

Prestatieafspraken 2018

De Bouwvereniging, gemeente Harlingen, Huurdersvereniging Harlingen

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Betaalbaarheid	3
3.	Duurzaamheid	5
4.	Transitie-opgave	6
5.	Kwalitatief goed en passend woningbezit.....	8
6.	Leefbaarheid.....	11
7.	Ontwikkeling woningvoorraad	12
8.	Aandacht voor (bijzondere) doelgroepen	15
9.	Maatschappelijk vastgoed.....	16
10.	Innovatieparagraaf	16
11.	Financiële paragraaf	17

Bijlage 1 Actiematrix prestatieafspraken 2018

Prestatieafspraken 2018

1. Inleiding

In dit document **Prestatieafspraken 2018** hebben de drie partijen De Bouwvereniging – Gemeente Harlingen – Huurdersvereniging Harlingen de afspraken op volkshuisvestelijk gebied voor het jaar 2018 vastgelegd met daarbij een inzicht naar achterliggende jaren. De drie partijen, De Bouwvereniging – Gemeente Harlingen – Huurdersvereniging Harlingen, stellen met dit programma de huurder centraal.

Op basis van de vereisten van de nieuwe Woningwet is door de Bouwvereniging een activiteitenoverzicht (het bod) opgesteld waarin haar bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Harlingen staat voor het jaar 2018.

In een driepartijenoverleg zijn daarna de ambities van de Gemeente Harlingen, Huurdersvereniging Harlingen en De Bouwvereniging doorgesproken.

Deze ambities van De Bouwvereniging zijn vooral op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid evenals vorig jaar verdergaand dan de ambities die in het Energieakkoord opgenomen zijn, en in de huidige woonvisie beschreven zijn. De gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen onderschrijven deze ambities en hebben vastgesteld dat er een gezamenlijke verantwoordelijkheid is voor het realiseren van de opgave op volkshuisvestelijk gebied en dat activiteiten met gezamenlijke inspanningen in overleg en samenwerking verder tot stand komen.

De Woonvisie en het activiteitenoverzicht van De Bouwvereniging zijn de onderlegger geworden voor de prestatieafspraken 2018, die in het driepartijenoverleg in het najaar 2017 vorm kregen. Bij diverse thema's zijn afspraken gemaakt.

De Bouwvereniging plant twee keer per jaar een tussenevaluatie over deze prestatieafspraken. Daarbij bespreken we de voortgang van de ontwikkelingen op de diverse thema's. Begin mei is de eerste evaluatie. Begin september blikken we terug op voorgaande prestatieafspraken en verzamelen we input voor de nieuwe prestatieafspraken.

2. Betaalbaarheid

Huurbeleid

Betaalbaarheid van het wonen is een speerpunt in de prestatieafspraken. Daartoe zijn afspraken gemaakt over stijging van de huurlasten en omvang van de betaalbare voorraad huurwoningen.

Voor de jaarlijkse huurverhoging in 2018 wordt een gedifferentieerde huurverhoging toegepast om de prijs-/kwaliteitverhouding in de woningvoorraad zoveel mogelijk in evenwicht te brengen. Over de jaarlijkse huursomstijging wordt overleg gevoerd met de Huurdersvereniging. Het in 2016 overeengekomen streefhuurbeleid van De Bouwvereniging blijft gehanteerd. De streefhuur is verlaagd naar 65% van de maximale huurprijs. Dit om de betaalbaarheid te blijven garanderen.

Uitgangspunt blijft dat minimaal 10% van de voorraad goedkoop blijft, 80% betaalbaar en maximaal 10% in de dure voorraad wordt gepositioneerd.

Specifieke aandacht is er voor het vergroten van de slaagkans voor jongeren onder 23 jaar voor een huurwoning. Omdat deze groep jongeren nog geen lange wachttijd opgebouwd heeft (vanaf 18 jaar mogen ze inschrijven bij de Bouwvereniging) komen ze wellicht moeilijker in aanmerking voor een geschikte woning. Daarbij neemt het aantal sociale huurwoningen in de categorie goedkoop (onder de € 414,02) de komende jaren af. Dit komt met name door het aantal herstructureringsprojecten.

De Bouwvereniging verkent hoe groot het aantal jongeren is dat op dit moment eventueel niet bediend kan worden door de corporatie. De gemeente inventariseert hoe groot de groep jongeren is met een beperkt vermogen en inkomen. Als blijkt dat deze groep onvoldoende wordt bediend, dan gaat De Bouwvereniging haar toewijzingsbeleid hierop aanpassen. Hierbij wordt gedacht aan het labelen van woningen specifiek voor deze doelgroep.

Hieronder wordt de verhouding goedkope, betaalbare en dure woningen in de huurvoorraad getoond. Tabel 1 laat de verhouding huurvoorraad per 1-7-2017 zien en de verdeling van de voorraad per 1-7-2016 getoond, zoals opgenomen in prestatieafspraken 2017. Uit deze tabel blijkt dat het aantal dure huurwoningen vanaf juli 2016 is afgenomen. En dat het aantal goedkope huurwoningen iets is toegenomen.

	1-7-2016		1-7-2017		Norm
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	
Goedkoop*	648	27%	657	27%	10%
Betaalbaar**	1.549	64%	1.575	65%	80%
Duur***	221	9%	184	9%	10%
* Goedkoop: 2016 < € 409,03; 2017 < € 414,02.					
**Betaalbaar: 2016: => € 409,03 en < € 568,68; 2017: => € 414,02 en < € 592,55.					
***Duur: 2017: => € 568,68; 2017: => € 592,55.					

De Bouwvereniging heeft haar streefhuurbeleid verlaagd naar 65% van de maximale huurprijs. Huursomstijging wordt gedifferentieerd toegepast om de prijs-/kwaliteitverhouding in de woningvoorraad in evenwicht te brengen. Specifieke aandacht is er voor de slaagkans voor jongeren onder 23 jaar voor een huurwoning. In het eerste kwartaal van 2018 ronden de Bouwvereniging en gemeente hun inventarisatie af van de grootte van deze groep jongeren. En worden aansluitend eventuele vervolgstappen genomen.

Schuldpreventie/schuldhulp

Om problematische schulden zoveel mogelijk te voorkomen is in regioverband (Dienst SoZaWe) een implementatieplan schuldpreventie vastgesteld. Dit preventieplan is vooral gericht op voorlichting (op scholen) en afspraken met energieleveranciers en woningbouwcorporaties om (dreigende) betalingsachterstanden zo snel mogelijk te melden bij de gemeente (Stadsteam). De Bouwvereniging heeft hierin een signalerende rol. Door naleving van dit implementatieplan schuldpreventie worden in

een vroegtijdig stadium problematische schulden zoveel mogelijk voorkomen. Medewerkers van het stadsteam nemen zo spoedig mogelijk contact op met betrokkenen om de situatie met hen in kaart te brengen en een oplossing te zoeken voor de problemen.

De gemeente heeft in regioverband een implementatieplan schuldpreventie vastgesteld. De Bouwvereniging heeft een signalerende rol om in een vroegtijdig stadium (dreigende) betalingsachterstanden te melden bij de gemeente (stadsteam). De gemeente gaat op zoek naar een oplossing samen met betrokkenen.

3. Duurzaamheid

De Bouwvereniging heeft als doelstelling dat hun woningen in 2050 allemaal CO₂-neutraal zijn. Via brancheorganisatie Aedes hebben de corporaties in de Woonagenda 2017-2021 afspraken gemaakt over de doelstellingen uit het Convenant Energiebesparing Huursector en het Energieakkoord (in 2021 gemiddeld label B en in 2050 CO₂-neutraal). Deze uitgangspunten willen we verankeren in zowel het gemeentelijk energiebeleid als het energiebeleid van de bouwvereniging.

De Bouwvereniging zet het huidig beleid voort om de huurvoorraad in 2020 op gemiddeld label B te hebben. Dit komt overeen (na gewijzigde regelgeving per 1-1-2015) met een energie-index van minimaal 1,40.

Dit in aansluiting op de gemeentelijke woonvisie (minimaal label C). Doelstelling is de CO₂-reductie vanuit het Energieakkoord tussen Aedes, Overheid en Woonbond.

Vorig jaar was de energie-index 1,71 (label C). De gemiddelde energie-index over de door te exploiteren woningen is momenteel 1,52 en nadert de grens van 1,40 (label B). De huurvoorraad in 2020 op gemiddeld label B krijgen gebeurt door bij planmatig onderhoud ook de schil van de woning aan te pakken. Hier is mee gestart in 2014 en dit loopt door tot in 2020. In 2018 wordt van 279 woningen de schil aangepakt. In tabel 2 staan deze woningen onder de kolom isolatie.

Het duurzaam gebruik van materialen bij nieuwbouw en (planmatig) onderhoud wordt nagestreefd. Uitgangspunten zijn vastgelegd in het milieubeleidsplan, dat weer steunt op de uitgangspunten van duurzaam bouwen en de wettelijke regelgeving.

De Bouwvereniging wil haar milieubeleidsplan voor haar woningvoorraad voor de periode na 2020 actualiseren.

In 2018 scheidt De Bouwvereniging helderheid over de routekaart naar CO₂-neutraal woningbezit (Woonagenda 2017-2021).

De Bouwvereniging neemt het initiatief om gezamenlijk met de gemeente en andere stakeholders deze routekaart in 2018 te realiseren. De scenario's zijn doorlopend onderwerp van gesprek met de gemeente. Ze worden jaarlijks geactualiseerd en blijven onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken.

De Bouwvereniging geeft 279 woningen van de bestaande voorraad in 2018 een upgrade van het energielabel door de schil van de woningen aan te pakken. In tabel 2 een overzicht van de complexen die aangepakt worden. De Bouwvereniging maakt samen met

stakeholders een duurzaamheidsroutekaart tot 2050. Deze routekaart wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgelegd in prestatieafspraken.

Aanbrengen zonnepanelen

Aanvullend op het huidige duurzaamheidsbeleid begon De Bouwvereniging in 2017 met het aanbrengen van zonnepanelen op alle daken van de daarvoor geschikte huurwoningen (appartementen en grondgebonden). Dit project wordt opgeleverd in 2018. Voor de duurzaamheidsmaatregelen wordt geen huurverhoging gevraagd. Daardoor komt de opbrengst in de vorm van energiebesparing geheel ten goede aan de huurder. Zo komt dit project de betaalbaarheid van het wonen ten goede, onze gezamenlijke doelstelling.

Bij panden in het beschermd stadsgezicht, monumenten en beeldbepalende panden is zonne-energie slechts in bepaalde gevallen mogelijk om zo het huidige karakter, de cultuurhistorische waarden en ruimtelijk beleving zo min mogelijk aan te tasten. In de welstandsnota staan specifieke toetsingscriteria voor zonnepanelen vermeld.

De Bouwvereniging brengt samen met de gemeente in kaart op welke woningen wel zonnepanelen zijn toegestaan en op welke woningen geen zonnepanelen kunnen worden geplaatst op basis van de criteria. Voor de woningen, waar zonnepanelen niet zijn toegestaan, kijkt de Bouwvereniging samen met de huurdersvereniging en de gemeente naar welke alternatieve duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn die de betaalbaarheid ten goede komen.

De Huurdersvereniging neemt het initiatief tot het opzetten van een voorlichtingsprogramma over energiezuinig wonen, in nauwe samenwerking met de Bouwvereniging en de gemeente.

De Bouwvereniging rondt het project, waarin zoveel mogelijk geschikte woningen van zonnepanelen worden voorzien, in 2018 af. De Bouwvereniging brengt als initiatiefnemer samen met de gemeente in kaart op welke woningen die onder monumenten en beschermd stadsgezicht vallen, zonnepanelen wel zijn toegestaan. Voor woningen waar zonnepanelen niet zijn toegestaan, wordt gekeken naar alternatieven. De Huurdersvereniging neemt het initiatief tot het opzetten van een voorlichtingsprogramma over energiezuinig wonen, in nauwe samenwerking met de Bouwvereniging en de gemeente.

4. Transitie-opgave

In het kader van 'langer thuis blijven wonen' is een passende woningvoorraad nodig. Om dit te realiseren worden circa 750 eengezinswoningen in de woningvoorraad van De Bouwvereniging vanaf 2016 'opgeplust' en beter geschikt gemaakt voor ouderen. Dit met een pakket maatregelen (onder meer het verwijderen drempels, geschikt maken bovenverdieping met tweede toilet, en eventueel een aanbouw met slaapkamer/ badkamer begane grond). De aanpassingen leiden ook bij andere doelgroepen vaak tot kwaliteitsverbetering van de woningen. In 2018 verwacht de Bouwvereniging vijftig woningen aan te pakken. Dit opplussen gebeurt in drie categorieën:

- Rollatorgeschikt ongelijkvloers,
- rollatorgeschikt gelijkvloers
- en levensloopbestendig.

Het opplussen gebeurt op drie momenten:

- a. bij verhuizing
- b. bij het reguliere planmatig onderhoud
- c. op aanvraag van huurder

De circa 750 woningen liggen verdeeld in het hele woningbestand van de Bouwvereniging. Zo'n 300 woningen zijn in de nabijheid van voorzieningen gesitueerd.

In het woonwensenonderzoek onder ouderen staat de aanbeveling om de informatie over het aanpassen van woningen te verbeteren.

Na april 2018 wil de gemeente in samenwerking met GEEF een informatiecampagne starten over het langer thuis wonen. Zowel De Bouwvereniging als de gemeente vinden dit een moment om actief in te haken met informatievoorziening over het aanpassen van de woning. Het gebiedsteam verwijst bij een vraag van een huurder over aanpassingen aan de een huurwoning door naar De Bouwvereniging voor mogelijkheden op basis van het opplusprogramma.

De gemeente start na april 2018 met een informatiecampagne over langer thuis wonen. Zowel gemeente als De Bouwvereniging sluiten hierbij aan met informatievoorziening over het aanpassen van de woning. Het gebiedsteam verwijst naar de Bouwvereniging bij vragen van huurders over aanpassingen aan hun woning.

5. Kwalitatief goed en passend woningbezit

Om te komen tot een kwalitatief goed en passend woningbezit nu en in de toekomst is, naast onderhoud, ook vernieuwing nodig.

a) Onderhoud

De Bouwvereniging voert Niet Planmatig Onderhoud (NPO) uit en Planmatig Onderhoud (PO). Onder NPO valt het onderhoud bij woningmutaties, de reparatieverzoeken en daarnaast onderhoud wat onder het servicefonds valt.

Voor 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 2018 wordt PO uitgevoerd bij 463 woningen.

Complex:		PO	Isolatie
110	Pr. Beatrixstraat, Pr. Irenestraat, Kon. Julianastraat	72	72
230	C. v.d. Lindenstr., Nieuwenhuisstr, N. Beetsstr, Brederodestr, Achlumerdijk.	103	103
360	Botterweg, Galjoenweg, Greetingalaan, Korvetpad, Kotterstr., Loggerstr., Schoenerstr., Schouwstr.	26	26
390	Koggestr., Buyspad, Galjoenweg	26	26
440	Van Harinxmastr.	1	1
441	Van Harinxmastr.	12	12
442	Harlingerstraatweg	10	10
450	Fonteinstraat, Van Harinxmastr., Oude Trekweg, Vaartweg	15	15
480	Fonteinstraat	10	10
860	Mgr. Nolensstraat	26	
900	Wooncentrum Almenum	44	
901	Wooncentrum Almenum	26	
902	Wooncentrum Almenum	30	
903	Wooncentrum Almenum	39	
909	Wooncentrum Almenum	23	
Totaal PO 2018		463	275

Daarnaast is er sprake van contractonderhoud: dit is onderhoud dat (twee)jaarlijks wordt uitgevoerd aan bijvoorbeeld liften, cv-installaties.

Voor de komende jaren zijn er ook woningen die te maken krijgen met een intensieve renovatie, zie onderstaand overzicht:

jaar	Aantal woningen	werkzaamheden
2018	4	Levensduur verlengende renovatie met energiemaatregelen
2019	48	Levensduur verlengende renovatie met energiemaatregelen (voorbereiding in 2018)

De vier woningen in 2018 zijn aan de Oude Turfkade en het Fabriekspein.

Van de 48 woningen staan 47 woningen aan de Kimswerderweg/Pr. Beatrixstraat en één woning aan het Kerkpad. Deze intensieve renovaties met energetische maatregelen aan de buitenkant van de woningen vergen een creatieve insteek van gemeente en de Bouwvereniging. De bestaande regelgeving vormt hierin de kaders waarbinnen deze intensieve renovaties zo optimaal mogelijk worden uitgevoerd, wat de betaalbaarheid voor huurders ten goede komt. De huurdersvereniging heeft een belangrijke rol in het begeleiden en bijstaan van de bewoners tijdens dit proces.

Bouwvereniging, gemeente en huurdersvereniging gaan samenwerken om binnen de bestaande regelgeving met een creatieve insteek een zo optimaal mogelijke energetische renovatie van deze woningen te realiseren.

b) Vernieuwing

Vernieuwing van woningbezit, daar zijn complexe en vaak ook ingrijpende maatregelen in de woningvoorraad voor nodig. Door middel van toevoeging, maar vooral door middel van herstructurering willen we deze match van vraag en aanbod realiseren. Hieronder een overzicht van projecten. De Bouwvereniging en gemeente bewaken nauwkeurig de planning van deze projecten. De contactpersonen van beide partijen stemmen maandelijks af, om vertraging van projecten zo veel mogelijk te voorkomen.

Stichting Begeleid Wonen

In het projectenoverzicht heeft De Bouwvereniging voor nieuwbouw 26 woningen opgenomen op de Stationslocatie. De Bouwvereniging is benaderd door de Stichting Begeleid Wonen NW Friesland en Stichting Begeleid Wonen Kerkpoortstraat voor vervangende woonruimte voor haar cliënten. De doelgroep die woont in de begeleid wonen projecten in de wijk Almenum veroudert en de huidige locaties kunnen daarop niet worden aangepast. Daarnaast stelt instroom ook nieuwe eisen aan de woonvorm.

Gestreefd wordt naar het realiseren van 26 kleine zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimtes voor begeleiding, op een zo kort mogelijke termijn.

Voor de huidige woonlocaties ziet de Bouwvereniging kansen voor een nieuw woonconcept met als doel onder meer huisvesting voor starters (maar ook eventueel het onzelfstandig huisvesten van statushouders). Te denken valt aan een nieuw woonconcept a la "Friends" (personen kunnen gezamenlijk een huis huren zonder dat er sprake is van een duurzame relatie).

De gemeente Harlingen, De Bouwvereniging, Huurdersvereniging en de Stichting hebben een gesprek gevoerd over een adequate oplossing voor het huisvestingsprobleem van de St. Begeleid Wonen NW Friesland. Daarbij is geconcludeerd dat de Stationslocatie de meest passende locatie is op korte termijn. Er wordt een ontwikkelingsplan opgesteld,

waarbij de vier partijen betrokken zijn. Voor de vrijkomende woningen in de binnenstad worden nieuwe woonconcepten ontwikkeld.

Wooncentrum Almenum

Vanaf 2022 staat de herstructurering van het Wooncentrum Almenum in de meerjarenbegroting van De Bouwvereniging. Door de gemeente Harlingen is in 2016 een woonwensenonderzoek onder ouderen afgenomen. Inmiddels zijn de uitkomsten bekend, waarbij verbouw/nieuwbouw voor Wooncentrum Almenum wordt aanbevolen. In gezamenlijkheid gaan gemeente, De Bouwvereniging, Huurdersvereniging en Stichting Huurdersbelangen Almenum nu het programma van eisen voor nieuw/verbouw op de locatie van wooncentrum Almenum opstellen, dat moet leiden tot een gedragen en haalbaar herstructureringsplan voor wooncentrum Almenum.

Gemeente, Bouwvereniging, Huurdersvereniging en Stichting Huurdersbelangen Almenum stellen in 2018 samen het programma van eisen op voor nieuw-/verbouw op de locatie van wooncentrum Almenum. Dit leidt tot een gedragen en haalbaar herstructureringsplan voor wooncentrum Almenum.

Kluerd/Ropens

De gesprekken met de bewoners zijn afgerond en hebben geleid tot een sloop-/nieuwbouwplan. Er worden 42 woningen afgebroken (in 2017: 18; 2018: 12; 2019: 12) en 38 woningen teruggebouwd. Met de bewonerscommissie en de Huurdersvereniging is een sociaal plan overeengekomen. Start van de sloop is in 2017 gepland, de eerste nieuwbouw wordt in 2018 opgeleverd.

Oplevering eerste nieuwbouw in Kluerd/Ropens in 2018.

Midlum/Wijnaldum

De gesprekken met bewoners over de toekomst van de desbetreffende 38 woningen zijn in 2017 afgerond. Dit geeft een gedifferentieerd beeld. De Bouwvereniging gaat in 2018 naar aanleiding van de gesprekken een herontwikkelingsplan opstellen in samenspraak met bewoners en andere belanghouders. Dit zal waarschijnlijk zowel sloop/nieuwbouw als renovatie zijn. De huurdersvereniging wordt gevraagd om hier dezelfde rol op te pakken als bij het project Kluerd/Ropens. De gemeente houdt vast aan de gebruikelijke voorwaarden en wetgeving omtrent de uitgangspunten en randvoorwaarden die van toepassing kunnen zijn op dit project.

In 2018 wordt door DBV in samenspraak met alle belanghouders een herontwikkelingsplan opgesteld.

Plan Zuid

De planning van nieuwbouw (110 woningen fase 2 en 83 woningen fase 3) blijft voorlopig gehandhaafd. De planning van fase 3 is afhankelijk van de realisatie van fase 2. Bewoners uit fase 3 moeten door kunnen verhuizen naar de nieuwbouw. Als fase 2 vertraging oploopt, heeft dit direct consequenties voor fase 3. Het is van groot belang voor met name bewoners en omgeving om vertraging zoveel mogelijk te

beperken.

Voor de 26 duplexwoningen, die tien tot vijftien jaar langer blijven staan en bedoeld zijn voor de echt lage inkomens vanuit de herstructureringswoningen Plan Zuid, is volgens De Bouwvereniging de animo gering (momenteel acht huurders). De Bouwvereniging wil graag in 2018 samen met gemeente, Huurdersvereniging en Stichting BMW-straten in een open gesprek praten over deze 26 woningen.

Vertraging van herstructurering moet zoveel mogelijk voorkomen worden. De Bouwvereniging wil graag in 2018 een open gesprek met Stichting BMW-straten, Huurdersvereniging en gemeente over de 26 gereserveerde duplexwoningen.

Dukdalf

Het project Dukdalf loopt moeizaam. Gehoopt wordt start bouw in 2018 te halen, zodat oplevering in 2019 mogelijk is. De Bouwvereniging wil hier 70 sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens afnemen (€ 592,55 prijspeil 2017).

6. Leefbaarheid

De Bouwvereniging draagt bij aan de leefbaarheid in de wijken waar ze huurwoningen heeft door investeringen in woonomgeving, uitgaven voor personeel en financiering van het wijkservicebureau etc. De maximale bijdrage aan leefbaarheid per jaar per verhuureenheid in de DAEB-tak is vastgelegd in de Woningwet 2015. De Bouwvereniging blijft met haar leefbaarheidsbijdrage onder het bedrag van € 126,25 per VHE.

De Bouwvereniging heeft in mei haar Leefbaarheidsbeleid 2017 vastgesteld. Dit bestaat uit drie componenten:

- a) reguliere vaste uitgaven voor personeel, financiering wijkservicebureau etc.
- b) een jaarlijks extra budget van € 80.000,- voor initiatieven vanuit de wijken waarin De Bouwvereniging huurwoningen heeft. Daartoe heeft zij een Leefbaarheidsfonds ingericht, het BetereBuurtFonds, wat na een positief advies van de Huurdersvereniging Harlingen is geïntroduceerd via de website van De Bouwvereniging. Aanvragen voor het BetereBuurtFonds kunnen via de website ingediend worden. Daarbij valt te denken aan prijsvragen voor verbetering woonomgeving-/ leefbaarheid in de wijken, evenals co-financieren van initiatieven van instanties, bewonersgroepen etc. mits passend binnen de Woningwet.

Voor 2018 willen De Bouwvereniging, gemeente en Huurdersvereniging Harlingen dit beleid continueren. Tijdens de evaluatiemomenten wordt besproken welke aanvragen voor het BetereBuurtFonds gedaan zijn, welke hiervan uitgevoerd zijn, en in welke wijken.

Vanuit het jaarlijkse budget van € 80.000, -- kan ook de pilot achterpaden/woonomgeving, zoals benoemd in de prestatieafspraken 2017, worden gefinancierd. In 2017 is door de Bouwvereniging een kleinschalige pilot gestart over de achterpadenproblematiek/ verslechtering woonomgeving met een planmatige aanpak in de Botterweg/-hof. Samen met gemeente en Huurdersvereniging wordt in 2018 extra inzet gepleegd om bewoners weer betrokken te krijgen bij hun woonomgeving. Hierin neemt De Bouwvereniging het voortouw. Na evaluatie van de pilot achterpaden/woonomgeving kan er in 2018 definitief beleid op dit punt worden vastgesteld, met daarbij een structureel budget vanuit de component

leefbaarheid ofwel planmatig onderhoud.

Nieuw Zuid

De Bouwvereniging is op basis van cofinanciering bereid om initiatieven te ondersteunen. De gemeente heeft bij de Bouwvereniging gevraagd om deel te nemen in de ontwikkeling van Nieuw Zuid (het zgn. gebouw C).

De gemeente Harlingen wil de komende jaren extra inzet plegen op vergroting van de maatschappelijke participatie van haar inwoners, vooral in Plan Zuid. Door samenloop van verschillende factoren blijkt daar in verhouding een hoog percentage 'buiten spel' te staan.

Doel van Nieuw Zuid is om op een proactieve wijze inwoners meer te betrekken bij de samenleving door hen 'te verleiden' zich in te zetten voor het collectief belang van de wijk en dat zij daarbij ook hun eigen mogelijkheden en maatschappelijke positie verbeteren.

Vanuit de individuele betrokkenheid wordt de activering ingezet voor de wijk (door de wijk voor de wijk) en vervolgens gemeentebreed. De vraag vanuit de wijk, en niet het aanbod, is leidend.

De Bouwvereniging heeft toegezegd om in 2018 een spreekuur te houden in Nieuw Zuid maar wil daarnaast voorlopig ook het wijkservicebureau in Plan Zuid handhaven. De kwetsbare groep, die in het wijkservicebureau langzamerhand een vertrouwensrelatie heeft opgebouwd met de woonconsulente van de Bouwvereniging, is ook de doelgroep van Nieuw Zuid. De bedoeling van het spreekuur is om voorzichtig ook deze kwetsbare groep naar Nieuw Zuid te geleiden. Uiteindelijk kan dan op termijn het wijkservicebureau in Plan Zuid worden gesloten en gevestigd worden in Nieuw Zuid. De financiële bijdrage hiervoor van de Bouwvereniging aan Nieuw Zuid wordt in gezamenlijk overleg in 2018 met de gemeente Harlingen vastgesteld.

In 2018 wordt de pilot 'planmatige aanpak woonomgeving' verder uitgevoerd. De Bouwvereniging neemt het initiatief om samen met gemeente en Huurdersvereniging de bewoners te betrekken bij hun woonomgeving. In 2018 start De Bouwvereniging een spreekuur in Nieuw Zuid als pilot. Een financiële bijdrage in Nieuw Zuid wordt eveneens in 2018 vastgesteld.

7. Ontwikkeling woningvoorraad

Het geprognosticeerde woningbouwprogramma van de Gemeente Harlingen 2013-2020 (vastgesteld 8 november 2016) wijkt enigszins af van de aantallen in het bod van De Bouwvereniging over haar woningvoorraad. Het gaat om een bijstelling in het project Kluerd/Ropens (38 nieuwbouwwoningen i.p.v. 40 nieuwbouwwoningen) en een verzoek van Stichting Begeleid Wonen NW Friesland voor 26 nieuwe woningen. De gemeente gaat in 2018 haar Woonvisie en woningbouwprogramma actualiseren, maar de verwachting is dat er ook nu de verplichting is regionaal af te stemmen over de aantallen bij te bouwen nieuwbouwwoningen. De gemeente neemt de hieronder getoonde aantallen mee in haar woningbouwprogramma. De herstructureringsprogramma's (onder meer het proces rondom

wooncentrum Almenum), die nu ontwikkeld worden en per saldo geen toevoeging zijn, worden meegenomen in de nieuw op te stellen Woonvisie.

Tabel 3: Overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad van De Bouwvereniging.

* woningen en wooneenheden					
	2018	2019	2020	2021	2022
aantal begin jaar *	2.405	2.395	2.578	2.488	2.563
bij: nieuwbouw totaal					
Kluerd Ropens	16	22			
Midlum / Wijnaldum		6	7	6	7
Plan Zuid fase 2		110			
Plan Zuid fase 3				83	
Herbergier					
Dukdalf		70			
Stationslocatie			26		
totaal	16	208	33	89	7
af: sloop					
Kluerd Ropens	12	12			
Midlum / Wijnaldum	11	10	7	10	
Plan Zuid fase 3			112		
Almenum					54
totaal	23	22	7	10	54
af: verkopen					
diverse complexen	5	5	5	5	5
bij: aankopen					
Woningen in VvE	2	2	1	1	1
aantal einde jaar *	2.395	2.578	2.488	2.563	2.512

In deze tabel zitten voor wat betreft Stationslocatie, Midlum/Wijnaldum, Plan Zuid fase 3, Wooncentrum Almenum nog onzekerheden voor het definitieve programma. Voor wooncentrum Almenum is in dit overzicht een sloop van 54 woningen in 2022 opgenomen. Dit is een eerste verkenning van de Bouwvereniging (zie ook financiële paragraaf) waarbij uitgegaan is van het duurste scenario (volledige sloop en volledige nieuwbouw).

Gemeente gaat in het eerste kwartaal van 2018 haar woonvisie en het woningbouwprogramma actualiseren.

Verkoop

In 2017 is er tussen de Bouwvereniging/Gemeente/Huurdersvereniging overleg geweest over het verkoopbeleid. De Bouwvereniging, gemeente en Huurdersvereniging Harlingen willen de versnippering

van het bezit van de Bouwvereniging niet laten toenemen. Dit om geen onduidelijkheid op onderhoudsgebied te hebben, duidelijkheid in het beheer van achterpaden etc., en om te voorkomen dat ingrepen op langere termijn steeds lastiger worden. Het overleg tussen de drie partijen heeft geresulteerd in een voorstel waarbij 56 huurwoningen uit de verkoopvijver worden gehaald (blokken waarin nog geen enkele woning is verkocht). Voor wat betreft woningen in een kleine VvE gaat de Bouwvereniging een actief aankoop-/verkoopbeleid voeren om de versnippering (en de VvE's) op te heffen. Er is daarnaast afgesproken om het verkoopprogramma te verlagen naar vijf woningen per jaar in het postcodegebied 8861 en 8862. Abusievelijk is vorig jaar het postcodegebied 8861 (wijk Trebol en complex Oude Trekweg) niet in de prestatieafspraken opgenomen betreffende de verkoop.

De Bouwvereniging stelt verkoopprogramma opnieuw vast en haalt 56 huurwoningen terug uit de verkoopvijver, in overleg met gemeente en Huurdersvereniging.

8. Aandacht voor (bijzondere) doelgroepen

De Bouwvereniging ziet het als haar taak ook huisvesting te bieden aan bijzondere doelgroepen, zoals gehandicapten, begeleid wonen, jongeren en statushouders.

Statushouders

Voor het huisvesten van statushouders is afgesproken welk deel van de mutaties maximaal hiervoor benut kunnen worden (15%). De achterstand op de gemeentelijke taakstelling, die in 2016 was ontstaan, is volledig ingelopen. Er is momenteel een lage mutatiegraad en druk op de beschikbare woningen door herstructureringsactiviteiten. De gemeente heeft gezegd de urgentie voor statushouders te willen handhaven, maar dient dit besluit nog wel formeel vast te stellen.

De in het plan van aanpak statushouders voorgestelde aanvullende maatregelen (eind 2016) worden in 2018 verder uitgewerkt, zodat ook alternatieve maatregelen ingezet kunnen worden bij een intensievere taakstellingsopgave.

Maximaal 15% van de mutaties wordt benut voor het huisvesten van statushouders. Gemeente stelt formeel urgentie voor taakstelling statushouders vast. Gemeente, Bouwvereniging en Huurdersvereniging werken gezamenlijk aan het uitwerken van de aanvullende maatregelen uit het plan van aanpak statushouders 2016.

Begeleid wonen

De Bouwvereniging ondersteunt initiatieven voor begeleid wonen, die vanuit zorgaanbieders, bewonersgroepen e.d. bij haar ingediend worden. Dit jaar is bijvoorbeeld De Herbergier opgeleverd in de oude school aan de Rozengracht. Momenteel worden er gesprekken gevoerd met de Begeleid wonen groepen in de wijk Almenum, die verzocht hebben om vervangende huisvesting.

Verwarde personen

Door overheidsbeleid wonen kwetsbare mensen steeds vaker zelfstandig in plaats van bijvoorbeeld in een GGZ-instelling, beschermde woonvorm of verzorgingshuis. Daardoor nemen problemen rondom deze groep toe. Verward gedrag kan voor huurders zelf schrijnend zijn, zoals vereenzaming en vervreemding.

Het leidt ook steeds vaker tot overlast in de woonomgeving en tot incidenten zoals geweld tegen bureaus of medewerkers van instanties, brandstichting of andere schade aan de woning.

Inmiddels is eind 2017 een AVE (Aanpak Voorkoming Escalatie) Convenant Gemeente Harlingen ontwikkeld waarbij een aantal partners, waaronder De Bouwvereniging, het zogenaamde AVE-Kernteam Harlingen vormen.

Het AVE-team heeft een aantal doelstellingen op het gebied van zorg, veiligheid en wonen, zoals het vroegtijdig signaleren en ondersteunen van mensen met (dreigende) complexe problematiek, die vaak ook negatieve gevolgen kan hebben voor de omgeving.

De Bouwvereniging participeert samen met gemeente Harlingen in AVE Kernteam Harlingen

9. Maatschappelijk vastgoed

De Bouwvereniging heeft op enkele locaties (wooncentrum Almenum, Harnzerhof) maatschappelijk vastgoed in haar bezit. Binnen de Woningwet zijn de mogelijkheden om te investeren in maatschappelijk vastgoed beperkt.

10. Innovatieparagraaf

Woonconcepten/semipermanent bouwen

Om goed in te kunnen spelen op de demografische veranderingen en op de ontwikkelingen waarvan de impact op volkshuisvesting niet goed in te schatten is, kan gekozen worden voor flexibel/semipermanent bouwen. Semipermanent bouwen betekent dat er een deel van de woningvoorraad wordt gecreëerd voor de periode dat dit nodig is om een toename in huishoudens op te vangen. Wanneer de behoefte aan woningen afneemt, kan deze flexibele schil gemakkelijk weer verwijderd worden. Dit flexibele deel van de woningvoorraad is bij uitstek geschikt voor het huisvesten van jongeren, ouderen en statushouders. Deze woonconcepten zouden ook interessant kunnen zijn voor een meer reguliere doelgroep die kleiner, goedkoper, duurzamer en eenvoudiger wil leven.

De veranderende demografische ontwikkelingen maken dat er meer en meer ruimte moet zijn om ook tijdelijke groei binnen het woningbestand op te kunnen vangen. Tot nu toe bouwen corporaties woningen die ze 50 jaar exploiteren. De prognoses laten zien dat het noodzakelijk is om nog tot 2030 een groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen, voordat er een krimp van het aantal huishoudens en benodigde woningen is. Hoewel dit slechts prognoses zijn, lijkt het aannemelijk dat er meer en meer gezocht moet worden naar een hoeveelheid woningen in het woningbestand dat tijdelijke druk op de woningmarkt op kan vangen. Druk die kan ontstaan door herstructureringsprojecten, (arbeids-)migranten en statushouders. De Bouwvereniging gaat samen met gemeente en Huurdersvereniging kijken op welke manier de verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2030 opgevangen kan worden. Hierbij wordt gedacht aan onder meer renovatie van te slopen woningen, waarmee deze tot 2030 inzetbaar zijn. Maar ook door te kijken naar mogelijkheden voor het toevoegen/transformeren van woningen die voor een brede doelgroep inzetbaar zijn.

Naast de behoefte aan tijdelijke woningen is er ook een behoefte aan woonvormen waar meer personen gezamenlijk één huishouden vormen in een woning. Hierbij kan gedacht worden aan jongeren die door gezamenlijk te huren een betaalbare woning kunnen betrekken, woonvormen waarbij ouderen bij elkaar wonen en voor elkaar zorgen, woonvormen waarbij jong en oud gezamenlijk woont. In 2018 gaan de Bouwvereniging, Huurdersvereniging Harlingen en gemeente gezamenlijk bekijken of het mogelijk is om in een complex onzelfstandig huisvesten (bv. het Friends-concept) toe te passen. Gemeente Harlingen zal hierin de initiatiefnemer zijn. Het Friends-concept houdt in dat woningen zo zijn ingedeeld dat ze geschikt zijn voor meerdere eenpersoonshuishoudens (passend op woninggrootte). Hiermee kan een tijdelijke druk op de woningvoorraad worden opgevangen.

Gemeente Harlingen zal als initiatiefnemer samen met De Bouwvereniging en de Huurdersvereniging in 2018 aftasten of het mogelijk is om in een complex onzelfstandig huisvesten toe te passen.

Nul-op-de-meterwoningen

Duurzaamheid en energieneutraal wonen is tegenwoordig niet meer weg te denken. Technisch is het mogelijk om woningen te bouwen zonder energieverbruik of zelfs dat ze energie produceren. Gemeente Harlingen en De Bouwvereniging hebben een gezamenlijk belang om in de toekomst alleen nog maar energieneutrale woningen (nul-op-de-meter) te bouwen. Op die manier wordt Harlingen minder afhankelijk van fossiele brandstoffen en draagt zij bij aan een schonere samenleving. Het streven is om in de toekomst wijken en nieuwbouwplannen zonder gasaansluiting te kunnen realiseren. Vanaf 2018 realiseert De Bouwvereniging bij nieuwbouw “nul-op-de-meterwoningen”. De plannen rond het voormalig AZC-terrein en het Dukdalfterrein zijn al te ver geconcretiseerd om daar nog ‘nul-op-de-meter’ te introduceren. Het eerste complex waarbij nul-op-de-meterwoningen gerealiseerd worden is het herstructureringsproject Kluerd/Ropens.

In 2018 gaat De Bouwvereniging nul-op-de-meterwoningen realiseren in het herstructureringsproject Kluerd/Ropens.

11. Financiële paragraaf

De activiteiten die we in deze prestatieafspraken afspreken zijn doorgerekend in een geactualiseerde meerjarenbegroting. Voor de Bouwvereniging is de continuïteit op de lange termijn essentieel. De continuïteit komt niet in gevaar zolang het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg wil staan voor de leningen. Het WSW stelt hiervoor minimale eisen waaraan een corporatie moet voldoen. Zij berekenen dat met kengetallen die uit de cijfers van de meerjarenbegroting komen.

De volgende kengetallen worden getoetst:

- Solvabiliteit eigen vermogen. Dit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen. Minimale norm is 20%.

- Gewogen Interest Coverage Ratio. Dit is de mate waarin op gewone inkomende en uitgaande gelden de rente op de leningen betaald kan worden. De minimale norm hiervoor is 1,4.
- Gewogen Debt Service Coverage Ratio. Dit is een verhouding die wordt berekend als de corporatie al haar bezit zou verkopen en een minimaal bedrag aan onderhoud uitgeeft wat het WSW dan voorschrijft (700 euro per woning per jaar), hoe dan de inkomende en uitgaande gelden zijn ten opzichte van de rente op de leningen. Deze ratio dient minimaal 1 te zijn.
- Loan to value. Dit geeft aan hoeveel procent de leningen uitmaken van de waarde van de woningen. Oftewel voor hoeveel procent zijn de huizen door banken gefinancierd. Dit mag maximaal 75% zijn.




Als aan een van de kengetallen niet meer wordt voldaan zal het WSW geen borg meer verlenen, wat betekent dat investeringen waarvoor geleend dient te worden dan niet meer kunnen worden uitgevoerd. De Bouwvereniging monitort daarom deze kengetallen altijd scherp in meerjarenbegrotingen.

Overzicht van de benoemde kengetallen voor de komende tien jaar met inrekening van alle plannen die opgenomen zijn in deze prestatieafspraken.

Doorgerekende maatregelen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Solvabiliteit eigen vermogen in %	75,81	68,59	67,08	66,13	66,8	65,06	62,95	61,9	62,89	63,82
Gewogen Interest Coverage Ratio	2,98	3,00	2,69	2,39	2,35	2,18	2,05	1,99	1,94	1,94
Gewogen Debt Service Coverage ratio	3,14	3,03	2,9	2,64	2,43	2,19	2,1	2,04	2,03	2,05
Loan to Value in %	24,12	31,04	32,59	33,23	32,84	34,37	36,42	37,31	36,33	35,41

Bij deze doorrekening blijkt dat De Bouwvereniging boven de minimale grenzen blijft. De plannen zijn financieel haalbaar voor De Bouwvereniging en de continuïteit komt niet in gevaar.

Deze gezamenlijke prestatieafspraken zijn ondertekend op 13 december 2017.

 <p>De Bouwvereniging</p>	<p>De Bouwvereniging Directeur-bestuurder Petra van der Wier</p> <p>.....</p>
 <p>GEMEENTE HARLINGEN</p>	<p>Gemeente Harlingen Wethouder Maria le Roy</p> <p>.....</p>
 <p>hvh</p>	<p>Huurdersvereniging Harlingen Voorzitter Laurens Posthumus</p> <p>.....</p>

Bijlage 1 Actiematrix prestatieafspraken 2018

Actie	hoofdstuk	Initiatiefnemer	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
Evaluatiemoment inplannen begin mei en begin september	1	DBV												
Inventarisatie hoe groot het aantal jongeren is dat eventueel niet bediend wordt door t	2	DBV												
Inventarisatie hoe groot het aantal jongeren is met een beperkt inkomen	2	Gem												
Opstellen duurzaamheidsroutekaart	3	DBV												
Afronden project plaatsing zonnepanelen	3	DBV												
Inventarisatie zonnepanelen monumenten/beschermd stadsgezicht	3	DBV												
De Huurdersvereniging neemt het initiatief tot opzetten van voorlichtingsprogramma over energiezuinig wonen.	3	HvH												
De gemeente start na april 2018 met een informatiecampagne over langer thuis wonen.	4	Gem												
De Bouwvereniging sluit bij deze informatiecampagne over langer thuis wonen aan	4	DBV												
Renovatie woningen	5	DBV												
Opstellen ontwikkelingsplan Stationslocatie	5	DBV												
Contactpersonen van DBV en gemeente stemmen maandelijks planning projecten DBV a	5	DBV												
Vrijkomende woningen wijk Almenum worden nieuwe woonconcepten ontwikkeld	5	DBV												
Monitoren opstellen PVE voor nieuw/verbouw wooncentrum Almenum door stuurgroep	5	DBV												
Oplevering eerste nieuwbouw in Kluerd/Ropens in 2018. Realisatie nul op de meter	5/10	DBV												
Opstellen herontwikkelingsplan Midlum/Wijnaldum in 2018	5	DBV												
Open gesprek met stichting BMW straten/HvH/DBV/gemeente over 26 duplexwoningen	5	DBV												
DBV neemt initiatief om met gemeente en HvH de bewoners te betrekken bij hun woonomgeving. Dit naar aanleiding evaluatie pilot.	6	DBV												
In 2018 start De Bouwvereniging een spreekuur in Nieuw Zuid als pilot.	6	DBV												
Een financiële bijdrage in Nieuw Zuid wordt eveneens in 2018 vastgesteld.	6	Gem												
Gemeente gaat in het eerste kwartaal van 2018 haar woonvisie en het woningbouwprogramma actualiseren.	7	Gem												
De Bouwvereniging stelt verkoopprogramma opnieuw vast en haalt 56 huurwoningen terug uit de verkoopvijver.	7	DBV												
Gemeente stelt formele vaststelling urgentie voor statushouders vast	8	Gem												
Uitwerken van aanvullende maatregelen uit PVA Statushouders	8	DBV												
Gemeente Harlingen zal als initiatiefnemer samen met De Bouwvereniging in 2018 aftasten of het mogelijk is om in een complex onzelfstandig huisvesten toe te passen.	10	Gem												