

November 2022

Algemeen

In samenspraak met de gemeente en de corporaties is afgesproken dat er pas in 2023 gestart wordt met het opstellen van de nieuwe Raamovereenkomst 2023 – 2027. Derhalve is deze bieding 2023 vooralsnog gebaseerd op de vigerende Raamovereenkomst Prestatieafspraken Zuidplas 2016 – 2020.

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 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 draagt naar rato bij aan de taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders, zoals aangemeld door het COA. Het is hierbij van groot belang dat verblijfsgerechtigden worden begeleid. De gemeente Zuidplas draagt zorg voor deze begeleiding.
- Mozaïek Wonen draagt bij aan gemeentelijke taakstelling wat betreft de uitstroom maatschappelijke zorg.
- Mozaïek Wonen werkt samen met de gemeente, Woonpartners en zorg- en welzijnspartijen aan het uitvoeren van het convenant vroegsignalering en convenant uitstroom jeugdopvang.
- Mozaïek Wonen is in principe bereid naar rato bij te dragen aan het (beperkt) uitbreiden van woonwagendplaatsen. Gemeente brengt behoefte en kaders in kaart.
- Mozaïek Wonen is bereid om samen met de gemeente te verkennen welke mogelijkheden er zijn voor het realiseren van tijdelijke woonruimten (flexwoningen).
- Mozaïek Wonen zet samen met de gemeente in op de herontwikkeling van het jaren vijftig gebied.

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.
- Maximale inspanning bij de uitwerking en realisatie van de herontwikkeling jaren vijftig gebied.
- Mozaïek Wonen blijft, zoals afgesproken, gesprekspartner over het leveren van een mogelijke bijdrage/inzet van Mozaïek Wonen bij de ontwikkeling van het vijfde dorp voor wat betreft sociale huurwoningen.
- Zorgdragen dat het pakket van eisen/ voorwaarden bij nieuwbouwprojecten werkbaar is.

November 2022

1.1 Voorraadmutaties DAEB (Tabel is indicatief):

Project	Woningtype	Prijsklasse	2023	2024	2025	2026	2027
Nieuwbouw							
Sportpark/VVM Locatie	EGW	< € 679		27			
Sportpark/VVM Locatie	MGW	< € 633		10			
50-er jaren wijk fase 1 MGW	MGW	< € 633		55			
50-er jaren wijk fase 2 MGW	MGW	< € 633			15		
50-er jaren wijk fase 2 EGW	EGW	< € 679			11		
50-er jaren wijk fase 3 EGW	EGW	< € 679					15
50-er jaren wijk fase 3 MGW	MGW	< € 633					40
In voorbereiding/verkenning	ntb	ntb					
Totaal nieuwbouw			-	92	26	-	55
Sloop							
50-jaren wijk woningen			-	-33	-	-52	-
Totaal sloop			-	-33	-	-52	-
Aankoop/verkoop							
Verkoopprogramma	div.	div.	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Totaal aankoop/verkoop			-	-	-	-	-
Totaal voorraadmutaties			-	59	26	-52	-26

In verkenning/voorbereiding:

- Vijfde dorp; 600
- Nieuw Ambonwijk; 20

November 2022

2 Betaalbaarheid

Uitgangspunten/inzet:

- 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, zoals investeringen op het gebied van duurzaamheid.
- De mogelijkheden van de huursombenadering worden zo goed mogelijk benut om evenwicht te brengen in de prijs/kwaliteitsverhouding.
- Woningen die t.z.t. in het kader van de herstructurering jaren vijftig wijk worden gesloopt worden – in afwachting van de sloop – tijdelijk tegen gereduceerde huurprijzen verhuurd. Hierdoor blijft aanbod betaalbare woningen op peil.
- 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 een inkomens 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.
- Voor de jaarlijkse huurverhoging wordt voor de jaren 2023, 2024 en 2025 de huursomstijging begrensd op de jaarlijkse CAO-loonontwikkeling minus 0,5 %. Voor 2026 en 2027 is de prijsinflatie weer het ijkpunt.
- Ook vanaf 1 januari 2023 blijven isolatiemaatregelen voor huurders gratis.

Wat vragen we van de gemeente?

- Rekening houden met betaalbaarheid bij nieuw te ontwikkelen projecten.

November 2022

2.1 Woningvoorraad naar prijsklassen (tabel is indicatief)

Woningen Index	2023		2024		2025		2026		2027	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
< 442,46	295	32%	279	28%	275	27%	219	23%	206	20%
442,46 - 633,25	435	47%	540	55%	560	55%	554	57%	615	60%
633,25 - 678,66	69	7%	40	4%	43	4%	45	5%	45	4%
678,66 - 763,47	112	12%	114	12%	123	12%	131	14%	138	14%
Subtotaal DAEB	911	98%	973	98%	1.001	99%	949	98%	1.004	99%
> 763,47 DAEB	18	2%	15	2%	13	1%	13	1%	13	1%
> 763,47 niet-DAEB	2	0%	2	0%	2	0%	2	0%	2	0%
Totaal	931	100%	990	100%	1.016	100%	964	100%	1.019	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.

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 persoons- huishoudens.
- 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 energiearmoede.
- 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).
- 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 buurniveau.
- 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	€ 166.000	€ 422.000	€ 1.354.000	€ 144.000	€ 179.000
Gemiddelde index					
Index	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
EI <= 0,6	17	109	135	135	190
0,6 < EI <= 0,8	28	28	28	28	28
0,8 < EI <= 1,2	359	359	389	389	389
1,2 < EI <= 1,4	172	172	142	142	142
1,4 < EI <= 1,8	171	168	168	153	153
1,8 < EI <= 2,1	122	109	109	88	117
2,1 < EI <= 2,4	43	31	31	25	0
2,4 < EI <= 2,7	16	12	12	2	0
EI > 2,7	3	2	2	2	0
Totaal	931	990	1.016	964	1.019
	0	0	0	0	0
Totaal EFG labels	62	45	45	29	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, zoals Het Oudenhuis) te realiseren, pakken we dit op. Ons uitgangspunt hierbij is dat Mozaïek Wonen de woningen faciliteert en zorgorganisaties de zorg – en/of welzijnsdiensten.
- Wij zoeken samen met de gemeente Zuidplas 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. Wij zijn een pilot gestart voor de toewijzing van nieuwbouw.
- We committeren ons aan het actieplan dakloosheid en streven de hierin opgenomen doelstellingen na.
- Mozaïek Wonen draagt naar rato bij aan gemeentelijke taakstelling, artikel 15 lid 1 van de gemeentelijke huisvestingsverordening. Hierbij is het van belang dat we in staat worden gesteld extra nieuwbouw te plegen in verband met uitplaatsing t.b.v jaren vijftig gebied.
- Mozaïek Wonen ondersteunt en faciliteert bewonersinitiatieven met betrekking tot ontmoetingen.

Wat vragen wij aan de gemeente?

- Het voeren van regie op het terrein van wonen, zorg en welzijn. 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 mogelijkheden 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.

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.
- Continueren extra inzet bij de voorbereiding en realisatie van de herontwikkeling jaren vijftig gebied.