

Postbus 739
6710 BS Ede

www.mooiland.nl

Handelsregister
KvK 31036365

BTW nummer
NL0034.24.650B01

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD Steenwijk

Onderwerp : activiteitenoverzicht 2018
Contactpersoon : Jochem Schoemaker
Telefoonnummer : 088 450 15 29

Ede, 29 juni 2017

Geacht College,

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

Plannen voor 2018

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

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

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

Tot slot

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Jochem Schoemaker, gebiedsregisseur. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 088 450 15 29.

Met vriendelijke groet,
Mooiland

Anne Wilbers
Bestuurder

Bijlage: activiteitenoverzicht

Activiteitenoverzicht Mooiland 2018

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

Mooiland in 2016

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

Mooiland wil graag een woningcorporatie zijn zoals de samenleving die wil zien: een corporatie die een betaalbaar, kwalitatief goed en energiezuinig thuis geeft aan mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien. En een corporatie die herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar is voor huurders en samenwerkingspartners. Die weet wat er speelt en oog heeft voor prettig wonen in de wijk en sociale vraagstukken.

Een volwaardige woningcorporatie, dat is wat wij willen zijn. In ons kernwerkgebied Noordoost-Brabant (incl. Gennep) zijn wij die corporatie. Daar staan nu al de meeste van onze sociale huurwoningen en daar zijn we van oudsher een belangrijk partner in het huisvesten van de sociale doelgroep. Die volwaardige woningcorporatie kunnen we echter niet overal zijn. Buiten Noordoost-Brabant is ons bezit sterk versnipperd. We zien dat andere corporaties daar met hun netwerk meer kunnen betekenen voor huurders in de wijk. Daarom trekken we ons tot 2026 geleidelijk terug uit grote delen van Nederland. We beginnen daarbij met de gebieden die het verst van Noordoost-Brabant af liggen (Noord-Nederland). We trekken ons terug door onze woningen in goede staat te verkopen of over te dragen (bij voorkeur aan andere woningcorporaties).

Wij geven thuis

Thuis geven als volwaardige woningcorporatie. Dat is onze belangrijkste opgave voor de komende tien jaar. Daarom maken we tot 2026 actief werk van:

- Betaalbare woonlasten voor onze huurders (huur, energielasten, servicekosten).
- Kwalitatief goede woningen die toekomstbestendig zijn en geschikt voor alle levensfasen.
- Duurzame woningen. We brengen alle bestaande woningen naar minimaal energielabel B.
- Samen met partners en collega-corporaties zorgen voor voldoende geschikte sociale huurwoningen in Noordoost Brabant.
- Het stimuleren van initiatieven die bijdragen aan prettige wijken en fijn samen wonen. Individuele huurders die een extra steuntje in de rug nodig hebben, helpen we samen met onze partners in wonen, welzijn en zorg op weg.
- Een betere dienstverlening voor onze huurders.
- Goede overdracht van de woningen die wij verkopen. Huurders mogen hier geen hinder van ondervinden.
- Verantwoorde en doelmatige besteding van middelen die vrijkomen uit de verkoop. Is er binnen het kerngebied van Mooiland geen doelmatige bestemming? Dan ondersteunen we andere corporaties in Nederland in hun opgave.

Verantwoorde en doelmatige besteding van middelen

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

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

Werken aan onze ambities

Bij Mooiland maken we onze ambities op verschillende manieren waar. Door ons werk elke dag een stukje beter te doen, onze dienstverlening op orde te brengen en te werken aan tevreden huurders. Maar ook door helder te zijn over ieders verantwoordelijkheden en over onze taak als woningcorporatie. Regels zijn er om te volgen, maar we volgen ook ons gezond verstand als dat nodig is om huurders echt te helpen. Om dat te kunnen doen luisteren we naar onze huurders om te weten wat leeft en speelt. We denken mee en zijn attent. Zo geven wij thuis.

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

Mooiland en de jaarlijkse volkshuisvestelijke overlegstructuur

Gezien de spreiding van ons woningbezit zijn we niet in staat om in iedere gemeente de volwaardige volkshuisvestelijke rol op te pakken. Mooiland kiest om haar activiteiten met name te concentreren in haar kernregio Noordoost Brabant waar zij met in totaal 15.000 verhuureenheden een sterke positie heeft.

In uw gemeente heeft Mooiland slecht een beperkt percentage van het totaal aan corporatiewoningen in haar bezit. Gezien de ligging van uw gemeente buiten onze kernregio noordoost Brabant zullen wij een naar rato bijdrage leveren aan de volkshuisvesting in uw gemeente.

Leeswijzer

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

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

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

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

Streefhuurbeleid

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

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

Betaalbaarheid in relatie tot duurzaamheid

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

Jaarlijkse huurverhoging

In de jaarlijkse huurverhoging richt Mooiland haar sturing in naar inkomen en draagkracht om daarmee de betaalbaarheid van het wonen te bevorderen. Huishoudens met de kleinste portemonnee worden zoveel mogelijk ontzien van huurverhoging. In uw gemeente krijgen de huishoudens met een inkomen tot € 40.349 euro in 2017 een huurverhoging van 0% terwijl 2,8% wettelijk is toegestaan. Huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.349 euro krijgen een huurverhoging van maximaal 4,3%.

Huurachterstanden

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

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

2. Nieuwbouw en aankoop

Op 25 augustus 2016 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst besloten dat de woningmarktregio waar Mooiland feitelijk werkzaam mag zijn, is geworden Noordoost Brabant. Dat houdt in dat uw gemeente niet tot onze kernregio gerekend wordt. Hierdoor is uitbreiding van ons woningbezit in uw gemeente niet meer toegestaan.

3. Verkoop en liberalisatie

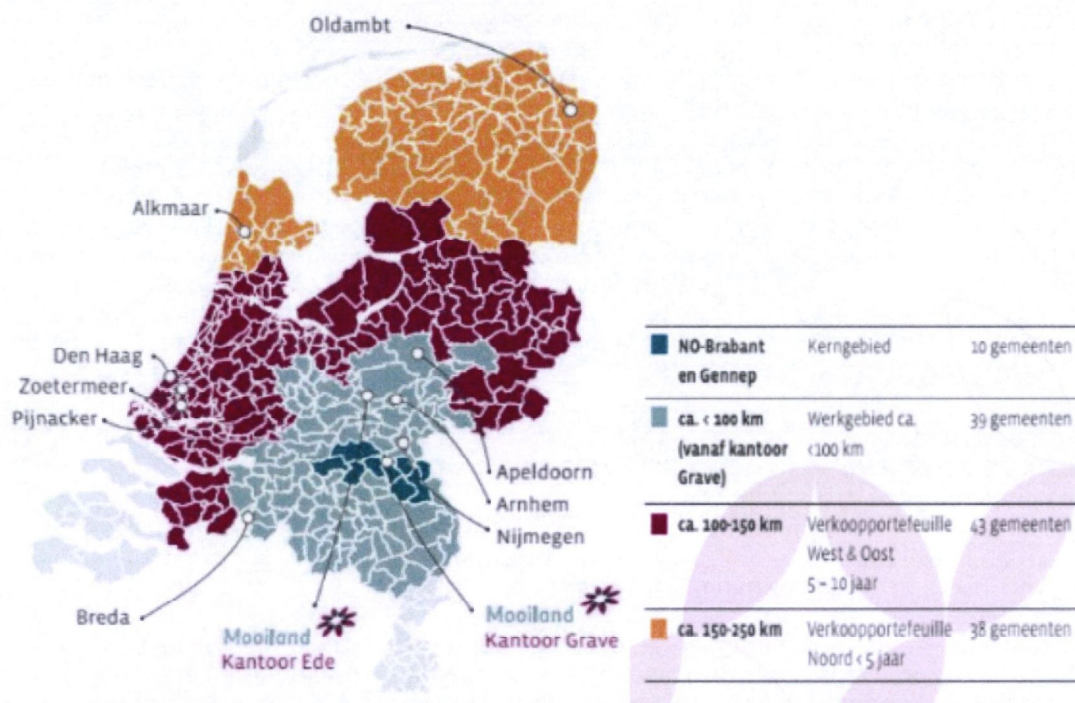
Mooiland wil een volwaardig volkshuisvester zijn naar de geest van de Woningwet en passend bij de maatschappelijke opvatting over woningcorporaties. Met bijna 27.000 huurwoningen verspreid over 127 gemeenten door heel Nederland, kan Mooiland die volwaardige volkshuisvestelijke rol niet overal waarmaken.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

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

In ons overig werkgebied willen wij over tien jaar alleen nog in gemeenten binnen een reisafstand van 100 kilometer, gerekend vanaf de gemeente Grave in het kernwerkgebied Noordoost Brabant, actief zijn. In de komende periode gaan wij verkennen of we dit kunnen versnellen. Naast onze kernregio zijn we dan ook nog actief in een 'schil' van 37 gemeenten rond de kernregio. In deze 'schil' spelen we geen rol in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen omdat we, als gevolg van de indeling in woningmarktregio's, het woningbezit hier niet meer mogen uitbreiden (zie ook hoofdstuk 2).

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

Daar waar we de komende jaren nog actief zijn, beheren en verhuren we het bezit zoals dat van een corporatie mag worden verwacht. Daar waar wij ons terugtrekken, doen we dit netjes door het woningbezit in goede staat over te dragen. We handelen daarbij in het belang van de volkshuisvesting. We dragen het woningbezit eerst en bij voorkeur over aan andere woningcorporaties. Pas als blijkt dat verkoop aan een andere corporatie niet mogelijk is, kijken we naar de mogelijkheden van verkoop van het woningbezit aan een marktpartij.



Liberalisatie

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

5. Kwaliteit en duurzaamheid

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

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

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

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

6. Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

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

7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

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

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

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

Huurdersparticipatie

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

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

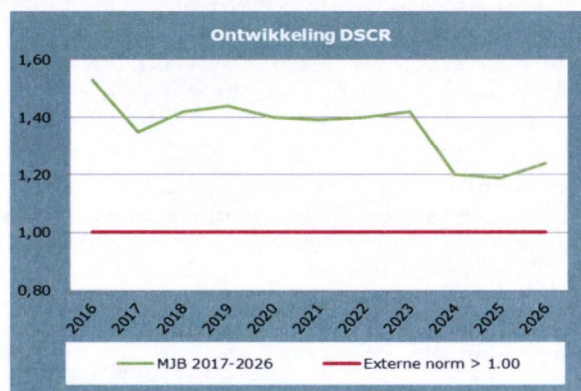
Maatschappelijk vastgoed

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

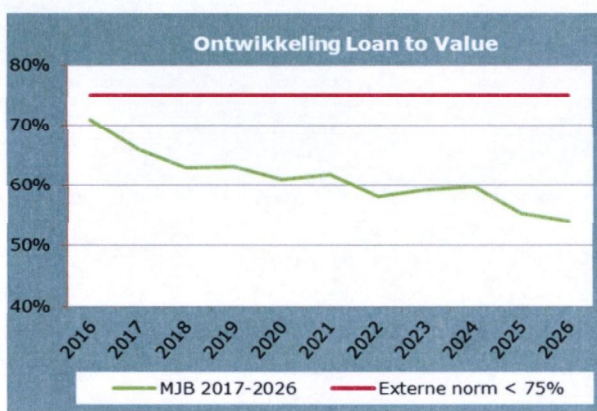
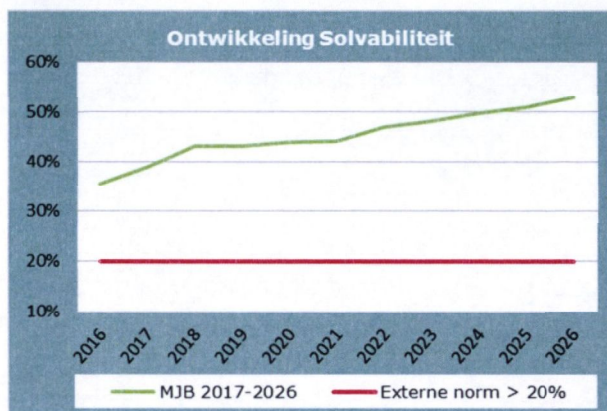
8. Financiële situatie Mooiland

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

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



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



Tot slot

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

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

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

In geval van complexgewijze verkoop van haar bezit handelt Mooiland in het belang van de volkshuisvesting. Mooiland tekent hierbij aan dat zij bij overdracht van de vastgoedportefeuille deze prestatieafspraken niet juridisch overdraagt aan de kopende partij. Deze afspraken zijn namelijk gerelateerd aan de corporatie en niet aan het vastgoed. De onderhavige prestatieafspraken komen bij verkoop te vervallen. Mooiland neemt bij eventuele verkoop wel de volkshuisvestelijke keuzes en opvattingen van een partij in ogenschouw. Zo staat duurzaamheid bij Mooiland hoog op de agenda. Dit betekent dat wij dit onderwerp inhoudelijk mee laten wegen bij de verkoopsgesprekken.