# Prestatieafspraken 2019

## Gemeente Cuijk

gemeente Cuijk

Mooiland

## Inhoudsopgave


Inleiding: over deze prestatieafspraken 4
Prioriteiten en Jaarafspraken voor 2019 5
1 Samenwerking 8
1.1 Overlegstructuur en samenwerking 8
1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid 9
1.3 Looptijd van de afspraken 9
1.4 Bijzondere omstandigheden 9
2 Voldoende sociale huurwoningen 10
2.1 Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector 10
2.2 Nieuwbouw en herstructurering 10
2.3 Onttrekken van woningen aan de voorraad (verkoop, sloop en liberalisatie) 11
2.4 Woonruimteverdeling 11
3 Betaalbaarheid 12
3.1 Huurbeleid 12
3.2 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen, Laatste Kansbeleid 13
4 Duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad 15
4.1 Route naar een energieneutrale en duurzame woningvoorraad 15
5 Wonen met zorg en welzijn 18
5.1 Samenwerking rond wonen, zorg en welzijn 18
5.2 Levensloopbestendig wonen 18
5.3 Huisvesten specifieke doelgroepen 19
5.4 Huisvesting van vergunninghouders 20
5.5 Huisvesting arbeidsmigranten 21
5.6 Huisvesting Woonwagens 21
6 Leefbaarheid 22
6.1 Leefbaarheid 22
6.2 Huurdersparticipatie 23
6.3 Fysiek beheer in de wijken 23
6.4 Wijkplannen 23
7 BIJLAGE 1 Begrippen en definities 26

## Inleiding: over deze prestatieafspraken

### Opzet van de afspraken

Dit is de derde keer dat Mooiland, de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert en de Stichting Huurdersbelangen Cuijk en Stichting Locale Bewonersraad Grave prestatieafspraken maken. Tot nu toe waren dit afspraken per gemeente, die onderling afgestemd waren. Dit jaar kiezen we ervoor om ook gezamenlijke afspraken te maken. Daarbij streven we ernaar om lokale afspraken te houden waar nodig, en gezamenlijke afspraken te maken waar dat kan. We maken onderscheid tussen meer algemene afspraken, waarbij we de intentie hebben dat deze voor meerdere jaren blijven gelden. Dit zijn de kaderafspraken die in het tweede deel van deze prestatieafspraken zijn opgenomen. Deze afspraken zijn gelijk voor de drie gemeenten, enkele lokale uitsplitsingen daargelaten.

Daarnaast stellen we prioriteiten en maken jaarafspraken voor 2019, deze zijn in het eerste deel van deze prestatieafspraken opgenomen. Deze prioriteiten zijn als paragraaf per gemeente opgesteld. Hier is dus alle ruimte voor het meer lokale geluid. Maar ook hier zijn een aantal afspraken die gemeente overstijgend zijn. Gezamenlijke afspraken hebben bijvoorbeeld betrekking op zaken die Mooiland in de drie gemeenten op eenzelfde manier realiseert.
Overigens blijft informatie altijd lokaal inzichtelijk zodat er ook lokaal gestuurd kan worden. Daar verandert het op sommige punten maken van gezamenlijke afspraken niets aan.

### Over de partijen

De gezamenlijke prestatieafspraken worden opgesteld tussen de gemeenten Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert, Mooiland, Stichting Huurdersbelangen Cuijk en Stichting Locale Bewonersraad Grave.
De lokale paragrafen worden opgesteld tussen respectievelijk:

- De gemeente Cuijk, Mooiland en Stichting Huurdersbelangen Cuijk
- De gemeente Grave, Mooiland en Stichting Locale Bewonersraad Grave
- De gemeente Mill en Sint Hubert en Mooiland. Tot het moment van oprichting van een lokale huurdersvertegenwoordiging zal een afvaardiging van de Koepel Mooiland Grave deelnemen aan de overleggen in het kader van deze prestatieafspraken.

Als er in deze afspraken wordt gesproken over ‘partijen’ of ‘we’ wordt bedoeld: de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert, Mooiland, Stichting Locale Bewonersraad Grave en de Stichting Huurdersbelangen Cuijk. Met ‘de gemeenten’ wordt bedoeld de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert. In alle andere gevallen worden de partijen die de afspraken maken bij naam genoemd.

NB: Naast de lokale huurdersorganisaties heeft Mooiland ook twee overkoepelende huurdersorganisaties. Voor het kerngebied Noordoost Brabant en Gennep is dat de Koepel Mooiland Grave. Mooiland legt met de Koepel afspraken vast over zaken als projectmatig en planmatig onderhoud, Zelf Aangebrachte Voorzieningen, huurverhoging, mutatie, sloop, nieuwbouw et cetera. Deze corporatie brede afspraken vallen buiten deze prestatieafspraken.

In 2018 is Mooiland gevisiteerd over de periode 2014-2017. De visitatiecommissie stelde dat partijen in het Land van Cuijk zich transparant en open opstellen, goed samenwerken en daarbij een gezamenlijke agenda volgen. Er is een gezond samenwerkingsklimaat. Met deze prestatieafspraken zetten we deze goede samenwerking voort.

**Prioriteiten en Jaarafspraken voor 2019**

In onderstaand overzicht staan de concrete werkzaamheden en activiteiten waar partijen, deels gezamenlijk, in 2019 aan zullen werken. Activiteiten die jaarlijks terugkeren zijn hierin niet opgenomen, maar worden wel genoemd in de kaderafspraken verderop in dit document. De nummering komt overeen met de hoofdstukken/paragrafen van deze prestatieafspraken, waarin een toelichting wordt gegeven en de kaderafspraken zijn opgenomen.

**Voldoende sociale huurwoningen**

Mooiland, de gemeenten en huurdersorganisaties zijn in 2016 gestart met het maken van prestatieafspraken in deze vorm. Vanaf die datum is Mooiland begonnen met het uitgebreid(er) registreren van gegevens omtrent verhuringen. Zo krijgt Mooiland beter zicht op de actuele situatie rondom reactiegraad, slaagkans en druk op de woningmarkt. En dat is ook per doelgroep inzichtelijk te maken. Deze gegevens zijn opgenomen in de monitor die Mooiland jaarlijks opstelt per gemeente. Dit biedt inzicht in de actuele situatie rondom doelgroepen, knelpunten en ontwikkelingen. In de loop van 2019 kan er voor het eerst een trendbeeld gemaakt worden van onder andere de vraag hoe lang het duurt voor verschillende groepen woningzoekenden een geschikte woning vinden. In de tweede helft van 2019 overleggen partijen over wat, al dan niet tijdelijk, nodig is op het gebied van sociale woningbouw in de verschillende gemeenten en met name ook in de kleinere kernen.

| § | Nr | Werkzaamheden en activiteiten in 2019 | Trekker |
|---|---|---|---|
| 2.1/ 2.2 | A | In 2019 maken partijen per gemeente afspraken over de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad voor 2020 en een doorkijk voor de jaren daarna. Basis hiervoor is het trendbeeld uit de verhuurmonitor van Mooiland en het woonwensen onderzoek regio Brabant-Noordoost.<br><br>In 2019 delen de gemeenten en Mooiland de beschikbare informatie om de actuele vraagdruk in kaart te brengen. De gemeenten zorgen voor aanvullende informatie via de samenwerking met de gemeenten in de regio Brabant Noordoost alsook de uitkomsten van het woonwensenonderzoek die in opdracht van de gemeenten plaatsvindt in 2019.<br><br>Partijen bezien de huurmarkt en koopmarkt in samenhang. De gemeenten brengen de ontwikkelingen en knelpunten in de koopmarkt in kaart. Streven is naast de huurmonitor van Mooiland ook een koopmonitor van de gemeenten te hebben.<br>Partijen zien een verschil in vraagdruk op de korte en lange termijn. Samen maken zij afspraken hoe hier mee om te gaan.<br><br>Mooiland stelt wederom een monitor op met onder meer een trendbeeld van de positie van de verschillende groepen woningzoekenden per gemeente. Op basis van deze informatie worden afspraken gemaakt over de omvang van de voorraad huurwoningen per gemeente.<br>Verwacht wordt dat in 2019 eenduidige informatie voorhanden is waardoor vanaf 2020 op dit punt meerjarige prestatieafspraken gemaakt kunnen worden.<br><br>Nadat bovenstaande analyses zijn gemaakt, voeren partijen in de tweede helft van 2019 de discussie over wat al dan niet tijdelijk nodig is op het gebied van sociale woningbouw in de gemeente Cuijk en met name ook in de kernen van deze gemeente.<br>Daarnaast onderzoeken Mooiland en de gemeente Cuijk in 2019 de wenselijkheid en mogelijkheden van nieuwe woonvormen. | Alle partijen |

<table>
<tr><td>2.2</td><td>B</td><td>Bouwprojecten voor de jaren 2019 en verder:
<table>
<tr><th>Kern</th><th>Locatie/project</th><th>Aantal woningen en woningtype</th><th>Status</th></tr>
<tr><td>Cuijk</td><td>Cuijkse Cantheelen fase 4, Hof 4&5</td><td>17 appartementen</td><td>Start bouw 2019</td></tr>
<tr><td>Cuijk</td><td>Valuwe revitalisering fase 2c</td><td>27 appartementen</td><td>Start bouw 2019</td></tr>
<tr><td>Cuijk</td><td>Valuwe revitalisering fase 4</td><td>41, diverse woningtypen</td><td>Sloop gestart in 2018</td></tr>
<tr><td>Cuijk</td><td>Cuijkse Cantheelen fase 5 hof 7</td><td>10 grondgebonden</td><td>Geplande start bouw eind 2019</td></tr>
<tr><td>Cuijk</td><td>Heeswijkse Kampen, de Nielt</td><td>11 woningen</td><td>Planvorming/ afname van ontwikkelaar</td></tr>
<tr><td>Totaal</td><td></td><td>106 woningen</td><td></td></tr>
</table>
Per locatie worden afzonderlijke afspraken gemaakt over uitvoering en realisatie. Monitoring daarvan vindt gezamenlijk plaats in het projectenoverleg als bedoeld in afspraak 1.1.3. Doordat sommige plannen nog in ontwikkeling zijn, kunnen de aantallen nog enigszins verschillen. De tijdplanning is een indicatie.<br>Mooiland beschikt naast de voorgenomen projecten ook over grondposities in diverse gemeenten. Mooiland zal de mogelijke kansen rond deze posities zoveel mogelijk benutten en treedt hier, waar nodig, over afzonderlijk in overleg met de gemeente om mogelijkheden voor nieuwbouw te bespreken.</td><td>Mooiland</td></tr>
<tr><td>2.3</td><td>F</td><td>Mooiland wil in 2019 tegemoet komen aan de druk op de woningmarkt door, tijdelijk, haar woningbezit niet te verkopen. Uitzondering hierop is het gebied Cuijk-noord (waaronder De Valuwe) in Cuijk: vanwege afspraken rondom revitalisering is verkoop belangrijk voor de differentiatie van de wijk (doorbreken eenzijdige opbouw en meer gemengde samenstelling naar inkomen krijgen). Partijen streven naar een verhouding huur/koop in deze wijk van 50/50 (op dit moment is deze verhouding nog 60/40). In 2019 verkoopt Mooiland daarom maximaal 15 woningen in Cuijk-noord; geprobeerd wordt de verkoop te concentreren in het gebied rond de basisschool De Regenboog. Als voorwaarde stelt Mooiland dat een woning alleen verkocht mag worden als de koper ook daadwerkelijk zelf de woning betrekt, dit om oneigenlijk gebruik van de woning te voorkomen.</td><td>Mooiland</td></tr>
</table>

### Betaalbaarheid

Mooiland blijft inzetten op betaalbaar wonen voor haar huurders en woningzoekenden in de sociale doelgroep. Mooiland voert hiertoe onder andere een gematigd huurbeleid. Daarnaast zetten Mooiland en gemeenten in op de het voorkomen van betaalbaarheidsproblemen (schulden).
Zie verder de kaderafspraken voor een toelichting. Er zijn geen nieuwe acties of accentverschuivingen in 2019.

### Duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad

| § | Nr | Werkzaamheden en activiteiten in 2019 | Trekker |
|---|---|---|---|
| 4.1 | I | De gemeenten en Mooiland bereiden zich samen voor op de komst van aardgasloze wijken. Voor 2021 moet iedere gemeente een warmteplan hebben liggen dat inzicht geeft wanneer welke wijk aan de beurt is in deze warmtetransitie. In 2019 starten partijen met de eerste voorbereidingen en stemmen zij hun activiteiten en voornemens met elkaar af. Streven is de samenwerking op dit gebied te intensiveren. | Gemeenten/ Mooiland |
| 4.1 | J | In het Land van Cuijk wordt gewerkt aan een nieuw regionaal convenant duurzaam bouwen. In dit convenant staan drie ambities centraal: CO2 en energieneutraal bouwen, circulair bouwen en flexibel en levensloopbestendig bouwen. Gemeenten en Mooiland vinden het belangrijk dat hier vaart mee wordt gemaakt. De gemeenten en Mooiland spannen zich daarom in om dit convenant rond te krijgen in 2019. | Gemeenten/ Mooiland |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.1 | K | Bewustwording rondom verduurzamingsmaatregelen en energieverbruik onder bewoners is belangrijk vanuit perspectief van woonlasten en milieuwinst.<br><br>De gemeente Cuijk start een pilot op het gebied van bewustwording onder zowel huurders als kopers, en betrekt Mooiland en Stichting Huurdersbelangen Cuijk daarbij. Daarna wordt bezien of deze aanpak opgetild kan worden naar de andere gemeenten en wellicht het hele Land van Cuijk. | Gemeente Cuijk |
| 4.1 | L | Mooiland streeft ernaar om in 2026 haar hele bezit in de drie gemeenten minimaal op label B te hebben, maar richt zich steeds meer op het bereiken van de doelstellingen uit de 'Aedes-routekaart'. Daarbij is een doelmatige investering in het bereiken van basiskwaliteit** belangrijker dan sturen op energielabels. Daar waar Mooiland aan de slag gaat met verduurzamen, verbetert Mooiland (waar mogelijk) ook de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woning.<br><br>De opgave voor minimaal label B is tot en met 2026 1.571 woningen in Cuijk. De energielabels op 31 december 2017 en het verbeterprogramma voor 2019 en 2020 staan in het activiteitenoverzicht 2019* van Mooiland.<br><br>**Deze cijfers zijn op basis van begroting; aantallen en investeringsbedragen kunnen in de praktijk afwijken bijvoorbeeld door het niet behalen van 70% akkoord van de bewoners.*<br>*** Basiskwaliteit = zonder huurverhoging: isoleren, ventileren, cv-installatie op orde en zonnepanelen aanbrengen.* | Mooiland |

## Wonen met zorg en welzijn

| § | Nr | Werkzaamheden en activiteiten in 2019 | Trekker |
|---|---|---|---|
| 5.1.1 | N | Mooiland en de gemeenten maken werkafspraken over:<br>a) De samenwerking tussen Mooiland en de sociale kernteams en het Centrum voor Jeugd en Gezin.<br>b) Uitwisseling van kennis en expertise met betrekking tot sociale overlast.<br>c) Mooiland biedt de mogelijkheid voor een oppluspakket aan haar huurders. In 2019 maken Mooiland en de gemeenten nadere afspraken over woningaanpassingen en voorzieningen (waarin helder wordt, wie betaalt wat en wie doet wat). | Gemeenten/ Mooiland |
| | O | Mooiland haakt in 2019 op Brabant Noordoost-oost schaal aan bij de samenwerking rondom de uitwerking van de programmalijn Welkom thuis in de wijk. Hierbij zijn zowel gemeenten, woningbouwcorporaties als zorgaanbieders in de regio Brabant Noordoost-oost betrokken. Resultaat is betere uitstroom uit de instelling en landing in de wijk. | Mooiland |
| | P | De gemeenten streven ernaar voor 1 april 2019 in kaart te brengen welke woonbehoeften er spelen bij potentieel uitstromende cliënten vanuit Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang. Deze inventarisatie is input voor de prestatieafspraken van 2020. | Gemeenten |

## Leefbaarheid

| § | Nr | Werkzaamheden en activiteiten in 2019 | Trekker |
|---|---|---|---|
| 6.1 | S | Mooiland stelt een wijkplan op voor Padbroek in de gemeente Cuijk. | Mooiland |

# 1 Samenwerking

**Ambitie en doelen:**
Wij willen samenwerken in een partnerschap. Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat we ons kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat wij:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen rekening houdend met ieders verantwoordelijkheden;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

## 1.1 Overlegstructuur en samenwerking

1.1.1 Minimaal tweemaal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, Mooiland en de in die gemeente actieve huurdersorganisatie over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken (monitoring) en er wordt bijgestuurd indien nodig. In het najaar worden tevens de jaarlijkse prestatieafspraken voor het komende jaar opgesteld. Partijen stellen de prestatieafspraken gezamenlijk op. Het najaarsoverleg vindt dan ook gezamenlijk plaats tussen gemeenten, Mooiland en de huurdersorganisaties.

1.1.2 Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid. Hiertoe vindt minstens vier maal per jaar ambtelijk overleg plaats. Dit overleg vindt gezamenlijk met de gemeenten Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert, Mooiland, de Locale Bewonersraad Grave, de Stichting Huurdersbelangen Cuijk en Koepel Mooiland Grave plaats.

1.1.3 Continu wordt de uitvoering van de afspraken in deze overeenkomst, gemonitord. De leden van het ambtelijk overleg zoals genoemd in afspraak 1.1.2 zijn hier in eerste instantie mee belast. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd, wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.

1.1.4 Jaarlijks in augustus/september organiseert de gemeente een informatieavond voor raadsleden, waarbij Mooiland haar activiteitenprogramma presenteert. Raadsleden kunnen tijdens deze avond aandachtspunten meegeven voor de prestatieafspraken voor het volgende jaar.

1.1.5 De afspraken voor de bestuurlijke en ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

## 1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

1.2.1 Wij betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.

1.2.2 We delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

## 1.3 Looptijd van de afspraken

1.3.1 Deze prestatieafspraken gelden voor de periode 1 januari tot en met 31 december 2019.

1.3.2 Jaarlijks stelt Mooiland conform het vereiste in de Woningwet een activiteitenoverzicht op per gemeente, in afstemming met de voor die gemeente actieve huurdersorganisatie, en stuurt dit activiteitenoverzicht voor 1 juli naar het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente. De periode 1 juli tot 15 december wordt vervolgens benut voor het maken van nieuwe prestatieafspraken voor het volgende jaar. Deze worden vastgesteld in het bestuurlijk najaarsoverleg.

## 1.4 Bijzondere omstandigheden

1.4.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

1.4.2 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen.

1.4.3 Bij een eventueel geschil stellen de partijen alles in het werk om met elkaar tot een oplossing te komen. Hiertoe vindt eerst ambtelijk overleg plaats. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bilateraal bestuurlijk overleg plaats en vervolgens indien nodig een bestuurlijk overleg tussen de gemeente, Mooiland en de betreffende huurdersorganisatie. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming wordt bereikt, vindt mediation plaats, alvorens vervolgstappen te ondernemen.

## 2 Voldoende sociale huurwoningen

**Ambitie:**
De gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert en Mooiland realiseren een aanbod van voldoende huurwoningen in de sociale sector per gemeente, die wat betreft de kwaliteit aansluit op de veranderende woningvraag.

**Doelen:**
a. Minimaal in stand houden van de omvang van de sociale huurvoorraad in de komende jaren in de afzonderlijke kernen.
b. Sturen op beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep; beter zicht krijgen op de slaagkansen van de verschillende doelgroepen.
c. Bevorderen dat mensen zo veel mogelijk in hun eigen kern kunnen blijven wonen.
d. Realiseren van een kwalitatieve opgave om het aanbod en de behoefte op elkaar aan te laten sluiten.

### 2.1 Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector

Inzicht in de beschikbaarheid van woningen voor de sociale doelgroep en subdoelgroepen is van groot belang om de opgave te kunnen bepalen ten aanzien van de gewenste omvang en ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen. Gezamenlijk werken partijen aan een zo actueel mogelijke monitor. Deze monitor vormt de basis waarop de gemeenten en Mooiland met elkaar in gesprek blijven over de kwantitatieve en kwalitatieve opgave en de wijze waarop ingespeeld wordt op de druk op de sociale huurvoorraad op de korte en langere termijn in elk van de gemeenten.

De monitor is nog in opbouw. Net als in de eerdere versie zal de monitor ook in 2019 inzicht geven in ‘Kengetallen verhuurbaarheid’, slaagkansen van de doelgroepen, de wachttijden van actief woningzoekenden, de ontwikkeling van de voorraad etc. Behalve de informatie die door Mooiland wordt verstrekt, leveren de gemeenten vanaf 2019 aanvullende informatie uit de hen ter beschikking staande bronnen via een intergemeentelijke samenwerking in de regio Brabant Noordoost.

De gemeenten zijn verder voornemens om in 2019 een (regionaal) woonwensenonderzoek te laten uitvoeren. Deze informatie wordt beschikbaar gesteld voor de verdere uitbouw van de monitor zodat Mooiland, de huurdersorganisaties en de gemeenten hierover de beschikking hebben om goed op de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector kunnen sturen.

### 2.2 Nieuwbouw en herstructurering

Gegevens over de projecten waar Mooiland aan werkt, zijn opgenomen in de ‘Jaarafspraken 2019’ per gemeente.
Nieuwbouw en plannen voor herstructurering worden getoetst op het principe van nultreden en levensloopbestendigheid.

Waar de gemeenten grond beschikbaar stellen voor het realiseren van een project door Mooiland wordt per project bezien welke mogelijkheden er zijn voor een aangepaste c.q. verlaagde grondprijs (ten opzichte van vrije-sector huurwoningen of koopwoningen).

Mooiland beschikt naast de voorgenomen projecten ook over grondposities in diverse gemeenten. Mooiland zal de mogelijke kansen rond deze posities zoveel mogelijk benutten en treedt hierover, waar nodig, afzonderlijk in overleg met de gemeenten om mogelijkheden voor nieuwbouw te bespreken.

## 2.3 Onttrekken van woningen aan de voorraad (verkoop, sloop en liberalisatie)

Partijen spreken af dat er in 2019 in principe geen huurwoningen verkocht worden. Voorts bestaan er geen plannen tot sloop van woningen (tenzij in de vorm van vervangende nieuwbouw). Ook worden er geen woningen omgezet van het DAEB-segment naar niet-DAEB-segment. Uitzondering hierop is het gebied Cuijk-noord (waaronder De Valuwe), waar Mooiland omwille van de leefbaarheid in 2019 maximaal 15 woningen verkoopt, bij voorkeur in het gebied rond de basisschool De Regenboog. Zie daarvoor de prioriteitenlijst.

Bij uitzonderlijke situaties treden partijen met elkaar in overleg.

## 2.4 Woonruimteverdeling

Mooiland wijst in de gemeenten een vrijgekomen woning passend toe op basis van het inkomen van de huurder, de omvang van het huishouden en de leeftijd. In de gemeenten wordt 80% van de woningen op basis van inschrijftijd toegewezen en 20% via loting. Woningen die op deze manieren niet kunnen worden verhuurd, biedt Mooiland aan via ‘direct te huur’.

Naast de reguliere woonruimteverdeling wijst Mooiland ook via rechtstreekse bemiddeling woningen toe aan mensen in bijzondere situaties, zoals mensen die door een lichamelijke of geestelijke beperking een aangepaste woning nodig hebben, mensen die door herstructurering hun eigen woning moeten verlaten of vergunninghouders.

Afspraken over de huisvesting van specifieke doelgroepen en de toewijzing –en voorrangsregelingen voor ouderen, zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

*Voldoende betaalbare woningen voor jongeren*

Mooiland zorgt ervoor dat er voldoende betaalbare woningen voor jongeren zijn en dat de slaagkans voor deze doelgroep voldoende is. Mooiland heeft in 2018 jongerenlabels bij woningen met een huurprijs onder de € 422,44 ingevoerd. Begin 2019 breidt Mooiland dit aantal verder uit. Partijen monitoren de slaagkans van jongeren, en stellen het aantal woningen met jongerenlabels indien wenselijk bij. In deze afweging betrekken partijen de mogelijke consequenties voor de leefbaarheid van de omgeving.

Gegevens over de verhuurbaarheid zijn opgenomen in de monitor die jaarlijks wordt uitgebracht.

# 3 Betaalbaarheid

**Ambitie:**
We streven naar een goede balans tussen de betaalbaarheid van woningen en een degelijke basiskwaliteit. We willen voorkomen dat huurders die toch nog moeite hebben om de huur te betalen, een betalingsachterstand oplopen.

**Doelen:**
a. Een evenwichtige opbouw van de sociale woningvoorraad naar prijsklassen en een evenwichtig huurprijsbeleid.
b. Betaalbare woningen dienen zoveel mogelijk beschikbaar te blijven voor de primaire en secundaire doelgroep (inkomensafhankelijke huurverhoging is legitiem).
c. Betalingsachterstanden voorkomen en –indien toch aan de orde- vroegtijdig signaleren en niet verder op laten lopen.

## 3.1 Huurbeleid

Mooiland streeft ernaar voor nu en de toekomst tenminste 80% van de woningportefeuille beschikbaar te houden voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden, dus met een huurprijs tot € 651. In mei 2017 heeft Mooiland het huidige streefhuurbeleid ingevoerd.

Mooiland stelt het belang van de betaalbaarheid van de huurverhoging voorop en gaat daarom uit van een beperkte huurverhoging voor lagere inkomens. Mooiland past de huursombenadering toe. Met de huuraanpassing per 1 juli 2018 heeft Mooiland al haar woningen dichterbij de streefhuur gebracht. Mooiland doet dit om de verschillen tussen huurprijzen van soortgelijke woningen te verkleinen. Dit heeft geleid tot een huurverlaging voor 518 huishoudens in de gemeente Cuijk.

Mooiland heeft voor haar totale bezit bij 285 woningen de streefhuren aangepast van niet-DAEB naar DAEB om een onevenwichtige opbouw in huurprijzen te corrigeren en het aantal beschikbare huurwoningen voor de doelgroep te vergroten. Hierdoor worden er de komende tijd bij mutatie, of als een huurder kan aantonen dat zijn inkomen onder € 42.436,00 is gedaald, meer woningen onder de DAEB-grens verhuurd in de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert.
Voor de gemeente Cuijk zijn dit 38 woningen die onder de DAEB-grens (€ 720,42) kunnen worden gebracht.

Mooiland neemt in het voorjaar van 2019 een besluit over de huurverhoging voor 2019, nadat de Koepel Mooiland Grave en KMAS (Koepel Mooiland Allen Samen) advies hebben gegeven.

Hieronder staan de actuele huren en streefhuren:

| **Huurprijs en betaalbaarheid** | **Gemeente Cuijk (In totaal 3.110 eenheden)** | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gemiddelde huurprijs (actuele huur) | € 532,45 | | | |
| Categorieën passendheidstoets (subsidiabele huur): | Actuele huur per 31-12-'17 | Actuele huur per 01-07-'18 | Streefhuur per 1-07-'18 | Streefhuur in NOB + Gennep (Excl. Den Bosch) |
| t/m 417,34 | 10,6% | 10,1% | 6,5% | 8% |
| 417,35 t/m 597,30 | 62,0% | 72,6% | 74,8% | 63% |
| 597,31 t/m 640,14 | 11,8% | 9,1% | 10,4% | 13% |
| 640,15 t/m 710,68 | 9,5% | 5,4% | 7,4% | 15% |
| >710,69 | 6,1% | 2,7% | 1,0% | 1% |

Naast het hanteren van het streefhuurbeleid zet Mooiland voor zittende huurders in incidentele gevallen maatwerk in bij het ontstaan van een huurachterstand. Hierbij wordt samengewerkt met de gemeenten (zie hiervoor ook de volgende paragraaf).

### 3.2 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen, Laatste Kansbeleid

Om armoede te voorkomen en ervoor te zorgen dat mensen met een minimum inkomen kunnen blijven meedoen in de samenleving, heeft elke gemeente algemeen beleid en voorzieningen voor mensen met een minimum inkomen. Het minimabeleid (in algemene zin) bevordert economische en sociale zelfredzaamheid door ondersteuning te bieden bij financiële tegenslagen en bijzondere kosten. Activiteiten in dat kader zijn:

- preventief inzetten op bevorderen van financiële zelfredzaamheid;
- voorlichting geven;
- onderzoek naar de mogelijkheden om het aantal mensen in de bijstand dat onder bewindvoering staat, te verminderen;
- bieden van financiële ondersteuning;
- bieden van schuldhulpverlening.

Mooiland zet zich in om meteen bij het ontstaan van een huurachterstand samen met de bewoner (waarbij de verantwoordelijkheid nadrukkelijk bij de bewoner blijft liggen) te kijken naar mogelijke oplossingen (maatwerk). Door deze inzet is het aantal huurders met een huurachterstand flink afgenomen. De huurachterstanden worden door Mooiland gemonitord.

De vijf gemeenten in het Land van Cuijk en Mooiland hebben in maart 2017 de *Samenwerkingsovereenkomst inzake Schuldhulpverlening tussen Mooiland en de gemeenten in het Land van Cuijk* ondertekend. Het doel van de samenwerking is om ervoor te zorgen dat de huurachterstand niet verder oploopt en de huurder een reële kans krijgt om een oplossing te zoeken voor het probleem van de achterstallige huur.

Mooiland en de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert hebben praktische afspraken gemaakt over de handelwijze bij ontruimingen gericht op respect, zorgvuldigheid en duurzaamheid. Daarnaast zijn er ook afspraken met het basisteam Jeugd en Gezin en de sociale kernteams.

Mooiland zet in op begeleiding van huurders in het kader van het laatste kans beleid, gericht op:

- Mensen die hun woning zijn uitgezet en vervolgens opnieuw een beroep doen op de woningmarkt in de gemeente (nieuwe huurders);
- Problematische huurders, die een ultieme kans geboden wordt om uitzetting te voorkomen (zittende huurders).

De huurders die vanwege structurele overlast en/of forse betalingsachterstanden hun woning dreigen kwijt te raken door een ontruiming, gaan een zogenaamd Laatste Kanscontract aan dat gekoppeld is aan een begeleidingsplan.

3.2.1 Mooiland hanteert maatwerk huurbeleid voor verschillende persoonlijke situaties. Bijvoorbeeld zet Mooiland maatwerk in voor huurders die door een inkomensterugval moeite hebben gekregen om de huur te betalen waardoor een huurachterstand dreigt of ontstaan is.

3.2.2 De *Samenwerkingsovereenkomst inzake Schuldhulpverlening tussen Mooiland en de gemeenten in het Land van Cuijk* zal jaarlijks door de gemeenten en Mooiland worden besproken en geëvalueerd. Indien nodig zal de overeenkomst in onderling overleg worden aangepast.

# 4 Duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad

**Ambitie:**
We streven naar een woningvoorraad die in 2050 energieneutraal is. We realiseren daarom energiezuinige en duurzame woningen, zowel in de bestaande voorraad als bij nieuwbouw. Dit is goed voor het milieu, goed voor de huurder omdat zijn wooncomfort toeneemt en energielasten (en daarmee woonlasten) lager worden, en goed voor Mooiland omdat de waarde van de woning toeneemt. Mooiland houdt bij de verduurzaming van de sociale huurvoorraad rekening met de betaalbaarheid van woningen. Ook vinden we het van belang dat de woningen van Mooiland goed, veilig en functioneel zijn.

*De ambities van de drie gemeenten op duurzaamheid zijn:*

- In 2050 zijn Cuijk (al in 2045), Grave en Mill en Sint Hubert energieneutraal, alle dan nog benodigde energie wordt lokaal en duurzaam opgewekt. De Energievisie geeft aan hoe we dat willen bereiken: zon op dak, zonneakkers, windmolens, maar ook door elk jaar 1.5 % energie samen met onze inwoners en bedrijven te besparen.
- In 2030 zijn Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert klimaatbestendig, samen met het Land van Cuijk.

Het programma 'Klimaatbestendig Land van Cuijk 3.0', opgesteld samen met Waterschap en Provincie, geeft aan hoe dat te bereiken.

- In 2030 zijn Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert circulaire gemeenten, grondstoffen eindigen niet als afval maar worden hergebruikt.

Mooiland levert als belangrijke partner en eigenaar van een groot aandeel woningen in de gemeenten een aanzienlijke bijdrage aan het realiseren van deze ambities.

**Doelen in deze prestatieafspraken:**

- Slimme oplossingen ontwikkelen om te komen tot een energieneutrale* en CO2 neutrale** sociale huurvoorraad, waarbij ook gekeken wordt naar oplossingen die het niveau van individuele woningaanpassing overstijgen, zoals warmtebronnen etc. Mooiland werkt daarvoor met een routekaart.
- Mooiland heeft een actieve rol in het aanpassen en geschikt maken van de bestaande woningvoorraad daar waar mogelijk.
- De energiebesparing bij verduurzaming zo veel mogelijk laten terugvloeien naar de huurder.
- Bij verduurzaming prioriteit geven aan de woningen met slechtere energielabels. Onderzoeken van mogelijkheden (bijna) 'nul op de meter' bij nieuwbouw, hierbij wel de haalbaarheid afwegend tegen doelen voor betaalbaarheid en levensloopbestendigheid.

*Energieneutraal: het saldo van gebouwgebondenverbruik en -opbrengst is nul. EPC=0.
**Klimaat/CO2 neutraal: activiteiten (binnen het gebied) hebben geen positief of negatief effect op het klimaat (geen emissie van CO2 en andere broeikasgassen).

## 4.1 Route naar een energieneutrale en duurzame woningvoorraad

De gemeenten en Mooiland werken samen aan de routekaart naar een energieneutrale woningvoorraad, en doen dat gebiedsgericht. Dat wil zeggen dat per gebied in beeld wordt gebracht welke inzet nodig is om de woningvoorraad van Mooiland in het betreffende gebied in de periode tot 2045-2050 energieneutraal te maken. Daarbij verwacht Mooiland 50% via aanpassing van haar woningbezit te realiseren en 50% te realiseren door gebruik van duurzame externe energiebronnen.

De samenwerking richt zich per gebied op de volgende aspecten:

- Energetische verbetering woningvoorraad Mooiland;
- Energieopwekking (via bijvoorbeeld zonnepanelen);
- Realisatie aardgasloze en duurzame nieuwbouwwoningen;
- Bevordering energiebewustwording bewoners, medewerkers en belanghouders;
- Monitoring van de resultaten van de gebiedsgerichte samenwerking.

Met de gebiedsgerichte samenwerking is in 2018 een start gemaakt.

Bij de planning van de onderhouds- en investeringsactiviteiten prioriteert Mooiland aan de hand van een aantal uitgangspunten, zoals veiligheid, veroudering binnenwerk, energielabel en uitkomsten van conditiemetingen. Bij de planning wordt verder rekening gehouden met spreiding over de diverse gemeenten in het werkgebied van Mooiland en met de grenzen aan de uitvoeringscapaciteit van de organisatie.

In het activiteitenoverzicht 2019 staat het geplande investeringsprogramma op energieverbetering en onderhoud per gemeente. Mooiland verbetert elke huurwoning in de periode tot en met 2026 tot minimaal label B. Mooiland geeft bij de uitvoering op de korte termijn prioriteit aan de 'slechtste' woningen.

Mooiland heeft de volgende gradaties in renovaties en het aanbrengen van zonnepanelen:

- Bij Basis renovaties brengt Mooiland woningen naar de basiskwaliteit (= isoleren, ventileren, cv-installatie op orde en zonnepanelen plaatsen) zonder huurverhoging. Doorgaans komen woningen hiermee uit op een A-label, maar dat is geen doel op zich.
- Bij Plus renovaties (BENG e.d.) brengt Mooiland woningen nog een stapje verder dan de basiskwaliteit. Deze extra stap (nieuwe buitenschil, omvangrijke binnenrenovatie, etc.) leidt wel tot een directe huurverhoging.
- Bij woningen die al nagenoeg voldoen aan de basiskwaliteit qua isolatie (bijv. recente nieuwbouw en renovaties van de afgelopen jaren) brengt Mooiland alsnog (aanbod gestuurd, dus op regie van Mooiland) zonnepanelen aan zonder huurverhoging.
- Het plaatsen van zonnepanelen op verzoek van huurders (vraag gestuurd) doet Mooiland niet. Dit is te arbeidsintensief en door dit aanbod gestuurd te doen kan het tempo van verduurzaming hoger liggen.

4.1.1 Partijen zetten zich gezamenlijk in om de bewustwording van huurders rond verduurzaming en het eigen energieverbruik of 'stookgedrag' te verbeteren.

4.1.2 Bij energieverbeteringsprojecten in de bestaande voorraad van Mooiland verzorgen partijen gezamenlijk de communicatie naar de betreffende huurders.

4.1.3 Mooiland sluit zich aan bij het traject 'Klimaatbestendig Land van Cuijk', waarbij op allerlei terreinen wordt geïnvesteerd aan het klimaatbestendig maken van het Land van Cuijk. Het streven is om een nieuwe intentieverklaring mede te ondertekenen. De gemeenten en Mooiland kijken samen hoe de intentieverklaring concreet in te vullen, waarbij Mooiland zich focust op die zaken die de kerntaken (en aanverwante zaken) raken.

4.1.4 De medewerkers van de gemeenten en Mooiland, die betrokken zijn bij duurzaamheid, stemmen de werkzaamheden in gezamenlijk overleg af. Initiatief daarvoor ligt bij de gemeenten.

4.1.5 Bij nieuwbouw realiseert Mooiland 'BENG'-woningen (Bijna Energieneutrale Gebouwen).

4.1.6 Bij renovatie verkent Mooiland de mogelijkheden:

a. voor maatregelen met betrekking tot aardgasloze woningen of aardgasloos koken; Voor klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit;

b. voor waterberging en afkoppeling van hemelwater van de vuilwaterriolering;

c. om het complex (technisch) aan te passen gericht op het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van de bewoners.

4.1.7 Bij energieverbeteringsprojecten in de bestaande voorraad wordt ernaar gestreefd dat de totale woonlast van de huurders daalt of in ieder geval gelijk blijft.

# 5 Wonen met zorg en welzijn

**Ambitie:**
We zetten ons ervoor in dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als zij zorg of ondersteuning nodig hebben.

**Doelen:**
a. Mogelijk maken van aanpassing van bestaande woningen van mensen met een zorgbehoefte of dat zij binnen afzienbare tijd kunnen verhuizen naar een geschikte woning.
b. Voldoende aangepaste en aan te passen woningen. Daarbij is het belangrijk dat mensen zo veel mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, zodat zij van hun sociale netwerk gebruik kunnen blijven maken.
c. In overleg met huurders, vrijwilligersorganisaties en zorg- en welzijnsaanbieders het ontwikkelen van aanbod voor het 'langer zelfstandig kunnen wonen' stimuleren.

Goede huisvesting is een belangrijke randvoorwaarde om zelfstandig te kunnen blijven wonen bij een zorgvraag. Maar of mensen hier werkelijk in slagen is afhankelijk van meer zachte factoren, zoals:
- Zelfredzaamheid
- Inzet van de lokale gemeenschap
- Samenwerking met professionele zorg
- Beschikbaarheid van voorzieningen

De totale aanpak van deze sociale opgaven overstijgt de reikwijdte van deze

## 5.1 Samenwerking rond wonen, zorg en welzijn

Mooiland werkt met de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert samen bij het vroegtijdig signaleren en aanpakken van sociale problemen bij huurders. Mooiland geeft letterlijk thuis door zichtbaar aanwezig te zijn in wijken en buurten en door deel te nemen in diverse (netwerk)overleggen.

Ook op regionale schaal werkt Mooiland samen met partners. Mooiland haakt in 2019 op Brabant Noordoost-oost schaal aan bij de samenwerking rondom de uitwerking van de programmalijn 'Welkom thuis in de wijk'.

5.1.1 Partijen investeren in bewustwording onder bewoners/huurders rondom wonen en ouder worden. Dit heeft tot doel om mensen goed voor te bereiden op hun mogelijke toekomst. Bijvoorbeeld over de effecten van veranderingen in beleid op het ouder worden, zodat zij daar zelf op kunnen anticiperen als zij daar behoefte aan hebben.

## 5.2 Levensloopbestendig wonen

Het aandeel seniorenhuishoudens neemt de komende jaren over de hele linie toe. Tegelijkertijd constateren we een matige verhuisgeneigdheid bij deze groep. Mensen willen graag in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Bekendheid met het sociaal netwerk is daarbij, zeker in de

kleine(re) kernen, een belangrijke overweging. Mooiland biedt sinds 2018 huurders een "oppluspakket" aan, waardoor langer thuis wonen al mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast blijft zij aandacht houden voor de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad én beziet zij welke mogelijkheden er zijn om bestaand bezit aan te passen zodat langer zelfstandig wonen daadwerkelijk beter mogelijk wordt. Hierbij is samenwerking tussen Mooiland en de gemeenten van belang.

Mooiland heeft in de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert een aanzienlijk aantal nultredenwoningen. Vooral de nultredenwoningen met meer dan één slaapkamer zijn geschikt voor senioren. Deze woningen biedt Mooiland echter niet allemaal standaard aan voor senioren. Dit om meer variëteit in de woonsamenstelling in de wijk te genereren, waardoor een breder vitaal netwerk op te bouwen is. Hierdoor is de verwachting dat de ouderen minder snel afhankelijk zijn van professionele hulp.

In de 'Jaarafspraken 2019' zijn afspraken opgenomen over de nieuwbouw van nultredenwoningen door Mooiland.

5.2.1 In plaatsen waar het totale aanbod van nultredenwoningen laag is, of waar zeer specifieke voorzieningen voor de doelgroep 60plussers aanwezig zijn, wijst Mooiland woningen met voorrang toe aan deze doelgroep.

**Seniorenplus label**
De 'oude' woonindicatie 3 labels (de zogenaamde aanleunwoningen) worden weer gebruikt en voorzien van het label seniorenplus woning. Woningzoekenden die een indicatie hebben voor 24-uurszorg met een Volledig Pakket Thuis, krijgen voorrang bij deze woningen. Dit betekent dat ze volledige zorg krijgen vanuit de nabijgelegen zorginstelling en van Mooiland de woning huren.

**Voorrangslabel 60+**
In de gemeenten wordt het voorrangslabel 50-plus (en 55-plus in Den Bosch) omgezet naar het voorrangslabel 60-plus. Woningzoekenden vanaf 60 jaar (en woningzoekenden jonger dan 60, die vanwege fysieke beperking) krijgen voorrang bij toewijzing. Bij gebrek aan kandidaten wordt voorrang gegeven aan 50-plussers. In Den Bosch worden de regionale afspraken met de leeftijdsgrens van 55 plus gevolgd.

## 5.3 Huisvesten specifieke doelgroepen

De gemeenten en Mooiland voeren een woonbeleid waarin aandacht is voor iedereen, dus ook voor doelgroepen die extra zorg behoeven, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid, maar ook ex-gedetineerden, dak- en thuislozen en jongeren die begeleiding ontvangen. Door de veranderingen in de zorgregelgeving zullen deze doelgroepen vaker in een reguliere woning wonen, gemixt met anderen in een wijk. Knelpunten die zich hierbij voordoen worden tussen de gemeenten en de corporaties besproken. Partijen vinden het belangrijk dat de voor- en nazorg voor deze groepen goed geregeld is. Daartoe werken partijen samen met organisaties die zorg bieden voor deze groepen.

Mooiland stelt appartementen beschikbaar voor trajectbegeleiding van jongeren en jongvolwassenen. Hiervoor is in 2016 is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Sociom, SMO Verdihuis, Basisteam Jeugd en WMO en WIZ van centrumgemeente Cuijk. Dit convenant zal worden verlengd. Daarnaast heeft Mooiland aandacht voor de uitstroom en doorstroom vanuit voorzieningen als Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang. Mooiland stelt woningen en/of appartementen beschikbaar voor mensen die vanuit een voorziening voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang de stap naar zelfstandig(er) wonen willen maken. De gemeenten brengen

in kaart wat en in hoeverre er behoefte is aan dergelijke woningen. Ook op regionale schaal werkt Mooiland samen met partners.

5.3.1 Mooiland gaat in 2019 de samenwerking in de regio Brabant Noordoost-oost aan met gemeenten, woningbouwcorporaties en zorgaanbieders ten aanzien van de programmalijn Welkom thuis in de wijk. Hierbij zijn zowel gemeenten, woningbouwcorporaties als zorgaanbieders in de regio Brabant Noordoost-oost betrokken. Resultaat is betere uitstroom uit de instelling en landing in de wijk.

5.3.2 Mooiland wijst in 2019, over het werkgebied van Mooiland in Noordoost Brabant, maximaal 20 woningen toe aan mensen die in het laatste traject zitten van begeleid zelfstandig wonen. Deze mensen stromen door vanuit een woning die een zorgpartij van Mooiland huurt naar een eigen zelfstandige woning. Voor minimaal het eerste jaar is nog een indicatie van kracht waardoor betreffende bewoner in ieder geval in het eerste jaar begeleiding ontvangt. Indien uit de inventarisatie uit 5.3.1 blijkt dat maximaal 20 woningen niet afdoende is, gaan Mooiland en de gemeenten in overleg om te bekijken of het mogelijk is deze afspraak te verruimen.

5.3.3 Mooiland biedt in het Land van Cuijk preventieve woonbegeleiding (afhankelijk van behoefte en casuïstiek). Met inzet van financiële en psychosociale ondersteuning vanuit het Verdihuis worden multi-probleem situaties begeleid en zo maximaal mogelijk genormaliseerd.

5.3.4 Mooiland staat open voor initiatieven van beschermde woonvormen. Hierbij zal zo veel mogelijk gekeken worden naar een doelmatige en duurzame inzetbaarheid van het vastgoed van Mooiland.

5.3.5 Mooiland stelt appartementen beschikbaar voor trajectbegeleiding van jongeren en jongvolwassenen. Hiervoor is in 2016 is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Sociom, SMO Verdihuis, Basisteam Jeugd en WMO en WIZ van centrumgemeente Cuijk. Dit convenant zal worden verlengd.

### 5.4 Huisvesting van vergunninghouders

Gemeenten en Mooiland trekken samen op in de taakstelling.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders op grond van de Huisvestingswet 2014. Vergunninghouders behoren tot de reguliere doelgroep van Mooiland. De gemeenten en Mooiland voelen zich samen verantwoordelijk om invulling te geven aan de huisvesting van deze groep en stellen alles in het werk om deze taakstelling uit te voeren, waarbij de belangen van andere woningzoekenden en huurders niet uit het oog worden verloren. Vergunninghouders krijgen in de praktijk met voorrang een woning toegewezen. Bij de huisvesting van vergunninghouders streven de gemeenten en Mooiland naar spreiding over de gemeente.

5.4.1 Mooiland spant zich in om de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te helpen realiseren. Mocht het aandeel van vergunninghouders binnen het vrijkomend aanbod aanzienlijk verhoogd worden, dan zoeken de gemeenten en Mooiland gezamenlijk naar oplossingen.

5.4.2 De gemeenten werken samen met de relevante welzijnsorganisaties aan een goede start van vergunninghouders in hun nieuwe woonomgeving, waarbij voor de vergunninghouders veel aandacht is voor hun integratie in de Nederlandse samenleving.

## 5.5 Huisvesting arbeidsmigranten

Er is een groeiende groep van arbeidsmigranten. De periode van verblijf van arbeidsmigranten varieert sterk en is daarmee bepalend voor het soort huisvesting dat nodig is en waar behoefte aan is; van grootschalige voorzieningen dichtbij het werk tot reguliere woningen in woonwijken.
Een deel van de arbeidsmigranten vindt zelf zijn weg op de woningmarkt. Er zijn ook signalen waarin op een ongewenste wijze in huisvesting wordt voorzien waarmee de leefbaarheid onder druk kan komen te staan.

De gemeenten en Mooiland voeren in 2019 en verder overleg over de gevolgen die het vraagstuk heeft voor zover het de sociale woningvoorraad betreft. In algemene zin geldt, dat arbeidsmigranten die aanspraak willen maken zelfstandige sociale huurwoningen zich dienen in te schrijven als reguliere woningzoekende. Daarnaast wordt er gekeken welke aanvullende mogelijkheden er zijn voor deze doelgroep.

## 5.6 Huisvesting Woonwagens

Op 12 juli 2018 is het beleidskader woonwagen- en standplaatsenbeleid uitgebracht. Kern van dit beleidskader is, dat in het lokaal woonbeleid gemeenten meer rekening moeten houden met de wensen van woonwagenbewoners en voorzien in voldoende standplaatsen.

Voor de gemeenten is een belangrijke rol weggelegd; er dient beleid vastgesteld te worden voor woonwagens en standplaatsen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Corporaties dienen te voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren. Daarnaast zijn er nog rollen taken en verantwoordelijkheden weggelegd voor de rijksoverheid en de provincies.

Dit alles vraagt dan tijd om overleg en afstemming tussen alle genoemde partijen. De gemeenten en Mooiland voeren hiertoe in 2019 zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau gezamenlijk en/of bilateraal overleg.

# 6 Leefbaarheid

**Ambitie:**
De gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert kennen leefbare en veilige kernen, wijken en buurten. Onze inzet is erop gericht om dit te behouden en waar mogelijk te versterken.

**Doelen:**
a. Het bevorderen van een prettige en veilige woonomgeving voor de bewoners, waarin zij elkaar blijven ontmoeten en de betrokkenheid met de eigen omgeving wordt vergroot.
b. Hanteren van een gebiedsgerichte aanpak, zodat beter in beeld is waar vragen van bewoners of eventuele knelpunten qua leefbaarheid spelen. Zowel de gemeente als Mooiland werken gebiedsgericht.
c. Het verbeteren van de leefbaarheid door het ondersteunen van initiatieven van bewoners en het bevorderen van participatie. Door samen te werken met bewoners en instellingen, en burgers zelf meer verantwoordelijk te maken voor collectieve en publieke vraagstukken, wordt het beter mogelijk om een oplossing te vinden voor vraagstukken rondom sociale problematiek (zoals inkomensdaling en extramuralisering).
d. Minder overlast door gezamenlijke inzet en afstemming.

Prettig samenleven is één van de basisvoorwaarden om goed te wonen. Mooiland, gemeenten en huurdersorganisaties zetten zich daar elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voor in.

## 6.1 Leefbaarheid

Mooiland maakt geen lange termijn plannen voor leefbaarheid, maar zet haar instrumenten probleem- en vraaggestuurd in. Daarbij borgt Mooiland een redelijke spreiding van financiële middelen over het hele werkgebied.

Enkele instrumenten die Mooiland jaarlijks inzet:

| | |
|---|---|
| Buurtbemiddeling | Inzet van getrainde vrijwilligers bij overlastsituaties. |
| Laatste kans beleid | Onder voorwaarden bieden van (continuering) huisvesting in problematische situaties gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. |
| Ambulante woonbegeleiding | Inzet Verdihuis bij een multi-probleem casus door financiële en psychosociale ondersteuning te bieden om de situatie zo maximaal mogelijk te normaliseren. |
| Woonopvang (Stationsweg in Boxmeer) | Bieden van een tijdelijke huisvestingssituatie met professionele begeleiding in acute woon- of samenlevingssituaties. Deze woonopvang is gesitueerd in de gemeente Boxmeer maar toegankelijk voor alle huurders uit onze woningmarktregio; |

Mooiland zet in op meer eigen regie. Door bewoners meer aan het stuur te zetten wil Mooiland hun eigenwaarde, eigenaarschap, zeggenschap en invloed vergroten.

*Nieuwe combinaties in 'lange systemen'?*
In Nederland hebben we op belangrijke sociaaleconomische terreinen collectieve systemen opgetrokken, met als doel de kwaliteit van leven te verbeteren. We noemen dit: lange systemen. De systemen zijn 'lang' omdat ze een heel mensenleven doorwerken. Deze collectieve regelingen, en de specifieke inhoud ervan, beïnvloeden de loop van een mensenleven.

6.1.1 Mooiland denkt na over mogelijkheden om te voorkomen dat de doelgroep van sociale huurders groeit, omdat we mensen gunnen dat ze meer keuzevrijheid en regiemogelijkheden krijgen in hun eigen (woon)toekomst. Mooiland neemt het initiatief om hierover met gemeenten van gedachten te wisselen en elkaar te inspireren, met de intentie samen opzoek te gaan naar nieuwe combinaties in deze lange systemen.

## 6.2 Huurdersparticipatie

Partijen hechten aan een goede huurdersvertegenwoordiging in alledrie de gemeenten. Op dit moment is er een actieve huurdersorganisatie in Grave en een in Cuijk. In Mill en Sint Hubert is nog geen huurdersorganisatie.

In 2017 investeerde Mooiland in het versterken van de huurdersvertegenwoordiging. Het werven van actieve leden in huurderskoepels is een complexe opgave (omdat het een vrijwilligersfunctie betreft die een forse tijdsinvestering vraagt). Zowel Mooiland als de huurdersorganisaties blijven zich hiervoor inzetten. Mooiland volgt twee sporen; formele en informele participatie, waarbij het participatiefonds onderdeel uitmaakt van de formele participatie. In het activiteitenoverzicht 2019 zijn deze vormen nader toegelicht.

6.2.1 Partijen zijn elk op eigen manier bezig met het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners bij activiteiten in de buurt. Partijen spreken af hierover actief ervaringen uit te wisselen.

## 6.3 Fysiek beheer in de wijken

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeentelijke openbare ruimte en het gemeentelijke openbaar groen. Mooiland is verantwoordelijk voor onderhoud van de woningen en complexen in hun bezit en in veel gevallen de directe woonomgeving daarvan. Mooiland kan in de gemeenten de volgende leefbaarheidsactiviteiten uitvoeren:

- Omgevingsactiviteiten; extra werkzaamheden binnen de semi-openbare ruimte gericht op thema's 'heel en veilig' zoals rooien bomen en herstel vernielingen;
- Reinigingsactiviteiten; extra werkzaamheden gericht op een schone woonomgeving in of in de directe omgeving van wooncomplexen –ook in geval van leegstand- welke niet verrekend kunnen worden in de servicekosten (bijv. vervuiling, graffiti, oud papier);
- Aanbrengen achterpadverlichting met het oog op verhoging subjectieve en objectieve veiligheid (inclusief kosten voor huur grond, energie- en onderhoudskosten);
- Fysieke maatregelen gericht op een veilige woonomgeving (bewegwijzering, poorten, afsluitingen en aanpassen entrees woongebouwen, plaatsen strooizoutbakken).

## 6.4 Wijkplannen

In 2015 is Mooiland gestart met het opstellen van wijkplannen. Het wijkplan komt tot stand door zowel input van verschillende disciplines binnen de organisatie van Mooiland als input van externe partners zoals de huurdersorganisatie, gemeente, politie, maatschappelijk werk en opbouwwerk. Het eindproduct is een verzameling van maatregelen en activiteiten die, vooral met het oog op

leefbaarheid, ingezet gaan worden in de wijk. Het wijkplan wordt periodiek geëvalueerd en bijgesteld op basis van actuele ontwikkelingen.

Voor de grotere wijken en kernen in de gemeenten waar Mooiland bezit heeft, zullen in de volgende jaren wijkplannen opgesteld worden. De prioritering hierbinnen is afhankelijk van actuele en/of dringende vraagstukken. Zie hiervoor de prioriteiten aan het begin van dit document.
Voor de kleine kernen waarin Mooiland beperkt bezit heeft worden geen aparte wijkplannen opgesteld. Leefbaarheidsactiviteiten voor deze kernen komen tot stand op basis van interne en/of externe signalering.

Aldus overeengekomen op 6 december 2018

| | |
|---|---|
| gemeente Cuijk | Namens het **college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk**<br>De heer M.F.R.A. Jilisen, wethouder |
| Mooiland | Namens **Stichting Mooiland**<br>Mevrouw A.J.P.M. Wilbers, bestuurder |
| STICHTING HUURDERSBELANGEN CUIJK | Namens **Stichting Huurdersbelangen Cuijk**<br>De heer M. Kalin, voorzitter |

# 7 BIJLAGE 1 Begrippen en definities

| | |
|---|---|
| Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens* | € 720,42 |
| Aftoppingsgrens hoog* | € 651,03 |
| Aftoppingsgrens laag* | € 607,46 |
| Kwaliteitskortingsgrens* | € 424,44 |
| Dure huur* | Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 720,42 |
| Bereikbare huur* | Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 651,03 en de liberalisatiegrens van € 720,42 |
| Betaalbare huur* | Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 424,44 en de aftoppingsgrens hoog van € 651,03 |
| Goedkope huur* | Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 424,44 |
| Primaire doelgroep* | Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: |

| | < 65 jaar | ≥ 65 jaar |
|---|---|---|
| Eenpersoonshuishouden | € 22.700 | € 22.675 |
| Meerpersoonshuishouden | € 30.825 | € 30.800 |

| | |
|---|---|
| Secundaire doelgroep* | Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 38.035 |
| Doelgroep van beleid* | De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep. |
| Lage middeninkomens* | Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436 |
| Hoge middeninkomens* | Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 42.437 en €46.408 |
| Hogere inkomens* | Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 46.408 |
| DAEB* | Diensten van Algemeen Economisch Belang |
| Slaagkans** | Het aantal reagerende (=actieve) woningzoekenden ten opzichte van het aantal aan die groep verhuurde woningen in één kalenderjaar. |
| Maatschappelijk vastgoed** | De verzamelterm voor gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals een multifunctionele accommodatie, school, buurthuis of gezondheidscentrum. |

*BRON:*
** Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.*
*** Mooiland*
*Dit overzicht wordt jaarlijks geactualiseerd.*

Wij geven thuis