

Prestatieafspraken 2022



*Boven impressie Plan Zuid fase 3 nieuwbouw 92 sociale huurwoningen – oplevering 2022
Onder impressie Stationslocatie nieuwbouw 26 appartementen voor Stichting Begeleid Wonen
Noordwest Friesland - oplevering in 2022*



De Bouwvereniging



Inhoud

Inleiding	3
1. Betaalbaarheid	4
2. Duurzaamheid	6
3. Transitie van woningen	9
4. Kwalitatief goed en passend woningbezit	10
5. Ontwikkeling woningvoorraad	15
6. Leefbaarheid	15
7. Aandachtgroepen	19
8. Maatschappelijk vastgoed	23
9. Financiële paragraaf	24
10. Actiematrix prestatieafspraken 2021	27
11. Ondertekening Prestatieafspraken	28

Leeswijzer

In dit document zijn de prestatieafspraken tussen partijen vastgelegd. Door de kaders te lezen krijgt de lezer een idee van de afspraken die gemaakt zijn op de verschillende onderdelen. De actiematrix bevat de acties die gedurende de looptijd van de prestatieafspraken door partijen uitgevoerd worden.

Inleiding

In dit document Prestatieafspraken 2022 hebben de drie partijen De Bouwvereniging - Gemeente Harlingen - Huurdersvereniging Harlingen de afspraken op volkshuisvestelijk gebied voor het komende jaar vastgelegd. Met daarbij een doorkijkje naar de komende jaren.

De drie partijen hebben, evenals voorgaande jaren, de huurder centraal gesteld.

Voorafgaand heeft De Bouwvereniging een activiteitenoverzicht (het bod) opgesteld waarin haar bijdrage aan het volkshuisvestelijk beleid in de Gemeente Harlingen in 2022 is verwoord.

In een driepartijenoverleg zijn daarna de ambities onder leiding van een onafhankelijk procesbegeleider doorgesproken.

De gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen hebben positief gereageerd op het activiteitenoverzicht van De Bouwvereniging.

Het activiteitenoverzicht van De Bouwvereniging en de Woonvisie van de gemeente is de basis voor deze prestatieafspraken.

De Huurdersvereniging Harlingen gaat zich samen met de andere twee partijen ook in 2022 inzetten voor verbetering van de leef- en woonomgeving in onze gemeente en in bepaalde wijken en straten in het bijzonder. Voor wat de binnenstad betreft gaan partijen zich inspannen om in 2022 de huurwoningen van de Bouwvereniging in dat gebied te voorzien van zonnepanelen, mits passend binnen de Welstandsnota.

Net als vorig jaar zijn bij diverse thema's afspraken gemaakt, die zijn opgenomen in een matrix (zie bijlage).

In mei 2022 evalueren De Bouwvereniging, de gemeente en de Huurdersvereniging de prestatieafspraken, waarbij de matrix het uitgangspunt is. Bij grote veranderingen kan tussentijds overleg met de drie partijen plaats vinden.

Gemeente en Huurdersvereniging Harlingen hebben twee keer per jaar overleg over alle lopende zaken.



Bouwplaats Plan Zuid fase 3

1. Betaalbaarheid

Jaarlijkse huursomstijging/huurverhoging

De jaarlijkse huursomstijging blijft beperkt tot het inflatieniveau. Net als vorig jaar wordt een gedifferentieerde huurverhoging toegepast om de prijs-/kwaliteitverhouding in de woningvoorraad zoveel mogelijk in evenwicht te brengen. Uitgangspunt blijft om alle huurwoningen stapsgewijs naar het streefhuurniveau van 65% van de maximale huurprijs te brengen. De Bouwvereniging heeft haar Strategisch Voorraadbeleid eind 2021 geactualiseerd. De uitkomsten hiervan zijn op dit moment nog niet bekend. Dit kan naar de toekomst toe betekenen dat het streefhuurniveau verandert.

Sociaal akkoord

De Bouwvereniging volgt het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond of de nieuwe wetgeving over de huren.

Huurders, die recht hebben op eventueel maatwerk zoals bevrozing of verlaging van de huur krijgen van De Bouwvereniging vooraf bericht.

Betalingsproblemen

Huurders die problemen hebben met de betaling, door bijvoorbeeld de coronacrisis of stijgende energielasten, biedt De Bouwvereniging zoveel mogelijk maatwerk. De gemeente zet net als De Bouwvereniging voor al haar inwoners maatwerk in, bijvoorbeeld gefaseerd betalen of uitstel van betaling, bij betalingsproblemen. De Bouwvereniging neemt ook als partij deel aan de vroegsignalering, onderdeel van de wet Schuldhulpverlening.



De jaarlijkse huursomstijging blijft beperkt tot inflatieniveau. Partijen gaan na vaststelling van het Strategisch Voorraadbeleid in overleg over het huurbeleid van de Bouwvereniging.

De Bouwvereniging benadert actief huurders, die mogelijk recht hebben op huurbevrozing of verlaging.

Beschikbaarheid

De Bouwvereniging wil dat de opbouw in de huur/woonlasten van de huurvoorraad aansluit op het inkomensniveau van de doelgroepen van de Bouwvereniging.

De normering in het huidig Strategisch Voorraadbeleid van De Bouwvereniging is momenteel als volgt: minimaal 10% goedkoop, 80% betaalbaar en maximaal 10% bereikbaar. In 2021 heeft De Bouwvereniging haar Strategisch Voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd, waarbij deze uitgangspunten ook tegen het licht zijn gehouden. De gemeente en Huurdersvereniging zijn nadrukkelijk bij dit proces betrokken. De gemeente laat momenteel een onderzoek naar de middeninkomens uitvoeren. De uitkomsten hiervan bespreken partijen met elkaar. Zowel het Strategisch Voorraadbeleid als de uitkomsten van het onderzoek naar de middeninkomens kunnen leiden tot een andere verhouding in de huurvoorraad. Uitgangspunt blijft dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de huidige doelgroepen van De Bouwvereniging.

De situatie op twee peilmomenten:

Tabel 1. Verhouding huurvoorraad per 1-5-2020/1-5-2021					
	1-5-2020		1-5-2021		Norm
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	
Goedkoop	456	20%	422	18%	10%
Betaalbaar	1.681	73%	1.785	75%	80%
Bereikbaar	172	7%	174	7%	10%

Goedkoop: huur <= € 442,46, Betaalbaar: huur tussen € 442,46 en € 633,25, Bereikbaar: huur > € 633,25 - € 752,33.

Voor bepaalde (nieuwbouw)woningen zijn afspraken gemaakt om deze bereikbaar te houden voor specifieke leeftijd- of inkomensgroepen. Bij uitwerking van het huurbeleid houdt De Bouwvereniging deze woningen in de daarvoor afgesproken huurcategorie. Zowel het Strategisch Voorraadbeleid als de uitkomsten van het onderzoek naar de middeninkomens kunnen leiden tot nieuwe afspraken om woningen bereikbaar te houden voor specifieke leeftijd- of inkomensgroepen.

Partijen gaan in 2022 in overleg over de verhouding huurvoorraad.

Groepen (nieuwbouw)woningen blijven bereikbaar voor de specifieke leeftijd- of inkomensgroepen.

Ontwikkeling woonlasten en inkomensverdeling huishoudens/huurders in Harlingen
 Partijen willen graag tot een model komen waarbij de totale woonlasten (huur + energielasten + gemeentelijke belastingen + waterschapslasten) afgezet worden tegen de inkomensverdeling van de doelgroepen. Hiermee willen we vaststellen of De Bouwvereniging een passende woningvoorraad heeft met woonlasten die betaalbaar zijn kijkend naar de inkomensverdeling van haar huurders.
 De gemeente laat in 2021 een onderzoek naar de middeninkomens uitvoeren en probeert hierbij ook de inkomenssituatie in onze gemeente in kaart te brengen.

In 2022 wordt door de drie partijen onderzocht of op basis van demografische gegevens/inkomenspositie in Harlingen de 10%/80%/10% verdeling nog voldoet.

Wachttijden en doorstroming

Afgesproken is dat partijen gaan monitoren hoe indicatoren zich gaan ontwikkelen en hoe doorstroming na oplevering van de nieuwbouw op gang komt. De cijfers betreffende wachttijd van meest actief woningzoekenden, reactiegraad, slaagkans en mutatiegraad worden jaarlijks tijdens de evaluatie aan de hand van een rapportage van de VFW (Vereniging Friese Woningbouwcorporaties) besproken. Deze gegevens zijn nu nog niet beschikbaar. Daarnaast vindt er per vier maanden uitwisseling en overleg plaats over verhuur- en doorstroomcijfers tussen partijen.

Per vier maanden geven De Bouwvereniging en gemeente in een overleg met partijen inzicht in de verhuur- en doorstroomcijfers. Eventuele bijzonderheden worden bestuurlijk geagendeerd.

Energie-armoede/Energiecoach

Partijen zijn gebaat bij een aanpak die praktisch oplossingen biedt om de energierekening bij huishoudens met een smalle beurs omlaag te brengen en daarmee energie-armoede tegen te gaan. Het wijzen op eigen rol en mogelijkheden in energiebesparing door de huurder (en daarmee ook besparing op de woonlasten) is voor de drie partijen een



belangrijk item. Daarom is door partijen de pilot energiecoach gestart. Zowel gemeente als De Bouwvereniging evalueren deze pilot en kijken welke handvaten dit heeft opgeleverd. Partijen onderzoeken of continuering nodig is en zij de energiecoach structureel in gaan zetten. Of dat zij bijvoorbeeld daarnaast gezamenlijk de voorzieningenwijzer in gaan zetten.

Partijen zijn in 2021 gestart met een pilot voor het inzetten van een energiecoach bij mensen met een smalle beurs in de binnenstad en bij monumenten buiten het beschermd stadsgezicht. De gemeente gaat de komende twee jaar door met de inzet van de energiecoach. Op basis van de evaluatie van de inzet van de energiecoach bij de Bouwvereniging gaan partijen onderzoeken of en hoe continuering van de energiecoach gaat plaatsvinden.

Gemeente onderzoekt in 2022 in samenwerking met de stakeholders waar er sprake is van energie-armoede.

2. Duurzaamheid

CO2 neutraal en aardgas-loos in 2050

Het doel van de Nederlandse overheid is om in 2050 geen schadelijke broeikasgassen zoals CO₂ (koolstofdioxide) meer uit te stoten om de gevolgen van klimaatopwarming te beperken. In het Klimaatakkoord heeft Nederland de ambitie vastgelegd om alle gebouwen en woningen per 2050 aardgasvrij te verwarmen. Om dit te realiseren hebben alle gemeenten de opdracht gekregen om uiterlijk 31 december 2021 op wijkniveau het tijdspad en de hiertoe te nemen stappen vast te leggen in een Transitievisie Warmte. De Transitievisie Warmte is een dynamisch beleidsdocument dat richting geeft aan de aanpak naar een duurzaam verwarmde gebouwde omgeving en dat eens per 5 jaar wordt geactualiseerd.

Ook de gemeente Harlingen heeft een Transitievisie warmte opgesteld.

Op een zogeheten WAT-kaart is voor de hele gemeente Harlingen per wijk, buurt en dorp inzichtelijk gemaakt wat op dit moment de meest kansrijke manieren zijn om gebouwen duurzaam te verwarmen. In de meeste wijken in de gemeente Harlingen is een individuele oplossing het meest kansrijk.

We weten het einddoel in 2050, maar we weten nog niet precies hoe we er komen. Direct van het aardgas afgaan is vaak te kostbaar en ingewikkeld. Daarom zet de gemeente eerst in op het zoveel mogelijk voorbereiden van alle gebouwen op een aardgasvrije toekomst. Zo zijn we optimaal voorbereid om voor 2050 alle gebouwen aardgasvrij te kunnen maken. De gemeente gaat zelf voor 2030 geen wijken, buurten of dorpen aardgasvrij maken. De gemeente gaat zich richten op isoleren en besparen.



Door de sporen “Iedereen isoleren”, “Stap voor stap aardgasvrij” en “Denk vooruit” te bewandelen, gaat de gemeente aan de slag met het terugdringen van het aardgasverbruik. Zo worden alle gebouwen geleidelijk aardgasvrij-ready gemaakt. In 2022 gaat de gemeente aan de slag met een uitvoeringsplan waarin ze aangeeft wat ze hier voor gaat doen.

De gemeente Harlingen betreft De Bouwvereniging en Huurdersvereniging nauw bij (de participatie in het kader van) het in 2022 op te stellen uitvoeringsplan. Partijen zoeken elkaar actief op.

De woningvoorraad van De Bouwvereniging heeft momenteel gemiddeld label A (met een gemiddelde energie-index onder de 1,0). Dit na het uitvoeren van een langjarig isolatieplan en het plaatsen van zonnepanelen op een flink gedeelte van de voorraad. Daarmee is zij qua energie-index koploper in Nederland bij de zogenaamde Aedes-benchmark 2020.



De Bouwvereniging heeft in 2021 een nieuw Strategisch Voorraadbeleidsplan vastgesteld, waarin de mogelijkheid tot verdere verduurzaming van woningen een belangrijke rol speelt. Daarin is een doorkijkje opgenomen naar de toekomst, hoe de woningvoorraad via de routekaart 2.0 van Aedes aangepast kan worden tot de zogenaamde ‘Standaard’ (de vastgestelde standaard warmtevraag van een woning conform nieuwe verwachte regelgeving). In 2022 zal dit een verdere uitwerking krijgen met mogelijk ook een uitvoeringsplan.

In het kader van samenwerking binnen de VFW (Vereniging Friese Woningcorporaties) wordt in 2022 bij elke corporatie een pilot opgestart om bij drie gelijksoortige woningen (voorkomend bij alle deelnemende corporaties) verdere duurzaamheidsmaatregelen uit te werken, die leiden tot CO2 neutraal/aardgasvrij. Bedoeling is daarmee verschillende concepten uit te werken, die qua aanpak en uitvoering gedeeld worden met de andere corporaties, zodat Friesland breed aan kennisdeling wordt gewerkt.

In 2022 blijven kleinere maatregelen, zoals op aanvraag het aanbrengen van een aansluiting voor inductie koken mogelijk.

Qua interne bedrijfsvoering schakelt De Bouwvereniging langzaam over op elektrificatie van het wagenpark, en worden bij onderhouds- en nieuwbouwprojecten steeds meer duurzame materialen (her)gebruikt.

CO2 neutraal wonen in 2050 zal een enorme opgave zijn. Huurdersvereniging Harlingen, De Bouwvereniging en gemeente blijven samen optrekken om afstemming tussen Strategisch Voorraadbeleid en Transitievisie Warmte te verkrijgen in die wijken met huurders en eigenaar-bewoners. De betaalbaarheid van het wonen is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Bij het uitvoeringsplan Transitievisie Warmte van de gemeente zoekt de Bouwvereniging samenwerking waar het kan.

Dit kan bijvoorbeeld praktisch zijn, door in de wijken waarin De Bouwvereniging in haar huurwoningen een flinke verduurzamingslag heeft gemaakt qua isolatie, periodiek modelwoningen open te stellen waarbij informatie aan eigenaar- bewoners wordt gegeven. Dit op het gebied van de gehanteerde isolatiemethodes, maar ook op het gebied van subsidiemogelijkheden en gezamenlijk inkopen door groepen eigenaar bewoners van isolatiepakketten. Voorgesteld wordt dit mee te nemen in het uitvoeringsplan van de Transitievisie Warmte.

Zonnepanelen binnenstad

Voor de woningen waar op basis van de oude welstandsnota (gezien de voorschriften ten aanzien van beschermd stadsgezicht en monumenten) zonnepanelen nog niet waren toegestaan, heeft De Bouwvereniging samen met de Huurdersvereniging, de gemeente en een bewonersafvaardiging in 2020 een plan uitgewerkt van alternatieve duurzaamheidsmaatregelen. Zo heeft de Bouwvereniging in samenwerking met de gemeente een energiecoach ingezet, heeft ze bij haar huurders die geen zonnepanelen hebben gekregen een aanpak van eventuele tochtklachten aangeboden, een aansluiting voor inductie koken vanuit de meterkast aangeboden en worden eind 2021/begin 2022 de cv-installaties geoptimaliseerd (waterzijdig inregelen en aanbrengen nieuwe thermostatische kranen). De uitvoer van deze alternatieve maatregelen is in 2020 gestart, soms met flinke vertraging door coronamaatregelen en problemen met levering van materialen. In 2022 wordt gekeken of en hoe de energiecoach verder kan worden ingezet.



Luchtfoto zonnepanelen Harlingen

Actualisatie Welstandsnota

In 2021 is de Welstandsnota geactualiseerd. Hierdoor is er meer ruimte gekomen voor zonnepanelen in de binnenstad. De Bouwvereniging heeft na de zomer de mogelijkheden op basis van de nieuwe welstandsnota geïnventariseerd, waar zonnepanelen waarschijnlijk geplaatst kunnen worden met vergunning. Een eerste overleg met de gemeente Harlingen heeft tot een nadere uitwerking geleid, die De Bouwvereniging in een fysiek overleg met de welstandscommissie (die het advies op de vergunning uitbrengt) wil bespreken. Daarna zullen vergunningen voor woningen, die in aanmerking komen voor plaatsing voor zonnepanelen, worden aangevraagd.

In de onderhoudsbegroting (zie hoofdstuk 4) wordt in 2022 voorzien dat bij een flink aantal woningen toch nog zonnepanelen worden geplaatst.

De Bouwvereniging rond in 2022 het pakket van alternatieve duurzaamheidsmaatregelen in de binnenstad af.

De Bouwvereniging start in 2022 met een pilot in samenwerking met de VFW (Vereniging Friese Woningbouwcorporaties) drie woningen in de bestaande bouw CO2 neutraal en aardgasvrij te maken.

Na vergunningverlening door gemeente op basis van de geactualiseerde welstandsnota gaat De Bouwvereniging in 2022 nog resterende woningen, waarbij plaatsing nu wordt toegestaan, voorzien van zonnepanelen. Bij de evaluatie wordt een stand van zaken gegeven.

3. Transitie van woningen

Het 'langer thuis blijven wonen' blijft voorlopig een belangrijk thema. Het woningbezit van De Bouwvereniging bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen. De doelgroep bestaat steeds meer uit ouderen en kleine huishoudens. De afgelopen jaren heeft De Bouwvereniging steeds meer woningen geschikt gemaakt voor deze doelgroep.

Levensloopbestendige woningen toevoegen door nieuwbouw en herstructurering

Door nieuwbouw en herstructurering wordt er een flinke hoeveelheid levensloopbestendige woningen toegevoegd aan het woningbestand. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen zoals een- / tweepersoonshuishoudens en kleine gezinnen. Daarmee heeft De Bouwvereniging een woningbezit dat geschikt is voor een gevarieerde doelgroep.

Comfort+

De Bouwvereniging continueert haar beleid Comfort+ (Opplussen van woningen) door in 2022 circa 50 eengezinswoningen beter geschikt te maken voor ouderen. Aangezien de restopgave van de transitie lager ingeschat wordt (mede door extra nieuwbouw), wordt het programma voor Comfort + de komende jaren afgebouwd.

We blijven gezamenlijk aandacht besteden aan informatie over het thema "Langer thuis wonen" en gaan één keer per jaar een aandachtmoment (bijv. een markt) organiseren om de bewustwording en bekendheid te vergroten.

Jaarlijks verstrekt De Bouwvereniging bij de evaluatie een overzicht van het aantal levensloopgeschikte woningen in haar voorraad en het aantal woningen dat via Comfort+ is aangepast.

Eén keer per jaar organiseren partijen een aandachtmoment (eventueel met andere partijen) over het thema “Zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen/Langer thuis blijven wonen”.

Verkoop en aankoop

In de prestatieafspraken 2019 is afgesproken dat in een periode van vijf jaar (2019 t/m 2023) in totaal maximaal 25 woningen verkocht worden door De Bouwvereniging en dat dit gesaldeerd mag worden met eventuele aankopen van particulieren.

Het aan- en verkoopbeleid van De Bouwvereniging is erop gericht om versnippering te voorkomen/op te heffen. In kleine VvE's heeft De Bouwvereniging een aankoop/verkoopbeleid met als doel om afscheid te nemen van de VvE's. De te verkopen woningen hebben hetzelfde kwaliteitsniveau als de woningen die door De Bouwvereniging blijvend worden verhuurd en lopen volledig mee in het planmatige onderhoud.

In 2021 heeft De Bouwvereniging haar Strategisch Voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd, waarbij gemeente en Huurdersvereniging nadrukkelijk bij worden betrokken. Ook het verkoopbeleid wordt daarbij geactualiseerd. In 2022 wordt het verkoopbeleid in overleg met partijen verder uitgewerkt.

De verkopen vinden plaats in de postcodegebieden 8861, 8862, 8872 en 8857.

De Bouwvereniging geeft bij de evaluatie een overzicht van verkochte en aangekochte woningen en een overzicht van de gelabelde woningen voor verkoop.

In 2022 voert De Bouwvereniging overleg met gemeente en huurdersvereniging over het verkoopbeleid naar aanleiding van het nieuwe SVB.

4. Kwalitatief goed en passend woningbezit

Niet Planmatig Onderhoud



Onder niet planmatig onderhoud (NPO) valt het onderhoud bij woningmutaties, de reparatieverzoeken en daarnaast onderhoud dat onder het servicefonds valt. Ook het op aanvraag vervangen van keukens valt hieronder.

Planmatig Onderhoud

Voor planmatig onderhoud (PO) kent De Bouwvereniging een cyclus van zeven jaar. Iedere zeven jaar komt een woningcomplex in beeld en wordt bekeken welk onderhoud er nodig is om de kwaliteit van het complex op peil te houden. In 2022 wordt PO uitgevoerd bij 336 woningen. Daarnaast is er sprake van contractonderhoud: dit is onderhoud dat (twee)jaarlijks wordt uitgevoerd aan bijvoorbeeld liften en cv-installaties.



Vervangen dakkapellen Kimswerderweg

Onderstaand een overzicht in welke complexen in 2022 planmatig onderhoud wordt uitgevoerd:

Tabel 2. Planmatig onderhoud in 2022		
Complex	Adressen	PO
380	Klipperstraat, J. v.d. Vondelstraat	28
530	Grote Kerkstraat	16
580	Kerkpoortstraat 7,7a	2
590	Vijverstraat 5,7,9	3
600	Karveelstraat, Klipperstraat	66
654	Fabriekstraat 4,6,8	3
670	Pr. Clausstraat	48
680	Pr. Clausstraat	24
681	Pr. Clausstraat	41
830	Vierkantsdijk, H. de Grootstraat	37
880	Welgelegen	38
930	Werfpad	30
	Totaal	336

Plaatsen zonnepanelen

Daarnaast is er in de begroting 2022 rekening gehouden met het plaatsen van zonnepanelen. Dit bij die woningen waarbij het na verruiming van de welstandsnota in 2021 en na het verlenen van vergunningen, alsnog mogelijk is om zonnepanelen te plaatsen.

Overloop 2022

Eind 2021 is gestart om bij de woningen waarbij in het verleden geen zonnepanelen geplaatst mochten worden de cv-installatie waterzijdig goed in te regelen en de radiatorkranen te vervangen door thermostatische radiatorkranen. Dit is één van de maatregelen, die destijds met de bewonersafvaardiging en Huurdersvereniging Harlingen is afgesproken. Dit project zal nog doorlopen tot in het voorjaar van 2022.

Vernieuwing

Voor het vernieuwen van het woningbezit zijn vaak complexe en ingrijpende maatregelen nodig. Door middel van toevoeging, maar vooral door herstructurering, wordt de match van vraag en aanbod gerealiseerd. Bij herstructurering speelt de routekaart naar CO²-neutrale wijken en het aardgas-loos maken van woningen een belangrijkere rol. In de afweging sloop/nieuwbouw of renovatie wordt door De Bouwvereniging een scenario meegenomen om de bestaande woningen CO²-neutraal te maken.

Dit zijn complexe activiteiten waarbij een goede samenwerking van De Bouwvereniging met huurders, de huurdersvereniging en de gemeente essentieel is. Het uitgangspunt daarbij is dat alle partijen samen met elkaar deze projecten wensen te realiseren. Er vindt maandelijks een overleg plaats tussen De Bouwvereniging en gemeente Harlingen, waarin de planning wordt bewaakt en knelpunten worden opgelost.

Maandelijks hebben gemeente Harlingen en De Bouwvereniging overleg over de lopende projecten.

Raamwerk van principeafspraken

Per project worden afspraken gemaakt over de uitvoering en kosten van dat project. Deze afspraken leggen we vast in een anterieure overeenkomst. Om dit proces te verbeteren is er eind 2019 gestart met het opstellen van een raamwerk van principeafspraken tussen De Bouwvereniging en gemeente Harlingen. Dit raamwerk wordt vroegtijdig in het proces besproken en geeft beleidsmatige en financiële uitgangspunten in het project. Dit raamwerk vormt vervolgens de basis voor het opstellen van anterieure overeenkomsten per project. Natuurlijk zal er per project ook maatwerk plaatsvinden.

Planning is dat dit raamwerk eind 2021/begin 2022 wordt vastgesteld.

Eind 2021/begin 2022 stellen gemeente Harlingen en De Bouwvereniging een raamwerk van principeafspraken voor anterieure overeenkomsten vast.

Hieronder een overzicht van de projecten

Vrijkomende woningen in de wijk Almenum

Voor de vrijkomende woningen in de wijk Almenum heeft De Bouwvereniging na verkenning van de vraag vanuit doelgroepen als voorlopig scenario het transformeren van de onzelfstandige woningen naar zelfstandige woningen in haar begroting opgenomen. In 2022 concretiseert De Bouwvereniging haar plannen. Mocht er alsnog een vraag voor onzelfstandig begeleid wonen binnenkomen, dan gaan partijen in overleg.

Stationslocatie

In 2022 worden 26 kleine zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimtes voor de Stichting Begeleid Wonen NW Friesland opgeleverd.



Nieuwbouw Stationslocatie

Wooncentrum Almenum



Impressie Toekomstig Almenum

Samen met Stichting Huurdersbelangen Almenum, gemeente Harlingen, De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen is onder begeleiding van KAW een programma van eisen opgesteld. In 2020 is er op grond daarvan een besluit tot sloop en nieuwbouw genomen. In 2021 zijn er nieuwbouwplannen ontwikkeld, welke gepresenteerd zijn aan de bewoners en omwonenden. Er heeft een draagvlakmeting plaatsgevonden onder bewoners, waarbij een overgrote meerderheid van bewoners heeft ingestemd met de plannen en sociaal statuut. Planning is dat vanaf eind 2022 fasegewijs wordt gesloopt en in 2023 de eerste nieuwbouwwoningen worden opgeleverd.



Draagvlakgesprek bewoners Almenum



Presentatie bewonersavond Almenum

Plan Zuid fase 3

De bouw van 92 nieuwbouwwoningen is in 2021 gestart. Dit betreffen 40 levensloopgeschikte eengezinswoningen, 40 levensloopgeschikte appartementen en 12 studio's. Oplevering is in 2022. De woningen zijn inmiddels allemaal toegewezen.



Bouwactiviteiten Plan Zuid Fase 3

Nieuwstraat

Begin 2021 is door de zorgaanbieder de huurovereenkomst van een complex onzelfstandige woningen aan de Nieuwstraat opgezegd. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden onder mogelijke toekomstige gebruikers van dit complex. Daarnaast is er ook overleg met de gemeente over toekomstige mogelijkheden geweest. Ondanks een aantal bezichtigingen is er geen nieuwe huurder gevonden. In 2022 zal er een ombouw plaatsvinden van 12 onzelfstandige appartementen naar 4 zelfstandige appartementen voor normale verhuur.

5. Ontwikkeling woningvoorraad

omschrijving / jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>* woningen en wooneenheden</i>						
aantal begin jaar *	2458	2451	2531	2539	2473	2460
bij: nieuwbouw						
Plan Zuid		92				
Stationslocatie		26				
Almenum			25		65	40
Project nader te bepalen						10
totaal	0	118	25	0	65	50
af: sloop						
Almenum		26		62	74	
Wijnaldum, Buorren 3 en 3a			2			
totaal	0	26	2	62	74	0
bij: transformatie						
Herinrichting Nieuwstraat 16		4				
Herinrichting Klaverblad-/Wever-/Kerkpoortstraat			7			
af: transformatie						
Herinrichting Nieuwstraat 16		12				
Herinrichting Klaverblad-/Wever-/Kerkpoortstraat			18			
totaal		8	11			
af: verkopen						
diverse complexen	7	5	5	5	5	5
bij: aankopen						
woningen in vve		1	1	1	1	1
aantal einde jaar	2451	2531	2539	2473	2460	2506

6. Leefbaarheid

Vraagstukken op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, integratie of opvoeding kunnen het beste op de schaal van een buurt of dorp worden aangepakt. Dit betekent een samenhangende strategie op maat. Soms vraagt dat, als dat noodzakelijk is, om een stevige rol en daadwerkelijk ingrijpen door de overheid. Maar in het algemeen is het veel beter om aan te sluiten bij de talenten in de wijk. Om ruimte te scheppen voor initiatieven van bewoners of andere partijen in de wijk, zoals onderwijsinstellingen, welzijnswerk of buurtagenten. Dat vraagt om het formuleren van randvoorwaarden, loslaten door gemeente en de Bouwvereniging en het faciliteren van oplossingen die in de buurt of het dorp zelf tot stand komen.



Traktatie bewoners Dukdalf

Als bewoners bereid zijn om verantwoordelijkheid te nemen, moeten ze daartoe ook in de gelegenheid worden gesteld. Dus niet het beleid dichttimmeren van achter het bureau,

maar ruimte scheppen om op het niveau van de buurt of het dorp oplossingen te vinden en te werken aan samenhang in de buurt of het dorp. Het samenbrengen van informatie om structureel samen met de inwoners te kijken waar de “druk” het hoogst is, waar onbalans dreigt en wat nodig is. In dit kader geven de wijkschouwen, het FF buurten met de bakfiets in de stad Harlingen en ook de dorpschouwen en dorpsvisies een goed beeld van wat “leeft” in de buurt. Op basis hiervan kunnen vervolg acties worden ontwikkeld.

In het kader van de ontwikkelingen binnen het Sociaal Domein actualiseert de gemeente samen met De Bouwvereniging en partijen uit de sector Zorg en Welzijn een Woonzorgvisie. In deze visie leggen we vast op welke wijze we integraal de leefbaarheid in onze wijken, buurten en dorpen in de toekomst kunnen behouden. Bovenliggend aan de Woonzorgvisie zijn de convenanten Aanpak Voorkoming Escalatie (AVE), Eén tegen Eenzaamheid en het actieprogramma “Weer Thuis”. De Visie is erop gericht om de implementatie van de uitstroom Beschermd Wonen, landelijk beleid Langer Thuis, Actieprogramma Weer Thuis, “de zachte landing”, vorm en kleur te geven. Daarnaast dient er een integrale invulling gegeven te worden aan de huisvesting van aandachtsgroepen vanuit het sociaal domein, arbeidsmigranten en statushouders betreffende het samenkomen dan wel spreiden in onze wijken, buurten en dorpen.

Gemeente start op basis van de huidige ontwikkelingen samen met betrokken partijen in het eerste kwartaal de actualisatie van haar Woonzorgvisie.

Goed wonen betekent ook een woonomgeving die leefbaar is. De Bouwvereniging wil het Leefbaarheidsbeleid - vastgesteld in 2017 - continueren. Vanuit het ondernemingsplan van De Bouwvereniging staat de leefkwaliteit centraal.

De totale uitgaven betreffende leefbaarheid in 2022 bedragen globaal € 0,36 miljoen.

Reguliere vaste uitgaven

De Bouwvereniging investeert continu op het gebied van leefbaarheid, in de vorm van personeel en wijkvoorzieningen. Zij zet haar buurtbeheerder en woonconsulenten in de wijken in en doet daarnaast uitgaven voor de leefomgeving.



Wijkbeheerder De Bouwvereniging

Bijdrage aan Nieuw Zuid

De Bouwvereniging draagt sinds 2018 een bedrag bij van € 10.000 aan de ontwikkeling van het centrum Nieuw Zuid. De Bouwvereniging heeft ook wekelijks een spreekuur in Nieuw Zuid. Momenteel wordt er een evaluatie uitgevoerd over het experiment Nieuw Zuid. Als blijkt dat Nieuw Zuid een toegevoegde waarde heeft voor de huurders dan blijft De Bouwvereniging haar bijdrage continueren. Partijen hebben hierover nog overleg.

‘FF buurten’ met de bakfiets

In juli 2021 zijn De Skûle Welzijn, het gebiedsteam, Nieuw Zuid, de wijkagent en De Bouwvereniging begonnen met ‘FF buurten’ in de wijken, waarbij zij laagdrempelig in gesprek kwamen met de wijkbewoners. Ook in 2022 willen partijen laagdrempelig in gesprek met de wijkbewoners.



‘FF buurten’ met de bakfiets

Na de evaluatie van Nieuw Zuid overleggen partijen over de eventuele bijdrage van de Bouwvereniging aan Nieuw Zuid. De verdere samenwerking met Nieuw Zuid betreffende 'FF buurten' met de bakfiets wordt gecontinueerd.

BetereBuurtFonds

Het leefbaarheidsfonds van De Bouwvereniging wordt steeds meer gebruikt voor initiatieven op wijk- en buurtniveau. Het budget voor 2022 is ca. € 80.000, --. Samen met de Huurdersvereniging Harlingen blijft De Bouwvereniging dit BetereBuurtFonds onder de aandacht brengen van haar huurders.



Bankje voor bewoners in hal Dukdalf



Barbecue bewoners Casa Cara

Tijdens het evaluatiemoment in mei worden de aanvragen plus de voortgang en de afhandeling voor het BetereBuurtFonds gedeeld.

Leefomgeving in de wijk

Huurdersvereniging Harlingen wil evenals vorig jaar graag meer aandacht voor de fysieke woonomgeving. Denk hierbij onder andere aan tuinonderhoud en het onderhoud van stegen. De Bouwvereniging en de Huurdersvereniging Harlingen hebben elke twee maanden overleg om samen deze problematiek te bespreken en af te tasten welke mogelijkheden er zijn om de fysieke woonomgeving daar waar nodig te verbeteren. Uitgangspunt blijft dat de huurder primair verantwoordelijk is voor het onderhoud.



Onderhoud steeg



Onderhoud tuin

Huurdersvereniging Harlingen en De Bouwvereniging hebben tweemaandelijks overleg over de fysieke woonomgeving, om te komen tot optimalisering van beleid.

De Huurdersvereniging Harlingen, De Bouwvereniging en gemeente vinden het belangrijk dat inwoners een gezonde en inspirerende leefomgeving hebben. In 2021 is een voorzichtige start gemaakt door partijen bij het maken van een plan van aanpak voor de verbetering van de leefomgeving. In de eerste helft van 2022 zal hiervoor het plan van aanpak worden afgerond. In de uitvoering van dit plan zullen wijkbewoners en participatie partijen (bijvoorbeeld Nieuw Zuid en Harlingen Werkt) worden betrokken. Zo snijdt het mes aan 2 kanten: enerzijds wordt de leefbaarheid in en met de buurt verbeterd, tegelijkertijd kunnen mensen uit participatieprojecten worden ingezet voor een zinvolle dagbesteding. Daarnaast geeft De Bouwvereniging in 2022, in afstemming met bewoners en gemeente Harlingen, de fysieke woonomgeving in de buurt van de Prins Clausstraat een upgrade. Gelijktijdig met planmatig onderhoud van woningen in de Prins Clausstraat en onderhoud van de werkplaats van de Bouwvereniging.

In de eerste helft van 2022 rond de Huurdersvereniging Harlingen samen met De Bouwvereniging en de gemeente het plan van aanpak af ter verdere verbetering van de leefomgeving van huurderswoningen en (omliggende) koopwoningen.

Rijksbeleid “Langer Thuis”

Langer thuis betekent: niet wonen in een (intramurale) instelling. Het betekent niet dat men persé in de huidige woning dient te blijven wonen. Behorend bij levensfasen kan er gekeken worden of de huidige woning nog passend is bij de woonbehoefte of nog aansluit bij de zorgbehoefte. De gemeente draagt de zorgplicht om personen met een zorgvraag zolang mogelijk in hun eigen woning te laten blijven wonen en te laten participeren in de samenleving binnen (financieel) aanvaardbare grenzen. Dit kan gaan om fysieke zaken in de woning en woonomgeving als om sociale zaken zoals bijvoorbeeld ontmoeting, sociaal netwerk, welzijn en zorg.

Om deze grenzen aanvaardbaar te houden is het van belang de “nieuwe” senioren voor te lichten en te informeren over mogelijkheden die zij nu en in de nabije toekomst zelf kunnen realiseren om bij te dragen aan het langer thuis wonen.

Partijen ontwikkelen een bewustwordingscampagne “nieuwe” senioren.

Voorzieningen

In de Woonvisie 2020-2030 is het belang van voorzieningen nabij woongelegenheden benadrukt en de ambitie om Harlingen te transformeren tot één woonzorgzone benoemd. Komende jaren zal er extra aandacht zijn voor het gebruik van de openbare ruimte door alle doelgroepen. Zo is er bijvoorbeeld bij de inrichting van de openbare ruimte aandacht voor voldoende rustpunten (bankjes) op de wandelroutes van en naar de voorzieningen en wordt gekeken of voorzieningen obstakelvrij te bereiken zijn. De nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen zijn belangrijk voor alle inwoners en moeten met een vergrijzende bevolking voldoende aandacht krijgen. Hierbij spelen De Bouwvereniging en de Huurdersvereniging een actieve rol in de wijken waar huurders wonen.

De Bouwvereniging en de Huurdersvereniging denken actief met de gemeente mee over het gebruik van de openbare ruimte door alle doelgroepen en de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen in de wijken waar De Bouwvereniging huurders heeft. Partijen delen signalen die zij ontvangen over dit onderwerp met de gemeente.

Pilot lokaal vervoersbusje

Naar aanleiding van signalen van burgers met een beperkte mobiliteit wordt onderzoek gedaan naar de mogelijke inzet van lokaal vervoer. In 2022 wordt een pilot lokaal vervoer gestart. Op deze wijze worden minder mobiele burgers in de gelegenheid gesteld zelfstandig gebruik te maken van de faciliteiten in de gemeente en het bezoeken van het sociale netwerk.

Gemeente Harlingen start in 2022 met een pilot lokaal vervoer.

7. Aandachtgroepen

Harlingen kent vele gezichten: inwoners die hier geboren zijn en nieuwkomers, met allerlei behoeften en achtergronden, mensen die zeer betrokken zijn bij hun directe omgeving en mensen die hun netwerk daarbuiten hebben, mensen die graag behouden wat er nu is en mensen die verandering willen. Sommige inwoners zijn kwetsbaarder dan andere en hebben extra aandacht nodig.

Samen maken deze mensen onze buurten. We zien vaak dat 'als vanzelf' een goede sociale balans ontstaat in wijk- of dorpsgemeenschappen. Daar zijn we trots op. Soms is er meer nodig. Bijvoorbeeld het werken aan Woonzorg vormen of het organiseren van goede zorgdiensten. Het kan ook gaan om situaties waarin de samenstelling van de bevolking snel verandert, waarin bestaande verbanden wegvallen of waarin er concentraties van mensen met een bijzondere achtergrond ontstaan. Wanneer dat de draagkracht en het zelf organiserend vermogen van wijken en dorpen overstijgt, zien wij hierin een rol voor de gemeente.

We gaan voor een integrale aanpak betreffende verschillende aandachtsgroepen en sociale vraagstukken. De gemeente heeft een ondersteunende rol in de integrale aanpak en sociale projecten, en de regie over initiatieven en projecten blijft bij de inwoners zelf. Wanneer wij ondersteuning bieden, willen we dit baseren op meetbare feiten, maar tegelijk luisteren we naar de verhalen en ervaringen van inwoners.

We kunnen verschillende aandachtsgroepen omschrijven waar we aandacht aan willen blijven schenken met betrekking tot de bereikbaarheid en beschikbaarheid van de huurvoorraad, denk hierbij aan jongeren tot 30 jaar, middeninkomens, ouderen, stathouders, inwoners met verstandelijke en of psychische beperkingen arbeidsmigranten etc. Met betrekking tot het sociaal domein kunnen we de volgende omschrijven: ouderen en kwetsbare burgers welke aanspraak maken op ondersteuning bedoeld in de WMO 2015.

Jongeren tot 30 jaar

Vanuit de woningzoekendenregistratie van De Bouwvereniging is de vraag vanuit de verschillende leeftijdsgroepen in kaart gebracht. Onderstaand een overzicht van de leeftijdsverdeling van alle woningzoekenden. Circa 20% van de woningzoekenden is onder de 30 jaar.



Tabel 3. Leeftijdsverdeling woningzoekenden

Leeftijd	Percentage
18-22 jaar	9%
23-30 jaar	13%
31-40 jaar	10%
41-54 jaar	18%
55-64 jaar	18%
65-74 jaar	19%
> 75 jaar	14%
Totaal	100%

Jongerenhuisvesting blijft een punt van aandacht voor partijen en wordt gemonitord. Bij de nieuwbouw In Plan Zuid fase 3 worden in 2022 twaalf studiewoningen voor jongeren gebouwd. De helft van deze woningen is aan jongeren onder de 23 jaar toegewezen, om te zorgen dat er voor deze doelgroep voldoende woningen beschikbaar zijn.

De volgende speerpunten blijven vanuit de prestatieafspraken 2020 en evaluatie daarvan bestaan:

De Bouwvereniging gaat gericht via de kanalen van jongeren (social media, jongerenwerk) informatie geven over het huren van een woning, de vrijkomende geschikte woningen en het proces van reageren en wachttijden.

De Bouwvereniging blijft de beschikbaarheid plus daadwerkelijke verhuur aan jongeren in 2022 monitoren en grijpt in zodra er onvoldoende woningen onder de grens van € 442,46 aan jongeren verhuurd worden. Uitgangspunt is dat 50% van deze woningen aan jongeren onder de 23 worden verhuurd, maar dat daarnaast ook de resultaten van verhuringen aan de groep tussen de 23 en 30 jaar meegewogen worden. Tijdens de evaluatie worden de resultaten besproken en wordt ingegrepen wanneer partijen dit noodzakelijk vinden.

Ouderen

De aandachtsgroepen voor sociale huisvesting verandert. Huishoudens worden kleiner en de leeftijd wordt hoger. Dat betekent dat er in de toekomst meer geschikte woningen voor ouderen moeten zijn dan nu in de portefeuille van De Bouwvereniging. Maar de oudere van nu, is niet de oudere van de toekomst. De verwachting is dat de toekomstige oudere andere eisen stelt aan de woning. De huidige (demografische) ontwikkelingen laat zien dat we de inzet op het bouwen van flexibel in te richten woningen moeten continueren. Dit zijn onder andere woningen waar alle aandachtsgroepen “langer” kunnen wonen en waar ook ouderen met kleine lichamelijke beperkingen en belemmeringen zelfstandig gebruik van kunnen maken. Door in nieuwbouw aandacht te hebben voor deze aandachtsgroep en daarnaast bestaand bezit beter geschikt te maken via Comfort+ is hieraan de afgelopen jaren grotendeels invulling aan gegeven. Bij Nieuwbouw en Transitie zijn de plannen opgenomen. Met deze aanpassingen is een deel van de voorraad levensloopgeschikt en daarmee voor meerdere aandachtsgroepen beschikbaar.



Bewoners in gesprek bij Almenum

Partijen continueren de mogelijkheden van samenwerken rondom het thema “Langer zelfstandig wonen”. Dit kan gaan om fysieke zaken in de woning en woonomgeving als om sociale zaken (ontmoeting/ sociaal netwerk, welzijn en zorg).

Middeninkomens

De gemeente wil de signalen over een tekort aan woningen, zowel koop als huur, voor middeninkomens beter onderbouwen. Daarom is eind 2021 een onderzoek naar de positie van de middeninkomens op de woningmarkt in onze gemeente gestart. De Bouwvereniging is hierbij betrokken. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek bekijkt de Bouwvereniging of zij ook een rol in de huisvesting van deze middeninkomens kan hebben. Als De Bouwvereniging deze doelgroep gaat bedienen, kan dit consequenties hebben voor de verhouding in de huurvoorraad. De huurvoorraad bestaat nu uit 10% goedkope huurwoningen, 80% betaalbare woningen en 10% bereikbare woningen. De Bouwvereniging onderzoekt of zij de mogelijkheid voor het toewijzen van maximaal 7,5% van haar toewijzingen aan mensen met een inkomen boven de toeslaggerechtigde norm meer moet



benutten. Dit moet niet ten koste gaan van de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek naar de middeninkomens en het Strategisch Voorraadbeleid gaan de partijen overleggen welke rol de Bouwvereniging heeft bij het huisvesten van de middeninkomens.

De gemeente Harlingen heeft in 2021 een onderzoek naar de positie van de middeninkomens op de woningmarkt uitgevoerd. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek en het Strategisch Voorraadbeleid van de Bouwvereniging gaan partijen overleggen over welke rol de Bouwvereniging heeft bij het huisvesten van de middeninkomens.

Mensen met een verstandelijk en/of lichamelijk beperking/wonen met ondersteuning Voor deze doelgroep is vaak aangepast zorgvastgoed noodzakelijk. In 2022 worden 26 kleine zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimtes opgeleverd voor de Stichting Begeleid Wonen NW Friesland. Hiermee faciliteren we oudere verstandelijke gehandicapten. Het huidige woningaanbod is onvoldoende geschikt.



Burgemeester Ina Sjerps onthult met Wim en Sjoerd naambord Stationslocatie Stichting Begeleid Wonen Noordwest Friesland.

Kwetsbare burgers

Er zijn verschillende kwetsbare groepen op de woningmarkt met elk een eigen zorg- of ondersteuningsvraag. Er is onderscheid te maken tussen huishoudens die tijdelijke ondersteuning nodig hebben en burgers die meer permanente ondersteuning nodig hebben. Kwetsbaarheid komt in vele vormen voor. Er zijn veel factoren die ervoor zorgen dat een huishouden (tijdelijk) kwetsbaar is. Denk aan lichamelijke beperkingen, (chronische) psychische problematiek, een verstandelijke beperking, psychosociale problemen, maar ook problemen op het gebied van inkomen en financiën, familie en sociale relaties of verslavingsproblematiek.

Er vinden met betrekking tot de verschillende aandachtsgroepen ontwikkelingen plaats. Vanaf 2023 zal naar verwachting de decentralisatie Beschermd Wonen plaatsvinden, het actie programma “Weer thuis” is volop in ontwikkeling alsmede het programma “aanpak dakloosheid”. Er wordt in het kader van genoemde programma’s gewerkt aan een transferpunt wat een rol zal spelen in de bemiddeling van deze aandachtsgroep, mede om zorg en ondersteuning te waarborgen.

Daarnaast wordt naar verwachting Provinciaal in januari 2022 het convenant ‘Weer Thuis’ ondertekend. Hierin zijn afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties vastgelegd rondom uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Thema’s als huisvesting, spreiding over de provincie, bieden van passende begeleiding, het creëren van een zachte landing en hoe te handelen bij zorgen/escalatie komen aan bod in het convenant.

Met betrekking tot huisvesting is gekeken naar vraag en aanbod, in dit onderzoek zijn verschillende woonvoorzieningen onderzocht, denk hierbij bijvoorbeeld aan Skaeve Huse voor de kwetsbare burger die zich niet aan een gewone woonomgeving kan aanpassen etc. Gezien de verwachte uitstroom, gebaseerd op cijfers verstrekt door het Sociaal Domein Friesland, is er op dit moment geen noodzaak aanwezig hierin te voorzien. Huisvesting voor kwetsbare burgers blijft een aandachtspunt tijdens de evaluaties.

In 2022 zullen partijen, onder regie van de gemeente Harlingen, de afspraken vanuit het Friese convenant vertalen naar concrete werk- en procesafspraken voor de gemeente Harlingen.

Onzelfstandig wonen, kamergewijze verhuur

De gemeente Harlingen heeft in haar woonvisie 2020-2030 vastgelegd dat zij een flexibele huisvestingsschil mogelijk wil maken. In de meeste bestemmingsplannen is de bestemming Wonen omschreven als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bewoning is toegestaan, zolang er één afzonderlijk huishouden wordt gevoerd. Daardoor is ander (flexibel) woongebruik tot nu niet mogelijk. Onder ander woongebruik valt bijvoorbeeld het onzelfstandig huisvesten (kamergewijze verhuur). Door voorwaarden voor onzelfstandig huisvesten vast te stellen, maken we het mogelijk om kwalitatieve legale huisvesting te realiseren voor groepen die om onzelfstandig wonen vragen. Voor de regio Noardwest Fryslân geldt nu een uniform beleid voor ander woongebruik, waaronder ook het onzelfstandig huisvesten valt.

Gemeente Harlingen en De Bouwvereniging gaan de komende jaren gezamenlijk beleid ontwikkelen op het gebied van onzelfstandig huisvesten en betrekken Huurdersvereniging Harlingen daarbij.

Statushouders

In 2022 gaan partijen het in 2016 vastgestelde Plan van Aanpak huisvesting statushouders actualiseren. Een van de alternatieve maatregelen uit dit Plan van Aanpak is het onzelfstandig huisvesten. De (financiële) afspraken om het onzelfstandig huisvesten voor statushouders door corporaties mogelijk te maken, worden in 2022 regionaal uitgewerkt. Hiervoor is het nodig dat gemeente Waadhoeke ook een Plan van Aanpak huisvesting statushouders heeft vastgesteld. Zij stelt dit Plan van Aanpak in het 1^e kwartaal 2022 vast. Daarna wordt het regionale algemeen beleid onzelfstandig huisvesten voor statushouders met de financiële afspraken vastgelegd.

Vooralsnog blijft de afspraak gehandhaafd dat maximaal 15% van de beschikbaar komende mutatiewoningen met urgentie aan statushouders toegewezen wordt.

Partijen actualiseren het Plan van Aanpak huisvesting statushouders. Bij het evaluatiemoment van de prestatieafspraken bespreken partijen de stand van zaken.

8. Maatschappelijk vastgoed

De Bouwvereniging heeft op enkele locaties (wooncentrum Almenum, Harnzerhof) maatschappelijk vastgoed in haar bezit. De mogelijkheden binnen de huidige Woningwet om in maatschappelijk vastgoed te investeren zijn beperkt, al zijn er in 2021 een aantal belemmeringen weggenomen.

Bij de planvorming rondom wooncentrum Almenum gaan partijen zich inzetten voor het behouden van het huidige maatschappelijke vastgoed.



Wooncentrum Almenum

9. Financiële paragraaf

In deze prestatieafspraken zijn voor 2021 afspraken vastgelegd over nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Samen met de overige volkshuisvestelijke opgaven, zoals opgenomen in deze prestatieafspraken, heeft De Bouwvereniging dit verwerkt in haar (concept) bedrijfsbegroting voor 2022 en de meerjarencijfers 2022-2026.

De uitgaven voor 2022

Onder de operationele kasstromen staan de opbrengsten uit huur en verkoop en de uitgaven voor onderhoud, rente op geldleningen en het overige beheer van de woningen. Aan het onderhoud wordt € 4 miljoen rechtstreeks aan facturen uitgegeven. Daarnaast zijn bijna de helft van de personele lasten gerelateerd aan het onderhoud. Per saldo kost het onderhoud aan de woningen volgend jaar € 5,1 miljoen.

Aan nieuwbouw wordt volgend jaar € 8,7 miljoen uitgegeven. Dit zijn de uitgaven, puur in het jaar zelf. Dit is grotendeels voor de afbouw van de 92 nieuwe woningen in de afsluitende fase van Plan Zuid en 26 appartementen achter het station voor een zorgverlenende stichting. Een klein deel van de uitgaven is al voor de sloop en uitverhuizing van de eerste fase van Almenum. Voor verbetering van het woningbezit staat een uitgavenpost van € 1,9 miljoen. Naast het opwaarderen van de woningen aan de Prins Clausstraat en het vervangen van bergingen en schuttingen aan de Kimswerderweg/Beatrixstraat wordt het meeste geld uitgegeven aan een drietal locaties waar zorgpartijen in hebben gezeten. De onzelfstandige woonruimtes worden in 2022 verbouwd tot zelfstandige woonruimtes. De overige investeringen volgens het overzicht op de volgende pagina betreft het vervangen van de werkplaats en alle herinrichtingskosten die hiermee gepaard gaan om de werkplaats weer goed in te bedden in de bestaande omgeving.

Meerjarencijfers 2022- 2026

De komende vijf jaar worden twee nieuwbouwprojecten afgebouwd en wordt de sloop/nieuwbouw van het bestaande Almenum in uitvoer genomen. In 2026 zullen de laatste woningen op dit terrein worden opgeleverd. In onze meerjarencijfers hebben wij er rekening mee gehouden dat er extra ruimte is voor investeringen in nieuwbouw op nieuwe locaties. Er is gerekend met 30 extra woningen op basis van de kwantitatieve behoefte volgens ons vernieuwde Strategisch Voorraadbeleid. Als het volkshuisvestelijk noodzakelijk is extra woningen te bouwen boven deze 30 woningen dan is er ruimte volgens de meerjarencijfers.

In de financiële tabel wordt een doorkijk gegeven in de nabije toekomst. De investeringen voor de nieuwbouw van de genoemde projecten staat vermeld onder “uitgaande kasstromen nieuwbouw”.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de uitgaven inclusief nieuwbouw en de verbeteringen hoger zijn dan de totale inkomsten. Er wordt ingeschat dat het beginsaldo van de banktegoeden per 1 januari 2022 € 1,2 miljoen bedraagt. Om alle plannen te kunnen bekostigen is aanvullende financiering nodig van € 6,2 miljoen. Deels wordt dit opgevangen met een roll-over kredietfaciliteit die de Bouwvereniging heeft. Hier kan nog maximaal € 4 miljoen van worden opgenomen. De verwachting is dat er maximaal € 5 miljoen aanvullend geleend zal worden op de kapitaalmarkt om de bouw en verbeterprojecten te financieren.

Financieel overzicht voor de komende vijf jaar

LIQUIDITEITSPROGNOSE	BEDRAGEN X € 1.000	2022	2023	2024	2025	2026
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN						
Ingaande Kasstromen uit Operationele Activiteiten						
Huren		15.794	15.997	16.181	16.614	16.920
Vergoedingen		675	686	697	707	718
Overige bedrijfsontvangsten		18	1.380	18	331	19
Totaal Ingaande Kasstromen uit Operationele Activiteiten		16.486	18.064	16.896	17.652	17.656
Uitgaande Kasstromen uit Operationele Activiteiten						
Personeelsuitgaven		2.218	2.260	2.252	2.284	2.327
Onderhoudsuitgaven		4.057	3.580	3.382	3.101	3.107
Overige Bedrijfsuitgaven		2.611	2.653	2.693	2.734	2.775
Renteuitgaven		1.686	1.773	1.813	1.797	1.852
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat		155	159	175	182	181
Verhuurdersheffing		1.214	1.630	1.697		
Leefbaarheid externe uitgaven		263	268	272	276	280
Vennootschapsbelasting		1.110	1.470	1.191	1.450	1.415
Totaal Uitgaande Kasstromen uit Operationele Activiteiten		13.315	13.794	13.475	13.471	13.600
TOTAAL KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		3.172	4.270	3.420	4.181	4.056
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN						
Ingaande Kasstromen Materiële Vaste Activa						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		816	886	849	866	1.558
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		0	0	0	0	0
Totaal Ingaande Kasstromen Materiële Vaste Activa		816	886	849	866	1.558
Uitgaande Kasstromen Materiële Vaste Activa						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW		8.712	7.660	14.152	10.017	5.104
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW		1.905	854	630	642	654
Investerings-overig te borgen door WSW		1.286	52	52	53	54
Externe kosten bij verkoop			0	0	0	0
Totaal Uitgaande Kasstromen Materiële Vaste Activa		11.903	8.565	14.834	10.713	5.813
Kasstromen Financiële Vaste Activa						
Ontvangsten overig		650				
TOTAAL KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		-10.437	-7.679	-13.986	-9.847	-4.254
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN						
Ingaande Kasstromen uit Financieringsactiviteiten						
Nieuwe te borgen Leningen		6.202	4.545	15.700	5.801	4.009
Uitgaande Kasstromen uit Financieringsactiviteiten						
Aflossing geborgde Leningen		114	1.114	5.114	114	3.114
TOTAAL KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		6.088	3.431	10.586	5.687	895
Liquide middelen 1-1		1.200	22	44	64	86
Liquide middelen 31-12		22	44	64	86	783

Financiële continuïteit De Bouwvereniging

De bovenliggende cijfers komen terug in de kengetallen voor de lange termijn. Voor De Bouwvereniging is de continuïteit op de lange termijn essentieel. De continuïteit is verzekerd, zolang het WSW borg staat voor de huidige en nieuwe leningen. Hiermee worden de voorgenomen projecten en verbeteringen aan de woningen grotendeels gefinancierd. Het WSW stelt hiervoor eisen waaraan een corporatie moet voldoen. De minimale grenzen worden berekend door middel van kengetallen die uit de meerjarenbegroting komen.

De eisen zijn:

- Minimale solvabiliteit van 15 %. Betreft de verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen.
- Interest coverage ratio van minimaal 1,4. Betreft de mate waarin de rentelast betaald kan worden uit de operationele kasstroom.
- Loan to value van maximaal 85 %. Betreft de waarde van de woningen op basis van de beleidswaarde ten opzichte van de totale financiering.
- De dekkingsratio op basis van de marktwaarde in verhuurde staat, dient onder de 70 % te blijven. Hiermee wordt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bezit voldoende is om de marktwaarde van de uitstaande leningen te kunnen voldoen.

De kengetallen op basis van de meerjarenbegroting zien er als volgt uit voor de komende jaren:

Begroting 2022-2031	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Solvabiliteit eigen vermogen in %	39,16	39,50	37,77	33,98	33,19	34,16	36,13	39,00	41,73	44,70
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,11	3,21	3,16	3,33	3,40	3,59	3,81	3,91	4,15	4,19
Loan to Value in % (obv beleidswaarde)	50,90	52,70	61,18	65,74	65,20	65,11	62,48	59,76	57,88	55,08
Dekkingsgraad in %	33,63	33,94	38,21	39,21	37,87	37,13	35,00	32,86	31,28	29,23

Conclusie: De voorgenomen activiteiten volgens deze prestatieafspraken zijn doorgerekend in de geactualiseerde meerjarenbegroting en kunnen worden gedragen door De Bouwvereniging.



10. Actiematrix prestatieafspraken 2021

Actiematrix prestatieafspraken 2022

- Actie**
- 1 Evaluatiemoment inplannen mei
 - 2 Gemeente en Huurdersvereniging overleggen twee keer per jaar over lopende zaken
 - 3 Partijen gaan na vaststelling Strategisch Voorraadbeleid DBV in overleg over huurbeleid.
 - 4 De Bouwvereniging benadert actief huurders, die mogelijk recht hebben op huurbevrozing/huurverlaging
 - 5 DBV/HvH en gemeente gaan in overleg over de verhouding goedkoop/betaalbaar/bereikbaar in huurvoorraad
 - 6 Per vier maanden overleg tussen partijen over verhuur- en doostroomcijfers
 - 7 Partijen onderzoeken continuering energiecoach
 - 8 Partijen onderzoek waar er sprake is van energiearmoede
 - 9 Gemeente betreft partijen bij opstellen uitvoeringsplan Transitievisie warmte
 - 10 De Bouwvereniging voert een pilot tot verdere verduurzaming uit bij drie woningen
 - 11 DBV rond alternatieve duurzaamheidsmaatregelen af bij beschermd stadsgezicht
 - 12 In 2022 plaatst DBV zonnepanelen bij resterende woningen, die nu vergunning kunnen krijgen.
 - 13 Bij evaluatie verstrekt DBV een overzicht van transitie en aantal woningen Comfort+
 - 14 Eén keer per jaar wordt een aandachtsmoment georganiseerd omtrent "Langer thuis wonen"
 - 15 Bij evaluatie verstrekt DBV overzicht van verkoop/aankopen en gelabelde woningen voor verkoop
 - 16 In 2022 voert DBV overleg met partijen over eventueel bijstelling verkoopbeleid nav SVB
 - 17 DBV en gemeente stemmen maandelijks planning projecten DBV af
 - 18 Eind 2021/begin 2022 stellen gemeenteteen De Bouwvereniging raamwerk anterieurovereenkomst vast
 - 19 Gemeente actualiseert haar woonzorgvisie samen met partijen.
 - 20 Na evaluatie overleg over bijdrage Nieuw Zuid
 - 21 Samenwerking "FF buurten met de bakfiets" wordt gecontinueerd.
 - 22 Bij evaluatie worden voortgang en afhandeling aanvragen BetereBuurtFonds besproken
 - 23 Huurdersvereniging en DBV hebben tweemaandelijks overleg over fysieke woonomgeving
 - 24 Opstellen plan van aanpak pilot verbetering leefomgeving
 - 25 Partijen ontwikkelen een bewustwordingscampagne "nieuwe" senioren
 - 26 DBV en HVH denken actief mee over gebruik openbare ruimte/voorzieningen
 - 27 Gemeente start met pilot lokaal vervoer
 - 28 DBV blijft gericht communiceren naar jongeren
 - 29 DBV monitort beschikbaarheid woningen jongeren en bespreekt resultaten tijdens evaluatie en bij punt 5
 - 30 Samenwerken rondom het them "Langer zelfstandig wonen wordt gecontinueerd
 - 31 Partijen voeren overleg over de rol van de De Bouwvereniging bij huisvesting middeninkomens
 - 32 Partijen maken lokaal concrete werk- en procesafspraken rond Friese convenant
 - 33 Gemeente en DBV gaan gezamenlijk beleid ontwikkelen op gebied van onzelfstandig huisvesten
 - 34 Partij actualiseren Plan van Aanpak huisvesting statushouders

hfst	Initiatiefnemer	Jan	Febr	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
0	DBV												
0	HVH												
1	DBV												
1	DBV												
1	DBV												
1	DBV												
1	Gem/DBV												
1	Gem												
2	Gem												
2	DBV												
2	DBV												
2	DBV												
3	DBV												
3	Gem/DBV												
3	DBV												
3	DBV												
4	Gem/DBV												
4	Gem/DBV												
6	Gem												
6	Gem/DBV												
6	Gem/DBV												
6	DBV												
6	HVH												
6	HVH												
6	Gem												
6	Gem												
6	Gem												
7	DBV												
7	DBV												
7	Gem												
7	Gem												
7	Gem/DBV												
7	Gem												

11. Ondertekening Prestatieafspraken

Deze gezamenlijke prestatieafspraken zijn ondertekend op 10 december 2021.

 <p>De Bouwvereniging</p>	<p>De Bouwvereniging Directeur-bestuurder Mevrouw P.E. van der Wier </p>
 <p>GEMEENTE HARLINGEN</p>	<p>Gemeente Harlingen Wethouder De heer H. K. de Groot </p>
	<p>Huurdersvereniging Harlingen Voorzitter De heer L.A. Posthumus </p>