

November 2022

## **Algemeen**

Op dit moment zijn gemeente, corporaties en huurdersverenigingen in gesprek over nieuwe Kaderafspraken 2023 – 2027. Dit traject is op dit moment nog niet afgerond. Derhalve is deze bieding 2023 vooralsnog gebaseerd op de vigerende Raamovereenkomst Kaderafspraken Bodegraven-Reeuwijk 2016 – 2020, waarbij we natuurlijk – voor zover mogelijk – voorsorteren op de voorlopige afspraken/inzichten vanuit het traject Raamovereenkomst 2023 – 2027.

Zoals u weet zijn op 30 juni jl. de Nationale Prestatieafspraken getekend tussen het Rijk, de VNG, Aedes en de Woonbond. Daarin staan een fors aantal afspraken met betrekking tot o.a. de beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid, welke impact hebben op onze financiële reikwijdte. Deze zullen de komende tijd vertaald worden naar provinciaal niveau en uiteindelijk dienen die te worden gerealiseerd/geborgd via de lokale prestatieafspraken.

Alhoewel we in deze bieding zoveel mogelijk op deze afspraken anticiperen kan het zijn dat we op enig moment onze inzet moeten aanpassen al is het maar omdat de Nationale Prestatieafspraken hun weerslag krijgen in de regionale en lokale prestatieafspraken.

Daarnaast spelen er andere belangrijke externe ontwikkelingen zoals ongekend hoge inflatie, explosief stijgende energieprijzen en het daarmee gepaard gaande koopkrachtverlies van met name onze doelgroepen.

Met dit in ons achterhoofd bieden wij u deze bieding aan onder het voorbehoud dat ons bod voor 2023 hard is en voor de volgende jaren indicatief.

November 2022

## 1 Beschikbaarheid

### Uitgangspunten/inzet:

- Onze huidige voorraad betaalbare woningen breiden we de komende jaren verder uit (zie voorraadmutaties in tabel 1.1.).
- We richten ons primair op voldoende beschikbaarheid van passende huisvesting voor de DAEB doelgroep, in prijs en kwaliteit.
- Om te kunnen blijven voorzien in voldoende woningen voor onze doelgroepen zorgen we ervoor dat minimaal 70% van onze voorraad bereikbaar is en blijft voor de lage inkomens. Concreet: 70% van onze voorraad heeft een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens.
- Mozaïek Wonen maakt gebruik van de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte uit te breiden van 7,5% naar 15%. De extra vrije ruimte is o.a. noodzakelijk om de doorstroom (van senioren) te bevorderen, vanwege het toenemende aantal urgenties en het dynamisch houden van wijken. 15% is geen doel op zich maar wordt ingezet om ruimte te creëren voor het toepassen van eerder genoemd maatwerk.
- We zetten in om slaagkansen voor van de doelgroepen woningzoekenden (meer) in balans te brengen. Dit doen we onder andere door meer woningen specifiek voor een bepaalde doelgroep te reserveren.
- Mozaïek Wonen wijst toe op basis van de lokale verordening.
- Mozaïek Wonen draagt naar rato bij aan taakstelling met betrekking tot het huisvesten van verblijfsgerechtigden, zoals aangemeld bij COA en maatschappelijke uitstroom.
- Mozaïek Wonen draagt bij aan gemeentelijke taakstelling wat betreft de uitstroom maatschappelijke zorg.
- Mozaïek Wonen werkt samen met de gemeente, Woningbouwvereniging Reeuwijk en zorg- en welzijnspartijen aan het uitvoeren van het convenant vroegsignalering en convenant uitstroom jeugdopvang.
- Mozaïek Wonen verkent met de gemeente Bodegraven – Reeuwijk de mogelijkheden van kamergewijze verhuur ten behoeve van statushouders.
- Mozaïek Wonen is in principe bereid bij te dragen aan het (beperkt) uitbreiden van woonwagendstandplaatsen.
- Mozaïek Wonen draagt bij aan het (tijdelijk) huisvesten van spoedzoekers vanuit de bestaande voorraad. Hiervoor is een experiment gestart in 2019, welke in september 2022 is. E.e.a. zal verwerkt worden in de Huisvestingsverordening (gereed juni 2023).
- Mozaïek Wonen is bereid om de huur van jongeren van 18+ die uitstromen uit de jeugdzorg of met een zeer problematische thuissituatie, tijdelijk te verlagen.
- Mozaïek Wonen is bereid om de huur van alleenstaande statushouders in afwachting van gezinshereniging tijdelijk te verlagen naar een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (alleenstaanden). Hiertoe wordt in betreffende huurovereenkomst een clausule opgenomen. Voorwaarde hierbij is dat deze zogeheten na-reizigers binnen één jaar na aanvang van de huurovereenkomst op het adres worden ingeschreven.
- Mozaïek Wonen is samen met WBVR en de gemeente gestart met het experiment behoud starterspunten, voor jongeren in 1- en 2 kamerwoningen ten behoeve van de doorstroming. In 2023 vindt er een evaluatie plaats met de gemeente.
- Beperkte verkoop. Bij voorkeur vrije sector woningen.

November 2022

### Wat vragen we van de gemeente?

- Om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren, inspanning om meer bouwlocaties ten behoeve van sociale huursegment aan te wijzen.
- Borgen van de bouw van 25% sociale huurwoningen voor alle nieuwbouwprojecten, zoals beschreven in de Woonvisie 2021-2025.
- Ruimte maken voor het experimenteren met de woonruimteverdeling zodat de beschikbare woonruimte terecht komt bij de beoogde doelgroep.
- Zorgdragen dat het pakket van eisen/ voorwaarden bij nieuwbouwprojecten werkbaar is.

### 1.1 Voorraadmutaties (DAEB), (Tabel is indicatief):

Project	Woningtype	Prijsklasse	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Nieuwbouw</b>							
Weideveld II	EGW	< € 679		17			
Weideveld III	MGW	< € 633		32			
Hof van Dronen	MGW	< € 633		36			
Rijnhoek	MGW	< € 633		25			
Flexwonen				40			
In voorbereiding/verkenning	ntb	ntb				35	
<b>Totaal nieuwbouw</b>			-	150	-	35	-
<b>Sloop</b>							
<b>Totaal sloop</b>			-	-	-	-	-
<b>Aankoop/verkoop</b>							
Verkoopprogramma	div.	div.	-2	-2	-2	-2	-3
<b>Totaal aankoop/verkoop</b>			-2	-2	-2	-2	-3
<b>Totaal voorraadmutaties</b>			<b>-2</b>	<b>148</b>	<b>-2</b>	<b>33</b>	<b>-3</b>

#### In verkenning/voorbereiding:

- Van Tolstraat; 10
- Versluys-terrein (Overtocht 64) locatie oude gasfabriek; 17
- Vromade; 20
- Weideveld 10/11/12; 60
- Wijde Wiericke fase III en IV; 25

November 2022

## 2 Betaalbaarheid

### Uitgangspunten:

- Mozaïek Wonen voert een gematigd huurbeleid en past inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Hierbij nemen we het overheidsbeleid als uitgangspunt. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging gebruiken we voor investeringen op het gebied van duurzaamheid.
- De mogelijkheden van de huursombenadering worden zo goed mogelijk benut om evenwicht te brengen in de prijs/kwaliteitsverhouding.
- Mozaïek Wonen voert een actief woonfraudebeleid. Bij woningtoewijzing toetsen we scherp en we reageren actief op signalen van omwonenden of organisatie. We gaan graag de samenwerking aan met de gemeente, om dit effectief aan te pakken.
- In 2023 krijgen huurders met en een inkomen op of onder 120% sociaal minimum en een huur hoger dan € 550, (Prijspeil 2020) een huurverlaging tot dat bedrag.
- Het aantal woningen met een huurprijs tot € 550, (Prijspeil 2020) zal tot 2025 in principe niet afnemen. Mozaïek Wonen zal het verloop hiervan monitoren en zo nodig bijsturen.
- Vanaf 1 januari 2023 zijn isolatiemaatregelen voor huurders gratis.

### Wat vragen we van de gemeente?

- Rekening houden met betaalbaarheid bij nieuw te ontwikkelen projecten.

### 2.1 Woningvoorraad naar prijsklassen (tabel is indicatief)

Woningen Index	2023		2024		2025		2026		2027	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
< 442,46	186	10%	194	10%	181	10%	175	9%	161	8%
442,46 - 633,25	1.157	65%	1.313	70%	1.317	70%	1.346	70%	1.344	70%
633,25 - 678,66	161	9%	101	5%	100	5%	105	5%	117	6%
678,66 - 763,47	231	13%	240	13%	250	13%	256	13%	260	14%
Subtotaal DAEB	1.735	98%	1.848	98%	1.848	98%	1.882	98%	1.882	99%
> 763,47 DAEB	24	1%	19	1%	17	1%	16	1%	13	1%
> 763,47 niet-DAEB	18	1%	17	1%	16	1%	15	1%	15	1%
Totaal	1.777	100%	1.884	100%	1.881	100%	1.913	100%	1.910	100%

\* Fluctuatie in segment DAEB > 763,47 heeft onder andere te maken met (sloop-/)nieuwbouwplanning, aannames met betrekking tot realisatie verkoop en inkomensafhankelijke huurverhoging.

\*\*Sterke stijging woningen tot 633,25 per 2024 in verband met. éénmalige huurverlaging in 2024. Aedes is voorstander om deze huurverlaging in 2023 door te voeren. Wij volgen deze ontwikkelingen.

November 2022

### 3 Kwaliteit

#### Uitgangspunten/inzet:

- Het onderhoudsbeleid van Mozaïek Wonen is klantgericht, kostenbewust en doelmatig, waarbij aandacht is voor schimmelproblematiek en asbest.
- In de nieuwbouw ligt het accent op levensloopbestendige appartementen voor de een en/of twee persoonshuishoudens.
- Elk jaar wordt 1/3 van het bezit gescreend, zodat Mozaïek Wonen binnen een termijn van 3 jaar het gehele bezit inspecteert. De conditiescore van de buitenschil van de woningen wordt weergegeven op een zes-puntenschaal, waarbij score 1 staat voor nieuwbouwkwaliteit en score 6 een slechte staat aangeeft. Mocht de geaggregeerde score van de schil of van de binnen kwaliteit onder het minimale niveau komen, kan dat tijdig worden bijgestuurd. We streven naar een gemiddelde geaggregeerde conditiescore van 2 met een minimale ondergrens van 3.
- Mozaïek Wonen zet in op het faciliteren van het WMO proces bij individuele aanvragen. Daarbij zien we het borgen van de veiligheid in onze woongebouwen, in het bijzonder bij scootmobiel opstelplekken, als belangrijk aandachtspunt. We zien dat deze afwegingen binnen de WMO nog niet altijd goed kunnen worden geborgd. Indien de WMO constateert dat in bepaalde woongebouwen veel aanvragen zijn, gaat Mozaïek Wonen graag in gesprek over mogelijke oplossingen.

#### Wat vragen wij aan de gemeente?

- Wij vragen van de gemeente om in gesprek te gaan waar knelpunten en mogelijke oplossingen zijn in het toewijzen van scootmobielen.

November 2022

### 3.1 Duurzaamheid

#### **Uitgangspunten/inzet:**

Op voorhand:

In vervolg op eerdere verkenningen heeft Mozaïek Wonen haar ambitie hoe te komen tot een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050 nader uitgewerkt in een transitieplan. Een inschatting van de te verwachte effecten op het energielabel is te zien in tabel 3.1.1.

- We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de lokale opgaven verder in beeld te brengen en de gehele transitieopgave via gezamenlijke inspanning te realiseren.
- We werken samen met de gemeente aan het bestrijden van de energiarmonoede.
- In 2028 hebben we geen woningen meer met een E, F, of G-label.
- We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de bewustwording van huurders met betrekking tot hun eigen energiegebruik te vergroten.
- We werken samen met de gemeente en de huurdersorganisaties samen om klimaatadaptieve maatregelen te nemen.
- Mozaïek Wonen brengt de bestaande voorraad stapsgewijs, op natuurlijke momenten, naar het niveau van de standaard (geschikt voor gasloos).
- Per 1 januari 2029 hebben we geen woningen meer met een E, F, of G label.
- Vanaf 2023 starten we met een pilot waarbij c.v.- ketels vervangen zullen worden door een hybride warmtepomp.
- De wijkgerichte en projectmatige uitrol plaatsen zonnepanelen wordt in 2023 en 2024 opnieuw opgestart. Mozaïek Wonen plaatst daarnaast zonnepanelen bij mutatie.
- Mozaïek Wonen vervangt t/m 2025 de verlichting in de algemene ruimtes van haar meergezinswoningen door ledverlichting.

#### **Wat vragen wij aan de gemeente?**

- Huurders (c.q. Mozaïek Wonen) en kopers in gelijke mate ondersteunen bij het uitvoeren van maatregelen in het kader van de energietransitie.
- Vroegtijdig inzicht geven in warmteoplossing op buurtniveau.
- Beleid op te stellen voor het aanleggen van bodemlussen/ bodemenergiesystemen in openbaar gebied bij bestaande bouw en bij nieuwbouw in het kader van duurzaamheid.

November 2022

### 3.1.1 Ontwikkeling Energieprestatie Woningportefeuille (Indicatief)

3.2.1. Ontwikkeling Energieprestatie Woningportefeuille

Woningen	2023	2024	2025	2026	2027
Investering	€ 1.896.000	€ 591.000	€ 1.104.000	€ 659.000	€ 732.000
Gemiddelde index					
Index	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
EI <= 0,6	101	211	211	246	246
0,6 < EI <= 0,8	41	41	41	40	40
0,8 < EI <= 1,2	604	613	610	610	610
1,2 < EI <= 1,4	465	461	462	461	461
1,4 < EI <= 1,8	483	475	475	474	471
1,8 < EI <= 2,1	43	83	82	82	82
2,1 < EI <= 2,4	18	0	0	0	0
2,4 < EI <= 2,7	22	0	0	0	0
EI > 2,7	0	0	0	0	0
Totaal	1.777	1.884	1.881	1.913	1.910
	0	0	0	0	0
Totaal EFG labels	40	0	0	0	0

November 2022

## 4 Wonen, zorg & welzijn

### Uitgangspunten/inzet:

- Daar waar we kansen in de nieuwbouw zien om vernieuwende woonconcepten (waarin bijvoorbeeld zelfstandig wonen en zorg wordt gecombineerd) te realiseren, pakken we dit op. Ons uitgangspunt hierbij is dat Mozaïek Wonen de woningen faciliteert en zorgorganisaties de zorg – en/of welzijnsdiensten.
- We zoeken samen met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk naar mogelijkheden om oudere huurders te ondersteunen en daar waar mogelijk hen te faciliteren bij verhuizen naar een kleinere woningen, al dan niet in een “beschutte” omgeving. Mozaïek Wonen heeft een beleidsnotitie gedeeld met de gemeente. Daarover gaan we graag het gesprek aan met de gemeente en huurdersverenigingen.
- Mozaïek Wonen draagt naar rato bij aan gemeentelijke taakstelling, artikel 15 lid 1 van de gemeentelijke huisvestingsverordening.
- We committeren ons aan het actieplan dakloosheid en streven de hierin opgenomen doelstellingen na.
- Mozaïek Wonen ondersteunt en faciliteert bewonersinitiatieven met betrekking tot ontmoetingen.

### Wat vragen wij aan de gemeente?

- Op het terrein van wonen, zorg en welzijn voert de gemeente de regie. Als corporaties betrokken zijn bij de ontwikkeling van (maatschappelijk) vastgoed, draagt de gemeente zorg voor de regie op de noodzakelijke aanpalende voorzieningen zoals zorg en welzijn.
- Het oppakken van de regierol als het gaat om het beschikbaar krijgen/stellen van voldoende voor het beoogd doel geschikte locaties en verlenen van planologische medewerking.
- Het inzetten van WMO budgetten voor dagbesteding, (zorg) infrastructuur, ontmoetingsfunctie, specifieke voorzieningen en dergelijke. Hierover gaat Mozaïek Wonen graag het gesprek met de gemeente aan.
- Het begeleiden van verblijfsgerechtigden.
- Blijvende gemeentelijke ondersteuning project huisbezoek 70+.



November 2022

## 5 Leefbaarheid & Participatie

### Uitgangspunten/inzet:

- We intensiveren onze inzet en zichtbaarheid in wijken. Onder andere inzet buurtregisseurs, huismeesters, betrokken bewoners (zoals tuingroep), periodieke schouwen en intensiever handhaven op leefregels.
- We handhaven het leefbaarheidsfonds. Met dit fonds kunnen wij bewonersinitiatieven financieel ondersteunen, die bedoeld zijn om de leefbaarheid en sociale cohesie in buurten te verbeteren.
- We gaan, waar nodig, met de buurt in gesprek over thema's die spelen in de buurt. We zoeken hierbij ook een intensievere samenwerking met de gemeente. Doel is gezamenlijk te komen tot concrete maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren.
- We handhaven onze inzet op inbraakpreventie, waarbij het behalen van een keurmerk geen doel is.
- Mozaïek Wonen participeert in en draagt bij aan projecten om (bewoners)initiatieven op het gebied van leefbaarheid te ondersteunen.
- We ondersteunen en/of faciliteren huurdersinitiatieven met betrekking tot ontmoeten.
- Mozaïek Wonen participeert in vroegtijdige signalering van ontwikkelingen in de wijk. Zo nodig worden er ingrepen geïnitieerd en/of nadere gebiedsverkenningen.

### Wat vragen wij aan de gemeente?

- Het openbaar gebied goed te onderhouden (o.a. lichtpunten e.d. vrij houden) in verband met veiligheid en kwaliteit woonomgeving.