nodig hebben. De vergrijzing vraagt namelijk om woningen waarin mensen langer thuis kunnen wonen.

Duurzame woningen

Mooiland geeft thuis door de komende jaren flink te investeren in duurzame woningen. In 2030 hebben al haar woningen een gemiddeld energielabel A. Hiermee levert Mooiland een bijdrage aan een schoner milieu. De huurders zien hun energielasten dalen en hun wooncomfort toenemen.

Dienstverlening

Ook in haar dienstverlening geeft Mooiland thuis. Mooiland werkt altijd aan verbetering van die service. Haar waarden (elke dag iets beter, helder, gezond verstand en attent) helpen daarbij.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

1. Prestaties van Mooiland

TABEL 1: Het bezit (DAEB + niet-DAEB)

# = aantal woningen	2018	2019	2020	2021
# Huurwoningen	24.794	23.947	22.028	21.952
# Onzelfstandige wooneenheden	157	180	178	178
# Intramuraal (zorgvastgoed)	672	568	562	556
# Totaal woongelegenheden	25.623	24.695	22.768	22.686
% Onzelfstandig/intramuraal	3%	3%	3%	3%
# Garages	718	886	848	846
# Maatschappelijk vastgoed	74	56	65	61
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	117	87	88	78
# Overig bezit	0	0	0	0
# Verhuureenheden ongewogen	26.532	25.733	23.760	23.671

Bronnen: gegevens corporatie.

TABEL 2: Mutaties in het bezit (DAEB + niet-DAEB)

	2018	2019	2020	2021
Individueel verkocht	54	19	5	8
Collectief verkocht	1.085	1.564	2.024	91
Gesloopt	151	0	2	42
Nieuwbouw	57	81	68	50
Aankoop	328	683	1	2

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 3: Huurklassen in het bezit (DAEB + niet-DAEB; excl onzelfstandige eenheden)

	2018	2019	2020	2021
goedkoop	2.975 (12%)	2.753 (11%)	2.172 (10%)	2.337 (11%)
betaalbaar	18.684 (75%)	17.989 (75%)	16.657 (76%)	17.490 (80%)
duur t/m lib.grens	2.436 (10%)	2.537 (11%)	2.563 (11%)	1.588 (7%)
duur boven lib.grens	699 (3%)	668 (3%)	636 (3%)	537 (2%)
totaal	24.794 (100%)	23.947 (100%)	22.028 (100%)	21.952 (100%)

Bron: gegevens corporatie

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)**Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68; 2019 € 720,42; 2020: € 737,14; 2021: € 752,33

Per 1 januari 2022 verandert de 80-10-10% regel in 92,5-7,5%; Daarvan mag in de prestatieafspraken worden afgeweken tot 85-7,5-7,5%.

	2018	2019	2020	2021
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	2.151	2.054	1.940	1.665
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	2.037 (94,7%)	1.916 (93,2%)	1.800 (92,7%)	**** (94%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	109 (5,1%)	120 (5,8%)	109 (5,6%)	**** (5%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	5 (0,2%)	18 (1%)	31 (1,7%)	**** (1%)
Oordeel Aw	Akk	Akk	Akk	****

Bronnen: dVi's en gegevens corporatie + Oordeelsbrieven Aw staatssteun

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen (DAEB)**Passend toewijzen**

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

	2018	2019	2020	2021
Aantal toewijzingen huurtoeslaggerechtigden	1.451	1.327	1.160	***
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	1.441 (99,3%)	1.292 (97,3%)	1.153 (99,4%)	*** (99%)
Oordeel Aw	Akk	Akk	Akk	****

Bronnen: dVi's en gegevens corporatie + Oordeelsbrieven Aw

TABEL 6: Huurverhoging

	2018	2019	2020	2021
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie)	2,4%	2,6%	2,6%	1,4%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	0,12%	2,31%	3,08%	0%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	€ 540,27	€ 543,55	€551	€ 571

Bronnen: Huursomstijging = rijksbeleid; de huurgemiddelde huurverhoging en huurprijs: gegevens corporatie

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming (DAEB en niet-DAEB)

	2018	2019	2020	2021
Norm huurachterstand (%)	0,90%	0,90%	0,75%	0,75%
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	0,78%	0,71%	0,61%	0,51%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	35	19	9	13

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 08: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2018	2019	2020	2021
Letter Onderhoud & Verbetering	-	-	-	-
Instandhoudingsindex	B	B	C	C
Technische woningkwaliteit	B	B	B	C
Ervaren woningkwaliteit	-	-	-	-

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021 (-=geen deelname aan benchmark)

TABEL 09: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2018	2019	2020	2021
Letter Huurdersoordeel	B	B	A	A
Deelscore nieuwe huurders	B	B	B	B
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	B	A	A	A
Deelscore vertrokken huurders	B	C	B	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021

TABEL 10: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)

Energieprestatie (woningen)	2018	2019	2020	2021
Label A (EI= 0,6-1,2)	3.520 14%	4.579 19%	5.461 24%	6.483 29%
Label B (EI= 1,2-1,4)	6.436 26%	6.024 25%	5.364 24%	5.241 24%
Label C (EI= 1,4-1,8)	9.399 38%	8.776 37%	7.226 32%	6.521 29%
Label D (EI= 1,8-2,1)	3.406 14%	2.716 11%	2.591 12%	2.039 9%
Label E (EI= 2,1-2,4)	1.269 5%	1.097 5%	946 4%	860 4%
Label F (EI= 2,4-2,7)	355 1%	354 1%	334 1%	276 1%
Label G (EI > 2,7)	356 1%	207 1%	174 1%	187 1%
Geen label	237 1%	230 1%	384 2%	577 3%

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 11: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2018	2019	2020	2021
Letter Duurzaamheid	B	B	B	B
Deelletter energetische prestatie	B	B	B	B
Deelletter CO 2 uitstoot	B	B	B	B
Deelletter Isolatieprestatie	*	*	*	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021 (*=deelletter sinds 2021; -=geen deelname aan benchmark)