

www.mooiland.nl

Postbus 739
6710 BS Ede

www.mooiland.nl

Handelsregister
KvK 31036365

BTW nummer
NL0034.24.650B01

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD Emmeloord



Onderwerp : Activiteitenoverzicht 2019
Contactpersoon : Inèz Kessels of Esther van Kempen
Telefoonnummer : 088 450 15 22 / 088 450 15 11

Ede, 28 juni 2018

Geacht College,

Hierbij bied ik u ons activiteitenoverzicht 2019 aan. Dit is het vanuit de Woningwet vereiste overzicht van onze voorgenomen plannen en investeringen voor het komende jaar. U kunt dit beschouwen als het door ons uit te brengen bod op het volkshuisvestingsbeleid in uw gemeente.

Plannen voor 2019 en verder

We willen ons de komende jaren nadrukkelijker concentreren op onze woningmarktregio: in Noordoost-Brabant en Gennep. Daarnaast houden we (ook) ons woningbezit in de gemeente Breda, Apeldoorn en stadsregio Arnhem-Nijmegen aan. Tot en met 2023 trekken we ons geleidelijk terug uit grote delen van Nederland. Ook in uw gemeente starten we binnen enkele jaren met de verkoop van ons woningbezit. We dragen ons 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. We informeren uw gemeente zodra er overeenstemming is bereikt met een kopende partij.

Prestatieafspraken

Het is voor ons niet realistisch om met alle ruim 100 gemeenten in ons overige werkgebied specifieke prestatieafspraken te maken. Ons marktaandeel in uw gemeente is zeer beperkt. Vandaar dat we dit activiteitenoverzicht ook direct als onze prestaties beschouwen.

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

Tot slot

Graag horen we of uw gemeente akkoord gaat met ons voorstel om dit activiteitenoverzicht te beschouwen als onze prestatieafspraken voor het eerstvolgende jaar. Mocht u met ons in overleg willen, of vragen hebben over ons activiteitenoverzicht, dan kunt u contact opnemen met een van onze gebiedsregisseurs (Inèz Kessels of Esther van Kempen).

Met vriendelijke groet,
Mooiland

Anne Wilbers
Bestuurder

Bijlage: activiteitenoverzicht

*akkoord conform het
besluit van B&W d.d. 4-12-2018*

[Handwritten signature]
wethouder M.B.W. Uitsdelwilligen

Mooiland

Activiteitenoverzicht Mooiland 2019 'Overig werkgebied'

**Definitieve versie
28 juni 2018**

Mooiland 

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	5
3. Nieuwbouw en aankoop	7
4. Verkoop en liberalisatie.....	8
5. Kwaliteit en duurzaamheid	9
6. Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	10
7. Leefbaarheid en participatie.....	11
8. Financiële situatie Mooiland	12

Leeswijzer

In dit document vindt u het overzicht van de voorgenomen activiteiten van Mooiland in uw gemeente voor 2019. 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 rijks prioriteiten van de volkshuisvesting.

1. Inleiding

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 en met 2023 geleidelijk terug uit grote delen van Nederland. We trekken ons terug door onze woningen in goede staat te verkopen of over te dragen (bij voorkeur aan andere woningcorporaties). Daar waar we de komende jaren nog actief zijn, beheren en verhuren we het bezit zoals dat van een corporatie mag worden verwacht. Dit geldt ook voor uw gemeente.

“Ik ben trots op de voortgang die we als organisatie in het afgelopen jaar al hebben geboekt om de doelen uit de nieuwe ondernemingsstrategie te realiseren. Dit geeft mij veel vertrouwen voor 2018 en de jaren daarna”, Anne Wilbers, Bestuurder.

Waar 2016 het jaar was van koers kiezen, was 2017 het jaar van aan de slag gaan met de ambitieuze en uitdagende opgaven uit de nieuwe ondernemingsstrategie van Mooiland. De belangrijkste opgave voor de komende jaren is om thuis te geven als volwaardige woningcorporatie. We willen een corporatie zijn die een betaalbaar, kwalitatief goed en duurzaam thuis geeft aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien. En een corporatie die herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar is voor huurders en partners. Die weet wat er speelt en oog heeft voor prettig wonen in de wijk.

Mooiland in 2017

Om onze ambities uit de nieuwe strategie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren, hebben we focus aangebracht in ons werk en prioriteiten gesteld. Hieronder lichten we graag kort toe wat Mooiland op deze vlakken heeft gerealiseerd in 2017.

Verbeteren dienstverlening

We willen onze huurders elke dag efficiënt, effectief en in één keer goed van dienst zijn. Een belangrijke belofte uit onze strategie is dan ook om de dienstverlening verder te verbeteren. In 2017 hebben we veel tijd en energie besteed aan het naar een hoger plan tillen van de dienstverlening en klanttevredenheid. De resultaten van de extra inzet op een betere dienstverlening zijn tot nu toe sprekend. In de meest recente Aedes-benchmark is het huurdersoordeel over de dienstverlening van Mooiland op alle onderdelen gestegen.

Start complexgewijze verkopen

Als onderdeel van de nieuwe strategie willen we ons bezit buiten Noordoost-Brabant geleidelijk overdragen aan andere partijen, bij voorkeur corporaties. We zien dat andere corporaties daar met hun netwerk meer kunnen betekenen voor huurders in de wijk. Het jaar 2017 was het eerste jaar van het in uitvoering brengen van deze nieuwe complexgewijze afstoot- en verkoopstrategie.

We hebben in 2017 veel voorbereidingen getroffen met het oog op een soepel en zuiver verloop van de omvangrijke verkoopopgave in de komende jaren. De eerste resultaten zijn zichtbaar. Zo zijn we tot overeenstemming gekomen met WoonFriesland over de overname van ons totale bezit in Friesland (293 woningen). En hebben we akkoord bereikt met Drentse collega-corporaties om de 40 woningen in de gemeente Coevorden, 34 woningen in de gemeente Tynaarlo en 32 woningen in de gemeente Aa Hunze van Mooiland aan te kopen. Ook voor de 14 woningen in de gemeente Grootegast is een koper gevonden. In 2018 gaan we verder met de volgende fasen in de verkoopstrategie. Daarbij streven we naar behoud van de woningen voor de volkshuisvesting. We informeren de desbetreffende gemeente zodra er overeenstemming is bereikt met een kopende partij.

Complexgewijze aankopen

In de gemeente 's-Hertogenbosch kochten we begin dit jaar het complex Hooghe Clock (186 huurappartementen en 100 intramurale zorgwoningen) aan van corporatie De Kleine Meijerij. En vonden we in Vivent een goede samenwerkingspartner om daar de juiste zorg te leveren. Dit leidde vervolgens eveneens tot de aankoop van twee oude kantoorpanden van Vivent aan de Rijnstraat in 's-Hertogenbosch. Deze transformereren we naar huurappartementen.

Verduurzamingsopgave Mooiland

We investeren de komende jaren flink in duurzaamheid. In 2026 willen we al onze huurwoningen minimaal op energielabel B hebben. Bij verkoop van ons bezit maken we afspraken met de kopende woningcorporatie over de investeringen in duurzaamheid.

Tot slot

Het is voor ons niet realistisch om met alle ruim 100 gemeente in ons overige werkgebied specifieke prestatieafspraken te maken. Ons marktaandeel in uw gemeente is zeer beperkt. Vandaar dat we in dit activiteitenoverzicht ook direct als onze prestaties beschouwen. Wanneer we onze woningen in uw gemeente verkopen, gaan de prestatieafspraken die we met uw gemeente maken niet (juridisch) over aan de kopende partij. Inhoudelijke volkshuisvestelijke keuzes en opvattingen van een kopende partij nemen wij mee in onze afweging.

Graag horen we of uw gemeente akkoord gaat met de prestaties die wij benoemen in dit activiteitenoverzicht. Mocht u met ons in overleg willen of vragen hebben over ons activiteitenoverzicht, dan kunt u contact opnemen met onze gebiedsregisseurs (Inèz Kessels of Esther van Kempen).

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

We richten ons wat betreft het aspect betaalbaarheid op woonlasten die binnen de verantwoordelijkheid en invloedssfeer van Mooiland liggen. Bijvoorbeeld via het huurbeleid, de jaarlijkse huuraanpassing, de energielasten (verduurzaming) en de servicekosten. Over de gemeentelijke woonlasten hebben we in principe geen zeggenschap. Maar er is sprake van een gezamenlijk belang om ook deze lasten voor de sociale doelgroep beperkt te houden.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

We hebben er in ons nieuwe huurbeleid uit 2017 voor gekozen om niet meer dan de streefhuur te vragen voor woningen die (op)nieuw in de verhuur komen. Hiermee zorgen we dat er voor de huishoudens met de kleinste portemonnee voldoende betaalbare huurwoningen zijn. De streefhuur is de huurprijs die wij vinden passen bij een woning op basis van kwaliteit en betaalbaarheid.

Verschillen in kleine stappen verkleinen

De huurprijs per woning is sterk afhankelijk van het moment dat een huurcontract is afgesloten. Een huurder die al jaren in dezelfde woning woont, betaalt vaak een lagere huur dan de buurman die er net is komen wonen. Toch kan het ook andersom zijn. Die verschillen zijn soms moeilijk uit te leggen en buren praten daar met elkaar over. We willen de verschillen tussen huurprijzen van soortgelijke woningen in een straat of complex graag verkleinen. Dat doen we in kleine stappen. De huuraanpassing in 2018 is zo'n stap.

Huurverhoging én huurverlaging per 1 juli 2018

We zijn er voor de lage(re) en middeninkomens (inkomens tot en met € 41.056). Vanaf 2017 geldt de huursombenadering (onderdeel van de Wet Doorstroming Huurmarkt) voor woningcorporaties. Het doel van deze huursombenadering is een eerlijkere prijs-kwaliteitverhouding.

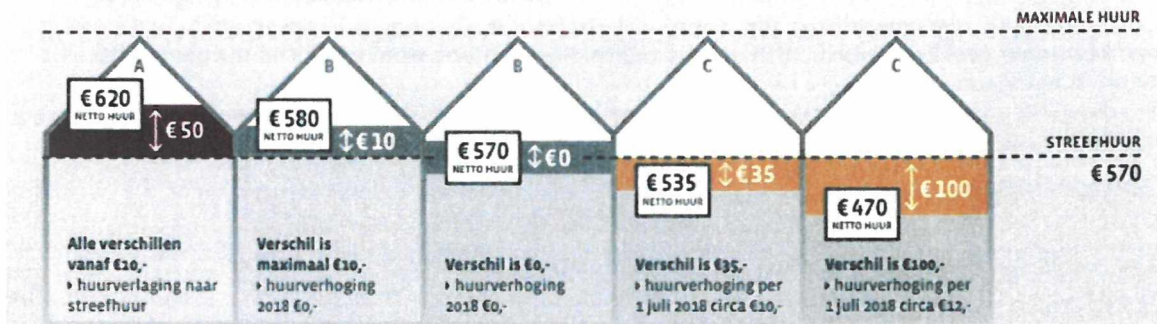
Met de huuraanpassing per 1 juli 2018 brengen we ál onze woningen dichterbij de streefhuur. Zo verkleinen we de verschillen tussen huurprijzen van soortgelijke woningen. We verlagen de huur van circa 4.200 woningen. In het overige werkgebied is bij circa 2.200 huishoudens (18% van het totaal) sprake van huurverlaging. In andere gevallen blijft de huur gelijk of stijgt deze, maar nooit de maximaal (door de overheid) toegestane huurverhoging van 3,9%. Zo dragen we bij aan betaalbaar wonen en lagere woonlasten voor onze belangrijkste doelgroep.

Huuraanpassing per 1 juli 2018

Met de streefhuur in de hand kijken we naar wat huurders met een inkomen tot en met €41.056 nu betalen:

- A. Netto huur hoger dan de streefhuur: huurverlaging
Per 1 juli wordt de huur in één keer verlaagd naar de streefhuur. De huurverlaging geldt voor circa 4.200 huurders.
- B. Netto huur = streefhuur of het verschil is <€10: huurprijs blijft gelijk
Huurders waarvan hun woning in 2018 wordt gerenoveerd, krijgen ook geen verhoging per 1 juli. Voor circa 2.800 huurders blijven de huren gelijk.
- C. Netto huur lager dan de streefhuur: huurverhoging
De huurprijs wordt per 1 juli verhoogd tussen de 1,4% en 3%. Hoe groter het verschil tussen de huidige netto huur en de streefhuur, hoe hoger de huurverhoging per 1 juli 2018. De huurverhoging is maximaal 3% en dus niet de maximaal toegestane huurverhoging van 3,9% vanwege de betaalbaarheid. De grootste groep, circa 4.750 huurders, krijgt 2% huurverhoging.

In onderstaande figuur ziet u hoe situatie A, B en C eruit kunnen zien:



Hogere inkomens en uitzonderingen

Mensen met een inkomen vanaf €41.056 krijgen in 2018 een inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor hen geldt de maximaal toegestane huurverhoging van 5,4%. Wettelijke uitzonderingen hierop zijn AOW-gerechtigden en huishoudens met vier of meer personen. Zij krijgen de huuraanpassing die geldt voor inkomens tot en met €41.056.

Maatwerk

Naast ons nieuwe streefhuurbeleid zetten we ook klantgericht maatwerk in. Dit maatwerk is bedoeld om meer "thuis te geven" op specifieke (woning)behoefes van huurders en/of woningzoekenden.

We ontwikkelen praktische kaders en instrumenten om maatwerk te kunnen leveren. Bijvoorbeeld in het kader van betaalbaarheid: huurverlaging, beperken betalingsrisico en geen huurverhoging bij woningverbetering naar basiskwaliteit (energielabel A/B).

Huurachterstanden

Een actief beleid in het voorkomen van huurachterstanden heeft een grotere maatschappelijke waarde, dan enkel een financiële component. Bewustwording, informatievoorziening, doorverwijzing en begeleiding kunnen voorkomen dat de problematiek vergroot of zelfs leidt tot een beëindiging van de huurovereenkomst. Het reduceren van huurachterstanden blijft voor ons een continu punt van aandacht.

We doen dit door in een vroeg stadium telefonisch contact te zoeken met de huurder zodra blijkt dat hij/zij de huur niet op tijd betaalt. Daarnaast bezoeken we huurders met een huurachterstand langer dan twee maanden, persoonlijk. En als de situatie daar om vraagt, leveren we maatwerk. Ook geven we de nieuwe huurprijzen van woningen waar sprake is van een huurverlaging, door aan de Belastingdienst. Zo voorkomen we samen met de Belastingdienst dat huurders een belastingschuld opbouwen door teveel ontvangen huurtoeslag. Ons actieve beleid zorgt ervoor dat we landelijk gezien een laag percentage aan huurachterstand hebben. Daar mogen we trots op zijn.

3. Nieuwbouw en aankoop

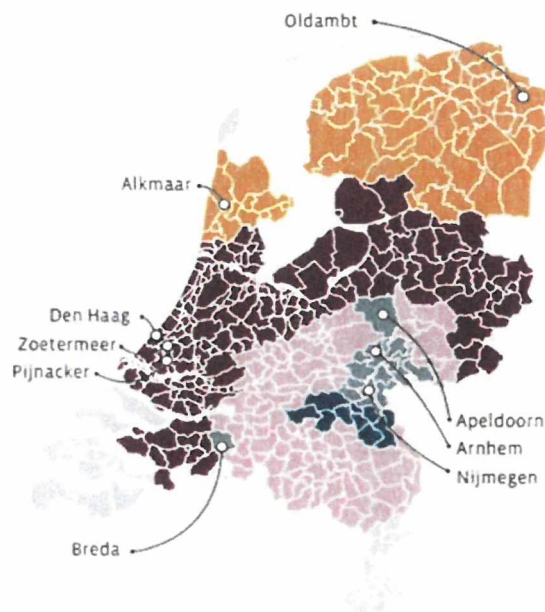
In 2016 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst besloten dat de woningmarktregio waar Mooiland feitelijk werkzaam mag zijn Noordoost-Brabant is. Dat houdt in dat uw gemeente niet tot onze kernregio gerekend wordt. Hierdoor is uitbreiding van ons woningbezit in uw gemeente niet (meer) toegestaan.

4. Verkoop en liberalisatie

Mooiland wil een volwaardig volkshuisvester zijn naar de geest van de Woningwet en passend bij de maatschappelijke opvatting over woningcorporaties. Met ruim 25.000 huurwoningen (in 2018) verspreid over meer dan 100 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 zeer beperkt. Ook in uw gemeente (waar we een beperkt marktaandeel hebben) kunnen we onvoldoende meerwaarde bieden op het gebied van sociale vraagstukken en de vitaliteit van wijken.

Om de rol van volwaardig volkshuisvester wel waar te kunnen maken, concentreren we ons nadrukkelijker op de regio waar wij het grootste marktaandeel hebben (Noordoost Brabant en Gennep). In deze 'kernregio' pakken we onze volwaardige volkshuisvestelijke rol op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid.

Tot en met 2023 trekken we ons geleidelijk terug uit grote delen van Nederland. Dit doen we sneller dan aanvankelijk gepland. Alleen in de gemeente Breda, Apeldoorn en stadsregio Arnhem-Nijmegen willen we ons woningbezit aanhouden. Hieronder kunt u zien volgens welke (nieuwe) fasering wij ons woningbezit te koop aanbieden.



Gebied	Aantal woningen	Aantal gemeenten
Kerngebied NO Brabant + Gennep	Circa 17.000 woningen*	10 gemeenten
Werkgebied	Circa 2.700 woningen	13 gemeenten**
Verkoopportefeuille fase 3	Circa 1.800 woningen	26 gemeenten
Verkoopportefeuille fase 2	Circa 3.700 woningen	43 gemeenten
Verkoopportefeuille fase 1	Circa 2.800 woningen	38 gemeenten

○ Plaatsen waar ons marktaandeel het grootst is.



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.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

In het licht van het Klimaatakkoord van Parijs 2015 en onze ambitie om de (door ons beïnvloedbare) woonlasten betaalbaar te houden, investeren we fors in de verduurzaming van onze woningen. We accepteren dat de maatregelen die we hiervoor nemen, niet altijd terug te verdienen zijn met huurverhogingen. Dit doen we in het belang van het betaalbaar houden van onze woningen.

In 2026 willen we al onze huurwoningen op minimaal energielabel B hebben. Ons streven is om op pragmatische en toekomstgerichte wijze een forse reductie van de energielasten en CO₂-uitstoot van onze woningen te realiseren. Het verduurzamen van de woningvoorraad is ook één van de rijks prioriteiten voor de volkshuisvesting.

Bij de planning van de onderhouds- en investeringsactiviteiten wordt rekening gehouden met spreiding van onze woningen over de gemeenten in het totale werkgebied van Mooiland. Er wordt per woningcomplex gekeken naar een optimale aanpak van de onderhouds- en investeringsvraag. We zijn echter wel gebonden aan grenzen qua uitvoeringscapaciteit van onze organisatie. Zodoende brengen wij in de planning van projecten een prioritering gebaseerd op urgentie aan. Wanneer we ons woningbezit in uw gemeente (gaan) verkopen, maken we afspraken met de kopende partij over investeringen in duurzaamheid.

6. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Algemeen

Omdat in het overig werkgebied meerdere corporaties werkzaam zijn en Mooiland slechts een beperkt aantal woningen bezit, relateren wij onze inzet bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen 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.

Huisvesting vergunninghouders

Een dalende asielinstroom leidt tot een lagere taakstelling. Deze wordt ingevuld in de bestaande voorraad. We constateren dat er een verdere noodzaak is om het proces van huisvesting te verbreden naar inburgering, integratie, participatie en gezondheid. Voor deze thema's, die bijdragen aan een duurzame oplossing, ligt in onze opvatting een regierol bij de gemeenten.

7. Leefbaarheid en participatie

Prettig samenleven is één basisvoorwaarde om goed te wonen. Wij geven thuis door mensen die dat nodig hebben een steuntje in de rug te geven. Daarbij willen we iets geven, maar verwachten ook dat bewoners – binnen hun eigen mogelijkheden – zelf iets doen of een (maatschappelijke) tegenprestatie leveren.

Onze regiobeheerders en huismeesters kennen de wijken en bewoners. En krijgen – steeds beter – in de vingers hoe ze bij bewoners het verantwoordelijkheidsgevoel stimuleren. En creëren ruimte voor bewoners om initiatieven te nemen die bijdragen aan dit gezamenlijke belang.

Leefbaarheid

We maken geen lange termijn plannen, maar zetten onze instrumenten probleem- en vraag gestuurd in. 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).

We zetten in op meer eigen regie. Door bewoners meer aan het stuur te zetten willen we hun eigenwaarde, eigenaarschap, zeggenschap en invloed vergroten. Daarbij geloven wij in burgerkracht.

Huurdersparticipatie

Mooiland vindt huurdersparticipatie belangrijk. In 2017 investeerde we in het versterken van de huurdersvertegenwoordiging. Helaas is het werven van actieve leden in huurderskoepels een complexe opgave (omdat het een vrijwilligersfunctie betreft die een forse tijdsinvestering vraagt). We volgen twee sporen; formele en informele participatie. Via informele participatie kunnen we mogelijk nieuwe huurdersvertegenwoordigingen oprichten, of kunnen huurders – die dat ambiëren – doorgroeien naar de Koepels.

Formele participatie

De formele participatie gebeurt in de vorm van medezeggenschap van huurders die zich georganiseerd hebben in huurdersorganisaties. Formele overlegorganen daarvoor zijn:

- Centrale huurdersorganisaties: De Koepels. Koepel Grave richt zich op Noordoost Brabant, Land van Cuijk en Gennep. Koepel Mooiland Allen Samen (KMAS) richt zich op de overige gebieden waar Mooiland werkzaam is. De Koepels werken waar mogelijk samen en staan voor de belangen van al onze huurders. Zij adviseren bijvoorbeeld over het huurbeleid, het uitvoeringsprogramma onderhoud, huurvoorwaarden en de begroting.
- Lokale huurdersorganisaties: Met lokale bewonersorganisaties praten we over onze activiteiten in die gemeente. Bijvoorbeeld over projectmatig onderhoud of over mogelijkheden op gebied van leefbaarheid. Ook zijn zij gesprekspartner bij het maken van de prestatieafspraken.
- Bewonerscommissies in de complexen: Daarin zitten bewoners van een appartementencomplex. Deze commissies bestaan voor- en door de bewoners zelf en organiseren - op eigen initiatief- allerlei activiteiten.

8. Financiële situatie Mooiland

Als laatste geven we de financiële situatie van Mooiland weer. Dit is een verplicht onderdeel vanuit de woningwet. U kunt onze toelichting ook terug lezen in ons jaarverslag.

Mooiland beschikt over een financieel gezonde positie en heeft voor nu en de voorzienbare toekomst voldoende investeringscapaciteit om de benodigde bijdragen aan de lokale volkshuisvestelijke opgave te leveren. We blijven wel bij iedere investering een goede afweging maken of deze doelmatig is en past binnen het werkkterrein waar wij als woningcorporatie aan zijn gebonden. Zo zorgen we ervoor dat we niet alleen nu goede en betaalbare huisvesting kunnen bieden aan onze doelgroep, maar ook in de (verre) toekomst.

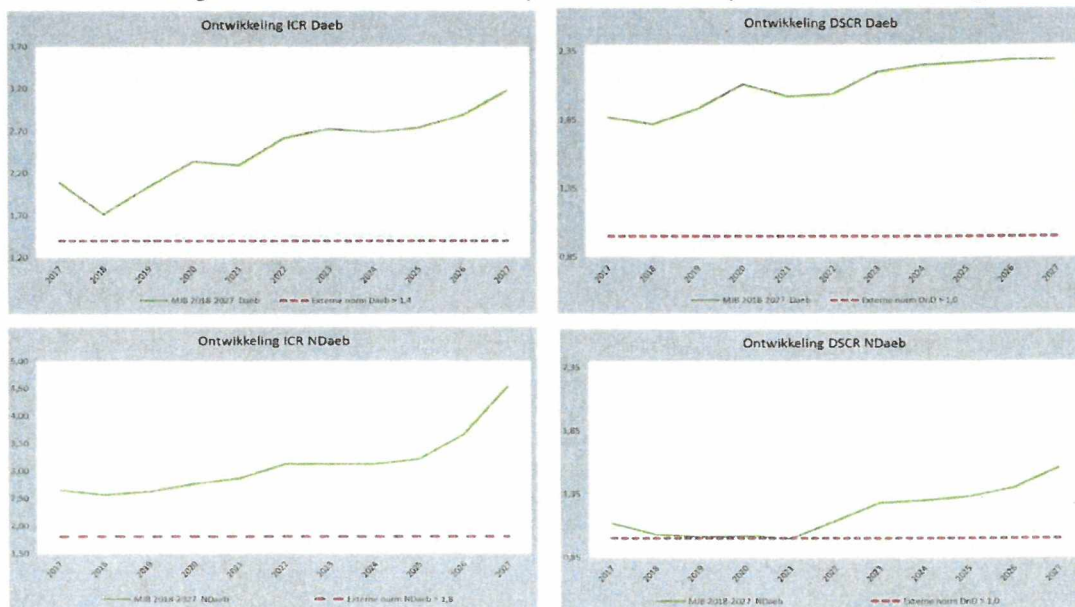
Verantwoord financieel beheer en beleid is met het oog op de financiële continuïteit van Mooiland van groot belang. Naast onze interne controle- en risicoprocedures op het gebied van financiën, vormen ook externe onafhankelijke toezichthouders een oordeel over het gevoerde (financiële) beleid en de prognoses die Mooiland maakt. Naast de accountant oefent enerzijds de toezichthouder van de corporatiesector – de Autoriteit woningcorporaties - dit toezicht uit. Anderzijds geeft ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als financier van geborgde leningen een oordeel over de continuïteit van Mooiland.

De toezichthouders werken met een toetsingskader ter beoordeling van de financiële continuïteit van iedere woningcorporatie. Een financieel gezonde huishouding wordt beoordeeld aan de hand van diverse financiële ratio's waarvan liquiditeit, rentedekkingsgraad, solvabiliteit en loan to value de belangrijkste zijn. De verwachte ontwikkeling van deze ratio's wordt hieronder toegelicht. We voldoen op al deze vlakken aan de normen van onze externe toezichthouders en ook aan onze strengere interne normen. Het monitoren van de ontwikkeling van onze financiële positie is een continu proces.

Financieel risico: Kasstroomontwikkeling

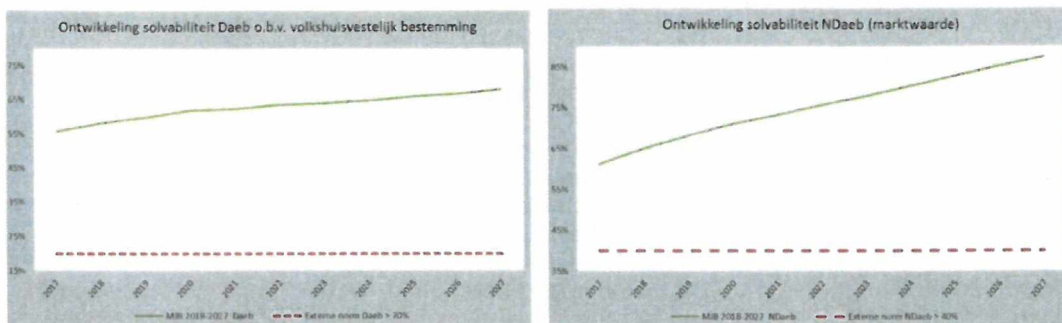
Een kasstromenoverzicht maakt inzichtelijk of Mooiland de komende jaren voldoende inkomsten heeft om aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Twee kasstroomkengetallen zijn in het financiële toezicht vooral van belang. Het gaat dan om de 'interest coverage ratio' (ICR) en de 'debt service coverage ratio' (DSCR). Vanaf dit jaar worden de ratio's afzonderlijk voor de DAEB- en niet-DAEB-tak van Mooiland weergegeven.

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 grafieken laten de ontwikkeling van zowel ICR als DSCR zien voor de periode van eind 2017 tot en met eind 2027. Zowel voor de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak geldt dat er wordt voldaan aan de gestelde normen en dat er sprake is van een positieve ontwikkeling.

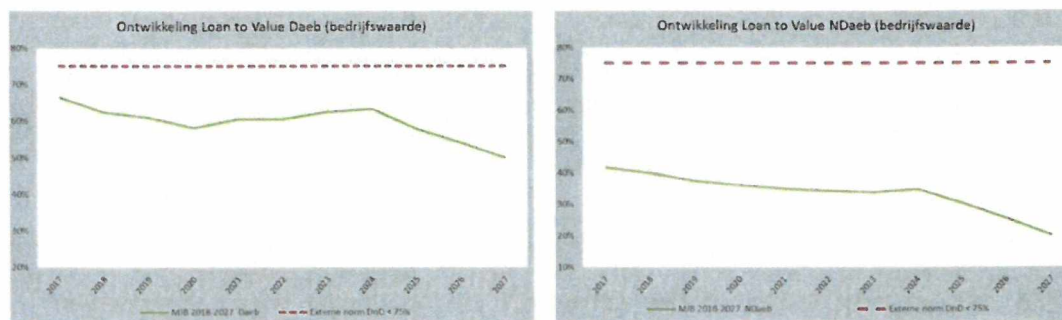


Financieel risico: Vermogen

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 van Mooiland weer. Deze verhouding moet voor de DAEB-tak minimaal 20% zijn (op basis van marktwaarde in verhuurde staat met volkshuisvestelijke bestemming) en voor de niet-DAEB-tak minimaal 40% (op basis van de marktwaarde in verhuurde staat). Mooiland zit daar ruim boven.

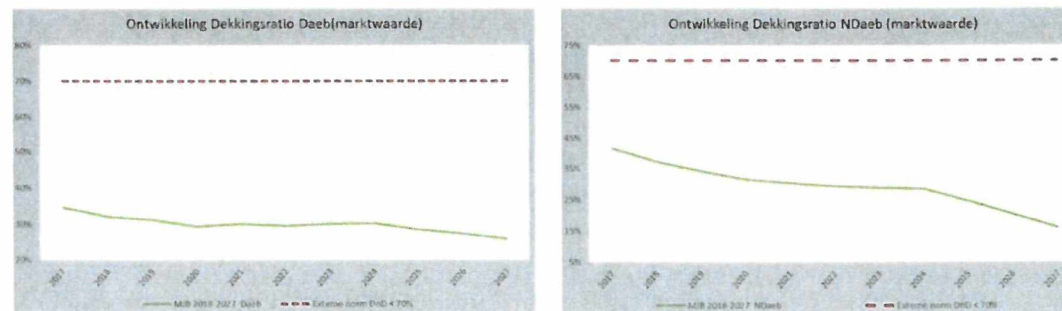


De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen het totaal aan schulden aan kredietinstellingen en de bedrijfswaarde van de activa in exploitatie van Mooiland. Deze verhouding mag niet boven de 75% uit stijgen. Mooiland voldoet op dit vlak ruimschoots aan de gestelde (minimum)eisen van de toezichthouders voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak.



Financieel risico: Onderpand

Een gezonde verhouding tussen de waarde van het vastgoed en de leningen is een belangrijk onderdeel van de beoordeling. Het WSW kijkt naast de Loan to Value ook naar de verhouding tussen de waarde van het onderpand dat bij het WSW is ingezet en het restant aan schulden van door het WSW geborgde leningen. Deze verhouding, de zogenaamde dekkingsratio, mag niet hoger zijn dan 70%. In onderstaande grafiek is duidelijk zichtbaar dat Mooiland ruimschoots voldoet aan deze norm voor zowel DAEB- als niet-DAEB-tak.



Bijlage bij activiteitenoverzicht 2019 gemeente Noordoostpolder

Kerngegevens woningbezit Mooiland

1. Overzicht woningbezit

In uw gemeente heeft Mooiland 101 huurwoningen. Dit is ongeveer 2% van het totaal aan corporatiewoningen in uw gemeente.

Gemeentenaam	Complexnr.	Plaatsnaam	Adressen
Noordoostpolder	109	EMMELOORD	Reijdersant 21 t/m 43 OE Oude Vlie 15 t/m 27 OE Munnikplaat 2 t/m 64 EV
Noordoostpolder	524	EMMELOORD	Herculesstraat 53 t/m 63 OE Meteorenstraat 69 t/m 79 OE
Noordoostpolder	525	EMMELOORD	Herculesstraat 30 t/m 44 EV Meteorenstraat 37 t/m 67 OE Orionstraat 2 t/m 28 EV

EV = Alleen even huisnummers

OE = Alleen oneven huisnummers

Complexnr.	Woningtype	Toewijzingsmethode	Bouwjaar
109	Laagbouw bungalowtype	Eigen wachtlijst	1971
524	Laagbouw bungalowtype	Eigen wachtlijst	1973
525	2 lagenbouw galerij	Eigen wachtlijst	1973

2. Overzicht prijscategorieën

Kerngegevens woningbezit Mooiland								
Gemeente	Huurwoning goedkoop	Huurwoning betaalbaar	Huurwoning duur tot huurtoeslag	Huurwoning duur boven huurtoeslag	Overige woongelegenheden	Totaal huurwoningen	Niet woongelegenheden overig	Totaal
Noordoostpolder	38	63				101		101

3. Overzicht energie labels / energie index

Energieindex	A+	A	B	C	D	E	F	G	Onbekend	Totaal
Energieindex	0,61 - 0,80	0,81 - 1,20	1,21 - 1,40	1,40 - 1,80	1,81 - 2,10	2,11 - 2,40	2,41 - 2,70	2,70 >	Onbekend	Totaal
Aantal		46 index		25 label 1 index		13 label 2 index	12 label 2 index			101