



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
1. Betaalbaarheid	4
2. Duurzaamheid	6
3. Transitie van woningen	9
4. Kwalitatief goed en passend woningbezit.....	11
5. Ontwikkeling woningvoorraad	15
6. Leefbaarheid.....	17
7. Doelgroepenbeleid	19
8. Maatschappelijk vastgoed.....	21
9. Innovatieparagraaf	22
10. Financiële paragraaf	23
11. Actiematrix prestatieafspraken 2019.....	26

Inleiding

In dit document Prestatieafspraken 2019 hebben de drie partijen De Bouwvereniging – Gemeente Harlingen – Huurdersvereniging Harlingen de afspraken op volkshuisvestelijk gebied voor het komende jaar vastgelegd. Daarbij een doorkijkje naar achterliggende jaren.

De drie partijen hebben, evenals vorig jaar, de huurder centraal gesteld.

Voorafgaand heeft De Bouwvereniging een activiteitenoverzicht opgesteld waarin haar bijdrage aan het volkshuisvestelijk beleid in de Gemeente Harlingen in 2019 is verwoord.

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

Kernambities bij De Bouwvereniging zijn er vooral op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid. De gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen hebben positief gereageerd op het activiteitenoverzicht van De Bouwvereniging.

De huidige Woonvisie en het activiteitenoverzicht van De Bouwvereniging zijn de onderlegger voor deze prestatieafspraken, die in het najaar vorm kregen. De Gemeente Harlingen is momenteel bezig haar Woonvisie te actualiseren. De verwachting is dat dit in 2019 is afgerond.

Net als vorig jaar zijn bij diverse thema's afspraken gemaakt.

Algemeen wordt afgesproken dat De Bouwvereniging één keer in mei 2019 een tussenevaluatie maakt over deze prestatieafspraken. Bij grote veranderingen kan tussentijds overleg met de drie partijen plaatsvinden.

Gemeente Harlingen actualiseert haar Woonvisie en het woningbouwprogramma.

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 daarbij om alle huurwoningen stapsgewijs naar het streefhuurniveau van 65% van de maximale huurprijs te brengen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De uitgangspunten voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, die door De Bouwvereniging in haar ondernemingsplan zijn vastgesteld, blijven voor De Bouwvereniging daarin centraal staan. Dit betreft de opbouw in huur van de sociale huurvoorraad die aansluit op het inkomensniveau van de doelgroepen van De Bouwvereniging.

Die opbouw in het huidig strategisch voorraadbeleid van De Bouwvereniging is als volgt: minimaal 10% goedkoop, 80% betaalbaar en maximaal 10% duur.

De situatie van twee peilmomenten:

Tabel 1. Verhouding huurvoorraad per 1-7-2017/1-5-2018					
	1-7-2017		1-5-2018		
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Norm
Goedkoop	657	27%	558	24%	10%
Betaalbaar	1.575	65%	1.598	68%	80%
Duur	184	8%	203	8%	10%

(Goedkoop: huur < € 417,34, Betaalbaar: huur tussen € 417,34 en € 597,30, Duur: huur > € 597,30.)

Op termijn (planning 2020/2021) gaat De Bouwvereniging haar strategisch voorraadbeleid herijken. Daarbij zal de vraag van de gemeente Harlingen worden meegenomen om de voorraad goedkope woningen zo goed mogelijk te laten aansluiten op de financiële situatie van de huishoudens in de gemeente Harlingen.

Afgesproken wordt dat in 2019 gezamenlijk met gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen de inkomenssituatie van de huishoudens in de gemeente Harlingen wordt geïnventariseerd. Daarmee is dan al een onderlegger gereed voor het eventueel aanpassen van de huidige normen.

Woonlasten

Door verduurzamingsmaatregelen neemt de kwaliteit van de huurwoningen toe. Dit betekent langzamerhand hogere huurlasten, terwijl woonlasten in totaliteit (door minder energiekosten) dalen. De Bouwvereniging wil in 2019 tot een model komen waarbij huurbeleid in het kader van betaalbaarheid meer gekoppeld wordt aan de totale woonlasten, zodat huurders en woningzoekenden meer inzicht krijgen in de totale woonlasten van een huurwoning.

De Bouwvereniging inventariseert met gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen de totale woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten, waterschapslasten) van de huurders.

Speciale aandacht wordt gegeven aan de positie van de jongeren onder de 23 jaar, met beperkt inkomen en vermogen, op de woningmarkt in Harlingen. In hoofdstuk 8, het doelgroepenbeleid, wordt hier nader op ingegaan.

2. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In dit geval verstaan we onder duurzaamheid: een gezond evenwicht tussen ecologische, economische en sociale factoren, waarbij het energie- en klimaatbeleid centraal staat.

Bij duurzaamheid staan twee aspecten centraal: klimaat en betaalbaarheid. De klimaatmaatregelen dragen bij aan de afspraken die mondiaal gemaakt zijn. Daar staat tegenover dat het wonen wel betaalbaar moet blijven. Voor alle drie partijen is dit laatste ook van groot belang, net zo belangrijk als het bijdragen aan de klimaatmaatregelen.

Beleid de Bouwvereniging

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).

Gemiddeld label B

De Bouwvereniging zet het huidige beleid voort om de huurvoorraad in 2020 op gemiddeld label B te hebben. In 2019 wordt bij 481 woningen de schil aangepakt. In hoofdstuk 5 (Kwalitatief goed en passend woningbezit) wordt een overzicht gegeven waar in het kader van Planmatig Onderhoud deze maatregelen worden uitgevoerd.

De huidige situatie (per 1-8-2018) van de voortgang van dit programma is als volgt:

Gemiddelde energie-index gehele voorraad: 1,46

Gemiddeld energie-index door te exploiteren woningen: 1,40

(De grens van label B is: $1,20 < EI \leq 1,40$, de grens van label C is: $1,40 < EI \leq 1,80$)

De verwachting is dat in 2019 of 2020 de huurvoorraad van De Bouwvereniging op gemiddeld label B uitkomt.

Nieuwbouw nul-op-de-meter en gasloos

Bij nieuwbouw wordt 'nul-op-de-meter' en 'gasloos' de norm. De lopende projecten van De Bouwvereniging waarvoor voor 1 juli 2018 al een bouwvergunning is aangevraagd, voldoen nog niet aan de norm 'gasloos'. Wel worden de woningen zodanig opgeleverd, dat de vervolgstap naar gasloos en CO₂-neutraal goed te maken is. Alle andere nieuwbouwprojecten zullen gasloos zijn, waarbij per project bekeken wordt hoe gasloos gerealiseerd kan worden.

CO₂-neutraal in 2050

In 2018 is de routekaart van Aedes naar CO₂-neutraal door De Bouwvereniging ingevuld, waarbij de aanwezigheid van eventuele warmtenetten niet is meegerekend. Op basis van het uitgangspunt alle woningen uit te rusten met individuele warmtepompen (plus andere maatregelen) kwam er – op basis van huidige inzichten/prijzen – een te verwachten investering van circa 128 miljoen uit. Enkele kleine stappen worden er nu al gezet door De Bouwvereniging. Bij keukenvervanging wordt een extra groep geplaatst ter voorbereiding op gasloos koken. De Bouwvereniging onderzoekt de volgende stap om alleen nog maar elektrisch koken te gaan aanbieden bij het plaatsen van een nieuwe keuken. Bij nieuwbouw is dit al de norm. Op aanvraag wordt bij een huurder ook de mogelijkheid tot elektrisch koken geboden (indien technisch mogelijk).

Beleid Gemeente Harlingen

De gemeente Harlingen heeft de verplichting om in 2021 een energietransitievisie te hebben waarin een tijdspad wordt vastgelegd voor het verduurzamen (gasloos maken) van wijken. Daarnaast heeft de gemeente in het bestuursakkoord vastgelegd, voorbereidingen te treffen om twee wijken/dorpen gasloos te maken. De Bouwvereniging wordt bij deze energietransitievisie als één van de partijen betrokken.

Samenwerking

Concreet voor het nieuwbouwproject Plan Zuid Fase 3 kijken De Bouwvereniging, Gemeente Harlingen, Huurdersvereniging Harlingen, Wijkplatform Plan Zuid gezamenlijk naar mogelijkheden om de wijk/woningen duurzaam en gasloos te maken. De resultaten van deze werkgroep kunnen als inspiratie dienen voor andere wijken.

De Bouwvereniging en Gemeente Harlingen gaan nauw samenwerken om in wijken met huurwoningen een gezamenlijke planning te maken voor de transitie naar gasloos (waarna routekaart aangepast kan worden).

In 2018/2019 worden twee wijken/dorpen door de gemeente aangewezen om gasloos te maken, waarbij één wijk met huurwoningen van De Bouwvereniging. De gemeente wijst deze wijk in samenspraak met De Bouwvereniging aan.

Tijdens de evaluatie wordt extra aandacht aan de voortgang van bovenstaande punten geschonken.

Circulaire economie

De Bouwvereniging wil in 2019 aandacht schenken aan het circulair gebruik van materialen etc. om daarmee ook een bijdrage te leveren aan duurzaamheid. Voor de ontwikkeling Plan Zuid fase 3 wordt onderzocht of circulair bouwen uitvoerbaar is. Resultaten van dit onderzoek worden gebruikt bij toekomstige nieuwbouwprojecten.

De Bouwvereniging onderzoekt of in Plan Zuid fase 3 circulair bouwen mogelijk is.

Levensloopgeschikte woonconcepten

Duurzaam betekent eveneens dat bij nieuwbouw zoveel mogelijk gestreefd wordt naar levensloopgeschikte woningen, die door zoveel mogelijk doelgroepen bewoond kunnen worden, waardoor de toekomstbestendigheid toeneemt (woningen, die daardoor ook een langere levensduur hebben).

Voorlichting

Naast fysieke maatregelen in de woningvoorraad is voorlichting over energiezuinig wonen ook belangrijk. Juist gebruik van een energiezuinige woning en maatregelen, die huurders zelf kunnen nemen om duurzaam te zijn, leiden ertoe dat het energieverbruik aanzienlijk verlaagd wordt. De Bouwvereniging wil samen met Huurdersvereniging Harlingen een voorlichtingsprogramma voor huurders uitwerken. Concreet kan dit ook de inzet van een energicoach zijn.

De Bouwvereniging neemt samen met Huurdersvereniging Harlingen het initiatief tot het uitwerken van een voorlichtingsprogramma energiezuinig wonen voor haar huurders en onderzoekt het inzetten van een energicoach.

Zonnepanelen binnenstad

Bij panden in het beschermde stadsgezicht, monumenten en beeldbepalende panden is het plaatsen van zonnepanelen 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 heeft in 2018 samen met de gemeente in kaart gebracht op welke woningen wel zonnepanelen zijn toegestaan en op welke woningen geen zonnepanelen kunnen worden geplaatst op basis van deze 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 om de woonlasten van deze huurders te verlagen.

De gemeente Harlingen kijkt of het wenselijk is om ruimte te creëren door aanpassing van het huidige welstandsbeleid. Ze zal dit dan doen in overleg met alle betrokken partijen binnen de gemeente Harlingen.

De Bouwvereniging, gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen onderzoeken alternatieve maatregelen om woonlasten van de desbetreffende huurders te verlagen.

3. Transitie van woningen

Het 'langer thuis blijven wonen' blijft voorlopig het thema van de transitie. Het woningbezit van de Bouwvereniging bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen. De doelgroep bestaat steeds meer uit ouderen en kleine huishoudens. Dat betekent een mismatch tussen vraag en aanbod.

Levensloopbestendige woningen toevoegen door nieuwbouw

Door nieuwbouw wordt de komende jaren een flinke hoeveelheid levensloopbestendige woningen toegevoegd in diverse types (appartementen, grondgebonden woningen) aan het woningbestand. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen zoals een-/tweepersoonshuishoudens en kleine gezinnen.

Daarmee behoudt De Bouwvereniging een gevarieerd woningbezit.

Opplussen bestaande woningen (Comfort+)

De Bouwvereniging blijft haar beleid voor 'opplussen' continueren, door per jaar circa vijftig eengezinswoningen beter geschikt te maken voor ouderen. Daarbij opgemerkt dat dit eveneens een kwaliteitsimpuls betekent voor andere doelgroepen (woning is duurzaam inzetbaar). Dit in de bekende categorieën:

- Rollatorgeschikt ongelijkvloers
- Rollatorgeschikt gelijkvloers
- Levensloopbestendig

Na een voorzichtige start in 2017 is het Comfort+programma in 2018 op gang gekomen en zijn er tot nu toe 34 woningen (1-8-2018) uitgevoerd.

Omdat het Comfort+programma gedeeltelijk vraaggestuurd is, is het moeilijk in te schatten hoeveel eengezinswoningen in 2030 geschikt zijn gemaakt voor ouderen. De verwachting is dat de vraag in de komende jaren door meer bekendheid en het oplopen van de leeftijd van de doelgroep gaat toenemen.

Communicatie om bekendheid en bewustwording te vergroten

Er wordt blijvende aandacht besteed aan informatie voor ouderen hoe zij in samenwerking met De Bouwvereniging hun huurwoning beter geschikt en comfortabeler kunnen maken. Daartoe is een brochure Comfort+ ontwikkeld. De website van De Bouwvereniging is geactualiseerd met informatie over de Comfort+woning, plus een postcode-/huisnummercheck of de woning is aangewezen. In oktober 2018 is er een dag "Comfortabel wonen, nu en in de toekomst" georganiseerd door gemeente Harlingen en verschillende andere partijen (op initiatief van de gezamenlijke ouderenbonden).

Vanaf november 2018 is er een spreekuur in de bibliotheek (GEEF en Bibliotheken Noord Fryslân) over het thema "langer zelfstandig wonen" van start gegaan.

Geschiktheid woonomgeving

Het aanpassen van de woningen is de eerste stap om huurders langer zelfstandig te kunnen laten wonen. Maar er zal ook aandacht moeten zijn voor de woonomgeving. Dit ter voorkoming van onveilige situaties, maar ook ter voorkoming van sociale terugtrekking en vereenzaming.

Dit aandachtsgebied is een zorg voor alle drie partijen aan tafel, inclusief de zorgpartijen. De Bouwvereniging wil actief een bijdrage leveren in een analyse naar wat fysiek en sociaal in een woonwijk nodig is om ouderen ook langer maatschappelijk en sociaal in de buurt mee te laten doen.

Ook het sociale netwerk rondom kwetsbare groepen/ouderen wordt steeds meer een punt van aandacht, waarin De Bouwvereniging een beperkte maar zeker een signalerende rol heeft.

Naar aanleiding van input vanuit het Programma van Eisen wooncentrum Almenum (zie kopje Almenum bij hoofdstuk 5) tasten Gemeente, Huurdersvereniging en De Bouwvereniging af wat er fysiek en sociaal nodig is in een woonwijk met ouderen.

Gemeente Harlingen en De Bouwvereniging blijven aandacht besteden aan bekendheid en bewustwording van “langer zelfstandig wonen”, waarbij ook de fysieke woonomgeving en sociale aspecten zoals terugtrekking en vereenzaming belangrijke thema’s zijn.

Bij intake van huurders die zorg nodig hebben, wordt door De Bouwvereniging aandacht geschonken aan de geschiktheid van de te betrekken woning eventueel in samenwerking met het Gebiedsteam.

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.

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 2019 wordt PO uitgevoerd bij 423 woningen. Bij 481 woningen worden in 2019 duurzaamheidsmaatregelen, waaronder isolatie, uitgevoerd. Daarnaast is er sprake van contractonderhoud: dit is onderhoud dat (twee)jaarlijks wordt uitgevoerd aan bijvoorbeeld liften en cv-installaties. Onderstaand een overzicht in welke complexen PO wordt uitgevoerd:

Tabel 2. Planmatig onderhoud			
Complex:	Adres	PO	isolatie
42	Nieuwstraat, Ooievaarssteeg	4	4
120	Abr. Kuiperstraat, Thorbeckestraat		18
140	Gerbrandystraat, A. Kuiperstraat		
	Gr. van Prinstererstraat, Troelstrastraat	109	109
143	Anjelierstraat	11	11
150	Hugo de Grootstraat	18	18
191	N. Beetsstraat, Brederodestraat, Vondelstraat		25
350	Achlumerdijk, C. v.d. Lindenstraat		27
460	Bernhardlaan/Julianalaan, Midlum	7	7
650	Hofstraat	6	6
651	Kerkpad, St. Annahof, Romastraat	7	7
652	Kerkpad	8	8
653	Kerkpad, Tiepelplein, Bot. Apothekerstraat		
	Gardenierstraat, Romastraat	36	36
660	Both. Apothekerstraat., Hofstraat	11	11
		217	287
<u>Over-/doorloop projecten 2018</u>			
-			
110	Beatrixstraat, Irenestaat, Julianastraat	72	72
360	Botterweg, Galjoenweg, Greetingalaan		
	Korvetpad, Kotterstraat, Loggerstraat,		
	Schoenerstraat, Schouwstraat	26	26
Midlum	Fonteinstraat, Van Harinxmastraat,		
	Harlingerstraatweg, OudeTrekweg, Vaartweg	48	48
<u>Renovatie</u>			
-			
90	Beatrixstraat, Kimswerderweg	47	47
800	Kerkpad	1	1

Planmatig onderhoud	-		
101	Kon. Wilhelminastraat (duplexen)	12	
Totaal PO 2019		423	481

De intensieve aanpak met energetische maatregelen aan de buitenkant van de 47 woningen aan de Kimswerderweg/Pr. Beatrixstraat 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.

De Bouwvereniging, gemeente en huurdersvereniging gaan samenwerken om binnen de bestaande regelgeving met een creatieve insteek een zo optimaal mogelijke energetische renovatie van de 47 woningen Pr. Beatrixstraat/Kimswerderweg te realiseren.

Voor de twaalf duplexen aan de Kon. Wilhelminastraat (die tien tot vijftien jaar worden behouden) is in samenwerking met gemeente Harlingen en Stichting BMW-straten aan het al bestaande akkoord Plan Zuid een addendum toegevoegd, waarbij een aanvullend onderhoudsmaatregelenpakket is afgesproken. Dit wordt in 2019 eveneens uitgevoerd.

Vernieuwing

Vernieuwing van woningbezit, daar zijn complexe en vaak ook ingrijpende maatregelen in de woningvoorraad voor nodig. Door middel van toevoeging, maar vooral door herstructurering, wordt deze match van vraag en aanbod gerealiseerd. Dit zijn complexe activiteiten waarbij samenwerking tussen huurders, huurdersvereniging, gemeente en De Bouwvereniging essentieel is. Uitgangspunt daarbij is dat alle partijen samen met elkaar deze projecten wensen te realiseren.

Praktisch vindt er maandelijks een overleg plaats tussen De Bouwvereniging en gemeente Harlingen, waarin de planning wordt bewaakt en knelpunten worden opgelost.

Maandelijks hebben de beleidsmedewerker Wonen van de gemeente en de projectleider van de Bouwvereniging overleg over de lopende projecten en bewaken de planning.

Bij herstructurering gaat ook de routekaart naar CO2-neutrale wijken en het gasloos maken van woningen een belangrijkere rol spelen. In de afweging sloop/nieuwbouw of renovatie wordt door De Bouwvereniging een scenario meegenomen om de bestaande woning CO2-neutraal te maken.

Hieronder een overzicht van de projecten.

Stationslocatie

In 2021 worden 26 kleine zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimtes gecreëerd voor twee stichtingen voor begeleid wonen, zoals in de prestatieafspraken 2018 is vermeld. De huidige locaties voldoen niet meer voor de ouder wordende cliënten en daarnaast stelt de instroom ook

nieuwe eisen aan de woonvorm. Het afgelopen jaar is gekeken of nieuwbouw op de Stationslocatie mogelijk is. Hierbij werd duidelijk dat met name de veiligheidszone rondom het lpg-vulpunt een beperking geeft voor eventuele nieuwbouw op deze locatie. Ook de doorkijk vanuit de wijk Plan Zuid en de geluidszone rondom het spoor spelen een rol bij de invulling. Ook andere locaties werden onderzocht. De locatie en de snelheid waarmee de 26 woningen ontwikkeld kunnen worden is doorslaggevend geweest voor de realisatie op de Stationslocatie.

Voor de huidige woonlocaties van de stichtingen worden in de toekomst innovatieve woonconcepten ontwikkeld.

Almenum

Naar aanleiding van het woonwensenonderzoek onder ouderen wordt voor het wooncentrum Almenum dit jaar een programma van eisen voor verbouw/nieuwbouw opgesteld in samenwerking met Stichting Huurdersbelangen Almenum, gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen. De Bouwvereniging heeft voor het verbeteringstraject een substantieel bedrag in haar meerjarenbegroting opgenomen. Aangezien het momenteel niet duidelijk is of er sprake zal zijn van sloop/nieuwbouw is dit project niet in de ontwikkeling van de woningvoorraad (hoofdstuk 6) meegenomen.

De Bouwvereniging, Gemeente, huurdersvereniging en Stichting Huurdersbelangen Almenum stellen programma van eisen Almenum op.

Kluerd Ropens

Dit project is in uitvoering. Er worden gefaseerd 42 woningen afgebroken en 38 woningen teruggebouwd. Het project wordt medio 2019 in zijn geheel afgerond.

Midlum

Met bewoners is over de toekomst van de woningen gesproken. Ook de huurdersvereniging is hierbij betrokken. In totaal zullen er veertien woningen worden afgebroken aan de Fontein- en Frittemastraat. Hier worden tien nieuwbouwwoningen teruggebouwd. Zeven woningen aan de Bernhardlaan/Julianalaan worden met planmatig onderhoud aangepakt.

Wijnaldum

Ook hier is overleg met bewoners opgestart in samenwerking met de huurdersvereniging. Hier worden in totaal vijftien woningen afgebroken en twaalf woningen teruggebouwd. Voor twee woningen op een andere locatie is in de toekomst sloop voorzien.

Plan Zuid

De ontwikkeling van Plan Zuid fase 2 (110 woningen) loopt.

Fase 3 wordt nu opgestart. In 2016 waren er 83 nieuwbouwwoningen gepland en zouden 26 duplexwoningen voor een periode van tien tot vijftien jaar behouden blijven. Er zouden 112 woningen gesloopt worden. Dit is destijds opgenomen in het woningbouwprogramma en in een akkoord vastgelegd tussen gemeente, De Bouwvereniging en Stichting BMW-straten.

In 2018 is op verzoek van De Bouwvereniging conform prestatieafspraken 2018 gesproken over het tijdelijk behoud van de 26 duplexwoningen, aangezien de vraag uit de doelgroep (bewoners met een minimaal inkomen vanuit Plan Zuid) kleiner is.

In een addendum op het bestaand akkoord tussen gemeente, De Bouwvereniging en Stichting BMW-straten is afgesproken twaalf duplexwoningen te behouden voor een periode van tien tot vijftien

jaar, waarvoor ook een aanvullend onderhoudsmaatregelenpakket is afgesproken. Naast deze twaalf duplexwoningen worden er nu 93 nieuwbouwwoningen gepland en 126 woningen gesloopt. Dit is echter nog niet afgestemd met de provincie Fryslân.

5. Ontwikkeling woningvoorraad

omschrijving / jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>* woningen en wooneenheden</i>						
aantal begin jaar *	2.406	2.421	2.510	2.436	2.561	2.569
bij: nieuwbouw totaal						
Kluerd Ropens	16	22				
Midlum, Fontein- en Frittemastraat				10		
Wijnaldum, Andreas- en Ploegstrjitte					12	
Plan Zuid fase 2	20	90				
Plan Zuid fase 3				93		
Dukdalf			70			
Stationslocatie				26		
totaal	36	112	70	129	12	0
af: sloop						
Kluerd Ropens **	18	6				
Midlum, Fontein- en Frittemastraat		14				
Wijnaldum, Andreas- en Ploegstrjitte			15			
Wijnaldum, Buorren 3 en 3a						2
Plan Zuid fase 3 ***			126			
totaal	18	20	141	0	0	2
af: verkopen						
diverse complexen	5	5	5	5	5	5
bij: aankopen						
woningen in VvE	2	2	2	1	1	1
aantal einde jaar	2.421	2.510	2.436	2.561	2.569	2.563

** In 2017 al 18 woningen in wijk Kluerd/Ropens gesloopt.

*** In 2017 al 48 woningen in Plan Zuid gesloopt.

Verkoop

Vorig jaar is de geplande verkoop van tien woningen per jaar verlaagd naar vijf woningen per jaar.

Met deze afspraak kon niet voldaan worden aan de binnenkomende vraag, doordat De Bouwvereniging na vijf verkochte woningen aan de jaarlijkse limiet zit. De Bouwvereniging, gemeente en Huurdersvereniging zijn overeengekomen dat er in de periode tot en met 2023 maximaal 25 woningen verkocht mogen worden, waarbij per jaar dus een flexibel aantal geldt.

Daarnaast zit er betreffende de Comfort+woningen overloop naar de verkoopvijver. De Bouwvereniging heeft deze woningen (aangewezen voor Comfort+) uit de verkoopvijver gehaald. Uitgangspunt blijft, net als vorig jaar, het versnipperd bezit tegen te gaan. Voor wat betreft woningen in een kleine VvE continueert De Bouwvereniging haar actief aankoop- en verkoopbeleid. De verkopen vinden plaats in postcodegebied 8861 en 8862. De Bouwvereniging geeft jaarlijks een overzicht van de verkochte woningen en verkoopvraag tijdens de evaluatie.

De Bouwvereniging geeft jaarlijks een overzicht van verkopen en verkoopvraag tijdens de evaluatie.

6. Leefbaarheid

Goed wonen betekent ook een woonomgeving die leefbaar is. De Bouwvereniging wil het Leefbaarheidsbeleid - vastgesteld in 2017 - continueren.

Reguliere vaste uitgaven

De Bouwvereniging maakt continu kosten op het gebied van leefbaarheid, in de vorm van personeel en wijkvoorzieningen.

Bijdrage aan Nieuw Zuid

De Bouwvereniging draagt sinds 2018 jaarlijks een vastgesteld bedrag bij aan de ontwikkeling van het centrum Nieuw Zuid (in eerste instantie tot en met 2020.) Daarnaast bemenst De Bouwvereniging een spreekuur in Nieuw Zuid en participeert daarmee in de sociale infrastructuur van de wijk Plan Zuid.

BetereBuurtFonds

Leefbaarheidsfonds van de Bouwvereniging waarin het resterende bedrag te besteden aan leefbaarheid is ondergebracht. Dit budget is beschikbaar voor initiatieven vanuit de wijken waar De Bouwvereniging huurwoningen heeft. Na een rustige start blijkt momenteel dat het Leefbaarheidsfonds aanslaat bij onze huurders en stakeholders.

Bij het onderwerp Transitie van woningen is het belangrijk dat we met elkaar aandacht hebben voor de woonomgeving in wijken en buurten voor ouderen. Dit kan betekenen dat er gezamenlijke projecten uit voortkomen die ook medegefinancierd worden vanuit dit fonds. De gemeente Harlingen en Huurdersvereniging vinden het prettig om op de hoogte gehouden te worden over de aanvragen voor het BetereBuurtFonds.

Gemeente en De Bouwvereniging spelen actief in op initiatieven tot verbetering van de woonomgeving voor ouderen, om vereenzaming en sociale terugtrekking te voorkomen.

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

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. In 2017 is er een AVE (Aanpak Voorkoming Escalatie) Convenant Gemeente Harlingen door betrokken partijen afgesloten. De Bouwvereniging is participant en medeondertekenaar van dit convenant en blijft participeren. In het AVE-Kernteam Harlingen heeft de Bouwvereniging voornamelijk een signalerende functie om vroegtijdig probleemsituaties te melden.

In 2019 wordt de uitvoering van het Convenant AVE geëvalueerd.

Fysieke woonomgeving

Huurdersvereniging Harlingen wil graag meer aandacht voor de fysieke omgeving. Denk hierbij onder andere aan tuinonderhoud en het onderhoud van stegen. De Bouwvereniging gaat met de Huurdersvereniging Harlingen in gesprek over haar huidige gevoerde beleid om gezamenlijk te bekijken hoe dit beleid te optimaliseren. Een pilot Botterweg/Botterhof heeft nog niet tot een resultaat geleid. Doordat overlast (wateroverlast op achterpaden/steeg etc.) door de droogte achterwege bleef, blijkt

de prioriteit bij de groep kopers in dit wijkje te zijn afgenomen. De Huurdersvereniging Harlingen stelt voor te onderzoeken of de nieuwe huurvoorwaarden voor alle huurders kunnen gelden. In deze huurvoorwaarden staan meer mogelijkheden voor de Bouwvereniging om notoire verzakers aan te pakken wat betreft onderhoud van de tuin en hun achterpad.

Huurdersvereniging en De Bouwvereniging en gemeente Harlingen gaan in gesprek over beleid fysieke woonomgeving, om te komen tot optimalisering van beleid.

Huurdersvereniging Harlingen en De Bouwvereniging onderzoeken of nieuw vastgestelde huurvoorwaarden voor alle huurders kunnen gelden.

Uitgaven

De totale uitgaven op het gebied van leefbaarheid zijn in 2019 begroot op € 289.000,--. Daarmee blijft De Bouwvereniging binnen de norm van € 127,39 per (DAEB-)woning, die vanuit de Woningwet gesteld is.

7. Doelgroepenbeleid

Bijzondere aandacht willen we blijven schenken aan de bereikbaarheid en beschikbaarheid van de huurvoorraad voor diverse doelgroepen: zoals jongeren, gehandicapten, begeleid wonen, statushouders en ouderen.

Jongeren tot 23 jaar

Na een inventarisatie in het eerste kwartaal 2018 is met gemeente en Huurdersvereniging afgesproken dat de Bouwvereniging de beschikbaarheid van goedkope woningen voor jongeren tot 23 jaar goed blijft monitoren. In Harlingen leeft de indruk dat er onvoldoende woningen voor deze doelgroep beschikbaar komen. In 2019 en 2020 komen veel nieuwe huurwoningen beschikbaar op de sociale huurmarkt (ook voor jongeren). Dit leidt tot doorstroming op de woningmarkt en ook tot het vrijkomen van woningen voor jongeren in de toekomst.

Concreet is voor de korte termijn afgesproken dat de twaalf duplexen, die voor een periode van tien tot vijftien jaar worden behouden, gelabeld worden voor jongeren onder de 23 jaar (De bewoners, die uit de te slopen duplexen komen hebben voorrang bij plaatsing in deze twaalf duplexen). De jongeren krijgen een tijdelijk huurcontract voor de duur van vijf jaar, waarna ze door kunnen stromen op de woningmarkt.

Aanvullend wordt voorgesteld om met jongerenwerk en Partoer/Fries Sociaal Planbureau (ook op basis van het rapport “De staat van de Friese jongeren”) te inventariseren wat nu werkelijk wens en woningbehoefte is van de jongeren in Harlingen (welke termijn, welke huurprijs etc.)

Maatregelen die na inventarisatie ingezet kunnen worden, zijn:

- labelen van bepaalde delen van de voorraad expliciet voor jongeren
- het onder de kwaliteitskortingsgrens houden van delen van de voorraad bij mutatie (dus niet optrekken tot 65%)
- tijdelijke huurkorting voor jongeren op bepaalde delen van de voorraad
- onzelfstandig (begeleid) wonen

In het eerste kwartaal 2019 wordt opnieuw een inventarisatie (vergelijkbaar met die van 2018) door gemeente, de Bouwvereniging en Huurdersvereniging gedaan over de grootte van de groep jongeren en de beschikbaarheid van de goedkope huurvoorraad.

In het eerste kwartaal 2019 wordt een onderzoek opgestart in samenwerking met jongerenwerk en Partoer/Fries Sociaal Planbureau omtrent wens en woningbehoefte van jongeren in de gemeente Harlingen.

Jongeren 18-/18+

Specifieke aandacht wordt door de gemeente gevraagd voor een kleine groep kwetsbare jongeren in het 18-/18+ model “Soepele Overgang”. Als jongeren achttien worden, zijn ze voor de wet volwassen en verandert er veel. Voor jongeren die jeugdhulp krijgen, betekent dit meestal dat de hulp stopt. Indien een jongere in een instelling zit en 18 wordt, kan deze niet meer verplicht worden om de hulp te aanvaarden. De jongere komt dus “vrij” en heeft geen woning/inkomen. Veel jongeren zullen het zonder hulp niet redden. Daarom is het belangrijk dat de overgang van minder- naar meerder-jarigheid goed geregeld is. Jeugdhulp Friesland heeft hiervoor samen met Sociaal Domein Fryslân en de 24 Friese gemeenten, waaronder Harlingen, het model ‘Soepele Overgang’ ontwikkeld. De Bouwvereniging, Huurdersvereniging Harlingen en gemeente gaan verkennen of het mogelijk is om bijvoorbeeld twee woningen geschikt te maken voor tijdelijke opvang voor deze kleine groep kwetsbare jongeren.

In het kader van de “Soepele Overgang” stelt De Bouwvereniging voor om ook te kijken naar de

bestaande begeleid-wonen-concepten van de Stichting Begeleid Wonen en van 's Heerenloo, of deze een rol kunnen spelen voor deze kleine groep jongeren.

De Huurdersvereniging vraagt ook om aandacht te schenken aan leef- en woongedrag bij jongeren om eventuele overlast te voorkomen.

De gemeente Harlingen, De Bouwvereniging en de Huurdersvereniging Harlingen gaan gezamenlijk (eventueel met zorgpartners) verkennen of tijdelijke huisvesting voor deze groep mogelijk is.

Verstandelijk en lichamelijk beperkten/ begeleid wonen

Voor deze doelgroep is vaak aangepast zorgvastgoed noodzakelijk. In Harlingen is er onvoldoende geschikt aanbod voor de doelgroep verstandelijk gehandicapten die een hogere leeftijd heeft. Er is afgesproken om een nieuwe toekomstbestendige woonvorm te realiseren op een locatie dichtbij het centrum, waar spoedig woningen gerealiseerd kunnen worden. De Stationslocatie is op dit moment de meest geschikte locatie waar op korte termijn woningen voor deze doelgroep gerealiseerd kunnen worden.

Statushouders

Bij statushouders blijft de afspraak gehandhaafd dat maximaal 15% van de beschikbaar komende mutatiewoningen met urgentie aan deze doelgroep toegewezen wordt. Kan hiermee niet aan de taakstelling worden voldaan, dan dienen alternatieve maatregelen ingezet te worden. De uitwerking van de in het plan van aanpak 2016 voorgestelde maatregelen, is in 2018 opgepakt.

Dit wordt in 2019 gecontinueerd, waarbij wordt gekeken of er sprake kan zijn van een regionale aanpak.

Ouderen

De doelgroep 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 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. Door in nieuwbouw aandacht te hebben voor deze doelgroep en daarnaast bestaand bezit beter geschikt te maken via Comfort+ wordt hieraan invulling gegeven. Bij Nieuwbouw en bij Transitie zijn de plannen opgenomen.

Onzelfstandig wonen

De gemeente Harlingen heeft de wens uitgesproken om het onzelfstandig huisvesten in zijn algemeenheid te bekijken. Daarbij is ook belangrijk wat de regionale ontwikkelingen zijn op dit gebied. De vrijkomende woonlocaties van de beide Stichtingen Begeleid Wonen kunnen vanuit dit algemene beleid bekeken worden.

Gemeente Harlingen en De Bouwvereniging gaan gezamenlijk beleid ontwikkelen op het gebied van onzelfstandig huisvesten.

8. 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.

9. 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.

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 vijftig 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.

Dit is een traject dat de komende jaren verdere invulling gaat krijgen.

Gemeente en De Bouwvereniging besteden aandacht aan innovatieve woonconcepten/semipermanent bouwen.

Innovatieve duurzaamheidsconcepten

De veranderingen en nieuwe ontwikkelingen op duurzaamheidsgebied maken dat partijen: gemeentes, De Bouwvereniging, woningeigenaren en energiebedrijven moeten gaan samenwerken om de CO2-doelstellingen te halen. Dit betekent dat in de toekomst samen nieuwe concepten zullen worden ontwikkeld, eventueel als eerste in de aangewezen woonwijk (zie hoofdstuk 3). De Bouwvereniging en gemeente volgen de nieuwe ontwikkelingen nauwgezet en voeren hierover regelmatig overleg.

Gemeente en De Bouwvereniging voeren regelmatig overleg over nieuwe duurzaamheidsontwikkelingen in de woningbouw.

10. Financiële paragraaf

In deze prestatieafspraken zijn voor 2019 veel afspraken vastgelegd over nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Samen met de overige volkshuisvestelijke opgaven heeft De Bouwvereniging dit verwerkt in haar bedrijfsbegroting voor 2019 en de meerjarencijfers 2019-2024.

De uitgaven voor 2019

Onder de operationele kasstromen staan de opbrengsten uit huur en verkoop en de uitgaven voor onderhoud (6,5 miljoen van het totaal van de uitgaven), rente op geldleningen en het overig beheer van de woningen. Aan nieuwbouw en verbetering wordt volgend jaar bijna € 29 miljoen uitgegeven. Dit zijn de uitgaven puur in het jaar zelf voor Plan Zuid fase 2, het Dukdalfterrein en isolerende maatregelen die bij planmatig onderhoud worden uitgevoerd.

Uit bijgaande tabel blijkt dat de uitgaven inclusief de nieuwbouw en de verbeteringen veel hoger dan de totale inkomsten. Er wordt ingeschat dat het beginsaldo van de banktegoeden per 1 januari 2019 € 5,45 miljoen bedraagt. Om alle plannen te kunnen bekostigen is er een aanvullende financiering nodig van € 20 miljoen. In 2018 is voor 2019 al één lening afgesloten voor € 5 miljoen, zodat aanvullend nog € 15 miljoen nodig is voor de uitvoering van de inhoud in deze prestatieafspraken.

De gemeente verleent medewerking om voor € 15 miljoen aan nieuwe leningsovereenkomsten in 2019 mee te tekenen mits deze leningen binnen het borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw vallen.

Achternvang WSW-gemeente Harlingen

Jaarlijks maken gemeente, huurdersvereniging en corporatie afspraken over de uit te voeren prestaties. Voor de prestaties van de corporatie is veelal externe financiering nodig. De Bouwvereniging is lid van het WSW en trekt alleen leningen aan binnen het borgingsplafond zoals het WSW deze jaarlijks afgeeft. De gemeente Harlingen heeft geen generieke of gelimiteerde achternvangovereenkomst gesloten met het WSW. Hierdoor dient de gemeente iedere keer mee te tekenen met een nieuwe lening. Dit beperkt De Bouwvereniging in snelheid voor het aantrekken van geldleningen. De doorlooptijd van de leningsstukken is langer doordat er geen overeenkomst tussen het WSW en de gemeente is getekend waardoor niet alle financiers leningen willen verstrekken aan De Bouwvereniging.

De gemeente gaat onderzoeken op basis van aanvullende informatie van de Bouwvereniging of zij een achternvangovereenkomst met WSW kan of wil tekenen die recht doet aan de prestatieafspraken.

Meerjarencijfers	2019	2020	2021	2022	2023
*Totaal Ingaande Kasstromen uit Operationele Activiteiten	15.636.807	16.643.094	16.854.824	17.625.488	18.502.055
*Totaal Uitgaande Kasstromen uit Operationele Activiteiten	13.221.570	11.839.825	11.722.034	13.508.196	12.058.267
*Totaal KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.415.237	4.803.269	5.132.790	4.117.292	6.443.788
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN					
Kasstromen Materiële Vaste Activa					
Ingaande Kasstromen Materiële Vaste Activa					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongele	637.000	637.000	637.000	637.000	637.000
Verkoopontvangsten grond verbindingen	608.400	-	53.007	-	-
*Totaal Ingaande Kasstromen Materiële Vaste Activa	1.245.400	637.000	690.007	637.000	637.000
Uitgaande Kasstromen Materiële Vaste Activa					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden te borge	21.267.869	10.077.740	18.204.163	-	-
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden te borg	6.992.241	4.073.461	748.044	6.700.688	7.052.886
Investerings overig te borgen door WSW	606.415	52.100	53.559	54.951	56.325
Externe kosten bij verkoop	31.685	32.395	33.090	33.770	34.445
*Totaal Uitgaande Kasstromen Materiële Vaste Activa	28.898.210	14.235.696	19.038.856	6.789.409	7.143.656
*Totaal Kasstromen Materiële Vaste Activa	-27.652.810	-13.598.696	-18.348.849	-6.152.409	-6.506.656
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
Ingaande Kasstromen uit Financieringsactiviteiten					
Nieuwe te borgen leningen	15.062.984	9.105.354	13.514.593	2.352.204	5.389.069
Al aangetrokken geldlening	5.000.000	-	-	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb investeringen	4.660	-	-	-	-
*Totaal Ingaande Kasstromen uit Financieringsactiviteiten	20.067.644	9.105.354	13.514.593	2.352.204	5.389.069
Uitgaande Kasstromen uit Financieringsactiviteiten					
*Totaal Aflossingen geldleningen	280.072	291.125	283.779	292.268	5.301.181
*Totaal KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	19.787.572	8.814.229	13.230.814	2.059.936	87.888
Mutatie liquide middelen	-5.450.001	18.802	14.755	24.819	25.020
Liquide middelen per 1-1	5.450.000	-	18.803	33.557	58.376

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 wil staan voor de huidige en nieuwe leningen. Hiermee worden de voorgenomen projecten en verbeteringen aan de woningen grotendeels gefinancierd. Het WSW stelt hiervoor minimale 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 20%. 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 75%. Betreft de waarde van de woningen op basis van beleidswaarde ten opzicht van de totale financiering.

Het opstellen van de loan to value in 2019 is voorgeschreven op basis van de beleidswaarde. De beleidswaarde is de marktwaarde van de woningen in verhuurde staat, minus een afslag omdat de woningen onder de marktprijs worden verhuurd en er meer aan onderhoud en sociaal beleid wordt uitgegeven door een woningcorporatie dan minimaal noodzakelijk is volgens maatstaven van commerciële beleggers. De beleidswaarde is voor De Bouwvereniging circa 55% van de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Begroting 2019-2028	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit eigen vermogen in %	65,03	61,87	60,15	60,15	60,37	60,27	61,75	63,74	65,04	67,77
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,04	3,09	2,88	2,67	2,71	2,64	2,74	2,81	2,95	3,01
Loan to Value in % (obv beleidswaarde)	62,06	65,43	69,27	68,56	68,33	68,68	67,25	63,51	61,79	55,99

Conclusie: de voorgenomen activiteiten kunnen worden gedragen door De Bouwvereniging.

11. Actiematrix prestatieafspraken 2019

Actiematrix prestatieafspraken 2019																
Actie	hfst	Initiatiefnem	Jan	Febr	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec		
1 Evaluatiemoment inplannen begin mei	1	DBV														
2 Gemeente gaat in 2019 haar woonvisie en het woningbouwprogramma actualiseren	1	Gem														
3 Inventarisatie inkomenssituatie huishoudens gemeente Harlingen	2	Gem														
4 Inventarisatie totale woonlasten huurders	2	DBV														
5 Aanwijzen wijk gasloos, en mogelijk planning wijken gasloos	3	Gem														
6 Onderzoek Bouwvereniging circulair bouwen in fase 3 Plan Zuid	3	DBV														
7 DBV neemt initiatief tot het uitwerken van een voorlichtsprogramma energiezuinig wonen	3	DBV														
8 Gemeente kijkt of het wenselijk om welstandsbeleid beschermd stadsgezicht aan te passen	3	Gem														
9 DBV, Gemeente en HvH onderzoeken alternatieven woonlastenverlaging bewoners, die in beschermd stadsgezicht/monumenten wonen en geen zonnepanelen kunnen krijgen	3	DBV														
Tijdens de evaluatie wordt extra aandacht aan de voortgang van bovenstaande punten																
10 geschonken																
11 Gemeente/DBV/HvH tasten af wat er fysiek en sociaal nodig is in een woonwijk met ouderen	4	DBV														
12 Gemeente Harlingen en DBV blijven aandacht besteden aan langer zelfstandig wonen	4	Gem														*
13 Gemeente/DBV bespreken hoe samenwerking toewijzing huurders met zorg vorm krijgt	4	DBV														
14 Renovatie 47 woningen Kimswerderweg, Pr. Beatrixstraat	5	DBV														
15 Contactpersonen van DBV en gemeente stemmen maandelijks planning projecten DBv af	5	DBV														
16 DBV, Gemeente, HvH en Stichting Huurdersbelangen stellen programma van eisen Almenum op	5	DBV														
17 DBV geeft jaarlijks een overzicht van verkopen en verkoopvraag tijdens de evaluatie	6	DBV														
18 In 2019 wordt het convenant AVE geëvalueerd	7	Gem														
19 DBV, Gemeente en HvH gaan in gesprek over optimalisering beleid fysieke woonomgeving	7	DBV														
20 HvH en DBV onderzoeken of nieuwe huurvoorwaarden voor alle huurders kunnen gelden	7	HvH														
Gemeente en DBV blijven beschikbaarheid woningen jongeren monitoren en labelen wanneer noodzakelijk	8	DBV														
22 Gemeente en DBV inventariseren de werkelijke wens en woningbehoefte jongeren	8	Gem/DBV														
23 Gemeente, DBV en HvH gaan gezamenlijk tijdelijk huisvesten 18-/18+ onderzoeken	8	Gem/DBV														
Gemeente Harlingen en DBV gaan gezamenlijk beleid ontwikkelen op het gebied van onzelfstandig huisvesten	8	Gem														*
25 Gemeente en DBV besteden aandacht aan innovatieve woonconcepten/semipermanent bouwen	10	Gem														*
26 Gemeente en DBV voeren regelmatig overleg over nieuwe duurzaamheidsontwikkelingen	10	Gem/DBV														
De gemeente verleent medewerking om voor € 15 miljoen binnen het borgingsfonds voor het																
27 WSW	11	Gem														
28 De gemeente onderzoekt na info DBV of zij achtervangovereenkomst met WSW wil tekenen.	11	DBV/Gem														
* Dit zijn laneduripe trajecten, die in meerdere jaren worden vormgegeven.																

Deze gezamenlijke prestatieafspraken zijn ondertekend op 13 december 2018.

	De Bouwvereniging Directeur-bestuurder w.g. Mevrouw P.E. van der Wier
	Gemeente Harlingen Wethouder w.g. De heer H. Kuiken
	Huurdersvereniging Harlingen Voorzitter w.g. De heer L. Posthumus